



NARODOWY
BANK POLSKI

Czerwiec 2022 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2022 r.



Czerwiec 2022 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2022 r.

Zatwierdziła:

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak, Departament Stabilności Finansowej

Arkadiusz Derkacz, OO Łódź

Krystyna Gałaszewska, OO Gdańsk

Jacek Łaszek, Departament Stabilności Finansowej

Krzysztof Olszewski, Departament Stabilności Finansowej

Łukasz Mikołajczyk, OO Opole

Anna Stołeczka, OO Rzeszów

Joanna Waszczuk, Departament Stabilności Finansowej

Marzena Zaczek, Departament Stabilności Finansowej

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 I kwartale 2022 r.¹ prowadzi do następujących spostrzeżeń:

- Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych w I kwartale 2022 r. była najniższa w okresie ostatnich sześciu kwartałów.** Taki poziom sprzedaży mieszkań był wynikiem, zarówno ograniczenia popytu spowodowanego wzrostem niepewności związanej z inwazją Rosji w Ukrainie, jak i spadku podaży mieszkań ze strony deweloperów. Kontynuowane było przesunięcie popytu na tańsze mieszkania w mniejszych ośrodkach stanowiących aglomeracje dużych miast. Notowano także spadek popytu na kredyt mieszkaniowy wobec wzrostu poziomu jego oprocentowania i zacieśnienia polityki kredytowej banków. **Jednocześnie w pierwszym kwartale br. oddano do użytkowania w Polsce 54,7 tys. mieszkań, co było rekordowym wynikiem dla tego okresu od 2005 r.** Było to jednak efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. **Istotnie wzrosły koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny, najmu sprzętu i terenów budowlanych.** Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz wzrost stawek transakcyjnych najmu.
- W I kwartale br. notowano dalsze wzrosty cen mieszkań w większości analizowanych miast, rosły też dynamiki cen (por. tabela 1).** Na rynku pierwotnym wzrosły ceny ofertowe (RPO) i ceny transakcyjne (RPT), zwłaszcza w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Wzrost cen wynikał m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miasta). **Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast.** Ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrosły zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze. **Ceny mieszkań korygowane indeksem hedonicznym rosły we wszystkich grupach miast,** co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej, niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

Tabela 1 Dynamika cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w I kw. 2022 r.

	kw./kw.				r/r			
	RPO	RPT	RWO	RWT	RPO	RPT	RWO	RWT
Gdańsk	1,5%	2,5%	4,9%	-0,9%	12,8%	14,7%	14,1%	9,9%
Gdynia	3,7%	7,8%	6,5%	2,6%	9,8%	25,3%	20,0%	15,3%
Kraków	1,9%	1,9%	3,8%	2,2%	13,5%	18,0%	19,7%	19,5%
Łódź	0,3%	2,5%	5,3%	0,9%	18,8%	18,7%	18,9%	14,4%
Poznań	6,9%	2,3%	5,0%	2,7%	23,1%	10,4%	18,4%	5,2%
Wrocław	1,6%	5,5%	8,0%	2,8%	14,2%	19,1%	15,6%	14,2%
Warszawa	5,9%	6,8%	0,5%	1,5%	14,1%	16,4%	9,4%	5,1%
6 miast	2,2%	3,2%	4,6%	1,5%	15,5%	17,2%	18,4%	12,6%
10 miast	3,3%	3,5%	4,7%	5,1%	18,8%	19,0%	15,9%	16,6%

Źródło: NBP

Uwaga do Tabeli 1: dynamiki wynikające ze średniej ceny transakcyjnej są niedoszacowane z uwagi na ograniczoną liczebność transakcji z RCIWN (mniejsza liczba droższych mieszkań). Korekta ma miejsce w następnych kwartałach, po uzupełnieniu danych.

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych na koniec I kw. 2022 r. Dane zgromadzone w bazie NBP podczas notowania obejmują oferty aktualne w dniu 1 marca 2022 r. oraz transakcje zawarte w okresie 1 grudnia 2021 r. – 28 lutego 2022 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów i tabel zawiera informację do IV kw. 2021 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 mieszkań (baza BaRN) dotyczącym I kw. 2022 r. zebrano ok. 115,4 tys. rekordów, w tym ok. 29,7% dotyczących transakcji oraz 70,3% dotyczących ofert. Łącznie w bazie BaRN zebrano ponad 4,5 mln rekordów, z 25,2% udziałem transakcji oraz 74,8% ofert.

- **Poziom średnich, transakcyjnych stawek najmu mkw. mieszkań** (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) **wzrósł względem poprzedniego kwartału w Warszawie, 6. i 10. miastach** (por. wykres 15). Pomimo znacznego spadku wynajmu w 2020 r. i niewielkiej poprawy koniunktury na tym rynku w pierwszej połowie 2021 r., co nadal skutkowało niskimi przychodami z wynajmu, nie odnotowano odsprzedaży mieszkań na większą skalę². Od trzech kwartałów, systematycznie zmniejsza się liczba mieszkań pozostających w ofercie najmu. Inwestorzy nadal poszukiwali w nieruchomościach bezpieczeństwa dla lokowanego kapitału, a w mniejszym stopniu oczekiwali atrakcyjnej stopy zwrotu. W ostatnich latach rosło zainteresowanie nabywaniem mieszkań na najem przez fundusze inwestycyjne, w tym zagraniczne³. Dotychczas dominującą rolę na tym rynku odgrywał Fundusz Mieszkań na Wynajem zarządzany przez BGK.
- **Wzrost poziomu stawek czynszów w najmie długoterminowym (średni w 7. dużych miastach) spowodował nieco wyższy poziom wskaźnika opłacalności najmu mieszkań** (por. wykres 25)⁴. Nadal inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych. Opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem względem inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe zmniejszyła się ze względu na wzrost oprocentowania SPW.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w 7. dużych miastach** (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) **wzrósł nieznacznie kw./kw.** w efekcie szybszego wzrostu wynagrodzeń niż cen mieszkań (por. wykres 16). Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego⁵ zmniejszył się nieznacznie, podobnie jak wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności mieszkania⁶. Czynnikiem powodującymi spadki ostatnich dwóch wskaźników dostępności były zarówno rosnące ceny mieszkań jak i wzrost stóp procentowych.
- **Kwartalna sprzedaż kontraktów na budowę mieszkań na 6. największych rynkach pierwotnych w Polsce⁷** (por. wykres 57) **była niższa o ok. 21,7% względem poprzedniego kwartału i na koniec marca 2022 r. wyniosła ok. 10,4 tys. mieszkań. Jednocześnie wprowadzono do sprzedaży ok. 13,5 tys. kontraktów na budowę mieszkań tj. mniej o ok. 8,1% kw./kw. Podaż niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na 7. największych rynkach zwiększyła się względem poprzedniego kwartału o ok. 2,9 tys. lokali i wyniosła na koniec okresu ok. 40,3 tys.** Zwiększona dostępność ofert wynikała z mniejszej sprzedaży oraz wprowadzenia nowych ofert. Jednocześnie oferta była mniejsza niż rok temu, gdyż nie włączano do niej części inwestycji realizowanych, będących na wczesnym etapie budowy. Wzrost kosztów budowy skłania deweloperów do wprowadzania lokali do oferty przy większym

² Na podstawie wyników badania NBP „Wtórny rynek mieszkaniowy z uwzględnieniem rynku najmu w Polsce”, maj 2022 r.

³ Najbardziej aktywna grupa inwestorów to specjalistyczne fundusze niemieckie i skandynawskie, fundusze private equity z USA i Wielkiej Brytanii oraz inne instytucje inwestycyjne z regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

⁴ Szerzej o rynku najmu w części „Analiza opłacalności inwestycji w mieszkania w wybranych miastach w Polsce w I kw. 2022 r.”.

⁵ 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.

⁶ Kredytowa dostępność mieszkania to 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.

⁷ Na podstawie danych JLL (d.REAS).

zaawansowaniu budowy, tym samym zaawansowaniu kosztów, bądź rezygnacji z inwestycji. Liczba kontraktów z mieszkaniami umownie nazywanymi „gotowymi do zamieszkania” w ofercie sprzedaży na 6. rynkach zmniejszyła się o ok. 0,5 tys. względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 2,8 tys. **Wskaźnik czasu sprzedaży kontraktów na budowę mieszkań na rynku pierwotnym na 6. największych rynkach wzrósł nieznacznie do poziomu 2,7 kwartału** (por. wykres 64).

- **W I kw. 2022 r. wartość wypłat nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce była wyższa od wypłat kredytów w tym samym okresie 2021 r.** Wartość nowych umów gospodarstw domowych na złotowe kredyty mieszkaniowe^{8,9} (bez umów renegocjowanych) według danych NBP¹⁰ wyniosła w I kwartale br. 17,6 mld zł, tj. była niższa o ok. 5,5 mld zł (-23,8%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o ok. 0,2 mld zł (1,1%) względem I kw. 2021 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym w II kwartale br.¹¹ wskazują, że większość banków po raz kolejny zaostrzyło kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, uzasadniając to pogorszeniem się prognoz sytuacji gospodarczej i wzrostem oficjalnych stóp procentowych. Na II kw. 2022 r. ankietowane banki prognozują dalsze zaostwienie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych oraz oczekują dużego spadku popytu na te kredyty.
- **Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych wyniosła ok. 21%, tj. nieznacznie spadła względem poprzedniego kwartału.** Było to skutkiem wzrostu cen transakcyjnych, pokrywających wzrost kosztów producentów mieszkań. Zgodnie z raportem Coface¹² szacowana liczba niewypłacalności w budownictwie wzrosła do 66 w I kw. 2022 r. z 53 w I kw. 2021 r., a w działalności związanej z obsługą nieruchomości zmalała z 25 do 12 (por. wykres 36). Autorzy raportu wskazują jednak, że wobec licznych zmian legislacyjnych w 2021 r. liczba

⁸ Według danych BIK, banki i SKOK-i w I kw. 2022 r. udzieliły klientom indywidualnym ok. 48,8 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę ok. 16,9 mld zł (w I kw. 2021 r. odpowiednio 61,4 tys. sztuk, 18,8 mld zł). W okresie II kw. 2021 r.-I kw. 2022 r. zaciągnięto ok. 261,2 tys. (wzrost r/r o 19,3%) kredytów mieszkaniowych na kwotę 87,4 mld zł (wzrost r/r 34,7%). Notowane w I kw. 2022 r. ujemne dynamiki r/r sprzedaży kredytów mieszkaniowych dotyczyły grup kredytów do 350 tys. zł, natomiast wzrosły kredyty o wyłącznie powyżej tej wartości (wzrost r/r się o 63% wartościowo i 56% liczbowo). Obserwowano jednak w 2022 r. stopniowe, miesięczne zmniejszanie się zarówno liczby, jak i wartości udzielanych kredytów.

⁹ Według raportu AMRON w I kw. 2022 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 47,8 tys. sztuk (wobec 63,9 tys. w poprzednim kw. i 57,2 tys. w I kw. 2021 r.), wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 16,9 mld zł (wobec 22,5 tys. mld zł w poprzednim kw. i 17,9 tys. w I kw. 2021 r.), a przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła ok. 351,3 tys. zł (wobec 350,5 tys. w poprzednim kw.). Nadal najczęściej udzielano kredytów w przedziale 200-300 tys. zł (24,3% wobec 24,1% w poprzednim kw.), wzrósł również udział kredytów pow. 1 mln zł, a spadły udziały kredytów w pozostałych przedziałach wartości. W strukturze nowych kredytów wzrósł udział kredytów z LtV do 30%, 30-50% i 50-80% osiągając odpowiednio 14,0%, 8,2%, 51,3%, natomiast do 26,5% zmniejszył się o LtV powyżej 80%. W porównaniu do poprzedniego kwartału nieznacznie wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności 25- 35 lat (68,6%) i powyżej 35 lat (1,1%) natomiast spadł udział kredytów o zapadalności do 15 lat (5,7%) oraz 15- 25 lat (24,6%). Na koniec I kw. 2022 r. liczba czynnych umów kredytowych (w trakcie spłaty) wyniosła ok. 2,53 mln sztuk (wobec 2,55 mln szt. w IV kw. 2021 r.), a ich wartość na koniec omawianego okresu wyniosła 511,7 mld zł (wobec 511,3 w ub.kw.).

¹⁰ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępne w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html. Według danych NBP w końcu marca 2022 r. stan kredytu mieszkaniowego udzielonego przez banki dla gospodarstw domowych wyniósł 512,5 mld zł, tj. był wyższy o 0,6 mld zł względem poprzedniego kwartału oraz wyższy o ok. 31,7 mld zł względem marca 2021 r. (wzrost r/r o 6,6%, wobec 4,5% w I kw. 2021 r.).

¹¹ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, II kwartał 2022 r.”, NBP, kwiecień 2022 r. https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2022_2.pdf.

¹² Według opinii ekspertów Coface (*Raport Coface – Niewypłacalności firm w Polsce w I kwartale 2022 roku*) branża budowlana stoi przed wyzwaniem związanym z presją na mechanizm waloryzacyjny (rosnące koszty), utrudniony w przypadku kontraktów publicznych.

niewypłacalności w budownictwie jest trudna do kwantyfikacji. Wskaźniki giełdowe firm budowlanych i deweloperskich utrzymywały się bez zmian (por. wykres 36).

- **W I kw. 2022 r. oddano do użytkowania¹³ w Polsce rekordową jak na pierwsze kwartały roku liczbę ponad 54,7 tys. mieszkań, tj. 3,2% wyższą względem I kw. 2021 r.** (por. wykres 52). Oddawano głównie mieszkania na sprzedaż i wynajem (53,6%) oraz indywidualne (44,2%), przy czym liczba oddanych mieszkań indywidualnych wzrosła r/r, a deweloperskich spadła. Zmniejszył się udział liczby oddawanych mieszkań w 17. największych miastach w Polsce wśród ogółu mieszkań oddawanych (z ok. 33% w I kw. 2021 r. do ok. 27% w I kw. 2022 r.), a zwiększył w pozostałej Polsce. **Liczba ok. 53,3 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁴ była niższa o 16,3% od notowanej w I kw. 2021 r.** (por. wykres 53). Tu także dominowały mieszkania na sprzedaż i wynajem (59,4%) oraz indywidualne (38,2%). Należy dodać, że rozpoczęta budowa mieszkań wzrosła w pozostałej Polsce (udział 71,1% wobec 65,1% w I kw. 2021 r.) i w Warszawie (udział 7,7% wobec ponad 4,3% w ub.r.). Liczby te dotyczą granic administracyjnych ośrodków, zatem zamieszkanie na terenie aglomeracji miasta jest zaliczane do tzw. pozostałej Polski.
- **Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt inwestycyjny i konsumpcyjny przyczyniały się do wzrostu liczby wniosków o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁵.** Udzielono pozwolenia głównie na budowę mieszkań na sprzedaż i wynajem (ok. 67% udział w całości pozwoleń) oraz indywidualnych (ponad 31% udział w całości pozwoleń). Udział udzielonych pozwoleń na budowę mieszkań spółdzielczych i czynszowych był niemal zerowy w omawianym okresie. Udział pozwoleń na budowę mieszkań zwiększył się nieznacznie w Warszawie (do 6% z 3% w I kw. 2021 r.), oraz w pozostałej Polsce (do 71% wobec 69%), natomiast zmniejszył się 6. i 10. miastach. Wysoka liczba pozwoleń na budowę w dużym stopniu była też efektem zarówno nadrabiania ich niedoborów, będących skutkiem ograniczeń związanych z COVID-19, opóźnionej realizacji wniosków o wydanie pozwolenia złożonych przed końcem 2020 r., w tym przed zmianą regulacji dotyczących wymogów efektywności energetycznej budynków¹⁶, jak i nadal zgłaszanego wysokiego popytu.
- **Na największych rynkach nieruchomości biurowych w I kw. 2022 r. nieznacznie wzrosły nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie lecz względem poprzedniego kwartału jest niższa. Według informacji firm doradczych, na koniec

¹³ Według danych GUS w Polsce w I kw. 2022 r. oddano do użytkowania ponad 54,7 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 1,7 tys. względem I kw. 2021 r., i mniej o ok. 15,7 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach oddano do użytkowania historycznie rekordowo ponad 236,4 tys. mieszkań, tj. ok. 11,0 tys. więcej niż w tym samym okresie 2021 r. (wzrost r/r o 4,9%).

¹⁴ Według danych GUS w Polsce w I kw. 2022 r. rozpoczęto budowę ok. 53,3 tys. mieszkań, tj. o ok. 10,4 tys. mniej względem I kw. 2021 r., i mniej o ok. 7,8 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 267,0 tys. mieszkań, tj. ok. 32,1 tys. więcej niż w tym samym okresie 2021 r. (wzrost r/r o 13,6%).

¹⁵ Według danych GUS w Polsce w I kw. 2022 r. wydano ok. 77,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. mniej o ok. 6,9 tys. względem I kw. 2021 r. oraz mniej o ok. 7,4 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wydano ok. 333,7 tys. pozwoleń, tj. ok. 32,0 tys. więcej niż w tym samym okresie 2021 (wzrost r/r o 10,6%).

¹⁶ Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (par. 329), od dnia 1 stycznia 2021 r. obowiązuje nowy standard energetyczny oraz obniżona zostaje wartość energii pierwotnej (tzw. wskaźnik EP).

omawianego okresu całkowita podaż powierzchni biurowej na największych rynkach biurowych¹⁷ wyniosła ok. 12,3 mln mkw., a w budowie było ok. 1 mln mkw. Stopa pustostanów na 9. największych rynkach kształtowała się na poziomie 13,8% (wobec 13,4% w IV kw.) a w samej Warszawie wyniosła 12,2%¹⁸, tj. spadła o 0,5 p.p. do poprzedniego kwartału. Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku¹⁹ oraz, przede wszystkim, od lokalizacji²⁰ biurowca. Budowa dodatkowej powierzchni nie oznacza automatycznego wzrostu pustostanów, jednak będzie ona generować istotną konkurencję o najemców, szczególnie dla starszych i gorzej zlokalizowanych budynków. W konsekwencji, będziemy obserwowali częściowe wycofywanie tej powierzchni z rynku lub jej wyburzenie i budowę nowej rynkowo atrakcyjnej, w tym mieszkaniowej.

- **Sektor handlowy w I kw. 2022 r. powoli nadrabia straty z okresu pandemii COVID-19. Nadal mocno rozwija się handel przez Internet.** Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec I kw. 2022 r. wyniosły ponad 12,4 mln mkw., co przekłada się na nasycenie 317 mkw./1000 mieszkańców²¹. W budowie było natomiast ok. 244 tys. mkw.²² nowoczesnej powierzchni handlowej. Można wnioskować, że inwestorzy traktują rynek handlowy w największych miastach za nasycony. Znaczna część nowej powierzchni budowana jest w formie parków handlowych w mniejszych miastach, do 100 tys. mieszkańców²³. Z informacji firm doradczych wynika, że klienci wracają do zakupów stacjonarnych, a handel elektroniczny zaczął się stabilizować²⁴. W dużej mierze jest to związane z powrotem do pracy stacjonarnej, poluzowaniem obostrzeń. Nadal rozwijane są projekty przekształcenia powierzchni handlowej w projekty wielofunkcyjne.
- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostał w fazie dynamicznego rozwoju, a popyt i podaż także utrzymywały się na wysokim poziomie.** Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej nadal zyskuje na dalszym rozwoju handlu internetowego. Deweloperzy reagują na szybko rosnący popyt, rośnie podaż. Nadal bardzo szybko rozwija się segment magazynów zlokalizowanych w obszarach miejskich, w tym dość bliskich lokalizacji, w celu skrócenia czasu dostawy produktów do klienta. Na koniec I kw. 2022 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 25 mln mkw.²⁵, a w budowie znajdowało się ponad 4,8 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała dalszy spadek do poziomu 3,1% wobec 3,7% w IV kw. 2021 r.
- **Szacowana wartość transakcji nieruchomości komercyjnych nabytych w celach inwestycyjnych²⁶, tj. przeznaczonych na wynajem, na koniec I kw. 2022 r. wyniosła ok. 1,6 mld euro.** Około 43% wartości

¹⁷ Dziesięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

¹⁸ Por. Raport Colliers International: Office Market, Q1. 2022, Polska.

¹⁹ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

²⁰ Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

²¹ Szacunkowo jest to wartość o 15% niższa od średniej dla całej Unii Europejskiej.

²² Por. Raport Colliers International: Rynek Handlowy, Q 1 2022, Polska.

²³ Por. Raport CBRE, Real Estate Market Outlook 2022, Poland.

²⁴ Por. Raport CBRE, Real Estate Market Outlook 2022, Poland.

²⁵ Por. Raport Colliers International: Polska Branża Logistyczno-Przemysłowa, Kierunki Rozwoju z Perspektywy 2022, Polska.

²⁶ Na podstawie danych Comparables.pl. 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.

transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych, 46,4% powierzchni biurowych, natomiast tylko 10,5% transakcji dotyczyło powierzchni handlowych.

- **Ekspozycja sektora finansowego na nieruchomości dla przedsiębiorców (kredyty dla deweloperów mieszkaniowych, na nieruchomości biurowe, handlowe, magazynowych i inne) występuje w dwóch głównych formach. Pierwsza jest związana z finansowaniem danej nieruchomości przez udzielony na nią kredyt.** Zazwyczaj w takim przypadku kredyt zabezpieczony jest na danej nieruchomości, ale możliwe są też alternatywne formy zabezpieczenia. Wartość tych kredytów udzielonych przez banki w Polsce²⁷ wynosiła na koniec I kw. 2022 r. 60, mld zł²⁸ w tym 56% kredytów było denominowane w EUR. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec I kw. 2022 r. nieznacznie spadła do poziomu 4,1 mld zł. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do poziomu 14,3 mld zł wobec 14,4 mld zł w IV kw. 2021 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe kształtował się na poziomie 15,8 mld. a dla nieruchomości magazynowych i przemysłowych wzrósł do poziomu 10 mld zł wobec 9,2 mld zł w IV kw. 2021 r. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości wzrosła do poziomu 15,9 mld zł.
- **Drugą formą ekspozycji banków są kredyty zaciągnięte przez przedsiębiorstwa na różne cele, ale zabezpieczone na nieruchomościach.** Wartość kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych na koniec I kw. 2022 r. wynosiła 135 mld zł²⁹. Wśród tych kredytów 37% było denominowane w euro.
- **Jakość kredytów udzielonych przedsiębiorstwom na nieruchomości nie zmieniła się istotnie w stosunku do poprzedniego kwartału.** Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów na nieruchomości biurowe utrzymał się na poziomie 6,4%, dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe spadł do poziomu 14,2% wobec 14,5% w IV kw. 2021 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe spadł do poziomu 5,1% wobec 6,3% w IV kw. 2021 r. a na inne nieruchomości spadł do poziomu 8,1% z 8,5%. Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie zmniejszył się do poziomu 13,7 % wobec 14,7 % w IV kw. 2021 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z utrzymywania przez banki w portfelu kredytów zagrożonych z poprzednich lat³⁰.

²⁷ Wartość kredytów udzielonych na nieruchomości komercyjne (biurowe, handlowe, magazynowe i inne) z zagranicy na koniec 2020 r. ekspercko szacujemy na 97 mld zł. Szacunek obliczany jest w następujący sposób: Wartość zasobu inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych w Polsce (biurowych, handlowych oraz magazynowych) na koniec 2020 r. została oszacowana na 314 mld zł. Szacunek ten obliczono przez mnożenie wielkości zasobu w mkw. (publikowanego przez firmy doradcze) przez hedoniczną wycenę mkw. odpowiednich nieruchomości, oszacowaną przez NBP. Zgodnie z doświadczeniami międzynarodowymi można założyć, że wskaźnik LTV na całym zasobie wynosi 50%, zatem wartość kredytów na nieruchomości szacowana jest jako 157 mld zł. Po odjęciu wartości kredytów udzielonych przez banki w Polsce (60,4 mld. zł), otrzymujemy szacunek kredytów z zagranicy 97 mld. zł. Na te kredyty składają się kredyty i pożyczki udzielone przez sektor finansowy oraz niefinansowy (który na ogół znów zadłuża się w sektorze finansowym). W przypadku Polski, maksymalne LTV na nieruchomości komercyjne, zgodnie z Rekomendacją S od czerwca 2013 r. wynosi 75%, lub 80%, w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 75% LTV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

²⁸ Dane z FINREP.

²⁹ Spadek zadłużenia o 4,6 mld zł wobec III kw. wynikał głównie ze spłat kredytów złotych.

³⁰ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

- **Na rynkach małych lokali biurowych mediany ceny ofertowej w większości największych miast wykazywały niewielki wzrost.** Również w przypadku małych lokali handlowo-usługowych w większości dużych miast odnotowano lekki wzrost mediany cen ofertowych. Natomiast w przypadku Łodzi i Kielc zanotowano delikatny spadek wobec w IV kw. 2021 r.

Najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2022 r. przedstawiono na wykresach. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–25),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 26–35),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 36–51),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 52–65),
- 6) czynsze i ceny nieruchomości komercyjnych oraz szacunkowa stopa zwrotu (wykresy 66-76),
- 7) analizę poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu mieszkań według badań ankietowych NBP (wykresy 77-99),
- 8) analizę opłacalności inwestycji w mieszkania na wynajem w wybranych miastach w Polsce w I kwartale 2022 r. (wykresy 100-110),
- 9) analizę sytuacji firm deweloperskich, budownictwa kubaturowego oraz podmiotów powiązanych (wykresy 111-204).

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/d.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 sektorowe³¹.

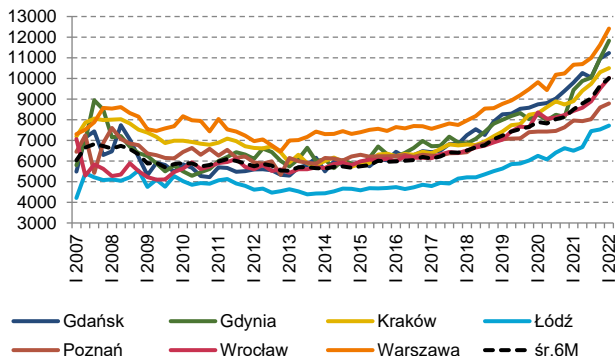
³¹ Korzystano z danych i opracowań m.in. Sekocenbud, Spectis, PAB, Grupa OLX.

Wykaz skrótów:

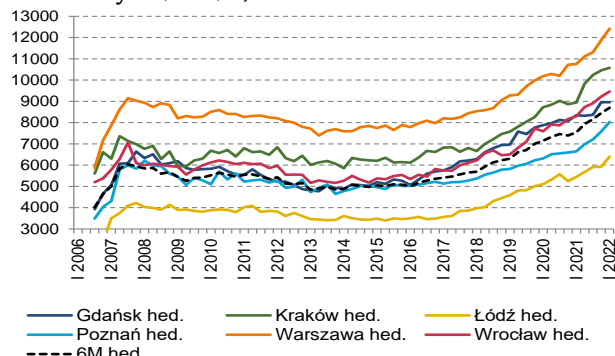
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie i 6M, korygowane indeksem hedonicznym (hed.)*/, w zł

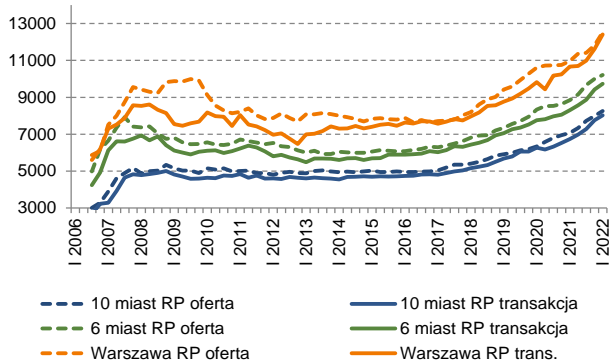


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy dostępny na stronie internetowej banku: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html. */Cena korygowana indeksem hedonicznym to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny (odzwierciedla czystą zmianę ceny, pomija różnice w jakości mieszkania).

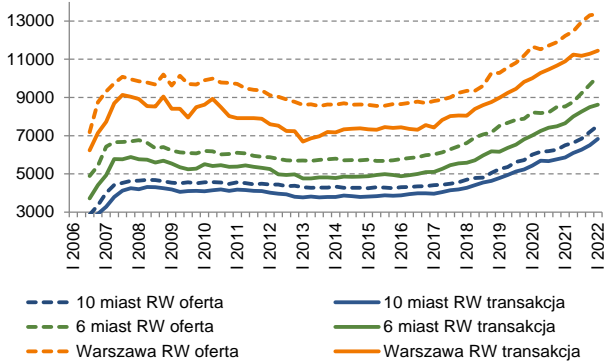
Źródło: NBP

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), trans. (T) i ceny hedoniczne (hed.) na RW

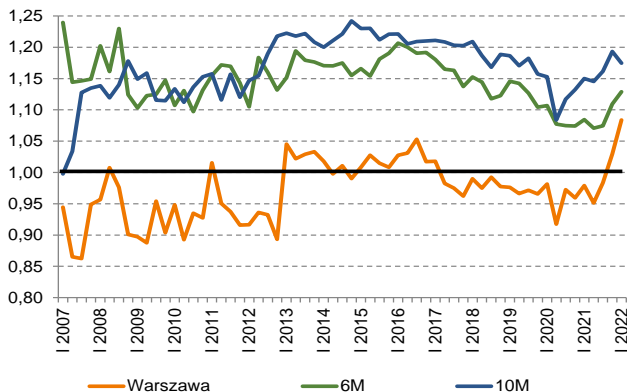


Uwagi do wykresów 3-10 i 14-15: ceny i czynsze 6M i 10M ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

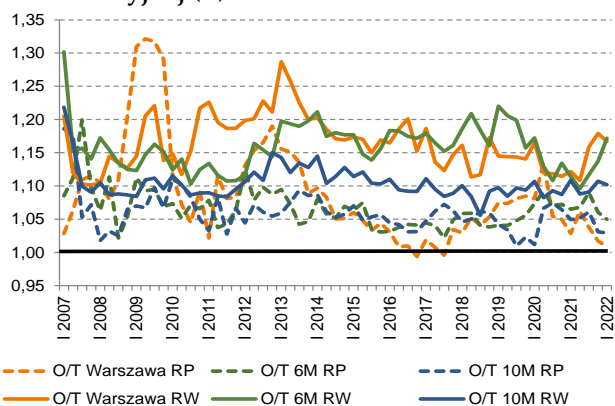
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



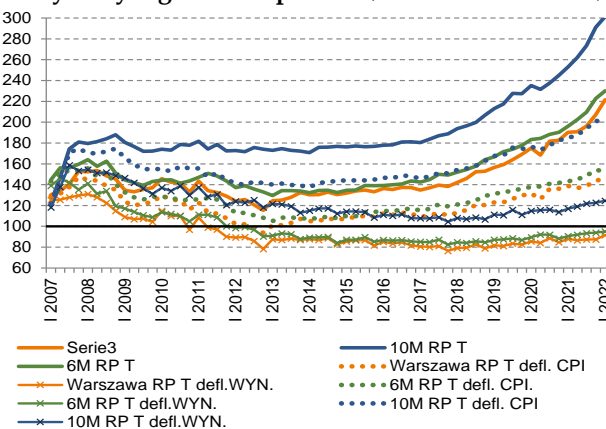
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

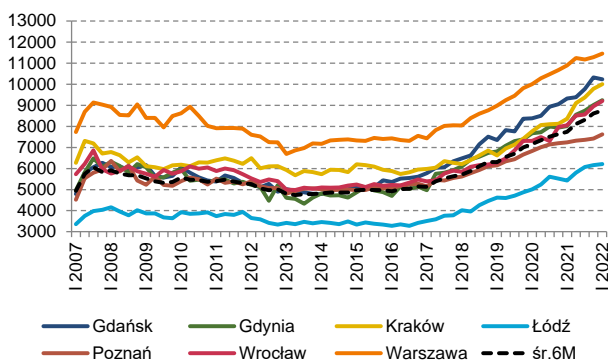
Źródło: NBP

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)



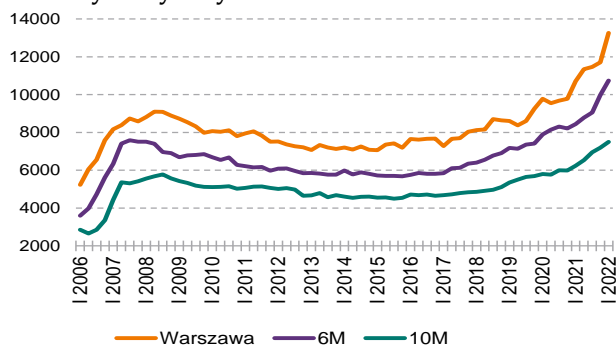
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

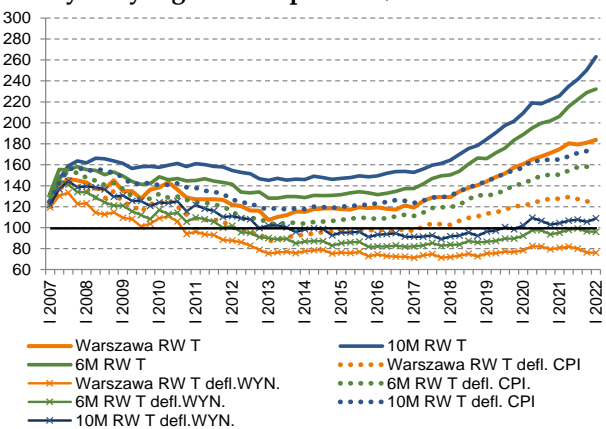
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

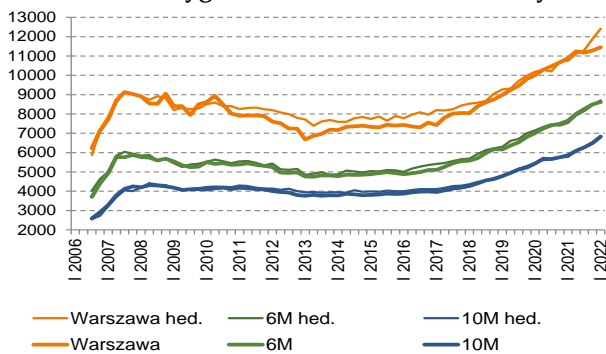
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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)



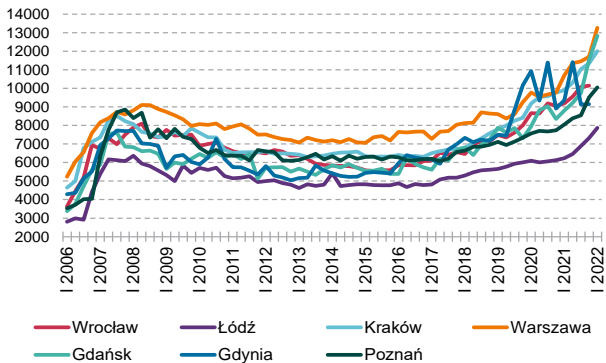
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



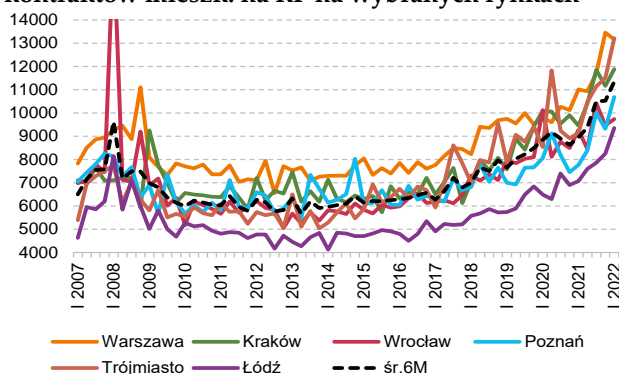
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

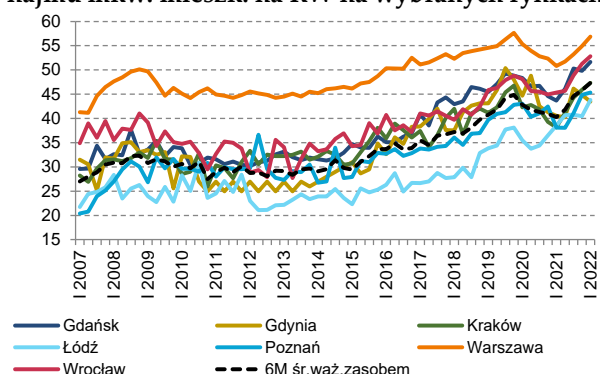
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/d.REAS

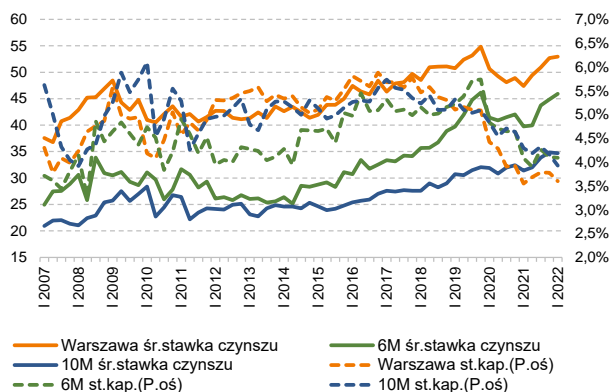
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP, Grupa OLX

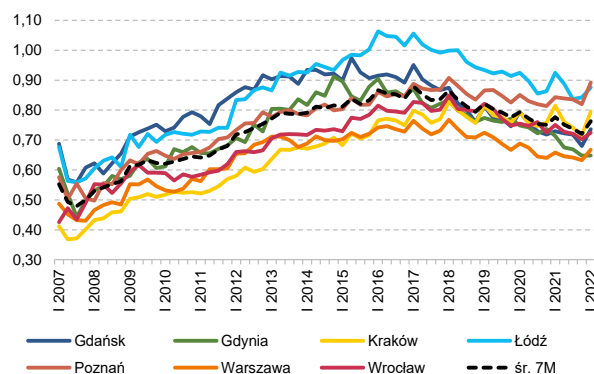
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu mieszk. na RW (zł/mkw., L.óś) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkanie na wynajem (P.óś) w wybranych miastach



Uwaga do wykresu 15: średnia cena transakcyjna 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 budynku; analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, Grupa OLX

Wykres 16 Szacowana dostępność mieszkania w 7M za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (mkw.)

