

Wrzesień 2019 r.

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

Opracował zespół pod kierunkiem:

Piotra Szpunara, Dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych

Jarosława Jakubika, Zastępcy Dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2019 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **W II kwartale 2019 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych wciąż znajdował się w fazie ekspansji, nadal obserwowano wzrost cen.** Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych pozostała wysoka, choć nieznacznie zmalała w stosunku do poprzedniego kwartału. Obserwowany wzrost cen mieszkań w znacznej mierze wiązał się ze wzrostem kosztów budowy, które były konsekwencją wysokiego popytu budowlanego w całej gospodarce. Wobec niedostatecznej podaży na rynku deweloperskim popyt mieszkaniowy w części przeniósł się na rynek wtórny, dodatkowo oddziałując w kierunku wzrostu cen na tym rynku.
- **W omawianym okresie, według danych zebranych przez NBP, wzrosły średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań zarówno w stanie deweloperskim² na rynkach pierwotnych (RP) analizowanych miast, jak i średnie ceny mkw. na rynkach wtórnych (RW)³.** Na rynku wtórnym Warszawy dominowała sprzedaż mieszkań tańszych, często położonych na obrzeżach, stąd niższa dynamika cen nominalnych. Ceny wyznaczone za pomocą indeksu hedonicznego⁴ wzrosły w 6M (o ok. 5,1% kw./kw. oraz o 13,5% r/r), co oznacza dalszy wzrost cen mkw. porównywalnych mieszkań. W 10M ceny hedoniczne utrzymały się na podobnych poziomach (3,0% kw./kw. oraz 10,4% r/r), a w Warszawie, wyznaczone z istotnie mniejszej próby, spadły o 0,2% kw./kw. jednak wzrosły r/r o 7,8%. Ceny ofertowe rosły szybciej niż ceny transakcyjne, co oznacza że sprzedający spodziewali się szybszego wzrostu cen. Wzrosła różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych, co może wskazywać na brak akceptacji zbyt wysokich cen ofertowych ze strony kupujących. Kolejny kwartał rosły średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media). Rośnie także podaż nowych mieszkań na lokalnym rynku najmu.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach (bazujący na przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) utrzymał się na podobnym poziomie względem poprzedniego kwartału** i wyniósł w omawianym kwartale 0,82 mkw. oraz był wyższy o 0,33 mkw. (tj. o 70%) względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego⁵ pozostał stabilny, podobnie jak kredytowa dostępność mieszkania

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do II kw. 2019 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do I kw. 2019 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych i cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają zasób informacji dostępny w momencie zamknięcia materiału. Dane historyczne są rewidowane. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym II kwartału 2019 r. zebrano ok. 116, tys. rekordów, w tym ok. 28,9% dotyczących transakcji oraz 71,2% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 3,3 mln rekordów, z 23,6% udziałem transakcji oraz 76,4% ofert.

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

³ Sprzedający utrzymali swoje wysokie oczekiwania cenowe przewidując ograniczoną podaż mieszkań na rynku pierwotnym z powodu napięć po stronie wykonawstwa projektów.

⁴ Indeks hedoniczny cen mieszkań zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach mieszkań (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) sprzedawanych w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji. Cena hedoniczna to średnia cena transakcyjna z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny.

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

dla przeciętnego gospodarstwa domowego. Głównym czynnikiem powodującym stabilizację wskaźników dostępności był zbliżony wzrost wynagrodzeń i cen mieszkań.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) **nadal była krótkookresowo opłacalna** (opłacalność liczona jako różnica stóp procentowych). Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej nadal była wysoka względem oprocentowania lokaty bankowej, nieco niższa względem rentowności 10-letnich obligacji skarbowych i pozostała zbliżona do stopy kapitalizacji uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu, jednak przy LTV=80% mieszkanie takie prawie nie generuje nadwyżki finansowej dla właściciela.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁶ w złotych⁷** (bez umów renegocjowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 14,7 mld zł**, tj. była wyższa o 23,5% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 12,5% względem II kw. 2018 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym⁸ wskazują, że banki nie zmieniły kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, natomiast nieznacznie zmieniły niektóre warunki, tj. podniosły marżę kredytową oraz pozaodsetkowe koszty kredytu. Banki zaobserwowały wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe. W III kwartale 2019 r. banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz niewielki wzrost popytu.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych⁹ w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie uzyskującym regularnych dochodów w walucie,

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

⁶ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html.

⁷ Według danych BIK banki i SKOK-i udzieliły o 1,3% mniej kredytów mieszkaniowych niż w analogicznym okresie zeszłego roku, w ujęciu wartościowym natomiast o 10,9% więcej niż w pierwszym półroczu 2018 r. W ostatnich trzech latach stopniowo zwiększał się udział udzielanych kredytów mieszkaniowych na kwoty powyżej 350 tys. zł (z 29% w 2016 r. do 41% w połowie 2019 r.), malał natomiast udział kredytów o wartości do 150 tys. zł (odpowiednio z 18% do 9%). Indeks jakości portfela kredytów mieszkaniowych potwierdza wieloletni niski poziom ryzyka kredytowego związanego z udzielaniem kredytów mieszkaniowych. Według raportu AMRON w II kw. 2019 r. o ok. 8,3% wzrosła r/r przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego. Nie zmienił się udział kredytów o LTV pomiędzy 50 i 80%, natomiast na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LTV od 80% i do 30%. W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do II kw. 2018 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 15 do 25 lat, pozostałych natomiast spadł. Na koniec II kwartału 2019 r. liczba czynnych umów kredytowych wyniosła ponad 2,31 mln sztuk, tj. przyrosła kw./kw. o 36,3 tys. umów a ich wartość wyniosła 426,2 mld zł.

⁸ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, III kwartał 2019 r.”, NBP, sierpień 2019 r. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci_2019/kredytowy2019_3.html. Głównymi przyczynami zmian popytu na kredyty mieszkaniowe była poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

⁹ Według danych NBP udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej stanu kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec I kwartału 2019 r. zmniejszył się do 29% wobec 30% w poprzednim kwartale oraz maksymalnego 71% udziału zanotowanego w I kw. 2009 r. Według danych BIK wartość portfela mieszkaniowych kredytów frankowych na 30.06.2019 r. wynosiła 102,8 mld zł. Mieszkaniowe kredyty frankowe, podobnie jak kredyty złotowe, charakteryzują się bardzo dobrą spłacalnością, na co oprócz aspektu dochodowego (wzrostu dochodów gospodarstw domowych) wpływ mają nadal ujemne stopy procentowe w Szwajcarii (LIBOR CHF).

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

- **Pomimo utrzymującej się od 2016 r. niewielkiej spadkowej tendencji szacowanej stopy zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych, wskaźnik ten pozostaje cały czas na wysokim poziomie - w II kw. 2019 r. wyniósł on ok. 20%** (zob. wykres 38). W kierunku niższych stóp zwrotu z kapitału własnego oddziałują rosnące koszty producentów mieszkań, w efekcie rosnących cen materiałów¹⁰, wynagrodzeń i terenów budowlanych. Powoduje to, że budżety dla projektów inwestycyjnych, planowane na rok do przodu, dezaktualizują się już po upływie kilku miesięcy. Ma to mniejszy wpływ na sektor deweloperski, który operuje na wysokich marżach, generuje natomiast ryzyko w sektorze budowlanym¹¹. Zgodnie z danymi BIK¹² liczba niesolidnych płatników w budownictwie względem banków i kontrahentów wzrosła w II kwartale br. o ok. 900, a kwota zaległości osiągnęła wielkość 5,4 mld zł (wzrost względem poprzedniego kwartału o 0,5 mld zł). Według ekspertów Coface¹³ liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej w omawianym półroczu nie zmieniła się względem I półrocza 2018 r. Jednocześnie udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 2,5 p.p., głównie na skutek wzrostu liczby upadłości w transporcie, handlu i rolnictwie.
- **W II kwartale 2019 r. notowano w Polsce historycznie wysoką liczbę zarówno mieszkań oddanych do użytkowania¹⁴, jak i mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁵.** Stosunkowo wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do występowania o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁶.
- **Roczna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce¹⁷ pozostała na poziomie poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 62,4 tys. Zapas niesprzedanych mieszkań (oraz kontraktów na ich budowę) na tych rynkach zwiększył się o ok. 0,1 tys. względem poprzedniego kwartału i wyniósł na koniec II kw. 2019 r. ok. 51,3 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży zmniejszyła się.** Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku

¹⁰ Deweloperzy uważają, że w obecnej sytuacji posiadanie własnych zasobów siły roboczej umożliwi bardziej efektywną kontrolę kosztów, jak i terminów realizowanych budów. Deweloperzy w różny sposób radzą sobie z sytuacją. Niektórzy mają w grupie własnych generalnych wykonawców. Inni poszerzyli kompetencje. Jeszcze inni skupiają się na pakietowaniu, czyli podziale prac budowlanych na mniejsze fragmenty w celu obniżki kosztów. Optymalizacja kosztów inwestycji stała się istotną kwestią na rynku nieruchomości.

¹¹ Wskaźnik rentowności działalności firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób w II kw. 2019 r. kształtuje się na poziomie ok. 2% (zob. wykres 103).

¹² <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/455959/zaleglosci-firm-wynosza-juz-ponad-31-mld-zl-najwyzszy-wzrost-tym-razem>

¹³ Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacje firm w Polsce w I półroczu 2019 r.) w budownictwie mamy do czynienia ze spadkiem liczby upadłości rok do roku. W branży budowlanej widać już jednak pewne symptomy pogorszenia, spada nieco popyt na materiały budowlane, zmniejsza się ilość rozpoczynanych inwestycji.

¹⁴ Według danych GUS w II kw. 2019 r. w Polsce oddano do użytkowania ok. 47,3 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 9,3 tys. względem II kw. 2018 r. oraz mniej o ok. 0,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie III kw. 2018 r. - II kw. 2019 r. wydano ok. 196,7 tys. pozwoleń, tj. 13,9 tys. więcej niż w okresie III kw. 2017 r. - II kw. 2018 r. (wzrost r/r o 7,6%).

¹⁵ Według danych GUS w II kw. 2019 r. w Polsce rozpoczęto budowę ok. 61,5 tys. mieszkań, tj. mniej o ok. 4,2 tys. względem II kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 7,6 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie III kw. 2018 r. - II kw. 2019 r. wydano ok. 223,6 tys. pozwoleń, tj. 10,0 tys. więcej niż w okresie III kw. 2017 r. - II kw. 2018 r. (wzrost r/r o 4,7%).

¹⁶ Według danych GUS w II kw. 2019 r. w Polsce wydano ok. 71,5 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 5,4 tys. względem II kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 14,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie III kw. 2018 r. - II kw. 2019 r. wydano ok. 253,5 tys. pozwoleń, tj. 1,7 tys. więcej niż w okresie III kw. 2017 r. - II kw. 2018 r. (wzrost r/r o 0,7%).

¹⁷ Na podstawie danych JLL/REAS.

pierwotnym na 6 największych rynkach utrzymał się na poziomie 3,3 kwartału. Nadal oznacza to szybką sprzedaż pojawiających się ofert oraz ograniczone możliwości wyboru mieszkań dla nabywców. Szacowany przez NBP czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym zmniejszył się we wszystkich analizowanych miastach, co wskazuje na przeniesienie części popytu na ten, tańszy obecnie rynek.

- **Wskaźnik budowy mieszkań w toku¹⁸ w Polsce nieznacznie zmniejszył się w omawianym okresie, głównie na skutek wysokiej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.** Utrzymująca się różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi na RP i RW w 6M i Warszawie oznacza, że kupujący nie akceptują wyższych cen deweloperów i przenoszą swój popyt na rynek wtórny. Także struktura oferowanych mieszkań względem powierzchni odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie.
- **W warunkach wysokiego popytu na mieszkania utrzymywał się wysoki popyt na grunty budowlane pod budownictwo deweloperskie,** zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym, szczególnie we Wrocławiu i Krakowie. W konsekwencji ceny gruntów dalej rosły. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Zaobserwowano zjawisko wypierania budownictwa komercyjnego (biurowego) przez budownictwo mieszkaniowe – zazwyczaj mechanizm działa odwrotnie.
- **Od 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów pod blokami oraz domami jednorodzinnymi przekształciło się z mocy prawa w prawo własności¹⁹ tych gruntów.** Realizacja tej ustawy oznacza znaczący transfer majątku do gospodarstw domowych i może mieć pozytywny wpływ na popyt konsumpcyjny (efekt majątkowy). Uregulowanie płatności z tym związanych jest jednak na niskim stopniu zaawansowania.

¹⁸ Wskaźnik obliczany na podstawie danych GUS, jako suma z ostatnich czterech kwartałów różnicy pomiędzy kwartalną liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto a mieszkaniami oddanymi do użytkowania w kwartale.

¹⁹ Dz.U. 2018 poz. 1716 (ustawa z 20 lipca 2018 r., znowelizowana 4 grudnia 2018 r.). Z uwłaszczenia może skorzystać 2,5 mln użytkowników będący właścicielami lokali. Opłaty przekształceniowe będzie się wносить przez 20 lat. Ich wysokość wyniesie tyle, ile roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W wypadku gruntów Skarbu Państwa przepisy przewidują obowiązkowe bonifikaty (przy jednorazowej spłacie), natomiast przy nieruchomościach komunalnych wysokość bonifikaty ustalają gminy. W blokach spółdzielczych po przekształceniu gruntów pod blokami opłaty przekształceniowe będą wliczane do opłat za mieszkanie, ale jeżeli w opłacie przekształceniowej będą bonifikaty, to spółdzielnia musi je uwzględnić i zmniejszyć spółdzielcy opłatę proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo. Transakcje mające za przedmiot lokale stanowiące odrębne nieruchomości, z których własnością związane są udziały w gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste przysparzają kłopotów - część sądów wieczystoksięgowych żąda przedłożenia zaświadczenia o przekształceniu przy dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, co jest długotrwałym procesem, często uniemożliwiającym zawarcie umowy nabycia mieszkania.

Tabela 1 Programy mieszkaniowe realizowane w Polsce

Program	Miejsce publikacji podstawy działalności	Rozpoczęcie programu	Przewidywane nakłady	Przewidywane efekty	Bieżące efekty
Narodowy Program Mieszkaniowy (NMP)					
1) Pakiet Mieszkanie Plus					
1.1) Program wsparcia tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń	Dz. U. z 2018 r., poz. 2321	2007 r.	6,2 mld zł w latach 2018 - 2025		W ramach programu zakwalifikowano do finansowania 1612 przedsięwzięć o wartości ok. 3,8 mld zł. Powstać ma ponad 28 tys. lokali/miejsc noclegowych.
1.2) Program wspierania budowy mieszkań czynszowych (rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego realizowany w formie finansowania zwrotnego, na warunkach preferencyjnych, przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego)	Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 1020, z późn. zm.	2016 r.	4,5 mld zł przez 10 lat	30 tys. lokali w ciągu 10 lat	W ramach programu : - złożono 212 wniosków na łączną kwotę 1,2 mld zł, dotyczących budowy 9747 mieszkań), - podpisano 94 umowy kredytu na łączną kwotę 468 mln zł przeznaczonych na finansowanie budowy 4041 mieszkań, - do użytkowania oddano 2261 mieszkań w 53 inwestycjach.
1.3) Mieszkanie Plus - kapitałowy (PFR Nieruchomości)	Uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r.	2016 r.			W ramach programu oddano do użytku 695 mieszkań, w budowie są 663 mieszkania, na etapie projektowania znajduje się ok. 15,5 tys. mieszkań.
2) Program "Mieszkanie na Start"	Dz. U. z 2018 r., poz. 1540 oraz Dz. U. z 2019 r., poz. 1309	2019 r.	Maksymalny limit wydatków w latach 2019-2028 - 16 mld zł	Kwota dopłat na lata 2019-2034 wyniosła 34,5 mln zł	W ramach programu: - 6 gmin złożyło 19 wniosków o zawarcie umowy, obejmujących budowę 710 mieszkań, - 2 gminy podpisały 7 umów w sprawie dopłat obejmujących 378 mieszkań. Kwota dopłat prognozowanych do wypłaty z tytułu zawartych umów przez kolejnych 15 lat: ponad 35 mln zł, z czego w 2019 r. blisko 1,5 mln zł. BGK wypłacił dopłaty do najmu na kwotę ok. 65,5 tys. zł.
Inne (poza NPM)					
Mieszkanie dla młodych	Dz. U. z 2019 r. poz. 1116	2014 r.	3,45 mld zł w latach 2014 - 2018		W latach 2014 -2018 udzielono wsparcia 110,4 tys. nabywcom mieszkań, w kwocie 2,9 mld zł, w tym ok. 0,9 mld zł na rynku wtórnym. Nadal udzielane jest finansowe wsparcie z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu oraz realizowana jest kontrola kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego udzielonych w latach 2014-2018.
Fundusz Wsparcia Kredytobiorców	Dz. U. z 2015 r., poz. 1925	19.02.2016 r.	593,8 mln zł		Łącznie zawarto 920 umów dot. udzielenia wsparcia o wartości 20,1 mln zł. Wypłacono wsparcie w kwocie 15,8 mln zł.
Fundusz Mieszkań na Wynajem (BGK Nieruchomości)		2014 r.			W ofercie jest 1820 mieszkań w 16 inwestycjach w 6 miastach.

- Na rynkach nieruchomości biurowych zaczęły się zmniejszać nierównowagi wynikające z wcześniejszego nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią. Czynnikiem wzrostu popytu jest korzystna sytuacja gospodarcza, w tym tworzenie nowych miejsc pracy,

również przez firmy międzynarodowe. Nowe trendy związane z wykorzystaniem powierzchni biurowej (np. biura coworkingowe) również mogą przyczynić się do utrzymywania się wysokiego popytu na te powierzchnie. Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Według informacji rynkowych, na koniec II kw. 2019 r. zasoby powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych²⁰ przekroczyła 10,8 mln mkw., a w budowie było ok. 1,7 mln mkw. Stopa pustostanów na dziewięciu największych rynkach biurowych odnotowała niewielki spadek do poziomu 9% wobec 9,2%²¹ na koniec I kw. 2019 r.

- **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni**, a stopa pustostanów w całym kraju na koniec II kw. 2019 r. kształtowała się na poziomie 3,6%²². Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec II kw. 2019 r. wyniosły ponad 12 mln mkw.²³ Nieznaczny przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uważają rynek za nasycony, co potwierdza pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe.
- Wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się i będzie się przyczyniać do dalszego przyrostu powierzchni biurowych i w mniejszym stopniu handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym dla inwestorów.
- **Rynek magazynowy w Polsce pozostaje w fazie rozwoju**. Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe utrzymuje się na wysokim poziomie. Pozostają one w kręgu zainteresowania firm logistycznych, kurierskich co jest naturalną konsekwencją rozwoju handlu elektronicznego. Duży popyt zgłasza też przemysł. Na koniec II kw. 2019 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej przekroczyły 17 mln mkw. a w budowie znajduje się ponad 2,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju utrzymywała się na poziomie 5,1%²⁴.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych**²⁵ na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec II kw. 2019 r. wyniosła 3 mld euro, z czego 59,9% wartości transakcji dotyczyło powierzchni biurowych, 23,4% powierzchni handlowych oraz 9,1% powierzchni magazynowych.
- **Stan kredytów udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom na nieruchomości wyniósł na koniec II kw. 2019 r. ok. 64,12 mld zł**, na co składały się kredyty udzielone przedsiębiorstwom na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne

²⁰ Dziewięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

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

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

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

²⁴ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2019, Polska.

²⁵ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe zdarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

nieruchomości²⁶. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec II kw. 2019 r. wyniosła 5,2 mld zł, wobec 5,1 mld zł w I kw. 2019 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do 16,1 mld zł, wobec 16,6 mld zł w I kw. 2019 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wyniósł 17,5 mld zł (pozostał stabilny względem I kw. 2019 r.), a na nieruchomości magazynowe i przemysłowe 8,4 mld zł (spadek o 0,4 mld zł wobec I kw. 2019 r.). Wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁷ wyniosła 16,9 mld zł wobec 16,7 mld zł w I kw. 2019 r. Zmiany stanów kredytów w 2019 r. częściowo wynikają z faktu, że banki dostosowują swoją sprawozdawczość do wymogów nowego FINREP.

- **Wskaźniki kredytów zagrożonych wśród kredytów dla przedsiębiorstw na nieruchomości w relacji do poprzedniego kwartału odnotowały spadek.** Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec II kw. 2019 r. wyniósł 6,8% wobec 7,0% w I kw. 2019 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wyniósł 11,2% wobec 11,4% w I kw. 2019 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe wyniósł 7,6% wobec 7,8% w I kw. 2019 r., a na inne nieruchomości wyniósł 8,6% wobec 8,9% w I kw. 2019 r. Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe wyniósł 21,6%, co wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁸.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A, notowane za miesiąc w euro za mkw. w Warszawie nieznacznie spadały, a w pozostałych ośmiu dużych miastach²⁹ oraz siedmiu mniejszych miastach wojewódzkich były stabilne.** Najwyższe czynsze w tej klasie biurowców notowane były w Warszawie, gdzie wynosiły ok. 19 euro/mkw./m-c., w pozostałych analizowanych miastach wojewódzkich wynosiły od 11 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także pozostają stabilne.** Indeks hedoniczny czynszów³⁰, który jest odporny na zmianę analizowanej próbki, w IV kw. 2018 r. pozostawał stabilny dla Warszawy, a dla Poznania spadł. Natomiast dla Trójmiasta indeks ten wykazał lekki wzrost, co oznacza, że powierzchnie o podobnej jakości były wynajmowane po wyższym czynszu niż pół roku wcześniej. Stopa pustostanów w Warszawie na koniec II kw. 2019 r. wyniosła 8,5%³¹. Stopa pustostanów powierzchni biurowych zależy od wieku³² oraz przede wszystkim od lokalizacji biurowca³³.

²⁶ Począwszy od 2018 r. kategoria kredyty udzielone na pozostałe nieruchomości została podzielona na trzy kategorie tj. kredyty na nieruchomości magazynowe i przemysłowe, kredyty na nieruchomości handlowe i usługowe, kredyty na nieruchomości inne.