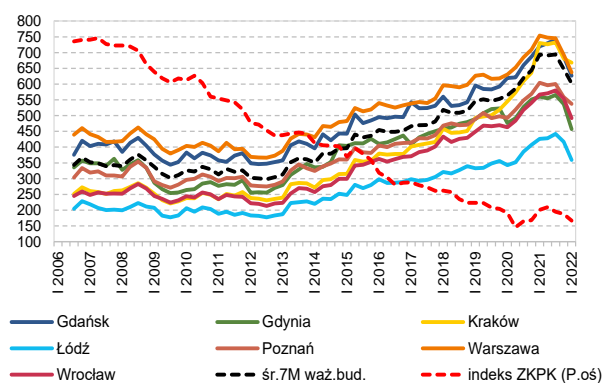


Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw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

Źródło: NBP, GUS

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

Wykres 17 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz Zakumulowany Indeks Polityki Kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK; P. oś)



Źródło: NBP, GUS

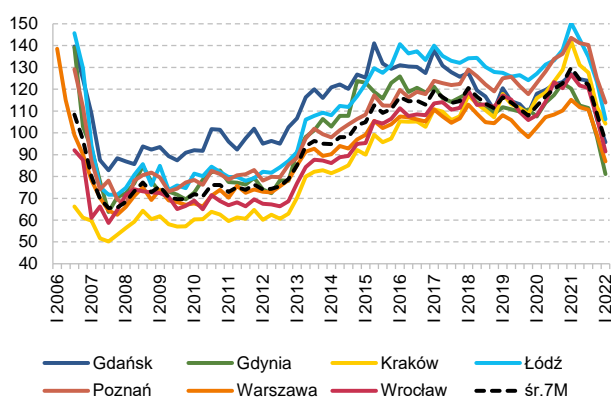
Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona w tys. zł na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimum socjalne jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych).

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, minimum socjalne jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

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

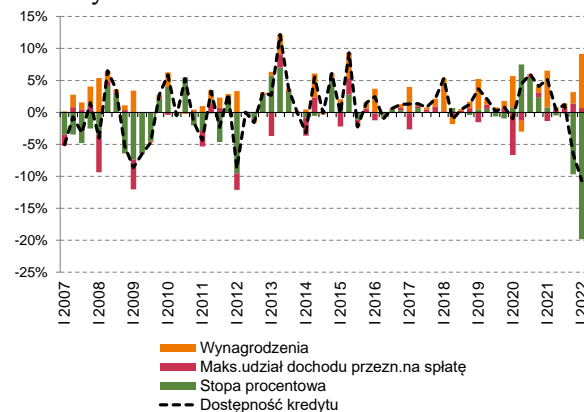
Stopa procentowa kredytu mieszkaniowego ważona udziałem kredytu złotowego i walutowego.

Wykres 19 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



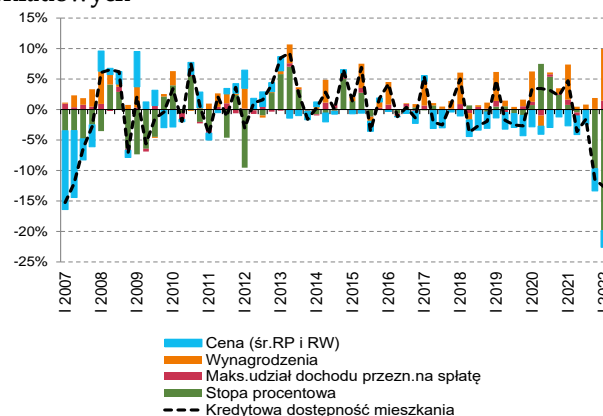
Źródło: NBP, GUS

Wykres 18 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



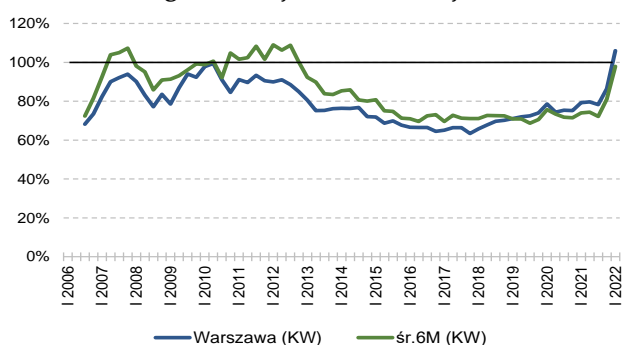
Źródło: NBP, GUS

Wykres 20 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Źródło: NBP, GUS

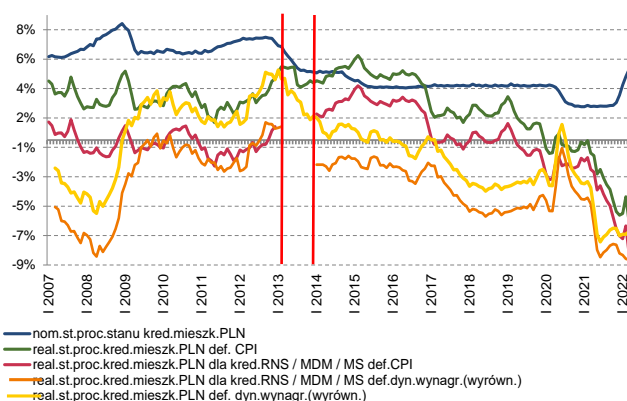
Wykres 21 Szacunek kosztu obsługi kredytu mieszkaniowego w relacji do kosztu najmu mieszkania



Uwaga: szacunek dot. przecięt. mieszkania o pow.50 mkw.; cena trans. mkw. mieszk. śr. na RP i RW; kredyt mieszk. z opr. zmiennym, LTV=80%; stawka najmu śr. ofert. i trans.

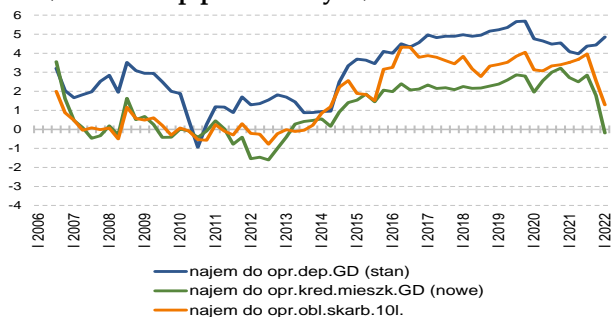
Źródło: NBP, GUS

Wykres 23 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw

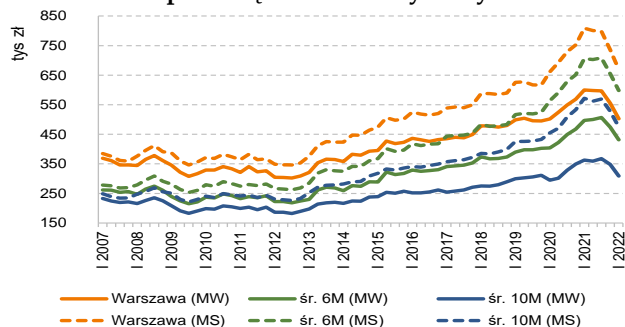


Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (działający w latach 2007-2012 r.), MDM (działający w latach 2014- 2018) i Mieszkanie na Start (MS) działający od 2019 r. Źródło: NBP, GUS, BGK

Wykres 25 Opłacalność wynajmu mieszk. (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD (różnice stóp procentowych)



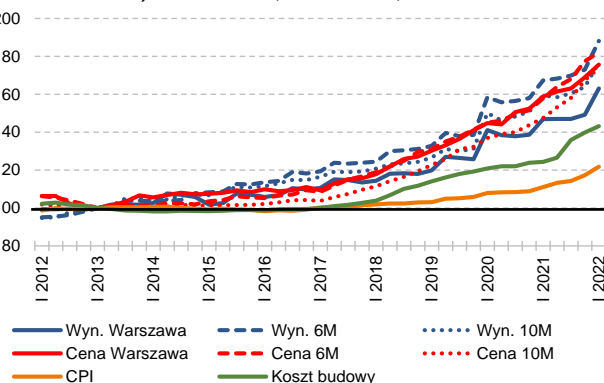
Wykres 22 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach



Uwaga: wartości szacowane z zostawieniem do życia kredytodawcy minimum socjalnego (MS) lub przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw (MW).

Źródło: NBP, GUS, BGK

Wykres 24 Dynamika zmian poziomu cen transakcyjnych mieszkań (Cena), dochodów GD (Wyn.), kosztów budowy mieszkań i CPI, średnie w Warszawie, 6M i 10M (I 2013=100)



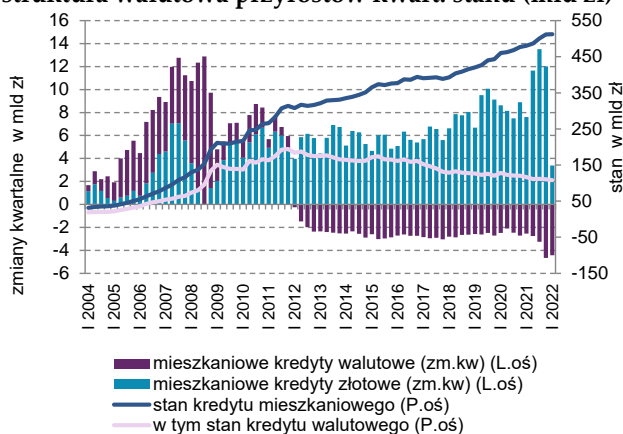
Uwaga: cena transakcyjna mkw. mieszkania 50%RW i 50%RP (wraz z kosztami wykończenia Cenę na rynku pierwotnym powiększono o koszt wykończenia (w IV kwartale 2021 r. +1050 zł/mkw. w Warszawie, +950 w 6 miastach i + 850 w pozostałych 7 miastach)). Koszt budowy połowy budynku 1121-302 (szczegóły w przypisie 32). Źródło: NBP, GUS

Uwaga do wykresu 25: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkaniu na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS

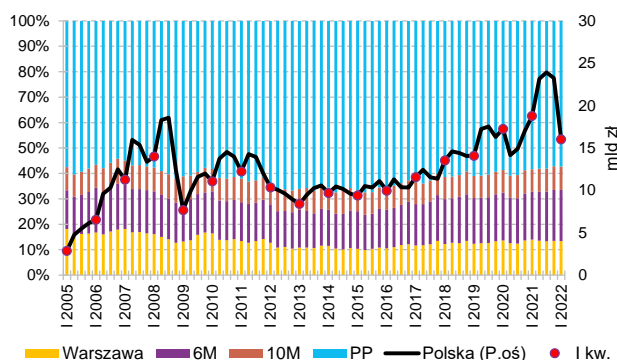
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 26 Stan i kwart. zmiany stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP

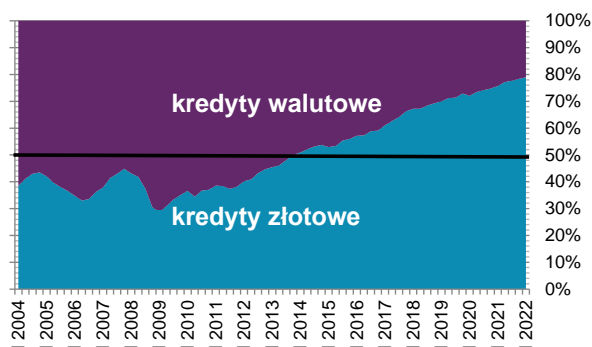
Wykres 28 Struktura geograficzna wartości umów złotych na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce (L.oś) i wartość umów Polsce (P.oś), dane kwartalne



Uwaga do wykresów 28 i 29: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Na wykresie 28 czerwonymi punktami zaznaczono wyłącznie pierwsze kwartały.

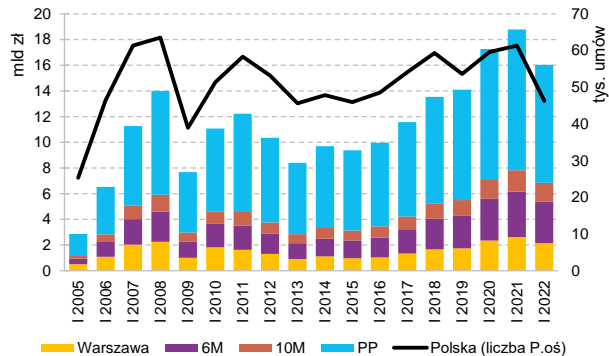
Źródło: BIK

Wykres 27 Struktura walutowa stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



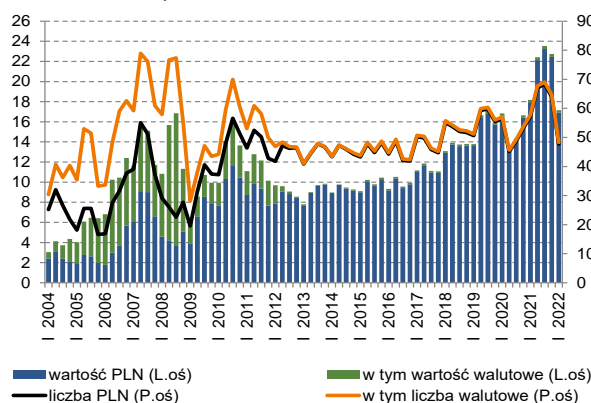
Źródło: NBP

Wykres 29 Wartość w mld zł (L.oś) i liczba umów (P.oś) na nowy, złoty kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce w pierwszych kwartałach w latach 2005-2022



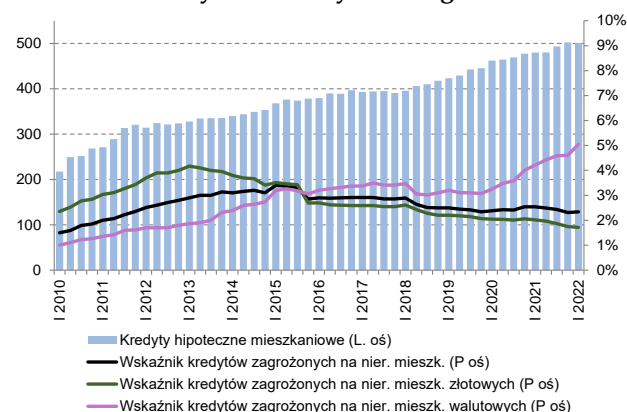
Źródło: BIK

Wykres 30 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba, dane kwartalne skumulowane



Źródło: ZBP (AMRON)

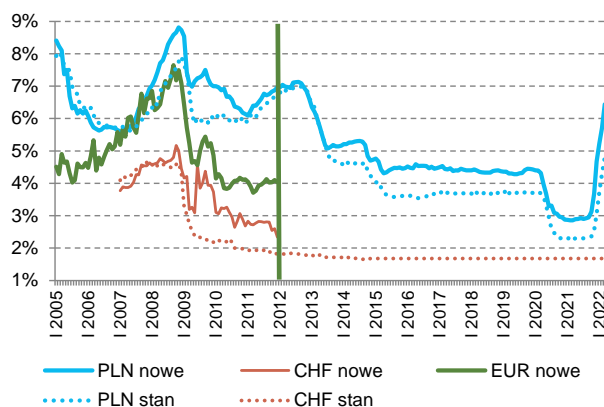
Wykres 31 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

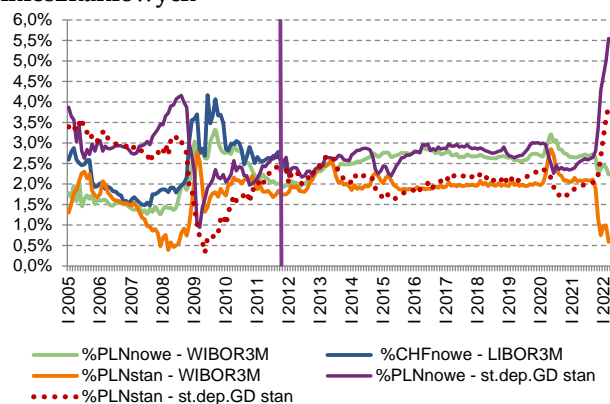
Wykres 32 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



Uwaga do wykresu 32 i 33: fioletowa pionowa linia oddziela okres bez kredytów walutowych, które od 2012 r. praktycznie nie były udzielane. Uwaga do wykresu 33: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M/SARON3M (od 2022 r.).

Źródło: NBP

Wykres 33 Marże bankowe (do 3M WIBOR, LIBOR/SARON, EURIBOR) 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	Wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na RP w 7M ze środków własnych**/
I 2012	5385	3135	1228	307	1907	71%
II 2012	7325	3079	1670	418	1409	59%
III 2012	7661	2773	1747	437	1026	53%
IV 2012	7441	3164	1697	424	1467	60%
I 2017	10945	6851	2495	624	4356	73%
II 2017	12139	6480	2768	692	3712	68%
III 2017	11794	6676	2689	672	3987	70%
IV 2017	10652	7152	2429	607	4724	75%
I 2018	11914	7015	2716	679	4299	71%
II 2018	12807	6072	2920	730	3152	64%
III 2018	13024	5697	2969	742	2727	61%
IV 2018	12584	6759	2869	717	3890	68%
I 2019	11865	7156	2705	676	4450	72%
II 2019	14653	6713	3341	835	3372	63%
III 2019	14554	7282	3318	830	3964	66%
IV 2019	12770	8147	2912	728	5235	73%
I 2020	14871	9059	3391	848	5669	72%
II 2020	13009	3260	2966	742	294	32%***/
III 2020	13859	6565	3160	790	3405	64%
IV 2020	16185	6834	3690	923	3144	60%
I 2021	17392	9875	3965	991	5909	70%
II 2021	22244	10072	5072	1268	5000	62%
III 2021	23607	8009	5382	1346	2626	50%
IV 2021	23074	8509	5261	1315	3249	54%
I 2022	17591	6171	4011	1003	2160	51%

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.

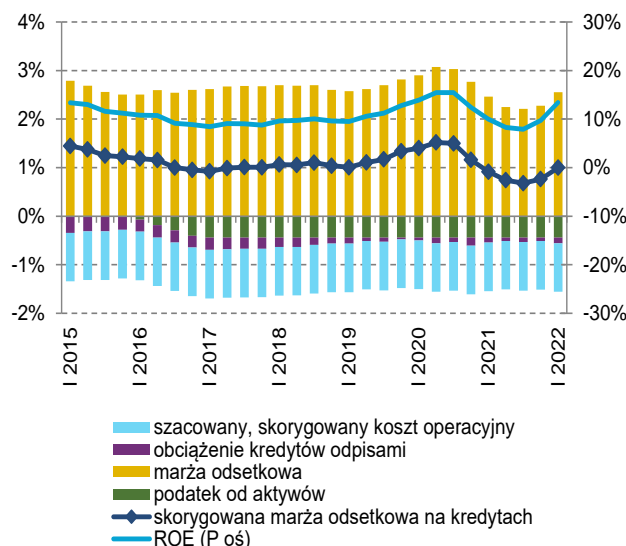
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania 7M (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/d.REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo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

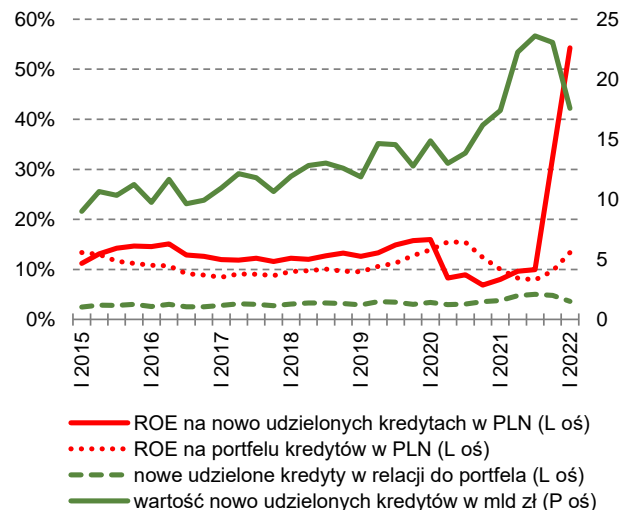
***/ Spadek szacowanego udziału zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych, notowany w II kw. 2020 r., wiąże się z bardzo niską sprzedażą mieszkań w tym okresie, związaną z pandemicznymi ograniczeniami w przemieszczaniu się.

Źródło: NBP, JLL/d.REAS, ZBP, GUS

Wykres 34 Szacunkowa zyskowność portfela złotych kredytów mieszkaniowych (ROE) dla banków w Polsce, z uwzględnieniem wyniku zysku odsetkowego i pozaodsetkowego oraz kosztów operacyjnych i podatku bankowego



Wykres 35 Szacunkowa zyskowność nowo udzielonych złotych kredytów mieszkaniowych (ROE) dla banków w Polsce, z uwzględnieniem wyniku zysku odsetkowego i pozaodsetkowego oraz kosztów operacyjnych i podatku bankowego



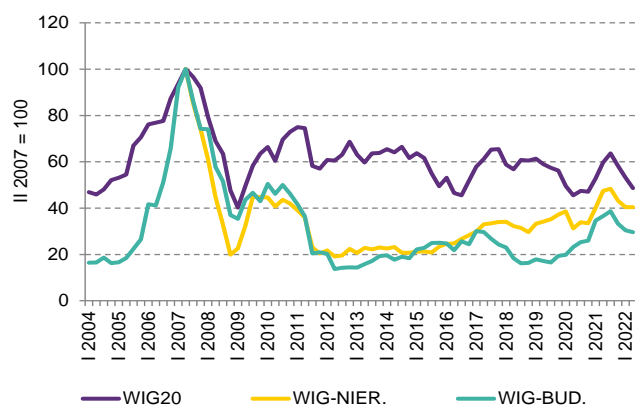
Uwaga do wykresów 34 i 35: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa w stosunku do kapitału własnego. Skorygowana marża odsetkowa to marża odsetkowa, minus odpisy, minus szacowany koszt operacyjny (skorygowany o wynik pozaodsetkowy przy kredytach mieszkaniowych), minus podatek bankowy. Koszt operacyjny pomniejszony o wynik pozaodsetkowy oszacowano na 1% wartości portfela kredytowego, oraz na 1,5% wartość nowo udzielonych kredytów. Dane o kapitale własnym obliczone na podstawie publikacji KNF. Marża odsetkowa liczona jako różnica pomiędzy oprocentowaniem kredytów a oprocentowaniem depozytów. Jednorazowy, znaczący wzrost ROE (szacunkowej zyskowności) nowo udzielonych złotych kredytów mieszkaniowych (ROE) dla banków w Polsce jest wynikiem złożenia się dwóch zjawisk: 1/ znaczącego wzrostu oprocentowanie nowo udzielanych kredytów w I kw. 2022 r. 2/ nieznacznego dotychczas wzrostu kosztu finansowania się banków, mierzonego oprocentowaniem stanu depozytów.

Źródło: NBP, KNF

Źródło: NBP, KNF

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

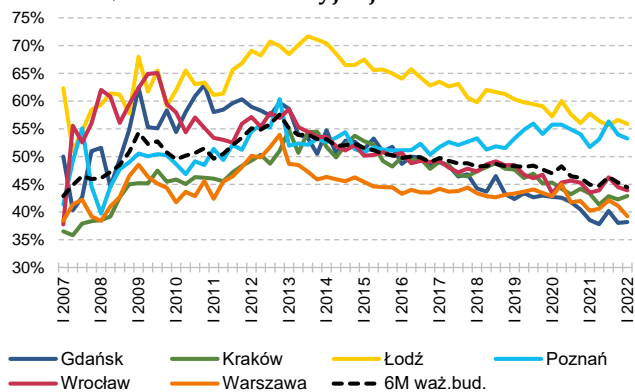
Wykres 36 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości (WIG-NIER) i firm budowlanych (WIG-BUD) (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kw. 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); I kw. 2022 r. stan na 26 maja 2022 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

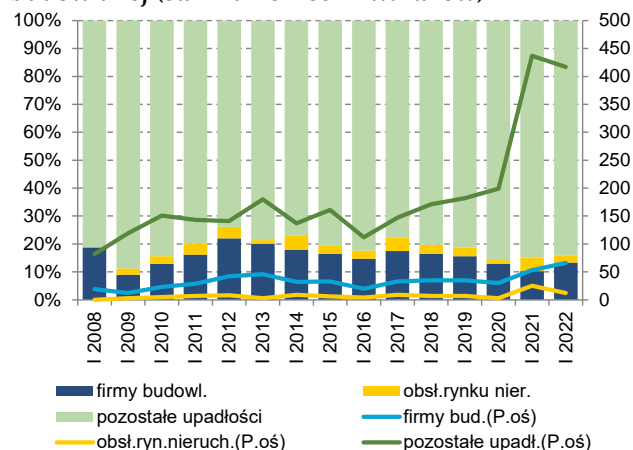
Wykres 38 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³²) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



Uwaga do wykresu 38 i 39: Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

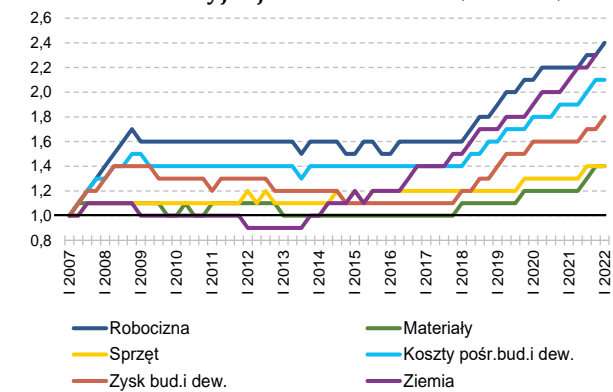
Wykres 37 Struktura (L. oś) i liczba (P. oś) niewypłacalności przedsiębiorstw, w tym w branży budowlanej (stan na koniec I kwartałów)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

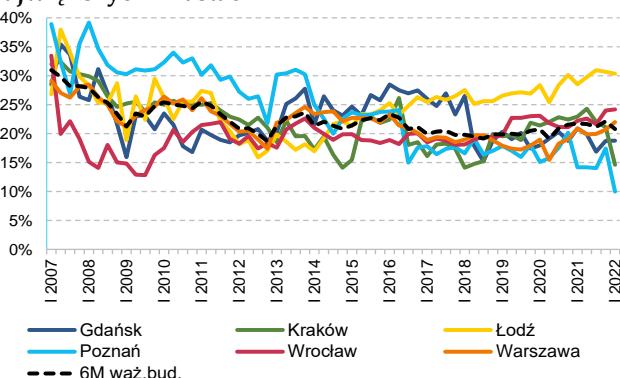
Wykres 39 Dyn. szac. kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³²) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M (I 2007=1)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

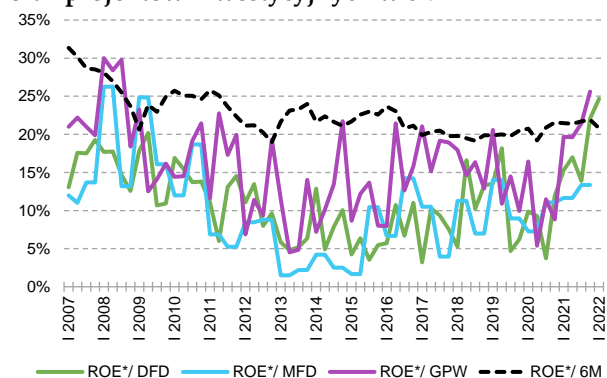
³² Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku w 2017 r. wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 40 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302³²) w największych miastach

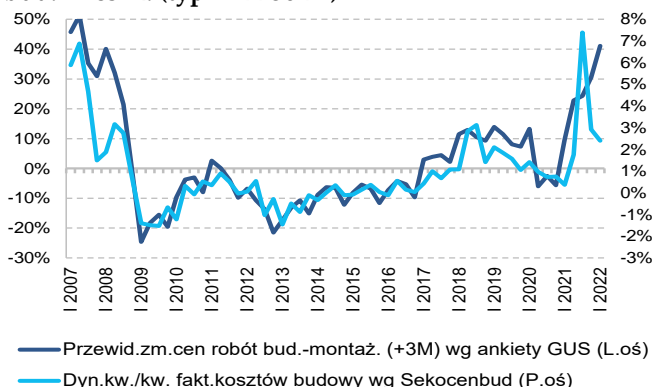


* /ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ** / DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), *** / MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób), Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

Wykres 41 Szac. wskaźniki rentowności projektów deweloperskich ROE*/ na GPW, w DFD/ i MFD***/ oraz projektów inwestycyjnych w 6M**

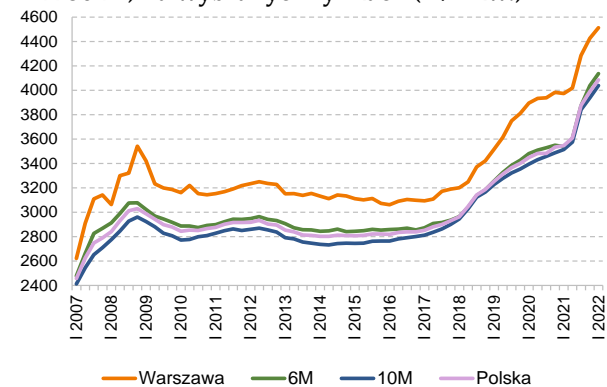


Wykres 42 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302³²)



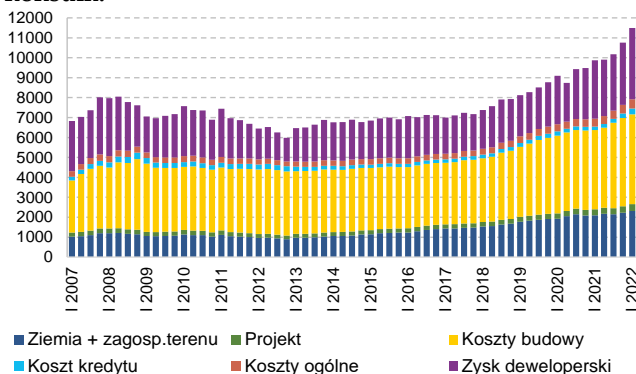
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 43 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³²) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



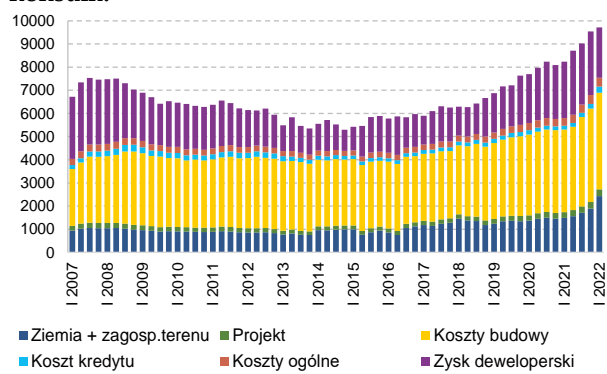
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 44 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



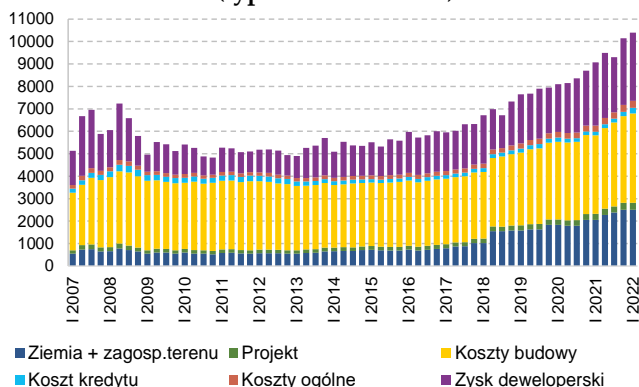
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 45 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



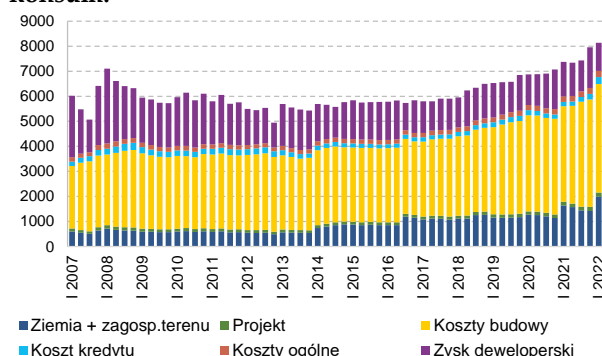
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 46 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



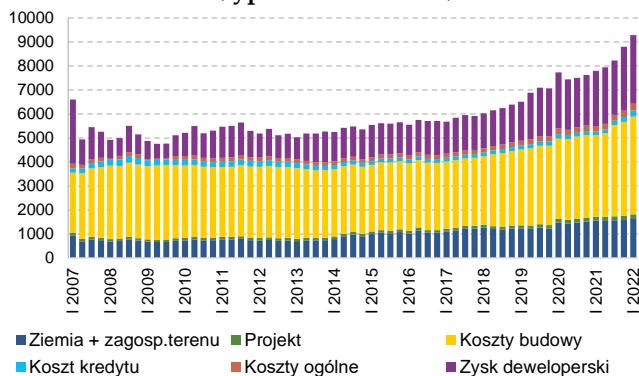
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 47 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



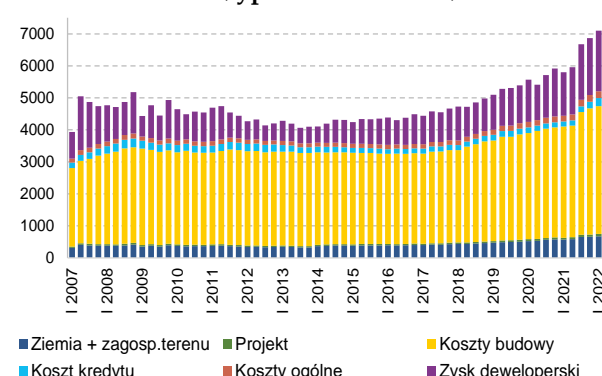
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 48 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



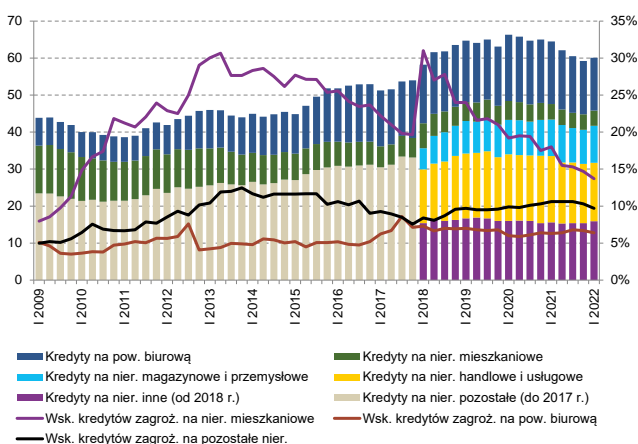
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 49 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302³²) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

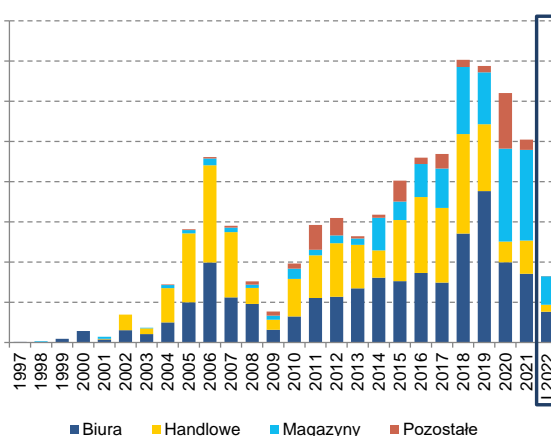
Wykres 50 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

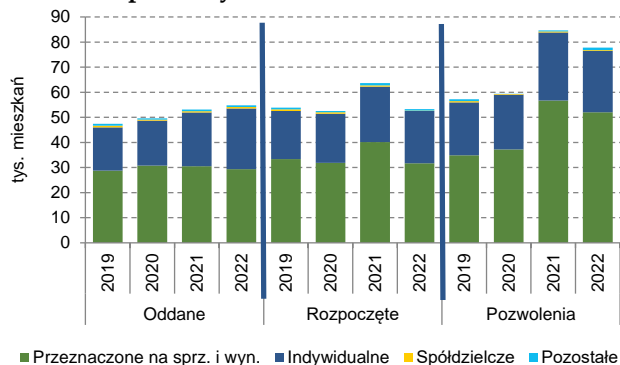
Wykres 51 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

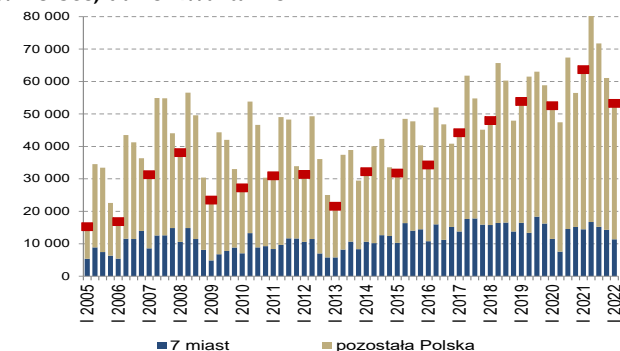
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 52 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w pierwszych kwartałach w latach 2019–2022



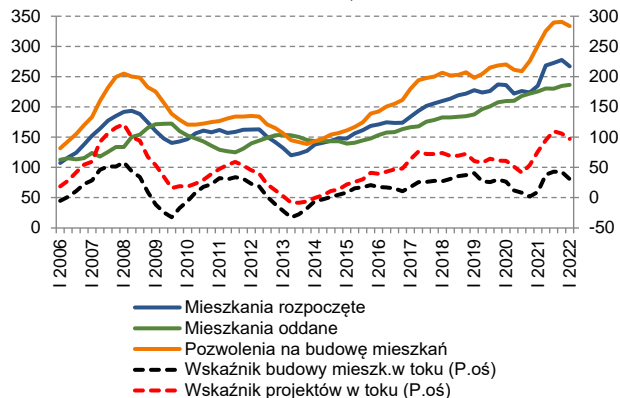
Źródło: GUS

Wykres 54 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



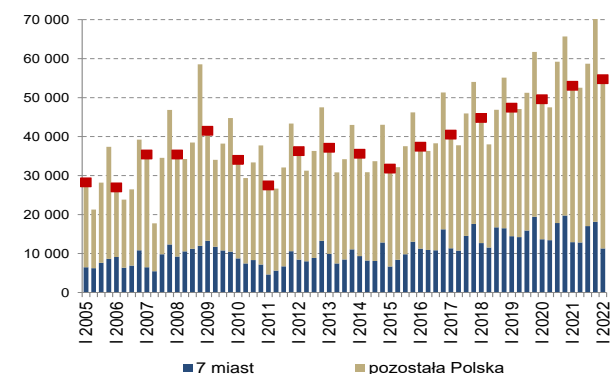
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie pierwsze kwartały.
Źródło: GUS

Wykres 56 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)



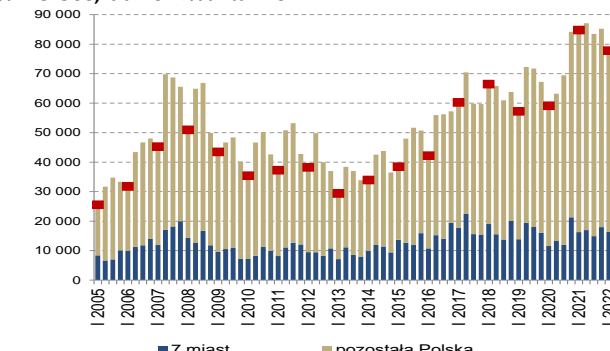
Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 53 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



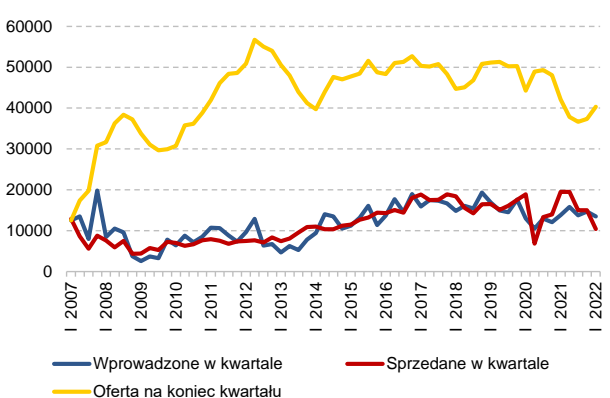
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie pierwsze kwartały.
Źródło: GUS

Wykres 55 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



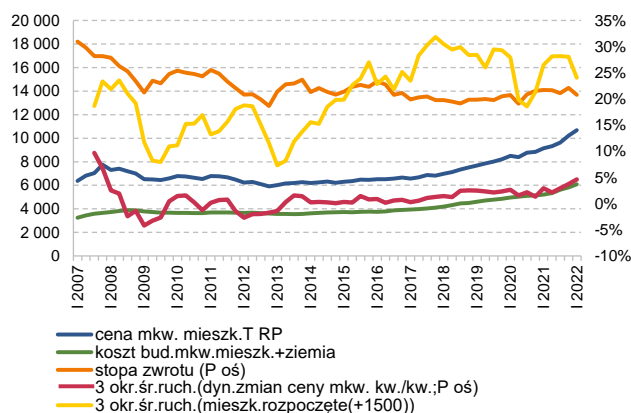
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie pierwsze kwartały.
Źródło: GUS

Wykres 57 Liczba kontraktów na budowę mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.*/ w Polsce

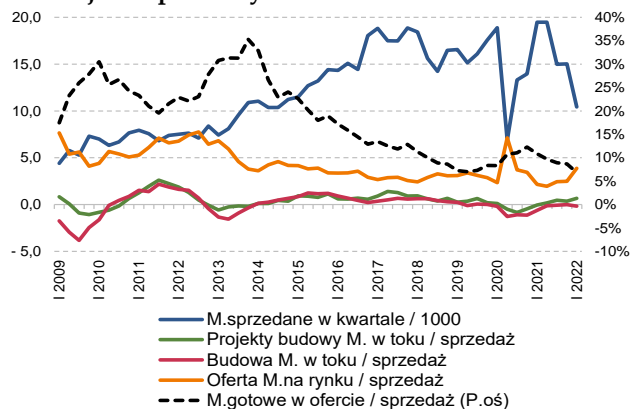


*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.
Źródło: JLL/d.REAS

Wykres 58 Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP śr. w 7M



Wykres 59 Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M

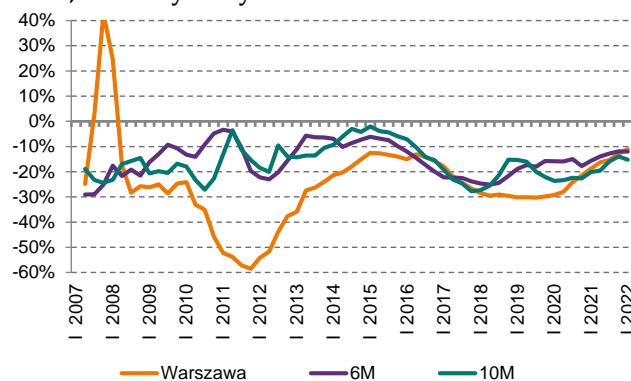


Uwaga do wykresu 59: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane. Budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane. Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

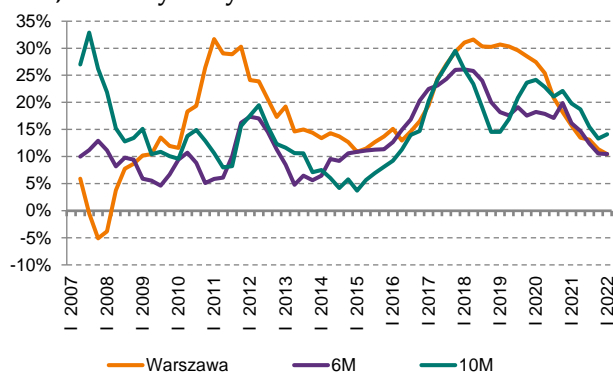
Źródło: NBP, GUS, JLL/d.REAS, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS, JLL/d.REAS

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



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

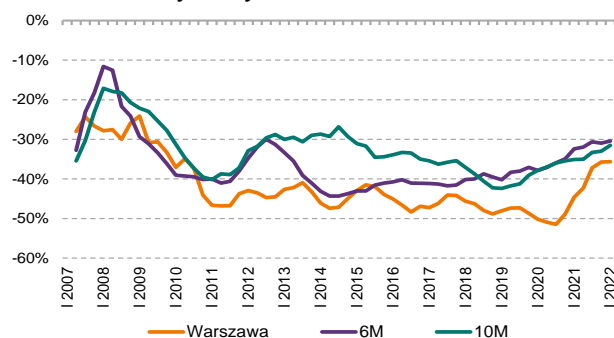


Uwaga: wykres 60 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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 61 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 62-63 są analogiczne, tylko dla RW.

Źródło: NBP

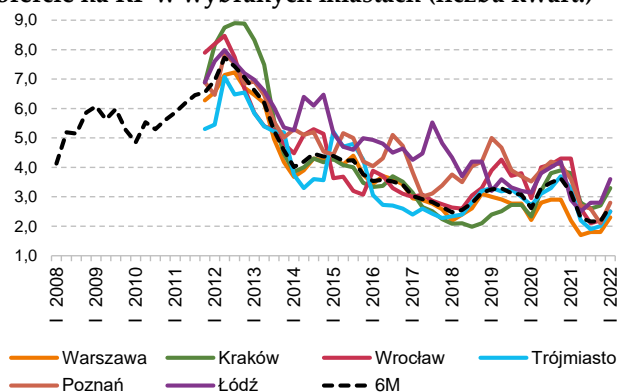
Źródło: NBP

Wykres 62 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

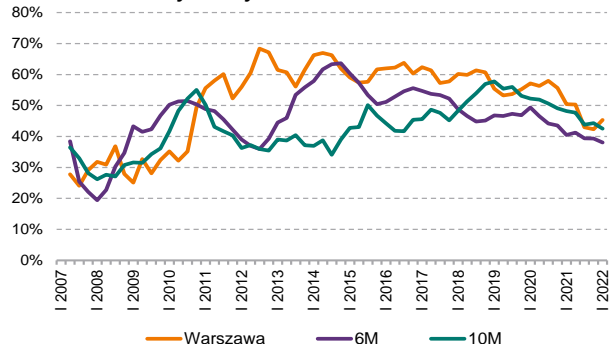
Wykres 64 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)



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.

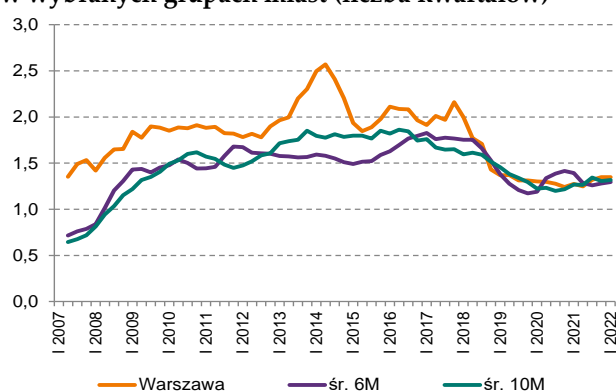
Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS

Wykres 63 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

Wykres 65 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych grupach miast (liczba kwartałów)

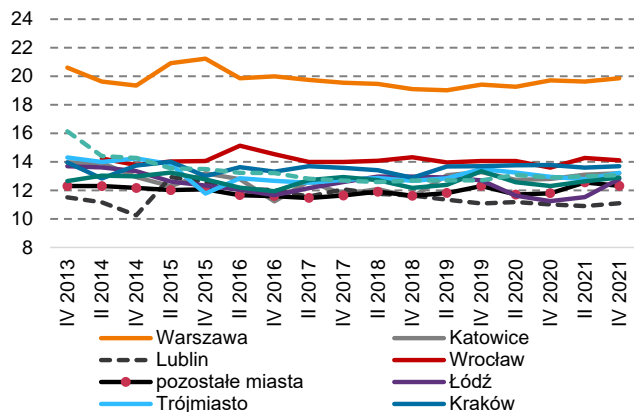


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 64. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP

6. Ceny ofertowe nieruchomości komercyjnych oraz szacunkowa stopa zwrotu

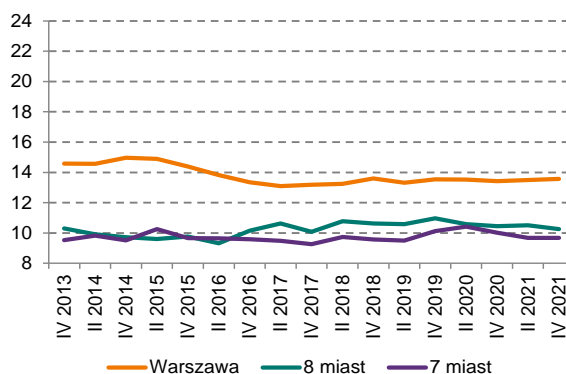
Wykres 66 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

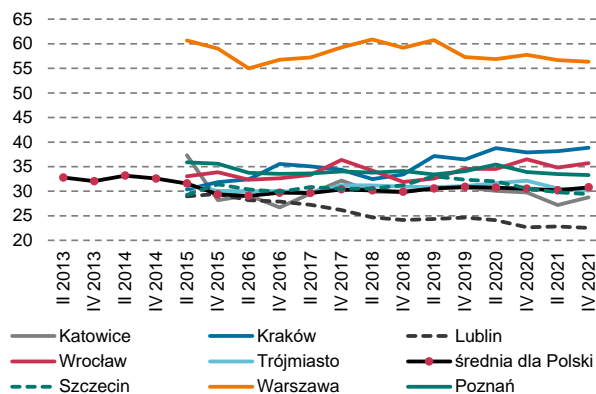
Wykres 67 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



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

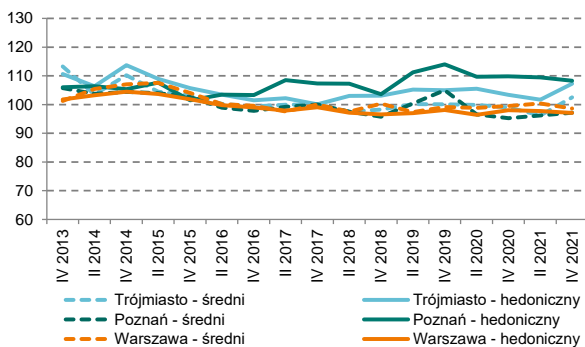
Wykres 68 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w galeriach handlowych o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

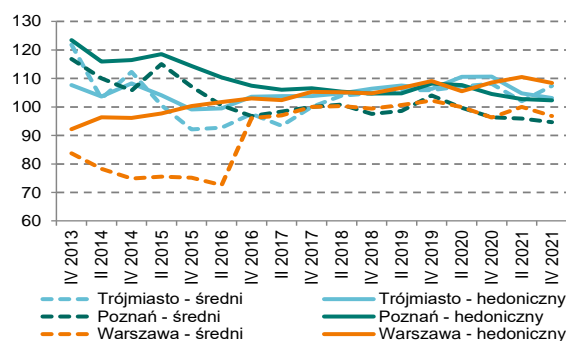
Uwaga do wykresu 68: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba.

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



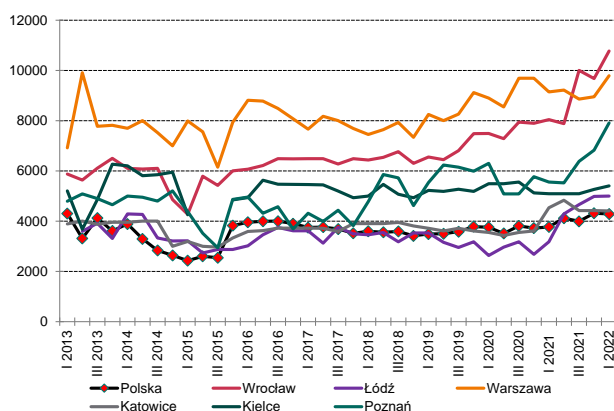
Źródło: NBP

Wykres 70 Indeks czynszów dla centrów handlowych, średni i hedoniczny (2017 IV=100)



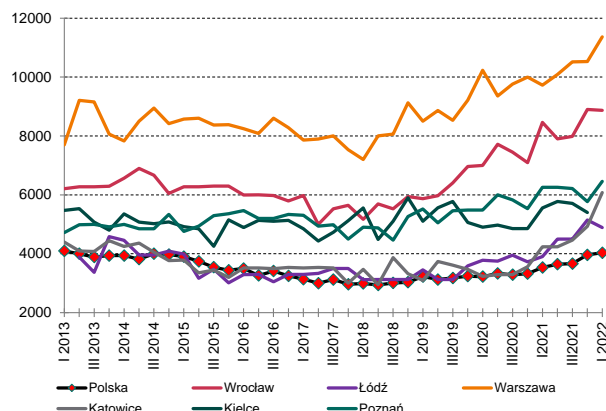
Źródło: NBP

Wykres 71 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



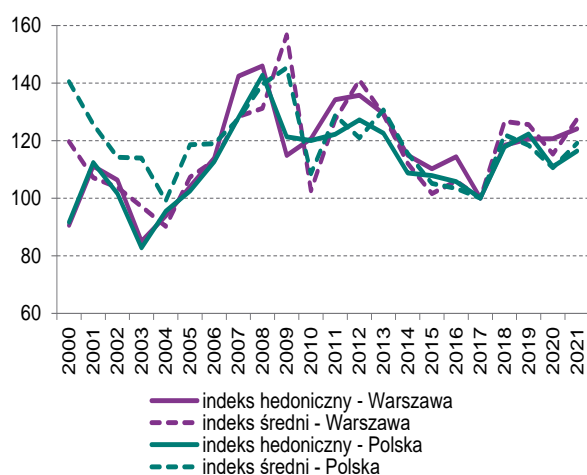
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 72 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usług.-handl. na RW (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP

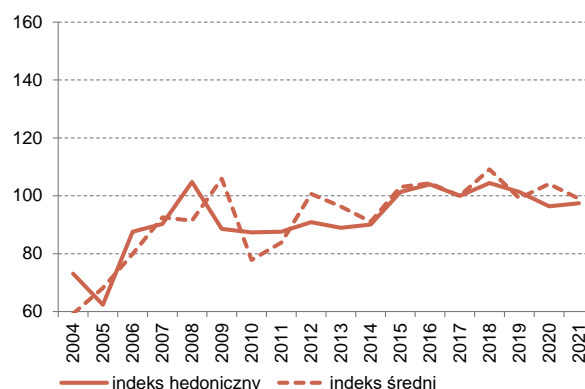
Wykres 73 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce (2017=100) oraz indeks implikowanej ceny dla Warszawy



Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych. Implikowana cena została obliczona na podstawie zdyskontowania hedonicznego czynszu dla Warszawy stopą dyskontową 6%.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

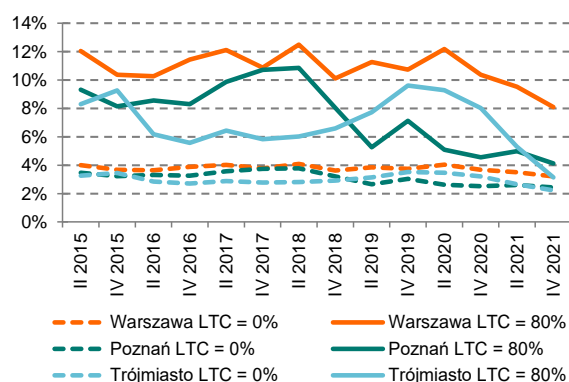
Wykres 74 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości handlowych w całej Polsce (2017=100)



Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

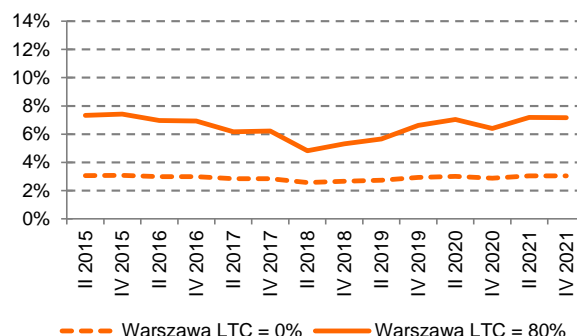
Wykres 75 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się pod tabelami 3 do 5. Różnice ROE między miastami wynikają z różnych poziomów kosztów budowy, oraz różnych poziomów efektywnych czynszów, to jest czynszów skorygowanych o współczynnik pustostanów na danym rynku.

Źródło: NBP, Sekocenbud, opracowanie NBP

Wykres 76 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji zakupu biurowca klasy B z istniejącego zasobu w Warszawie



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się pod tabelą 6.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON, opracowanie NBP

Tabela 3 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A w Warszawie

Data	średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2015	21,23	2774	3,7%	5,3%	10,4%	2,8%
IV 2016	19,96	2714	3,9%	5,8%	11,5%	3,3%
IV 2017	19,53	2846	3,8%	5,5%	10,9%	3,4%
IV 2018	18,95	2949	3,6%	5,2%	10,1%	3,1%
IV 2019	19,34	3123	3,7%	5,5%	10,7%	2,0%
II 2020	19,15	3028	4,0%	6,1%	12,2%	1,4%
IV 2020	19,71	3052	3,7%	5,3%	10,4%	1,3%
II 2021	19,63	3065	3,5%	5,0%	9,5%	1,5%
IV 2021	19,86	3252	3,2%	4,4%	8,1%	2,4%

Założenia: Do kosztów budowy biurowca (dane Sekocenbud) doliczono 15% kosztów dewelopera związanych z organizacją inwestycji oraz komercjalizacją budynku oraz ekspercko oszacowany koszt ziemi (na podstawie publicznych informacji). Kredyt w euro na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja budynku 2,5%, standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Po stronie dochodów uwzględniono efektywny czynsz, to jest średni czynsz skorygowany o współczynnik pustostanów na danym rynku. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji budynku. Uwzględniono podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Źródło: NBP (czynsze i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji), opracowanie kosztów budowy na podstawie danych Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe, obiekt 1220-102.

Tabela 4 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A w Poznaniu

Data	średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2015	12,8	1645	3,2%	4,5%	8,1%	2,8%
IV 2016	11,9	1593	3,3%	4,5%	8,3%	3,3%
IV 2017	12,9	1731	3,7%	5,5%	10,7%	3,4%
IV 2018	12,2	1825	3,2%	4,4%	8,0%	3,1%
IV 2019	13,3	1984	3,0%	4,1%	7,1%	2,0%
II 2020	12,6	1977	2,6%	3,2%	5,1%	1,4%
IV 2020	12,3	1989	2,5%	3,0%	4,6%	1,3%
II 2021	12,7	2012	2,6%	3,2%	5,0%	1,5%
IV 2021	12,7	2168	2,4%	2,8%	4,1%	2,4%

Założenia: por tabela 3.

Źródło: NBP (czynsze i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji), opracowanie kosztów budowy na podstawie danych Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe, obiekt 1220-102.

Tabela 5 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A w Trójmieście

Założenia: Do kosztów budowy biurowca (dane Sekocenbud) doliczono 15% kosztów dewelopera związanych z organizacją inwestycji oraz komercjalizacją budynku oraz ekspercko oszacowany koszt ziemi (na podstawie publicznych informacji).

Data	średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2015	12,7	1728	3,5%	4,9%	9,2%	2,8%
IV 2016	12,1	1696	2,7%	3,4%	5,6%	3,3%
IV 2017	12,1	1778	2,8%	3,6%	5,9%	3,4%
IV 2018	12,7	1829	2,9%	3,8%	6,6%	3,1%
IV 2019	13,5	1972	3,5%	5,1%	9,6%	2,0%
II 2020	13,2	2013	3,5%	4,9%	9,3%	1,4%
IV 2020	13,0	2040	3,2%	4,4%	8,0%	1,3%
II 2021	12,8	2106	2,7%	3,3%	5,3%	1,5%
IV 2021	13,2	2214	2,2%	2,5%	3,1%	2,4%

Założenia: por tabela 3.

Źródło: NBP (czynsze i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji), opracowanie kosztów budowy na podstawie danych Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe, obiekt 1220-102.

Tabela 6 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji zakupu biurowca klasy B z istniejącego zasobu w Warszawie

Data	Średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR	Wygładzona średnia cena za mkw. powierzchni w EUR	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
II 2016	13,8	2162	7,7%	3,0%	4,0%	7,0%	3,0%
IV 2016	13,3	2080	7,7%	3,0%	4,0%	6,9%	3,3%
II 2017	13,1	2104	7,5%	2,8%	3,7%	6,2%	3,3%
IV 2017	13,2	2117	7,5%	2,8%	3,7%	6,2%	3,4%
II 2018	13,2	2268	7,0%	2,6%	3,1%	4,8%	3,2%
IV 2018	13,6	2284	7,1%	2,7%	3,3%	5,3%	3,1%
II 2019	13,3	2194	7,3%	2,7%	3,5%	5,7%	2,7%
IV 2019	13,5	2144	7,6%	2,9%	3,8%	6,6%	2,0%
II 2020	13,5	2102	7,7%	3,0%	4,0%	7,0%	1,4%
IV 2020	13,4	2143	7,5%	2,9%	3,8%	6,4%	1,3%
II 2021	13,5	2085	7,8%	3,0%	4,1%	7,2%	1,5%
IV 2021	13,6	2104	7,8%	3,0%	4,1%	7,2%	2,4%

Założenia: Analiza uwzględnia czynsze umowne dla powierzchni biurowych klasy B, oraz ceny transakcyjne i wyceny nieruchomości biurowych klasy B. Ponieważ w danym półroczu notuje się względnie mało cen transakcyjnych i wycen nieruchomości biurowych klasy B została zastosowana średnia krocząca, obliczona na podstawie ceny z danego półrocza oraz poprzedniego i następnego, z równymi wagami.

Założono kredyt w euro na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja budynku 2,5%, standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Założono, że koszt ziemi w koszcie inwestycji to 20%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji budynku. Uwzględniono podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