²⁷ Por. definicja z FINREP z 2018 r. „Kredyty na inne nieruchomości – kredyty na nieruchomości inne niż mieszkaniowe, biurowe, handlowe, usługowe, przemysłowe i magazynowe (podkategoria kredytów na nieruchomości pozostałe).”

²⁸ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018. Z kolei zaobserwowany na początku 2018 r. wzrost tego wskaźnika wynikał prawdopodobnie ze zmian w zasadach rachunkowości i sprawozdawczości bankowej.

²⁹ W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Ośmiu dużych miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. Siedem miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

³⁰ Indeks hedoniczny czynszów dla powierzchni komercyjnych zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach budynków oraz powierzchni lokali wynajętych (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji.

³¹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2019, Polska.

³² Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

³³ Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie pozostają stabilne, lecz na rynkach pozostałych miast nieznacznie wzrosły³⁴. Indeks hedoniczny czynszów dla Warszawy i Poznania w IV kw. 2018 r. pozostał stabilny, a dla Trójmiasta lekko wzrósł względem II kw. 2018 r. Na rynku sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce wykazała nieznaczny spadek natomiast na rynku sprzedaży lokali biurowych mediana ceny ofertowej w całej Polsce pozostaje stabilna.**

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2019 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–23),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 24–33),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 34–49),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 50–63),
- 6) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 64–70),
- 7) rozszerzoną analizę sytuacji firm: deweloperskich, budowlanych realizujących projekty kubaturowe, zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych oraz produkujących materiały budowlane (wykresy 71–148).

Analiza cen mkw. mieszkań: ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN). Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dotyczące czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

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

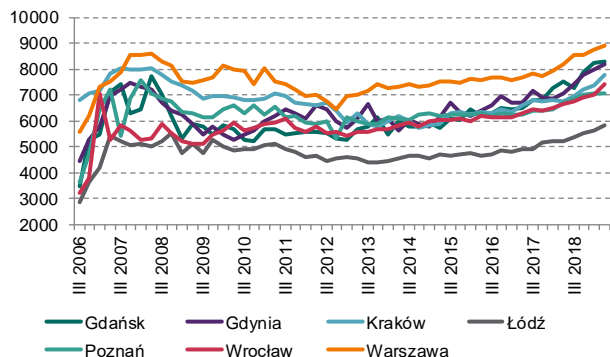
³⁴Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

Wykaz skrótów:

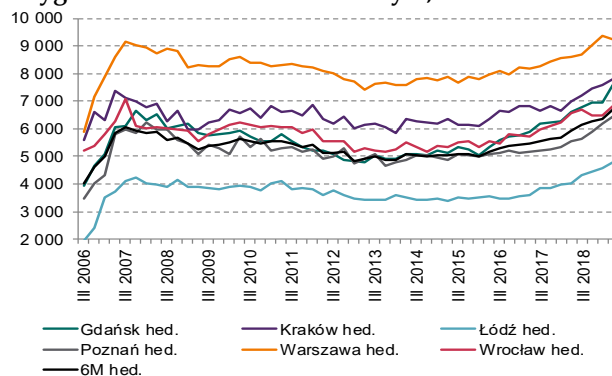
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



Wykres 2 Cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW korygowana indeksem hedonicznym, w 6M

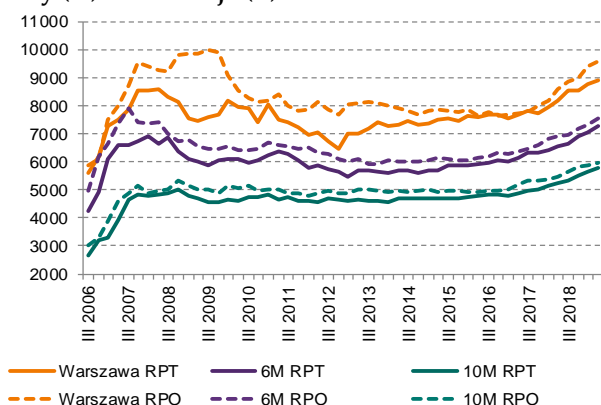


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

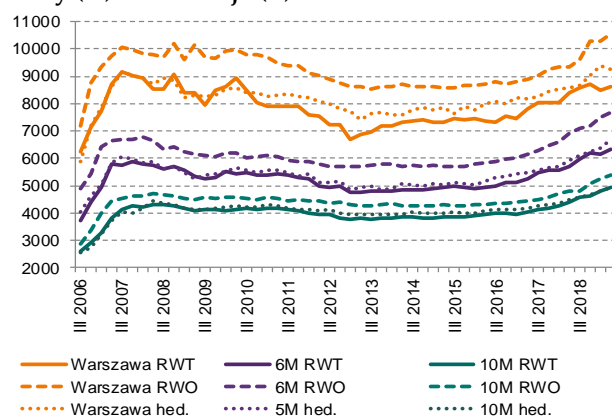
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



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

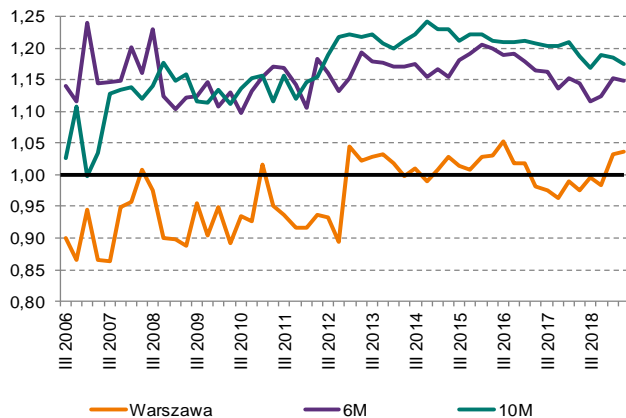


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

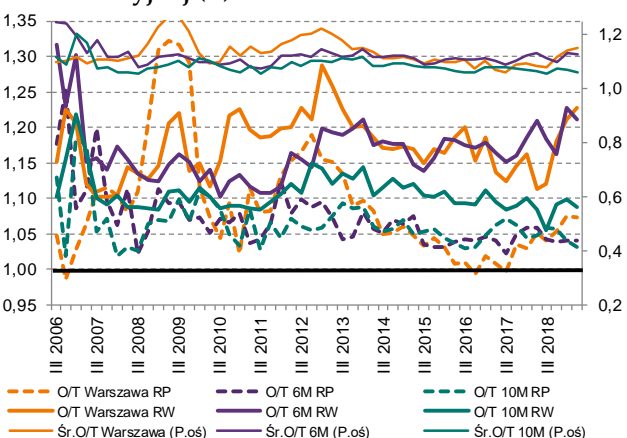
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



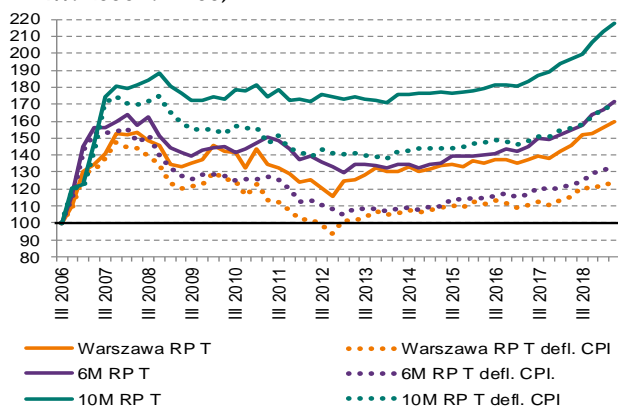
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

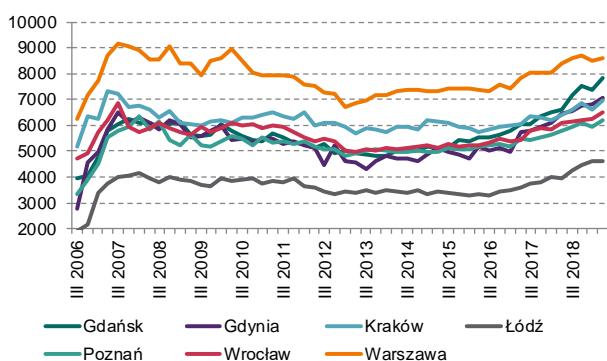
Źródło: NBP

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



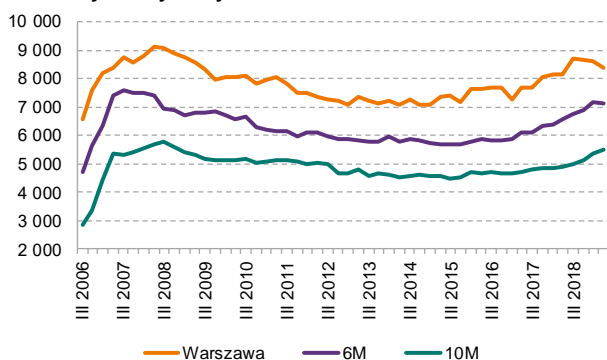
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

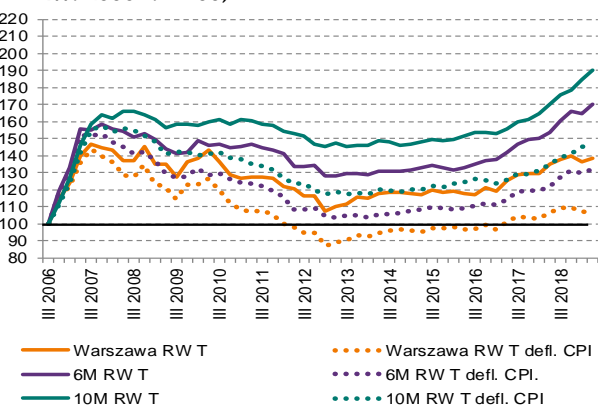
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

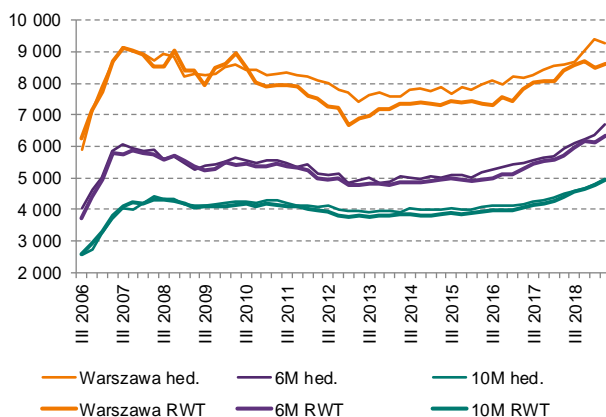
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



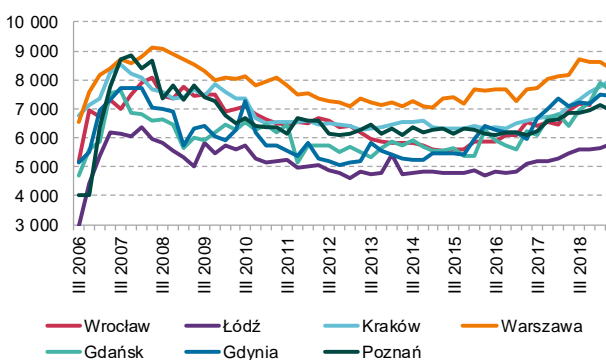
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



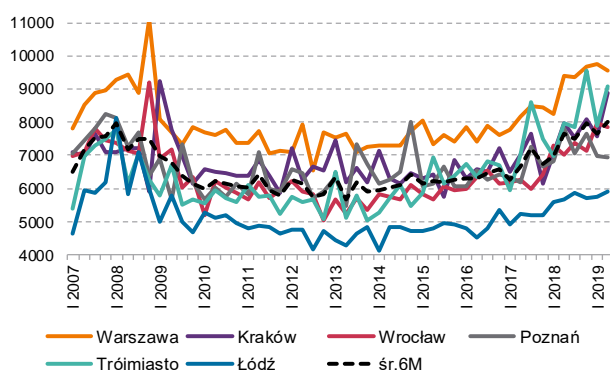
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

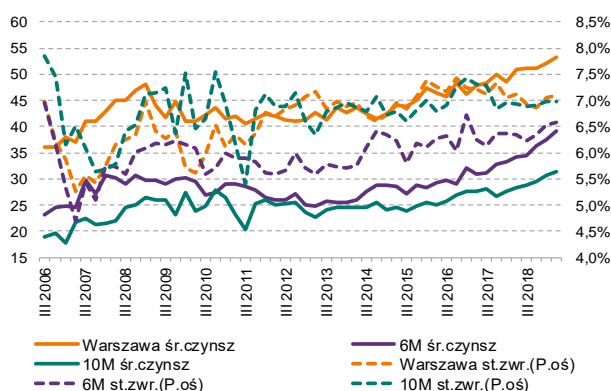
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

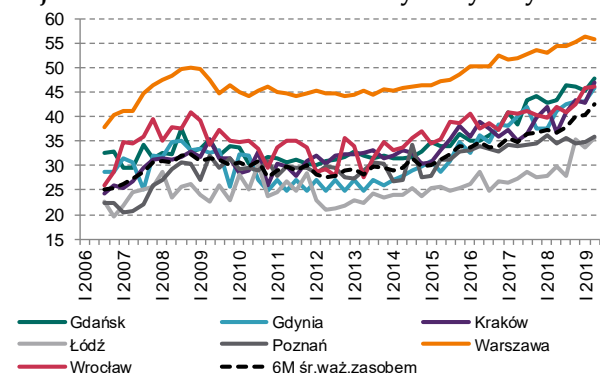
Źródło: JLL/REAS

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



Źródło: NBP

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

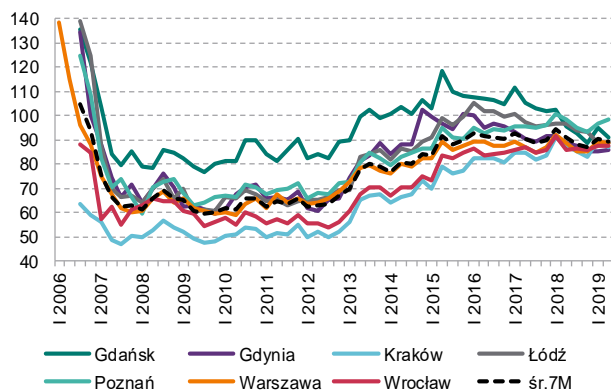


Źródło: NBP

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

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

Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



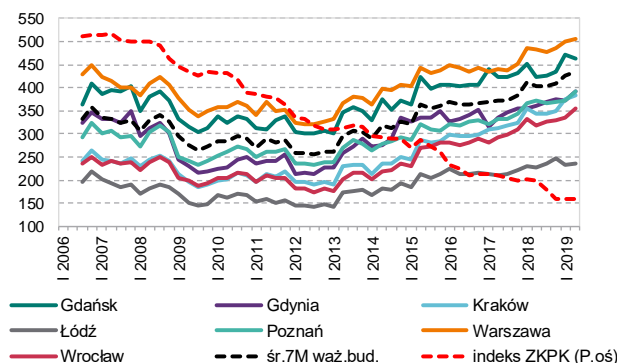
Źródło: NBP, GUS

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

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

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

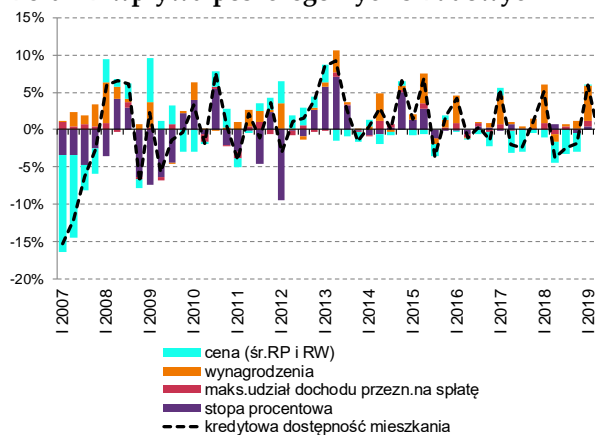
Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKP, P. oś)



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

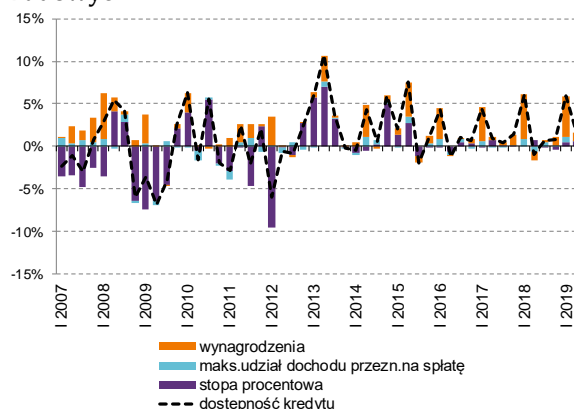
Źródło: NBP, GUS

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



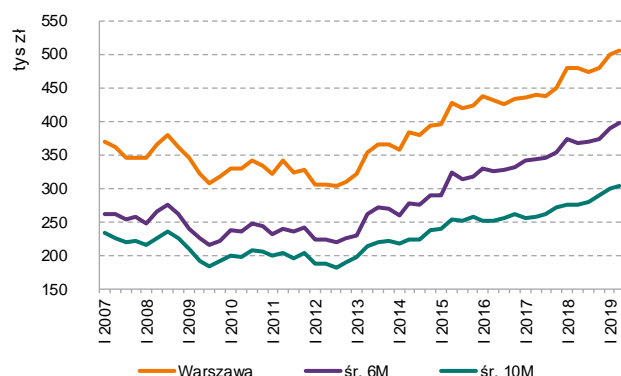
Źródło: NBP, GUS

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



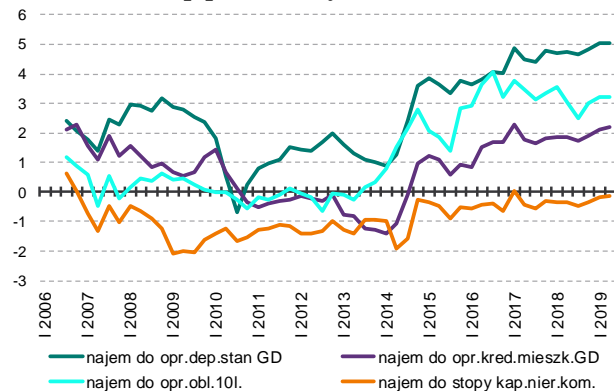
Źródło: NBP, GUS

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



Źródło: NBP, GUS, BGK

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

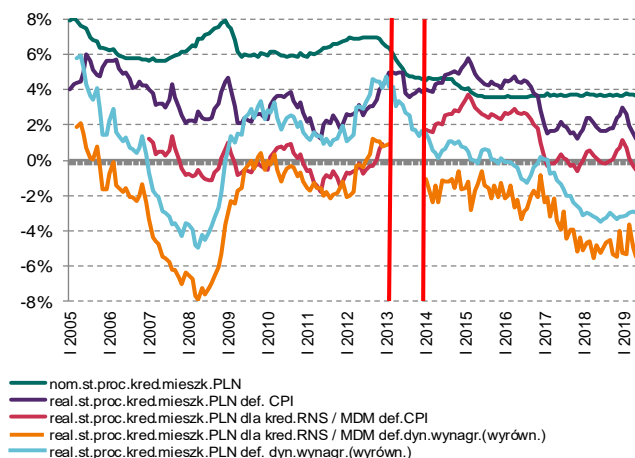


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

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

Źródło: NBP, GUS

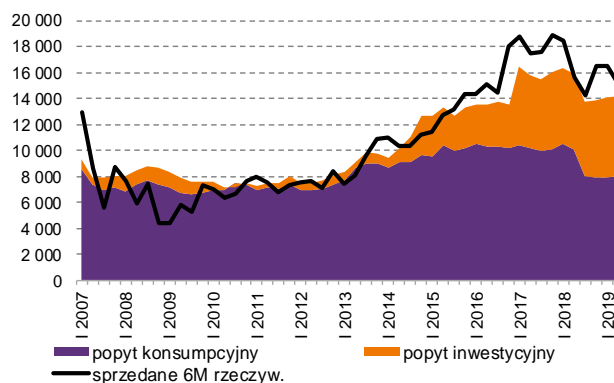
Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (działający w latach 2007-2012 r.) oraz MDM (działający w latach 2014-2018).

Źródło: NBP, GUS, BGK

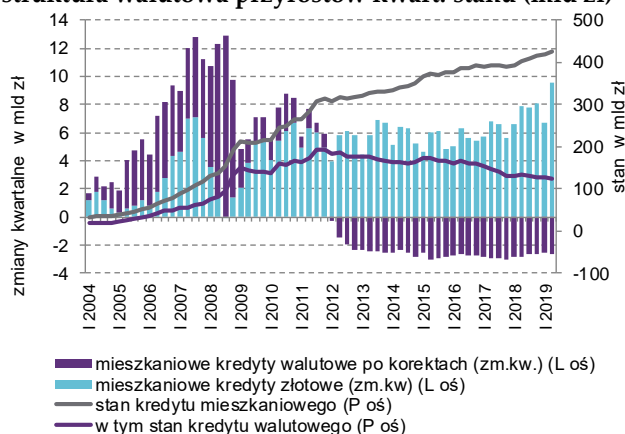
Wykres 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe



Źródło: NBP, JLL/REAS, GUS

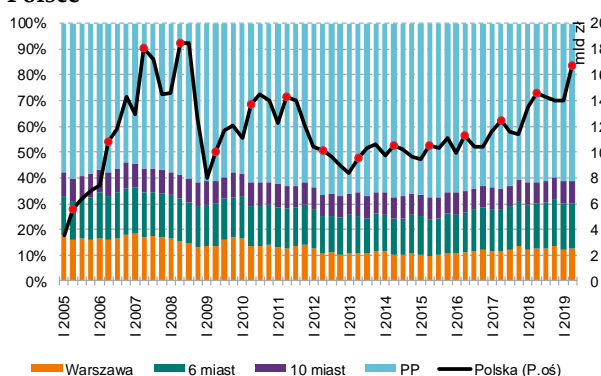
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP

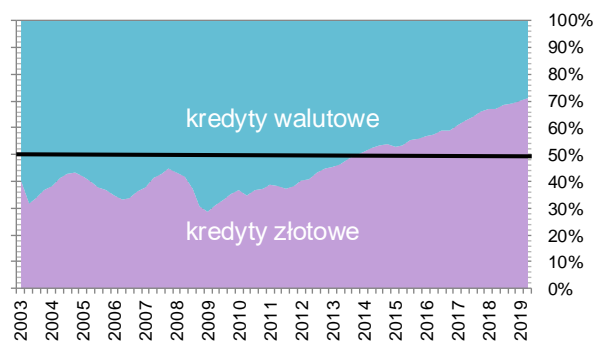
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce



Uwaga do wykresów 26 i 28: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. PP oznacza „pozostałą Polskę”. Na wykresie 26 czerwonymi punktami zaznaczony wyłącznie drugie kwartały.