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

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 068	9 794	9 714	10 257	10 310	10 043	11 185	10 958	11 356	11 231
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,9	104,2	96,5	104,7	106,1	97,9	108,5	109,1	101,5	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,7	112,0	99,3	116,5	107,2	111,3	115,4	116,6	112,8	114,7
liczba mieszkań według przedziałów:	4 048	1 602	4 194	2 199	4 079	1 635	4 161	1 612	5 215	1 225
do 8 000 zł/mkw.	892	460	1 173	555	783	382	397	240	491	209
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 562	478	1 721	650	1 659	634	1 717	608	1 998	406
od 10 001 do 12 000 zł/mkw.	740	357	447	338	545	221	640	248	803	182
od 12 001 do 14 000 zł/mkw.	480	213	512	453	599	249	697	201	967	148
powyżej 14 001 zł/mkw.	374	94	341	203	493	149	710	315	956	280
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 048	1 602	4 194	2 199	4 079	1 635	4 161	1 612	5 215	1 225
do 40 mkw.	475	334	799	526	807	328	759	327	924	326
od 40,1 do 60 mkw.	1 862	730	1 820	1 008	1 730	755	1 808	757	2 295	559
od 60,1 do 80 mkw.	1 222	373	1 180	461	1 138	421	1 185	357	1 452	254
powyżej 80,1 mkw.	489	165	395	204	404	131	409	171	544	86
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 068	9 794	9 714	10 257	10 310	10 043	11 185	10 958	11 356	11 231
do 40 mkw.	11 168	10 133	10 424	11 164	10 622	10 356	11 376	11 117	12 059	11 048
od 40,1 do 60 mkw.	9 944	9 856	9 446	9 905	10 183	9 710	11 090	10 920	11 157	11 036
od 60,1 do 80 mkw.	9 555	9 159	9 372	9 625	9 953	10 166	10 864	10 591	10 946	11 049
powyżej 80,1 mkw.	10 754	10 264	10 533	11 083	11 230	10 786	12 182	11 591	12 098	13 732
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	-5,3%	x	2,7%	x	2,1%	x	1,1%	x
do 40 mkw.	10,2%	x	-6,6%	x	2,6%	x	2,3%	x	9,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	0,9%	x	-4,6%	x	4,9%	x	1,6%	x	1,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,3%	x	-2,6%	x	-2,1%	x	2,6%	x	-0,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,8%	x	-5,0%	x	4,1%	x	5,1%	x	-11,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 529	9 319	10 819	9 382	11 156	9 779	11 449	10 326	12 012	10 239
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	102,9	102,8	100,7	103,1	104,2	102,6	105,6	104,9	99,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,6	111,1	104,7	110,3	108,7	109,4	108,8	114,1	114,1	109,9
liczba mieszkań według przedziałów:	574	1 092	2 223	1 406	1 776	1 479	1 538	1 148	1 672	378
do 8 000 zł/mkw.	92	349	274	412	209	324	112	186	80	59
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	217	403	828	552	575	612	467	442	402	143
od 10 001 do 12 000 zł/mkw.	126	190	460	262	420	305	450	267	504	102
od 12 001 do 14 000 zł/mkw.	60	89	309	98	231	134	234	133	300	47
powyżej 14 001 zł/mkw.	79	61	352	82	341	104	275	120	386	27
liczba mieszkań ogółem, w tym:	574	1 092	2 223	1 406	1 776	1 479	1 538	1 148	1 672	378
do 40 mkw.	88	253	375	352	284	380	198	261	269	93
od 40,1 do 60 mkw.	214	527	931	629	696	661	623	550	702	175
od 60,1 do 80 mkw.	181	239	619	332	521	345	483	250	456	83
powyżej 80,1 mkw.	91	73	298	93	275	93	234	87	245	27
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 529	9 319	10 819	9 382	11 156	9 779	11 449	10 326	12 012	10 239
do 40 mkw.	11 865	9 899	12 001	10 188	12 535	10 574	12 806	11 195	13 722	11 634
od 40,1 do 60 mkw.	10 797	9 280	10 840	9 341	11 060	9 732	11 502	10 265	12 128	10 151
od 60,1 do 80 mkw.	9 828	8 843	10 357	8 864	10 850	9 223	11 155	9 888	11 199	9 261
powyżej 80,1 mkw.	10 001	9 156	10 226	8 448	10 557	8 922	10 769	9 369	11 319	9 001
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,0%	x	15,3%	x	14,1%	x	10,9%	x	17,3%	x
do 40 mkw.	19,9%	x	17,8%	x	18,5%	x	14,4%	x	17,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,3%	x	16,0%	x	13,6%	x	12,0%	x	19,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	11,1%	x	16,8%	x	17,6%	x	12,8%	x	20,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,2%	x	21,0%	x	18,3%	x	14,9%	x	25,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 742	8 861	10 145	9 375	10 621	9 720	10 857	10 293	11 059	10 494
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,3	101,3	104,1	105,8	104,7	103,7	102,2	105,9	101,9	102,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,8	106,7	104,0	108,9	112,2	109,0	112,9	117,7	113,5	118,4
liczba mieszkań według przedziałów:	6 667	1 736	6 456	2 760	5 889	2 005	6 958	1 735	6 502	1 546
do 8 000 zł/mkw.	1 288	553	701	659	336	373	246	156	169	86
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 816	807	2 793	1 278	2 148	935	2 351	716	1 870	622
od 10 001 do 12 000 zł/mkw.	1 581	284	1 858	500	2 064	391	2 827	527	2 895	552
od 12 001 do 14 000 zł/mkw.	814	80	846	266	1 028	221	1 063	259	1 057	208
powyżej 14 001 zł/mkw.	168	12	258	57	313	85	471	77	511	78
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 667	1 736	6 456	2 760	5 889	2 005	6 958	1 735	6 502	1 546
do 40 mkw.	1 489	394	1 482	652	1 369	461	1 575	467	1 327	436
od 40,1 do 60 mkw.	2 874	790	2 765	1 247	2 530	893	3 080	731	2 994	622
od 60,1 do 80 mkw.	1 766	464	1 726	670	1 585	477	1 828	385	1 702	373
powyżej 80,1 mkw.	538	88	483	191	405	174	475	152	479	115
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 742	8 861	10 145	9 375	10 621	9 720	10 857	10 293	11 059	10 494
do 40 mkw.	10 880	9 551	10 821	10 252	11 399	10 409	11 771	10 849	12 006	11 099
od 40,1 do 60 mkw.	9 621	8 747	10 146	9 225	10 626	9 727	10 781	10 288	10 968	10 466
od 60,1 do 80 mkw.	9 032	8 361	9 581	8 794	10 019	9 022	10 198	9 788	10 495	9 812
powyżej 80,1 mkw.	9 578	9 425	10 078	9 391	10 308	9 776	10 855	9 888	11 002	10 560
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	10,0%	x	8,2%	x	9,3%	x	5,5%	x	5,4%	x
do 40 mkw.	13,9%	x	5,6%	x	9,5%	x	8,5%	x	8,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	10,0%	x	10,0%	x	9,2%	x	4,8%	x	4,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,0%	x	8,9%	x	11,1%	x	4,2%	x	7,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,6%	x	7,3%	x	5,4%	x	9,8%	x	4,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 899	8 366	10 231	9 103	10 614	9 372	11 416	9 785	11 845	10 001
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	103,1	103,4	108,8	103,7	103,0	107,5	104,4	103,8	102,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,0	107,7	105,8	112,9	111,2	115,7	116,3	120,5	119,7	119,5
liczba mieszkań według przedziałów:	728	302	697	505	865	510	1 210	609	1 535	703
do 8 000 zł/mkw.	131	125	82	152	81	128	77	116	48	111
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	324	137	304	213	332	233	340	253	366	296
od 10 001 do 12 000 zł/mkw.	172	34	190	105	250	95	369	157	498	184
od 12 001 do 14 000 zł/mkw.	58	6	75	25	127	37	230	58	355	74
powyżej 14 001 zł/mkw.	43	0	46	10	75	17	194	25	268	38
liczba mieszkań ogółem, w tym:	728	302	697	505	865	510	1 210	609	1 535	703
do 40 mkw.	186	126	159	208	217	193	290	223	410	251
od 40,1 do 60 mkw.	331	132	332	198	380	227	479	296	628	314
od 60,1 do 80 mkw.	149	40	155	79	192	67	285	80	327	102
powyżej 80,1 mkw.	62	4	51	20	76	23	156	10	170	36
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 899	8 366	10 231	9 103	10 614	9 372	11 416	9 785	11 845	10 001
do 40 mkw.	10 606	8 789	11 182	9 464	11 554	9 792	12 427	10 300	12 686	10 560
od 40,1 do 60 mkw.	9 753	8 210	9 965	8 756	10 200	9 147	11 206	9 435	11 374	9 596
od 60,1 do 80 mkw.	9 274	7 546	9 678	8 810	10 346	9 119	10 971	9 568	11 507	9 767
powyżej 80,1 mkw.	10 062	8 405	10 681	9 940	10 679	8 809	10 993	10 363	12 211	10 301
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	18,3%	x	12,4%	x	13,3%	x	16,7%	x	18,4%	x
do 40 mkw.	20,7%	x	18,2%	x	18,0%	x	20,6%	x	20,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,8%	x	13,8%	x	11,5%	x	18,8%	x	18,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	22,9%	x	9,8%	x	13,5%	x	14,7%	x	17,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	19,7%	x	7,5%	x	21,2%	x	6,1%	x	18,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 854	6 500	7 409	6 676	8 006	7 451	8 117	7 528	8 145	7 718
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,4	98,1	108,1	102,7	108,1	111,6	101,4	101,0	100,3	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,7	104,0	113,8	109,8	118,9	116,3	120,1	113,6	118,8	118,7
liczba mieszkań według przedziałów:	1 463	501	1 642	624	1 693	458	1 847	471	2 215	403
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	212	126	74	126	57	22	43	24	53	8
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 111	364	1 147	473	754	283	683	317	933	248
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	133	11	415	25	840	148	1 066	126	1 131	142
powyżej 10 000 zł/mkw.	7	0	6	0	42	5	55	4	98	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 463	501	1 642	624	1 693	458	1 847	471	2 215	403
do 40 mkw.	280	91	374	106	503	152	537	139	620	111
od 40,1 do 60 mkw.	724	267	742	323	623	204	702	181	915	173
od 60,1 do 80 mkw.	345	112	410	143	475	70	500	124	546	107
powyżej 80,1 mkw.	114	31	116	52	92	32	108	27	134	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 854	6 500	7 409	6 676	8 006	7 451	8 117	7 528	8 145	7 718
do 40 mkw.	7 554	7 223	8 022	7 035	8 873	8 023	8 977	8 195	8 989	8 411
od 40,1 do 60 mkw.	6 835	6 464	7 350	6 764	7 757	7 293	7 892	7 474	8 000	7 549
od 60,1 do 80 mkw.	6 394	6 027	7 039	6 339	7 519	6 866	7 630	6 863	7 538	7 302
powyżej 80,1 mkw.	6 648	6 399	7 110	6 322	7 457	7 016	7 561	7 499	7 705	7 450
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,4%	x	11,0%	x	7,4%	x	7,8%	x	5,5%	x
do 40 mkw.	4,6%	x	14,0%	x	10,6%	x	9,5%	x	6,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,7%	x	8,7%	x	6,4%	x	5,6%	x	6,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,1%	x	11,0%	x	9,5%	x	11,2%	x	3,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,9%	x	12,5%	x	6,3%	x	0,8%	x	3,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 905	5 433	6 012	5 800	6 683	6 075	6 667	6 158	7 018	6 214
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,2	98,4	101,8	106,7	111,2	104,7	99,8	101,4	105,3	100,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,1	108,4	110,7	110,6	122,3	108,2	116,5	111,5	118,9	114,4
liczba mieszkań według przedziałów:	740	75	318	81	1 226	90	751	93	868	157
do 4 000 zł/mkw.	43	7	19	5	14	2	15	2	11	10
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	400	49	150	44	417	43	239	43	183	67
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	254	17	129	29	590	44	381	41	492	62
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	40	2	18	3	172	1	104	7	158	17
powyżej 10 000 zł/mkw.	3	0	2	0	33	0	12	0	24	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	740	75	318	81	1 226	90	751	93	868	157
do 40 mkw.	148	22	51	27	324	30	190	33	215	56
od 40,1 do 60 mkw.	292	36	130	32	523	45	284	36	352	74
od 60,1 do 80 mkw.	167	9	78	18	217	9	153	16	172	16
powyżej 80,1 mkw.	133	8	59	4	162	6	124	8	129	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 905	5 433	6 012	5 800	6 683	6 075	6 667	6 158	7 018	6 214
do 40 mkw.	6 478	6 097	6 697	6 215	7 089	6 593	7 079	6 433	7 307	6 480
od 40,1 do 60 mkw.	5 903	5 357	6 110	5 903	6 625	5 971	6 748	6 002	7 019	6 298
od 60,1 do 80 mkw.	5 718	5 143	5 755	5 233	6 530	5 304	6 482	6 107	7 030	5 703
powyżej 80,1 mkw.	5 504	4 278	5 543	4 730	6 264	5 416	6 074	5 833	6 519	5 041
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	8,7%	x	3,7%	x	10,0%	x	8,3%	x	12,9%	x
do 40 mkw.	6,2%	x	7,7%	x	7,5%	x	10,1%	x	12,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	10,2%	x	3,5%	x	10,9%	x	12,4%	x	11,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	11,2%	x	10,0%	x	23,1%	x	6,2%	x	23,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	28,7%	x	17,2%	x	15,7%	x	4,1%	x	29,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 990	7 961	8 257	7 927	8 780	8 025	9 201	8 592	9 836	8 791
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	104,2	103,3	99,6	106,3	101,2	104,8	107,1	106,9	102,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,9	107,2	106,3	106,7	110,8	107,6	115,3	112,5	123,1	110,4
liczba mieszkań według przedziałów:	6 223	1 572	5 330	2 307	5 328	1 493	4 751	1 743	5 115	1 180
do 7 000 zł/mkw.	1 262	396	799	493	558	285	257	253	108	105
od 7 001 do 9 000 zł/mkw.	4 063	927	3 407	1 463	3 181	964	2 570	964	1 930	682
od 9 001 do 11 000 zł/mkw.	726	208	939	328	1 148	199	1 406	399	2 038	311
od 11 001 do 13 000 zł/mkw.	64	15	80	14	163	15	281	63	609	41
powyżej 13 001 zł/mkw.	108	26	105	9	278	30	237	64	430	41
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 223	1 572	5 330	2 307	5 330	1 493	4 751	1 743	5 115	1 180
do 40 mkw.	1188	365	995	674	1039	334	915	441	1029	263
od 40,1 do 60 mkw.	2509	719	2243	970	2253	635	2164	722	2302	483
od 60,1 do 80 mkw.	1987	364	1615	515	1579	394	1301	438	1362	333
powyżej 80,1 mkw.	539	124	477	148	459	130	371	142	422	101
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 990	7 961	8 257	7 927	8 780	8 025	9 201	8 592	9 836	8 791
do 40 mkw.	8 559	8 672	9 081	8 384	9 430	8 536	9 850	9 455	10 562	9 537
od 40,1 do 60 mkw.	8 064	7 846	8 313	7 932	8 786	8 096	9 138	8 547	9 780	8 816
od 60,1 do 80 mkw.	7 531	7 570	7 686	7 354	8 148	7 560	8 638	7 848	9 302	8 108
powyżej 80,1 mkw.	8 078	7 676	8 202	7 814	9 460	7 777	9 943	8 443	10 094	8 984
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,4%	x	4,2%	x	9,4%	x	7,1%	x	11,9%	x
do 40 mkw.	-1,3%	x	8,3%	x	10,5%	x	4,2%	x	10,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,8%	x	4,8%	x	8,5%	x	6,9%	x	10,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-0,5%	x	4,5%	x	7,8%	x	10,1%	x	14,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,2%	x	5,0%	x	21,6%	x	17,8%	x	12,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 943	7 243	8 137	7 317	8 322	7 365	8 952	7 422	9 402	7 622
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	100,6	102,4	101,0	102,3	100,6	107,6	100,8	105,0	102,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,7	106,1	104,0	104,3	106,0	103,2	114,6	103,1	118,4	105,2
liczba mieszkań według przedziałów:	923	884	865	794	935	748	885	601	984	417
do 7 000 zł/mkw.	292	424	237	352	213	309	122	258	83	140
od 7 001 do 9 000 zł/mkw.	439	351	412	342	452	356	407	274	406	221
od 9 001 do 11 000 zł/mkw.	136	86	168	84	207	66	243	55	331	49
od 11 001 do 13 000 zł/mkw.	45	16	36	12	46	15	76	7	105	6
powyżej 13 001 zł/mkw.	11	7	12	4	17	2	37	7	59	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	923	884	865	794	935	748	885	601	984	417
do 40 mkw.	196	273	186	262	173	231	176	179	225	127
od 40,1 do 60 mkw.	373	382	385	359	420	347	383	277	437	184
od 60,1 do 80 mkw.	265	149	221	130	262	139	229	122	245	95
powyżej 80,1 mkw.	89	80	73	43	80	31	97	23	77	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7943	7243	8137	7317	8322	7365	8952	7422	9402	7622
do 40 mkw.	8901	7930	9063	7936	9363	8087	9901	8198	10035	8505
od 40,1 do 60 mkw.	8014	7194	8224	7220	8369	7353	8885	7280	9318	7507
od 60,1 do 80 mkw.	7369	6680	7316	6619	7716	6491	8347	6571	8915	6692
powyżej 80,1 mkw.	7242	6182	7803	6465	7806	6035	8920	7601	9579	7403
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	9,7%	x	11,2%	x	13,0%	x	20,6%	x	23,3%	x
do 40 mkw.	12,2%	x	14,2%	x	15,8%	x	20,8%	x	18,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	11,4%	x	13,9%	x	13,8%	x	22,0%	x	24,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	10,3%	x	10,5%	x	18,9%	x	27,0%	x	33,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	17,1%	x	20,7%	x	29,3%	x	17,4%	x	29,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2021		II kwartał 2021		III kwartał 2021		IV kwartał 2021		I kwartał 2022	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 969	10 666	11 361	10 695	11 406	10 992	11 820	11 618	12 518	12 412
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	104,2	103,6	100,3	100,4	102,8	103,6	105,7	105,9	106,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,4	108,6	106,0	113,3	106,2	107,9	109,9	113,5	114,1	116,4
liczba mieszkań według przedziałów:	9 780	4 951	8 426	4 659	9 042	3 757	8 140	3 885	9 727	2 938
do 9 500 zł/mkw.	3 219	1 777	2 368	1 608	2 478	1 082	1 633	823	1 498	414
od 9 501 do 11 500 zł/mkw.	3 302	1 843	2 575	1 648	2 793	1 357	3 011	1 398	2 870	933
od 11 501 do 13 500 zł/mkw.	1 947	665	2 016	917	2 217	891	1 702	866	2 402	754
od 13 501 do 15 500 zł/mkw.	676	350	767	314	826	269	809	479	1 502	352
powyżej 15 001 zł/mkw.	636	316	700	172	728	158	985	319	1 455	485
liczba mieszkań ogółem, w tym:	9 780	4 951	8 426	4 659	9 042	3 757	8 140	3 885	9 727	2 938
do 40 mkw.	1 524	1 154	1 359	850	1 771	894	1 714	962	2 115	831
od 40,1 do 60 mkw.	4 087	2 062	3 548	2 082	3 803	1 518	3 328	1 595	4 158	1 225
od 60,1 do 80 mkw.	2 864	1 286	2 397	1 224	2 465	965	2 197	902	2 478	597
powyżej 80,1 mkw.	1 305	449	1 122	503	1 003	380	901	426	976	285
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 969	10 666	11 361	10 695	11 406	10 992	11 820	11 618	12 518	12 412
do 40 mkw.	12 267	11 432	12 819	11 290	12 548	11 405	13 232	12 225	13 814	12 782
od 40,1 do 60 mkw.	10 845	10 623	11 213	10 763	11 241	11 007	11 556	11 494	12 340	12 407
od 60,1 do 80 mkw.	10 269	9 928	10 608	10 012	10 664	10 505	10 960	11 079	11 482	11 859
powyżej 80,1 mkw.	11 380	11 010	11 669	11 069	11 834	11 196	12 204	11 859	13 100	12 516
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	6,2%	x	3,8%	x	1,7%	x	0,9%	x
do 40 mkw.	7,3%	x	13,5%	x	10,0%	x	8,2%	x	8,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,1%	x	4,2%	x	2,1%	x	0,5%	x	-0,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,4%	x	6,0%	x	1,5%	x	-1,1%	x	-3,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,4%	x	5,4%	x	5,7%	x	2,9%	x	4,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	I kwartał 2021		II kwartał 2021		III kwartał 2021		IV kwartał 2021		I kwartał 2022	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	12 221	10 896	12 463	11 243	12 953	11 176	13 305	11 286	13 366	11 451
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	102,1	102,0	103,2	103,9	99,4	102,7	101,0	100,5	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	104,9	108,9	108,2	109,3	110,6	106,7	111,9	105,8	109,4	105,1
liczba mieszkań według przedziałów:	2 163	3 440	2 351	4 614	2 406	1 996	1 989	1 476	1 975	1 269
do 9 500 zł/mkw.	423	1 147	381	1 275	281	531	203	337	172	253
od 9 501 do 11 500 zł/mkw.	619	1 086	657	1 467	632	704	465	559	450	465
od 11 501 do 13 500 zł/mkw.	520	723	587	1 080	626	444	508	353	530	333
od 13 501 do 15 500 zł/mkw.	283	315	360	508	404	196	367	150	377	142
powyżej 15 001 zł/mkw.	318	169	366	284	463	121	446	77	446	76
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 163	3 440	2 351	4 614	2 406	1 996	1 989	1 476	1 975	1 269
do 40 mkw.	352	972	429	1 344	480	598	358	496	346	440
od 40,1 do 60 mkw.	785	1 509	884	2 021	871	881	804	652	832	562
od 60,1 do 80 mkw.	532	590	548	802	574	327	487	209	456	200
powyżej 80,1 mkw.	494	369	490	447	481	190	340	119	341	67
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	12 221	10 896	12 463	11 243	12 953	11 176	13 305	11 286	13 366	11 451
do 40 mkw.	13 722	11 316	13 954	11 672	14 433	11 815	14 824	12 148	14 798	12 307
od 40,1 do 60 mkw.	11 861	10 525	12 001	10 890	12 483	10 781	12 865	10 726	12 920	10 950
od 60,1 do 80 mkw.	11 376	10 560	11 691	11 023	12 160	10 654	12 586	10 604	12 588	10 816
powyżej 80,1 mkw.	12 634	11 841	12 854	11 941	13 273	11 898	13 776	11 955	14 039	11 934
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,2%	x	10,8%	x	15,9%	x	17,9%	x	16,7%	x
do 40 mkw.	21,3%	x	19,5%	x	22,2%	x	22,0%	x	20,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,7%	x	10,2%	x	15,8%	x	19,9%	x	18,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,7%	x	6,1%	x	14,1%	x	18,7%	x	16,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,7%	x	7,6%	x	11,6%	x	15,2%	x	17,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 17 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 062	8 423	9 387	8 578	9 965	8 891	10 189	9 507	10 352	10 029
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	105,0	102,3	103,6	101,8	106,2	103,7	102,2	106,9	101,6	105,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,8	100,8	108,5	106,7	114,9	109,6	118,1	115,5	114,2	119,1
liczba mieszkań według przedziałów:	5 936	1 690	4 827	2 030	4 441	1 618	4 514	1 556	4 605	1 034
do 7 000 zł/mkw.	930	373	501	400	240	159	154	72	106	11
od 7 001 do 9 000 zł/mkw.	2 388	780	1 925	892	1 571	834	1 493	663	1 317	327
od 9 001 do 11 000 zł/mkw.	1 651	384	1 450	563	1 337	413	1 361	517	1 611	384
od 11 001 do 13 000 zł/mkw.	668	119	634	142	826	158	960	226	900	251
powyżej 13 001 zł/mkw.	299	34	317	33	467	54	546	78	671	61
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 936	1 690	4 827	2 030	4 441	1 618	4 514	1 556	4 605	1 034
do 40 mkw.	1155	362	959	397	797	356	883	369	896	219
od 40,1 do 60 mkw.	2777	837	2244	982	2035	767	2102	707	2088	478
od 60,1 do 80 mkw.	1540	380	1241	511	1242	371	1177	359	1227	259
powyżej 80,1 mkw.	464	111	383	140	367	124	352	121	394	78
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 062	8 423	9 387	8 578	9 965	8 891	10 189	9 507	10 352	10 029
do 40 mkw.	10138	9748	10207	9587	11185	9398	11362	10171	12011	10758
od 40,1 do 60 mkw.	8926	8188	9340	8515	9840	8841	10033	9380	10076	10142
od 60,1 do 80 mkw.	8385	7651	8794	7819	9322	8328	9578	8980	9745	9280
powyżej 80,1 mkw.	9446	8518	9536	8926	10182	9426	10215	9785	9930	9780
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,6%	x	9,4%	x	12,1%	x	7,2%	x	3,2%	x
do 40 mkw.	4,0%	x	6,5%	x	19,0%	x	11,7%	x	11,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	9,0%	x	9,7%	x	11,3%	x	7,0%	x	-0,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,6%	x	12,5%	x	11,9%	x	6,7%	x	5,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,9%	x	6,8%	x	8,0%	x	4,4%	x	1,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 18 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.		III kwartał 2021 r.		IV kwartał 2021 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 715	8 057	8 982	8 510	9 160	8 563	9 327	8 953	10 075	9 202
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,4	101,0	103,1	105,6	102,0	100,6	101,8	104,6	108,0	102,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,8	110,1	111,9	113,5	110,3	117,3	108,5	112,3	115,6	114,2
liczba mieszkań według przedziałów:	2 038	421	2 623	796	2 071	827	2 007	1 085	1 741	1 004
do 7 000 zł/mkw.	307	106	326	165	199	160	155	142	72	129
od 7 001 do 9 000 zł/mkw.	989	209	1 192	362	911	381	835	489	543	383
od 9 001 do 11 000 zł/mkw.	519	85	748	195	653	187	694	309	664	331
od 11 001 do 13 000 zł/mkw.	157	12	246	55	218	78	217	110	279	106
powyżej 13 001 zł/mkw.	66	9	111	19	90	21	106	35	183	55
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 038	421	2 623	796	2 071	827	2 007	1 085	1 741	1 004
do 40 mkw.	308	94	367	201	264	218	252	270	222	231
od 40,1 do 60 mkw.	856	217	1075	395	852	386	793	540	699	500
od 60,1 do 80 mkw.	578	82	797	142	621	163	631	217	548	200
powyżej 80,1 mkw.	296	28	384	58	334	60	331	58	272	73
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 715	8 057	8 982	8 510	9 160	8 563	9 327	8 953	10 075	9 202
do 40 mkw.	10 141	9 241	10 660	9 314	10 622	9 672	10 673	9 829	11 456	10 183
od 40,1 do 60 mkw.	8 747	7 746	9 022	8 307	9 357	8 432	9 407	8 827	10 261	8 998
od 60,1 do 80 mkw.	8 244	7 742	8 448	7 852	8 684	7 826	9 043	8 361	9 539	8 811
powyżej 80,1 mkw.	8 062	7 420	8 373	8 714	8 386	7 380	8 651	8 266	9 549	8 571
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	8,2%	x	5,5%	x	7,0%	x	4,2%	x	9,5%	x
do 40 mkw.	9,7%	x	14,4%	x	9,8%	x	8,6%	x	12,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,9%	x	8,6%	x	11,0%	x	6,6%	x	14,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,5%	x	7,6%	x	11,0%	x	8,1%	x	8,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,6%	x	-3,9%	x	13,6%	x	4,7%	x	11,4%	x

Źródło: NBP

7. Analiza poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu mieszkań według badań ankietowych NBP³³

Istotnym elementem monitorowania sytuacji na rynku nieruchomości są badania ankietowe. W marcu 2022 r. w 16. miastach wojewódzkich przeprowadzono badanie ankietowe poziomu popytu i podaży mieszkań na rynku wtórnym oraz na rynku najmu. Badano między innymi skalę zmian popytu w całym 2021 r. i w I kw. 2022 r., strukturę nabywców, cel zakupu i wynajmu oraz źródła finansowania mieszkań nabytych na rynku wtórnym. Uwzględniono wpływ na sektor sytuacji, które były wcześniej trudne do przewidzenia (utrzymującej się pandemii, inwazji Rosji na Ukrainę, napływ uchodźców zza wschodniej granicy, gwałtownego wzrostu cen i zaostrzenia warunków kredytowania).

Sprzedż mieszkań na rynku wtórnym

Wraz z końcem III kw. 2021 r. zakończył się okres, w którym na rynek mieszkaniowy oddziaływały głównie czynniki związane z pandemią COVID-19 oraz okres odznaczający się wysokim popytem na zakup mieszkań, wspierany przez niskie stopy procentowe a także okres słabej koniunktury na rynku najmu. Od IV kw. 2021 r. na rynek mieszkaniowy zaczął istotnie oddziaływać wzrost inflacji, stóp procentowych oraz czynniki związane z agresją zbrojną Rosji w Ukrainie. Zachodzące zmiany przekładają się na zmianę sytuacji na wtórnym rynku mieszkań i rynku najmu. Pośrednicy w okresie od stycznia do połowy marca 2022 r. zaobserwowali znaczny spadek liczby transakcji sprzedaży, w tym zarówno na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych. Odbywało się to, jak dotąd, przy braku korekty cen mieszkań. Wydłużył się czas sprzedaży mieszkań. Poprawiła się natomiast koniunktura na rynku najmu. Doświadczenia związane z pandemią nauczyły podmioty działające na wtórnym rynku mieszkaniowym szybkiego dostosowywania się do nowych potrzeb rynkowych. W nowych uwarunkowaniach rynek najmu i większe zróżnicowanie cenowe mieszkań na rynku wtórnym niż na droższym i bardziej jednolitym rynku pierwotnym mogą okazać się szansą zarówno dla osób, które utraciły zdolność nabywczą, jak i dla pośredników w obrocie nieruchomościami.

Należy jednak zaznaczyć, że zarówno deweloperzy, jak i podmioty działające na rynku wtórnym, weszły w dobrej kondycji ekonomicznej w nowe uwarunkowania. Według danych ankietowych zebranych w marcu 2022 r. zwiększył się o 10 p.p. odsetek pośredników w obrocie nieruchomościami oceniających swoją sytuację ekonomiczną jako dobrą (66% w marcu 2022 r. wobec 56% w lutym 2021 r.), a mniej podmiotów niż przed rokiem oceniło ją jako słabą (29% w marcu 2022 r. wobec 33% w lutym 2021 r.) lub złą (5% w marcu 2022 r. wobec 11% w lutym 2021 r.). Poprawę swojej bieżącej sytuacji w ostatnim roku wskazało więcej podmiotów z Warszawy niż z innych rynków lokalnych, co wskazuje na szybszą odbudowę koniunktury po spowolnieniu wywołanym pandemią na największym rynku w kraju. Wynik ankiety pokazuje, że koniunktura poprawia się szybciej dla zarządzających i wynajmujących nieruchomości (29% ocenia swoją sytuację jako bardzo dobrą),

³³ Narodowy Bank Polski w marcu 2022 r. przeprowadził w formie ankietowej „Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu”. W badaniu przeprowadzonym na terenie kraju wzięło udział 272 przedsiębiorców, w tym około 25% stanowiły duże i średnie jednostki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Wśród 72% ankietowanych firm dominowało pośrednictwo w kupnie/sprzedaży, pozostały odsetek (28%) głównie zarządzał najmem, pośredniczył w wynajmie lub oprócz obrotu nieruchomościami łączył wykonywanie innych działalności. W analizowanej strukturze 96% stanowili lokalni przedsiębiorcy, a o zasięgu ogólnopolskim 4%. Dane z ankiet zebranych w marcu 2022 r. uzupełniono wnioskami z analizy danych zbieranych cyklicznie co kwartał przez NBP oraz informacjami z wywiadów przeprowadzonych w marcu, kwietniu i na początku maja 2022 r. wśród mniejszych i większych pośredników w obrocie nieruchomościami oraz wśród zarządców najmem nieruchomości mieszkaniowych. Informacje z rynku najmu uzupełniono analizą danych ofertowych przekazywanych przez Grupę OLX.

niz dla pośredników sprzedaży oraz pośredników wynajmu mieszkań, wśród których odpowiednio 10% i 6% oceniło swoją sytuację jako bardzo dobrą.

Istotna grupa podmiotów, dostosowując się do zmian wywołanych pandemią, dokonała trwałych zmian w zakresie prowadzonej działalności, w tym głównie wprowadzając nowe metody obsługi klienta, poszerzając lub zmieniając zakres swoich usług. Część respondentów wraz ze spadkiem przychodów i osłabieniem swojej kondycji zredukowała zatrudnienie.

Pomimo znacznego spadku wynajmu w 2020 r. i niewielkiej poprawy koniunktury na tym rynku w pierwszej połowie 2021 r., co skutkowało niskimi przychodami z wynajmu, nie odnotowano na większą skalę odsprzedaży tego typu mieszkań. Inwestycja w nieruchomości mieszkaniowe stanowiła bezpieczną alternatywę ochrony gotówki przed utratą jej wartości. W ocenie respondentów badania w 2021 r. w porównaniu z 2020 r. średnio o 16% wzrosła liczba transakcji sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym. W IV kw. 2021 r. nastąpiło wyhamowanie popytu (wzrost o 2% kw./kw.) na skutek wzrostu stóp procentowych i wymogów co do oceny zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Szacowany przez pośredników w obrocie nieruchomościami spadek sprzedaży w I kw. 2022 r. (o 9% kw./kw.) był efektem głównie spadku popytu na pierwsze mieszkanie na własne potrzeby w wyniku pogłębienia spadku zdolności nabywczej i zdolności kredytowej. Rosnąca inflacja wspierała popyt inwestycyjny.

Sprzedaż mieszkań

Na początku marca 2022 r. zdania pośredników na temat przewidywań w zakresie poziomu sprzedaży w całym 2022 r. były podzielone. W obliczu dużej niepewności wywołanej napaścią zbrojną Rosji na Ukrainę i spadku zdolności kredytowej pośrednicy oczekiwali 6% spadku liczby transakcji sprzedaży w całym 2022 r., przy oczekiwanym wzroście o 3% podaży ofert i o 4% cen mieszkań. Z analiz NBP wynika osłabienie szacowanej kredytowej dostępności mieszkań w drugim półroczu 2021 r., które pogłębiło się na wszystkich większych rynkach lokalnych w IV kw. 2021 r., zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym. Było to wynikiem wzrostu rozwarstwienia pomiędzy poziomem wynagrodzenia a przyśpieszonym tempem wzrostu cen mieszkań. Wyhamowanie akcji kredytowej obserwowane pod koniec 2021 r. i w okresie od stycznia do kwietnia 2022 r. może zapobiec wzrostowi nierównowagi w sektorze nieruchomości pomiędzy podażą i popytem zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

W ocenie pośredników objętych ankietą liczba poszukujących mieszkań na rynku wtórnym znacznie zmalała w marcu i kwietniu 2022 r. (średnio około o 40%). Czas sprzedaży mieszkań wydłużył się do około 120 dni ze średnio 90 dni przed rokiem. Odsetek deklarujących zakup w celach inwestycyjnych spadł do 32% z 41% w IV kw. 2021 r.

W ocenie pośredników, na wynajem najczęściej nabywano lokale mniejsze do 50 mkw. (79% transakcji w 2021 r.), a na potrzeby własne o większej powierzchni użytkowej - od 30 mkw. do 70 mkw. (68% transakcji). W strukturze mieszkań zakupionych na wynajem wzrósł udział lokali najmniejszych – do 30 mkw., co w większym stopniu było widoczne w 6 miastach i w nieco mniejszym zakresie w Warszawie. W grupie 10. miast nieznacznie zwiększyło się zainteresowanie nabywaniem mieszkań większych na wynajem – powyżej 50 mkw.

W strukturze mieszkań nabywanych na zamieszkanie własne lub członka rodziny, zdaniem pośredników w obrocie nieruchomościami, utrzymała się zbliżona struktura lokali pod względem ich powierzchni

użytkowej z niewielką tendencją wzrostu popytu na bardzo małe lokale – do 30 mkw. co może wynikać z szybszego wzrostu cen mieszkań niż zdolności nabywczej gospodarstw domowych.

Zdaniem pośredników w obrocie nieruchomościami wiek budynku, w którym usytuowane jest mieszkanie miał niewielki wpływ na wybór mieszkania przez kupującego, jednakże jest to nieco bardziej istotne w przypadku kupujących na potrzeby własne niż w celach inwestycyjnych. Systematyczny wzrost udziału w strukturze transakcji mieszkań najmłodszych wynika zarówno z naturalnego zasilania podaży ofertami lokali z nowszego budownictwa (odsprzedaż w celu realizacji zaplanowanego zysku lub poprawa warunków bytowych) oraz z poszukiwania przez nabywców gotowych mieszkań wzniesionych w lepszym standardzie. Mieszkania stosunkowo nowe z rynku wtórnego nie są obarczone ryzykiem oczekiwania na ich wybudowanie, zapewniają wyższy standard wykończenia niż lokale ze starszej zabudowy i zazwyczaj są gotowe do zamieszkania, co w przypadku zakupu na wynajem daje możliwość szybkiego osiągnięcia przychodów. W okresie ostatnich trzech lat przewaga popytu nad podażą na rynku pierwotnym i chęć lokowania gotówki w nieruchomości skutkowało częściowym przesunięciem popytu z rynku pierwotnego na „nowy” rynek wtórny. Wskazywane przez respondentów przyspieszenie wzrostu kosztów budowy i informacje rynkowe o zrywaniu kontraktacji z nabywcami mieszkań na wstępnym etapie budowy na skutek niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji również sprzyjało nabywaniu lokali gotowych do zamieszkania zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym.

Znaczący odsetek starszego zasobu w strukturze zawartych transakcji potwierdza istotne znaczenie lokalizacji nieruchomości. Jest to szczególnie widoczne na największym terytorialnie rynku warszawskim, gdzie ponad 35% transakcji stanowiły mieszkania wybudowane do 1970 r. W Warszawie od pięciu lat odnotowuje się znacznie mniejszy, niż w poprzednich latach, popyt na mieszkania wzniesione od 1971 r. do 2000 r., budowane głównie w technologii prefabrykowanej.

Wśród zbywców mieszkań największy odsetek stanowiły osoby odsprzedające w celu poprawy swoich warunków bytowych (40% w 2021 r. wobec 41% w 2020 r. i 46% w 2019 r.). Na zbliżonym poziomie utrzymał się odsetek odsprzedających w wyniku realizacji zaplanowanej inwestycji (17% w 2021 r. wobec 17% w 2020 r. i 16% w 2019 r.) oraz sprzedających w związku z zamiarem zamiany miejsca zamieszkania (14%). O 5 p.p. zmniejszył się udział odsprzedających mieszkania w wyniku spadku opłacalności wynajmu lub utraty najemców (9% w 2021 r. wobec 14% w 2020 r.), co potwierdza odbudowę koniunktury na rynku najmu, w tym głównie pod koniec 2021 r. oraz w I kw. 2022 r.

W 2021 r. w odniesieniu do 2020 r. o 3 p.p. zwiększył się odsetek kupujących swoje pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym (29% transakcji w 2021 r. wobec 26% w 2020 r. i 27% w 2019 r.) oraz zmniejszył się o 3 p.p. ich udział na rynku pierwotnym (31% transakcji w 2021 r. wobec 34% w 2020 r. i 37% w 2019 r.). Szerszy zakres cenowy na rynku wtórnym, w tym większa dostępność tańszych mieszkań sprzyjało częściowemu przesunięciu popytu z rynku pierwotnego.

Według opinii respondentów badania ankietowego realizacja podwyżek stóp procentowych w celu wyhamowania rosnącej inflacji może skutkować dalszym osłabieniem sytuacji finansowej gospodarstw domowych, w tym osób spłacających kredyty bankowe oraz zdolności płatniczych tych, którzy zamierzają nabyć mieszkanie z udziałem kredytu bankowego, co może wpłynąć na pogłębienie spadku kupujących na potrzeby własne.

Zdaniem respondentów badań, w 2021 r. na obu rynkach nieznacznie obniżył się także udział nabywców na poprawę swoich warunków bytowych. Na rynku wtórnym ich udział wyniósł 25% w 2021 r. wobec 26%

w 2020 r. i 27% w 2019 r. Jednakże na rynku pierwotnym, ich udział wśród nabywców stanowił 31% w 2021 r. wobec 35% w 2020 r. i 31% w 2019 r..

Struktura pozostałych nabywców na rynku wtórnym pod względem celu nabycia, w tym głównie inwestujących w mieszkania utrzymała się kolejny rok na zbliżonym poziomie.

Utrzymała się stabilna struktura nabywców mieszkań na rynku wtórnym. Zarówno w 2021 r., jak i w 2020 r. zdecydowanie przeważały osoby fizyczne krajowe (82%). O 2 p.p. zwiększył się odsetek nabywców z krajów Europy wschodniej (9% w 2021 r. wobec 7% w 2020 r.). Nieznacznie mniej odnotowano sprzedaży osobom fizycznym z innych krajów (3% w 2021 r. wobec 4% w 2020 r.). Na rynku wtórnym sprzedaży kolejny rok około 4% transakcji przypadało na przedsiębiorstwa i po około 1% na fundusze inwestycyjne krajowe i zagraniczne.

Biorąc pod uwagę miejsce zamieszkania, większość nabywców mieszkała w tej samej miejscowości, co zakupiony lokal mieszkalny (70% nabywców w 2021 r., 68% w 2020 r. i 66% w 2019 r.).

Zarówno pośrednicy w obrocie nieruchomościami ankietowani w marcu 2022 r. jak i deweloperzy ankietowani w grudniu 2021 r. do jednego z najważniejszych czynników ograniczających popyt na mieszkania w 2022 r. zaliczyli problemy z otrzymaniem finansowania bankowego przez potencjalnych nabywców mieszkań.

Z analiz NBP wynika ograniczenie dostępności mieszkań w drugim półroczu 2021 r, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym, co było wynikiem wzrostu różnicy pomiędzy dynamiką wynagrodzeń a przyspieszonym tempem wzrostu cen mieszkań.

Na rynku wtórnym, biorąc pod uwagę cel w jakim zostały nabyte mieszkania w 2021 r., odnotowano zbliżoną strukturę poszczególnych źródeł finansowania w porównaniu z 2020 r. Należy jednak zaznaczyć, że ponad połowa nabywców gotówkowych na własne potrzeby (53%) pozyskiwała środki finansowe ze sprzedaży innej nieruchomości. Oznacza to jednocześnie, że w większości osoby poprawiające swoje warunki mieszkaniowe finansowali zakup mieszkania środkami własnymi.

Przy zakupie mieszkań na wynajem przeważającym źródłem finansowania są środki własne (81%), których udział w dwóch poprzednich latach był nieco mniejszy (79% w 2020 r. i 77% w 2019 r.). Niewielki odsetek mieszkań (11% transakcji w 2021 r.), który zdaniem pośredników został zakupiony z zamiarem odsprzedaży w korzystnym okresie w 88% był finansowany wyłącznie środkami własnymi lub ze znaczną ich przewagą.

W I kw. 2022 r., w ocenie pośredników, liczba transakcji sprzedaży na rynku wtórnym zmniejszyła się o 9% wobec poziomu sprzedaży w kwartale poprzednim, przy kontynuacji wzrostu średniej ceny mieszkań o 3%. Dane NBP za I kw. 2022 r. potwierdziły kilkuprocentowy wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym wobec kwartału poprzedniego, w tym średniej ceny ofertowej o 5% w grupie sześciu miast i o 5% w grupie dziesięciu miast oraz średniej ceny transakcyjnej o 5% w grupie dziesięciu miast i o 1% w grupie sześciu miast oraz o 1% w Warszawie. Średnia cena ofertowa na rynku wtórnym w Warszawie utrzymała się na zbliżonym poziomie. Respondenci badania, biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe z początku marca 2022 r. prognozowali spadek sprzedaży w całym 2022 r. o 6% w porównaniu z 2021 r. oraz niewielki wzrost cen mieszkań (średnio o 4%), co wskazuje na wyhamowanie wzrostów cen i sprzedaży mieszkań.

Według danych NBP, wzrost cen zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych na rynku wtórnym w 2021 r. w dużym stopniu generowały najnowsze mieszkania, tj. wystawione do odsprzedaży lub odsprzedane w okresie do 5 lat od wybudowania, co potwierdza duże zainteresowanie nabywaniem stosunkowo nowych lokali. Dalszemu wzrostowi cen mieszkań może sprzyjać inflacja i utrzymanie się popytu za gotówkowego jako alternatywa zabezpieczenia środków przed utratą wartości.

W 2021 r. ożywienie koniunktury na rynku mieszkaniowym i na rynku najmu zwiększyło nierównowagę popytu nad podażą, podobnie jak to miało miejsce w 2019 r. Według danych NBP liczba ofert sprzedaży mieszkań dostępnych na rynku wtórnym na koniec 2021 r. wobec stanu na koniec 2020 r. była znacząco mniejsza w Warszawie (o 24%), co wynikało głównie z wycofania części ofert ze sprzedaży pod koniec 2021 r. Mniejszy, niż na rynku warszawskim, spadek liczby ofert dotyczył grupy dziesięciu miast (o 10%). Na sześciu większych rynkach lokalnych odnotowano odmienną sytuację. Stan ofert dostępnych na koniec 2021 r. wobec stanu na koniec 2020 r. na rynku wtórnym był o 47% wyższy, co było również widoczne rok do roku we wszystkich czterech kwartałach 2021 r. Sprzedający, obserwując znaczny wzrost cen i wysoki popyt, częściej niż na pozostałych rynkach realizowali zaplanowaną inwestycję odsprzedając swoje lokale, które wcześniej nabyli w celach inwestycyjnych.

Analiza podaży mieszkań wybudowanych w okresie pięciu lat od ich odsprzedaży jest źródłem dwóch informacji. Pokazuje jaką część oferty na rynku wtórnym stanowią praktycznie nowe, dobrej jakości mieszkania. Ceny tych mieszkań są przy tym dobrym weryfikatorem cen mieszkań deweloperskich. Mieszkania te można też w pewnej mierze traktować jako zakupione w celach spekulacyjnych i jako wskaźnik zakupów tego typu oraz skalę decyzji o odsprzedaży w celu realizacji zysku kapitałowego z zaplanowanej inwestycji. Rosnący udział takich mieszkań można też traktować jako wskaźnik spadającej opłacalności najmu, gdy część z wynajmujących decyduje się na „wyjście” z inwestycji z powodu spadku przychodów z najmu.

W drugim półroczu 2021 r. nastąpiły zmiany w poziomie opłacalności zakupu mieszkań z przeznaczeniem na wynajem - z jednej strony zaobserwowano spadki opłacalności tego rodzaju inwestycji, z drugiej strony pojawiły się pierwsze symptomy powrotu do sytuacji sprzed czasów pandemicznych. Istotnymi determinantami wpływającymi na ten rodzaj inwestycji są zmiany stawek najmu, cen mieszkań (a w zasadzie wzajemna relacja ich zmian) oraz poziomu kosztów kredytów mieszkaniowych. Na podstawie powyższej uproszczonej analizy można ocenić, że struktura zmian stawek najmu oraz szacowanych cen mieszkań poskutkowało zatrzymaniem trendu spadkowego wartości stopy kapitalizacji. W niektórych miastach stopa kapitalizacji nieznacznie wzrosła w stosunku do końca pierwszego półrocza 2021 r. Może to być skutkiem przede wszystkim zrównania się dynamiki zmian stawek najmu i cen zakupu mieszkań na koniec 2021 r.

Rynek najmu mieszkań

Rynek najmu, od marca 2020 r. do I kw. 2021 r., zdecydowanie należał do najmującego z silną tendencją spadku liczby transakcji najmu i wzrostu liczby ofert lokali do wynajęcia. W tym okresie część właścicieli wycofała swoje nieruchomości z rynku najmu, ponieważ uzyskiwane przychody nie zawsze pokrywały ponoszone koszty.

W całym 2021 r. w odniesieniu do 2020 r. większość pośredników w obrocie nieruchomościami odnotowała wzrost liczby transakcji najmu mieszkań zarówno w Warszawie, jak i w pozostałych miastach wojewódzkich średnio na poziomie 6%, co wynikało ze zmniejszenia ograniczeń epidemiologicznych oraz korzystniejszej sytuacji na rynku pracy, nie była jednak to znacząca poprawa koniunktury na rynku najmu.

Pod koniec 2021 r. i w I kw. 2022 r. sytuacja na rynku najmu istotnie ożywiła się w wyniku wzrostu zainteresowania najmem mieszkań przez kilka grup społecznych, co skutkowało wzrostem stawek czynszu najmu. Grupą najemców, która zdaniem pośredników znacznie zwiększyła popyt na wynajem były osoby, które nie miały lub utraciły zdolność kredytową na zakup własnego mieszkania z powodu szybszego wzrostu cen mieszkań niż wynagrodzeń oraz/lub w wyniku zaostrzenia polityki kredytowej banków odłożyły plany zakupowe decydując się na najem mieszkania. Rynek najmu znacząco zasilił także napływ uchodźców

z Ukrainy, a silny wzrost zainteresowania wynajmem mieszkań ze strony imigrantów może podnieść stawki najmu i popyt na zakup mieszkań na wynajem. Zniesienie obostrzeń w poruszaniu się wprowadzonych po rozprzestrzenieniu się pandemii spowodowało powrót studentów do nauki stacjonarnej. Częściowa rezygnacja z modelu pracy zdalnej również zwiększyła zainteresowanie długoterminowym najmem mieszkań. W marcu i w kwietniu 2022 r., zdaniem pośredników udzielających wywiadu, oferta mieszkań na wynajem była znacząco niższa od liczby osób chętnych wynająć lokal mieszkalny.

Według danych przekazywanych NBP w cyklach kwartalnych przez pośredników w obrocie nieruchomościami największą aktywność na rynku najmu w 2021 r. odnotowano w Warszawie oraz w grupie sześciu miast. Po stagnacji do końca I kw. 2021 r. liczba transakcji najmu wzrastała systematycznie od II kw. 2021 r. w porównaniu z kwartałami poprzednimi i była wyższa niż w którymkolwiek z kwartałów w 2020 r. Wraz ze wzrostem popytu obserwowano spadek dostępności mieszkań w ofercie wynajmu. W IV kw. 2021 r. wobec IV kw. 2020 r. liczba transakcji najmu w Warszawie wzrosła o 67% przy spadku o 59% dostępności ofert wynajmu, a w sześciu miastach zwiększyła się o 82% przy zmniejszeniu liczby ofert o 36%. Z pewnym opóźnieniem i mniej spektakularne ożywienie koniunktury na rynku najmu dotyczyło pozostałych rynków lokalnych dziesięciu dużych miast. Na tych rynkach poprawę popytu zaobserwowano w ostatnim kwartale 2021 r., gdzie wobec kwartału poprzedniego liczba transakcji najmu wzrosła zaledwie o 4% przy spadku o 18% dostępności ofert.

Na wszystkich rynkach lokalnych miast wojewódzkich dominuje wynajem mieszkań dwupokojowych, które w strukturze transakcji najmu zawartych w 2021 r. stanowiły 53% w Warszawie, 50% w sześciu miastach i około 45% w dziesięciu miastach.

W ocenie ankietowanych pośredników biorąc pod uwagę poszczególne nieruchomości mieszkaniowe w strukturze transakcji najmu długoterminowego zawartych w 2021 r. 72% stanowiły mieszkania, 15% pokoje i 13% domy.

W zakresie najmu długoterminowego, ankietowani pośrednicy wskazali na nieznaczny wzrost popytu w 2021 r., głównie ze strony osób fizycznych krajowych pracujących lub rodzin, a następnie przez studentów i osoby fizyczne z innych krajów, co było w większym stopniu widoczne na terenie sześciu miast i w Warszawie niż w grupie dziesięciu miast. W strukturze mieszkań wynajętych długoterminowo ogółem w kraju w 2021 r. 52% stanowiły pozostałe osoby fizyczne krajowe, 27% studenci krajowi i zagraniczni, 12% pozostałe osoby fizyczne z innych krajów i 9% pozostali najemcy.

Wśród osób wynajmujących długoterminowo pokoje dominowali studenci krajowi i zagraniczni (47% transakcji), następnie pozostałe osoby fizyczne krajowe (28%) i pozostałe osoby fizyczne z innych krajów (16%) oraz pozostałe osoby (9%).

Najem domów w 2021 r. był popularny głównie wśród osób fizycznych krajowych (59% transakcji) i w znacznie mniejszym stopniu wśród osób fizycznych z innych krajów (20%). Najem domów był bardziej popularny w innych miastach wojewódzkich niż w Warszawie.

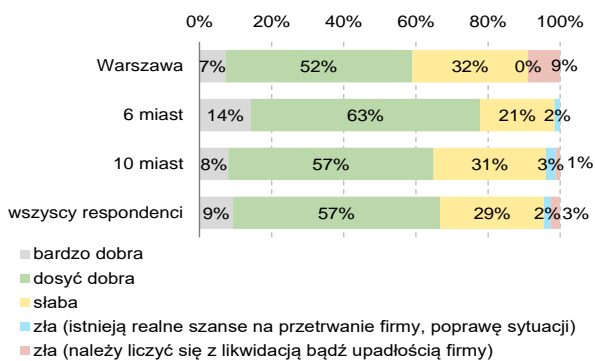
Natomiast w zakresie najmu krótkoterminowego mieszkań w 2021 r. w porównaniu z 2020 r. również zwiększył się głównie najem przez osoby fizyczne krajowe na co wskazali w większości respondenci z sześciu miast. W Warszawie niewielkie ożywienie najmu krótkoterminowego było wynikiem przyjazdu osób fizycznych z innych krajów.

Po gwałtownym wzroście ofert w II połowie 2020 r. stosunkowo nowych mieszkań na wynajem (wybudowanych po 2015 r.), nastąpił ich systematyczny i znaczący spadek w poszczególnych kwartałach

2021 r. co spowodowało, że na koniec 2021 r. ich oferta była już niższa niż na koniec któregośkolwiek z analizowanych kwartałów w okresie od początku 2017 r. do końca 2021 r. Wraz z ożywieniem rynku najmu większym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania nowsze, w lepszym standardzie budowy i wykończenia. Zdaniem ankietowanych pośredników w obrocie nieruchomościami na koniec lutego 2022 r. udział ofert mieszkań wybudowanych po 2015 r. stanowił średnio około 32% w łącznej strukturze ofert wynajmu.

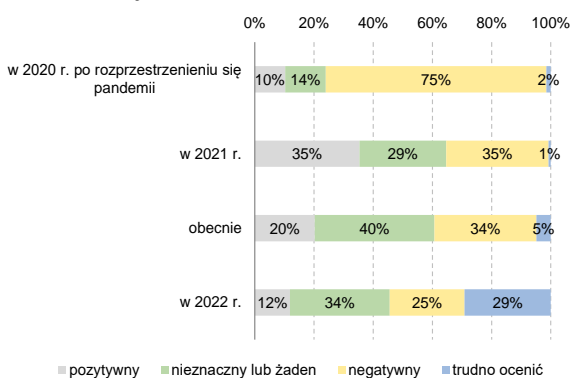
Zdecydowana większość pośredników w obrocie nieruchomościami, która wzięła udział w badaniu ankietowym pod koniec lutego i w pierwszych dniach marca 2022 r. w swoich przewidywaniach na 2022 r. oczekiwała wzrostu nieznacznie powyżej 10% zarówno liczby transakcji najmu mieszkań, jak i wzrostu liczby ofert wynajmu oraz stawek czynszu najmu. Na prognozowany poziom poprawy koniunktury na rynku najmu wpływał głównie spadek możliwości nabywczych mieszkań pod własne zamieszkanie.

Wykres 77 Sytuacja ekonomiczna ankietowanych pośredników w obrocie nieruchomościami w marcu 2022 r. (w %)



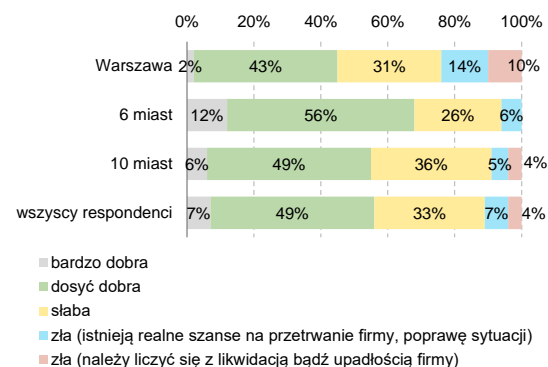
Źródło: badanie NBP

Wykres 79 Ocena respondentów w zakresie wpływu pandemii COVID-19 na swoją sytuację ekonomiczną w latach 2020-2022 (w %)



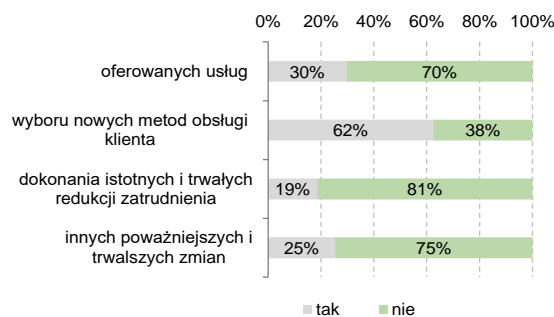
Źródło: badanie NBP

Wykres 78 Sytuacja ekonomiczna ankietowanych pośredników w obrocie nieruchomościami w lutym 2021 r. (w %)



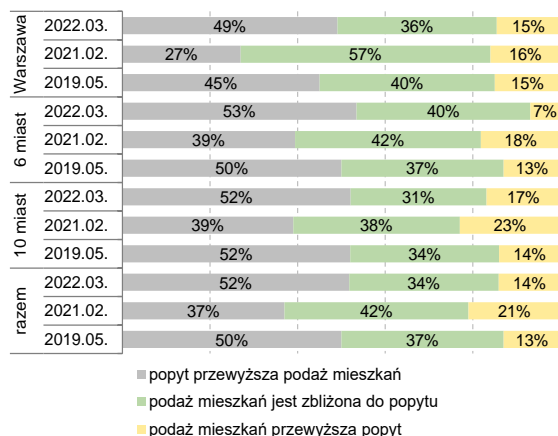
Źródło: badanie NBP

Wykres 80 Odpowiedzi respondentów na pytanie, czy pandemia skłoniła ich do dokonania istotnych i trwałych zmian w działalności w zakresie: (w %)



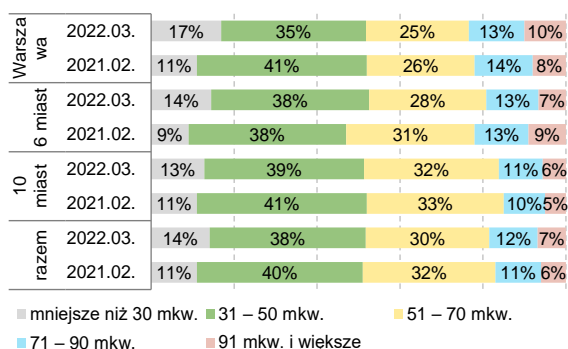
Źródło: badanie NBP

Wykres 81 Struktura odpowiedzi respondentów w zakresie proporcji podaży i popytu na rynku wtórnym sprzedaży mieszkań (w %)



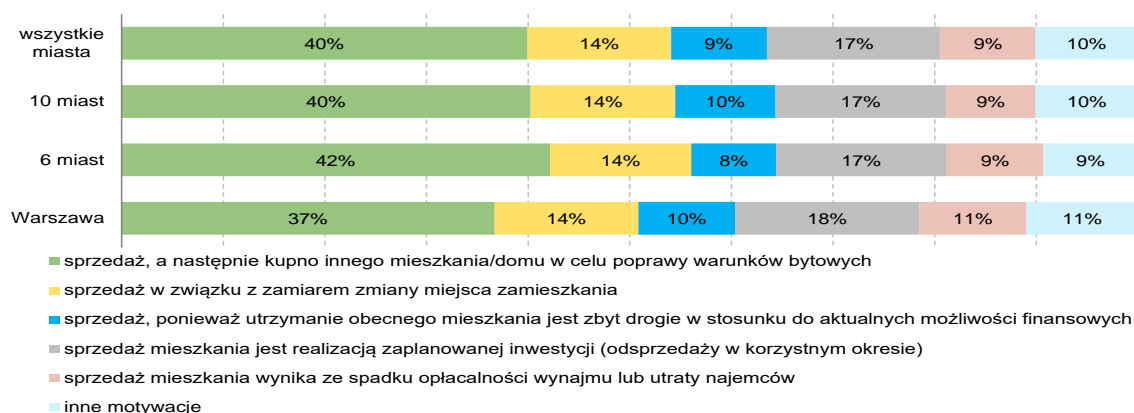
Źródło: badania NBP

Wykres 83 Wskazania pośredników w obrocie nieruchomościami na temat przeciętnej powierzchni mieszkań nabywanych na własne potrzeby mieszkaniowe (w %)



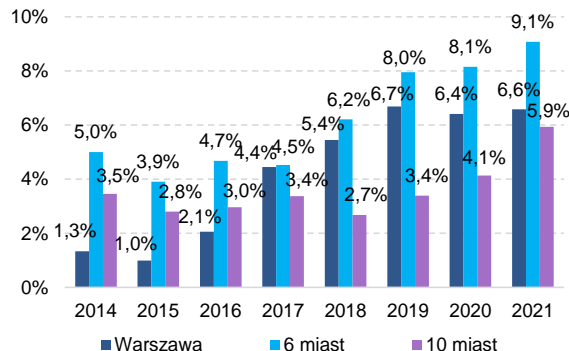
Źródło: badanie NBP

Wykres 85 Motywacje osób sprzedających mieszkania na rynku wtórnym w 2021 r. (w %)



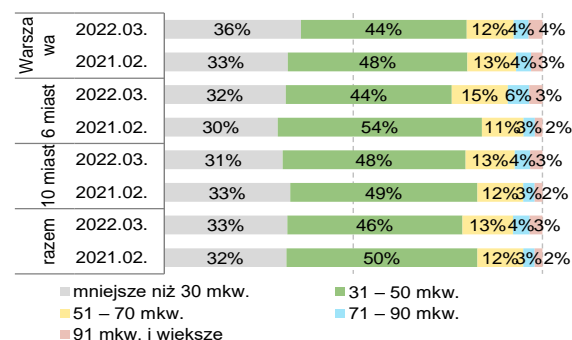
Źródło: badanie NBP

Wykres 82 Udział nowych mieszkań w transakcjach sprzedaży na rynku wtórnym - lokale wybudowane w okresie 5 lat od daty odsprzedaży (w %)



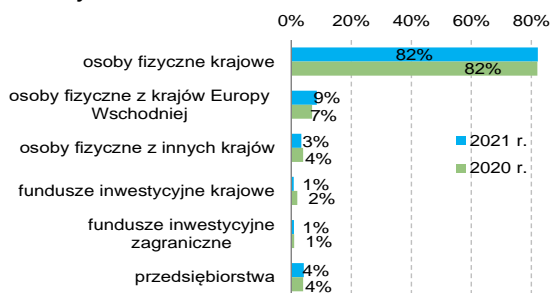
Źródło: NBP

Wykres 84 Wskazania pośredników w obrocie nieruchomościami na temat przeciętnej powierzchni mieszkań nabywanych na wynajem (w %)



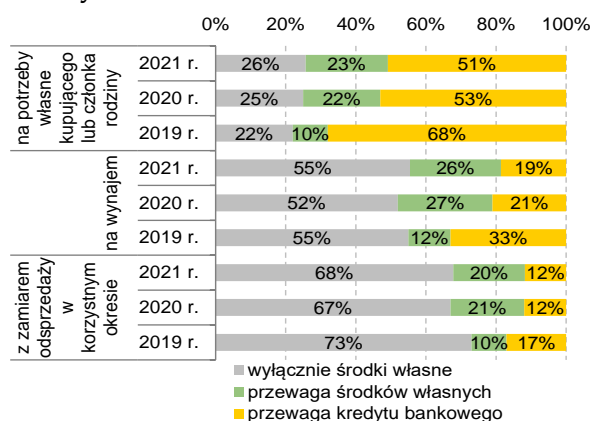
Źródło: badanie NBP

Wykres 86 Struktura nabywców mieszkań na rynku wtórnym (w %)



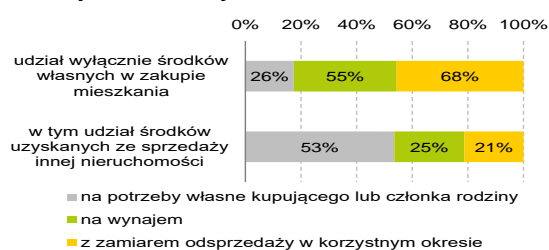
Źródło: badanie NBP

Wykres 88 Struktura odpowiedzi pośredników w obrocie nieruchomościami na pytanie, jaki był udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte na koniec lutego 2022 r. na rynku wtórnym (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 90 Struktura odpowiedzi pośredników w obrocie nieruchomościami na pytanie, jaki był udział środków uzyskanych ze sprzedaży innej nieruchomości w przypadku zakupu mieszkania finansowanego wyłącznie środkami własnymi w zależności od celu nabycia na koniec lutego 2022 r. na rynku wtórnym (w %)



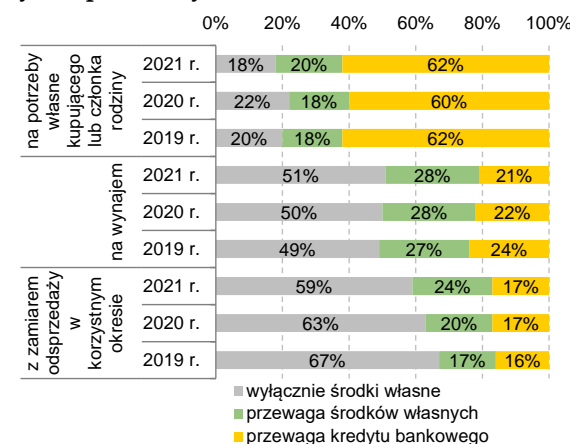
Źródło: badanie NBP

Wykres 87 Struktura kupujących ogółem na rynku wtórnym w zależności od celu, w którym nabyli mieszkania (w %)



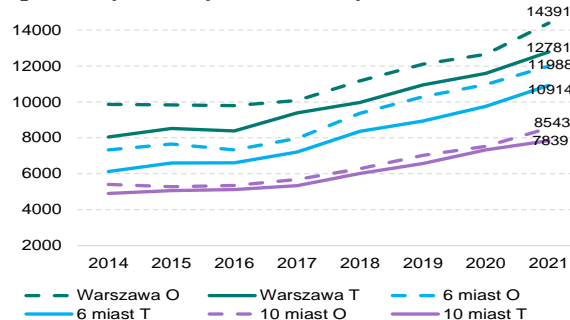
Źródło: badanie NBP

Wykres 89 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, jaki był udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte na koniec 2021 r. na rynku pierwotnym (w %)



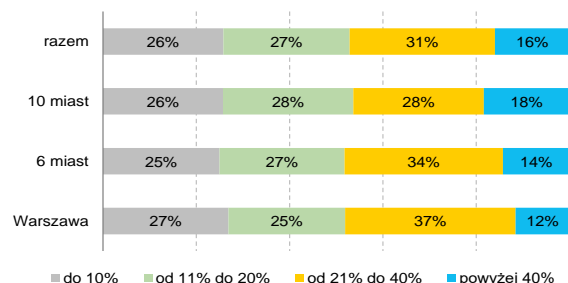
Źródło: badanie NBP

Wykres 91 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne nowych mieszkań na rynku wtórnym, tj. wybudowanych w okresie do 5 lat od roku wystawienia w ofercie sprzedaży lub od roku sprzedaży na rynku wtórnym (w zł/mkw.)



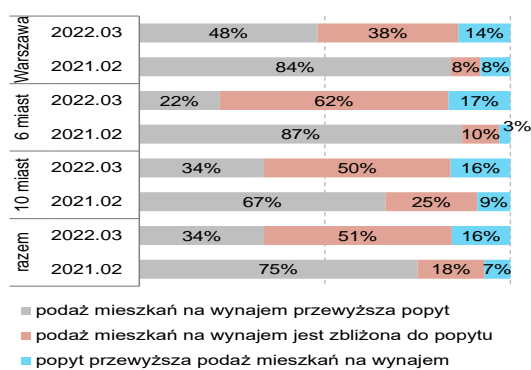
Źródło: NBP

Wykres 92 Szacunek respondentów badania udziału (na początku marca 2022 r.) w strukturze ofert sprzedaży lokali wybudowanych po 2015 r. (w %)



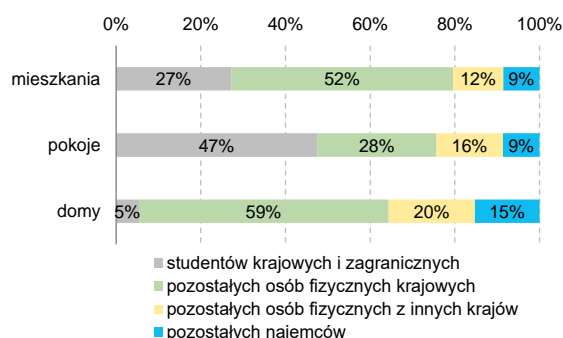
Źródło: badanie NBP

Wykres 94 Ocena respondentów badań ankietowych NBP bieżącego stanu rynku najmu (w %)



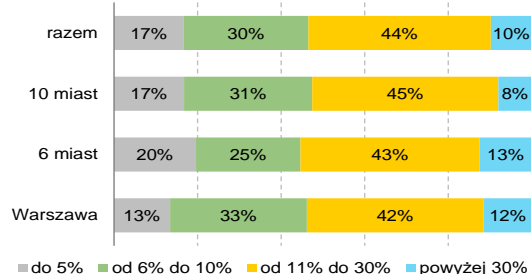
Źródło: badanie NBP

Wykres 96 Udział poszczególnych osób w najmie długoterminowym mieszkań, pokoi i domów w 2021 r. (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 93 Szacunek respondentów badania udziału (na początku marca 2022 r.) w strukturze ofert sprzedaży lokali, które wcześniej zakupiono z przeznaczeniem na wynajem (w %)



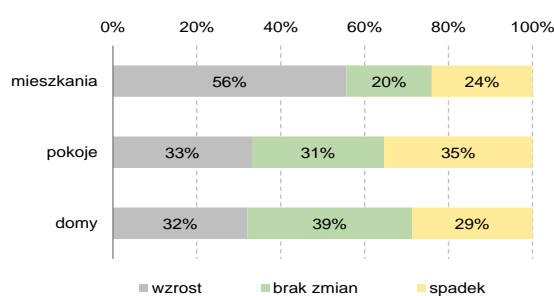
Źródło: badanie NBP

Wykres 95 Znaczenie potencjalnych czynników przy podejmowaniu decyzji o wynajmie długoterminowym mieszkania w marcu 2022 r. (1 – czynnik o małym znaczeniu, 5 - czynnik o decydującym znaczeniu)



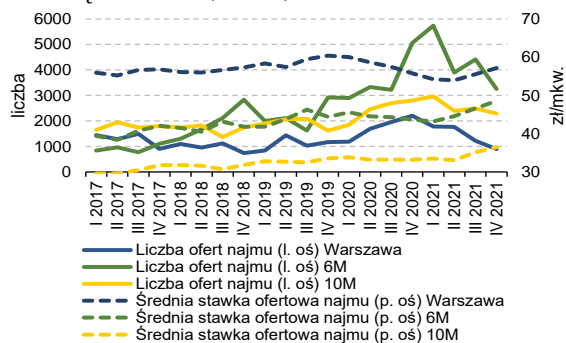
Źródło: badanie NBP

Wykres 97 Udział wskazań pośredników na temat zmiany liczby transakcji najmu poszczególnych nieruchomości w 2021 r. w porównaniu z 2020 r. (w %)



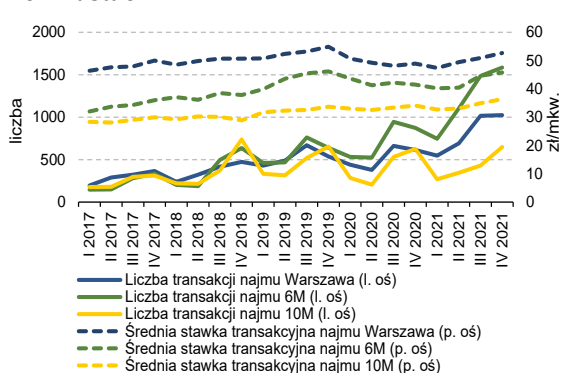
Źródło: badanie NBP

Wykres 98 Liczba ofert wynajmu i średnie stawki ofertowe czynszu mieszkań oferowanych do wynajęcia w Warszawie, grupie sześciu i dziesięciu miast (liczba)



Źródło: badanie NBP

Wykres 99 Liczba transakcji najmu i średni czynsz transakcyjny w Warszawie, 6 miastach, 10 miastach



Źródło: NBP

8. Analiza opłacalności inwestycji w mieszkania w wybranych miastach w Polsce w I kwartale 2022 r.³⁴

W I kw. 2022 r. szacowane ceny transakcyjne mieszkań w stosunku do analogicznego kwartału ub.r. wzrosły średnio w grupie 6 miast o 16,0% (10281 zł/mkw.), w grupie pozostałych analizowanych miast o 17,6% (7992 zł/mkw.) a w Warszawie o 11,0% (12457 zł/mkw.). W stosunku do ub. kw. ceny te wzrosły natomiast odpowiednio o 2,4%, 3,8% i 4,0%. Obserwacja ta podpowiada pewne zwolnienie dynamiki wzrostów w I kw. br. z perspektywy średnio i długookresowej. Podobne zmiany zaobserwowano w analizowanym kwartale w zakresie średnich stawek najmu. W stosunku do I kw. ub.r. stawki wzrosły w grupie 6 największych miast 14,4% (47,6 zł/mkw.), w grupie pozostałych analizowanych miast o 10,5% (37,1 zł/mkw.) a w Warszawie o 11,9% (56,9 zł/mkw.). W stosunku do ub. kw. zaobserwowano natomiast wzrost zaledwie o 1,6% (6 miast), 3,0% (pozostałe miasta) i 3,6% (Warszawa). Widać, iż wzrosty te nie doprowadziły do powrotu na linię trendu, która przełamała się w czasie pandemii COVID-19. To sprawia, iż tempo wzrostu szacowanych cen mieszkań

³⁴ Przedstawiono uproszczoną analizę opłacalności inwestycji w mieszkania przeznaczone na wynajem podjętą przez osobę fizyczną, która podlega opodatkowaniu zryczałtowanemu. Przeanalizowano poziom rentowności tego rodzaju inwestycji w grupie 6 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław) oraz z grupie pozostałych miast (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin). Ze względu na zbyt małą próbę odnotowanych transakcji najmu mieszkań pominięto trzy miasta wojewódzkie (Opole, Kielce i Zieloną Górę). Rynek nieruchomości Warszawy ze względu na swoją specyfikę jest analizowany oddzielnie. Rentowność inwestycji w mieszkania na wynajem ustalono obliczając stopę kapitalizacji oraz wskaźnik ROE (zwrot z kapitału własnego). Stopa kapitalizacji obliczona jest jako stosunek rocznego dochodu z wynajmu do ceny mieszkania za metr kwadratowy. Z kolei wskaźnik ROE obliczono jako zysk netto w stosunku do zaangażowanego kapitału własnego. W tym wypadku przyjęto różne możliwe poziomy dźwigni finansowej: inwestycję w pełni finansowaną gotówką (LTV 0%) oraz inwestycję finansowaną kredytem, dla których LTV wynosi 50% oraz wysoce lewarowane inwestycje o LTV 80%. W celu obliczenia zysku finansowego uwzględniono dochód z najmu, odjęto zryczałtowany podatek w wysokości 8,5%, spłatę odsetek kredytu, a także amortyzację budynku w wysokości 1,5% jego wartości (założono dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Podatek jest płacony od całego dochodu z najmu, przed odliczeniem jakichkolwiek kosztów. Cenę transakcyjną mkw. przeciętnego mieszkania ustalono sumując 50% średniej ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym i wtórnym. Cenę na rynku pierwotnym powiększono o koszt wykończenia (w IV kwartale 2021 r. +1050 zł/mkw. w Warszawie, +950 w 6 miastach (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław) i + 850 w grupie 10 miast (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra) przy czym trzy z nich pominięto w analizie, o czym wspomniano wcześniej). Przyjęto kredyt złotowy na 25 lat w równych ratach, płatnych 4 razy w roku. Założono obciążenie na poziomie 95%. Od 2022 r. analizy opłacalności inwestycji są realizowane kwartalnie.

jest szybsze niż zmiany stawek najmu. Zależność ta okazała się dość istotna dla poziomu kapitalizacji inwestycji w mieszkania na wynajem.

W analizowanym okresie zaobserwowano ponownie nieznaczne osłabienie poziomu kapitalizacji, który wyraża stosunek rocznego dochodu z wynajmu do ceny mieszkania za metr kwadratowy. W grupie 6 miast spadł on w stosunku do analogicznego kw. ub.r. o 1,5% (- 0,1 p.p.) do poziomu 5,6%, w grupie pozostałych miast o 6,0% (-0,4 p.p.) do poziomu 5,6% a w Warszawie odnotowano nieznaczny wzrost o 0,9% (0,05 p.p.) do poziomu 5,5%. Spadki poziomu kapitalizacji w stosunku do poprzedniego kw. są jeszcze mniejsze. Wyniosły one odpowiednio - 0,4% oraz - 0,6%. Spadek zanotowano także w Warszawie o 0,4%. Poziom stopy kapitalizacji z inwestycji w mieszkania przeznaczone na wynajem w sposób bezpośredni wpływa na czas zwrotu z tej inwestycji. Najkrótszy czas zwrotu w I kw. br. odnotowano w Łodzi (14,5 lat), Wrocławiu (15,9 lat) i Szczecinie (16,6 lat), natomiast najdłuższy zaobserwowano w Gdyni (21,2 lat), Rzeszowie (19,7 lat) i Białymstoku (19,0 lat). Okres ten skrócił się najbardziej w stosunku do ub. kw. w Olsztynie, Łodzi, Krakowie i Bydgoszczy a w stosunku do analogicznego kw. ub.r. w Bydgoszczy, Olsztynie, Krakowie i Gdańsku.

Do oceny opłacalności inwestycji z wynajmu mieszkań wykorzystano wskaźnik ROE. W I kw. br. średni jego poziom dla inwestycji finansowanych w całości gotówką własną inwestora (LTV 0%) w grupie 6 największych miast wyniósł 3,2%, w grupie pozostałych analizowanych miast oraz w Warszawie 3,1%. Oznacza to względnie niewielkie spadki, które w stosunku do analogicznego kw. ub.r. wyniosły odpowiednio 1,8% i 8,4%. W Warszawie zanotowano natomiast niewielki wzrost o 1,6%. W stosunku do okresu sprzed pandemii COVID-19 (IV kw. 2019 r.) odnotowano w b.kw. spadki wartości ROE odpowiednio o 28,5% (-1,3 p.p.), 23,2% (-0,9 p.p.) i 28,6% (-1m2 p.p.). Obserwacja ta ujawnia wciąż trwające osłabienie się poziomu rentowności inwestycji w mieszkania, których zakup inwestor sfinansował z własnych środków.

Wskaźniki ROE dla inwestycji z zastosowaniem dźwigni finansowej na poziomie LTV=50% na koniec I kw. 2022 r. wyniosły w grupie 6 miast 0,6%, w grupie pozostałych analizowanych miast 0,4% a w Warszawie 0,3%. Ta grupa inwestycji w mieszkania charakteryzuje się dość intensywnym, spadkiem wartości ROE. W stosunku do I kw. ub.r. wskaźnik ten spadł w grupie 6 miast o 84,0% (-3,0 p.p.), w grupie pozostałych miast o 90,7% (-3,5 p.p.) a w Warszawie o 89,06% (-2,8 p.p.). Równie intensywne spadki odnotowano w stosunku do ub. kw. Wskaźnik ROE spadł odpowiednio o 77,7% (-2,0 p.p.), 84,9% (-2,0 p.p.) i 85,2% (-2,0 p.p.). Po raz pierwszy od 2013 r. wartość wskaźnika ROE dla inwestycji lewarowanych na poziomie LTV=50% spadła poniżej zera w kilku miastach Polski. Miał to miejsce w Gdyni (-1,0%), Rzeszowie (-,05%) oraz Białymstoku (-0,2%).

W sposób bardzo wyraźny spadła rentowność inwestycji w mieszkania, których zakup był finansowany kredytem na poziomie LTV=80%. W tym wypadku współczynnik ROE w I kw. br. w grupie 6 miast wyniósł zaledwie -7,2% a w grupie pozostałych analizowanych miastach oraz w Warszawie -7,8%. Oznacza to spadek odpowiednio o 12,0 p.p., 13,1 p.p. i 11,5 p.p. w stosunku do analogicznego kw. ub.r. Z kolei w stosunku do ub. kw. wartość wskaźnika ROE spadła o 8,0 p.p. w dwóch analizowanych grupach miast oraz w Warszawie. W żadnym z analizowanych miast nie odnotowano w tym okresie dodatniej wartości wskaźnika ROE. Najsilniejsze spadki zaobserwowano w Białymstoku (-15,8 p.p.), Katowicach (-15,0 p.p.) i Rzeszowie (- 4,7 p.p.) a najłabsze – choć wcale nie niskie – w Bydgoszczy (-9,9 p.p.), Olsztynie (-10,1 p.p.) i Krakowie (-10,5 p.p.).

Na podstawie powyższej uproszczonej analizy można stwierdzić, iż w I kw. br. nie odnotowano istotnych zmian w relacji stawek najmu do szacowanych cen mieszkań, co poskutkowało względnie utrzymaniem poziomu stopy kapitalizacji z kwartału ubiegłego. Wydaje się jednak, iż kluczowym w tym okresie jest

stosunek dynamiki tych dwóch wartości. Zaobserwowano, iż dynamika wzrostów stawek najmu (szczególnie w kontekście ich wyraźnego spadku w czasie pandemii COVID-19) jest słabsza od tej dotyczącej szacowanych cen mieszkań. Te zależności w sposób dość istotny wpłynęły na spadki poziomu kapitalizacji w analizowanym okresie. Ważniejszy wniosek można jednak wyciągnąć na podstawie wyników analizy rentowności inwestycji w mieszkania na wynajem. Relatywnie silne spadki rentowności inwestycji, szczególnie tych lewarowanych na poziomie 50% i 80%, mogą być skutkiem zmian warunków kredytowania. W ostatnich dwóch kwartałach widać wyraźne wzrosty kosztów kredytów hipotecznych. Dodatkowo należy zauważyć, iż w I kw. br. po raz pierwszy od 2013 r. średnia stopa kapitalizacji jest niższa od oprocentowania nowych kredytów hipotecznych. Ponadto średnie oprocentowanie 10-letnich obligacji zbliża się z dużą dynamiką do poziomu oszacowanej kapitalizacji. Dodając do tego wyraźny wzrost wartości średniego oprocentowania nowych depozytów w I kw. br. można oczekiwać, iż w kolejnych kwartałach może spaść popyt na mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych – przynajmniej tych, których zakup bazuje na względnie dużym zaangażowaniu banku w ich finansowanie w postaci kredytów hipotecznych. Jednocześnie należy tu podkreślić fakt, iż sektor budowlany charakteryzuje się względnie długim okresem realizacji inwestycji budowlanych (szacunkowo są to 3 lata), a zmiany w warunkach finansowych dostrzegane są w krótkim okresie. Nie zmienia to jednak faktu, iż zaobserwowane zmiany, do których można jeszcze dodać pojawiającą się niepewność po stronie tak osób fizycznych, jak po stronie przedsiębiorstw budowlanych i deweloperskich, będą skutkowały bardziej ostrożnym podejmowaniem decyzji o uruchomieniu inwestycji w mieszkania przeznaczone na wynajem.