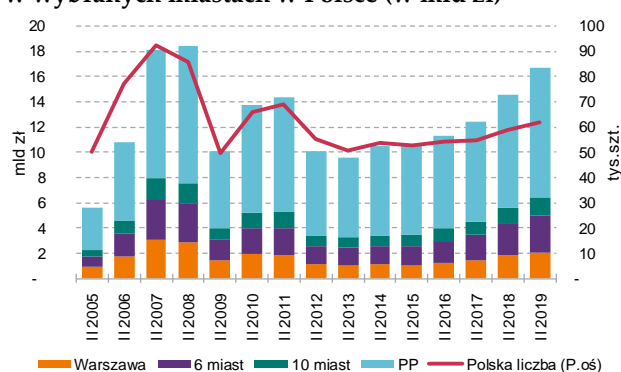
Źródło:

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



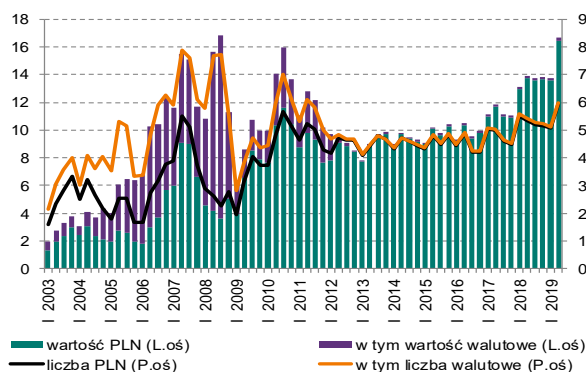
Źródło: NBP

Wykres 27 Wartość i liczba umów na nowy kredyt mieszkaniowy wyłącznie w drugich kwartałach w wybranych miastach w Polsce (w mld zł)



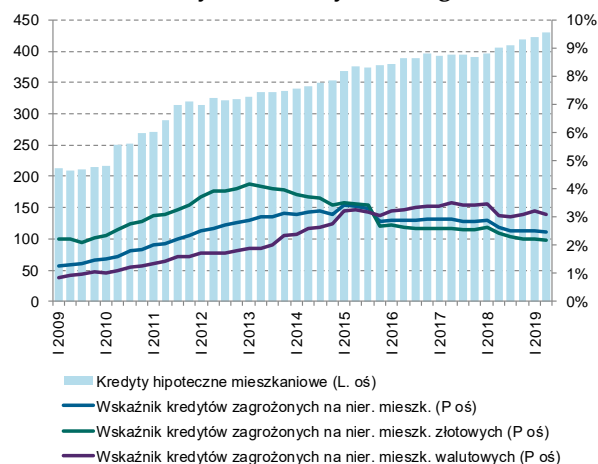
Źródło: BIK

Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba



Źródło: ZBP (AMRON)

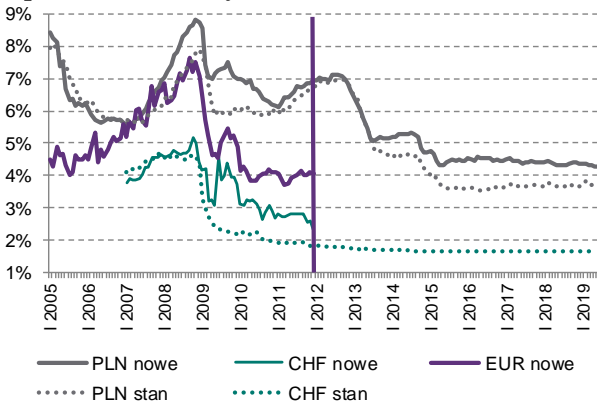
Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

Źródło: NBP

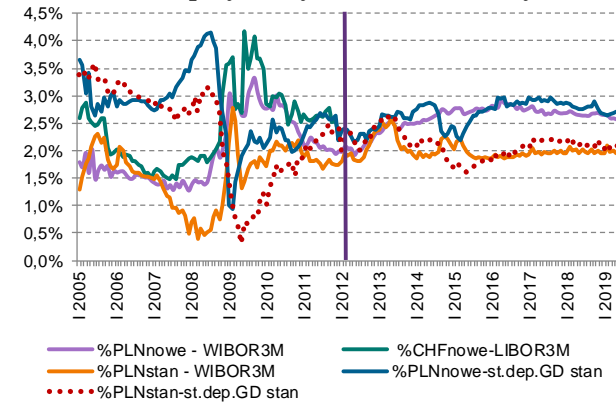
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



Uwaga do wykresu 29 i 30: fioletowa pionowa linia oddziela okres bez kredytów walutowych, które od 2012 r. praktycznie nie były udzielane. Uwaga do wykresu 30: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a WIBOR3M lub LIBORCHF3M.

Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań wraz z wkładem własnym na RP w 7M
I 2015	8 996	3 981	2 051	513	1 930	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	606	2 011	59%
III 2015	10 341	4 712	2 358	589	2 354	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	641	2 553	62%
I 2016	9 742	5 160	2 221	555	2 938	68%
II 2016	11 661	5 427	2 659	665	2 768	63%
III 2016	9 632	5 235	2 196	549	3 039	69%
IV 2016	9 933	6 639	2 265	566	4 374	74%
I 2017	10 945	6 857	2 495	624	4 361	73%
II 2017	12 139	6 486	2 768	692	3 718	68%
III 2017	11 794	6 682	2 689	672	3 993	70%
IV 2017	10 652	7 153	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 009	2 716	679	4 293	71%
II 2018	12 807	6 069	2 920	730	3 149	64%
III 2018	13 024	5 688	2 969	742	2 719	61%
IV 2018	12 584	6 760	2 869	717	3 891	68%
I 2019	11 865	6 978	2 705	676	4 272	71%
II 2019	14 653	6 549	3 341	835	3 208	62%

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

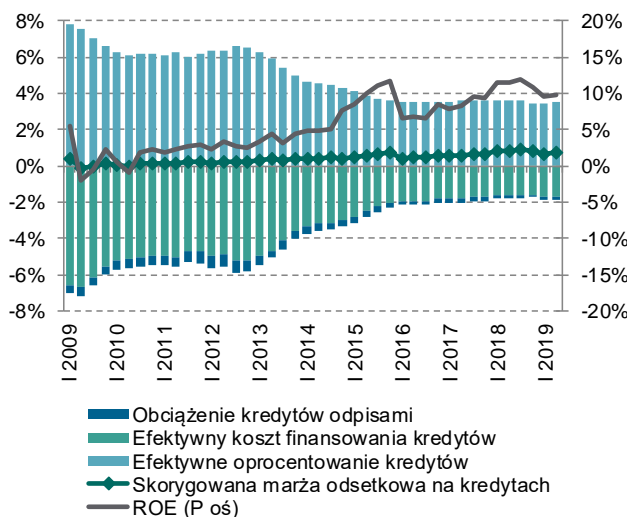
Od I 2015 r. wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

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

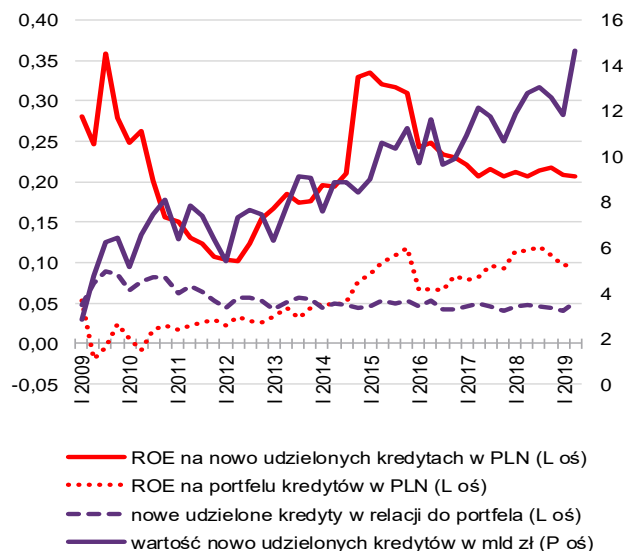
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7M wynosi ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. Dane cenowe oraz powierzchniowe za wszystkie okresy są aktualizowane.

Źródło: NBP, JLL/REAS, ZBP, GUS

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



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



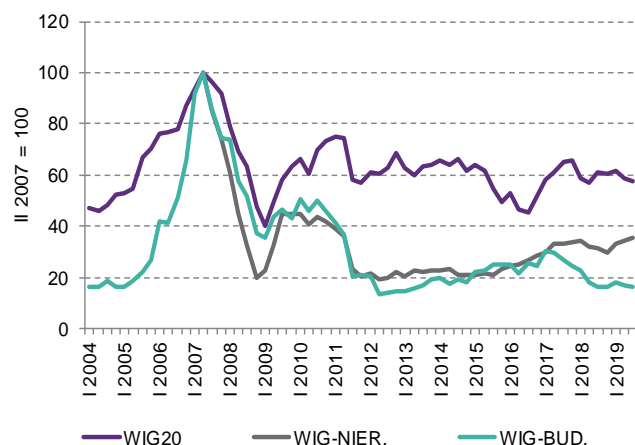
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe RORAC (wskaźnik rentowności kapitału skorygowany o ryzyko - *Return On Risk-Adjusted Capital*) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa, minus koszt operacyjny plus wynik pozaodsetkowy przy kredytach mieszkaniowych, pomniejszony o podatek bankowy, w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Koszt operacyjny pomniejszony o wynik pozaodsetkowy oszacowano na 0,5% wartości portfela kredytowego. Obliczenie na podstawie publikacji KNF, do 2014 r. *Współczynnik wypłacalności*, od 2014 r. *Łączny współczynnik kapitałowy*. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR3M przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku.

Źródło: NBP, KNF

Źródło: NBP, KNF

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

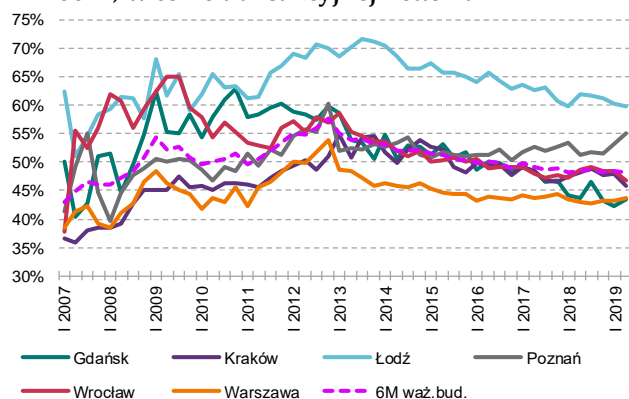
Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; III 2019 r. stan na 25 września br.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

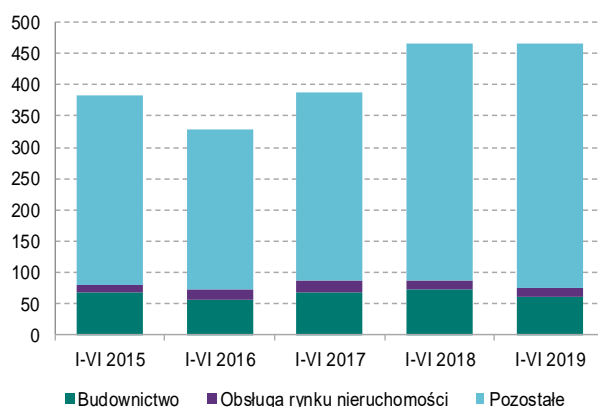
Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁵) w cenie transakcyjnej netto na RP



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

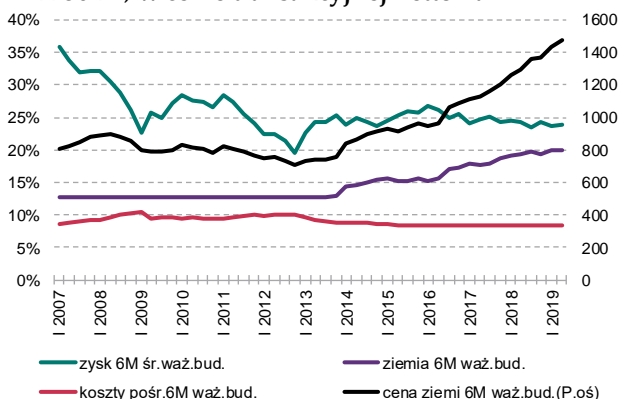
Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec I półrocza)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

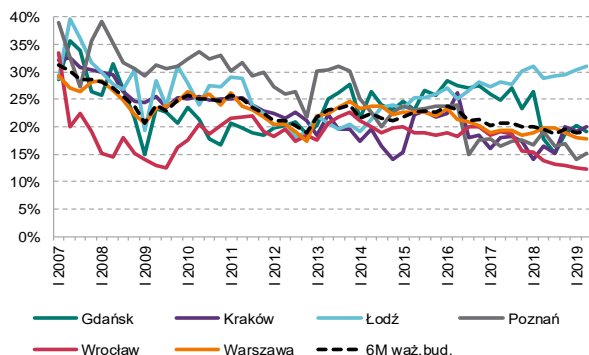
Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁴) w cenie transakcyjnej netto na RP



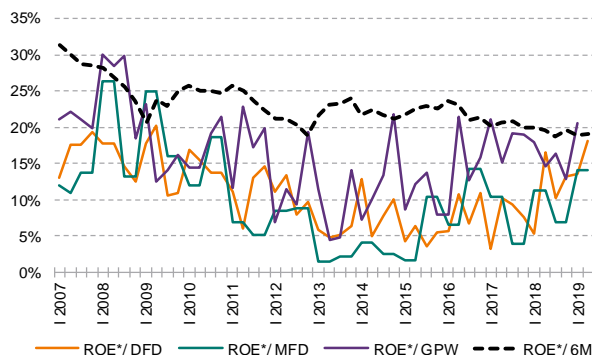
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

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

Wykres 38 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302^{34/}) w największych miastach



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

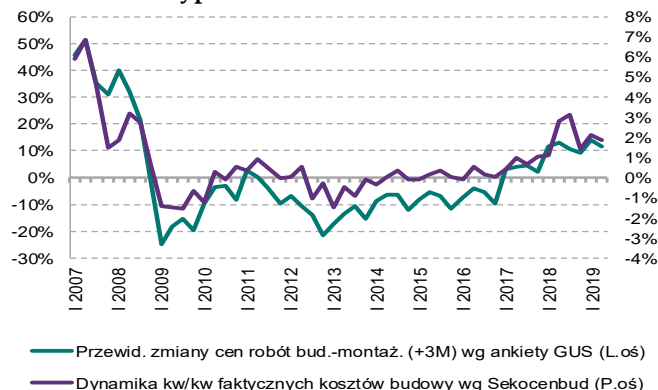


*ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); **/ DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), MFD -. przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób).

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

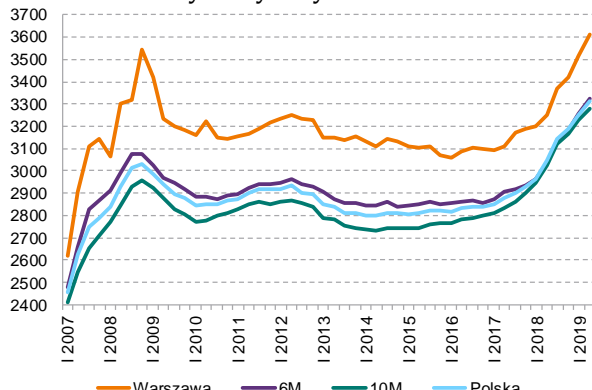
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

Wykres 40 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302^{34/})



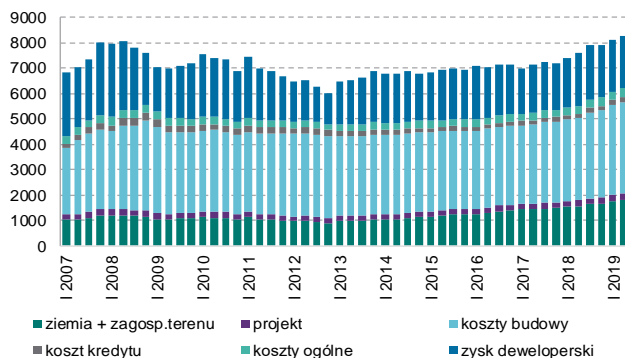
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 41 Przewidywany koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{34/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



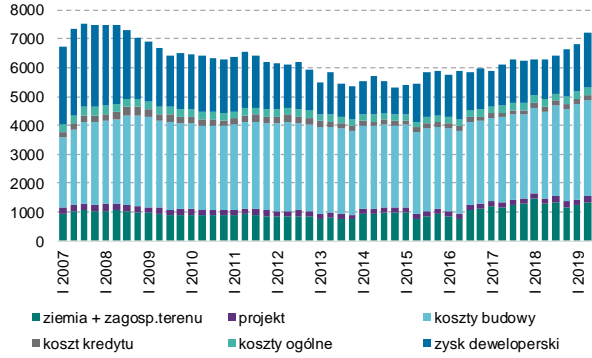
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

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



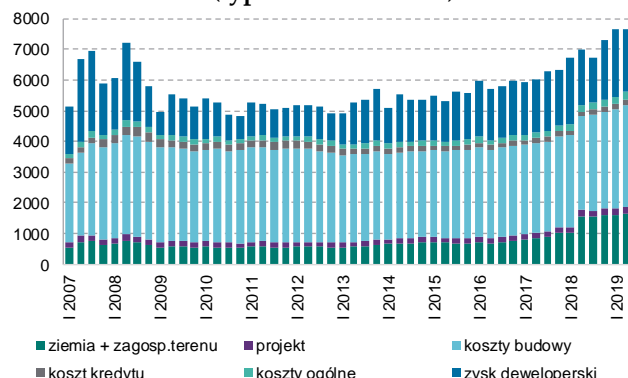
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

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



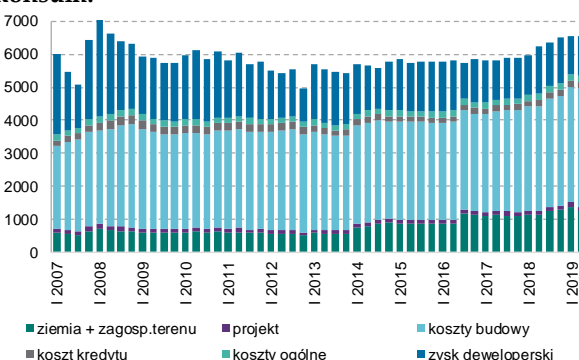
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

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



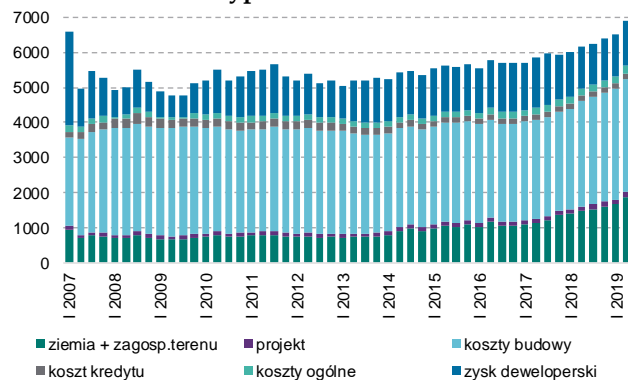
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 45 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



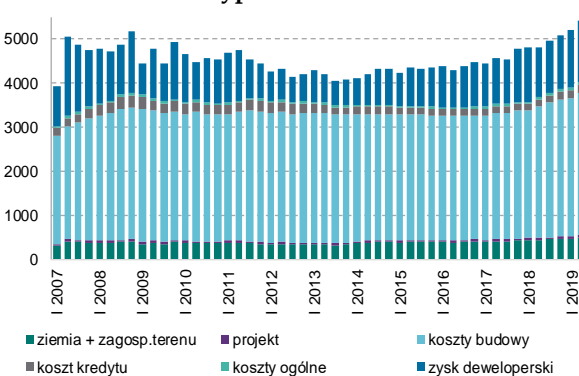
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



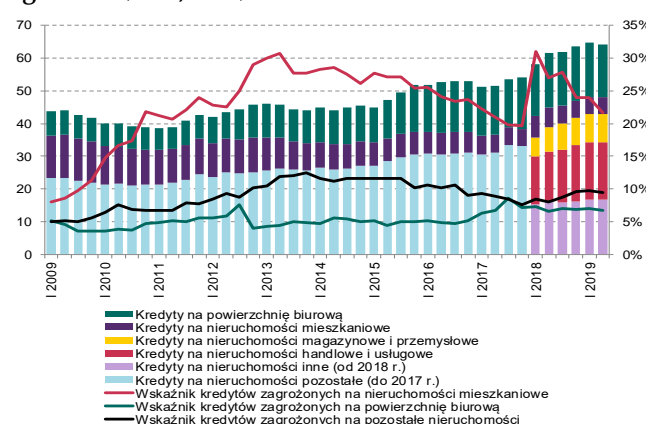
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 47 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{34/}) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

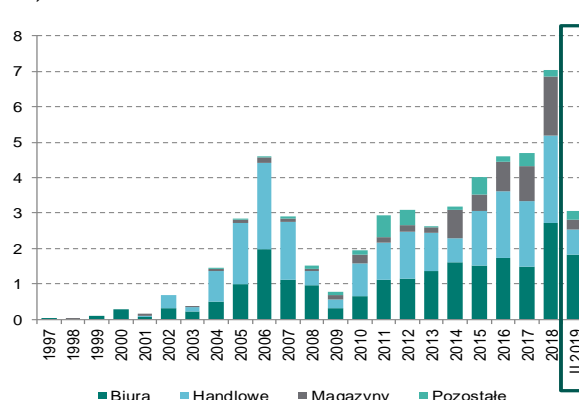
Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