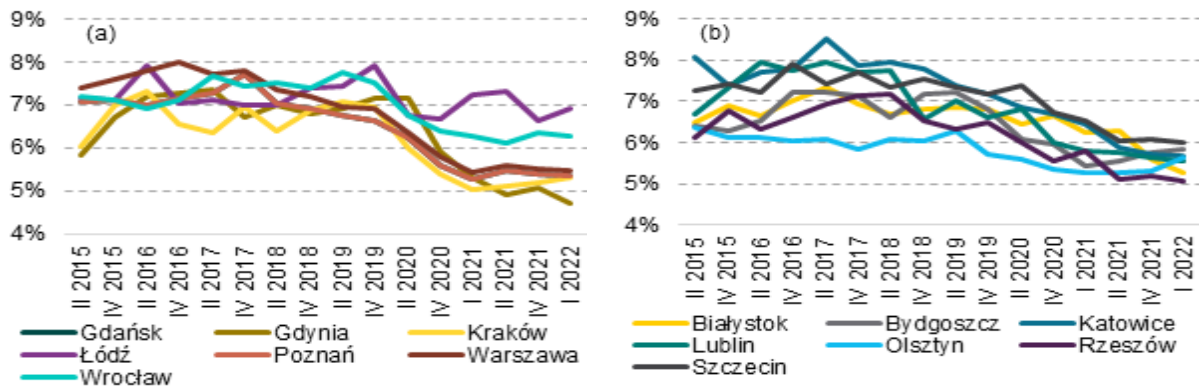
Tabela 19 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot z najmu, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
II 2015	6.5%	6.4%	7.1%	5.8%	8.1%	6.0%	6.7%	7.1%	6.4%	7.1%	6.1%	7.3%	7.2%	7.4%	6.7%	6.8%
IV 2015	6.9%	6.3%	7.1%	6.7%	7.4%	7.0%	7.3%	7.1%	6.1%	7.1%	6.8%	7.4%	7.1%	7.6%	7.0%	6.9%
II 2016	6.7%	6.5%	7.0%	7.2%	7.7%	7.3%	8.0%	7.9%	6.1%	7.0%	6.3%	7.2%	6.9%	7.8%	7.2%	6.9%
IV 2016	7.0%	7.2%	7.2%	7.3%	7.8%	6.6%	7.7%	7.0%	6.1%	7.2%	6.6%	7.9%	7.1%	8.0%	7.1%	7.2%
II 2017	7.3%	7.2%	7.3%	7.4%	8.5%	6.4%	8.0%	7.1%	6.1%	7.3%	6.9%	7.4%	7.7%	7.7%	7.2%	7.4%
IV 2017	6.9%	7.1%	7.7%	6.7%	7.9%	7.0%	7.7%	7.0%	5.8%	7.7%	7.1%	7.7%	7.4%	7.8%	7.3%	7.2%
II 2018	6.7%	6.6%	7.1%	7.0%	7.9%	6.4%	7.7%	7.0%	6.1%	7.1%	7.2%	7.4%	7.5%	7.3%	7.0%	7.1%
IV 2018	6.8%	7.2%	6.9%	6.8%	7.8%	6.9%	6.6%	7.4%	6.0%	6.9%	6.5%	7.6%	7.4%	7.2%	7.0%	6.9%
II 2019	6.8%	7.2%	6.7%	6.9%	7.4%	7.1%	7.0%	7.4%	6.3%	6.7%	6.3%	7.3%	7.8%	7.0%	7.1%	6.9%
IV 2019	6.8%	6.8%	6.7%	7.2%	7.2%	6.9%	6.6%	7.9%	5.7%	6.7%	6.5%	7.2%	7.5%	6.9%	7.1%	6.7%
II 2020	6.4%	6.1%	6.2%	7.2%	6.8%	6.0%	6.8%	6.8%	5.6%	6.2%	6.0%	7.4%	6.8%	6.3%	6.5%	6.4%
IV 2020	6.7%	5.9%	5.6%	5.9%	6.7%	5.4%	6.0%	6.7%	5.4%	5.6%	5.5%	6.7%	6.4%	5.8%	5.9%	6.1%
I 2021	6.2%	5.4%	5.3%	5.3%	6.5%	5.0%	5.8%	7.2%	5.3%	5.3%	5.8%	6.5%	6.3%	5.4%	5.7%	5.9%
II 2021	6.3%	5.5%	5.5%	4.9%	5.9%	5.1%	5.8%	7.3%	5.3%	5.5%	5.1%	6.0%	6.1%	5.6%	5.7%	5.7%
IV 2021	5.6%	5.7%	5.4%	5.1%	5.7%	5.2%	5.6%	6.6%	5.3%	5.4%	5.2%	6.1%	6.3%	5.5%	5.7%	5.6%
I 2022	5.3%	5.8%	5.3%	4.7%	5.7%	5.3%	5.5%	6.9%	5.6%	5.3%	5.1%	6.0%	6.3%	5.5%	5.6%	5.6%

Uwaga: Do grupy 6. miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

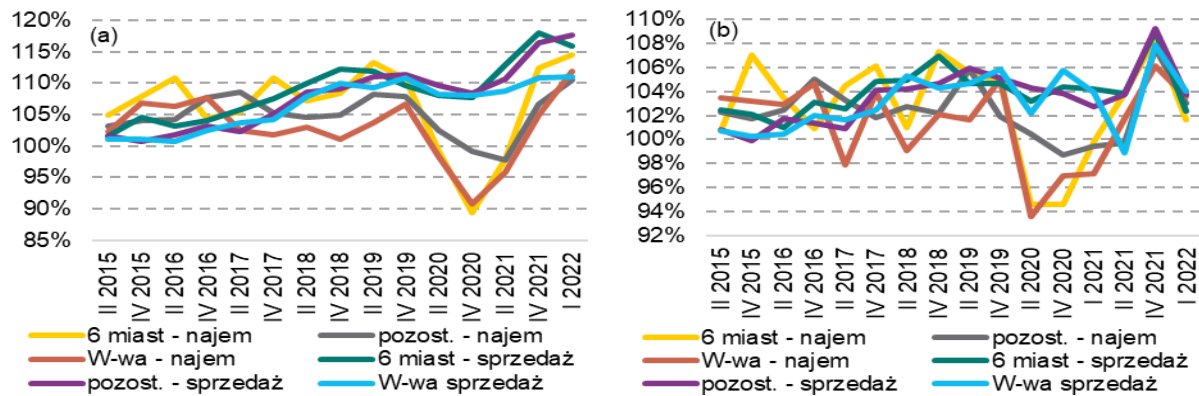
Źródło: NBP

Wykres 100 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi – w %) w grupie 6. miast i w Warszawie (sekcja a) oraz w grupie pozostałych miast (sekcja b)



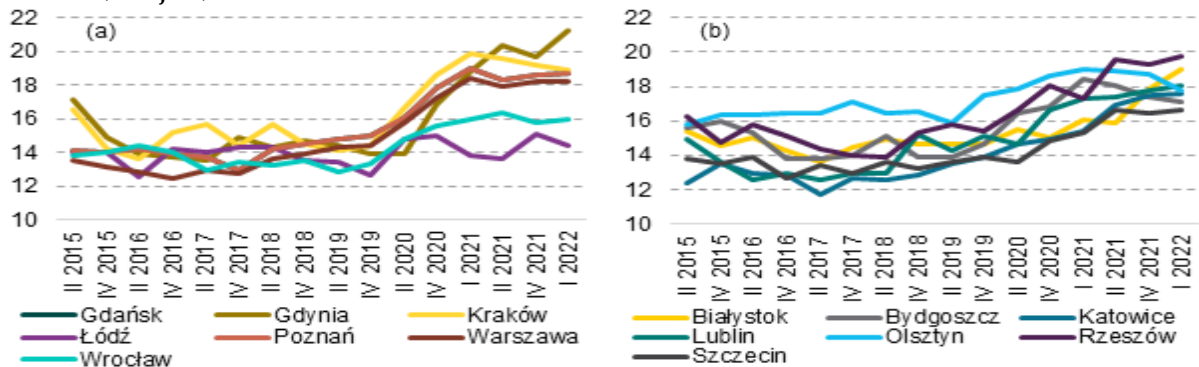
Źródło: NBP

Wykres 101 Indeks dynamiki r/r (sekcja a) oraz kw./kw. (sekcja b) szacowanych cen transakcyjnych i stawek najmu w grupie 6. miast, Warszawie oraz pozostałych miast w Polsce



Źródło: NBP

Wykres 102 Szacunkowy czas zwrotu z inwestycji w 6. miastach i Warszawie (sekcja a) oraz w pozostałych miastach (sekcja b)



Źródło: NBP

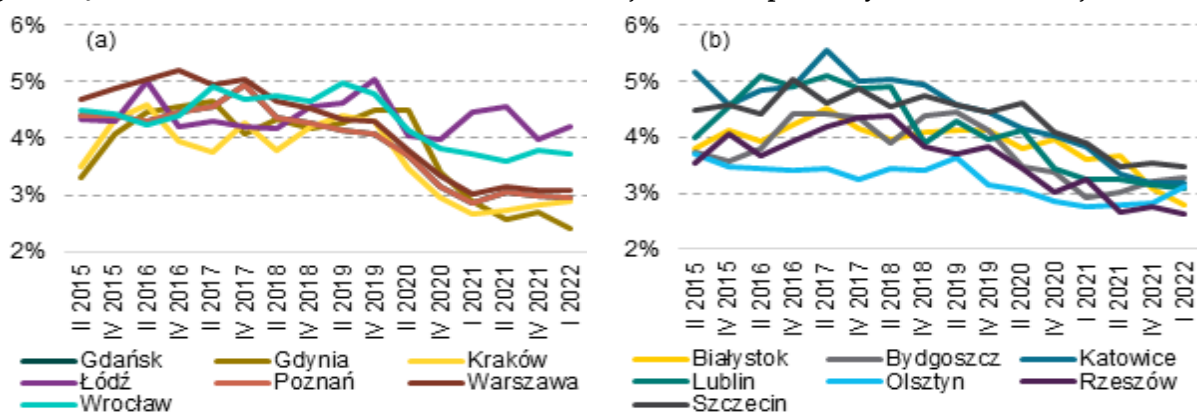
Tabela 20 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w wybranych miastach

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
II 2015	3.8%	3.7%	4.4%	3.3%	5.2%	3.5%	4.0%	4.3%	3.7%	4.4%	3.5%	4.5%	4.5%	4.7%	4.1%	4.1%
IV 2015	4.1%	3.6%	4.4%	4.1%	4.6%	4.3%	4.6%	4.3%	3.5%	4.4%	4.1%	4.6%	4.4%	4.9%	4.3%	4.1%
II 2016	3.9%	3.8%	4.3%	4.5%	4.8%	4.6%	5.1%	5.0%	3.5%	4.3%	3.7%	4.4%	4.2%	5.0%	4.5%	4.2%
IV 2016	4.2%	4.4%	4.5%	4.6%	4.9%	3.9%	4.9%	4.2%	3.4%	4.5%	3.9%	5.0%	4.4%	5.2%	4.3%	4.4%
II 2017	4.5%	4.4%	4.6%	4.6%	5.5%	3.8%	5.1%	4.3%	3.4%	4.6%	4.2%	4.6%	4.9%	5.0%	4.5%	4.5%
IV 2017	4.2%	4.4%	5.0%	4.1%	5.0%	4.3%	4.9%	4.2%	3.2%	5.0%	4.4%	4.9%	4.7%	5.1%	4.5%	4.4%
II 2018	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	5.0%	3.8%	4.9%	4.2%	3.4%	4.4%	4.4%	4.6%	4.8%	4.7%	4.3%	4.3%
IV 2018	4.1%	4.4%	4.3%	4.2%	4.9%	4.2%	3.9%	4.6%	3.4%	4.3%	3.8%	4.7%	4.7%	4.5%	4.4%	4.2%
II 2019	4.1%	4.4%	4.1%	4.3%	4.6%	4.4%	4.3%	4.6%	3.6%	4.1%	3.7%	4.6%	5.0%	4.3%	4.4%	4.2%
IV 2019	4.1%	4.1%	4.1%	4.5%	4.4%	4.3%	3.9%	5.0%	3.2%	4.1%	3.8%	4.5%	4.8%	4.3%	4.5%	4.0%
II 2020	3.8%	3.5%	3.7%	4.5%	4.1%	3.5%	4.1%	4.0%	3.0%	3.7%	3.4%	4.6%	4.1%	3.8%	3.9%	3.8%
IV 2020	4.0%	3.4%	3.2%	3.4%	4.0%	2.9%	3.4%	4.0%	2.9%	3.2%	3.0%	4.1%	3.8%	3.3%	3.4%	3.5%
I 2021	3.6%	2.9%	2.9%	2.9%	3.8%	2.7%	3.3%	4.5%	2.8%	2.9%	3.2%	3.9%	3.7%	3.0%	3.2%	3.4%
II 2021	3.7%	3.0%	3.0%	2.6%	3.3%	2.7%	3.2%	4.6%	2.8%	3.0%	2.7%	3.5%	3.6%	3.2%	3.2%	3.2%
IV 2021	3.1%	3.2%	3.0%	2.7%	3.2%	2.8%	3.1%	4.0%	2.8%	3.0%	2.7%	3.5%	3.8%	3.1%	3.2%	3.1%
I 2022	2.8%	3.3%	2.9%	2.4%	3.2%	2.9%	3.1%	4.2%	3.1%	2.9%	2.6%	3.5%	3.7%	3.1%	3.2%	3.1%

Uwaga: Do grupy 6. miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

Źródło: NBP

Wykres 103 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w 6. miastach i w Warszawie (sekcja a) oraz w pozostałych miastach (sekcja b)



Źródło: NBP

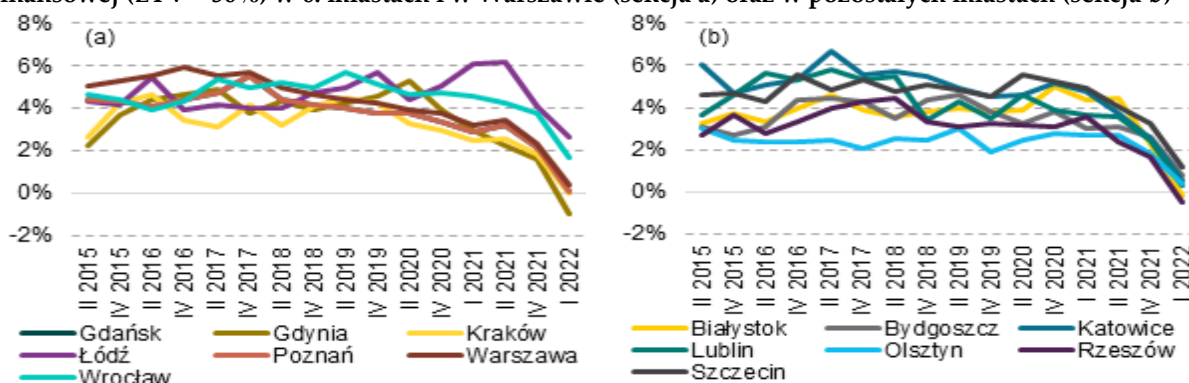
Tabela 21 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w wybranych miastach

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
II 2015	3.2%	3.1%	4.4%	2.2%	6.0%	2.6%	3.6%	4.3%	3.0%	4.4%	2.7%	4.6%	4.6%	5.0%	3.8%	3.8%
IV 2015	3.8%	2.7%	4.3%	3.7%	4.7%	4.2%	4.6%	4.2%	2.5%	4.3%	3.7%	4.7%	4.4%	5.3%	4.2%	3.8%
II 2016	3.3%	3.1%	4.1%	4.4%	5.1%	4.7%	5.6%	5.4%	2.4%	4.1%	2.8%	4.3%	3.9%	5.5%	4.4%	3.8%
IV 2016	4.0%	4.3%	4.4%	4.6%	5.3%	3.4%	5.3%	4.0%	2.4%	4.4%	3.4%	5.6%	4.3%	6.0%	4.2%	4.3%
II 2017	4.6%	4.4%	4.7%	4.9%	6.7%	3.1%	5.8%	4.2%	2.5%	4.7%	4.0%	4.8%	5.4%	5.5%	4.5%	4.7%
IV 2017	3.9%	4.3%	5.5%	3.7%	5.6%	4.2%	5.4%	4.0%	2.1%	5.5%	4.3%	5.3%	4.9%	5.7%	4.6%	4.4%
II 2018	3.6%	3.5%	4.4%	4.3%	5.7%	3.2%	5.4%	4.0%	2.5%	4.4%	4.5%	4.8%	5.2%	5.0%	4.3%	4.3%
IV 2018	3.8%	4.4%	4.1%	3.9%	5.5%	4.0%	3.4%	4.7%	2.4%	4.1%	3.3%	5.1%	4.9%	4.7%	4.3%	4.0%
II 2019	3.9%	4.6%	4.0%	4.3%	4.9%	4.5%	4.3%	4.9%	3.0%	4.0%	3.1%	4.8%	5.7%	4.4%	4.6%	4.1%
IV 2019	3.8%	3.8%	3.7%	4.6%	4.5%	4.2%	3.5%	5.7%	1.9%	3.7%	3.3%	4.5%	5.2%	4.2%	4.5%	3.6%
II 2020	3.9%	3.3%	3.7%	5.3%	4.6%	3.3%	4.6%	4.4%	2.4%	3.7%	3.2%	5.6%	4.6%	3.9%	4.2%	3.9%
IV 2020	5.0%	3.8%	3.4%	3.9%	5.1%	3.0%	3.9%	5.0%	2.8%	3.4%	3.1%	5.2%	4.7%	3.8%	3.9%	4.1%
I 2021	4.3%	3.0%	2.9%	2.9%	4.8%	2.4%	3.6%	6.1%	2.7%	2.9%	3.6%	5.0%	4.6%	3.2%	3.6%	3.9%
II 2021	4.4%	3.1%	3.2%	2.2%	3.8%	2.5%	3.6%	6.2%	2.7%	3.2%	2.4%	4.0%	4.3%	3.4%	3.6%	3.4%
IV 2021	2.3%	2.6%	2.1%	1.6%	2.5%	1.8%	2.5%	4.1%	1.9%	2.1%	1.7%	3.2%	3.7%	2.3%	2.6%	2.4%
I 2022	-0.2%	0.8%	0.1%	-1.0%	0.6%	0.0%	0.3%	2.6%	0.4%	0.1%	-0.5%	1.1%	1.7%	0.3%	0.6%	0.4%

Uwaga: Do grupy 6. miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

Źródło: NBP

Wykres 104 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w 6. miastach i w Warszawie (sekcja a) oraz w pozostałych miastach (sekcja b)



Źródło: NBP

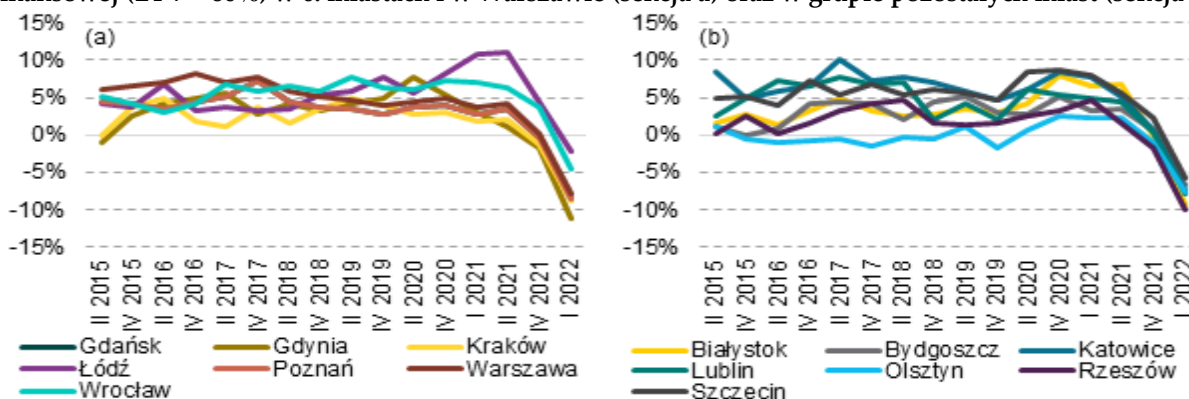
Tabela 22 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w wybranych miastach

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
II 2015	1.6%	1.2%	4.5%	-0.9%	8.5%	0.0%	2.6%	4.3%	1.0%	4.5%	0.2%	5.0%	5.1%	6.1%	2.9%	2.9%
IV 2015	2.7%	0.0%	4.1%	2.5%	5.0%	3.8%	4.9%	3.7%	-0.6%	4.1%	2.5%	5.0%	4.3%	6.5%	3.8%	2.8%
II 2016	1.4%	0.8%	3.4%	4.1%	5.9%	4.8%	7.2%	6.8%	-0.9%	3.4%	0.2%	3.9%	3.0%	7.0%	4.2%	2.7%
IV 2016	3.2%	4.2%	4.4%	4.9%	6.6%	1.8%	6.6%	3.2%	-0.8%	4.4%	1.7%	7.2%	4.1%	8.2%	3.8%	4.1%
II 2017	4.8%	4.4%	5.1%	5.5%	10.0%	1.1%	7.8%	3.8%	-0.5%	5.1%	3.3%	5.4%	6.8%	7.1%	4.6%	5.0%
IV 2017	3.2%	4.1%	7.2%	2.8%	7.4%	3.8%	6.8%	3.3%	-1.4%	7.2%	4.2%	6.8%	5.8%	7.6%	5.0%	4.4%
II 2018	2.4%	2.1%	4.5%	4.2%	7.8%	1.5%	7.1%	3.6%	-0.2%	4.5%	4.6%	5.4%	6.4%	5.9%	4.1%	4.2%
IV 2018	2.8%	4.4%	3.8%	3.3%	7.1%	3.5%	2.0%	5.3%	-0.5%	3.8%	1.6%	6.2%	5.8%	5.1%	4.2%	3.4%
II 2019	3.4%	5.1%	3.5%	4.2%	5.8%	4.9%	4.2%	5.9%	1.0%	3.5%	1.3%	5.7%	7.8%	4.6%	5.0%	3.8%
IV 2019	3.0%	3.0%	2.8%	4.9%	4.7%	3.9%	2.2%	7.7%	-1.8%	2.8%	1.6%	4.7%	6.3%	4.0%	4.7%	2.5%
II 2020	4.3%	2.7%	3.8%	7.8%	6.1%	2.8%	6.0%	5.6%	0.6%	3.8%	2.5%	8.4%	6.1%	4.4%	5.0%	4.4%
IV 2020	8.1%	5.1%	4.1%	5.3%	8.4%	3.0%	5.4%	8.2%	2.5%	4.1%	3.4%	8.7%	7.4%	5.0%	5.3%	5.9%
I 2021	6.6%	3.2%	2.9%	3.0%	7.7%	1.8%	4.8%	10.9%	2.4%	2.9%	4.7%	8.1%	7.1%	3.7%	4.8%	5.3%
II 2021	6.7%	3.5%	3.6%	1.2%	5.0%	2.0%	4.5%	11.2%	2.4%	3.6%	1.7%	5.7%	6.3%	4.2%	4.6%	4.2%
IV 2021	0.1%	0.7%	-0.4%	-1.7%	0.6%	-1.2%	0.4%	4.5%	-1.1%	-0.4%	-1.6%	2.4%	3.6%	0.1%	0.7%	0.2%
I 2022	-9.2%	-6.7%	-8.5%	-11.2%	-7.3%	-8.7%	-7.9%	-2.1%	-7.7%	-8.5%	-10.0%	-5.8%	-4.5%	-7.8%	-7.2%	-7.8%

Uwaga: Do grupy 6. miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

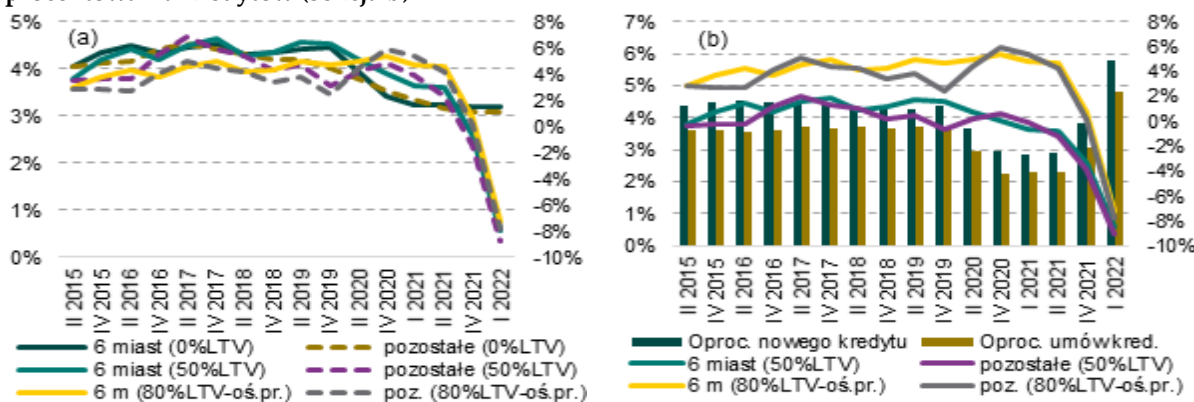
Źródło: NBP

Wykres 105 Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w 6. miastach i w Warszawie (sekcja a) oraz w grupie pozostałych miast (sekcja b)



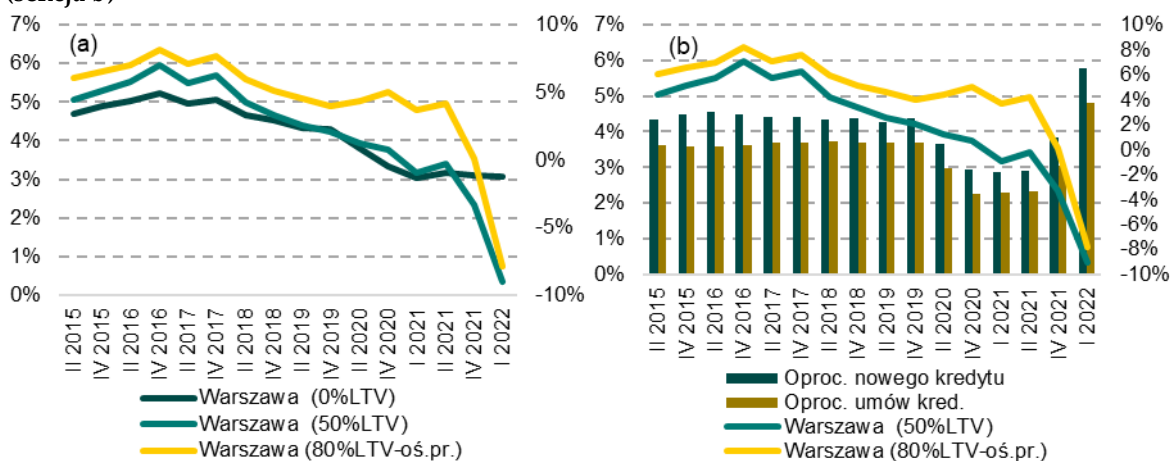
Źródło: NBP

Wykres 106 Porównanie zwrotu z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie dla grup 6. miast oraz grupy pozostałych miast przy wybranych poziomach wskaźnika LTV (sekcja a) oraz w porównaniu do oprocentowania kredytów (sekcja b)



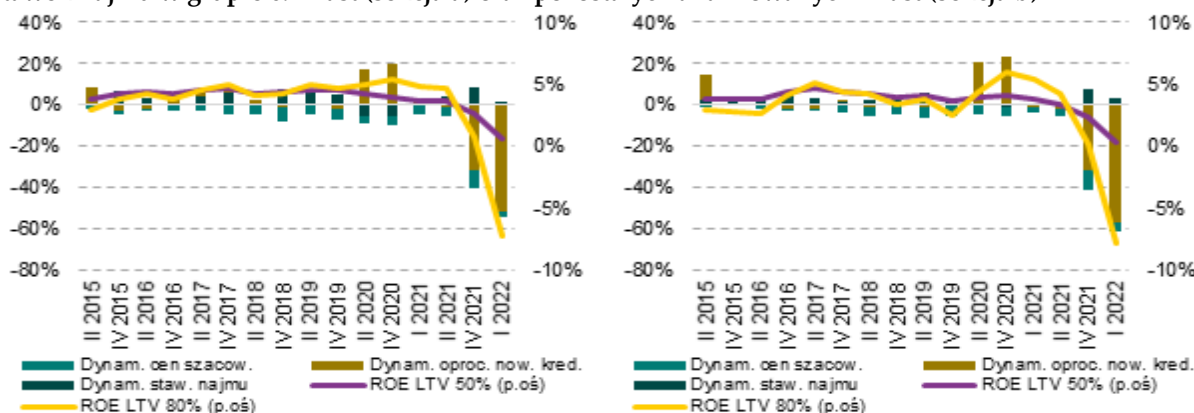
Źródło: NBP

Wykres 107 Porównanie zwrotu z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie dla Warszawy przy wybranych poziomach wskaźnika LTV (sekcja a) oraz w porównaniu do oprocentowania kredytów (sekcja b)



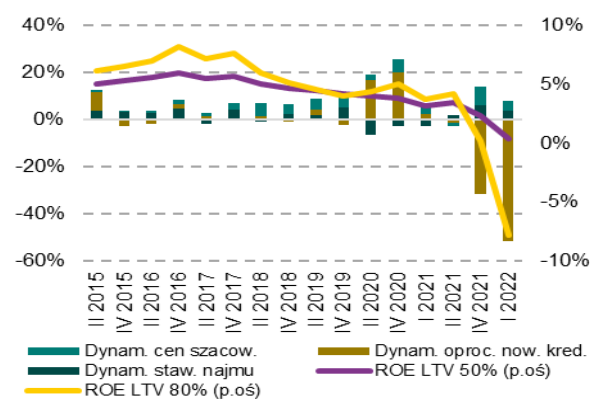
Źródło: NBP

Wykres 108. Szacowane wskaźniki ROE dla LTV 50% i 80% oraz oddziaływanie kwartalnych zmian oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych, szacunkowych cen transakcyjnych mieszkania i stawek najmu w grupie 6. miast (sekcja a) oraz pozostałych analizowanych miast (sekcja b)



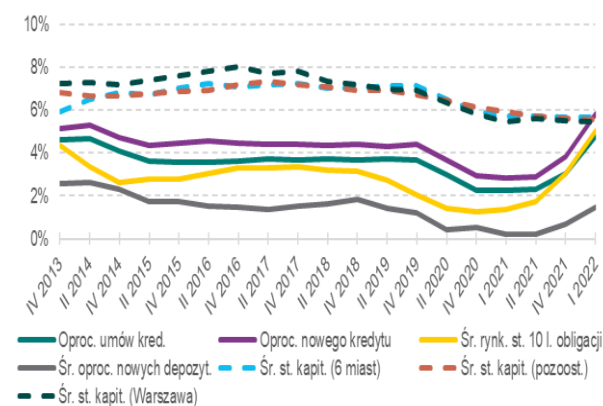
Źródło: NBP

Wykres 109. Szacowane wskaźniki ROE dla LTV 50% i 80% oraz oddziaływanie kwartalnych zmian oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych, szacunkowych cen transakcyjnych mieszkania i stawek najmu w Warszawie



Źródło: NBP

Wykres 110. Porównanie oprocentowania obligacji, depozytów i kosztów kredytów mieszkaniowych na tle średniej stopy kapitalizacji inwestycji w mieszkania na wynajem



Źródło: NBP, MF

9. Rozszerzona analiza sytuacji firm deweloperskich, budownictwa kubaturowego oraz podmiotów powiązanych

Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³⁵

Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 oraz danych NBP dostępnych do I kw. 2022 r. branża deweloperska weszła z mocną kondycją ekonomiczną w trudny okres ograniczeń podaży, osłabionego popytu i pogarszającego się otoczenia gospodarczego. Od IV kw. 2022 r. sektor deweloperski mierzy się z nowymi i niekorzystnymi czynnikami dla sprzedaży mieszkań, jakimi jest wzrost stóp procentowych, w wyniku których zmniejszyła się zdolność kredytowa znacznej części osób planujących zakup mieszkania. Po stronie podaży rosną koszty budowy w efekcie nasilenia się problemów z dostępnością siły roboczej (część pracowników z Ukrainy wróciła do swojego kraju) wzrostem cen materiałów budowlanych i brakiem materiałów pochodzących z terenów objętych wojną. Zwraca uwagę silniejsza pozycja dużych firm deweloperskich niż małych jednostek.

Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 za I kw. 2022 r. w grupie dużych firm deweloperskich (zatrudniających powyżej 49 osób) w okresie od stycznia do marca 2022 r. utrzymała się dobra ogólna sytuacja ekonomiczna, która wynikała z nagromadzonych wysokich kapitałów własnych. Dotychczas wysoki popyt na mieszkania umożliwiał przenoszenie rosnących kosztów na nabywców mieszkań,

³⁵ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2021 r. w okresach półrocznych) i większe jednostki zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do I kw. 2022 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych oparto na danych obejmujących okres do IV kw. 2021 r.

co pozwoliło wypracować bardzo dobre wyniki finansowe, które zwiększyły kapitały własne (średnio 53% na koniec I kw. 2022 r. w strukturze pasywów wobec 40% udziału na koniec I kw. 2021 r. i ponad 36% na koniec I kw. 2020 r.). Poprawił się wskaźnik ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku kapitałem własnym oraz zabezpieczenia zobowiązań finansowych i zadłużenia kapitału własnego. Wzrosła rentowność sprzedaży (19,8% w I kw. 2022 r. wobec 18,1 w IV kw. 2021 r. i 13,3 w I kw. 2021 r.). Na niższym, ale satysfakcjonującym poziomie ukształtowała się rentowność kapitału własnego (4,8%) i majątku (2,5%). Wysoka wartość wyniku finansowego oraz przychodów ze sprzedaży w I kw. 2022 r. była efektem przekazania mieszkań zakontraktowanych głównie ponad rok temu. Przeważająca część znacznego poziomu mieszkań w trakcie realizacji w I kw. 2022 r. to mieszkania już zakontraktowane, które generują systematyczny napływ przedpłat klientów i stanowią istotne źródło finansowania obecnie realizowanych inwestycji. Wysoki wolumen transz z tytułu przedpłat oraz oczekiwany popyt ze strony inwestorów detalicznych i instytucjonalnych działających w formie PRS powinno zapewnić dobre wyniki finansowe deweloperów i bezpieczną realizację rozpoczętych projektów w 2022 r. Na niekorzyść popytu inwestycyjnego może działać wzrost oprocentowania lokat bankowych i obligacji.

W pierwszych miesiącach 2022 r. zarejestrowano słabnące wyniki sprzedaży przy dalszym wzroście cen mieszkań, wysokim poziomie produkcji i wzroście kosztów budowy mieszkań. Potwierdzeniem spadku sprzedaży mieszkań są umiarkowanie niższe wyniki kontraktacji deweloperów notowanych na rynku Catalyst za I kw. 2022 r. (spadek 20,2% kw./kw. i o 28,6% r/r). Rejestrowana dynamika spadku jest efektem również wysokiej bazy porównawczej.³⁶

W sytuacji pojawienia się problemów z utrzymaniem płynności finansowej deweloperzy mogą ubiegać się o kredyt deweloperski. Jak dotąd spośród zewnętrznych źródeł finansowania duże firmy deweloperskie finansowały się głównie przedpłatami (ponad 18% w strukturze pasywów w I kw. 2022 r.). Po środki bankowe sięgały mniej chętnie, w wyniku czego zobowiązania z tytułu kredytów zmniejszyły się średnio do zaledwie ponad 5% udziału w strukturze pasywów w okresie ostatnich czterech kwartałów.

Biorąc pod uwagę rozkład zapadających emisji na rynku Catalyst u poszczególnych emitentów, na korzyść większych deweloperów działa niska kwota obligacji, którą są zobowiązani wykupić w 2022 r.³⁷ Analizowany I kw. 2022 r. był drugim kwartałem z rzędu w okresie minionych dziesięciu lat z najwyższą wartością obligacji deweloperskich przy wzroście oprocentowania kuponów obligacji firm deweloperskich notowanych na rynku Catalyst (średnie oprocentowanie 6,21 w I kw. 2022 r. wobec 5,11 w kwartale poprzednim i 4,05 w analogicznym okresie 2021 r.).

Dane GUS za I kw. 2022 r. potwierdziły ostrożność deweloperów w rozpoczynaniu nowych inwestycji i niestabilność rynku mieszkaniowego. Potrzeba dostosowania podaży do słabnącego popytu stanowiła bodziec do rozpoczęcia mniejszej liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (spadek o 17% wobec kwartału poprzedniego i o 21% wobec tego samego okresu w 2021 r.).

³⁶ „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych na rynku Catalyst po 1Q2022 r.”, Dom Maklerski Navigator S.A., Warszawa, maj 2022 r.

³⁷ „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych na rynku Catalyst po 1Q2022 r.”, Dom Maklerski Navigator S.A., Warszawa, maj 2022 r.

Biorąc pod uwagę wyhamowanie popytu i rosnące koszty budowy utrudnienia podażowe w rozpoczynaniu nowych inwestycji odczuwane w drugiej połowie 2021 r. uchroniły częściowo deweloperów przed jeszcze większym poziomem rozpoczętych projektów w okresie spowolnienia sprzedaży zarysującym się w ostatnich miesiącach.

Od ponad roku deweloperzy raportują niskie wartości mieszkań gotowych w budynkach oddanych do użytkowania (na poziomie zbliżonym do rejestrowanego w poszczególnych kwartałach 2021 r. i 2020 r.). Ich udział na koniec marca 2022 r. w strukturze aktywów ogółem w grupie większych firm deweloperskich sięgał 4% wobec około 3% na koniec marca 2021 r. i ponad 5% na koniec analogicznego okresu 2020 r. Obecnie działalność deweloperów oparta jest na sprzedaży produkcji w toku, a wysoki poziom jej kontraktacji to zaciągnięte zobowiązania wobec nabywców, które należy zrealizować mimo napotykanym trudności po stronie wykonawstwa.

W I kw. 2022 r. oraz w IV kw. 2021 r. duże firmy deweloperskie wygospodarowane środki finansowe przeznaczyły m.in. na zwiększenie banków ziemi. Wzrosła średnia wartość oraz udział banku ziemi w strukturze aktywów raportowanych przez większych deweloperów (4% udziału na koniec marca 2022 r. wobec około 1% udziału na koniec marca 2021 r.) i była to najwyższa średnia wartość od siedmiu lat. Obawa przed spadkiem wpływów z przedpłat przy jednocześnie rosnących kosztach skłania deweloperów do ostrożnego inwestowania w zakup kolejnych gruntów i w rozpoczynanie części nowych projektów.

O kilka procent zmniejszył się wskaźnik możliwości produkcyjnych deweloperów, t.j. liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem ogółem w kraju (o 6% wobec IV kw. 2021 r. i o 8% w odniesieniu do I kw. 2021 r.). Liczba tych pozwoleń wydanych w okresie od stycznia do marca 2022 r. (52020) pomimo niewielkiego spadku ukształtowała się zaledwie o 9% niżej od historycznie wysokiego poziomu zarejestrowanego w IV kw. 2020 r. i w połączeniu ze wzrostem zapasu gruntów wskazuje na poprawę zdolności wytwórczych deweloperów.

Niższy odczyt liczby mieszkań oddanych do użytkowania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem o 4% r/r jest odbiciem m.in. ostrożnego podejścia deweloperów w rozpoczynaniu nowych projektów w 2020 r. po rozprzestrzenieniu się pandemii COVID-19 oraz opóźnień administracyjnych w wyniku wprowadzenia pracy zdalnej.

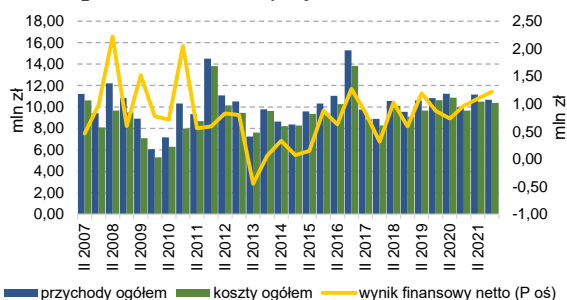
W grupie większych deweloperów kolejny kwartał obserwowano korzystniejszą relację uzyskanych przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do poniesionych kosztów operacyjnych (0,78 w I kw. 2022 r. wobec 0,78 w IV kw. 2021 r. i 0,83 w I kw. 2021 r.). Wraz z wysokim poziomem produkcji w trakcie realizacji w strukturze poniesionych kosztów operacyjnych utrzymał się wzrost kosztów własnych z tytułu zużycia materiałów i energii (27% udziału w I kw. 2022 r. wobec 24% w kwartale poprzednim i 18% w I kw. 2021 r.), co wskazuje na zwiększenie prac we własnym zakresie w celu ograniczenia kosztów z tytułu usług obcych, w tym generalnego wykonawstwa (54% udziału w I kw. 2022 r. wobec 57% w kwartale poprzednim i 62% w I kw. 2021 r.). W obliczu rosnących kosztów budowy i słabnącego popytu deweloperzy planujący rozpoczęcie nowych projektów borykają się z ryzykiem realnego oszacowania kosztów generalnego wykonawstwa. Niedoścignione kontrakty mogą skutkować problemami finansowymi deweloperów i nie dają przesłanek zatrzymania wzrostu cen mieszkań.

W I kw. 2022 r. w grupie większych firm deweloperskich w odniesieniu do I kw. 2021 r. poprawiła się sprawność działania w zakresie ściągania należności oraz nieznacznie skrócił się okres regulacji zobowiązań. Na skutek spowolnienia sprzedaży wydłużył się okres rotacji zapasów. Od trzech kwartałów grupę większych firm deweloperskich cechuje dobra płynność finansowa.

Małe podmioty (zatrudniające od 9 do 49 osób) według danych finansowych dostępnych do końca 2021 r. charakteryzowała niewielka poprawa sytuacji ekonomicznej. Nieznaczny spadek kapitału własnego wraz ze wzrostem zobowiązań kredytowych osłabił pokrycie majątku i zabezpieczenie zobowiązań finansowych kapitałem własnym. Wzrost zobowiązań zwiększył zadłużenie kapitału własnego oraz nieznacznie pogorszył płynność finansową, która utrzymała się na satysfakcjonującym poziomie. Mniejsi deweloperzy w 2021 r. raportowali niewielki wzrost przychodów i kosztów wypracowując wyższy niż w 2020 r. wynik finansowy netto, co nieznacznie poprawiło ich rentowność sprzedaży (11,8 w II półroczu 2021 r. wobec 10,4 w I półroczu 2021 r. i 10,0 w II półroczu 2020 r.) oraz wskaźnik kosztów operacyjnych. Poziom produkcji w toku w drugim półroczu 2021 r. niższy niż w pierwszej połowie roku (w okresie dobrego popytu) potwierdził problemy małych jednostek po stronie podażowej. Mniejsze firmy deweloperskie mimo poprawy kondycji w 2021 r. względem 2020 r. charakteryzowały się słabszą niż większe jednostki sytuacją ekonomiczną, płynnością finansową oraz wskaźnikiem kosztów działalności operacyjnej.

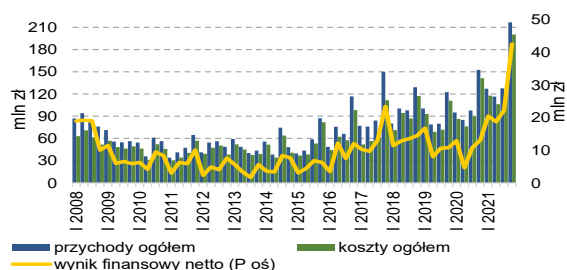
Kilkunastu deweloperów notowanych na GPW według danych finansowych dostępnych do grudnia 2021 r. cechowała bardzo dobra kondycja finansowa oraz znacząca dynamika wzrostu w drugim półroczu przychodów i kosztów oraz rekordowo wysoka wartość wyniku finansowego co skutkowało najkorzystniejszym spośród analizowanych trzech grup wskaźnikiem z działalności operacyjnej (0,68) co potwierdza przenoszenie wzrostu kosztów na nabywców mieszkań. W ostatnim kwartale 2021 r. poprawiła się rentowność sprzedaży (20,4%), kapitału własnego (7,5%) i aktywów (3,1%) wobec niższych wartości w trzech poprzednich kwartałach (odpowiednio około 17%, około 4% i poniżej 2%). Płynność finansowa utrzymała się na niskim, ale stabilnym poziomie z uwagi na wysoki poziom zobowiązań wobec kontrahentów w odniesieniu do majątku obrotowego. W strukturze pasywów przeważały zewnętrzne źródła finansowania (w IV kw. 2021 r.: 23% przedpłaty nabywców, 17% zobowiązania wobec pozostałych kontrahentów, 11% dłużne papiery wartościowe, ponad 8% kredyty bankowe). Od dwóch lat wraz z rozpoczęciem większej liczby inwestycji i kontrakcji mieszkań rejestrowano istotne znaczenie przedpłat w finansowaniu projektów i spadek posiłkowania się kredytem bankowym. Mimo dobrych wyników finansowych w 2021 r. nie zwiększono kapitałów własnych (41% w IV kw. 2021 r. wobec 42% w IV kw. 2020 r. i 42% IV kw. 2019 r.), co potwierdza wypłaty dywidend oraz inwestowanie w grunty pod kolejne projekty. Dodatkowo saldo przepływów netto i przepływów operacyjnych oraz ujemny poziom cash flow z działalności inwestycyjnej i finansowej w grupie kilkunastu deweloperów notowanych na GPW potwierdzają generowanie sporych zysków, które przeznaczane były na inwestycje i spłatę zobowiązań finansowych.

Wykres 111 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



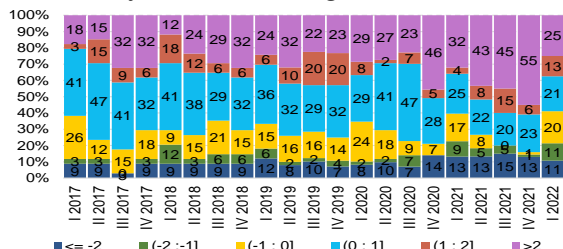
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 113 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



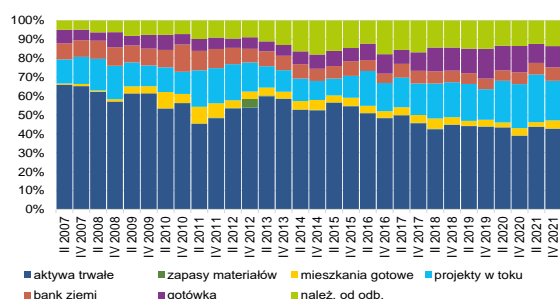
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 115 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



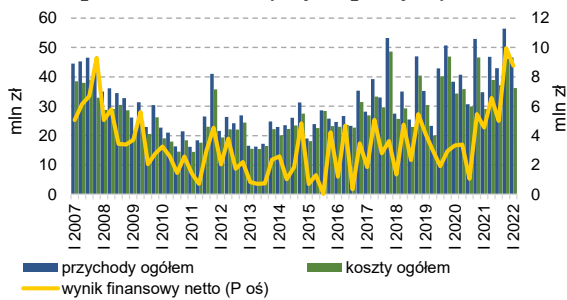
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 117 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



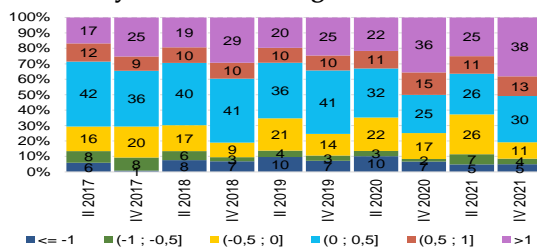
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 112 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



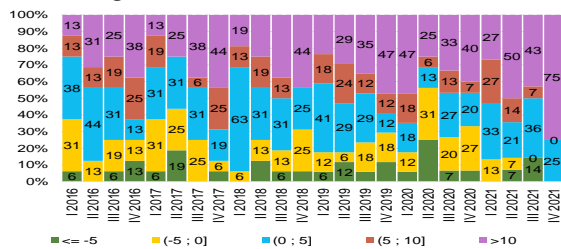
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 114 Struktura deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



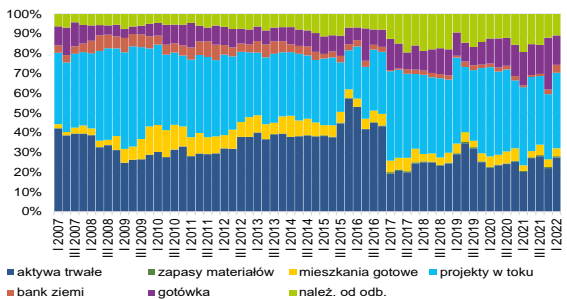
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 116 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



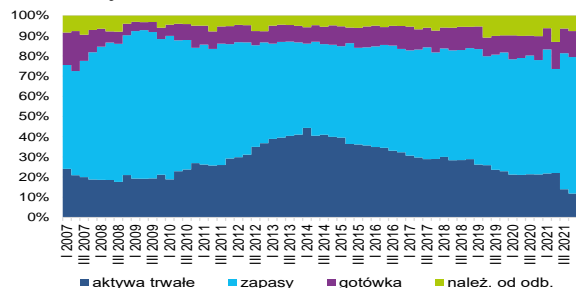
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 118 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



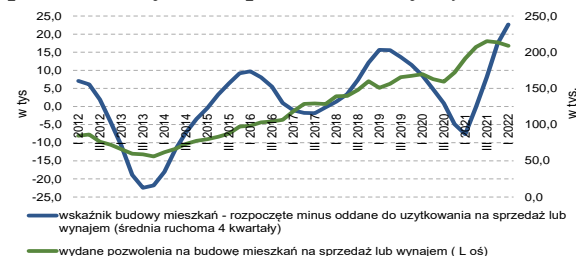
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



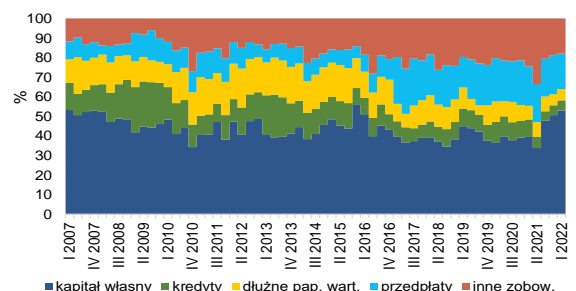
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 121 Wskaźnik produkcji mieszkań i wydane pozwolenia na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem



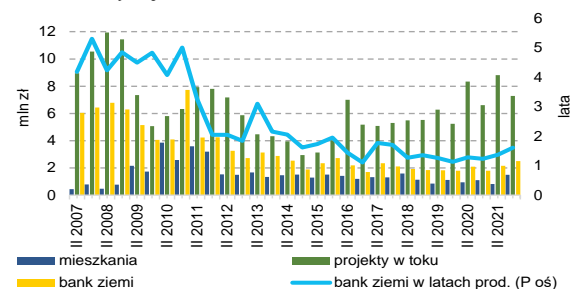
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 123 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



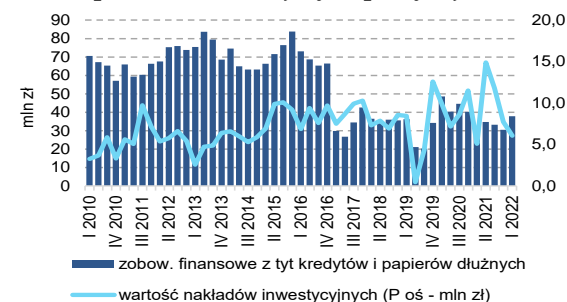
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 125 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



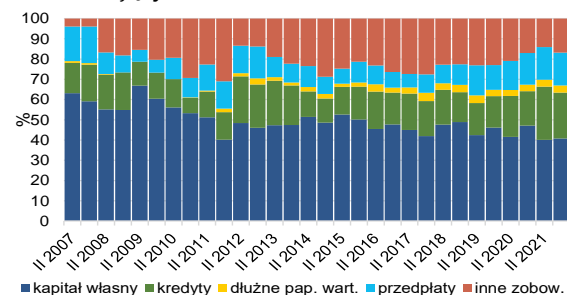
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 120 Aktywność inwestycyjna deweloperów zatrudniających powyżej 49



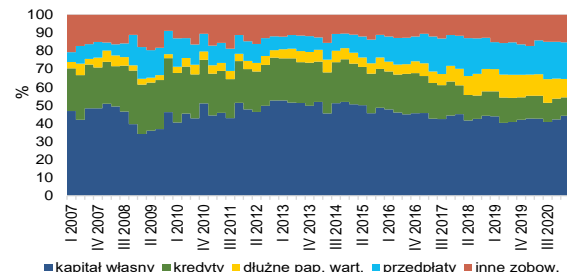
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



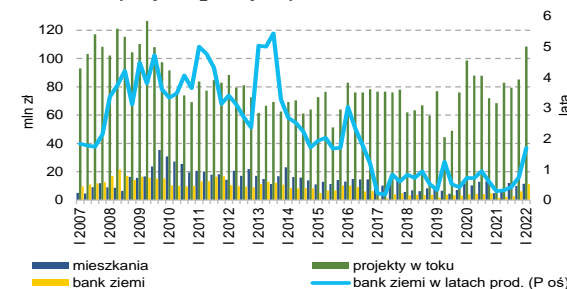
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 124 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



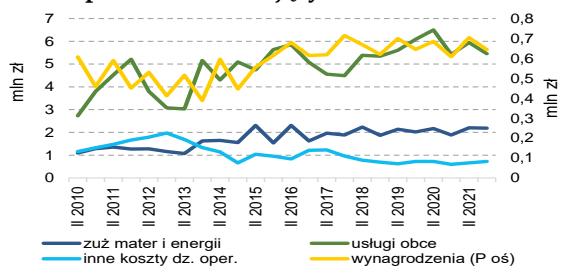
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 126 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



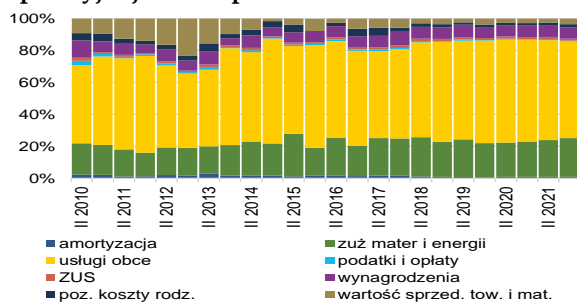
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 127 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



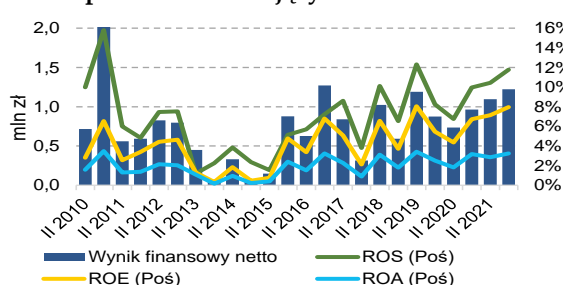
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 129 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających 9 - 49 osób



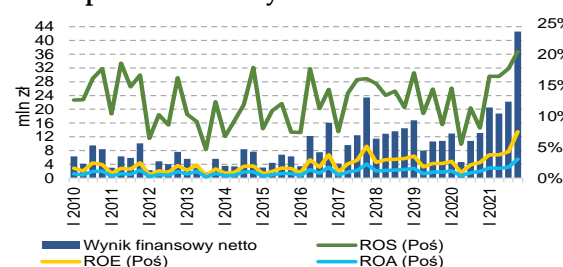
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 131 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



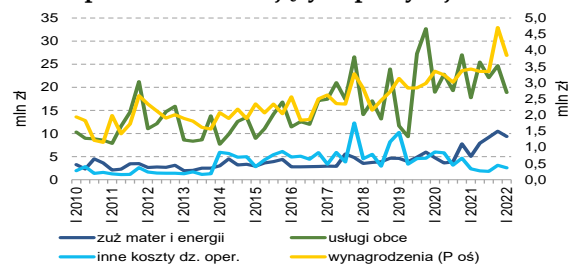
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 133 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



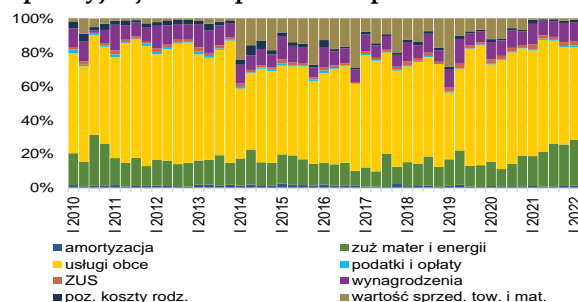
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 128 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



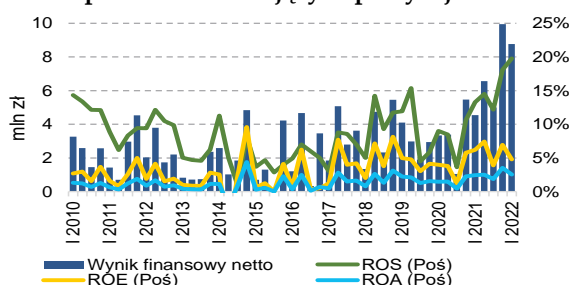
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 130 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających pow. 49 osób



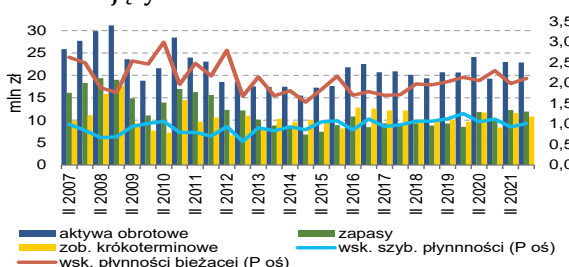
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 132 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



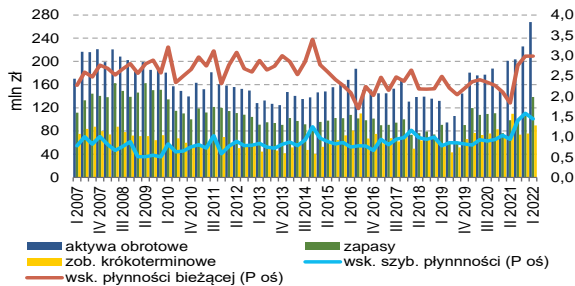
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 134 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



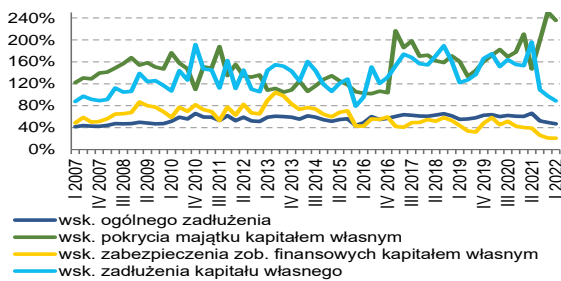
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 135 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



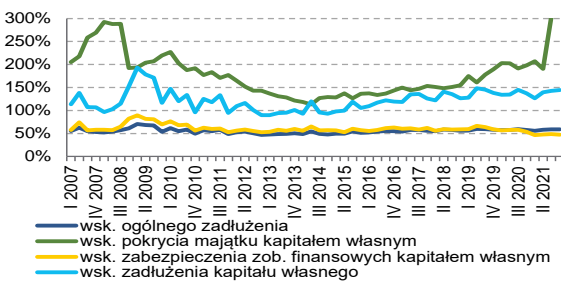
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 137 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. od 9 do 49 osób



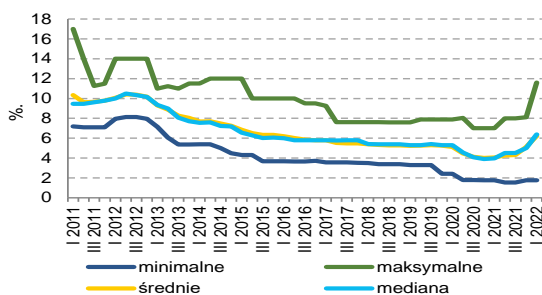
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 139 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



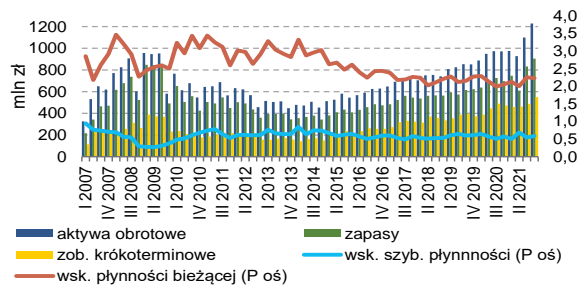
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 141 Oprocentowanie kuponów obligacji firm dewel. notowanych na rynku Catalystr



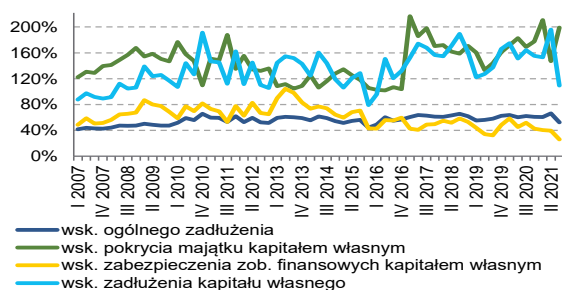
Źródło: NBP na podstawie danych Catalystr

Wykres 136 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



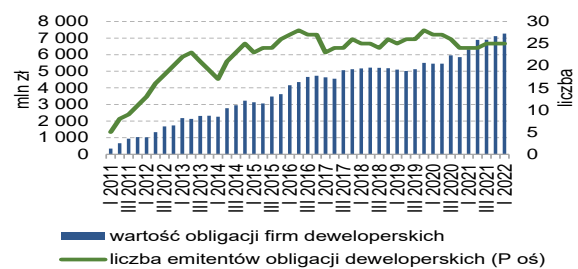
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 138 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. pow. 49 osób



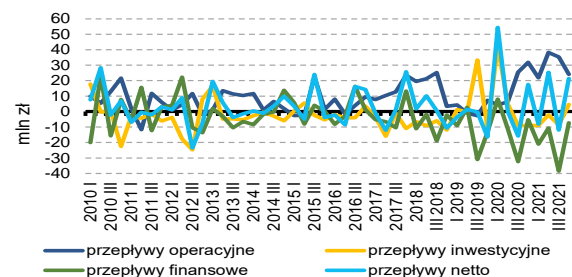
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 140 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalystr



Źródło: NBP na podstawie danych Catalystr

Wykres 142 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego³⁸

Przedsiębiorstwa budownictwa kubaturowego podobnie jak firmy deweloperskie weszły z bardzo dobrą sytuacją ekonomiczną w 2022 r. Zmiana sytuacji w kraju i otoczenia gospodarczego nie przeniosły się na widoczne pogorszenie kondycji ekonomicznej firm świadczących usługi w budownictwie kubaturowym w I kw. 2022 r. Dane GUS wykazały wysoką wartość robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41). Zarejestrowano spadek wskaźnika produkcji mieszkań analizowanego w okresach miesięcznych, w tym znaczny w marcu 2022 r., co częściowo jest efektem wysokiej bazy przed rokiem i mniejszej liczby rozpoczętych inwestycji.

Przewidywania zmian ocen składników wpływających na koniunkturę w budownictwie nie wskazują na jej gwałtowne pogorszenie się, ale nie są już tak optymistyczne - wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury wytracił potencjał wzrostu w końcówce I kw. 2022 r., a przedsiębiorcy coraz częściej przewidują wzrost cen własnych.

W I kw. 2022 r. średnie przychody większych firm budownictwa kubaturowego (zatrudniających powyżej 49 osób) były wyższe w stosunku do I kw. 2021 r. o 39%, co przy wzroście kosztów ogólnych o 43% wygenerowało niższy o 4% r/r wynik finansowy netto, którego średnia wartość wyniosła 1,9 mln zł. Spadek r/r marży ze sprzedaży wiązał się głównie ze wzrostem wartości materiałów wykorzystanych do realizacji działalności operacyjnej, co wiąże się ze wzrostem cen materiałów budowlanych. Zanotowano trzeci kwartał z rzędu znacznie wyższą (mniej korzystną) od przeciętnej z lat 2017-2020 relację wartości kosztów energii i materiałów do wypracowanych przychodów ze sprzedaży. Wzrost kosztów własnych z tytułu zużycia materiałów i energii utrwalił się w warunkach znaczących wzrostów cen energii i zmienił strukturę kosztów działalności operacyjnej (26% udziału w I kw. 2022 r. wobec 21% w I kw. 2021 r.). Efektem było pogorszenie wskaźnika poziomu kosztów do 0,95 w I kw. 2022 r. wobec 0,93 w I kw. 2021 r. oraz spadek marży ze sprzedaży do 5,3 w I kw. 2022 r. wobec 7,8 w I kw. 2021 r. Pozostałe składniki kosztów uległy niewielkim zmianom w analizowanym okresie w stosunku do I kw. 2021 r.

Znaczący wzrost przychodów skutkowało podniesieniem wartości aktywów, w tym zarówno środków trwałych (o 22% r/r), jak i obrotowych (o 26%) – poza gotówką, której wolumen utrzymał się na zbliżonym poziomie. Poprawiała się nieznacznie sprawność działania większych firm budownictwa kubaturowego (od trzech kwartałów obserwuje się krótszy okres ściągania należności i regulowania zobowiązań niż w trzech pierwszych kwartałach 2021 r.).

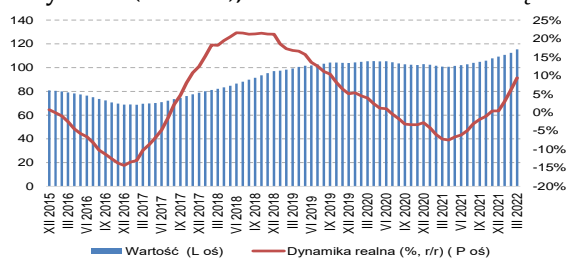
Utrzymała się zbliżona struktura pasywów. Głównym źródłem finansowania jest kapitał własny (45% w strukturze pasywów w I kw. 2022 r. wobec 44% w I kw. 2021 r.). Wypracowany niższy niż przed rokiem wynik finansowy netto pogorszył nieznacznie rentowność kapitałów własnych (4,1% w I kw. 2022 r. wobec 5,2% w I kw. 2021 r.) i pokrycie majątku kapitałem własnym. W niewielkim stopniu poprawił się wskaźnik zadłużenia ogółem oraz zadłużenia kapitału własnego.

³⁸ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki – zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2021 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20).

Bardzo wysoka wartość zleceń w trakcie realizacji generuje zapotrzebowanie na finansowanie działalności kapitałami obcymi, które stanowią ponad 55% w strukturze pasywów, w tym dominują zobowiązania wobec kontrahentów (43% udziału), a niewielki odsetek i od czterech kwartałów nieco niższy niż w poprzednich latach stanowią zobowiązania z tytułu kredytów bankowych (9,9% udziału). Pomimo, że struktura zewnętrznych źródeł finansowania nie zmieniła się istotnie, to w ciągu roku o 18% wzrosła wartość zobowiązań wobec wykonawców i podwykonawców oraz o 16% zobowiązania kredytowe.

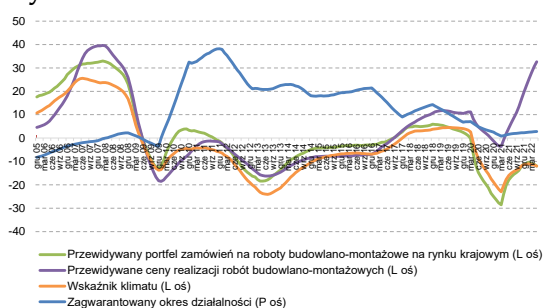
Mniejsze przedsiębiorstwa budownictwa kubaturowego (zatrudniające od 9 do 49 osób) według danych wykazanych w sprawozdaniach F01 w 2021 r. w II połowie roku osiągnęły najwyższy poziom przychodów i kosztów w analizowanym okresie od 2017 r., przy czym tempo wzrostu przychodów ogółem (wzrost o 5% r/r) było nieznacznie niższe niż kosztów ogółem (wzrost o 6%), co skutkowało spadkiem wartości osiągniętego wyniku finansowego netto oraz niewielkim pogorszeniem wskaźnika kosztów działalności operacyjnej (0,97 w II półroczu 2021 r. wobec 0,96 w II półroczu 2020 r.). Słabszy wynik finansowy zmniejszył wysokość kapitałów własnych (58% udziału w strukturze pasywów w II półroczu 2022 r. wobec 61% w II półroczu 2021 r.) oraz osłabił wskaźniki rentowności (9,9% ROS, 8,6% ROE i 4,3% ROA w II półroczu 2021 r. wobec 11,5% ROS, 9,6% ROE i 5,2% ROA). Mniejsze firmy budownictwa kubaturowego mimo osłabienia sytuacji ekonomicznej w II półroczu 2021 r. cechował wyższy udział kapitału własnego, lepsza rentowność i niemal o połowę niższy udział zobowiązań wobec podwykonawców niż w grupie większych podmiotów. W obu grupach płynność finansowa mimo niewielkiego osłabienia oraz ogólne zadłużenie przedsiębiorstw i zabezpieczenie zobowiązań finansowych kapitałem własnym utrzymało się na bezpiecznym dla wierzycieli poziomie.

Wykres 143 Produkcja budowlano-montażowa - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41), suma ruchoma 12 miesięczna



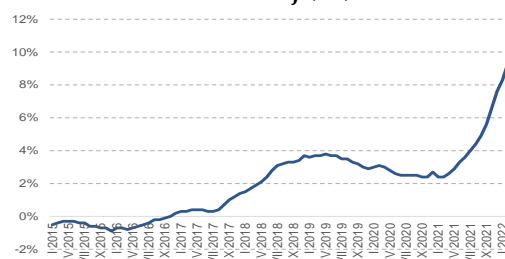
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 144 Koniunktura w budownictwie



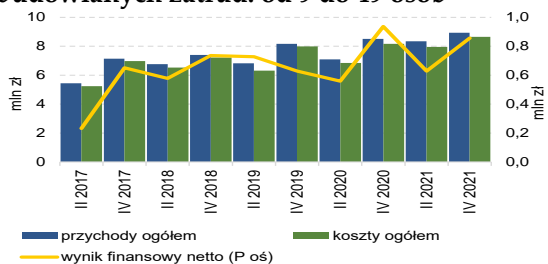
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 145 Dynamika cen produkcji budowlano-montażowej (t/r)



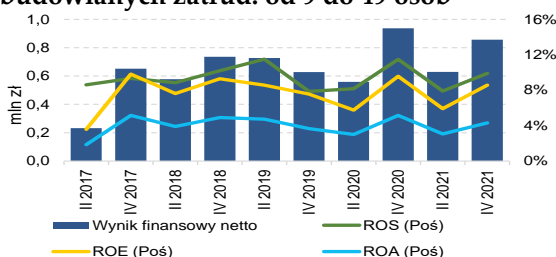
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 146 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



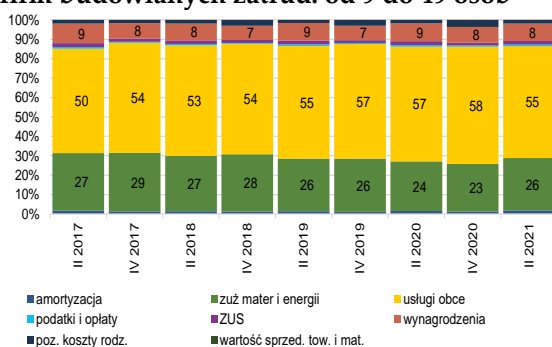
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 148 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



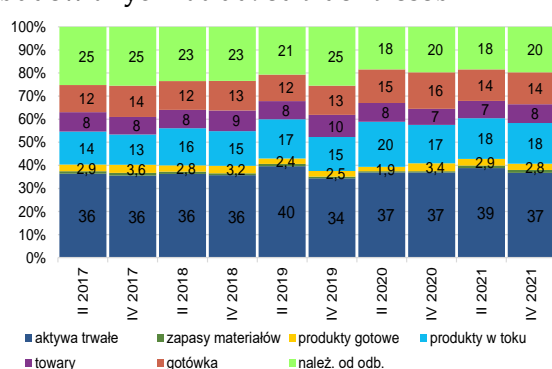
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 150 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



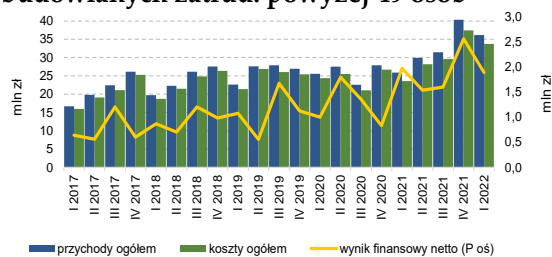
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 152 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



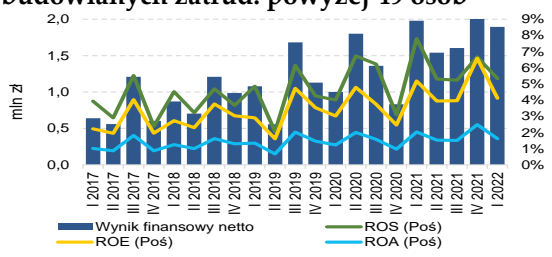
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 147 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



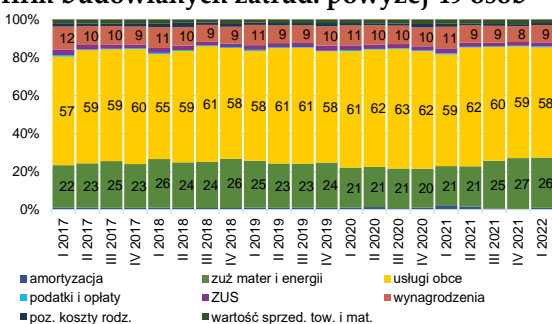
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 149 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



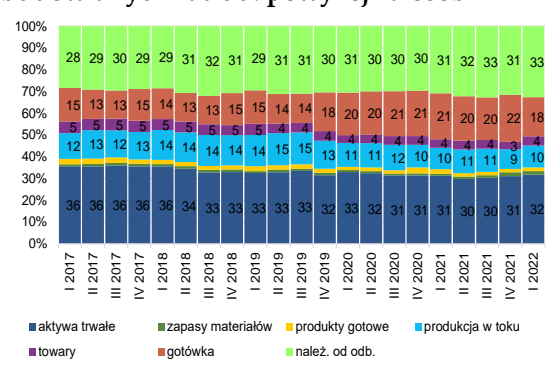
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 151 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



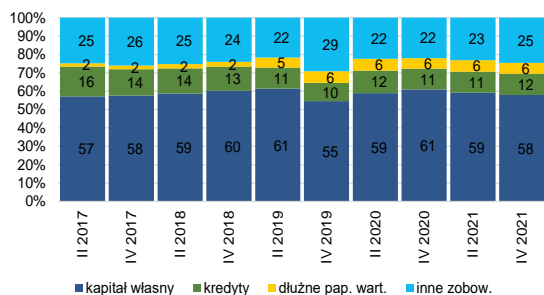
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 153 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



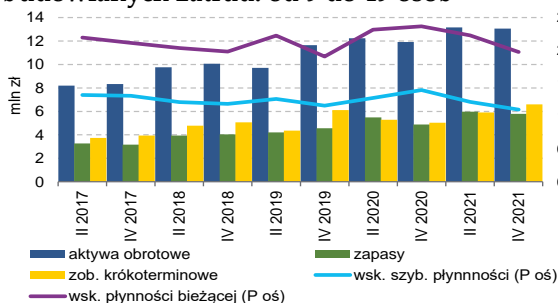
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 154 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



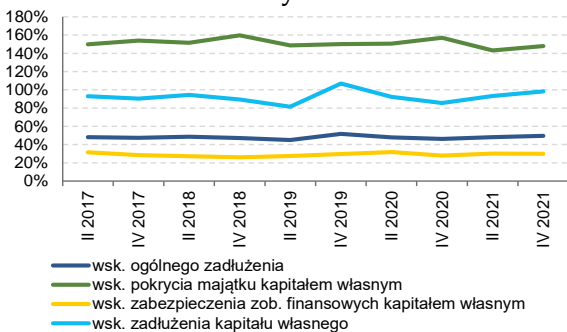
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 156 Wskaźniki płynności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



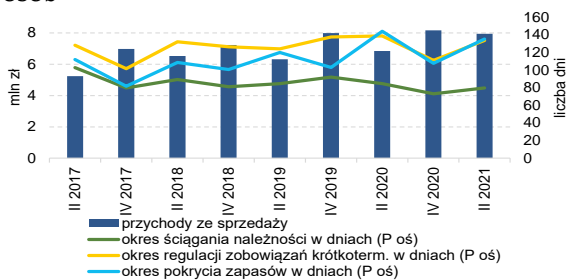
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 158 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



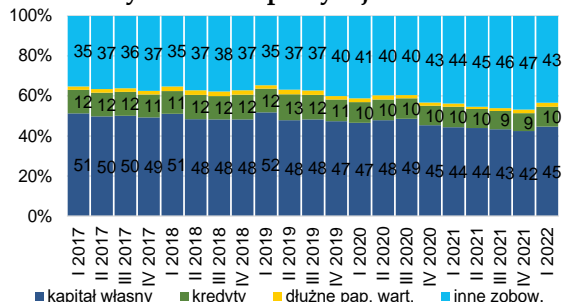
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 160 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



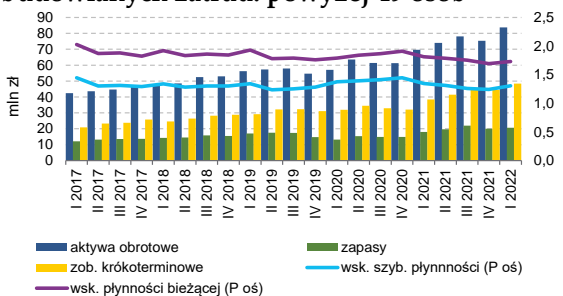
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 155 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



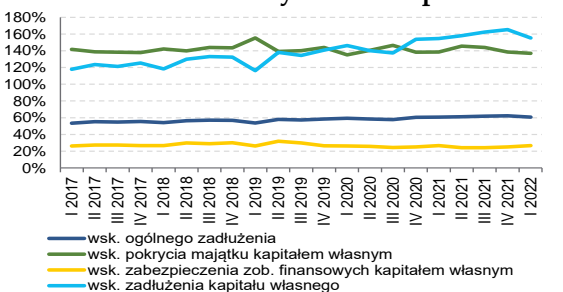
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 157 Wskaźniki płynności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



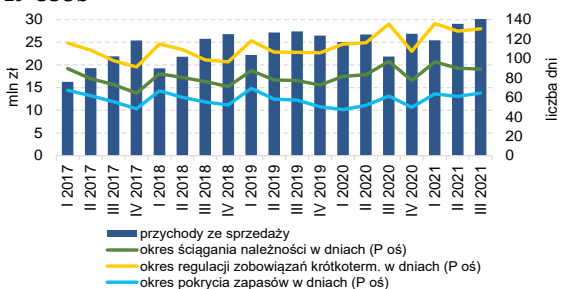
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 159 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrud. pow. 49 osób



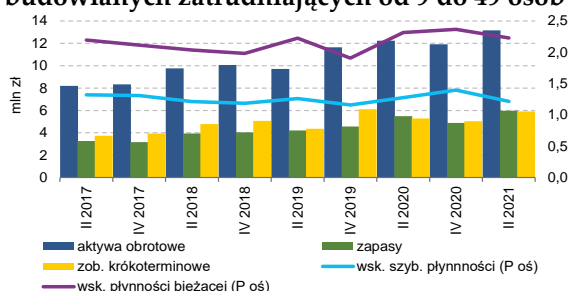
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 161 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



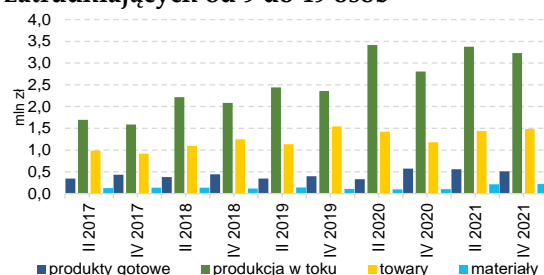
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 162 Płynność finansowa firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



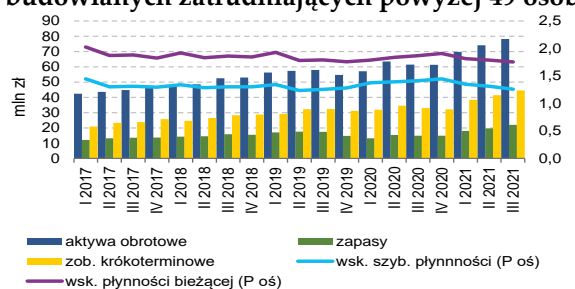
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 164 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



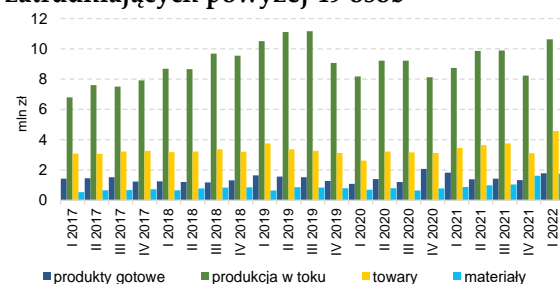
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 163 Płynność finansowa firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 165 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³⁹

Utrzymujący się wzrost kosztów realizacji inwestycji, w tym wzrost cen materiałów budowlanych stały się jednym z bardziej istotnych czynników kształtujących rentowność projektów i płynność podmiotów. Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do marca 2022 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. wzrosły średnio o 29,0% we wszystkich badanych grupach towarowych, co wskazuje na przyśpieszenie dynamiki ich wzrostu na początku bieżącego roku (w okresie styczeń-grudzień 2021 r. wzrost wyniósł 12,0%). W tym okresie przed rokiem tj. od stycznia do marca 2021 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. wzrost cen materiałów był wyraźnie niższy i wyniósł 3,7%. W pierwszych miesiącach 2021 r. wzrost cen dotyczył 18 grup towarów, a spadek 2 grup. W okresie styczeń - marzec 2022 r. w odniesieniu do tego samego okresu ubiegłego roku wzrost cen produktów dotyczył wszystkich 20 grup i przedstawiał się następująco: izolacje termiczne (+64%) płyty OSB (+51%), sucha zabudowa (+45%), dachy, rynny (+37%), ściany, kominy (+34%), otoczenie domu (+31%), izolacje wodochronne (+31%), ogród i hobby (+27%), instalacje, ogrzewanie (+25%), wykończenia (+21%), płytki, łazienki, kuchnie (+21%), motoryzacja (+19%), oświetlenie, elektryka (+19%), stolarka (+19%), narzędzia (+19%), chemia budowlana (+17%), wyposażenie, AGD (+16%), cement, wapno (+16%), dekoracje (+16%) oraz farby, lakiery (+12%).

³⁹ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do I kwartału 2022 r. w odstępach kwartalnych), które realizują działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych (PKD 4613) oraz zajmują się sprzedażą hurtową materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 4673). Zapisy księgowe uzupełniono informacją o zmianie cen materiałów budowlanych („Zmiana cen materiałów dla budownictwa oraz do domu i ogrodu – analiza PSB” w marcu 2022 r. i w marcu 2021 r., Grupa PSB Handel S.A., kwiecień 2021 r. oraz kwiecień 2022 r.).

Analiza zapisów w sprawozdaniach F01 przesłanych do GUS wskazała na utrzymanie się dobrej ogólnej sytuacji hurtowni materiałów budowlanych zarówno w 2021 r., jak i w I kw. 2022 r. mimo niewielkiego osłabienia kondycji większych podmiotów w pierwszych miesiącach roku. W 2021 r. uwagę zwróciła lepsza kondycja mniejszych hurtowni niż większych jednostek.

W większych hurtowniach (zatrudniających powyżej 49 osób) w I kw. 2022 r. zaobserwowano wzrost poziomu uśrednionych przychodów ogółem przy nieznacznie niższym wzroście kosztów ogółem zarówno wobec kwartału poprzedniego, jak i w odniesieniu do tego samego okresu przed rokiem. Wypracowany wynik finansowy netto w trzech pierwszych miesiącach 2022 r. poprawił się w porównaniu z IV kw. 2021 r. o 4,5% i należał do najwyższych spośród odnotowanych w okresie od 2017 r. W grupie dużych hurtowni, wzrost przychodów i kosztów ogółem w I kw. 2022 r. został poprzedzony niewielkim spadkiem obu wartości w IV kw. 2021 r.

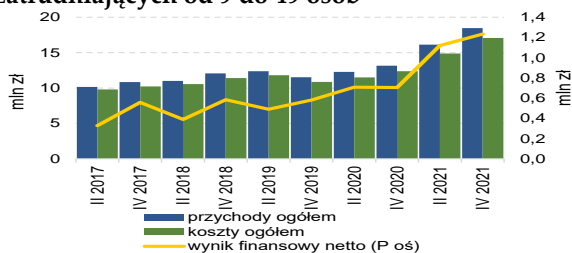
Pomimo bardzo dobrych wyników ekonomicznych, zarejestrowano symptomy osłabienia kondycji hurtowni materiałów budowlanych w pierwszych miesiącach 2022 r. W grupie większych hurtowni zmniejszył się udział rentownych podmiotów (80,0% w I kw. 2022 r. wobec 97,6% w IV kwartale 2021 r. i 70,3% w tym samym okresie przed rokiem). Pogorszyła się płynność finansowa w efekcie wzrostu drugiego kwartału z rezerwy zapasu towarów oraz stanu nierozliczonych należności i zobowiązań wobec kontrahentów. W strukturze aktywów udział należności i zapas towarów wzrósł odpowiednio do 34% i 27% na koniec marca 2022 r. wobec 30% i 27% na koniec grudnia 2021 r. oraz 32% i 24% na koniec marca 2021 r. Kolejny kwartał wyższy udział zapasu towarów może wynikać ze wzrostu cen materiałów budowlanych oraz ze spadku ich sprzedaży w efekcie rozpoczynania mniejszej liczby inwestycji w budownictwie mieszkaniowym. Udział zobowiązań wobec kontrahentów w strukturze pasywów po raz pierwszy od 2017 r. wzrósł do 40% na koniec marca 2022 r. wobec 34% na koniec grudnia 2021 r. i 37% na koniec marca 2021 r. i może wskazywać na narastające problemy z ich terminowym regulowaniem.

Na koniec marca 2022 r. zarejestrowano spadek udziału kapitałów własnych (49% w strukturze pasywów wobec 54% w IV kw. 2021 r. i 51% w I kw. 2021 r.), co w niewielkim stopniu osłabiło zadłużenie kapitału własnego. Na dobrym i korzystnym poziomie ukształtowało się zadłużenie ogółem, pokrycie majątku i zobowiązań finansowych kapitałem własnym. Zarejestrowana średnia rentowność większych hurtowni od czterech kwartałów utrzymuje się na stabilnym i nieznacznie wyższym poziomie niż w okresach wcześniejszych (5,9% ROS, 6,7% ROE i 3,2% ROA w I kw. 2022 r. wobec 4,2% ROS, 4,1% ROE i 2,0% ROA w I kw. 2021 r. oraz 2,5% ROS, 2,5% ROE i 1,2% ROA w I kw. 2020 r.). Podobnie od czterech kwartałów na korzystniejszym poziomie niż we wcześniejszych kwartałach ukształtował się wskaźnik kosztów działalności operacyjnej (0,93 w I kw. 2022 r. wobec 0,96 w I kw. 2021 r. i 0,97 w I kw. 2022 r.), co było efektem większego wzrostu przychodów ze sprzedaży niż poniesionych kosztów związanych ze sprzedażą towarów.

W grupie mniejszych hurtowni materiałów budowlanych (zatrudniających od 9 do 49 osób) analiza danych dostępnych do końca 2021 r. wskazała na znaczną poprawę obrotów w 2021 r., w tym osiągnięcie wyższych przychodów niż kosztów, pozwoliło odnotować jedną z najwyższych, średnich wartości wyniku finansowego netto. W II półroczu 2022 r. w odniesieniu do półrocza poprzedniego zwiększył się również zapas towarów. Na korzystniejszym poziomie niż w tym okresie w grupie większych hurtowni ukształtował się wskaźnik kosztów z działalności operacyjnej, odnotowano zbliżony, ale nieznacznie niższy udział należności i zobowiązań oraz nieco krótszy okres ich regulowania i rotacji zapasu towarów. Mniejsze hurtownie w II półroczu 2021 r. cechowała lepsza płynność finansowa oraz rentowność sprzedaży (6,8%), kapitałów (15,8%)

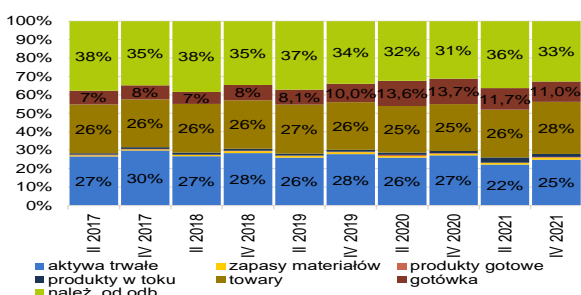
i majątku (8,7%). Wysoki udział kapitałów własnych (57% w strukturze pasywów) oraz spadek w II półroczu do 10% udziału zadłużenia z tytułu kredytów bankowych oraz do 33% zobowiązań wobec dostawców towarów skutkowało poprawą wskaźników zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań kapitałem własnym.

Wykres 166 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



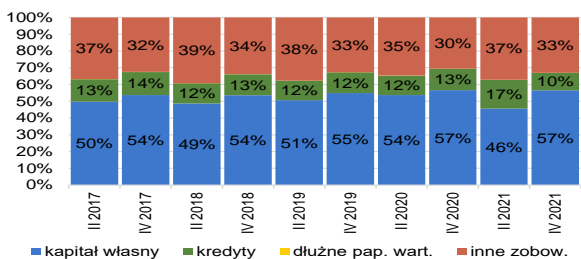
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 168 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



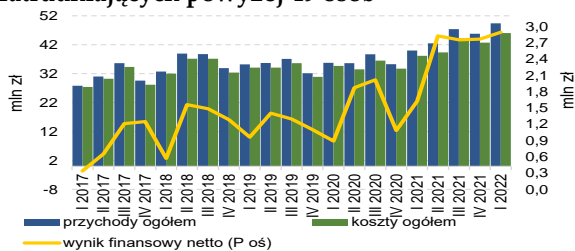
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 170 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



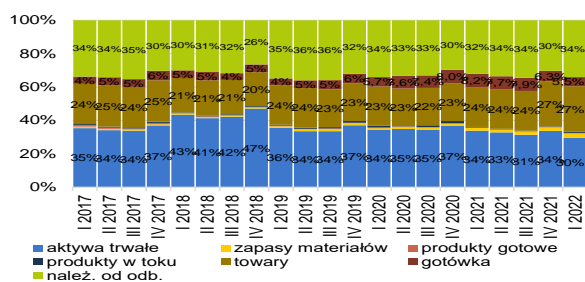
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 167 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



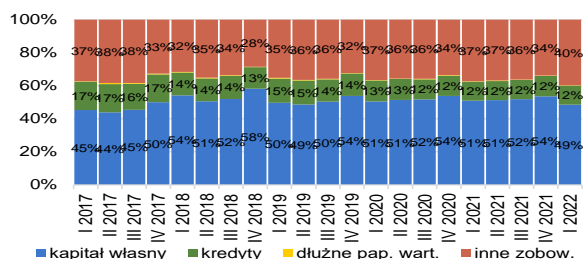
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 169 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



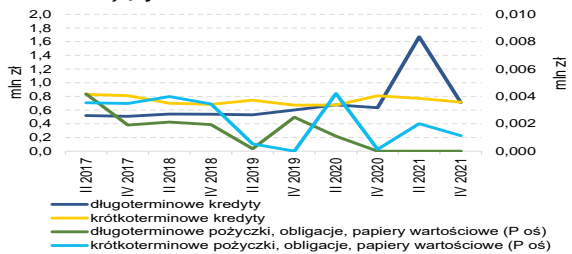
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 171 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



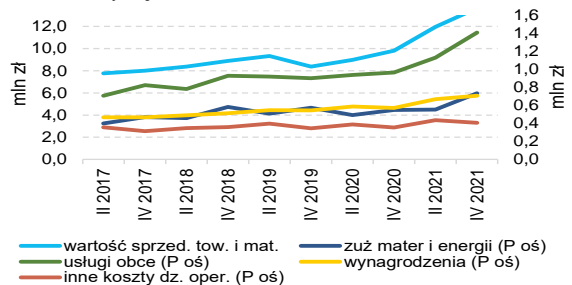
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 172 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



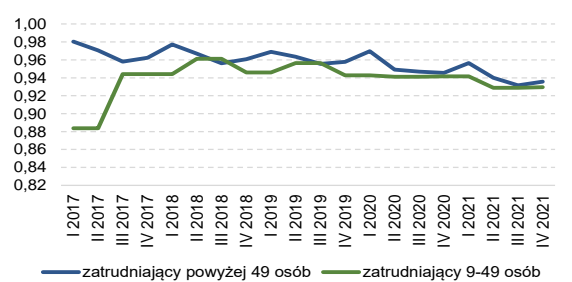
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 174 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



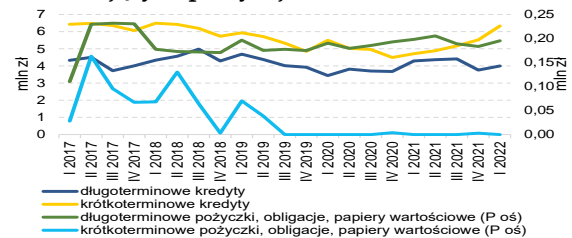
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 176 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



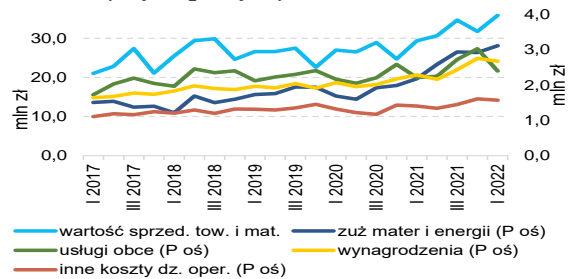
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 173 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



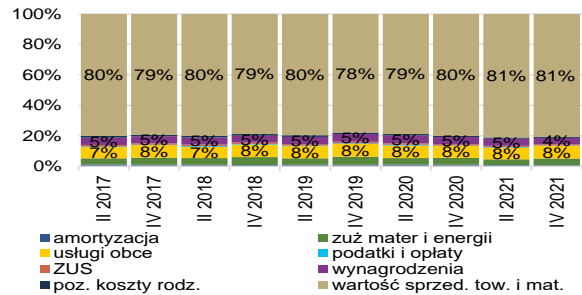
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 175 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



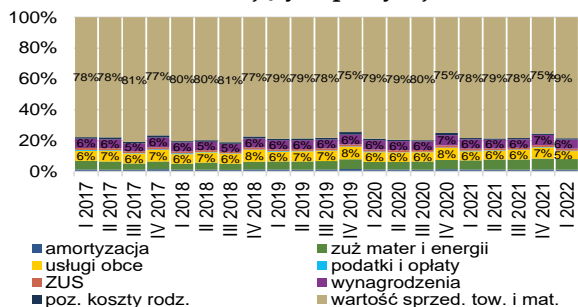
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 177 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



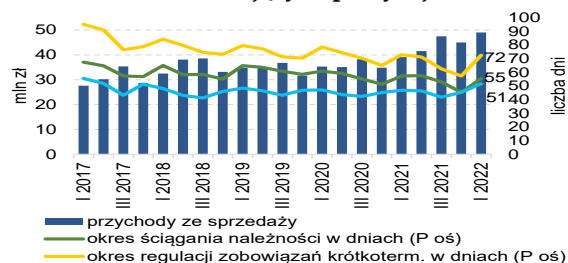
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 178 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



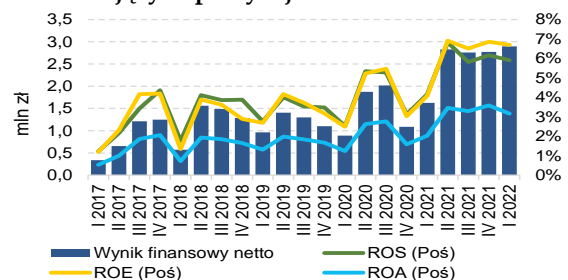
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 180 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



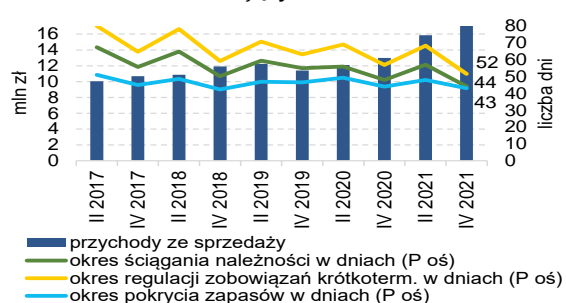
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 182 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



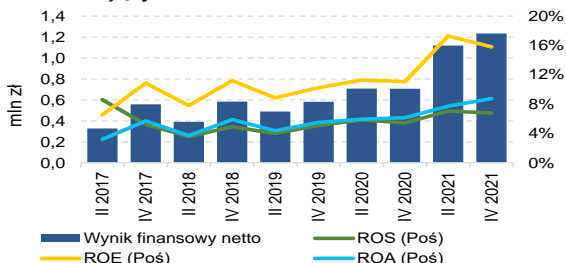
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 179 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



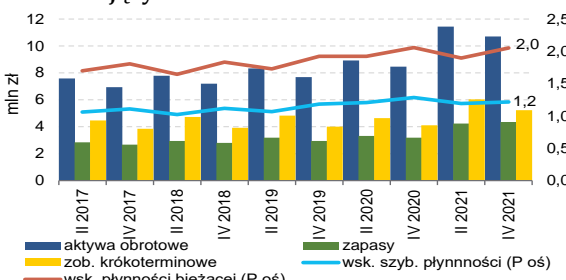
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 181 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



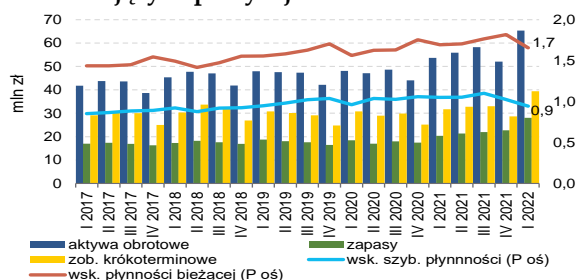
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 183 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



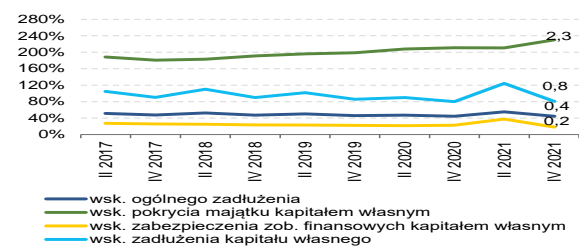
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 184 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



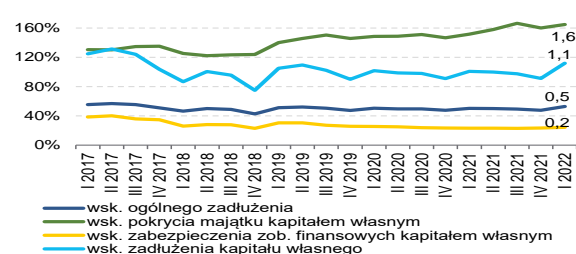
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 185 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 186 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Analiza sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane⁴⁰

Zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane znalazło potwierdzenie w poprawie podstawowych wskaźników ekonomicznych głównie większych przedsiębiorstw produkujących materiały budowlane.

Według danych finansowych raportowanych przez większych producentów (zatrudniających powyżej 49 osób) w sprawozdaniach F01 za I kw. 2022 r. w odniesieniu do analogicznego kwartału 2021 r. o 32% wzrosły przychody ogółem, w tym o 33% przychody ze sprzedaży. Podobnie o około 33% zwiększyła się średnia wartość poniesionych kosztów ogółem. Uzyskane przychody i poniesione koszty w I kw. 2022 r. pozwoliły większym producentom na wypracowanie o 27% wyższego niż przed rokiem średniego wyniku finansowego netto. Odsetek rentownych większych producentów w I kw. 2022 r. wyniósł 78%, przewyższając wskaźnik z I kw. 2021 r. (68%).

W I kw. 2022 r. wobec I kw. 2021 r. nieznacznie obniżyła się rentowność sprzedaży (do 7,2% z 6,9%), w niewielkim zakresie poprawiła się rentowność kapitału własnego (do 3,6% z 3,1%) oraz rentowność aktywów do 2,1% z 1,9%.

⁴⁰ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do I kwartału 2022 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

Mniejsi producenci materiałów budowlanych (zatrudniający od 9 do 49 osób) w II połowie 2021 r. wypracowali wzrost przychodów ogółem na poziomie 16% w porównaniu z analogicznym półroczem 2020 r. W tej grupie miał także miejsce wzrost rentowności sprzedaży (8,9% wobec 7,0% w II półroczu 2020 r.) oraz znacząca poprawa wyniku finansowego netto – o 45% względem II półrocza 2020 r. Małych producentów cechuje korzystniejsza sytuacja w zakresie rentowności kapitału własnego (11,1%) i majątku (6,5%).

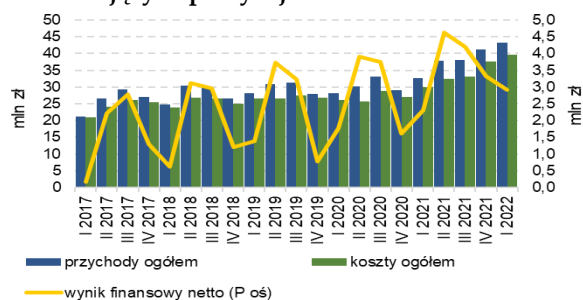
Zarówno grupę większych, jak i małych producentów materiałów budowlanych, charakteryzują wysokie kapitały własne (około 62% w strukturze pasywów - na koniec marca 2022 r. dla podmiotów większych i na koniec grudnia 2021 r. dla mniejszych firm). W obu grupach odnotowano również stabilny udział zobowiązań wobec dostawców surowców i podwykonawców (26% w strukturze pasywów większych producentów i 24% w grupie małych podmiotów) oraz niski i stabilny udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (odpowiednio 12% i 14% udziału). Stabilne i kształtujące się na korzystnym poziomie wskaźniki zadłużenia ogólnego wskazują, iż majątki i działalność przedsiębiorstw w większym stopniu finansowane są kapitałem własnym niż obcym, co zabezpiecza je przed utratą płynności i upadłością w przypadku pogorszenia koniunktury.

Nadal znaczne zapotrzebowanie na materiały budowlane i wysoka konkurencja w ich pozyskaniu ze strony firm budowlanych przekładały się na niskie stany nierozliczonych należności od odbiorców w grupie dużych producentów (18% udziału w strukturze aktywów na koniec marca 2022 r.), co skutkowało osiągnięciem korzystniejszego wskaźnika ściągania należności (47 dni) niż regulowania zobowiązań (75 dni). Mały producenci borykają się z większym stanem nierozliczonych należności od odbiorców (23% udziału w strukturze aktywów) i dłuższym okresem ich ściągania (średnio 56 dni), jednocześnie mając mniejszy wskaźnik regulowania swoich zobowiązań (średnio 68 dni) na koniec II półrocza 2021 r.

Płynność finansowa w obu grupach jednostek pozostaje na bezpiecznym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań.

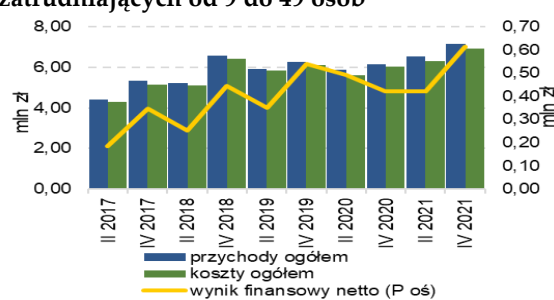
W grupie większych producentów w I kw. 2022 r. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 r. w strukturze poniesionych kosztów działalności operacyjnej zwiększył się głównie udział kosztów z tytułu zużycia materiałów i energii elektrycznej (wzrost do 57% o 7 p.p.). Analizując zmianę wartości kosztów odnotowano wzrost wszystkich składników kosztów działalności operacyjnej, w tym w największym stopniu zużycia materiałów i energii (o 50%), wartość sprzedanych materiałów i towarów (o 19%) oraz wynagrodzeń (o 15%).

Wykres 187 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



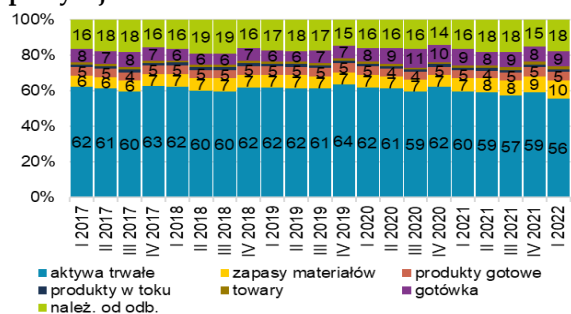
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 188 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



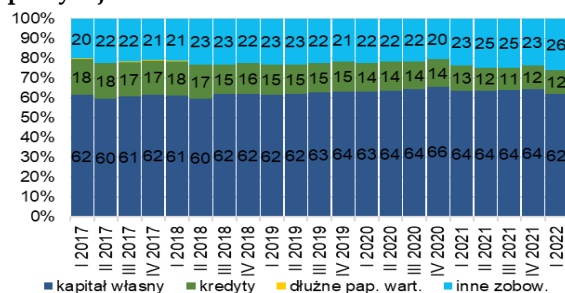
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 189 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



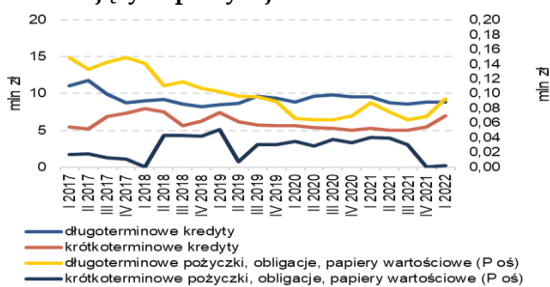
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 191 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



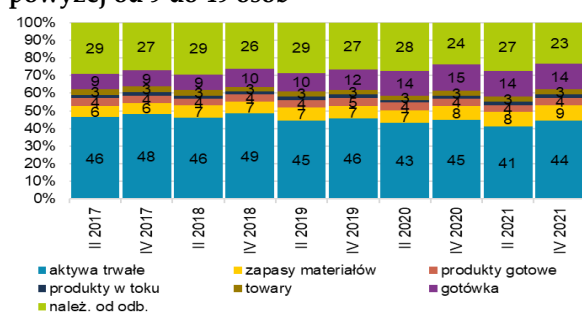
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 193 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



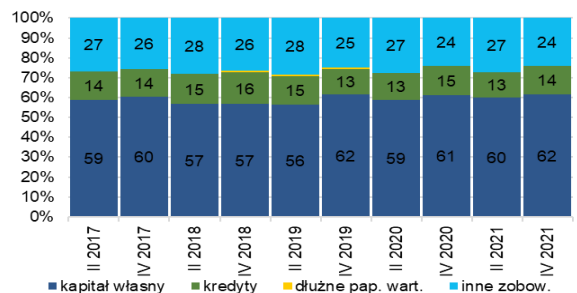
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 190 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



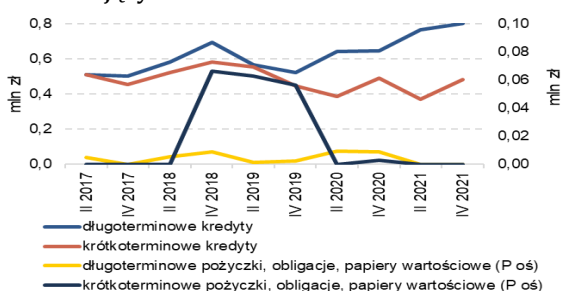
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 192 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



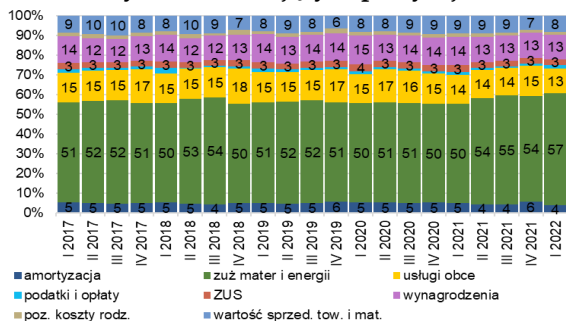
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 194 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



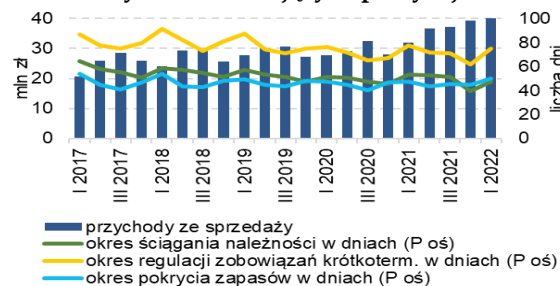
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 195 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



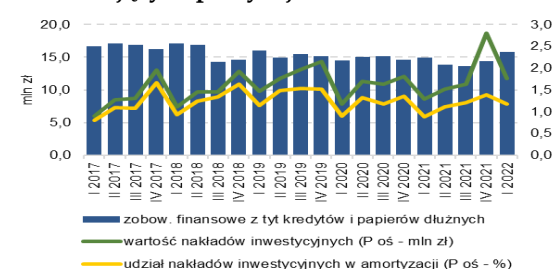
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 197 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



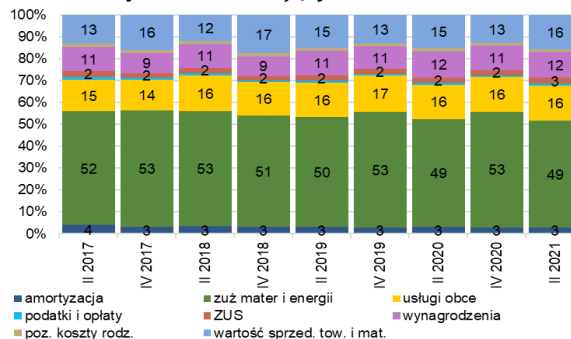
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 199 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



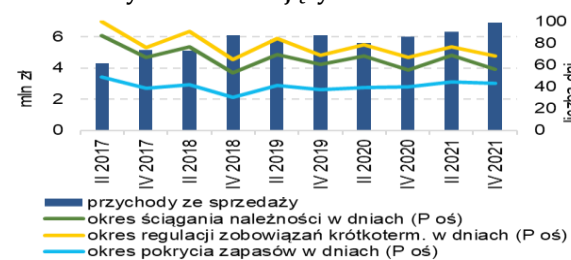
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 196 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



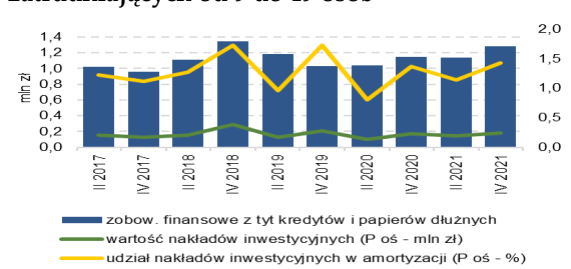
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 198 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



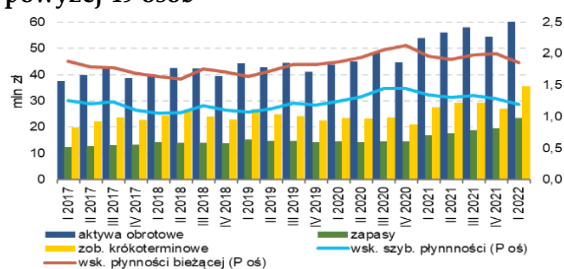
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 200 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



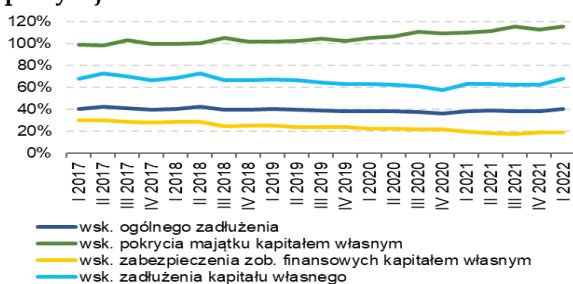
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 201 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



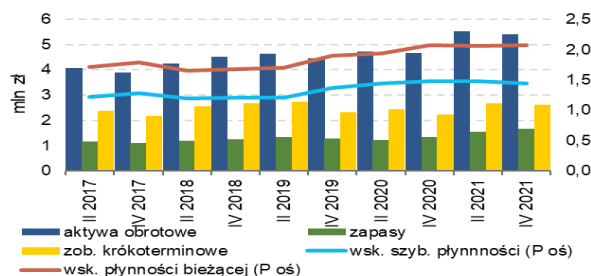
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 203 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



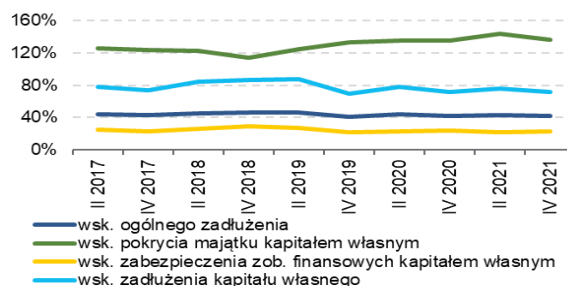
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 202 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 204 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl