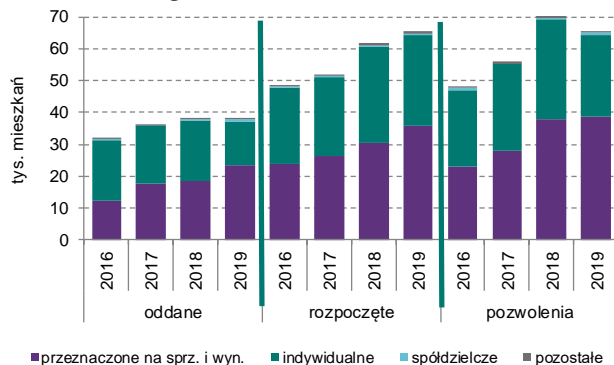
Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

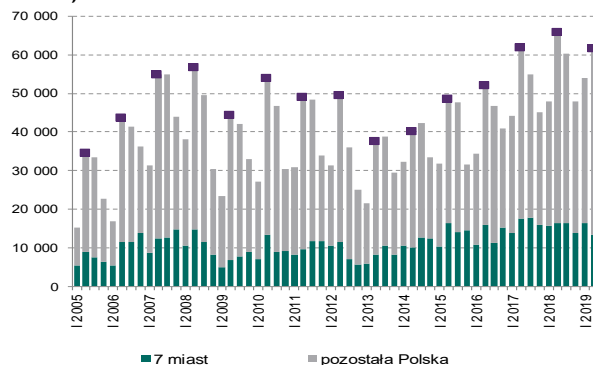
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 50 Struktura inwestorów w bud. miesz. w Polsce w drugich kwartałach w latach 2016–2019



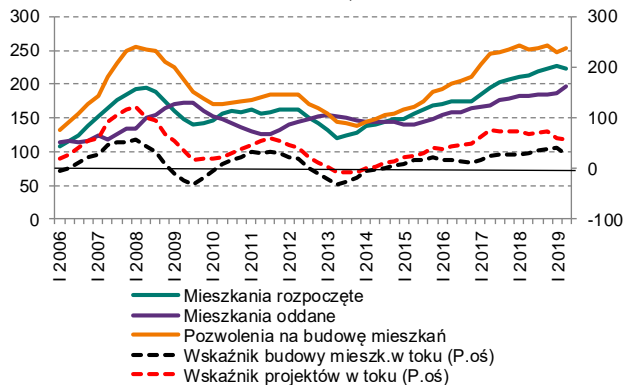
Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

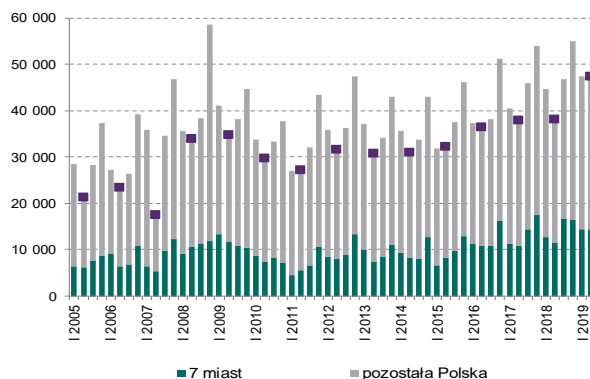
Wykres 54 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik budowy mieszkań w toku (miesz. rozpoczęte minus miesz. oddane) i wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę miesz. minus miesz. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

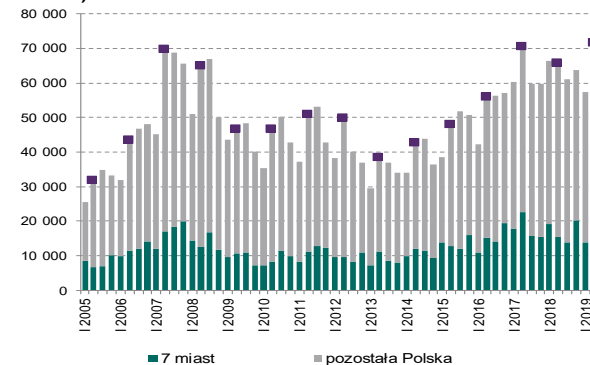
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



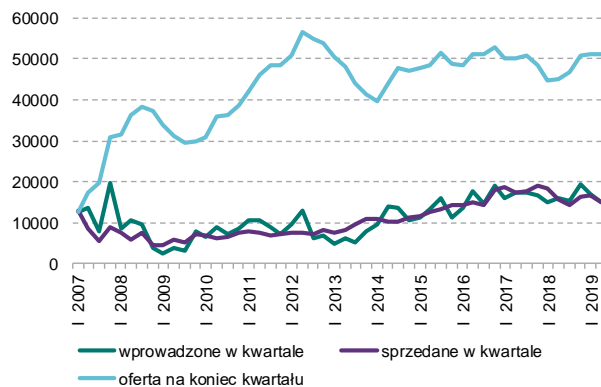
Uwaga do wykresów 51–53: fioletowe punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

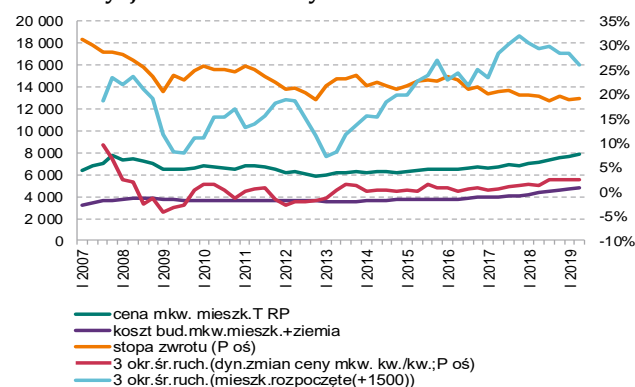
Wykres 55 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.*/ w Polsce



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

Źródło: JLL/REAS

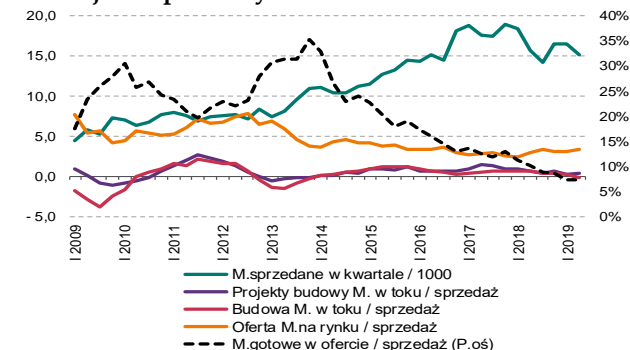
Wykres 56 Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP śr. w 7M



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

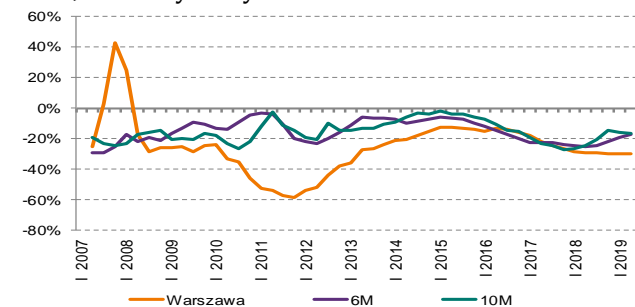
Źródło: NBP, GUS, JLL/REAS, Sekocenbud

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

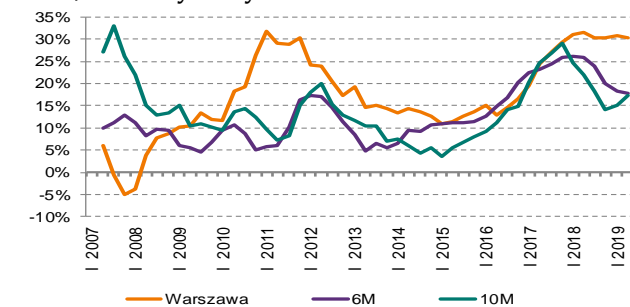


Źródło: NBP na podstawie GUS

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



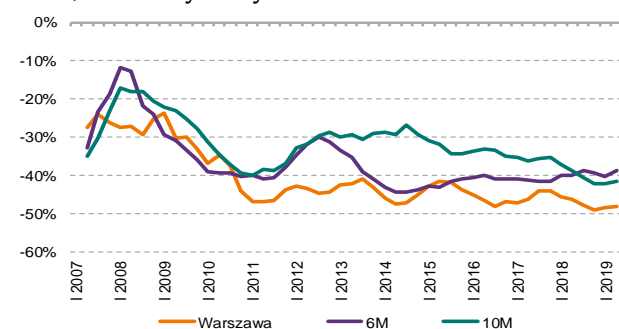
Wykres 59 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 55 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 56 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 57-58 są analogiczne, tylko dla RW.

Źródło: NBP

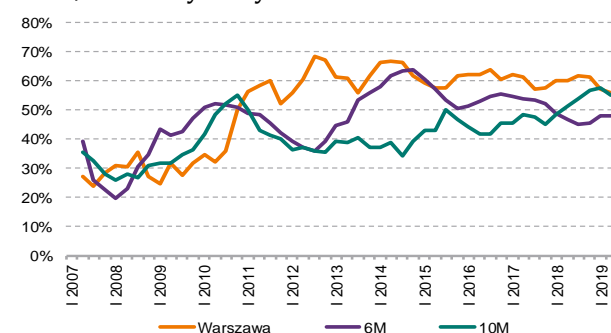
Wykres 60 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP

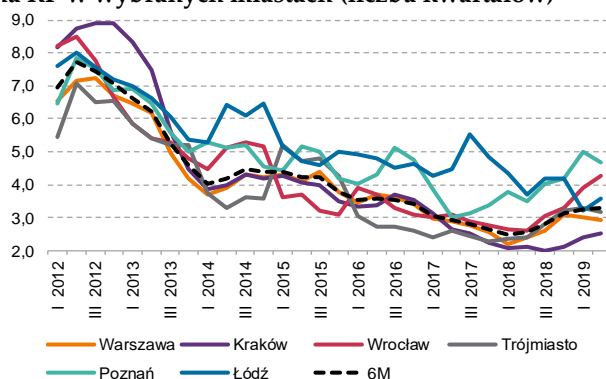
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

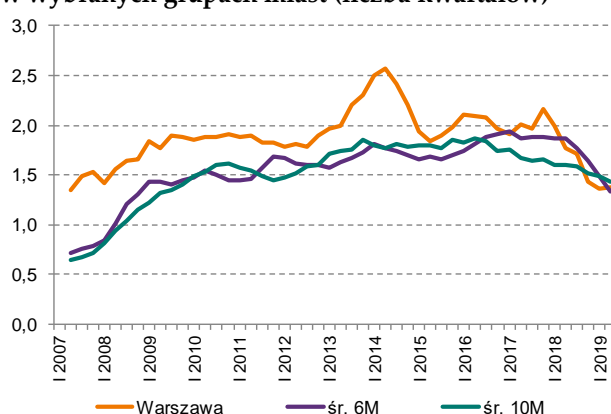
Wykres 62 Czas sprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie JLL/REAS

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

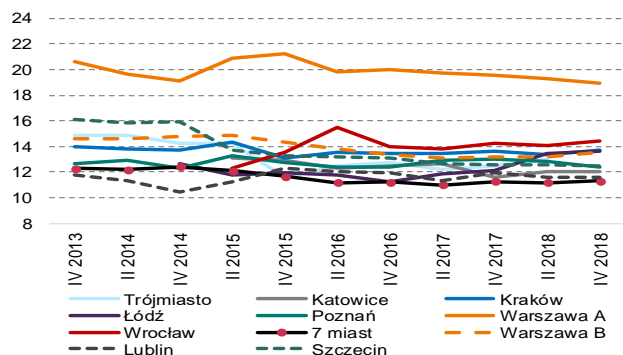


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 59. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

6. Czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

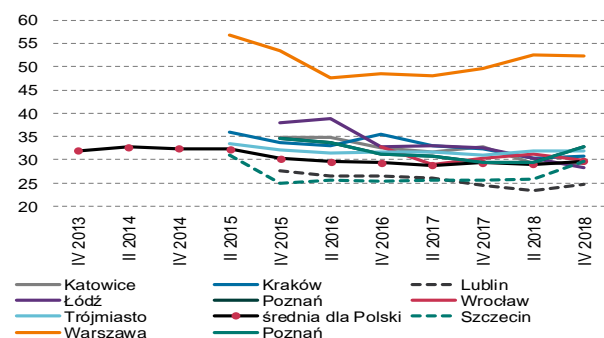
Wykres 64 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

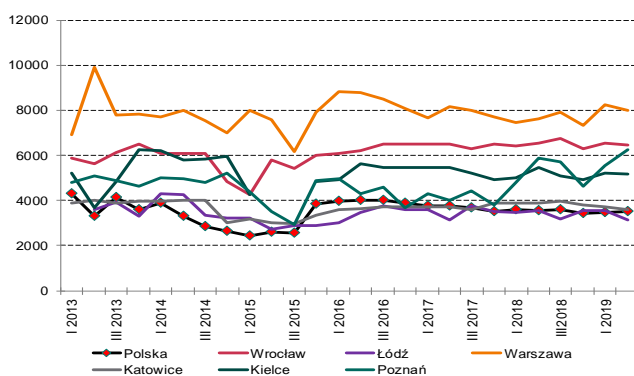
Źródło: NBP

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



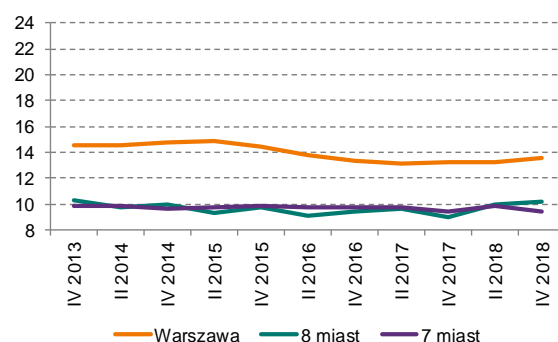
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT, opracowanie NBP

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

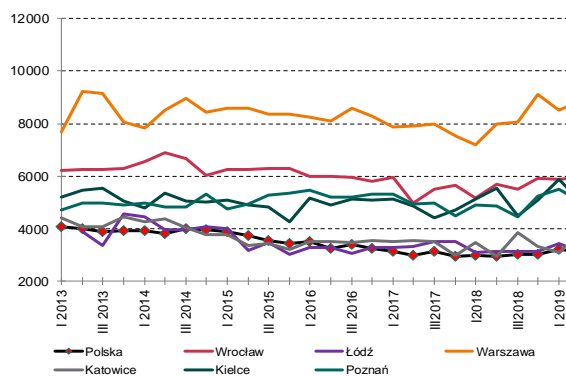


Uwaga: 8 miast to Katowice, Kraków, Lublin, Łódź, Poznań, Szczecin, Trójmiasto, Wrocław. 7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

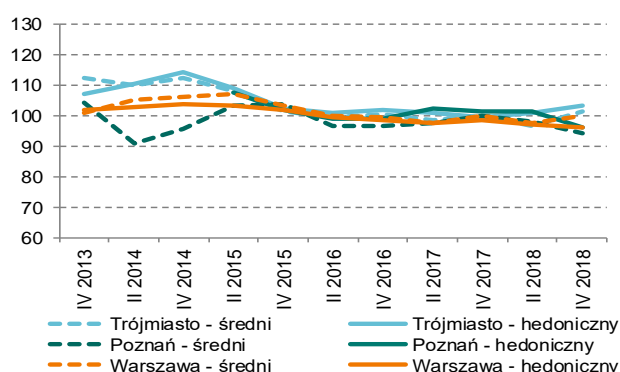
Uwaga do wykresu 63: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

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



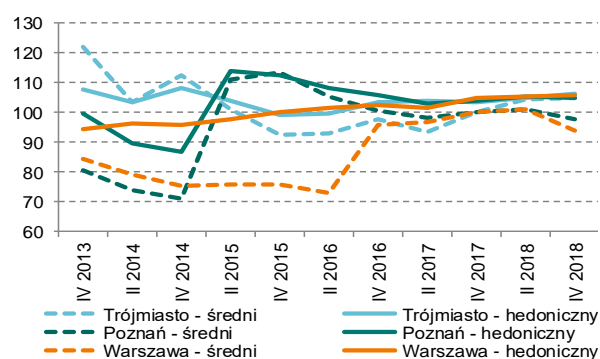
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

Data	Hedoniczny czynsz za mkw. powierzchni w EUR	Hedoniczna cena za mkw. powierzchni w EUR	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	Rynkowa stopa kapitalizacji (yield)	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	14,6	2309	7,6%	7,0%	3,4%	5,1%	10,1%	4,4%
II 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	3,7%	5,7%	11,9%	3,4%
IV 2014	15,0	2163	8,3%	7,0%	3,7%	5,7%	11,9%	2,6%
II 2015	15,2	2496	7,3%	7,0%	3,5%	5,0%	9,8%	2,8%
IV 2015	15,0	2496	7,2%	7,0%	3,4%	4,8%	9,3%	2,8%
II 2016	14,8	2489	7,1%	6,5%	3,3%	4,8%	9,2%	3,0%
IV 2016	14,9	2489	7,2%	6,5%	3,4%	4,9%	9,4%	3,3%
II 2017	14,7	2700	6,5%	6,0%	3,1%	4,3%	7,8%	3,3%
IV 2017	15,0	2700	6,6%	6,0%	3,2%	4,5%	8,2%	3,4%
II 2018	14,8	2600	6,8%	6,0%	3,3%	4,6%	8,6%	3,2%
IV 2018	15,3	2600	7,0%	6,0%	3,4%	4,9%	9,4%	3,1%
II 2019	15,3	2700	6,8%	6,0%	3,4%	4,7%	8,8%	2,7%

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

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

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

Data	Czynsz T (zł/mkw.)	Cena T RP (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	43,5	7189	7,3%	4,5%	3,8%	1,8%	4,4%
II 2014	43,4	7332	7,1%	4,3%	2,9%	0,6%	3,4%
IV 2014	41,4	7387	6,7%	4,0%	2,7%	1,0%	2,6%
II 2015	43,8	7308	7,2%	4,4%	3,9%	4,7%	2,8%
IV 2015	45,0	7401	7,3%	4,5%	4,0%	4,6%	2,8%
II 2016	46,4	7355	7,6%	4,7%	4,4%	5,4%	3,0%
IV 2016	48,4	7556	7,7%	4,8%	4,7%	6,3%	3,3%
II 2017	47,9	7821	7,4%	4,6%	4,2%	5,1%	3,3%
IV 2017	49,7	8054	7,4%	4,6%	4,3%	5,5%	3,4%
II 2018	51,2	8320	7,4%	4,6%	4,4%	5,7%	3,2%
IV 2018	52,2	8259	7,6%	4,8%	4,7%	6,4%	3,1%
II 2019	53,3	8932	7,2%	4,4%	4,1%	5,0%	2,7%

Uwaga: Obliczenia ROE zostały zweryfikowane w stosunku do tych opublikowanych w poprzednim raporcie.

Założenia: Cena transakcyjna mkw. mieszkania na rynku pierwotnym powiększona o wykończenie (+800 zł/mkw.).

Kredyt złotowy na 25 lat, raty równe, płatne 12 razy w roku. Amortyzacja 1,5% (dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Obłożenie 95%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji. Opodatkowanie ryczałtem 8,5%.

ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

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

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 417	7 454	8 269	7 210	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,6	102,8	98,2	96,7	104,0	109,8	96,0	104,4	109,4	100,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	124,2	114,7	112,8	105,8	116,7	115,9	102,6	114,0	107,3	111,2
liczba mieszkań według przedziałów:	3 373	1 481	4 359	1 480	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424
do 4 000 zł/mkw.	5	5	7	4	1	8	27	0	10	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	887	495	1 377	515	1 062	294	994	327	594	262
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 096	508	1 315	566	1 068	535	1 056	447	940	494
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	741	354	641	278	1 037	351	1 057	287	1 137	392
powyżej 10 001 zł/mkw.	644	119	1 019	117	1 000	162	833	248	1 099	272
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 373	1 481	4 359	1 480	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424
do 40 mkw.	468	399	665	356	626	280	553	349	512	388
od 40,1 do 60 mkw.	1390	656	1859	650	1830	630	1755	550	1710	596
od 60,1 do 80 mkw.	1215	349	1437	402	1336	367	1289	318	1160	356
powyżej 80,1 mkw.	300	77	398	72	376	73	370	92	398	84
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 417	7 454	8 269	7 210	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288
do 40 mkw.	10 883	8 666	9 470	7 223	9 872	9 506	9 181	9 527	9 794	8 772
od 40,1 do 60 mkw.	8 042	6 711	7 982	7 103	8 309	7 405	8 084	7 661	8 936	8 010
od 60,1 do 80 mkw.	7 564	7 175	7 688	7 118	8 020	7 460	7 714	7 630	8 382	8 067
powyżej 80,1 mkw.	9 766	8 775	9 696	8 632	9 979	8 524	9 604	9 246	10 364	8 964
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,9%	x	14,7%	x	8,7%	x	0,0%	x	9,0%	x
do 40 mkw.	25,6%	x	31,1%	x	3,8%	x	-3,6%	x	11,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,8%	x	12,4%	x	12,2%	x	5,5%	x	11,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,4%	x	8,0%	x	7,5%	x	1,1%	x	3,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	11,3%	x	12,3%	x	17,1%	x	3,9%	x	15,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 567	6 625	8 740	7 149	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	110,9	102,2	102,0	107,9	101,3	105,0	106,3	97,9	99,3	106,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	122,9	109,9	124,2	117,9	120,6	118,5	121,8	113,4	109,1	118,1
liczba mieszkań według przedziałów:	736	842	1 941	1 255	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008
do 4 000 zł/mkw.	9	25	11	27	4	20	4	16	1	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	141	320	314	344	240	253	129	187	86	156
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	255	360	675	561	621	434	450	413	491	458
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	124	94	396	219	431	196	394	166	319	252
powyżej 10 001 zł/mkw.	207	43	545	104	473	132	490	81	417	140
liczba mieszkań ogółem, w tym:	736	842	1 941	1 255	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008
do 40 mkw.	101	183	300	313	268	238	238	211	289	260
od 40,1 do 60 mkw.	246	369	703	557	624	463	534	376	471	443
od 60,1 do 80 mkw.	216	178	571	305	558	209	418	181	335	206
powyżej 80,1 mkw.	173	112	367	80	319	125	277	95	219	99
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 567	6 625	8 740	7 149	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823
do 40 mkw.	9 143	7 391	9 179	7 660	9 808	7 986	10 469	8 134	9 658	8 607
od 40,1 do 60 mkw.	8 846	6 664	9 081	7 131	9 034	7 506	9 652	7 323	9 421	7 723
od 60,1 do 80 mkw.	7 998	6 120	8 161	6 796	8 242	7 144	8 641	6 875	9 010	7 396
powyżej 80,1 mkw.	8 546	6 044	8 629	6 619	8 784	7 219	9 222	6 628	9 280	7 100
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	29,3%	x	22,3%	x	18,0%	x	28,1%	x	19,5%	x
do 40 mkw.	23,7%	x	19,8%	x	22,8%	x	28,7%	x	12,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	32,7%	x	27,3%	x	20,4%	x	31,8%	x	22,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	30,7%	x	20,1%	x	15,4%	x	25,7%	x	21,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	41,4%	x	30,4%	x	21,7%	x	39,1%	x	30,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 902	6 778	7 040	6 945	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,8	99,7	102,0	102,5	104,5	103,7	103,7	102,4	104,4	105,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	102,3	103,0	101,6	102,0	106,2	106,6	110,3	108,5	115,4	114,7
liczba mieszkań według przedziałów:	4 059	2 113	3 795	1 815	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720
do 4 000 zł/mkw.	7	4	1	2	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 004	568	864	376	574	270	445	254	496	176
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 384	1 237	2 166	1 114	2 324	1 048	2 891	860	2 419	864
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	562	270	609	280	921	386	1 174	351	1 819	557
powyżej 10 001 zł/mkw.	102	34	155	43	154	45	350	121	513	123
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 059	2 113	3 795	1 815	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720
do 40 mkw.	553	496	536	436	594	472	1 017	449	937	494
od 40,1 do 60 mkw.	2 193	1 140	2 019	995	2 109	862	2 440	794	2 768	812
od 60,1 do 80 mkw.	1 027	390	969	299	1 001	338	1 095	297	1 196	315
powyżej 80,1 mkw.	286	87	271	85	269	77	308	46	346	99
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 902	6 778	7 040	6 945	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775
do 40 mkw.	7 506	7 064	7 550	7 267	7 961	7 697	8 074	7 998	8 389	8 302
od 40,1 do 60 mkw.	6 734	6 647	6 917	6 807	7 278	6 962	7 539	7 134	7 901	7 605
od 60,1 do 80 mkw.	6 906	6 739	6 941	6 838	7 167	7 090	7 458	7 059	7 777	7 420
powyżej 80,1 mkw.	7 005	7 049	7 302	7 283	7 326	7 268	7 493	7 336	8 031	7 673
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,8%	x	1,4%	x	2,2%	x	3,5%	x	2,5%	x
do 40 mkw.	6,3%	x	3,9%	x	3,4%	x	0,9%	x	1,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,3%	x	1,6%	x	4,5%	x	5,7%	x	3,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,5%	x	1,5%	x	1,1%	x	5,7%	x	4,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	-0,6%	x	0,3%	x	0,8%	x	2,1%	x	4,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 006	6 400	8 059	6 621	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,1	103,0	100,7	103,5	105,0	103,4	102,7	96,8	102,3	105,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	114,5	106,0	111,9	104,3	111,5	109,1	112,0	106,6	111,2	108,7
liczba mieszkań według przedziałów:	1 245	278	1 115	318	722	340	597	303	656	316
do 4 000 zł/mkw.	1	3	0	0	0	0	0	3	0	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	211	123	153	127	79	123	49	107	35	86
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	554	119	501	144	284	158	217	154	231	161
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	285	27	298	36	218	41	204	33	229	62
powyżej 10 001 zł/mkw.	194	6	163	11	141	18	127	6	161	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 245	278	1 115	318	722	340	597	303	656	316
do 40 mkw.	255	107	232	130	146	137	124	120	160	135
od 40,1 do 60 mkw.	474	108	442	145	280	148	240	141	252	135
od 60,1 do 80 mkw.	309	51	264	35	177	45	136	35	142	38
powyżej 80,1 mkw.	207	12	177	8	119	10	97	7	102	8
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 006	6 399	8 059	6 621	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956
do 40 mkw.	9 037	7 148	8 678	7 026	9 366	7 284	9 520	7 084	9 591	7 403
od 40,1 do 60 mkw.	7 623	6 007	7 857	6 400	8 108	6 652	8 476	6 415	8 600	6 671
od 60,1 do 80 mkw.	7 554	5 847	7 814	6 240	8 094	6 321	8 232	5 975	8 407	6 297
powyżej 80,1 mkw.	8 288	5 605	8 120	5 716	8 757	6 157	8 844	6 300	9 238	7 366
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	25,1%	x	21,7%	x	23,6%	x	31,2%	x	27,9%	x
do 40 mkw.	26,4%	x	23,5%	x	28,6%	x	34,4%	x	29,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	26,9%	x	22,8%	x	21,9%	x	32,1%	x	28,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	29,2%	x	25,2%	x	28,1%	x	37,8%	x	33,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	47,9%	x	42,0%	x	42,2%	x	40,4%	x	25,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 475	5 206	5 528	5 355	5 599	5 507	5 796	5 631	6 010	5 853
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,1	99,9	101,0	102,9	101,3	102,8	103,5	102,3	103,7	103,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,7	105,4	107,4	109,0	105,0	107,0	104,9	108,1	109,8	112,4
liczba mieszkań według przedziałów:	1 457	475	1 902	483	1 753	397	1 253	254	1 442	408
do 4 000 zł/mkw.	2	1	2	4	6	1	2	0	0	0
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	67	27	18	6	64	5	6	0	11	1
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	275	195	225	111	143	67	34	25	31	26
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	595	130	953	208	620	151	308	94	257	102
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	211	54	322	100	549	85	525	76	526	133
powyżej 6 001 zł/mkw.	307	68	382	54	371	88	378	59	617	146
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 457	475	1 903	482	1 753	397	1 253	254	1 442	408
do 40 mkw.	129	79	268	89	200	79	138	49	207	87
od 40,1 do 60 mkw.	692	213	928	263	874	182	564	148	663	204
od 60,1 do 80 mkw.	500	145	575	109	563	104	476	35	486	94
powyżej 80,1 mkw.	136	38	132	21	116	32	75	22	86	23
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 475	5 206	5 527	5 356	5 599	5 512	5 796	5 631	6 010	5 853
do 40 mkw.	6 071	5 783	5 848	5 462	6 033	5 794	6 252	6 028	6 538	6 254
od 40,1 do 60 mkw.	5 539	5 234	5 492	5 343	5 567	5 551	5 805	5 592	6 044	5 886
od 60,1 do 80 mkw.	5 253	4 918	5 433	5 303	5 520	5 300	5 656	5 507	5 779	5 481
powyżej 80,1 mkw.	5 402	4 950	5 524	5 350	5 482	5 284	5 772	5 198	5 782	5 571
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,2%	x	3,2%	x	1,7%	x	2,9%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	5,0%	x	7,1%	x	4,1%	x	3,7%	x	4,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,8%	x	2,8%	x	0,3%	x	3,8%	x	2,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,8%	x	2,4%	x	4,2%	x	2,7%	x	5,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,1%	x	3,2%	x	3,8%	x	11,0%	x	3,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 642	3 959	4 711	4 256	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,7	98,4	101,5	107,5	102,1	104,9	105,0	103,4	101,2	99,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,4	110,3	111,1	113,1	111,5	118,0	114,0	114,8	110,2	116,1
liczba mieszkań według przedziałów:	598	112	892	123	422	76	610	88	503	98
do 3 000 zł/mkw.	19	11	32	9	9	1	9	1	15	4
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	50	17	75	11	27	7	32	4	17	8
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	95	35	109	32	46	14	50	10	51	10
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	127	26	180	28	81	15	85	29	69	23
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	125	16	199	19	113	27	144	21	109	33
powyżej 5 001 zł/mkw.	182	7	297	24	146	12	290	23	242	20
liczba mieszkań ogółem, w tym:	598	112	892	123	422	76	610	88	503	98
do 40 mkw.	66	30	114	33	51	22	77	27	93	30
od 40,1 do 60 mkw.	214	51	318	60	161	39	226	37	171	42
od 60,1 do 80 mkw.	153	18	203	21	76	11	140	13	112	11
powyżej 80,1 mkw.	165	13	257	9	134	4	167	11	127	15
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 642	3 959	4 711	4 256	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596
do 40 mkw.	4 821	4 307	4 820	4 541	5 002	4 791	5 436	4 809	5 604	4 835
od 40,1 do 60 mkw.	4 775	3 896	4 777	4 287	4 923	4 398	5 188	4 527	5 180	4 644
od 60,1 do 80 mkw.	4 618	3 959	4 837	3 957	4 962	4 518	5 200	4 582	5 294	4 722
powyżej 80,1 mkw.	4 420	3 406	4 480	3 700	4 516	3 193	4 570	4 478	4 514	3 892
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	17,3%	x	10,7%	x	7,7%	x	9,5%	x	11,3%	x
do 40 mkw.	11,9%	x	6,1%	x	4,4%	x	13,0%	x	15,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	22,6%	x	11,4%	x	12,0%	x	14,6%	x	11,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,6%	x	22,2%	x	9,8%	x	13,5%	x	12,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	29,8%	x	21,1%	x	41,5%	x	2,0%	x	16,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 866	6 735	6 931	6 849	7 033	7 017	7 349	7 067	7 228	7 061
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	104,8	100,9	101,7	101,5	102,5	104,5	100,7	98,3	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,7	107,6	107,0	107,4	107,4	109,9	110,1	109,9	105,3	104,8
liczba mieszkań według przedziałów:	4 317	1 102	4 894	1 012	5 362	1 295	6 123	1 034	6 818	1 286
do 4 000 zł/mkw.	5	4	6	5	2	4	1	1	1	
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 068	305	1 125	233	1 004	245	807	143	732	282
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 712	650	3 053	645	3 595	845	3 938	719	4 803	776
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	416	96	592	99	676	166	1 212	145	1 150	192
powyżej 10 001 zł/mkw.	116	47	118	30	85	35	165	26	132	36
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 317	1 102	4 894	1 012	5 362	1 295	6 123	1 034	6 818	1 286
do 40 mkw.	756	222	826	239	943	386	1243	297	1334	354
od 40,1 do 60 mkw.	2467	602	2657	556	2866	661	3128	497	3369	661
od 60,1 do 80 mkw.	848	187	1064	168	1197	183	1394	184	1760	193
powyżej 80,1 mkw.	246	91	347	49	356	65	358	56	355	78
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 866	6 735	6 931	6 849	7 033	7 017	7 349	7 067	7 228	7 061
do 40 mkw.	6 837	7 239	7 070	7 136	7 246	7 412	7 698	7 427	7 719	7 129
od 40,1 do 60 mkw.	6 838	6 571	6 899	6 755	7 010	6 855	7 277	6 899	7 168	6 941
od 60,1 do 80 mkw.	6 937	6 720	6 822	6 605	6 862	6 804	7 142	6 754	6 953	7 083
powyżej 80,1 mkw.	6 993	6 622	7 182	7 343	7 227	6 923	7 573	7 673	7 302	7 713
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,9%	x	1,2%	x	0,2%	x	4,0%	x	2,4%	x
do 40 mkw.	-5,6%	x	-0,9%	x	-2,2%	x	3,6%	x	8,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,1%	x	2,1%	x	2,3%	x	5,5%	x	3,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,2%	x	3,3%	x	0,9%	x	5,7%	x	-1,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,6%	x	-2,2%	x	4,4%	x	-1,3%	x	-5,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 652	5 781	6 763	5 933	6 939	6 074	6 960	5 953	7 073	6 194
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	102,9	101,7	102,6	102,6	102,4	100,3	98,0	101,6	104,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,4	105,8	111,7	109,2	109,3	109,4	106,7	106,0	106,3	107,1
liczba mieszkań według przedziałów:	316	1 105	249	1 152	208	840	1 454	488	1 127	432
do 4 000 zł/mkw.	9	53	8	50	7	30	32	22	22	9
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	121	625	87	594	61	428	374	246	279	190
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	131	370	110	444	96	319	772	197	575	202
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	42	48	27	56	27	53	206	23	197	28
powyżej 10 001 zł/mkw.	13	9	17	8	17	10	70		54	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	316	1105	249	1152	208	840	1454	488	1127	432
do 40 mkw.	40	325	33	354	20	264	260	155	202	137
od 40,1 do 60 mkw.	116	486	88	517	71	363	600	214	453	201
od 60,1 do 80 mkw.	92	206	67	207	58	152	331	91	276	81
powyżej 80,1 mkw.	68	88	61	74	59	61	263	28	196	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6652	5781	6763	5933	6939	6074	6960	5953	7073	6194
do 40 mkw.	7475	6300	7754	6442	8297	6589	7758	6497	7957	6924
od 40,1 do 60 mkw.	6734	5748	6654	5920	6966	6058	7005	5968	7302	5987
od 60,1 do 80 mkw.	6481	5311	6843	5355	6962	5514	6672	5294	6576	5568
powyżej 80,1 mkw.	6257	5140	6295	5204	6425	5331	6431	4966	6334	5588
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,1%	x	14,0%	x	14,3%	x	16,9%	x	14,2%	x
do 40 mkw.	18,6%	x	20,4%	x	25,9%	x	19,4%	x	14,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,2%	x	12,4%	x	15,0%	x	17,4%	x	22,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	22,0%	x	27,8%	x	26,3%	x	26,0%	x	18,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	21,7%	x	21,0%	x	20,5%	x	29,5%	x	13,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019		II kwartał 2019	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 611	8 183	8 888	8 538	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	105,0	102,7	103,2	104,3	101,5	100,3	104,5	102,4	101,7	101,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,3	106,5	114,1	109,2	112,5	110,5	118,4	101,9	117,2	100,5
liczba mieszkań według przedziałów:	13 079	4 462	13 876	3 994	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	598	211	507	112	318	152	142	172	108	121
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	5 615	2 144	5 060	1 680	4 951	1 688	3 797	1 422	4 109	1 535
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	4 694	1 691	5 325	1 556	5 272	1 767	5 320	1 886	6 139	1 804
powyżej 10 001 zł/mkw.	2 172	416	2 984	646	2 840	689	3 450	816	4 589	888
liczba mieszkań ogółem, w tym:	13 079	4 462	13 876	3 994	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348
do 40 mkw.	1 563	872	1 788	853	1 508	866	1 393	989	1 835	911
od 40,1 do 60 mkw.	5 557	2 150	5 835	1 879	5 855	2 020	5 443	1 964	6 532	2 004
od 60,1 do 80 mkw.	4 377	1 077	4 550	926	4 375	1 060	4 189	1 023	4 710	1 053
powyżej 80,1 mkw.	1 582	363	1 703	336	1 643	350	1 684	320	1 868	380
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 611	8 183	8 888	8 538	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932
do 40 mkw.	10 033	8 578	10 394	9 168	10 641	9 149	11 646	9 358	11 400	9 675
od 40,1 do 60 mkw.	8 364	7 984	8 615	8 330	8 756	8 382	9 104	8 538	9 332	8 694
od 60,1 do 80 mkw.	8 201	8 072	8 461	8 128	8 519	8 313	8 782	8 527	8 920	8 542
powyżej 80,1 mkw.	9 204	8 741	9 380	9 228	9 807	8 935	10 242	9 166	10 407	9 487
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,2%	x	4,1%	x	5,3%	x	7,5%	x	7,4%	x
do 40 mkw.	17,0%	x	13,4%	x	16,3%	x	24,4%	x	17,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,8%	x	3,4%	x	4,5%	x	6,6%	x	7,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,6%	x	4,1%	x	2,5%	x	3,0%	x	4,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	5,3%	x	1,7%	x	9,8%	x	11,7%	x	9,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	9 347	8 393	9 612	8 578	10 277	8 712	10 294	8 501	10 567	8 610
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,0	104,3	102,8	102,2	106,9	101,6	100,2	97,6	102,6	101,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,2	107,3	106,7	107,0	111,3	108,2	110,1	105,6	113,1	102,6
liczba mieszkań według przedziałów:	3 338	3 729	2 996	3 782	2 755	3 566	2 349	1 384	2 578	1 371
do 4 000 zł/mkw.	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	146	366	144	278	69	218	51	80	38	70
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 033	1 472	799	1 397	594	1 263	461	561	468	506
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 136	1 199	1 020	1 312	858	1 312	800	485	818	522
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 023	690	1 033	795	1 234	773	1 037	258	1 254	273
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 338	3 729	2 996	3 782	2 755	3 566	2 349	1 384	2 578	1 371
do 40 mkw.	474	1 132	363	1 140	403	1 070	306	412	347	417
od 40,1 do 60 mkw.	1 268	1 628	1 050	1 646	929	1 542	795	590	882	589
od 60,1 do 80 mkw.	821	619	740	647	660	635	608	249	641	259
powyżej 80,1 mkw.	775	350	843	349	763	319	640	133	708	106
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 347	8 393	9 612	8 578	10 277	8 712	10 294	8 501	10 567	8 610
do 40 mkw.	10 139	9 022	10 435	9 123	11 447	9 231	11 300	9 298	11 728	9 445
od 40,1 do 60 mkw.	9 111	8 058	9 437	8 194	10 077	8 370	10 173	8 214	10 256	8 320
od 60,1 do 80 mkw.	8 780	7 785	9 072	8 294	9 672	8 334	9 699	7 982	10 019	8 050
powyżej 80,1 mkw.	9 849	8 993	9 950	9 133	10 426	9 375	10 530	8 273	10 881	8 305
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,4%	x	12,1%	x	18,0%	x	21,1%	x	22,7%	x
do 40 mkw.	12,4%	x	14,4%	x	24,0%	x	21,5%	x	24,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,1%	x	15,2%	x	20,4%	x	23,8%	x	23,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,8%	x	9,4%	x	16,1%	x	21,5%	x	24,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,5%	x	9,0%	x	11,2%	x	27,3%	x	31,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 020	6 651	7 145	6 750	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,1	102,2	101,8	101,5	101,2	102,3	103,1	101,8	102,4	105,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,7	105,3	111,8	104,9	110,8	108,1	110,6	108,0	108,8	111,8
liczba mieszkań według przedziałów:	5 777	1 676	5 510	1 614	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464
do 4 000 zł/mkw.	7	1		7					0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 955	653	1 568	498	1 384	342	906	391	807	222
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 469	787	2 503	874	2 775	716	3 319	905	3 477	833
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 018	172	1 124	212	1 112	172	1 285	348	1 552	316
powyżej 10 001 zł/mkw.	328	63	315	23	391	42	429	51	524	93
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 777	1 676	5 510	1 614	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464
do 40 mkw.	949	292	921	302	906	217	961	362	1235	289
od 40,1 do 60 mkw.	2739	821	2621	828	2636	657	2837	829	2946	695
od 60,1 do 80 mkw.	1753	474	1643	400	1700	325	1709	418	1685	394
powyżej 80,1 mkw.	336	89	325	84	420	73	432	86	494	86
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 020	6 651	7 145	6 750	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435
do 40 mkw.	8279	7152	8397	7419	8416	7547	8613	7971	8683	8513
od 40,1 do 60 mkw.	6861	6573	7008	6579	7125	6781	7289	6825	7498	7192
od 60,1 do 80 mkw.	6566	6474	6613	6626	6729	6659	7055	6509	7076	7077
powyżej 80,1 mkw.	7136	6674	7396	6626	7359	7207	7586	7624	7749	7415
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,5%	x	5,9%	x	4,7%	x	6,0%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	15,7%	x	13,2%	x	11,5%	x	8,0%	x	2,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,4%	x	6,5%	x	5,1%	x	6,8%	x	4,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,4%	x	-0,2%	x	1,1%	x	8,4%	x	0,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,9%	x	11,6%	x	2,1%	x	-0,5%	x	4,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.		III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 485	6 077	6 491	6 159	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	104,0	100,1	101,3	101,2	100,5	111,7	101,2	101,4	103,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,5	111,6	103,1	106,9	103,2	104,8	114,3	107,3	114,7	106,7
liczba mieszkań według przedziałów:	1 544	272	1 554	248	1 290	242	321	236	1 703	201
do 4 000 zł/mkw.	18	7	19	4	18	8	2	10	5	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	686	141	676	113	539	109	73	94	301	75
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	649	103	667	113	558	100	147	106	926	103
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	125	19	131	14	118	22	75	22	324	13
powyżej 10 001 zł/mkw.	66	2	61	4	57	3	24	4	147	7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 544	272	1 554	248	1 290	242	321	236	1 703	201
do 40 mkw.	231	41	233	37	213	50	45	53	221	38
od 40,1 do 60 mkw.	592	122	606	111	505	107	127	98	656	95
od 60,1 do 80 mkw.	477	83	482	78	384	58	94	54	529	51
powyżej 80,1 mkw.	244	26	233	22	188	27	55	31	297	17
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 485	6 077	6 491	6 159	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482
do 40 mkw.	7 330	7 079	7 338	7 023	7 344	6 782	8 152	7 150	8 796	7 592
od 40,1 do 60 mkw.	6 498	6 248	6 502	6 325	6 574	6 364	7 345	6 182	7 502	6 447
od 60,1 do 80 mkw.	6 220	5 611	6 256	5 638	6 313	5 811	7 099	5 821	7 066	5 947
powyżej 80,1 mkw.	6 170	5 184	6 101	5 724	6 215	5 229	7 071	5 801	6 967	5 807
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	6,7%	x	5,4%	x	6,1%	x	17,1%	x	14,8%	x
do 40 mkw.	3,5%	x	4,5%	x	8,3%	x	14,0%	x	15,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,0%	x	2,8%	x	3,3%	x	18,8%	x	16,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	10,9%	x	11,0%	x	8,6%	x	21,9%	x	18,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	19,0%	x	6,6%	x	18,9%	x	21,9%	x	20,0%	x

Źródło: NBP

7. Rozszerzona analiza sytuacji firm deweloperskich i budowlanych

7.1. Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³⁶

Według szacunków NBP, w II kwartale 2019 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego, w większości miast stolic województw utrzymał się wzrost sprzedaży mieszkań oraz liczby mieszkań dostępnych w ofercie sprzedaży na rynku pierwotnym. Firmy deweloperskie posiadające obligacje na rynku Catalyst, po słabszym poziomie sprzedaży w I kwartale 2019 r. osiągnęły wyższe wyniki kontraktacji w II kwartale 2019 r. (wzrost o 4,9% względem kwartału poprzedniego i o 1,8% w odniesieniu do tego samego okresu w 2018 r.).

Analiza danych GUS wskazuje na utrzymującą się wysoką aktywność na rynku mieszkaniowym po stronie podaży. Zestawiając dane GUS z pierwszych półroczy ostatnich czterech lat (od 2016 r. do 2019 r.), widoczny jest systematyczny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania i mieszkań, których budowę rozpoczęto. Na rosnące wyniki w I półroczu 2019 r. mają wpływ wysokie efekty budownictwa w I kwartale br. Po wyższych wynikach liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w I kwartale br. (wzrost o ponad 12% r/r i kw./kw.), w II kwartale br. odnotowano ich zmniejszenie o ponad 6% w porównaniu z II kwartałem w 2018 r., co potwierdza również analiza zapisów raportowanych w sprawozdaniach finansowych dużych firm deweloperskich (F-01). Według zapisów księgowych, w grupie dużych deweloperów, po znacznym wzroście wartości mieszkań w trakcie realizacji w pierwszych trzech miesiącach, w II kwartale 2019 r. odnotowano spore ich zmniejszenie (o 42% w odniesieniu do kwartału poprzedniego i o 30% do analogicznego kwartału przed rokiem). W II kwartale br. działalność dużych podmiotów w widoczny sposób ukierunkowana była na realizację wcześniej rozpoczętych projektów. Znaczna część podmiotów rozpoczyna nowe inwestycje po zrealizowaniu przeciętnie 75% wcześniej rozpoczętych projektów, co wynika z ostrożnego ich podejścia na wypadek załamania popytu. Przyjęta przez deweloperów ostrożna polityka w rozpoczynaniu nowych inwestycji może skutkować sporą zmiennością raportowanych danych finansowych w analizowanych okresach i obecnie nie stanowi przesłanki do prognozowania istotnego obniżenia aktywności deweloperów.

W grupie dużych podmiotów, w II kwartale 2019 r. znacznie obniżyła się wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych, przy czym w mniejszym stopniu obniżył się wynik finansowy netto niż wartość przychodów i kosztów ogółem, co pozwoliło wypracować wyższą marżę netto ze sprzedaży w porównaniu z wynikami w kwartale poprzednim. Znaczący spadek wartości przychodów ze sprzedaży (o ponad 40%) mimo notowanych wzrostów cen mieszkań na rynku pierwotnym jest efektem mniejszej liczby lokali oddanych do użytkowania w II kwartale 2019 r., po rekordowo dużej liczbie przekazania mieszkań w kwartale poprzednim i przed rokiem, co było możliwe między innymi z uwagi na łagodne warunki atmosferyczne.

W grupie deweloperów notowanych na GPW również wystąpił znaczny spadek przychodów ze sprzedaży (o ponad 20%) w porównaniu z kwartałem poprzednim. Zwiększyła się natomiast wartość wyniku

³⁶ Wyczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półroczu 2019 r. w okresach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2019 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Z uwagi na późniejszy termin udostępnienia danych analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych oparto na danych obejmujących okres do I kw. 2019 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą kilkunastu deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst w 1H 2019 r.”, Nawigator Dom Maklerski, Warszawa, lipiec 2019 r.).

finansowego netto, a tym samym poprawiła się marża netto ze sprzedaży, której poziom w II kwartale 2019 r. był bardziej satysfakcjonujący niż w kwartale poprzednim i przed rokiem oraz najwyższy w trzech grupach analizowanych podmiotów.

Mniejsze firmy deweloperskie w I półroczu 2019 r. raportowały niewielki wzrost produkcji mieszkań w trakcie realizacji w odniesieniu do poziomów notowanych w poszczególnych półroczach w 2018 r. i w 2017 r. oraz poprawę wskaźników rentowności sprzedaży, kapitału własnego i aktywów wypracowując znacznie większą przeciętną wartość wyniku finansowego, przy nieznacznym wzroście przychodów ogółem i niewielkim spadku kosztów ogółem.

We wszystkich trzech grupach analizowanych podmiotów wskaźniki rentowności sprzedaży, kapitału własnego i majątku firm utrzymały się w I połowie 2019 r. na bezpiecznym, zadowalającym poziomie.

Zarówno w grupie mniejszych i większych firm deweloperskich zmniejszył się zapas mieszkań gotowych do zamieszkania i ich stan pozostaje na bardzo niskim poziomie. Zmniejszenie realizacji nowych projektów przez duże firmy deweloperskie wyhamowało dynamikę wzrostu cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i pozwoliło na niewielkie odbudowanie uszczuplonego zapasu ziemi.

Wskaźnik kosztów operacyjnych poprawił się i najkorzystniej prezentuje się w grupie deweloperów notowanych na GPW. Natomiast do niekorzystnego poziomu zbliżyła się relacja ponoszonych kosztów z tytułu działalności operacyjnej do osiągniętych przychodów ze sprzedaży w grupie dużych deweloperów. Utrzymywanie się niekorzystnego poziomu tego wskaźnika w kolejnych okresach może oznaczać napięcia w zarządzaniu na poziomie działalności podstawowej, do której przedsiębiorstwo zostało powołane. W tej grupie, w I i w II kwartale 2019 r. odnotowano znaczne zmniejszenie wartości kosztów z tytułu usług wobec wykonawców, które częściowo wynika z mniejszej produkcji w toku oraz z przejścia na realizację projektów mieszkaniowych we własnym zakresie, co zdaniem deweloperów zmniejsza koszty z tytułu marży generalnego wykonawcy i zapewnia bezpośrednią kontrolę realizowanej inwestycji. W grupie mniejszych deweloperów niewielki wzrost usług obcych w I półroczu 2019 r. względem dwóch półroczy 2018 r. głównie jest efektem zwiększenia liczby rozpoczętych inwestycji. W obu grupach deweloperów raportowany wzrost wynagrodzeń w I półroczu 2019 r. jest istotnym warunkiem utrzymania kadry pracowniczej zatrudnionej do realizacji robót budowlanych.

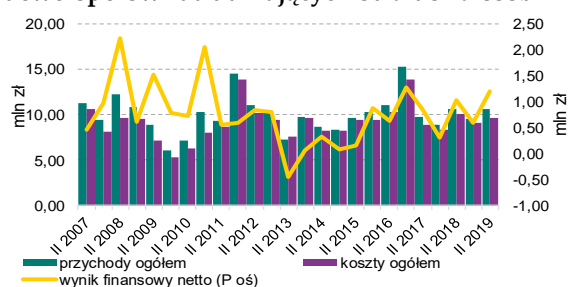
W finansowaniu działalności firm deweloperskich niezmiennie główną rolę odgrywa kapitał własny (średnio od 42% do 44% w strukturze pasywów analizowanych grup podmiotów). Wśród zewnętrznych źródeł finansowania znaczącą rolę odgrywają przedpłaty nabywców mieszkań, których udział zwiększył się w grupie mniejszych firm deweloperskich do ponad 20% w strukturze pasywów. Udział przedpłat w strukturze pasywów dużych deweloperów i notowanych na GPW jest mniejszy (po około 15%).

W II kwartale 2019 r. zmniejszyła się przeciętna wartość zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych w grupie dużych firm deweloperskich, w tym spadek wartości dłużnych papierów wartościowych był znaczny i sięgał 45%. Mniejsze podmioty oraz notowane na GPW raportowały zwiększenie wartości zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych. Utrzymała się niska aktywność deweloperów mieszkaniowych posiadających obligacje na rynku Catalyst, przy nieznacznym wzroście średniego oprocentowania kuponów obligacji.

We wszystkich grupach zwiększył się stan innych zobowiązań, co przy zmniejszeniu produkcji w grupie dużych deweloperów może potwierdzać utrzymujące się opóźnienia w regulowaniu zobowiązań wobec wykonawców robót budowlanych. Na koniec II kwartału 2019 r. zobowiązania wobec wykonawców usług w strukturze pasywów stanowiły około 21% w grupie dużych przedsiębiorstw i ponad 23% w grupie mniejszych firm deweloperskich, a ich najniższy udział (ponad 15%) odnotowano w grupie deweloperów notowanych na GPW.

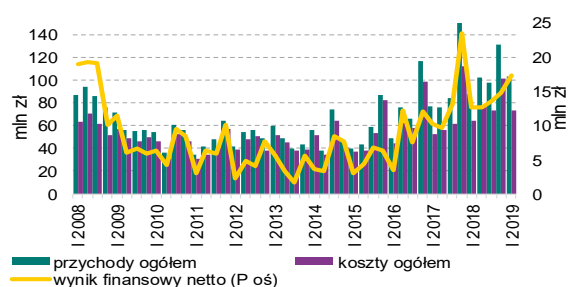
W grupie dużych podmiotów i notowanych na GPW płynność finansowa utrzymuje się na niskim, ale stabilnym poziomie. Jednakże w grupie deweloperów notowanych na GPW, niewielki spadek wskaźnika płynności szybkiej może oznaczać utratę zdolności do natychmiastowej spłaty bieżących zobowiązań. Wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym utrzymują się na bezpiecznym poziomie, co skutkuje zapewnieniem odpowiednich warunków przy rozpatrywaniu wniosków kredytowych i bezpieczeństwa środków powierzonych przez wierzycieli.

Wykres 71 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



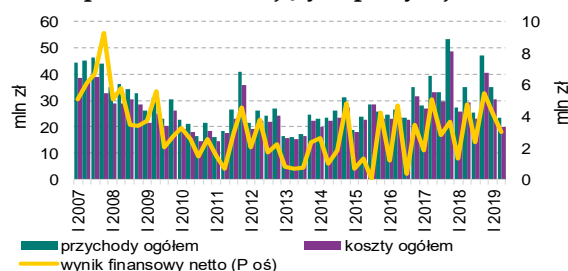
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 73 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



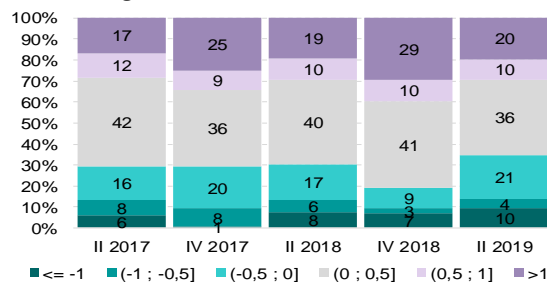
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 72 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



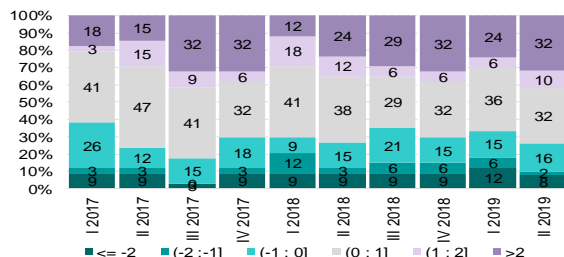
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 74 Struktura deweloperów zatrudnionych od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



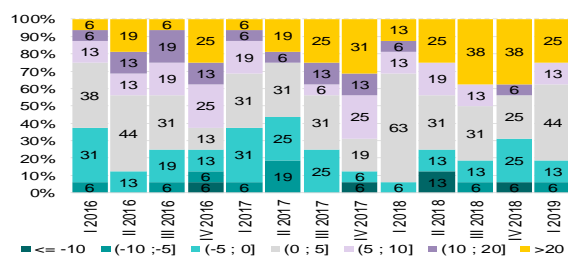
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 75 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



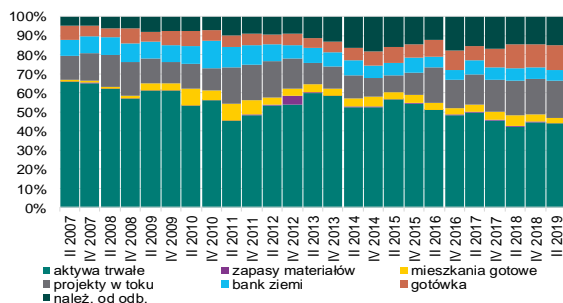
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 76 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



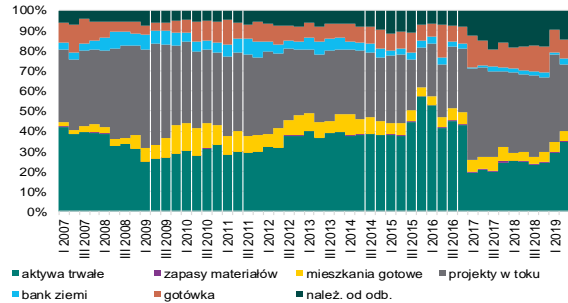
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 77 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



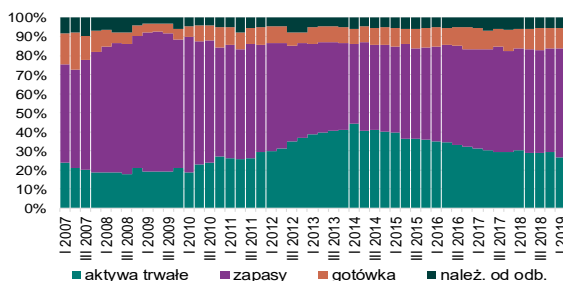
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 78 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



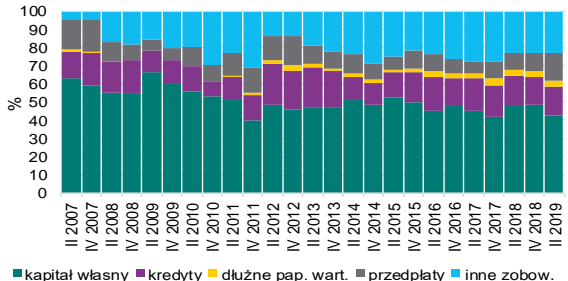
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 79 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



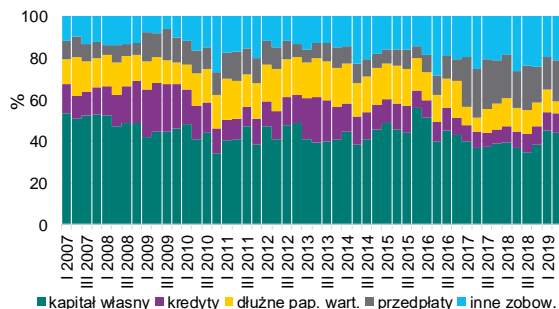
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 80 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



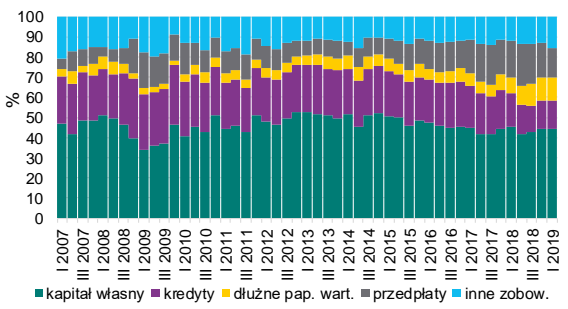
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 81 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



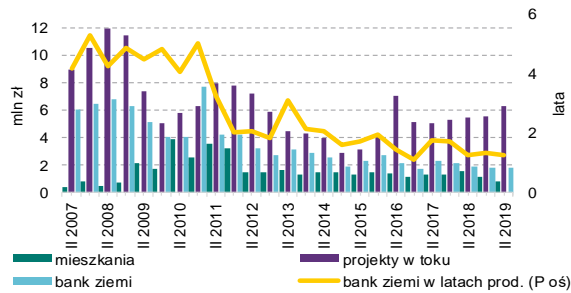
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 82 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



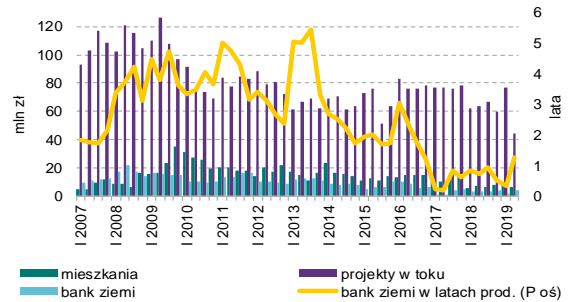
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 83 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



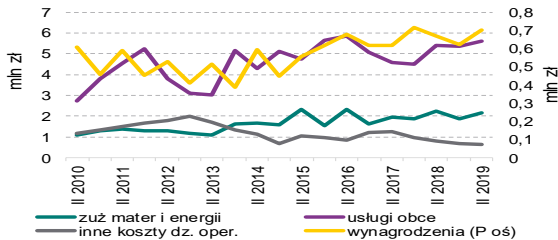
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 84 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



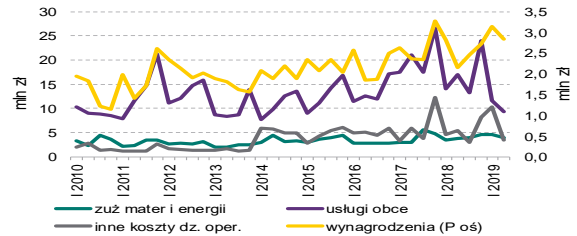
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 85 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



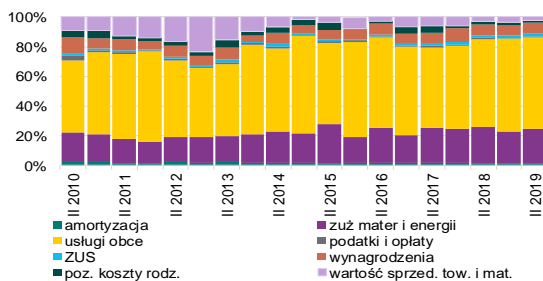
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 86 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



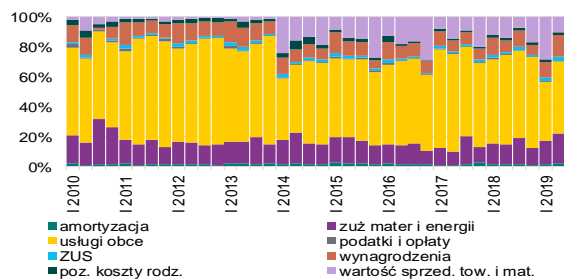
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 87 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudn. 9 - 49 osób



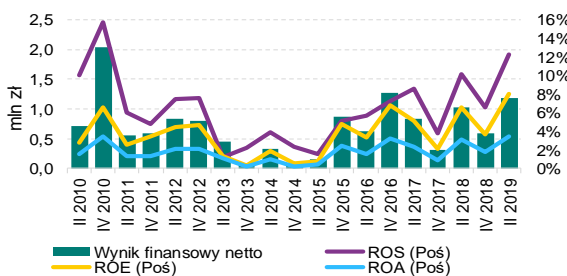
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 88 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudn. pow. 49 osób



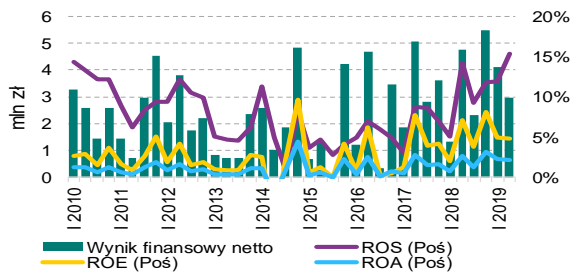
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 89 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



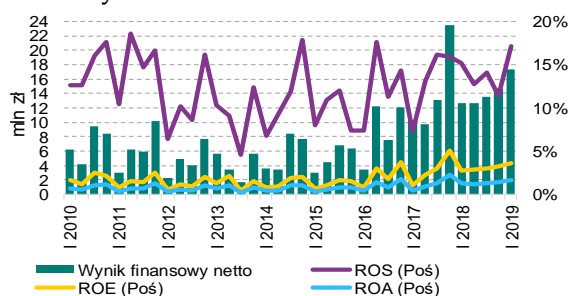
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 90 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



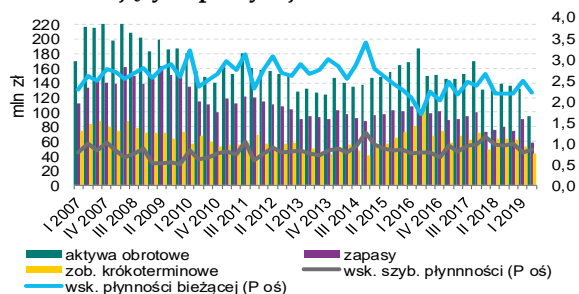
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 91 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



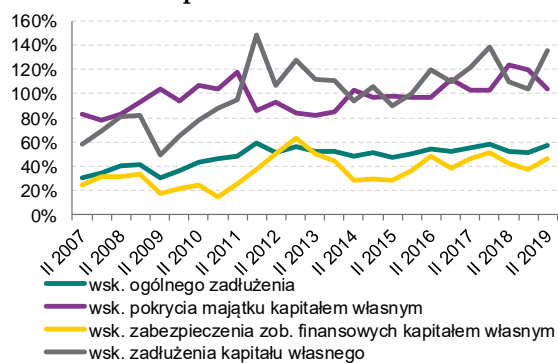
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 93 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



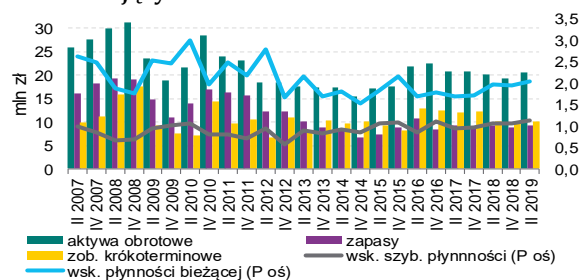
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 95 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. od 9 do 49 osób



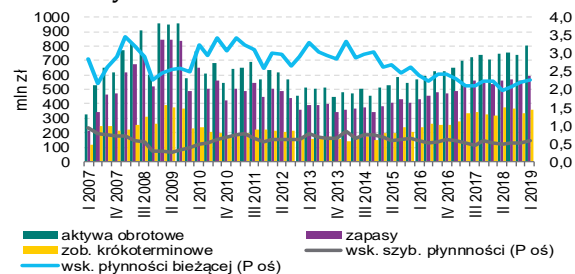
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 92 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



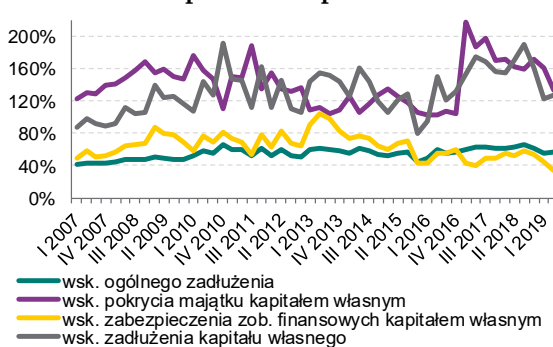
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 94 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



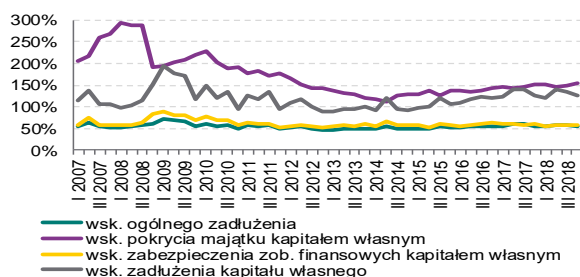
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 96 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. pow.49 osób



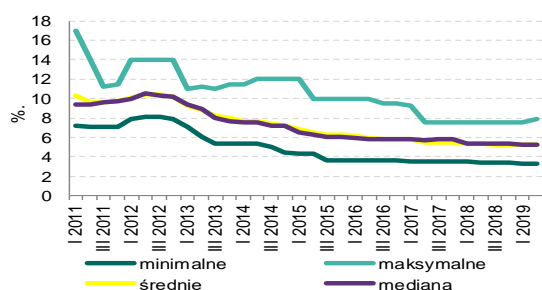
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 97 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



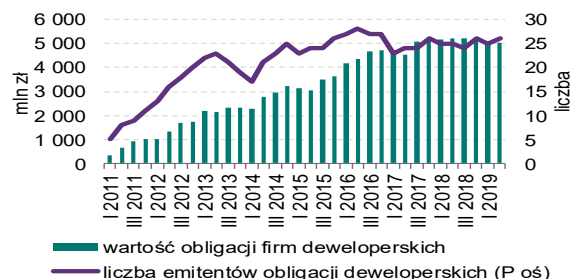
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 99 Oprocentowanie kuponów obligacji firm dewel. notowanych na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 98 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

7.2. Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego³⁷

Według danych GUS w pierwszym półroczu 2019 r. w odniesieniu do tego samego okresu w 2018 r. widoczny jest wzrost zapotrzebowania na usługi w budownictwie kubaturowym (wzrost o ponad 10% wartości sprzedanej produkcji budowlano-montażowej związanej z realizacją budynków mieszkalnych i niemieskalnych). W ujęciu kwartalnym (w II kwartale 2019 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2018 r.) jej wzrost wyniósł ponad 11%. Natomiast w zakresie realizacji budynków mieszkalnych wyhamował wzrost wartości sprzedanej produkcji budowlano-montażowej (w II kwartale 2019 r. wzrost o ponad 4% r/r, gdzie w kwartale poprzednim wzrost ten sięgał ok. 14% r/r). W II kwartale 2019 r. sprzedaż produkcji budowlano-montażowej dla budynków mieszkalnych stanowiła około 18% udziału w łącznej wartości produkcji budowlano-montażowej w kraju.

Utrzymujące się wysokie zapotrzebowanie na usługi budownictwa mieszkaniowego stwarza z jednej strony możliwość osiągnięcia przez firmy budowlane wysokich poziomów przychodów, ale z drugiej wyzwaniem stanowi brak wystarczających mocy produkcyjnych oraz wysoki poziom kosztów związany z realizacją podjętych kontraktów (rosnące ceny materiałów oraz wynagrodzeń). Według danych raportowanych w sprawozdaniach F-01 w II kwartale 2019 r. uśrednione przychody ogółem dużych podmiotów świadczących

³⁷ Wyczerpania oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2019 r. w odstępach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2019 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20).

usługi budowlane (zatrudniających powyżej 49 osób) były wyższe o 24% od zanotowanych w tym samym okresie 2018 r., co zostało osiągnięte przy nieco wyższym wzroście kosztów ogółem (wzrost o 25%). Wzrost kosztów w tempie wyższym od wzrostu uzyskanych przychodów skutkował spadkiem wypracowanego wyniku finansowego o 21% r/r. Wraz z pogorszeniem wyniku finansowego znacząco pogorszyła się rentowność sprzedaży, kapitałów własnych i majątku. Rentowność sprzedaży wyniosła 2,1% wobec 3,2% rok wcześniej, rentowność aktywów 0,7% wobec 1,0%, a rentowność kapitałów własnych 1,6% wobec 2,3%.

W grupie mniejszych podmiotów (zatrudniających do 49 osób) odnotowano utrzymanie poziomu obrotów i poprawę opłacalności prowadzonej działalności. W I półroczu 2019 r. w porównaniu z I półroczem 2018 r. uśredniona wartość przychodów ogółem w tej grupie firm była wyższa o 1% r/r., co przy kosztach ogólnych niższych o 3% r/r pozwoliło wygenerować wyższy o 26% wynik finansowy netto. Poprawiły się wskaźniki rentowności sprzedaży (11,5%), kapitału własnego (8,6%) i majątku (4,7%) i są one znacznie wyższe niż w grupie dużych firm realizujących roboty budowlane w budownictwie kubaturowym.

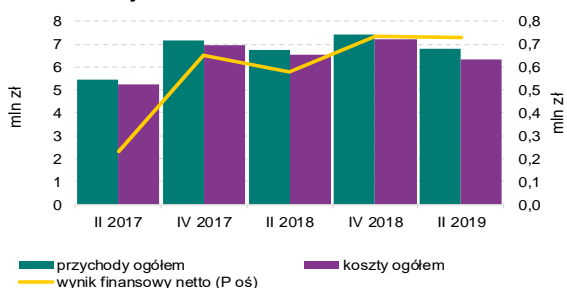
Dane raportowane w sprawozdaniach F-01 wskazują na wysoką aktywność firm w budownictwie kubaturowym, co potwierdza rosnąca wartość nominalna oraz rosnący udział w strukturze aktywów produkcji w trakcie realizacji (na koniec czerwca 2019 r. 15% udziału w strukturze aktywów dużych firm i 17% w strukturze małych podmiotów, wobec wzrostu wartości nominalnej w skali roku odpowiednio o 28% i o 10%). W strukturze kosztów operacyjnych średnich i dużych firm zwraca uwagę wzrost udziału usług obcych oraz zmniejszenie poniesionych kosztów z tytułu zużytych materiałów i energii elektrycznej. Relacja poniesionych kosztów z tytułu działalności operacyjnej w odniesieniu do uzyskanych przychodów netto ze sprzedaży w obu grupach jest korzystna i wskazuje na sprawne zarządzanie zapewniające opłacalność prowadzonej działalności.

Głównym źródłem finansowania działalności firm budowlanych jest kapitał własny, którego udział w obu grupach jest wysoki. Na koniec czerwca 2019 r. w grupie dużych podmiotów udział kapitału własnego utrzymywał się na poziomie zbliżonym do notowanego przed rokiem i wynosił 48%. W grupie mniejszych podmiotów satysfakcjonujące wyniki finansowe pozwoliły na zwiększenie r/r udziału kapitałów własnych w strukturze pasywów z 59% do 61%. W obu grupach firm budowlanych istotnym źródłem finansowania są zobowiązania wobec podwykonawców usług, a ich stan zwiększył się w grupie dużych firm o 7% na koniec II kwartału 2019 r. wobec stanu notowanego przed rokiem i o 13% wobec stanu notowanego w kwartale poprzednim. W grupie mniejszych jednostek zmniejszyła się wartość zobowiązań pozabankowych i ich udział w strukturze pasywów na koniec czerwca 2019 r. był znacznie niższy (22%) niż w grupie dużych firm budowlanych (37%).

Na koniec czerwca 2019 r. duże podmioty raportowały wzrost stanu zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (o 10% wobec kwartału poprzedniego i o 20% w stosunku do II kwartału 2018 r., co w strukturze pasywów dało 13% udziału). Mniejsze przedsiębiorstwa zmniejszyły finansowanie się kredytem bankowym. W tej grupie wartość zadłużenia z tytułu kredytów notowana na koniec I półrocza 2019 r. zmniejszyła się o 10% w odniesieniu do stanu na koniec 2018 r. i o 11% w porównaniu ze stanem na koniec I półrocza 2018 r. osiągając w strukturze pasywów 11% udziału. Dłużne papiery wartościowe stanowią mniej znaczące źródło finansowania, jednakże ich udział w strukturze pasywów małych podmiotów zwiększył się do 5,5% na koniec czerwca 2019 r. wobec 2,5% na koniec 2018 r.

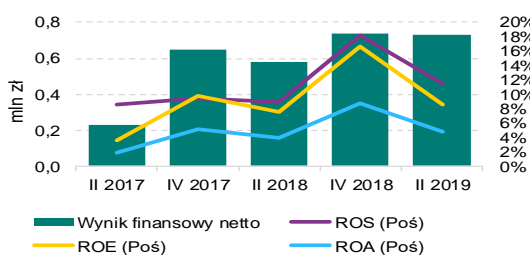
Płynność finansowa utrzymuje się na zbliżonym, bezpiecznym poziomie, zapewniającym wystarczającą ilość środków na pokrycie bieżących zobowiązań. Wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym są stosunkowo stabilne i zapewniają bezpieczeństwo środków powierzonych przez wierzycieli oraz instytucje finansowe.

Wykres 100 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



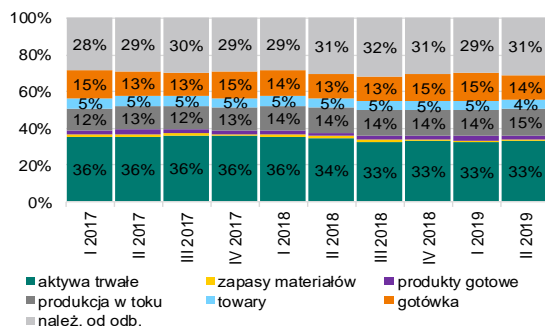
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 102 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



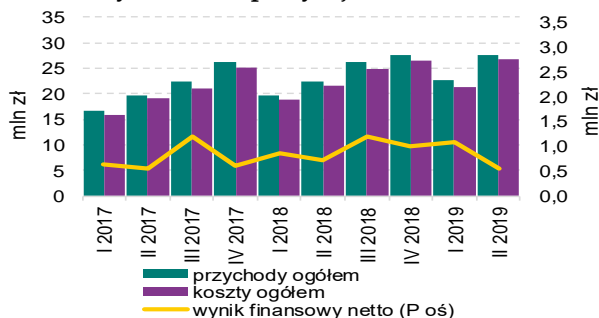
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 104 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



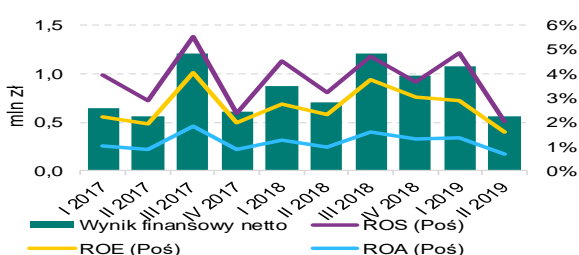
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 101 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



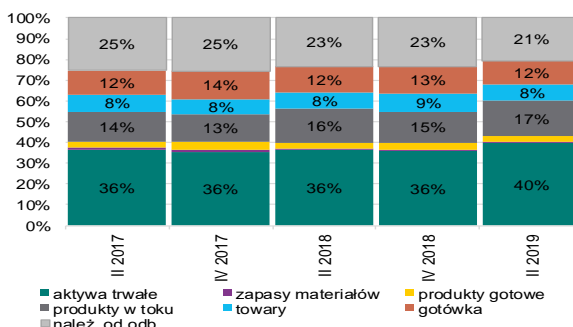
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 103 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



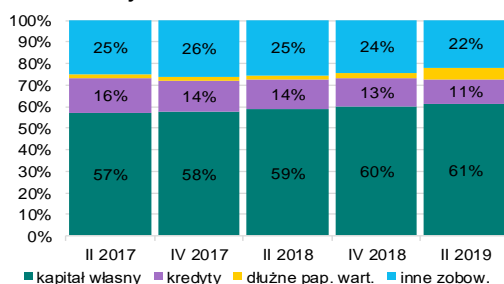
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 105 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



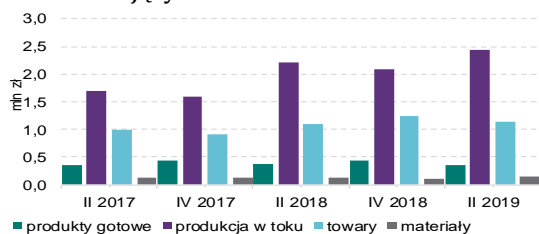
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 106 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



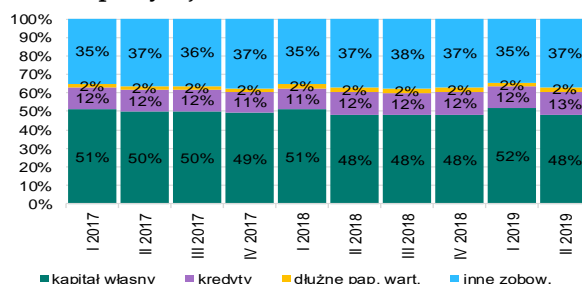
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 108 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



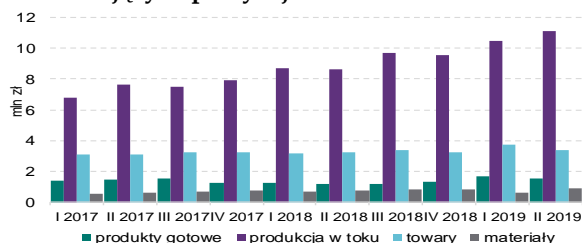
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 107 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 109 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

7.3. Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³⁸

Analizując stronę podażową na rynku nieruchomości mieszkaniowych przeanalizowano kondycję ekonomiczno-finansową podmiotów zajmujących się handlem materiałami budowlanymi. Utrzymujący się wzrost cen materiałów jest jednym z głównych problemów branży budowlanej i w dużej mierze wynika z wysokiego portfela zamówień na materiały budowlane. Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do lipca 2019 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2018 r. wzrosły we wszystkich grupach towarowych. Największy wzrost cen dotyczył grup: ściany, kominy (o 18,3%), cement, wapno (o 9,6%), otoczenie domu (o 6,4%), izolacje wodochronne (o 4,7%), chemia budowlana (o 4,4%), sucha zabudowa (o 4,2%), farby, lakiery (o 4,1%).

W grupie dużych hurtowni (zatrudniających powyżej 49 osób) w II kwartale 2019 r., w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, wyhamowała tendencja wzrostu przychodów i kosztów ogółem oraz wyniku finansowego netto, która była obserwowana w 2018 r. oraz w I kwartale 2019 r. W II kwartale 2019 r. w porównaniu z II kwartałem 2018 r. zarówno przychody, jak i koszty ogółem były niższe o 8%, natomiast wynik finansowy netto obniżył się o 10%. W grupie mniejszych hurtowni od 2018 r. widoczny jest stały, niewielki wzrost obrotów. W I półroczu 2019 r. w relacji do analogicznego okresu w roku poprzednim

³⁸ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dostępnych do I półroczu 2019 r. w odstępach półrocznych) i powyżej 49 osób (dostępnych do II kw. 2019 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 domu i ogrodu w lipcu 2019 r. – analiza PSB”, Grupa PSB Handel S.A., sierpień 2019 r.).

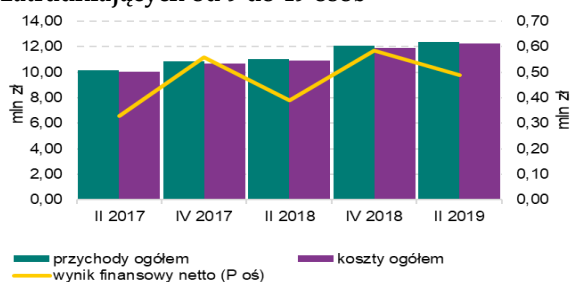
obserwowano wzrost przychodów ogółem o 12%, kosztów ogółem o 13% oraz znacznie wyższy wzrost wyniku finansowego netto (o 25%).

Na koniec czerwca 2019 r. udział nierentownych podmiotów w grupie dużych hurtowni zmniejszył się i stanowił 17%, przy 23% na koniec I półrocza 2018 r., natomiast wśród mniejszych firm odsetek ten był nieznacznie wyższy i sięgał 19% (25% na koniec I półrocza 2018 r.). W obu grupach poprawiły się wskaźniki rentowności kapitału i majątku w odniesieniu do poziomów notowanych w takich samych okresach przed rokiem, przy czym są one dwukrotnie wyższe w grupie mniejszych podmiotów, co może wskazywać na korzystniejszą sytuację mniejszych hurtowni i efektywniejsze wykorzystanie kapitału i gospodarowanie majątkiem. Przeciętna rentowności sprzedaży w obu grupach kształtuje się na zbliżonym, zadowalającym poziomie.

Podstawowym źródłem finansowania w przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi jest kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów jest wysoki (ok. 49% w grupie dużych podmiotów oraz 51% w grupie mniejszych firm na koniec czerwca 2019 r.). W zewnętrznych źródłach finansowania, w obu grupach, w dalszym ciągu dominują zobowiązania wobec producentów materiałów budowlanych. W grupie dużych hurtowni, w skali roku, zanotowano podobną wartość należności i zmniejszenie o 8% zobowiązań wobec producentów, co przy niższych obrotach może wskazywać na trudności w ściąganiu należności od firm budowlanych. W tej grupie podmiotów o kilka procent zmniejszył się stan kredytów bankowych. W mniejszych hurtowniach wraz ze wzrostem obrotów zanotowano zwiększenie stanu należności i zobowiązań krótkoterminowych. Dłużne papiery wartościowe stanowią mało znaczące źródło finansowania. Płynność finansowa w obu grupach oscyluje na wysokim, stabilnym poziomie zapewniającym zdolność przedsiębiorstw do regulowania bieżących zobowiązań.

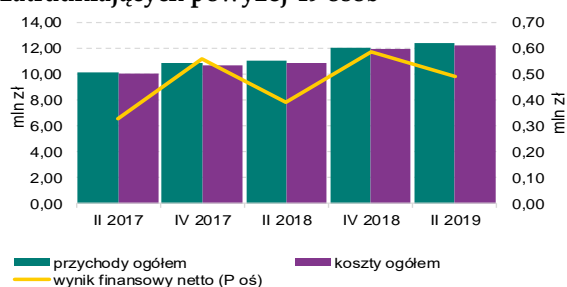
W II kwartale 2019 r., w relacji do II kwartału 2018 r., wśród dużych hurtowni widoczny był spadek kosztów działalności operacyjnej (o 8%, w tym o 9% wartości usług świadczonych przez inne podmioty, o 9% wartości sprzedanych towarów oraz o 3% poziomu wynagrodzeń), co potwierdza niższe obroty w handlu materiałami budowlanymi. Natomiast w przypadku mniejszych podmiotów, w I półroczu 2019 r. w porównaniu z tym samym okresem 2018 r. o 11% wzrosły koszty działalności operacyjnej, w tym o 18% wartość usług świadczonych przez inne podmioty, o 12% wartość sprzedanych towarów i o 11% wynagrodzeń. W obu grupach firm utrzymuje się krótki okres rotacji zapasów.

Wykres 110 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



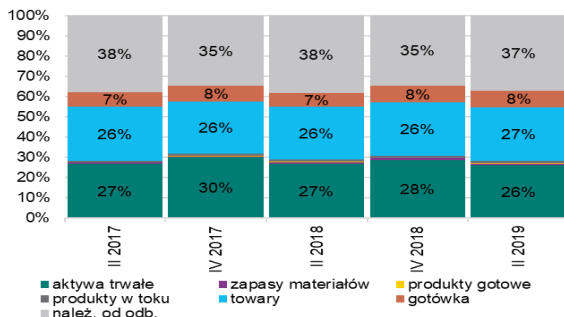
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 111 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



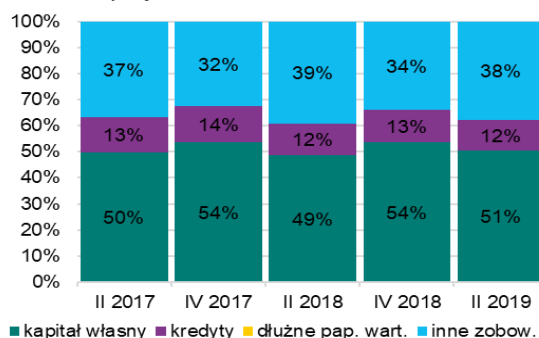
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 112 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



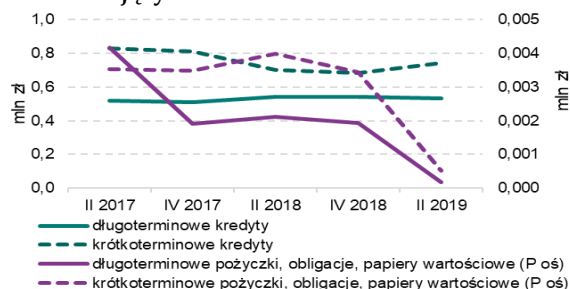
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 114 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



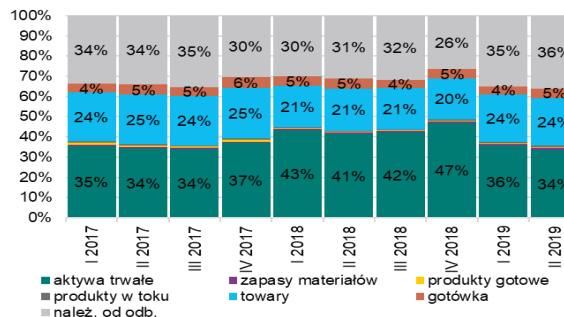
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 116 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



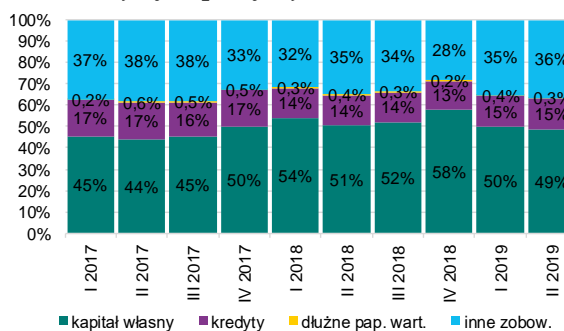
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 113 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



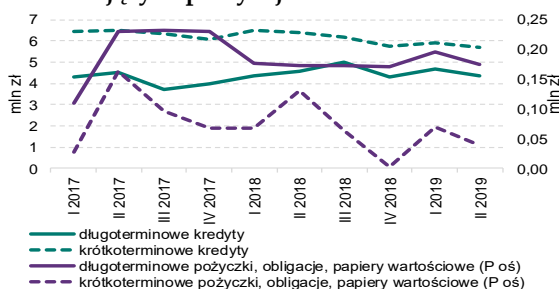
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 115 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



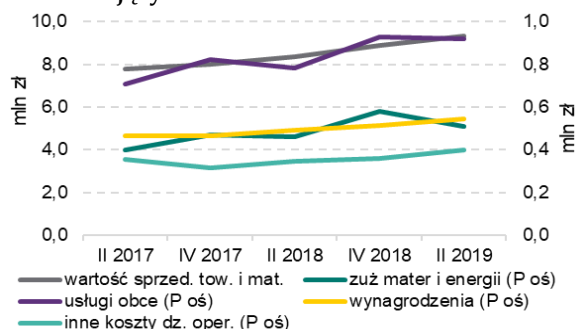
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 117 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



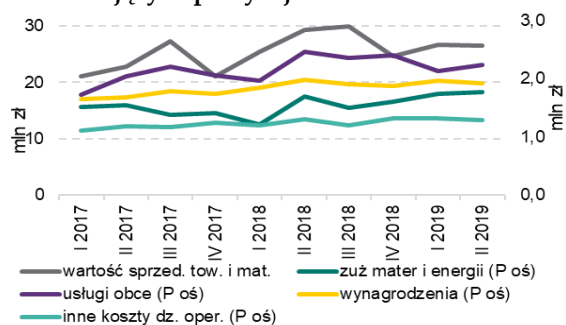
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 118 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



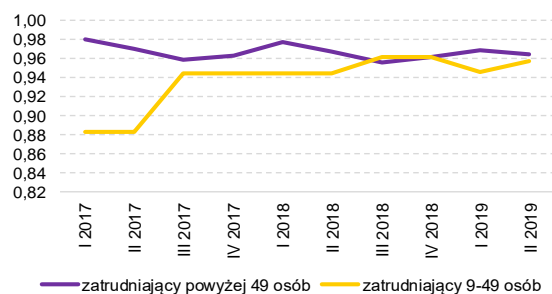
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



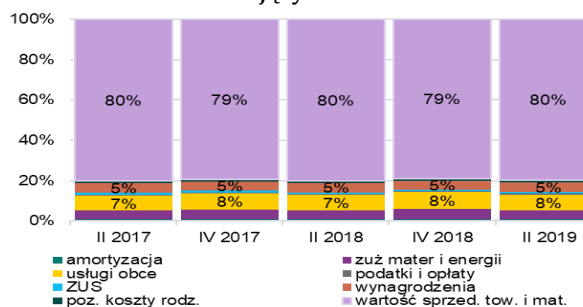
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 120 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



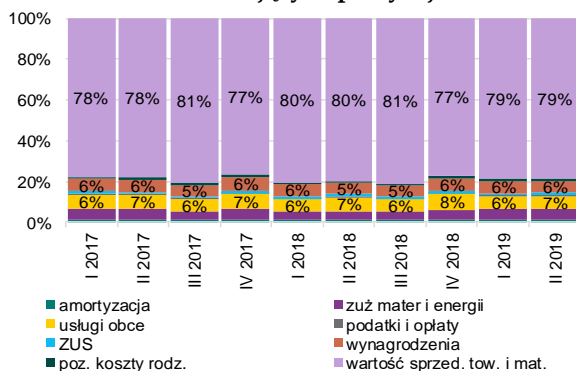
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 121 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



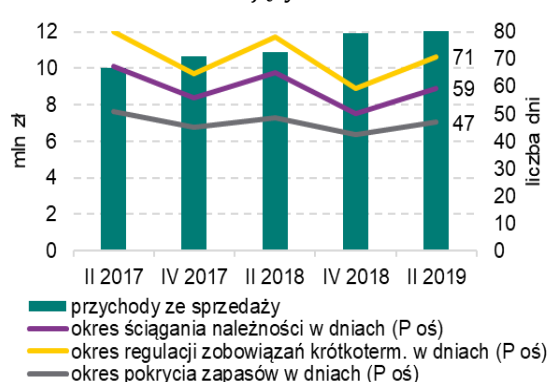
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



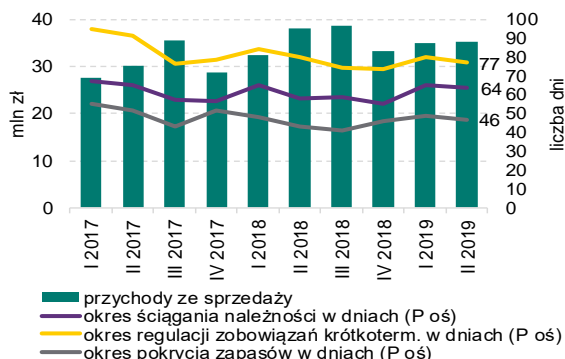
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 123 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



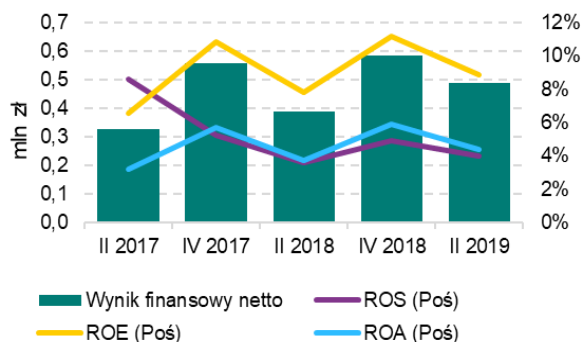
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 124 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



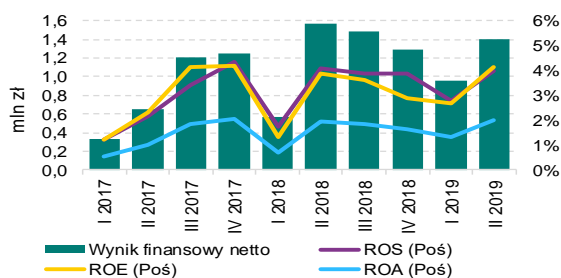
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 125 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



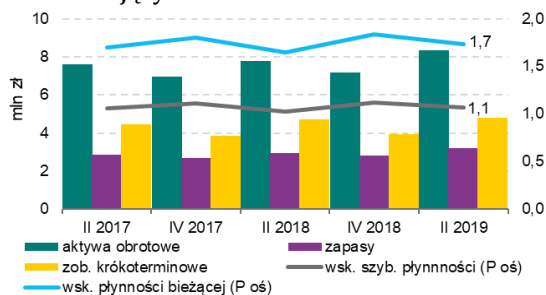
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 126 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



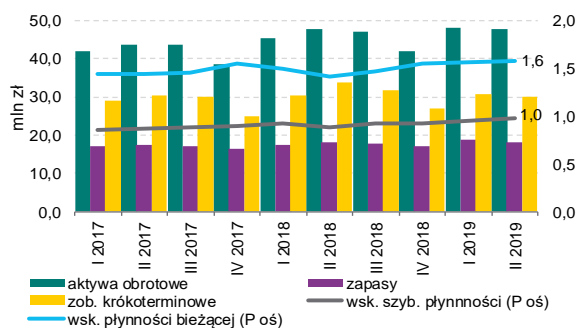
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 127 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



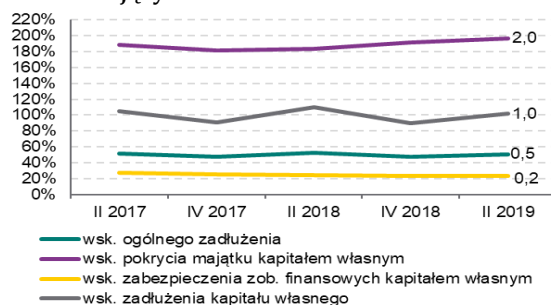
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 128 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



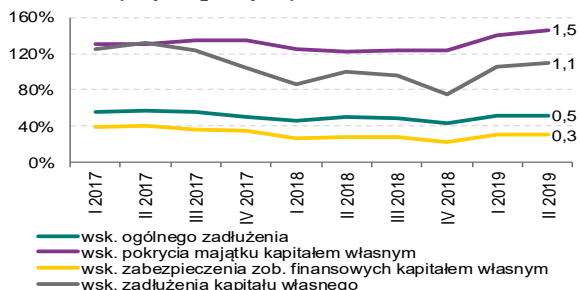
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 129 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 130 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

7.4. Analiza sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane³⁹

Utrzymujący się popyt na mieszkania oraz wysoka aktywność deweloperów i firm budowlanych generują bezpośrednio wzrost obrotów i poprawę sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane. Odnotowano wzrost przychodów ze sprzedaży o 3% w II kwartale 2019 r. w grupie dużych producentów oraz o 14% w I półroczu 2019 r. w grupie mniejszych podmiotów w odniesieniu do tych samych okresów w 2018 r. Jednocześnie w tym okresie, w obu grupach, przy niższym tempie wzrostu kosztów operacyjnych niż przychodów ze sprzedaży i znacznie wyższym wzroście wyniku finansowego netto osiągnięto poprawę wskaźników rentowności sprzedaży, majątku i kapitału własnego, co wskazuje na relatywnie wysoką efektywność prowadzonej działalności.

Wysoki poziom zapotrzebowania na materiały budowlane przekłada się na krótkie okresy ściągania należności i regulacji zobowiązań. Rotacja zapasów materiałów jest stosunkowo krótka (na poziomie 44 dni w dużych firmach i 42 dni w grupie małych podmiotów).

Płynność finansowa utrzymuje się na stabilnym i korzystnym poziomie, co zapewnia przedsiębiorstwom możliwość regulowania zobowiązań posiadanymi środkami obrotowymi. Wskaźniki zadłużenia utrzymują stabilny, podobny jak w poprzednich okresach, korzystny dla firm poziom. Wysoki udział kapitałów własnych w pasywach zapewnia przedsiębiorstwom niezależność i stabilność finansową (na koniec czerwca 2019 r. 62% udziału w strukturze pasywów dużych producentów i 56% w grupie mniejszych firm produkujących materiały budowlane).

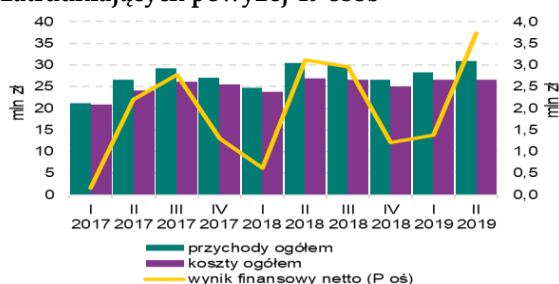
Dodatknie wyniki finansowe umożliwiły niewielkie zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (15% udziału w strukturze pasywów obu grup według stanu na koniec czerwca 2019 r.). Zmniejszenie stanu należności od odbiorców przełożyło się na spadek zobowiązań wobec dostawców usług i materiałów w grupie dużych podmiotów. W grupie mniejszych producentów wraz ze wzrostem obrotów w I półroczu 2019 r.

³⁹ Wyczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2019 r. w okresach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2019 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

w porównaniu z II półroczem 2018 r. zarówno o 3% zwiększył się stan należności od odbiorców, jak i zobowiązań wobec wykonawców usług.

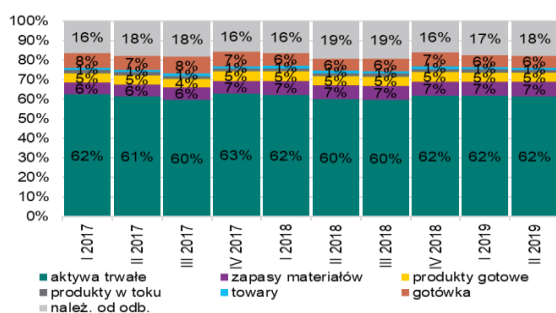
W obu grupach, w I półroczu 2019 r. w porównaniu z tym samym okresem 2018 r. na podobnym poziomie wzrosła wartość zużytych materiałów i energii elektrycznej (6%-7%), kosztów z tytułu usług wobec wykonawców (5%-9%) i wynagrodzeń (12%-16%).

Wykres 131 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



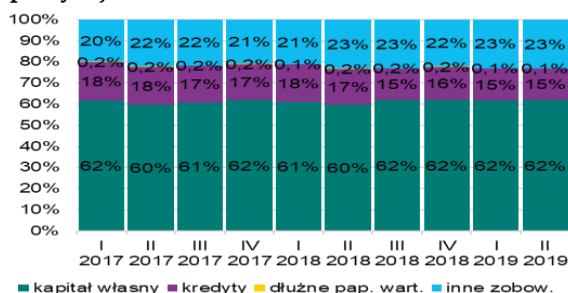
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 133 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



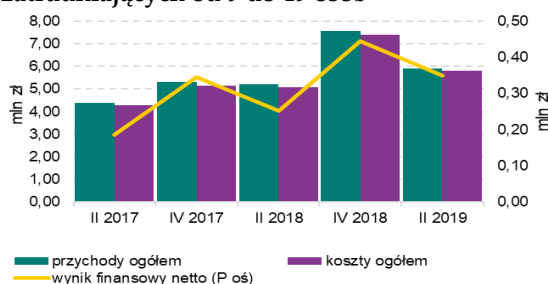
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 135 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



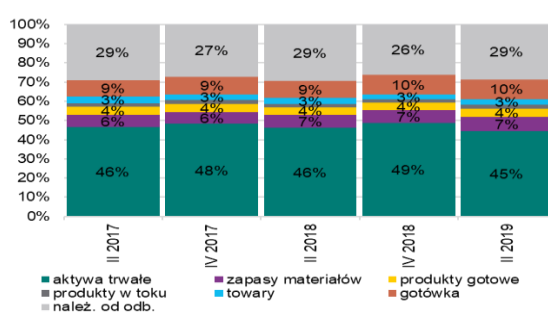
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 132 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



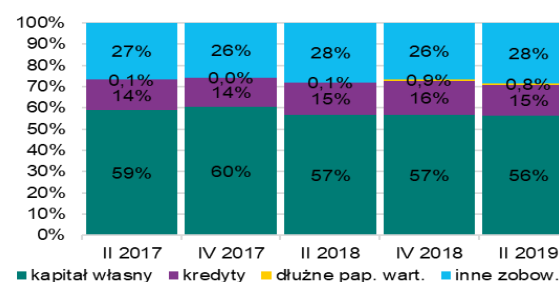
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 134 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej od 9 do 49 osób



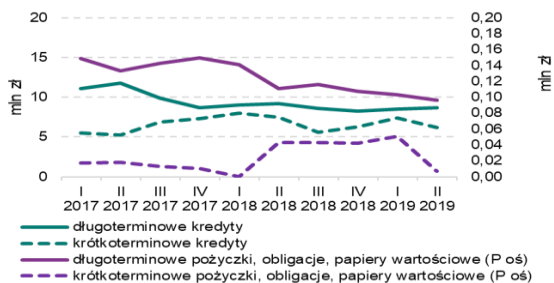
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 136 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



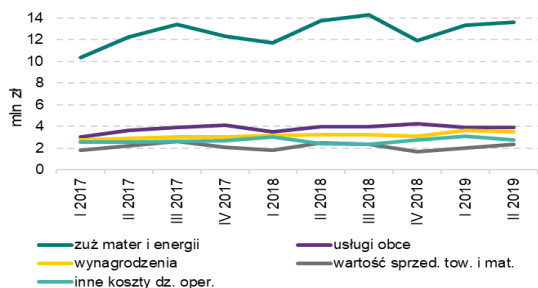
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 137 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



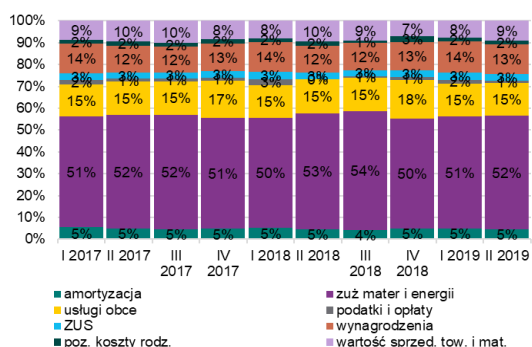
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 139 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



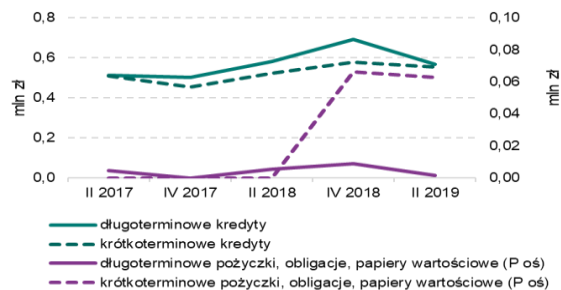
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 141 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



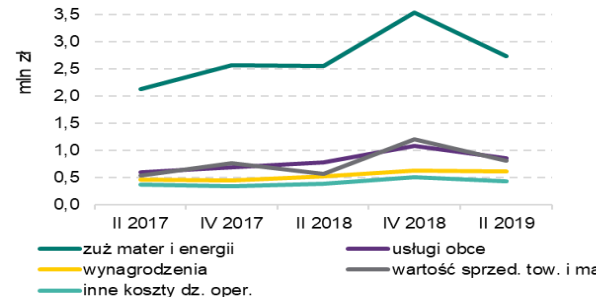
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 138 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



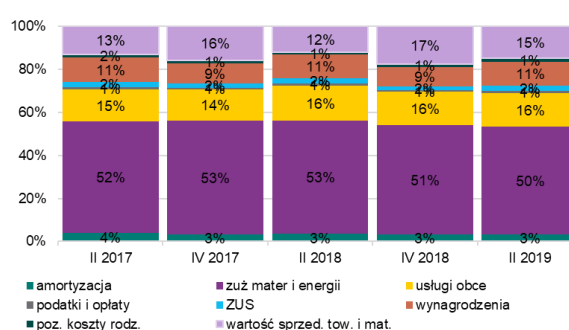
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 140 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



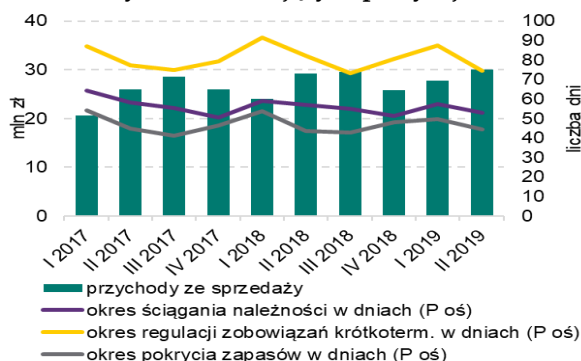
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 142 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



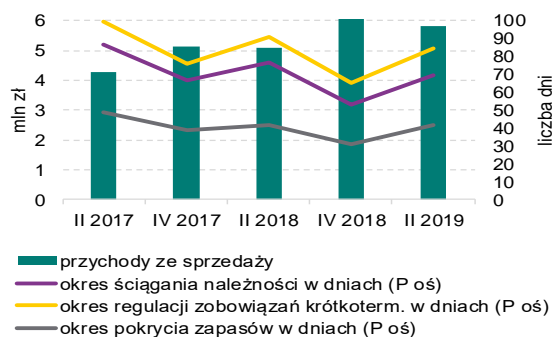
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 143 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



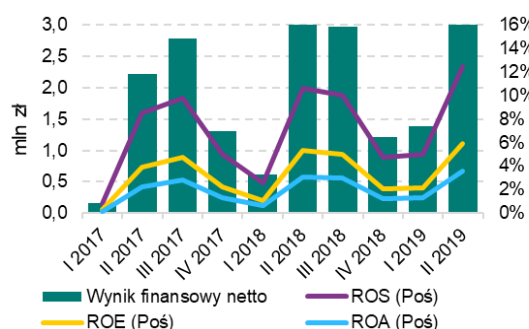
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 144 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



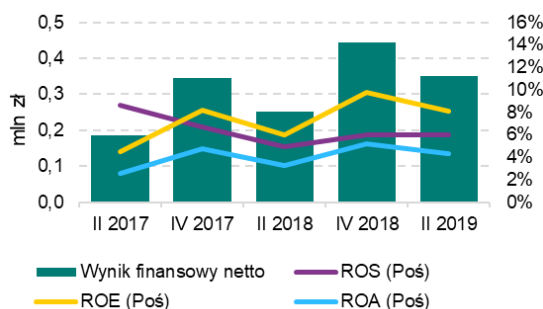
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 145 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



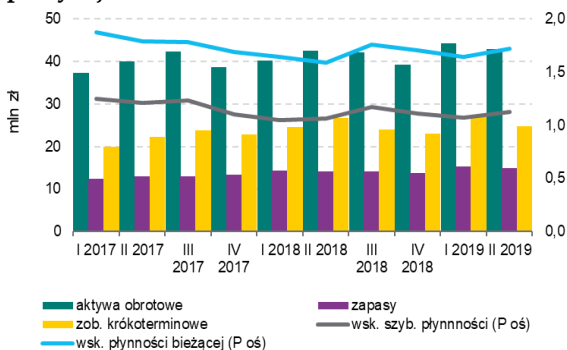
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 146 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



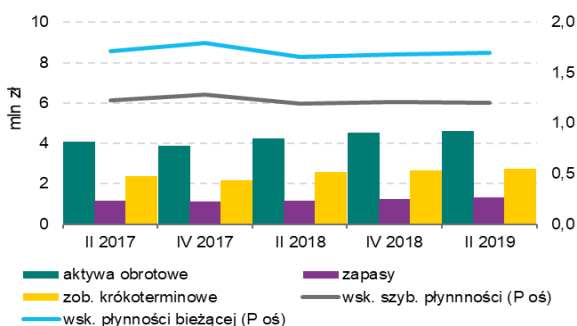
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 147 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 148 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl