

Wrzesień 2020 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2020 r.

Zatwierdziła:

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

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

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2020 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- **Obowiązujące w 2020 r. restrykcje, wynikające z pandemii COVID-19, wpłynęły na ograniczenie aktywności również na rynku nieruchomości.** W II kwartale br. odnotowano silne ograniczenie aktywności na rynku mieszkaniowym - liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była o ponad połowę niższa w porównaniu do poprzednich okresów. Koszty budowy mieszkań jednak nadal rosły w konsekwencji wysokiego popytu budowlanego w całej gospodarce. Obserwowano spadek średnich, transakcyjnych cen mieszkań na rynku pierwotnym niektórych miast oraz dalszy ich wzrost na rynku wtórnym. Natomiast na rynku komercyjnym dostępne dane nie obejmują jeszcze okresu pandemii.
- **Wpływ pandemii na rynek mieszkaniowy jest złożony a ceny na rynku pierwotnym i wtórnym zmieniały się w różnych kierunkach** (por. tabela 1). Nadal rosły ceny ofertowe nowo wprowadzanych mieszkań na rynku pierwotnym (RPO). Jednocześnie deweloperzy ograniczyli ich podaż, licząc na podwyższenie lub utrzymanie ceny rynkowej. Wysokie ceny ofertowe mogą też podlegać różnego rodzaju promocjom, co ułatwia sprzedaż. **Natomiast ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (RPT) zaczęły spadać w Warszawie i grupie 10 miast, utrzymując lekki wzrost w grupie 6 miast.** Na rynku wtórnym w największych miastach spadł nieco popyt na mieszkania na własność. **W analizowanym okresie obserwowano spadek cen ofertowych (RWO) w Warszawie i grupie 6 miast oraz ich wzrost w grupie 10 miast.** Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach wtórnych (RWT) rosły we wszystkich grupach miast, jednak dynamika wzrostu spowolniła. Pewna bezwładność rynku wtórnego wobec pierwotnego jest typowym zjawiskiem, gdyż rynek wtórny tworzą indywidualni sprzedający, którzy nie są skłonni do obniżania cen i często mogą przełożyć transakcję w czasie. **Rosły też ceny korygowane hedonicznie**, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

Tabela 1 Dynamika kw./kw. cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w II kw. 2020 r.

	RPO	RPT	RWO	RWT
Gdańsk	-1,0%	-0,1%	-2,2%	2,4%
Gdynia	2,1%	-3,4%	-0,2%	0,5%
Kraków	5,7%	4,3%	1,6%	3,8%
Łódź	-1,5%	-2,7%	-0,6%	4,7%
Poznań	2,9%	0,2%	0,2%	3,3%
Wrocław	2,0%	-3,8%	-1,6%	2,5%
Warszawa	1,0%	-3,9%	-1,2%	0,2%
6 miast	2,2%	0,3%	-0,4%	3,5%
10 miast	3,6%	-1,2%	2,4%	4,5%

Źródło: NBP

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych na koniec II kw. 2020 r. Dane zgromadzone w bazie NBP podczas notowania obejmują oferty aktualne w dniu 1 czerwca 2020 r. oraz transakcje zawarte w okresie marzec - maj 2020 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do I kw. 2020 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 2020 r. zebrano ok. 102,9 tys. rekordów, w tym ok. 22,8% dotyczących transakcji oraz 77,2% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 3,7 mln rekordów, z 24,1% udziałem transakcji oraz 75,9% ofert.

- **Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań** (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) **spadły w II kw. 2020 r. w Warszawie i 6 największych miastach, jednak nadal rosły w 10 pozostałych miastach - stolicach województw.** Nadal rośnie oferta internetowa mieszkań na rynkach najmu długoterminowego, w tym nabywanych w celach inwestycyjnych. Może to sprzyjać spadkom stawek najmu w przyszłości.
- **Roczna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce² istotnie spadła (o ok. 8,3 tys. lokali) względem poprzedniego kwartału i wyniosła na koniec czerwca 2020 r. ok. 59,4 tys., co było skutkiem obowiązywania przepisów związanych z pandemią COVID-19, ograniczających przemieszczanie się ludności³.** Zapas niesprzedanych mieszkań wystawionych na rynek zwiększył się względem poprzedniego kwartału o ok. 4,7 tys. lokali i wyniósł na koniec okresu ok. 48,9 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży w 6 miastach wzrosła względem poprzedniego kwartału o 1,5 tys. do 5,3 tys., a wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach zwiększył się do poziomu 3,3 kwartału z 2,6 w poprzednim kwartale.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach** (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) **wyniósł w omawianym kwartale 0,78 mkw.,** tj. nieznacznie zmniejszył się względem poprzedniego kwartału jednak nadal był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. o 0,30 mkw. (tj. o ok. 62%). Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego⁴ zwiększył się nieco. Wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności mieszkania⁵ dla przeciętnego gospodarstwa domowego również nieznacznie wzrósł. Głównym czynnikiem powodującym lekkie wzrosty wskaźników dostępności były rosnące wynagrodzenia.
- **Spadły stawki czynszów w najmie długoterminowym, a w konsekwencji obniżce uległy wskaźniki opłacalności najmu.** Jednak wciąż inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat, inwestycji w nieruchomości komercyjne bądź w 10 letnie obligacje skarbowe.

² Na podstawie danych JLL (d.REAS).

³ Zgodnie z informacją JLL (d.REAS) w „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q2 2020”.

⁴ Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy na danym rynku to miara wyrażona w tysiącach złotych z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji wynoszący 25 lat, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

⁵ 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

- **Do końca II kwartału 2020 r. obserwowano nieznaczny wpływ ograniczeń związanych z pandemią COVID-19 na dotychczasowe wypłaty kredytów. Wartość nowych, złotych umów kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych^{6, 7, 8} (bez umów renegotjowanych) wyniosła w omawianym kwartale ok. 13,0 mld zł, tj. była niższa o ok. 1,9 mld zł (12,5%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz niższa o ok. 1,6 mld zł (11,2%) względem II kw. 2019 r. Według danych NBP w końcu czerwca 2020 r. stan kredytu mieszkaniowego wyniósł 462,8 mld zł, tj. był wyższy o 2,7 mld zł względem poprzedniego kwartału oraz wyższy o ok. 36,1 mld zł względem końca czerwca 2019 r. (wzrost r/r o 8,5%, podczas gdy w 2019 r. wzrost wyniósł 5,6%). Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym⁹ wskazują, że zdecydowana większość banków zastrzyła – często w znacznej skali – kryteria polityki kredytowej oraz warunki udzielania kredytów. Najczęściej banki podniosły marżę kredytową i wymagane zabezpieczenia. W opinii respondentów niepewność co do dalszych gospodarczych i społecznych skutków rozprzestrzeniania się pandemii silnie obniżyła popyt na kredyt ze strony sektora niefinansowego. Na III kwartał 2020 r. banki przewidują odwrócenie dotychczasowych tendencji tj. złagodzenie kryteriów polityki kredytowej oraz nieznaczny wzrost popytu¹⁰.**
- **Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych nieznacznie zmniejszyła się i wyniosła w II kw. 2020 r. ok. 19%. Nadal na tle innych branż pozostaje ona na wysokim poziomie. Było to skutkiem wysokich cen transakcyjnych, pokrywających koszty producentów mieszkań. Problemem deweloperów, pomimo wysokich kapitałów własnych (wypłacalność), może okazać się płynność. Jest to skutkiem finansowania projektów w znacznej mierze ze zobowiązań wobec kontrahentów. Według ekspertów Coface¹¹ w omawianym okresie spadła**

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

⁷ Według danych BIK, banki i SKOK-i w II kwartale 2020 r. udzieliły klientom indywidualnym 47,8 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 13,9 mld zł (w I kw. 2020 r. odpowiednio 59,4 tys. sztuk, 17,2 mld zł). Kredyty mieszkaniowe udzielone w czerwcu 2020 r. stanowią efekt wniosków składanych w marcu-kwietniu 2020 r. (procedowanie trwa ok. 2 miesiące) i wyniosły ok. 15,1 tys. sztuk na kwotę 4,2 mld zł). W lipcu br. notowano wzrost liczby i wartości kredytów. Notowane w II kwartale br. ujemne dynamiki r/r sprzedaży kredytów mieszkaniowych dotyczyły wszystkich grup kredytów, zarówno liczbowo, jak i wartościowo. Stale większa się udział kredytów powyżej 350 tys. zł, z 28,1% w I półroczu 2015 r. do 47,6% w I półroczu 2020 r. Według stanu na 7 września br. do bazy BIK zaraportowano umowne wakacje kredytowe dla 426 tys. kredytów klientów indywidualnych na kwotę 35,4 mld zł. W porównaniu do stanu na 31 sierpnia spadła zarówno liczba zaraportowanych rachunków o 11 tys., jak i kwota (spadek o 1,0 mld zł).

⁸ Według raportu AMRON w II kw. 2020 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła ok. 297,6 tys. zł tj. wzrosła r/r o 7,3%. Notowano najwyższy udział kredytów o LtV 50-80% i powyżej 80% (odpowiednio ok. 38,9% i 38,6%), natomiast zmniejszyły się kredyty o wskaźniku LtV do 30% i 30-50% (odpowiednio ok. 15% i ok. 7,3%). W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do II kw. 2019 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat, pozostałych natomiast spadł. Na koniec II kwartału 2020 r. liczba czynnych umów kredytowych (w trakcie spłaty) wyniosła ponad 2,44 mln sztuk a ich wartość na koniec okresu wyniosła 462,5 mld zł. W II kwartale 2020 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 45,2 tys. sztuk, tj. o 20,0% mniej kw./kw. (nominalnie mniej o 11,3 tys. kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 13,5 mld zł, tj. spadek kw./kw. o 3,151 mld zł, czyli 19,0%.

⁹ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, III kwartał 2020 r.”, NBP, lipiec 2020 r. https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2020_3.pdf. W opinii ankietowanych podmiotów na zaostrożenie polityki kredytowej największy wpływ wywarło pogorszenie się prognoz sytuacji gospodarczej w kraju i na rynku mieszkaniowym. Zacieśnienie polityki kredytowej wynikało również z pogorszenia się sytuacji kapitałowej banków, zmiany popytu na kredyty mieszkaniowe i obniżenia się jakości portfela kredytów mieszkaniowych oraz z przyczyn nieobjętych ankietą, w tym m.in. ryzyka rozprzestrzeniania się pandemii i ograniczenia współpracy z pośrednikami.

¹⁰ Obecna edycja Raportu obejmuje wyniki pełnego kwartału negatywnego oddziaływania pandemii COVID-19 na gospodarkę. W polityce kredytowej banków i popycie na kredyty pogłębiły się tendencje z I kwartału br.

¹¹ Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacje firm w Polsce w I półroczu 2020 roku), pomimo trudnej sytuacji wielu polskich firm, raport na dotychczas nie prezentuje wzrostu liczby upadłości. Wpływ na to miały przede wszystkim: regulacje prawne zawarte w programach rządowych, ograniczona praca sądów pracujących od 20 marca w stanie epidemii, jak

r/r liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych, w tym liczba ta zmniejszyła się w branży budowlanej i handlowej, natomiast wzrosła w produkcji przemysłowej, gastronomii i rolnictwie. Udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 1,8 p.p. Raport nadal jest obciążony niedoszacowaniem wynikającym z zaburzonej pracy sądów oraz przesuniętą reakcją przedsiębiorstw na zaburzenia gospodarcze spowodowane COVID-19.

- **W II kwartale 2020 r. odnotowano w Polsce wysoką liczbę mieszkań oddanych do użytkowania¹²**, nieznacznie niższą od rekordowej w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹³ zmniejszyła się względem poprzednich rekordowych okresów. Wysokie, szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do występowania inwestorów o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁴, które mogą zostać uruchomione w ciągu dwóch lat.
- **Trwają prace nad przyspieszeniem programu „Mieszkanie Plus”**. Nowym priorytetem jest pobudzenie nowych inwestycji w zakresie budownictwa społecznego. Przedłożono projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wchodzący w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19¹⁵. Proponowane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również - kierowanych bezpośrednio do gospodarstw domowych - form finansowego wsparcia w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych.
- **Rynek nieruchomości komercyjnych też został dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z tym ograniczenia w działalności przedsiębiorstw będą mieć wpływ na czynsze i transakcje sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza w dłuższej perspektywie¹⁶**. Należy pamiętać, że czynsze w obiektach komercyjnych są podpisywane na kilka lat, a zerwanie tych kontraktów wiąże się z kosztami. Jednak gdy najemca powierzchni staje się niewypłacalny, nie jest w stanie płacić czynszu. Niektórzy najemcy, szczególnie ci znaczący, wykorzystują sytuację do negocjacji poziomu czynszu. Natomiast transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości są wynikiem długich re negocjacji, zatem na rynku inwestycyjnym ewentualny wpływ pandemii widoczny będzie z opóźnieniem.
- **Wpływ pandemii na zmiany strukturalne w sektorze nieruchomości komercyjnych będziemy obserwować dopiero za jakiś czas**. Pandemia przyspieszyła pojawiające się wcześniej zmiany. Na rynku biurowym część firm już wcześniej korzystała z pracy zdalnej w celu ograniczania kosztów. Handel

także zawieszenie obowiązku składania wniosku o upadłość przez dłużnika. Ekspertsi oczekują, że wyraźne przyspieszenie liczby postępowań będzie mieć miejsce w drugiej połowie br.

¹² Według danych GUS w Polsce w II kw. 2020 r. oddano do użytkowania ok. 47,5 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 0,2 tys. względem II kw. 2020 r. oraz mniej o ok. 2,0 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach oddano do użytkowania ponad 209,5 tys. mieszkań, tj. ok. 12,8 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 6,5%).

¹³ Według danych GUS w Polsce w II kw. 2020 r. rozpoczęto budowę ok. 47,4 tys. mieszkań, tj. mniej o ok. 14,1 tys. względem II kw. 2020 r., oraz mniej o ok. 5,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 221,9 tys. mieszkań, tj. ok. 1,8 tys. mniej niż w tym samym okresie ub. r. (spadek r/r o 0,8%).

¹⁴ Według danych GUS w Polsce w II kw. 2020 r. wydano ok. 63,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. mniej o ok. 9,0 tys. względem II kw. 2020 r. jednak więcej o ok. 4,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wydano ok. 261,3 tys. pozwoleń, tj. ok. 7,0 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 2,7%).

¹⁵ Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa prezentowany przez Ministra Rozwoju; druk nr 534 z 6 sierpnia 2020 r.

¹⁶ Na rynku komercyjnym dostępne dane jeszcze nie obejmują w pełni okresu epidemii.

wcześniej zaczął częściowo przenosić się do Internetu, a duże centra handlowe, aby przyciągnąć klientów, przemieniały się w centra rozrywki oraz otwierały kina. Jedynie rynek magazynów rozwija się silnie, tworzone są nowe powierzchnie, lokalizowane zwłaszcza w pobliżu dużych miast. Koszt ziemi nie wydaje się mieć już takiego wpływu, jak przed kilkoma laty, zaś możliwość niezwłocznej obsługi klienta i powiększenia obrotów skłania najemców do wyboru magazynów w bardzo dobrych lokalizacjach.

- **Na rynkach nieruchomości biurowych w II kwartale 2020 r. zmniejszały się nierównowagi, wynikające z wcześniejszego nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Według informacji firm doradczych, na koniec omawianego okresu zasoby powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁷ wyniosły ok. 11,3 mln mkw., a w budowie było ok. 1,6 mln mkw. Stopa pustostanów na tych rynkach nieznacznie wzrosła do poziomu 9% wobec 8,6%¹⁸ na koniec I kw. 2020 r. W Warszawie stopa pustostanów na koniec II kw. 2020 r. wyniosła 7,9%¹⁹ (wobec 7,5% w I kw. 2020 r.). Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku²⁰ oraz, przede wszystkim, od lokalizacji biurowca²¹. Wobec bardzo dużej podaży nowoczesnej powierzchni, starsze budynki biurowe nie cieszyły się dużym popytem. Sytuacja ta poprawiła się w ostatnich kwartałach wraz z popytem na biura *coworkingowe*, do czego część tych budynków została przystosowywana. Pomimo pandemii popyt na powierzchnie biurowe utrzymywał się na wysokim poziomie, co było wynikiem wcześniejszych negocjacji.
- **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych nie można jeszcze ocenić wpływu pandemii.** Można przypuszczać, że sektor handlowy w 2020 r. znacząco odczuje skutki pandemii COVID-19, z uwagi na obowiązujące do maja 2020 r. ograniczenia prowadzenia działalności w obiektach handlowych z wyjątkiem sklepów spożywczych, aptek, pralni, drogerii i placówek finansowych. Czasowe zamknięcie obiektów handlowych oraz wciąż odczuwalna niepewność na rynku pracy może wpłynąć na zmianę zachowania kupujących - ograniczyć konsumpcję do dóbr podstawowych. Z informacji prasowych wynika, że znaczna część najemców w dużych obiektach handlowych chce renegocjować warunki najmu. Dopiero po zakończeniu tego procesu będzie można wyciągać wnioski o stanie tego sektora rynku nieruchomości. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec II kw. 2020 r. wyniosły ponad 12,2 mln mkw., a powierzchnia w budowie kształtowała się na poziomie 350 tys. mkw.²². Niski przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uważają rynek za nasycony, co potwierdza pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe.
- **Wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się do dalszego przyrostu powierzchni biurowych i magazynowych.** Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych. Natomiast powierzchnie handlowe powiększają się tylko nieznacznie, co może oznaczać iż inwestorzy uznają ten rynek za nasycony.

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

¹⁸ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2020, Polska.

¹⁹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

²⁰ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

²¹ Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

²² Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2020, Polska.

- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, popyt i podaż utrzymywały się na wysokim poziomie.** Kolejny kwartał powierzchnie były w kręgu zainteresowania firm logistycznych, kurierskich, sieci handlowych z dużym udziałem sektora elektroniki. Duży popyt zgłaszał też przemysł. Na koniec II kw. 2020 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wyniosły 19,7 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 1,9 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała spadek do poziomu 6,7%²³ wobec 7,3% w I kw. 2020 r. Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej nie odczuł negatywnych skutków pandemii.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych^{24, 25} na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec II kw. 2020 r. wyniosła 3,5 mld euro.** Około 26,9% wartości transakcji dotyczyło powierzchni biurowych, 4,8% powierzchni handlowych oraz 31,8 % powierzchni magazynowych. Warto zauważyć, że rozwijał się rynek inwestycji w nieruchomości wielofunkcyjne, hotelowe oraz akademiki.
- **Stan kredytów na nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom przez banki krajowe wyniósł na koniec II kw. 2020 r. 65,9 mld zł,** na co składały się kredyty udzielone na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości²⁶. Należy podkreślić, że około połowa tych kredytów denominowana jest w walutach obcych, zatem zmiany kursu miały istotny wpływ na wartość portfela w zł. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec II kw. 2020 r. obniżyła się do poziomu 4,9 mld zł wobec 5,1 mld zł w I kw. 2020 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do poziomu 17,7 mld zł (wobec 17,9 mld zł w I kw. 2020 r.). Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe spadł do poziomu 17,7 mld zł (wobec 18,0 mld zł w I kw. 2020 r.). Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe nieznacznie wzrósł do poziomu 9,4 mld zł. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁷ kształtowała się na poziomie 16,1 mld zł.
- **Wskaźniki kredytów zagrożonych dla kredytów na nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom były zbliżone do tych z poprzedniego kwartału.** Udział kredytów zagrożonych w kredytach na nieruchomości biurowe na koniec II kw. 2020 r. nieznacznie spadł do poziomu 5,9% wobec 6,0% w I kw. 2020 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wskaźnik ten nieznacznie wzrósł do poziomu 12,4% wobec 12,3% w I kw. 2020 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe obniżył się do poziomu 7,7% wobec 8% w I kw. 2020 r., a na inne nieruchomości spadł do poziomu 8,1% wobec 8,2% w I kw. 2020 r. Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe nieznacznie wzrósł do poziomu 19,5%

²³ Por. Raport Colliers International: Market Insights, I połowa 2020, Polska.

²⁴ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami.

²⁵ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2020, Polska.

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).”

wobec 19,2% w I kw. 2020 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁸.

- **Należy zaznaczyć że kredyty są nie tylko udzielane na nieruchomości komercyjne, lecz także na nich zabezpieczane.** Wartość kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach na koniec II kw. 2020 r. wynosiła 139 mld zł. Jest to nieznaczny wzrost (wobec 134 mld zł w I kw. 2020 r.), który może wynikać ze zmian kursu walut.
- **Na rynkach sprzedaży małych lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce oraz większości największych miast wykazywały lekki spadek.** Natomiast mediany cen ofertowych sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych wykazywały lekki wzrost. W przypadku Warszawy wzrostowy trend wyhamował w II kw. 2020 r., z kolei we Wrocławiu utrzymuje się od początku 2019 r.
- Dane dotyczące czynszów transakcyjnych dla dużych powierzchni biurowych i handlowych będą dostępne w informacji za III kw., co wynika z cyklu zbierania danych.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w II kwartale 2020 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 64-65),
- 7) rozszerzoną analizę sytuacji firm: deweloperskich, budowlanych realizujących projekty kubaturowe, zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych oraz produkujących materiały budowlane (wykresy 66-137).

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

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

²⁸ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

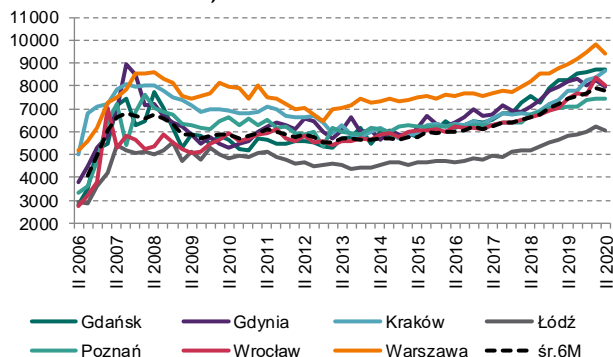
Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe.

Wykaz skrótów:

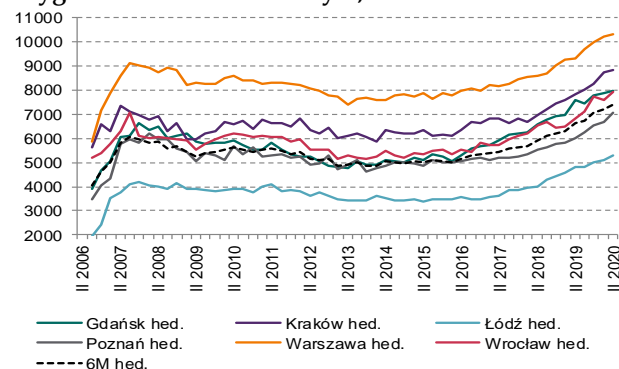
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



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

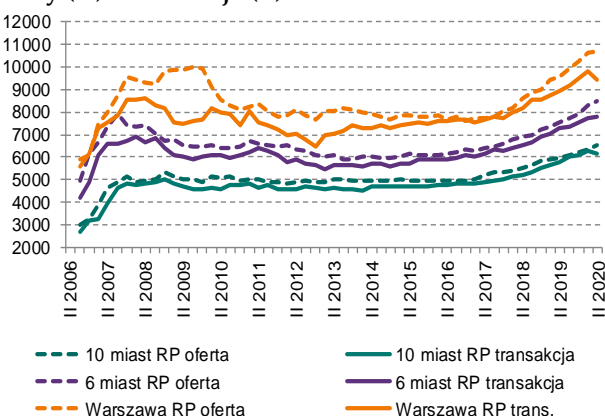


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

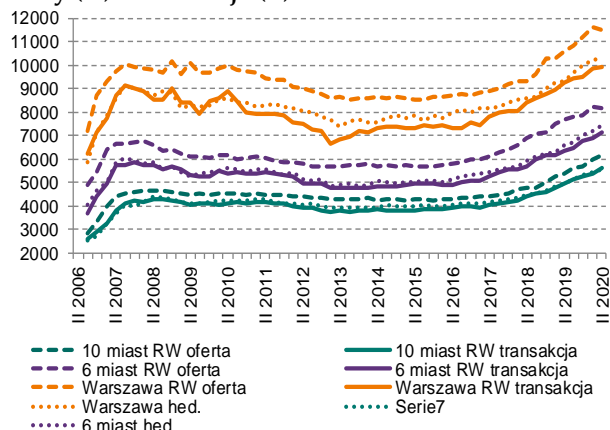
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



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

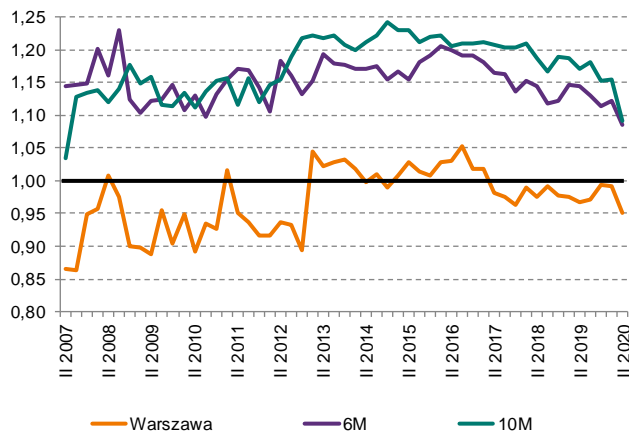


Uwagi do wykresów 3–10 i 14–15: ceny i czynsze ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

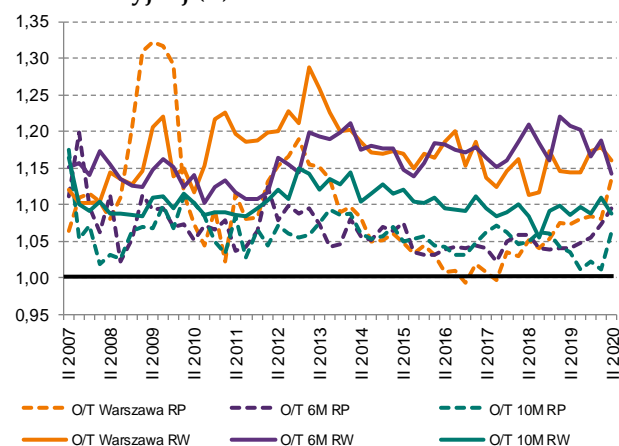
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



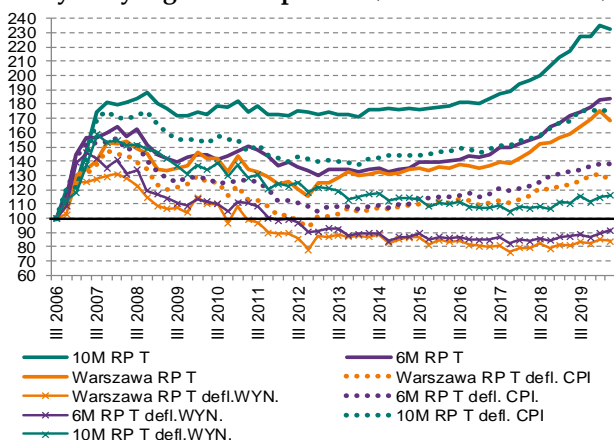
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

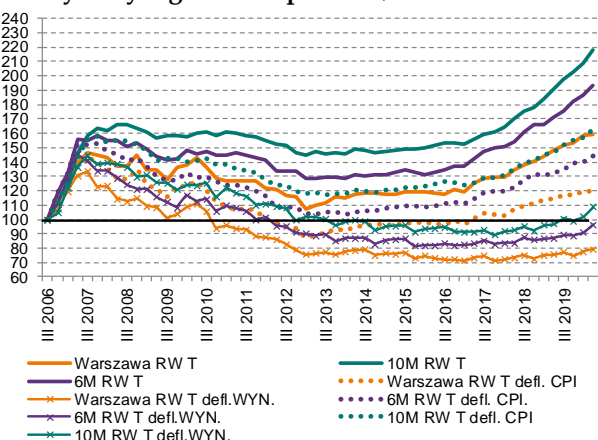
Źródło: NBP

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



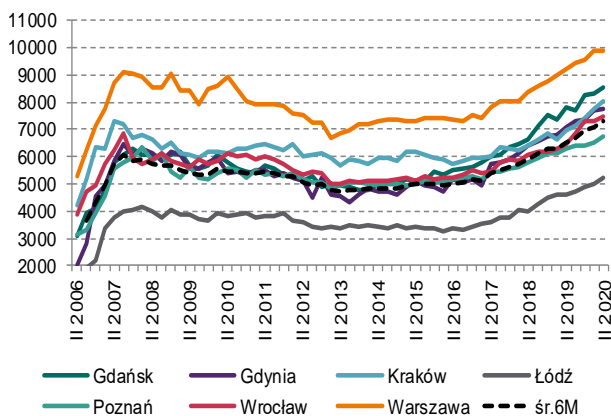
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



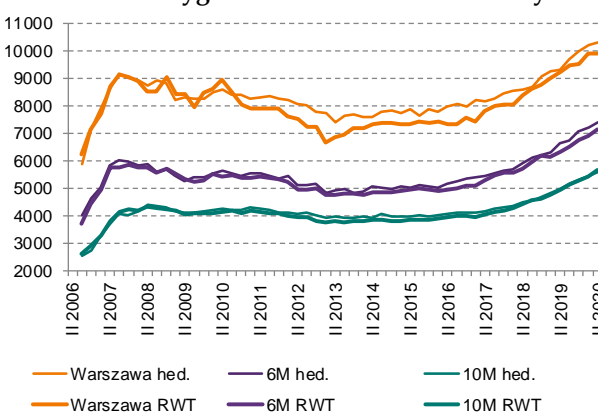
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



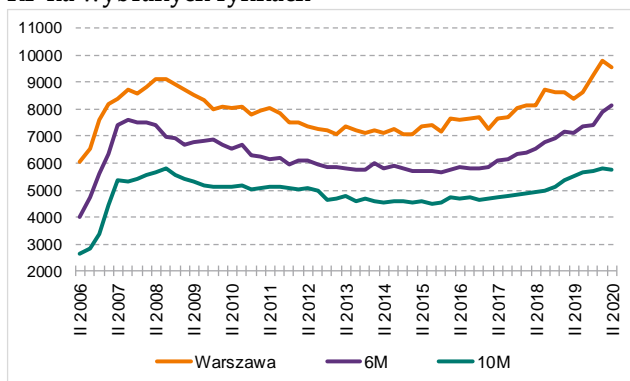
Źródło: NBP

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

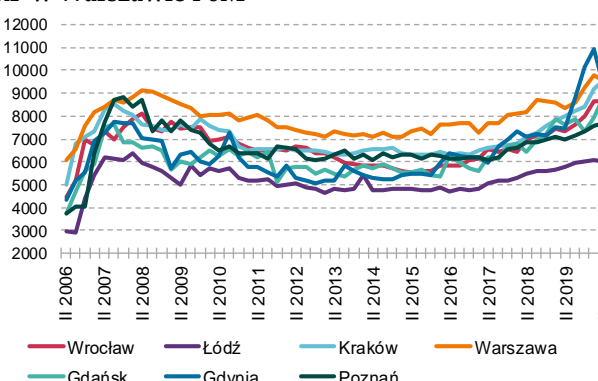


Źródło: NBP

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



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

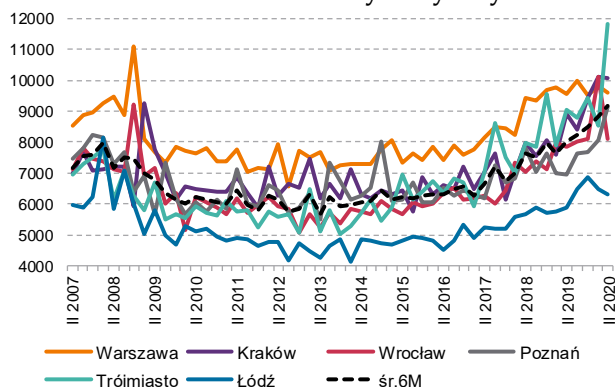


Uwaga do wykresów 11-12: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

Źródło: PONT Info Nieruchomości

Źródło: PONT Info Nieruchomości

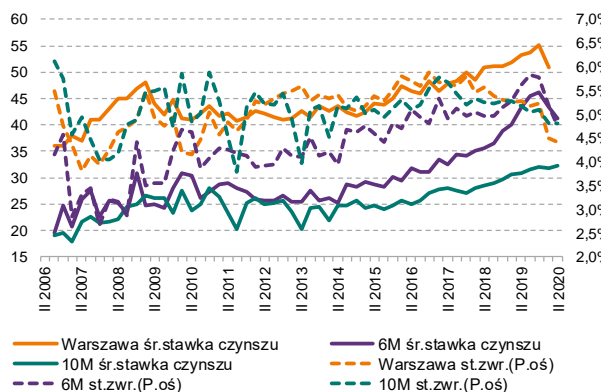
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/d.REAS

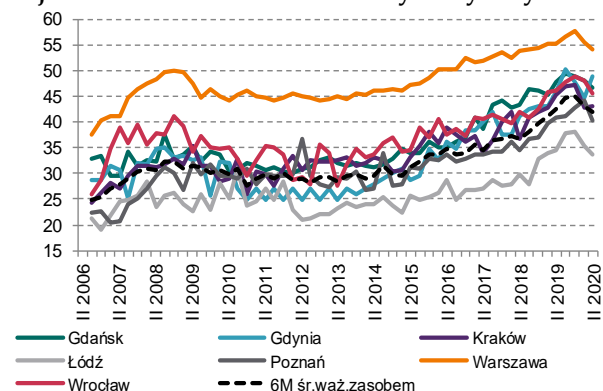
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu zł/mkw. mieszk. na RW (L.ós) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkanie na wynajem (P.ós) w wybranych miastach



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

Źródło: NBP

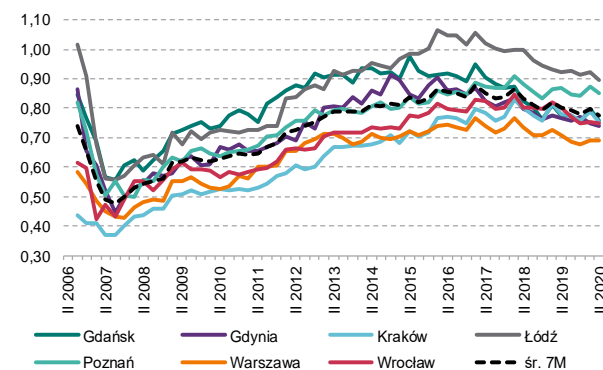
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP

Wykres 16 Szacowana dostępność mieszkania w wybranych miastach

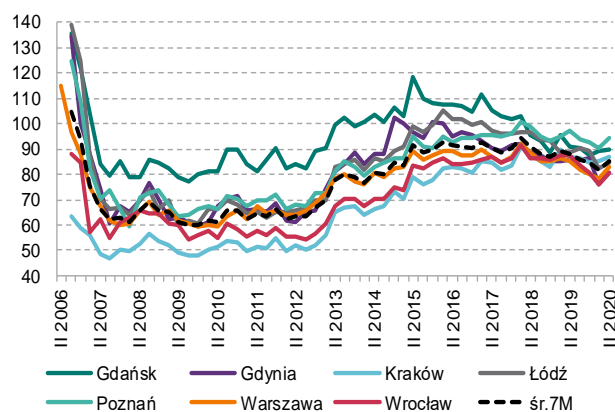


Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw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

Źródło: NBP, GUS

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

Wykres 17 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



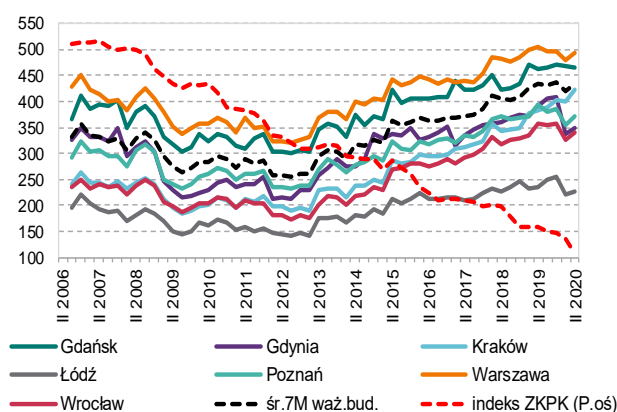
Źródło: NBP, GUS

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

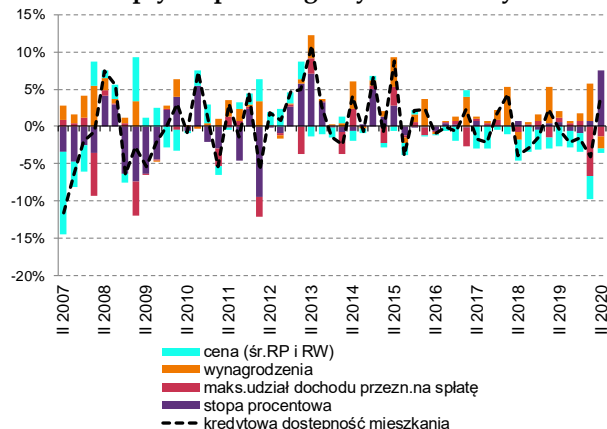
Wykres 19 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. os)



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

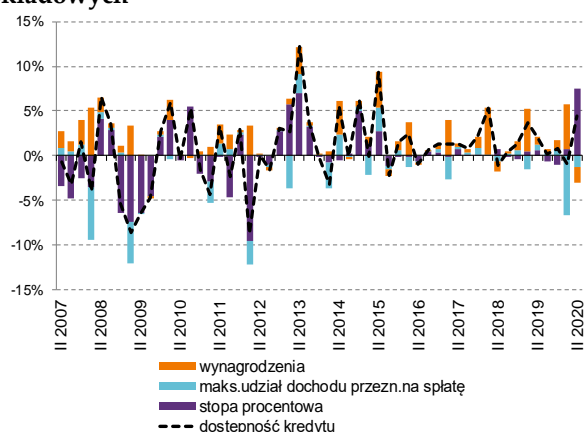
Źródło: NBP, GUS

Wykres 18 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



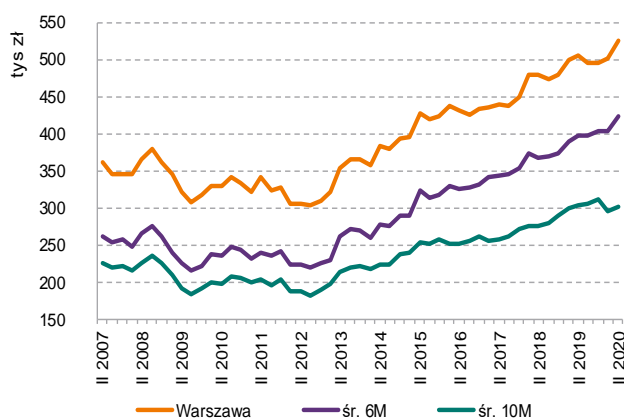
Źródło: NBP, GUS

Wykres 20 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Źródło: NBP, GUS

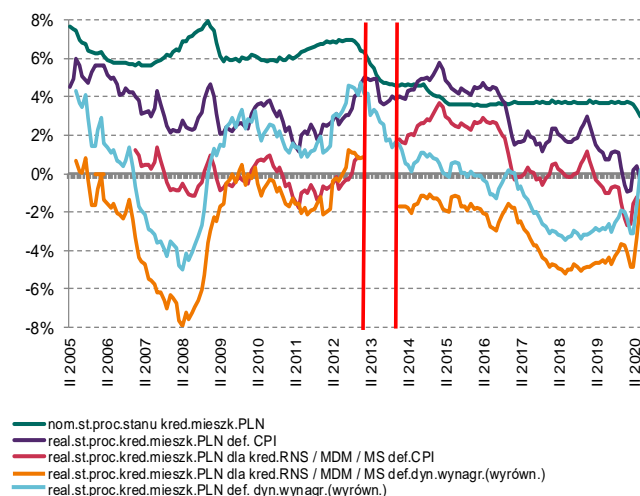
Wykres 21 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach



Uwaga: wartości szacowane z zostawieniem do życia kredytodawcy minimalnego wynagrodzenia.

Źródło: NBP, GUS, BGK

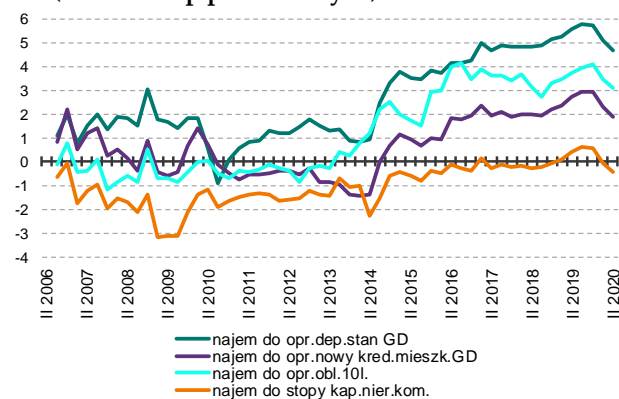
Wykres 22 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

Wykres 23 Oplącalność wynajmu mieszk. (śr. w Warszawie i 6M) wobec alternatywnych inwestycji GD (różnice stóp procentowych)

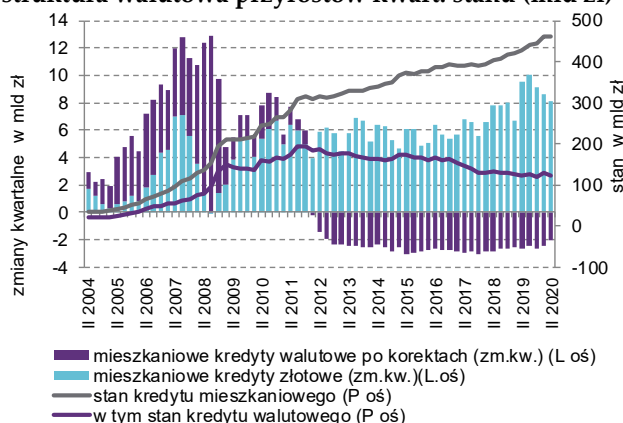


Uwaga do wykresu 23: wartości powyżej 0 oznaczają większą oplącalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Odjęto 1,5 p.p. amortyzacji. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS

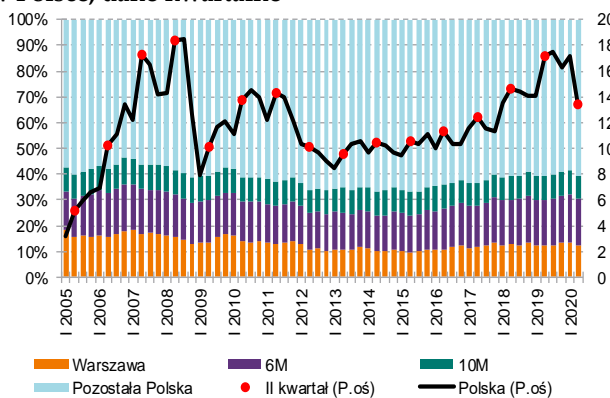
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP

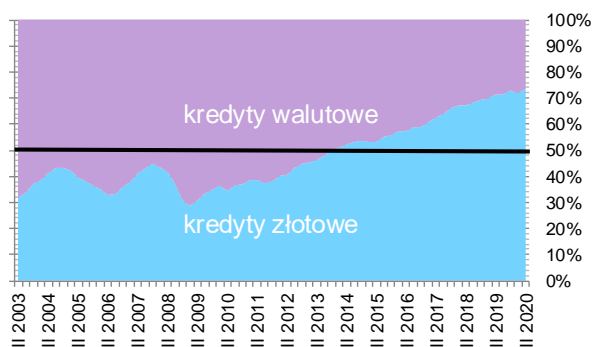
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce, dane kwartalne



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

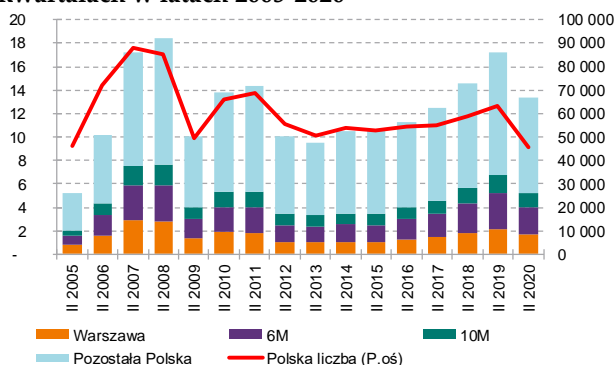
Źródło: BIK

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



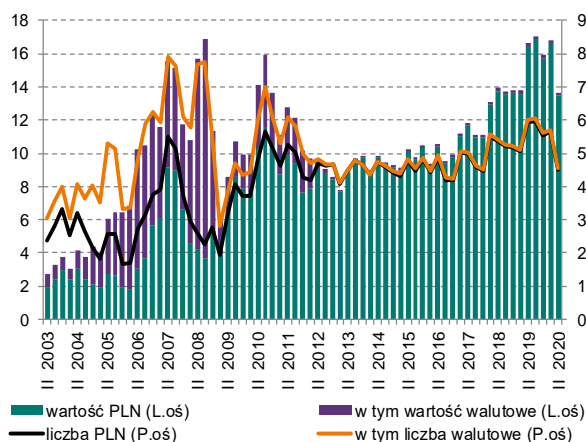
Źródło: NBP

Wykres 27 Wartość w mld zł (lewa oś) i liczba umów (prawa oś) na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce w drugich kwartałach w latach 2005-2020



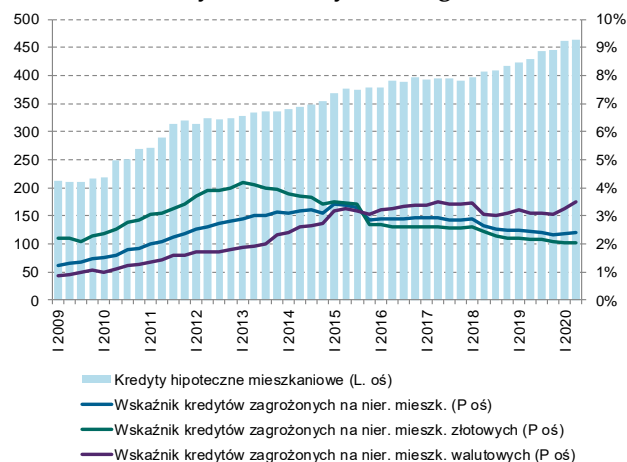
Źródło: BIK

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



Źródło: ZBP (AMRON)

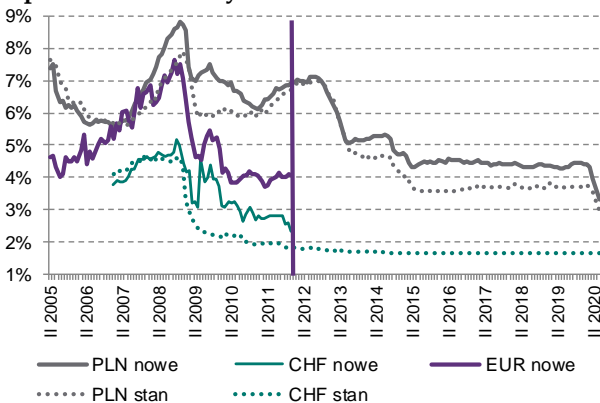
Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

Źródło: NBP

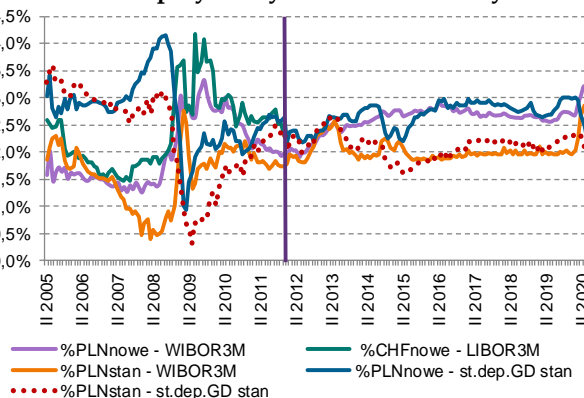
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych**/
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 435	2 426	606	2 010	59%
III 2015	10 341	4 709	2 358	589	2 351	62%
IV 2015	11 237	5 113	2 562	641	2 551	62%
I 2016	9 742	5 158	2 221	555	2 937	68%
II 2016	11 661	5 425	2 659	665	2 767	63%
III 2016	9 632	5 234	2 196	549	3 038	69%
IV 2016	9 933	6 635	2 265	566	4 370	74%
I 2017	10 945	6 851	2 495	624	4 356	73%
II 2017	12 139	6 480	2 768	692	3 712	68%
III 2017	11 794	6 676	2 689	672	3 987	70%
IV 2017	10 652	7 152	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 015	2 716	679	4 299	71%
II 2018	12 807	6 072	2 920	730	3 152	64%
III 2018	13 024	5 697	2 969	742	2 727	61%
IV 2018	12 584	6 759	2 869	717	3 890	68%
I 2019	11 865	7 156	2 705	676	4 450	72%
II 2019	14 653	6 713	3 341	835	3 372	63%
III 2019	14 554	7 282	3 318	830	3 964	66%
IV 2019	12 770	8 147	2 912	728	5 235	73%
I 2020	14 871	9 059	3 391	848	5 669	72%
II 2020	13 009	3 244	2 966	742	278	31%***/

Uwaga do tabeli 1: szacunek opiera się na następujących założeniach:

Wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

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

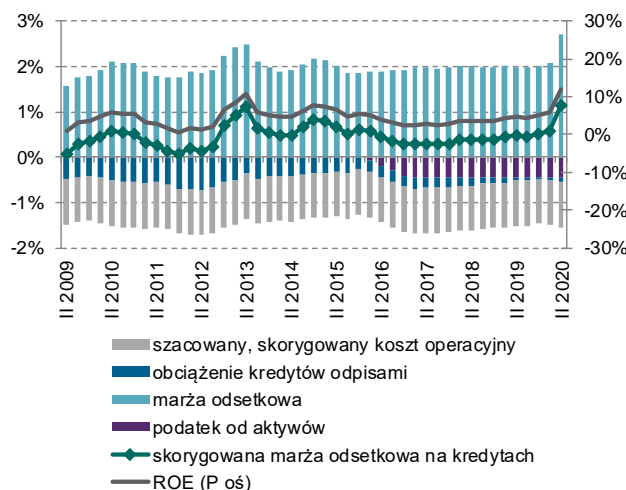
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania 7M (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/d.REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych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

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

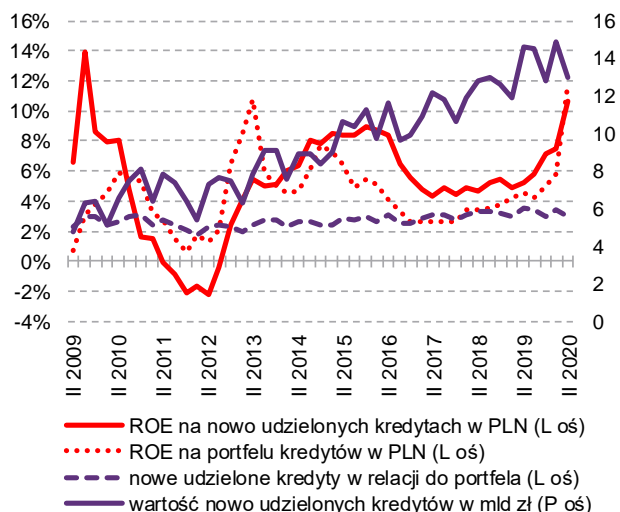
***/ Spadek szacowanego udziału zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych, notowany w II kw. 2020 r., wiąże się z bardzo niską sprzedażą mieszkań w tym okresie.

Źródło: NBP, JLL/d.REAS, ZBP, GUS

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



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



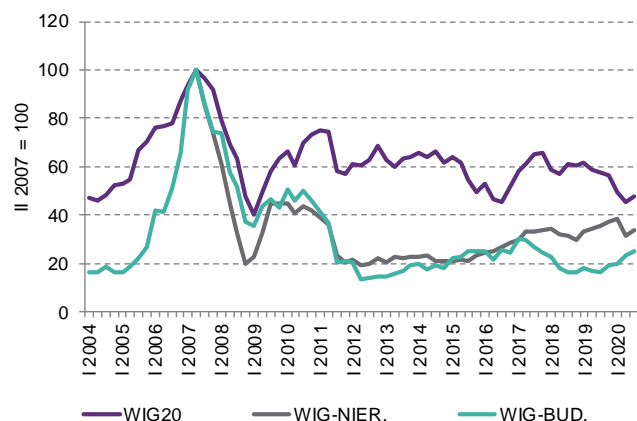
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa w stosunku do kapitału własnego. Skorygowana marża odsetkowa to marża odsetkowa, minus odpisy, minus szacowany koszt operacyjny (skorygowany o wynik pozaodsetkowy przy kredytach mieszkaniowych), minus podatek bankowy. Koszt operacyjny pomniejszony o wynik pozaodsetkowy oszacowano na 1% wartości portfela kredytowego, oraz na 1,5% wartość nowo udzielonych kredytów. Dane o kapitale własnym obliczone na podstawie publikacji KNF. Marża odsetkowa z NBP.

Źródło: NBP, KNF

Źródło: NBP, KNF

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

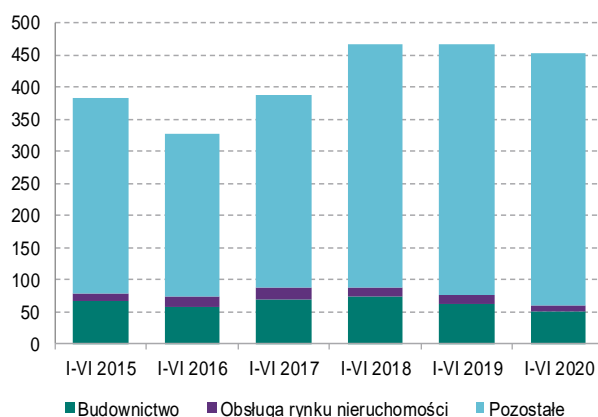
Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości (WIG-NIER) i firm budowlanych (WIG-BUD) (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); I 2020 r. stan na 26 maja 2020 r.

Źródło: *Giełda Papierów Wartościowych*

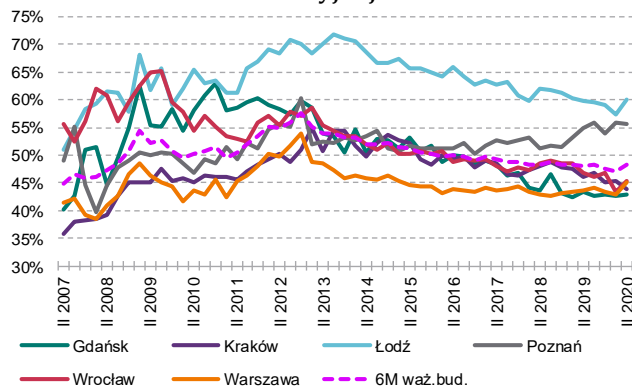
Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec I półrocza)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: *Coface Poland*

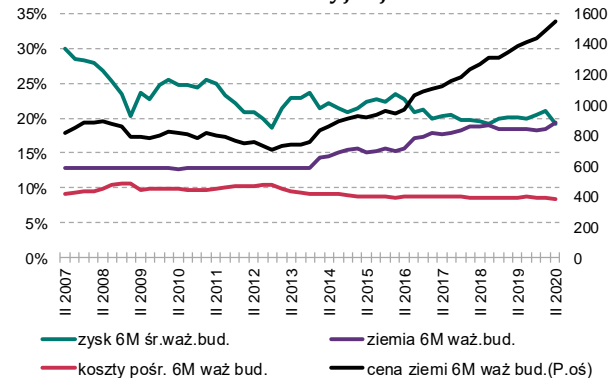
Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁹) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



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

Źródło: *NBP na podstawie Sekocenbud*

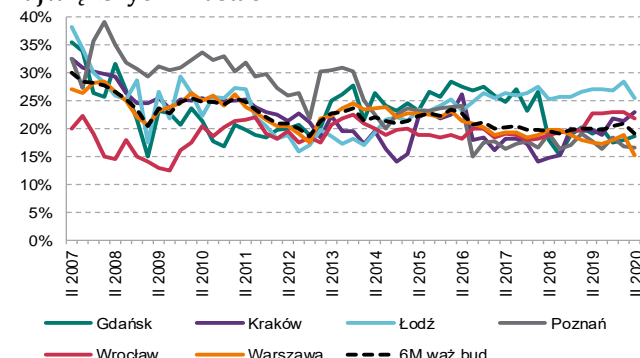
Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³³) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



Źródło: *NBP na podstawie Sekocenbud*

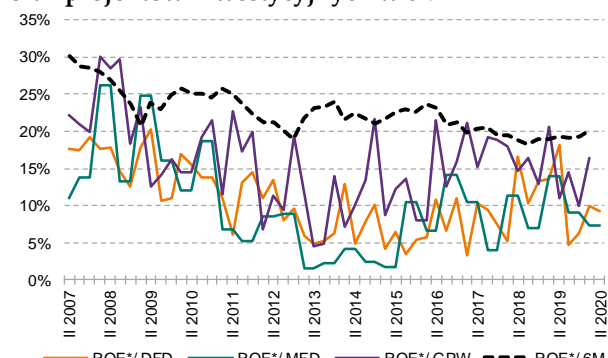
²⁹ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku w 2017 r. wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 38 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302^{33/}) w największych miastach



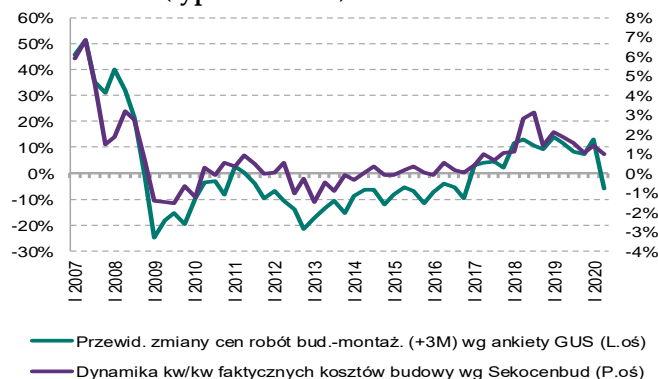
* /ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ** / DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), *** / MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób),
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

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



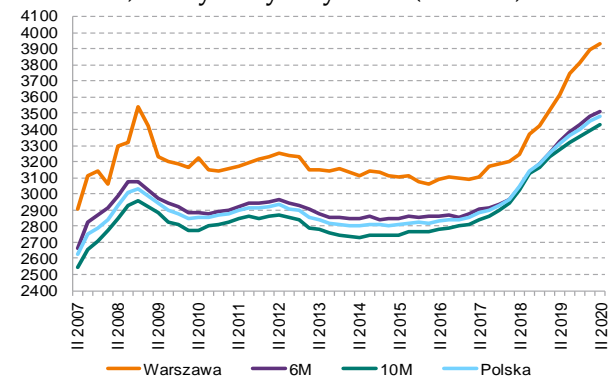
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

Wykres 40 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302^{33/})



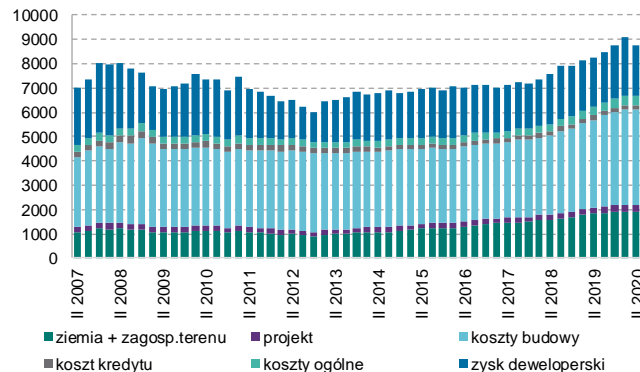
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 41 Przewidywany koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{33/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



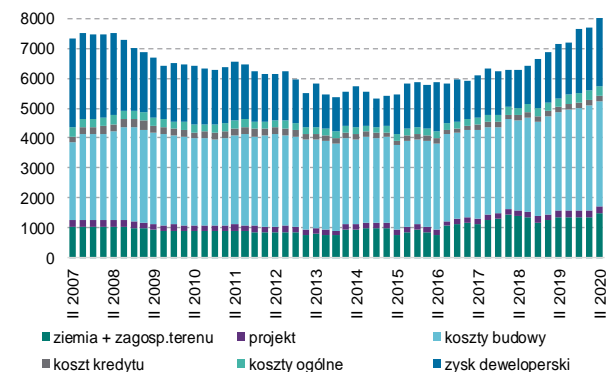
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 42 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



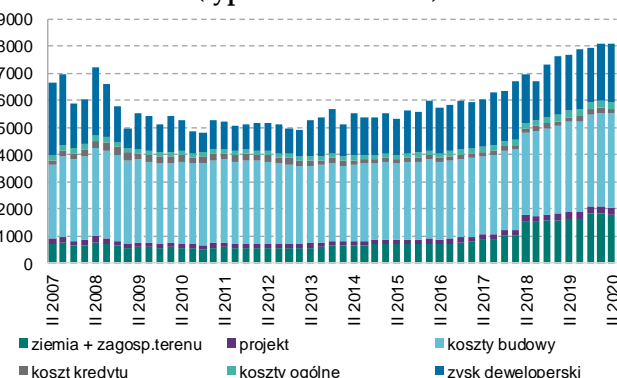
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 43 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



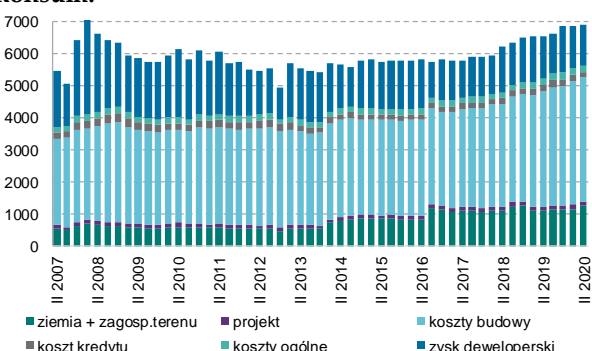
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 44 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



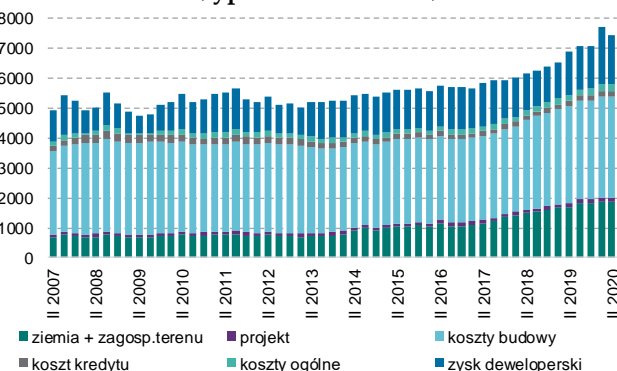
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 45 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



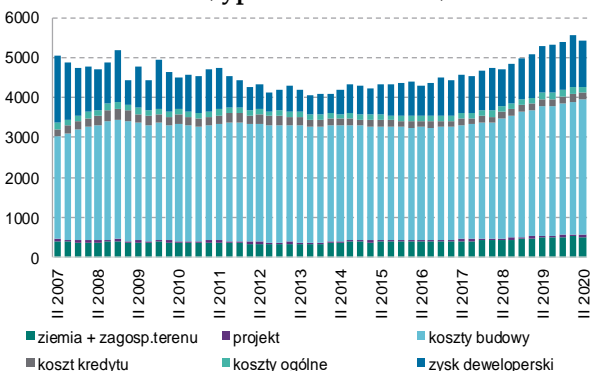
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



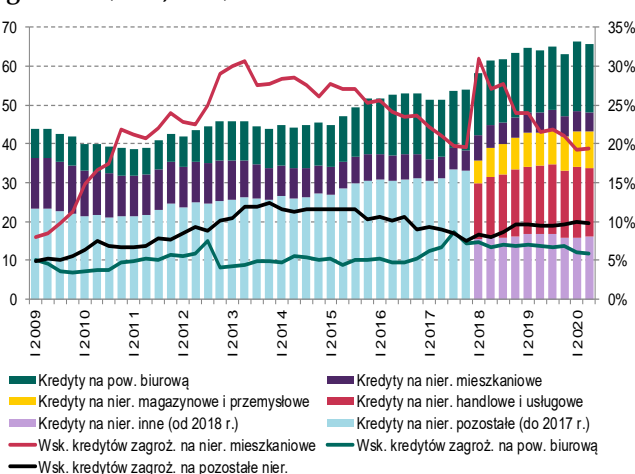
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 47 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{33/}) dla konsum.



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

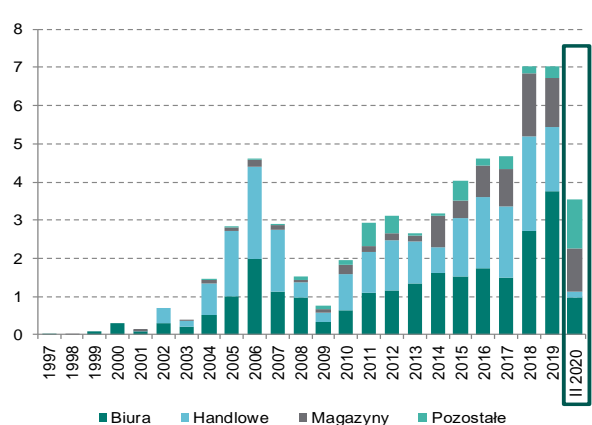
Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

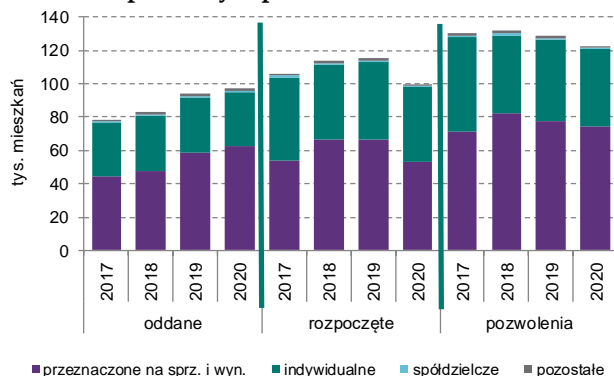
Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

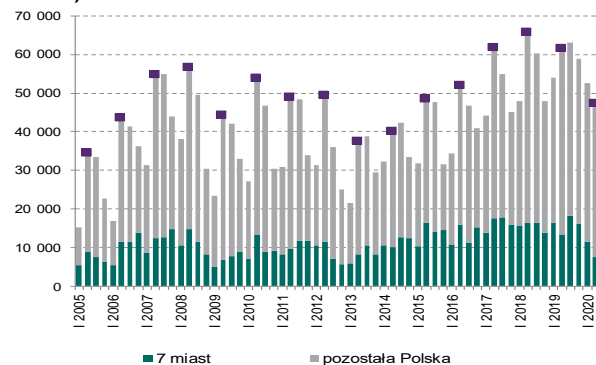
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 50 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w pierwszym półroczu w latach 2017–2020



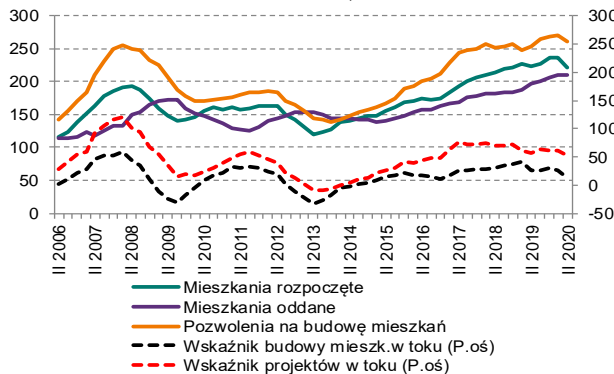
Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

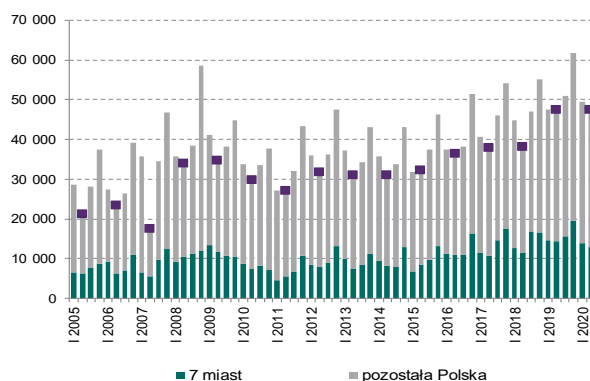
Wykres 54 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań), wskaźnik budowy mieszkań w toku (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane) oraz wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę mieszk. minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

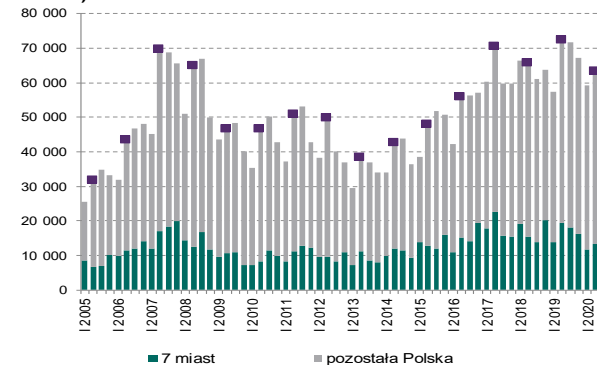
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



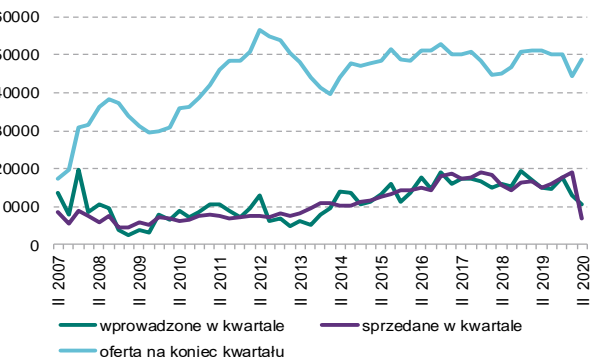
Uwaga do wykresów 51–53: fioletowe punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

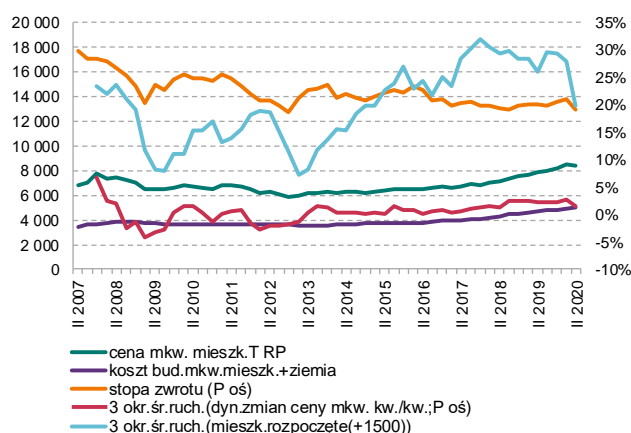
Wykres 55 Liczba kontraktów na budowę mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.*/ w Polsce



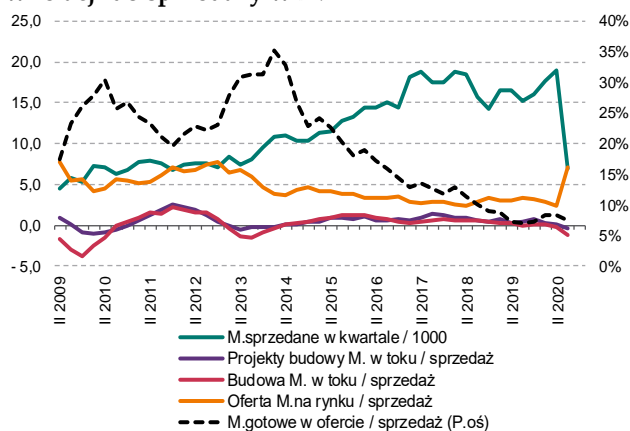
*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

Źródło: JLL/d.REAS

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



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

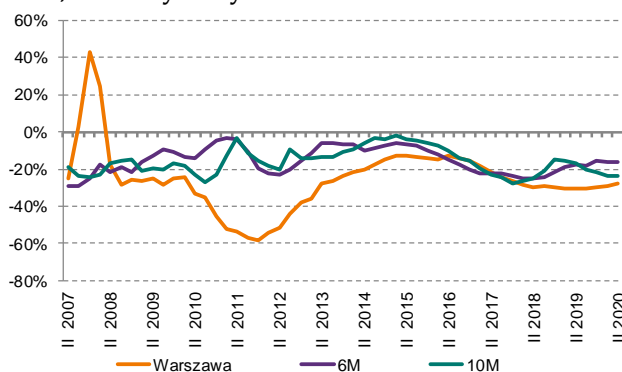


Uwaga do wykresu 57: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

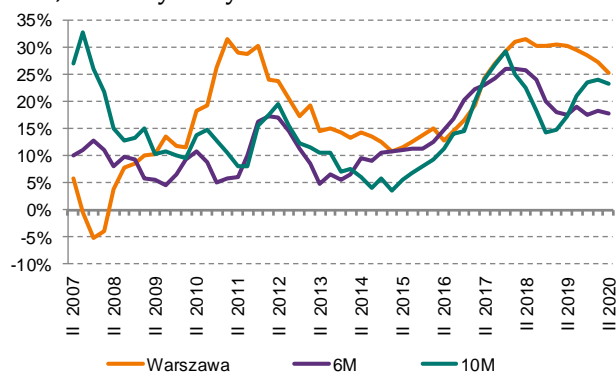
Źródło: NBP, GUS, JLL/d.REAS, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS

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



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

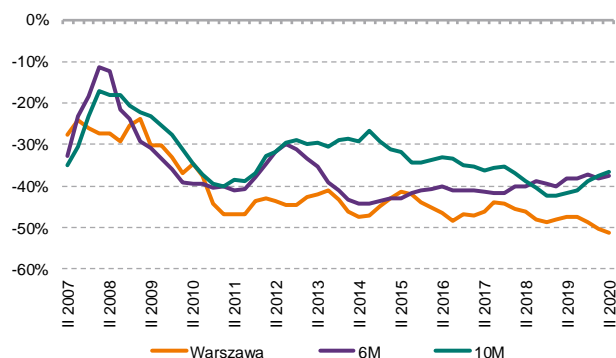


Uwaga: wykres 58 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 59 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 60-61 są analogiczne, tylko dla RW.

Źródło: NBP

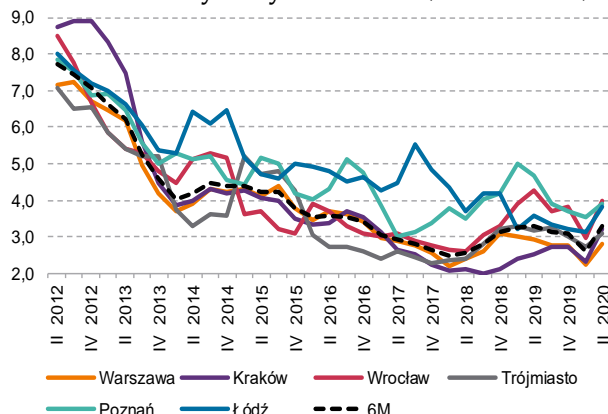
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

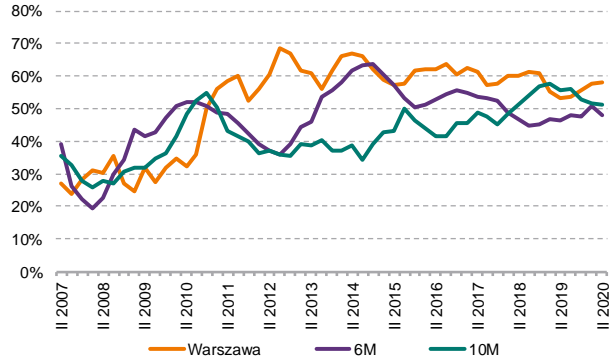
Wykres 62 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)



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

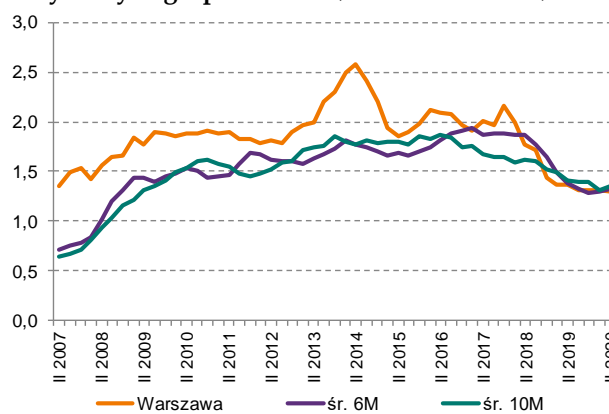
Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS

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



Źródło: NBP

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

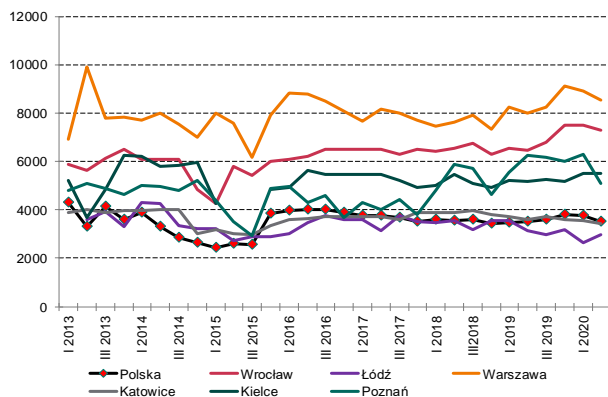


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

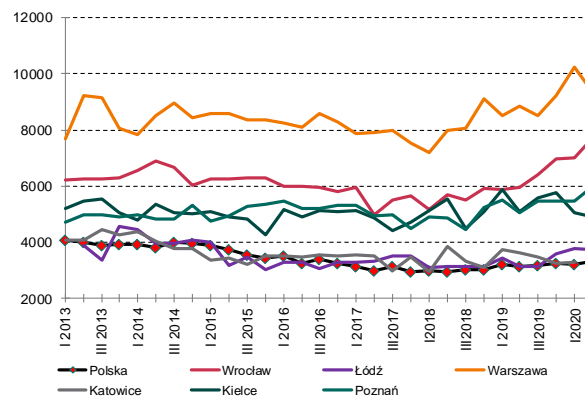
6. Ceny ofertowe nieruchomości komercyjnych

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



Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



Źródło: PONT, opracowanie NBP

Tabela 3 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	Opr. nowego kred. mieszk. złotowego
IV 2013	43,5	7 558	6,9%	4,3%	3,4%	0,9%	4,4%	5,1%
II 2014	43,4	7 574	6,9%	4,3%	2,9%	0,2%	3,4%	5,3%
IV 2014	43,6	7 601	6,9%	4,3%	2,9%	0,3%	2,6%	5,3%
II 2015	43,8	7 659	6,9%	4,2%	3,8%	3,8%	2,8%	4,4%
IV 2015	45,0	7 682	7,0%	4,4%	3,9%	4,0%	2,8%	4,5%
II 2016	46,4	7 719	7,2%	4,5%	4,2%	4,4%	3,0%	4,6%
IV 2016	48,4	7 871	7,4%	4,7%	4,5%	5,5%	3,3%	4,5%
II 2017	47,9	8 002	7,2%	4,5%	4,2%	4,8%	3,3%	4,4%
IV 2017	49,7	8 202	7,3%	4,6%	4,4%	5,3%	3,4%	4,4%
II 2018	51,2	8 638	7,1%	4,5%	4,2%	4,9%	3,2%	4,3%
IV 2018	52,2	9 013	7,0%	4,3%	3,9%	4,1%	3,1%	4,4%
II 2019	53,3	9 414	6,8%	4,2%	3,8%	3,8%	2,7%	4,3%
IV 2019	55,2	9 857	6,7%	4,1%	3,5%	2,9%	2,0%	4,4%
II 2020	49,3	10 029	5,9%	3,4%	2,8%	2,3%	1,4%	3,7%

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

Obliczenia zostały zweryfikowane względem prezentowanych poprzednio.

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

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 033	8 288	9 474	8 534	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	109,4	100,3	104,9	103,0	103,5	100,6	101,0	101,8	99,0	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,3	111,2	114,6	118,4	114,0	108,4	119,9	105,8	108,5	105,4
liczba mieszkań według przedziałów:	3 780	1 424	4 118	1 331	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739
do 4 000 zł/mkw.	10	4	9	2	14	1	4	1	4	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	594	262	412	168	172	204	59	84	83	54
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	940	494	1 209	441	957	540	1 000	478	1 046	310
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 137	392	945	410	1 004	331	613	297	767	170
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 099	272	1 543	310	1 478	402	1 434	344	1 493	202
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 780	1 424	4 118	1 331	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739
do 40 mkw.	512	388	607	341	600	361	416	290	520	169
od 40,1 do 60 mkw.	1710	596	1838	588	1605	707	1430	548	1479	349
od 60,1 do 80 mkw.	1160	356	1225	334	998	323	872	288	956	170
powyżej 80,1 mkw.	398	84	448	68	422	87	392	78	438	51
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 033	8 288	9 474	8 534	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733
do 40 mkw.	9 794	8 772	10 112	9 303	10 941	8 744	10 456	9 575	10 440	8 915
od 40,1 do 60 mkw.	8 936	8 010	9 398	8 141	9 681	8 404	9 769	8 536	9 656	8 914
od 60,1 do 80 mkw.	8 382	8 067	8 754	8 320	8 932	8 306	9 257	8 024	9 237	7 785
powyżej 80,1 mkw.	10 364	8 964	10 890	9 128	10 736	10 438	11 252	9 731	10 778	10 051
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	9,0%	x	11,0%	x	14,2%	x	13,3%	x	12,3%	x
do 40 mkw.	11,7%	x	8,7%	x	25,1%	x	9,2%	x	17,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	11,6%	x	15,4%	x	15,2%	x	14,4%	x	8,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,9%	x	5,2%	x	7,5%	x	15,4%	x	18,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	15,6%	x	19,3%	x	2,9%	x	15,6%	x	7,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 345	7 823	9 958	7 687	9 889	8 268	10 562	8 347	10 332	8 551
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,3	106,4	106,6	98,3	99,3	107,6	106,8	101,0	97,8	102,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,1	118,1	113,9	107,5	111,7	110,1	112,2	113,6	110,6	109,3
liczba mieszkań według przedziałów:	1 314	1 008	1 080	904	1 247	988	885	888	1 057	584
do 4 000 zł/mkw.	1	2	1	9	0	3		8		2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	86	156	47	139	40	104	27	74	31	44
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	491	458	295	431	351	423	178	359	218	211
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	319	252	306	231	393	289	259	302	325	217
powyżej 10 001 zł/mkw.	417	140	431	94	463	169	421	145	483	110
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 314	1 008	1 080	904	1 247	988	885	888	1 057	584
do 40 mkw.	289	260	204	224	242	242	124	216	160	128
od 40,1 do 60 mkw.	471	443	409	406	453	496	336	433	422	279
od 60,1 do 80 mkw.	335	206	279	191	343	179	253	190	289	128
powyżej 80,1 mkw.	219	99	188	83	209	71	172	49	186	49
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 345	7 823	9 958	7 687	9 889	8 268	10 562	8 347	10 332	8 551
do 40 mkw.	9 658	8 607	10 691	8 618	10 385	9 094	11 571	8 923	11 647	9 323
od 40,1 do 60 mkw.	9 421	7 723	10 198	7 705	10 023	8 215	10 951	8 330	10 308	8 666
od 60,1 do 80 mkw.	9 010	7 396	9 224	7 043	9 487	7 473	9 700	7 692	9 739	7 867
powyżej 80,1 mkw.	9 280	7 100	9 728	6 571	9 681	7 829	10 342	8 501	10 177	7 670
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	19,5%	x	29,5%	x	19,6%	x	26,5%	x	20,8%	x
do 40 mkw.	12,2%	x	24,1%	x	14,2%	x	29,7%	x	24,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	22,0%	x	32,4%	x	22,0%	x	31,5%	x	18,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	21,8%	x	31,0%	x	27,0%	x	26,1%	x	23,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	30,7%	x	48,0%	x	23,7%	x	21,7%	x	32,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 957	7 739	8 017	7 786	8 532	8 237	9 210	8 303	9 737	8 661
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,4	104,2	100,8	100,6	106,4	105,8	108,0	100,8	105,7	104,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	115,3	114,2	113,9	112,1	116,0	114,4	120,8	111,8	122,4	111,9
liczba mieszkań według przedziałów:	5 245	1 855	5 415	1 625	6 437	2 029	5 470	2 119	6 040	985
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	507	202	506	186	358	152	98	158	127	30
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 428	946	2 469	811	2 332	799	1 460	821	1 291	380
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 799	582	1 961	493	2 790	861	2 368	891	2 216	374
powyżej 10 001 zł/mkw.	511	125	479	135	957	217	1 544	249	2 406	201
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 245	1 855	5 415	1 625	6 437	2 029	5 470	2 119	6 040	985
do 40 mkw.	923	527	974	431	1 188	556	1 033	518	1 210	208
od 40,1 do 60 mkw.	2 766	865	2 787	828	3 220	1 017	2 597	1 106	2 791	501
od 60,1 do 80 mkw.	1 193	350	1 301	281	1 618	354	1 471	389	1 553	210
powyżej 80,1 mkw.	363	113	353	85	411	102	369	106	486	66
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 957	7 739	8 017	7 786	8 532	8 237	9 210	8 303	9 737	8 661
do 40 mkw.	8 394	8 251	8 520	8 235	8 899	8 701	9 925	8 680	10 978	9 180
od 40,1 do 60 mkw.	7 895	7 580	8 018	7 675	8 533	8 136	9 144	8 355	9 538	8 637
od 60,1 do 80 mkw.	7 774	7 389	7 689	7 502	8 266	7 823	8 849	7 743	9 067	8 386
powyżej 80,1 mkw.	7 914	7 653	7 838	7 543	8 505	8 147	9 119	7 980	9 934	8 089
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,8%	x	3,0%	x	3,6%	x	10,9%	x	12,4%	x
do 40 mkw.	1,7%	x	3,5%	x	2,3%	x	14,3%	x	19,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,2%	x	4,5%	x	4,9%	x	9,4%	x	10,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,2%	x	2,5%	x	5,7%	x	14,3%	x	8,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,4%	x	3,9%	x	4,4%	x	14,3%	x	22,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 899	6 956	8 913	7 135	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	105,0	100,2	102,6	102,2	103,9	104,5	104,8	101,6	103,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,2	108,7	110,6	107,8	107,6	108,3	109,4	117,2	108,7	115,9
liczba mieszkań według przedziałów:	656	316	493	344	493	330	569	310	587	201
do 4 000 zł/mkw.	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	35	86	19	66	15	47	6	32	2	17
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	231	161	175	200	139	176	138	147	132	83
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	229	62	181	65	211	94	239	108	253	82
powyżej 10 001 zł/mkw.	161	5	118	13	128	13	186	23	200	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	656	316	493	344	493	330	569	310	587	201
do 40 mkw.	160	135	113	154	123	155	145	128	161	69
od 40,1 do 60 mkw.	252	135	199	147	208	132	251	140	283	101
od 60,1 do 80 mkw.	142	38	122	38	111	40	121	39	109	22
powyżej 80,1 mkw.	102	8	59	5	51	3	52	3	34	9
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 899	6 956	8 913	7 135	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061
do 40 mkw.	9 591	7 403	9 894	7 674	10 079	7 821	10 512	8 463	10 614	8 249
od 40,1 do 60 mkw.	8 600	6 671	8 579	6 888	8 782	7 228	9 275	7 442	9 399	8 153
od 60,1 do 80 mkw.	8 407	6 297	8 426	6 052	8 602	6 401	8 875	6 733	8 928	7 617
powyżej 80,1 mkw.	9 238	7 366	9 168	6 009	9 205	8 036	9 413	6 618	9 873	6 671
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	27,9%	x	24,9%	x	22,9%	x	22,6%	x	20,0%	x
do 40 mkw.	29,6%	x	28,9%	x	28,9%	x	24,2%	x	28,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	28,9%	x	24,6%	x	21,5%	x	24,6%	x	15,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	33,5%	x	39,2%	x	34,4%	x	31,8%	x	17,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	25,4%	x	52,6%	x	14,5%	x	42,2%	x	48,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 010	5 853	6 027	5 881	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,7	103,9	100,3	100,5	104,1	102,5	105,3	103,7	98,5	97,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,8	112,4	109,0	109,8	110,8	109,4	114,0	111,0	108,3	103,9
liczba mieszkań według przedziałów:	1 442	408	1 465	467	1 869	420	1 049	323	1 218	171
do 4 000 zł/mkw.	0	0	2	0	4	0	0	0	0	0
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	41	26	34	1	26	4	13	6	5	4
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	779	235	800	326	759	260	326	117	399	85
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	533	129	559	127	792	129	391	169	533	58
powyżej 7 000	89	18	70	13	288	27	319	31	281	24
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 442	408	1 465	467	1 869	420	1 049	323	1 218	171
do 40 mkw.	207	87	167	91	362	75	232	105	201	34
od 40,1 do 60 mkw.	663	204	701	240	921	216	529	174	557	83
od 60,1 do 80 mkw.	486	94	472	79	480	111	221	35	363	42
powyżej 80,1 mkw.	86	23	125	57	106	18	67	9	97	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 010	5 853	6 027	5 881	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080
do 40 mkw.	6 538	6 254	6 610	6 215	6 952	6 504	7 481	6 692	7 456	6 911
od 40,1 do 60 mkw.	6 044	5 886	6 084	5 875	6 177	6 007	6 542	6 079	6 464	6 002
od 60,1 do 80 mkw.	5 779	5 481	5 812	5 679	5 931	5 722	5 895	5 781	6 068	5 520
powyżej 80,1 mkw.	5 782	5 571	5 742	5 656	6 354	6 143	6 467	6 200	6 463	6 225
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,7%	x	2,5%	x	4,1%	x	5,7%	x	7,1%	x
do 40 mkw.	4,5%	x	6,4%	x	6,9%	x	11,8%	x	7,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,7%	x	3,6%	x	2,8%	x	7,6%	x	7,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,4%	x	2,3%	x	3,6%	x	2,0%	x	9,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,8%	x	1,5%	x	3,4%	x	4,3%	x	3,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 116	4 596	5 203	4 708	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,2	99,6	101,7	102,4	103,6	103,4	101,3	102,9	99,4	104,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,2	116,1	110,4	110,6	112,1	109,1	108,1	108,6	106,2	114,1
liczba mieszkań według przedziałów:	503	98	425	179	304	83	243	167	298	54
do 3 000 zł/mkw.	15	4	3	10	4	0	0	2	0	1
od 3 001 do 4 000 zł/mkw.	68	18	53	24	25	11	27	19	29	4
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	178	56	145	85	87	44	69	71	79	19
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	159	16	146	41	122	18	84	49	122	22
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	51	4	52	16	38	10	33	22	40	6
powyżej 7 001 zł/mkw.	32	0	26	3	28	0	30	4	28	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	503	98	425	179	304	83	243	167	298	54
do 40 mkw.	93	30	68	67	50	27	25	57	40	14
od 40,1 do 60 mkw.	171	42	148	76	101	35	84	79	108	29
od 60,1 do 80 mkw.	112	11	91	25	78	14	57	23	68	10
powyżej 80,1 mkw.	127	15	118	11	75	7	77	8	82	1
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 116	4 596	5 203	4 708	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245
do 40 mkw.	5 604	4 835	5 692	4 804	5 871	4 982	6 040	5 317	6 004	5 481
od 40,1 do 60 mkw.	5 180	4 644	5 295	4 653	5 507	4 970	5 660	4 887	5 473	5 340
od 60,1 do 80 mkw.	5 294	4 722	5 187	4 739	5 349	4 864	5 437	4 810	5 356	4 894
powyżej 80,1 mkw.	4 514	3 892	4 817	4 436	4 962	3 953	5 085	4 631	5 160	2 710
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	11,3%	x	10,5%	x	10,7%	x	9,1%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	15,9%	x	18,5%	x	17,8%	x	13,6%	x	9,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	11,5%	x	13,8%	x	10,8%	x	15,8%	x	2,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,1%	x	9,5%	x	10,0%	x	13,0%	x	9,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	16,0%	x	8,6%	x	25,5%	x	9,8%	x	90,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 232	7 079	7 383	7 126	7 384	7 405	7 528	7 425	7 749	7 437
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,4	100,3	102,1	100,7	100,0	103,9	101,9	100,3	102,9	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,3	105,1	106,5	104,1	105,0	105,5	102,4	105,2	107,2	105,1
liczba mieszkań według przedziałów:	6 766	1 468	6 614	1 333	6 021	1 579	6 207	1 372	5 984	974
do 4 000 zł/mkw.	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	717	315	555	243	487	169	428	124	373	90
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 767	873	4 562	854	4 230	1 023	3 938	938	3 517	678
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 149	244	1 339	216	1 157	355	1 684	273	1 815	174
powyżej 10 001 zł/mkw.	132	36	158	20	147	32	157	37	279	32
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 766	1 468	6 614	1 333	6 021	1 579	6 207	1 372	5 984	974
do 40 mkw.	1325	386	1316	330	1048	394	1165	385	1045	224
od 40,1 do 60 mkw.	3336	772	3079	744	2852	867	2738	671	2568	492
od 60,1 do 80 mkw.	1752	220	1818	208	1753	237	1853	272	1857	220
powyżej 80,1 mkw.	353	90	401	51	368	81	451	44	514	38
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 232	7 079	7 383	7 126	7 384	7 405	7 528	7 425	7 749	7 437
do 40 mkw.	7 722	7 173	7 875	7 485	7 958	7 665	8 179	7 703	8 409	7 408
od 40,1 do 60 mkw.	7 173	6 990	7 356	7 020	7 368	7 322	7 502	7 468	7 710	7 320
od 60,1 do 80 mkw.	6 957	7 075	7 089	7 007	7 055	7 290	7 147	6 985	7 384	7 251
powyżej 80,1 mkw.	7 310	7 445	7 315	6 832	7 444	7 358	7 565	7 064	7 924	10 194
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,2%	x	3,6%	x	-0,3%	x	1,4%	x	4,2%	x
do 40 mkw.	7,7%	x	5,2%	x	3,8%	x	6,2%	x	13,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,6%	x	4,8%	x	0,6%	x	0,5%	x	5,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-1,7%	x	1,2%	x	-3,2%	x	2,3%	x	1,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	-1,8%	x	7,1%	x	1,2%	x	7,1%	x	-22,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 073	6 309	7 188	6 417	7 639	6 413	7 809	6 511	7 823	6 724
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,6	102,6	101,6	101,7	106,3	99,9	102,2	101,5	100,2	103,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,3	109,2	106,3	108,2	110,1	104,9	112,2	105,9	110,6	106,6
liczba mieszkań według przedziałów:	1 127	1 057	1 530	756	740	551	1 192	435	975	323
do 4 000 zł/mkw.	22	36	21	12	5	13	3	11	4	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	279	429	325	274	115	178	156	140	99	75
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	575	477	815	395	367	311	559	245	501	214
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	197	99	288	68	175	45	355	34	285	32
powyżej 10 001 zł/mkw.	54	16	81	7	78	4	119	5	86	
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1127	1057	1530	756	740	551	1192	435	975	323
do 40 mkw.	202	304	267	234	127	165	207	146	165	105
od 40,1 do 60 mkw.	453	471	652	339	307	271	469	183	440	145
od 60,1 do 80 mkw.	276	203	357	134	193	93	333	92	250	63
powyżej 80,1 mkw.	196	79	254	49	113	22	183	14	120	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7073	6309	7188	6417	7639	6413	7809	6511	7823	6724
do 40 mkw.	7957	6955	8169	7048	8832	7125	8895	7380	8656	7194
od 40,1 do 60 mkw.	7302	6250	7295	6337	7816	6309	8132	6356	8037	6689
od 60,1 do 80 mkw.	6576	5824	6742	5806	6902	5789	7115	5631	7192	6079
powyżej 80,1 mkw.	6334	5424	6509	5627	7074	4991	7016	5239	7207	6367
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,1%	x	12,0%	x	19,1%	x	19,9%	x	16,3%	x
do 40 mkw.	14,4%	x	15,9%	x	24,0%	x	20,5%	x	20,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,8%	x	15,1%	x	23,9%	x	27,9%	x	20,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,9%	x	16,1%	x	19,2%	x	26,3%	x	18,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	16,8%	x	15,7%	x	41,7%	x	33,9%	x	13,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2019		III kwartał 2019		IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 591	8 932	9 935	9 188	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	101,8	103,6	102,9	103,5	103,1	103,2	103,6	101,0	96,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	117,2	100,5	116,4	101,9	120,0	100,5	121,0	102,4	120,0	95,0
liczba mieszkań według przedziałów:	14 945	4 348	13 824	4 128	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 631
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	108	121	61	28	35	31	40	15	32	72
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 109	1 535	3 574	1 285	2 381	1 190	2 089	1 117	2 006	679
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	6 139	1 804	5 278	1 790	4 679	2 092	3 672	1 996	3 980	1 063
powyżej 10 001 zł/mkw.	4 589	888	4 911	1 025	5 109	1 309	5 715	1 645	6 329	817
liczba mieszkań ogółem, w tym:	14 945	4 348	13 824	4 128	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 631
do 40 mkw.	1 835	911	1 657	799	1 543	911	1 576	1 048	1 784	533
od 40,1 do 60 mkw.	6 532	2 004	5 898	1 997	4 972	2 193	4 617	2 248	4 995	1 240
od 60,1 do 80 mkw.	4 710	1 053	4 554	986	4 101	1 116	3 864	1 129	4 011	647
powyżej 80,1 mkw.	1 868	380	1 715	346	1 588	402	1 459	348	1 557	211
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 591	8 932	9 935	9 188	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438
do 40 mkw.	11 400	9 675	12 059	9 829	12 425	10 474	12 458	10 330	12 772	9 933
od 40,1 do 60 mkw.	9 332	8 694	9 706	9 022	10 088	9 238	10 460	9 826	10 600	9 315
od 60,1 do 80 mkw.	8 920	8 542	9 136	8 804	9 389	8 991	9 717	9 245	9 693	9 034
powyżej 80,1 mkw.	10 407	9 487	10 790	9 769	11 098	9 856	11 456	10 088	11 378	10 155
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,4%	x	8,1%	x	8,5%	x	8,1%	x	13,6%	x
do 40 mkw.	17,8%	x	22,7%	x	18,6%	x	20,6%	x	28,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,3%	x	7,6%	x	9,2%	x	6,4%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,4%	x	3,8%	x	4,4%	x	5,1%	x	7,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,7%	x	10,5%	x	12,6%	x	13,6%	x	12,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019		IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	10 575	9 240	10 816	9 458	11 192	9 539	11 656	9 895	11 520	9 920
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	102,8	102,3	102,4	103,5	100,9	104,2	103,7	98,8	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	113,1	110,1	112,5	109,9	108,9	108,9	113,3	110,1	108,9	107,4
liczba mieszkań według przedziałów:	2 533	3 310	2 130	3 992	1 915	2 639	1 860	3 158	2 100	1 555
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	34	124	30	91	19	38	12	40	17	17
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	458	1 151	332	1 008	247	614	186	611	201	279
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	802	1 520	651	1 527	549	1 027	471	1 209	585	598
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 239	1 238	1 117	1 366	1 100	960	1 191	1 298	1 297	661
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 533	4 033	2 130	3 992	1 915	2 639	1 860	3 158	2 100	1 555
do 40 mkw.	340	1 144	280	1 144	231	789	209	889	268	420
od 40,1 do 60 mkw.	863	1 765	711	1 775	617	1 137	581	1 397	697	714
od 60,1 do 80 mkw.	631	709	518	690	450	450	456	534	539	285
powyżej 80,1 mkw.	699	415	621	383	617	263	614	338	596	136
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 575	9 240	10 816	9 458	11 192	9 539	11 656	9 895	11 520	9 920
do 40 mkw.	11 688	9 813	11 817	10 109	12 581	10 256	13 095	10 692	12 965	10 887
od 40,1 do 60 mkw.	10 281	8 899	10 759	9 134	11 159	9 222	11 679	9 521	11 299	9 608
od 60,1 do 80 mkw.	10 038	8 886	10 230	9 085	10 669	9 045	11 089	9 185	11 102	9 282
powyżej 80,1 mkw.	10 882	9 715	10 917	9 685	11 085	9 605	11 566	10 468	11 505	9 908
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,5%	x	14,4%	x	17,3%	x	17,8%	x	16,1%	x
do 40 mkw.	19,1%	x	16,9%	x	22,7%	x	22,5%	x	19,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,5%	x	17,8%	x	21,0%	x	22,7%	x	17,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	13,0%	x	12,6%	x	18,0%	x	20,7%	x	19,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,0%	x	12,7%	x	15,4%	x	10,5%	x	16,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,4	105,7	103,6	103,0	100,8	99,6	106,4	109,4	102,0	96,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,8	111,8	110,7	113,5	110,3	110,6	113,8	118,8	113,3	108,1
liczba mieszkań według przedziałów:	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	807	222	498	160	609	259	531	138	325	91
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 477	833	3 595	838	3 060	874	2 445	777	2 403	350
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 552	316	1 981	467	2 073	457	2 120	957	2 502	249
powyżej 10 001 zł/mkw.	524	93	673	98	714	132	1 395	285	1 562	96
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786
do 40 mkw.	1235	289	1213	383	1240	345	1292	559	1531	124
od 40,1 do 60 mkw.	2946	695	3241	672	3072	856	3133	1046	3185	440
od 60,1 do 80 mkw.	1685	394	1820	426	1644	446	1581	434	1592	179
powyżej 80,1 mkw.	494	86	473	82	500	77	485	118	484	43
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041
do 40 mkw.	8683	8513	8948	8604	8913	8411	9789	9077	9787	9135
od 40,1 do 60 mkw.	7498	7192	7771	7339	7840	7527	8316	8162	8433	7996
od 60,1 do 80 mkw.	7076	7077	7389	7262	7489	7253	7771	7816	7929	7448
powyżej 80,1 mkw.	7749	7415	8192	7964	8091	7545	8402	8616	8884	7810
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,7%	x	3,2%	x	4,5%	x	1,5%	x	7,6%	x
do 40 mkw.	2,0%	x	4,0%	x	6,0%	x	7,8%	x	7,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,3%	x	5,9%	x	4,2%	x	1,9%	x	5,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,0%	x	1,7%	x	3,3%	x	-0,6%	x	6,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,5%	x	2,9%	x	7,2%	x	-2,5%	x	13,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 441	6 482	7 572	6 858	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,4	103,4	101,8	105,8	102,0	106,7	105,7	100,0	98,4	102,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	114,7	106,7	116,7	111,3	117,5	118,2	111,2	116,7	107,8	115,6
liczba mieszkań według przedziałów:	1 703	201	1 154	233	1 719	263	1 227	188	1 161	282
do 4 000 zł/mkw.	5	3	0	3	1	5	2		2	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	301	75	144	61	180	53	81	33	74	38
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	926	103	666	124	957	123	554	97	552	155
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	324	13	266	39	430	65	446	50	413	69
powyżej 10 001 zł/mkw.	147	7	78	6	151	17	144	8	120	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 703	201	1 154	233	1 719	263	1 227	188	1 161	282
do 40 mkw.	221	38	117	41	214	60	137	34	150	48
od 40,1 do 60 mkw.	656	95	441	114	660	122	455	78	466	136
od 60,1 do 80 mkw.	529	51	387	57	548	52	394	50	340	75
powyżej 80,1 mkw.	297	17	209	21	297	29	241	26	205	23
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 441	6 482	7 572	6 858	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496
do 40 mkw.	8 796	7 592	8 840	8 021	9 099	8 172	9 486	8 196	9 313	8 712
od 40,1 do 60 mkw.	7 502	6 447	7 666	6 736	7 767	7 128	8 366	7 330	8 126	7 489
od 60,1 do 80 mkw.	7 066	5 947	7 165	6 393	7 244	6 905	7 826	6 925	7 665	7 040
powyżej 80,1 mkw.	6 967	5 807	7 415	6 510	7 498	7 076	7 555	6 872	7 445	6 488
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	14,8%	x	10,4%	x	5,5%	x	11,5%	x	7,0%	x
do 40 mkw.	15,9%	x	10,2%	x	11,3%	x	15,7%	x	6,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,4%	x	13,8%	x	9,0%	x	14,1%	x	8,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	18,8%	x	12,1%	x	4,9%	x	13,0%	x	8,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	20,0%	x	13,9%	x	6,0%	x				

Źródło: NBP

7. Analiza sytuacji firm deweloperskich i budowlanych

7.1. Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³⁰

Analiza danych NBP, oraz danych raportowanych w sprawozdaniach finansowych i dostępnych z innych źródeł za II kwartał 2020 r. w odniesieniu do wyników odnotowanych w kwartale poprzednim i w poszczególnych kwartałach 2019 r., wskazuje na spadek aktywności na rynku mieszkaniowym, w tym zarówno po stronie nabywców mieszkań, jak i po stronie deweloperów mieszkaniowych na rynku pierwotnym. Wstrzymanie się z rozpoczynaniem nowych inwestycji świadczy o ostrożnej polityce deweloperów na wypadek utrzymania się niskiego poziomu sprzedaży. Według raportowanych danych finansowych przez większych (średnich i dużych) deweloperów oraz notowanych na GPW wartość projektów w toku od 2017 r. jest na bardzo wysokim poziomie (42% w strukturze aktywów). Dotychczas nieznacznie wyższy udział produkcji w toku odnotowano w okresie od II połowy 2008 r. do III kwartału 2009 r. (47% średnio w kwartale w strukturze aktywów). Biorąc pod uwagę wysokie przedsprzedaże we wstępnych etapach realizacji budynków, które były widoczne do końca 2019 r., w obliczu załamania popytu w 2020 r. po rozprzestrzenieniu się COVID-19 największym ryzykiem mogą być dotknięci deweloperzy ze znaczną liczbą mieszkań rozpoczętych i niewielkim współczynnikiem kontraktacji mieszkań. Spadek przychodów, przy rosnących kosztach i zobowiązaniach, może skutkować kłopotami z płynnością finansową. Dane NBP za II kwartał 2020 r. potwierdziły znaczny spadek sprzedaży mieszkań i utrzymanie zbliżonego poziomu cen lokali na większości największych rynków lokalnych w kraju. Wyniki deweloperów notowanych na rynku Catalyst za II kwartał 2020 r. również potwierdziły znaczny spadek sprzedaży, co przy braku korekty cen mieszkań oznacza, że podmioty posiadające znaczący udział w produkcji mieszkań, pomimo utrudnionego dostępu do kapitału, były się w dobrej kondycji. W II kwartale 2020 r. podmioty te sprzedały 2722 lokali wobec 4173 jednostek w analogicznym okresie ubiegłego roku (mniej o 34,8% r/r). Niski poziom kontraktacji był związany z ograniczeniami w życiu gospodarczym wprowadzonymi na skutek rozprzestrzeniania się pandemii COVID-19.

Według danych GUS za II kwartał 2020 r. w odniesieniu do II kwartału 2019 r. oddano zbliżoną liczbę mieszkań do użytkowania (wzrost o około 1%), co jest wynikiem zakończenia budowy części mieszkań rozpoczętych w 2018 r. W II kwartale 2020 r. wyższa wartość przychodów ze sprzedaży raportowana przez deweloperów w sprawozdaniach F01 w grupie większych firm deweloperskich jest potwierdzeniem danych GUS w zakresie wysokiej liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz wysokiego popytu na usługi w budownictwie mieszkaniowym w tym okresie. Na znacznie niższym poziomie ukształtowała się aktywność deweloperów przy uzyskiwaniu pozwoleń na budowę mieszkań oraz liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto (według danych GUS odpowiednio spadek o ponad 13% i o około 23% w II kwartale 2020 r. względem II kwartału 2019 r.), co potwierdza zmniejszenie aktywności firm deweloperskich w rozpoczynaniu realizacji nowych projektów.

³⁰ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w okresach półrocznych) i większe jednostki zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2020 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych oparto na danych obejmujących okres do I kw. 2020 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą kilkunastu deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst po 2Q 2020 r.”, Nawigator Dom Maklerski, Warszawa, lipiec 2020 r.).

Odnotowany, w dwóch kwartałach 2020 r. wobec dwóch kwartałów 2019 r., wzrost wartości projektów w toku i wartości przedpłat nabywców mieszkań, wskazuje na znaczną część budów o wysokim stopniu zaawansowania realizacji w I połowie 2020 r. lub budynków już zakończonych w tym okresie. Końcowy odbiór i przekazanie lokali nabywcom skumulowało się lub zostało opóźnione z powodów formalnych. Utrudnienia formalne w I połowie 2020 r. wynikały głównie z obostrzeń wprowadzonych w tym okresie w poruszaniu się. W I i w II kwartale 2020 r. wzrosła, raportowana w sprawozdaniach F01, wartość mieszkań niesprzedanych w budynkach gotowych tj. oddanych do użytkowania, a ich udział w strukturze aktywów (10,3% udziału) jest niemal o połowę niższy od udziału notowanego w okresie od IV kwartału 2008 r. do II kwartału 2009 r.

Odnotowano wzrost zapasów mieszkań gotowych do zamieszkania w grupie większych deweloperów i ich niewielki spadek w grupie małych deweloperów. W I i w II kwartale 2020 r. w grupie dużych deweloperów znacząco wzrosła, raportowana w sprawozdaniach F01, uśredniona wartość mieszkań niesprzedanych w budynkach gotowych tj. oddanych do użytkowania. Ich wartość w obu analizowanych kwartałach była o około 39% wyższa od notowanych w poszczególnych okresach 2018 r. i 2019 r., jednakże były to niższe wartości niż w poszczególnych kwartałach od 2009 r. do 2017 r. Natomiast udział mieszkań gotowych do zamieszkania w strukturze aktywów (5% udziału w II kwartale 2020 r.) jest zbliżony do udziałów odnotowanych w poszczególnych kwartałach 2019 r. i jest o 2 p.p. niższy od udziału notowanego w okresie od IV kwartału 2008 r. do II kwartału 2009 r. Małe firmy deweloperskie w I półroczu 2020 r. raportowały nieznacznie niższą wartość oraz udział mieszkań gotowych w strukturze aktywów (2,5% udziału) w odniesieniu do stanów notowanych w półroczach od 2009 r. do 2019 r.

Według zapisów w sprawozdaniach finansowych raportowanych przez małe jednostki w I półroczu 2020 r. i przez większe firmy deweloperskie w II kwartale 2020 r. w odniesieniu do analogicznych okresów 2019 r. wyższy wzrost kosztów ogółem niż przychodów ogółem potwierdza rosnące koszty budowy realizacji projektów kubaturowych. Tym samym w obu analizowanych grupach deweloperów obniżyła się średnia wartość wypracowanego wyniku finansowego netto oraz pogorszyła się rentowność. W II kwartale 2020 r. większe jednostki wypracowały 8,5% - ROS, 3,8% - ROE i 1,5% - ROA wobec 15,4% - ROS, 4,8% - ROE i 2,1% - ROA w II kwartale 2019 r. Natomiast w grupie małych deweloperów w I półroczu 2020 r. wypracowano 6,8% - ROS, 4,4% - ROE i 1,8% - ROA wobec 12,3% - ROS, 8,0% - ROE i 3,4% - ROA w I półroczu 2019 r. Odsetek rentownych podmiotów wśród większych deweloperów sięgał 72% i był znacznie wyższy niż w grupie małych deweloperów (65%). Obserwowana od połowy 2019 r. niższa rentowność działalności deweloperskiej wynikała z rosnących kosztów, zwiększenia finansowania działalności zewnętrznymi środkami oraz wysokiego wolumenu inwestycji w trakcie realizacji.

Według stanu na koniec czerwca 2020 r. w analizowanych grupach deweloperów nie odnotowano znaczącej zmiany struktury pasywów. W finansowaniu działalności główną rolę odgrywał kapitał własny, którego udział sięgał 40% w strukturze pasywów w grupie większych firm i 42% w grupie małych podmiotów oraz 43% u deweloperów notowanych na GPW. Wśród zewnętrznych źródeł finansowania do ponad 20% zwiększył się stan zadłużenia z tytułu kredytów bankowych w grupie małych deweloperów. Niższy, stabilny poziom zadłużenia w bankach odnotowano w grupie większych jednostek (ponad 10%) oraz w grupie deweloperów notowanych na GPW (około 13%). Zmniejszył się nieznacznie udział zadłużenia z tytułu dłużnych papierów wartościowych (do około 8% w grupie większych firm i do około 3% w grupie małych podmiotów). W II kwartale 2020 r. w odniesieniu do II kwartału 2019 r. utrzymało się niskie zadłużenie deweloperów mieszkaniowych posiadających obligacje na rynku Catalyst, przy dalszym, nieznacznym

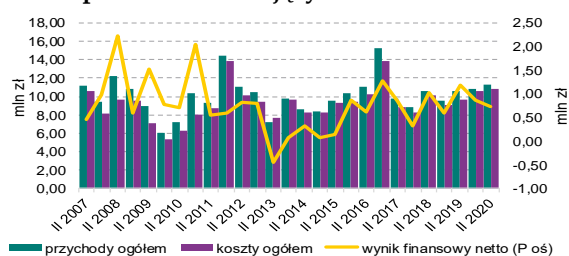
spadku średniego oprocentowania kuponów obligacji – do 4,46%. Przedpłaty nabywców w finansowaniu projektów odgrywają znacznie większą rolę niż kredyty bankowe - w przypadku większych firm deweloperskich (około 21% w strukturze pasywów). Odnotowano niewielki spadek zobowiązań wobec wykonawców usług zarówno w grupie większych i małych deweloperów (do około 21% w strukturze pasywów), co przy wzroście przychodów ze sprzedaży i spadku należności od odbiorców oznacza uregulowanie części zobowiązań wobec wykonawców wraz z otrzymaniem środków za lokale przekazane nabywcom. Jednakże wyższy, niż w okresach poprzednich, stan gotówki w grupie deweloperów większych i notowanych na GPW wskazuje na zabezpieczanie środków pozwalających zachować płynność finansową na wypadek utrzymania się niskiego popytu.

Kontynuowany jest wzrost kosztów działalności operacyjnej, w tym jego poszczególnych składników. Najwyższy wzrost dotyczył wartości kosztów z tytułu usług świadczonych przez wykonawców projektów, co przy niewielkiej zmianie w skali roku wartości kosztów własnych (z tytułu wynagrodzeń oraz z tytułu zużytych materiałów i energii elektrycznej) oznacza zwiększenie posiłkowania się deweloperów wykonawstwem przez podmioty zewnętrzne. W grupie większych podmiotów udział usług obcych w strukturze kosztów operacyjnych sięgał ponad 62% w II kwartale 2020 r., wobec znacznie niższego ich poziomu przed rokiem (około 48%). Natomiast ich udział w strukturze kosztów operacyjnych małych jednostek był wyższy i również wzrósł w skali roku (64% w I półroczu 2020 r. wobec 62% w I półroczu 2019 r.).

W II kwartale 2020 r. w grupie większych deweloperów oraz w I kwartale 2020 r. w grupie deweloperów notowanych na GPW odnotowano stabilny poziom płynności oraz bezpieczny poziom wskaźników ogólnego zadłużenia, zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym, co zapewniało bezpieczeństwo środków powierzonych przez wierzycieli. W obu tych grupach zaobserwowano niewielką poprawę pokrycia majątku kapitałem własnym. Na mniej stabilną sytuację finansową, ale nadal korzystną małych podmiotów wskazuje niewielkie pogorszenie wskaźnika płynności szybkiej, wskaźnika zadłużenia kapitału własnego i pokrycia majątku kapitałem własnym.

W I kwartale 2020 r. wśród deweloperów notowanych na GPW dodatnia suma trzech strumieni przepływu pieniądza (operacyjnego, inwestycyjnego i finansowego) potwierdza wypracowany zysk netto w ujęciu gotówkowym w tym okresie.

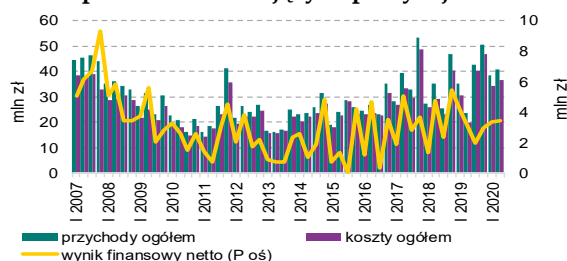
Wykres 66 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

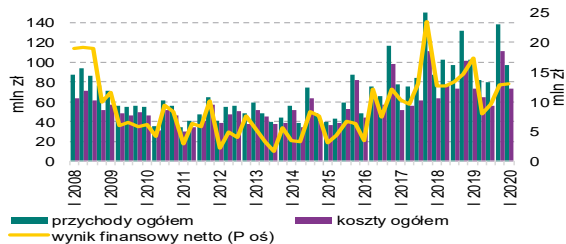
Wykres 68 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW

Wykres 67 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób

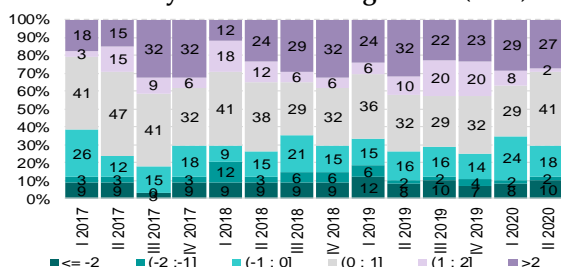


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 69 Struktura deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)

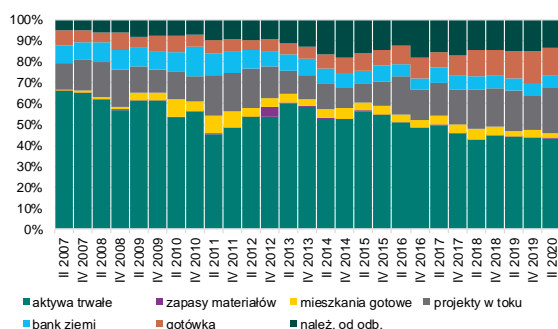


Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych
Wykres 70 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



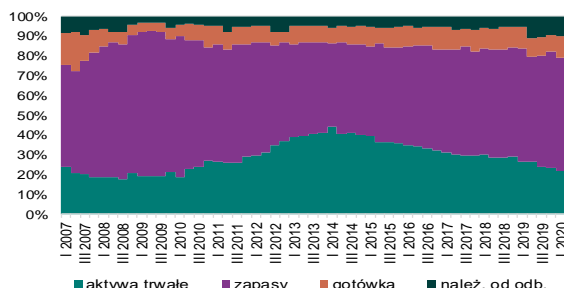
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 72 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób

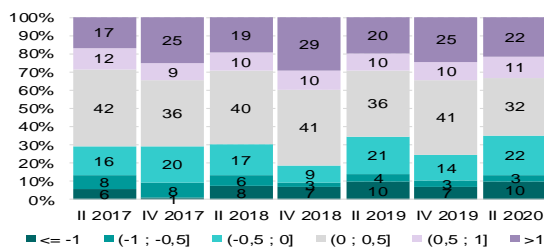


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

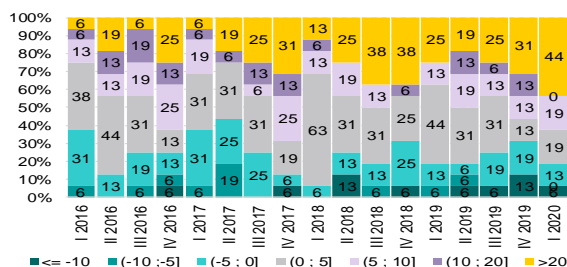
Wykres 74 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych
Wykres 76 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób

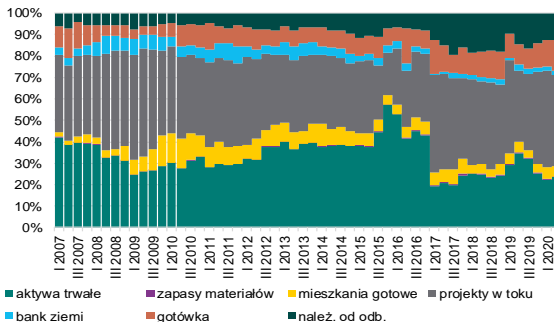


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)
Wykres 71 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



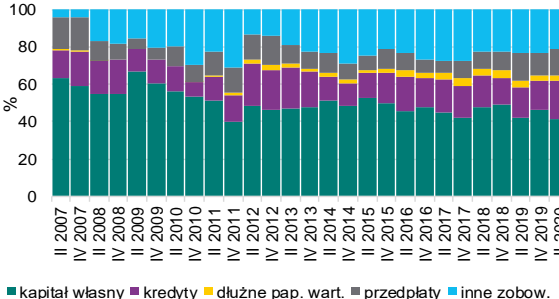
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 73 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób

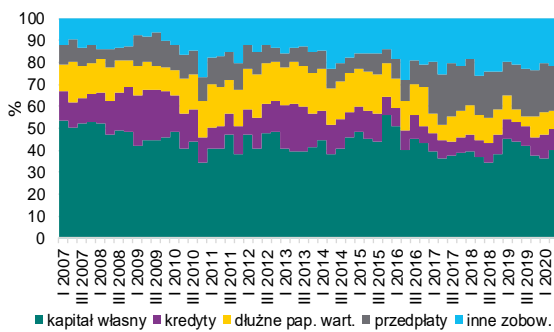


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 75 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób

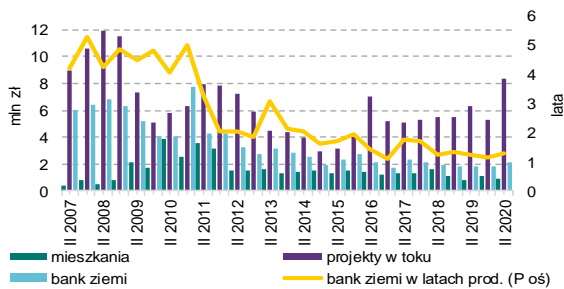


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)
Wykres 77 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



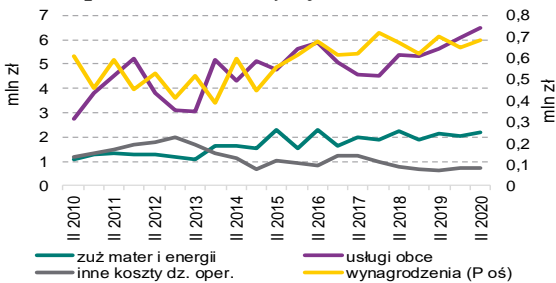
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 78 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób

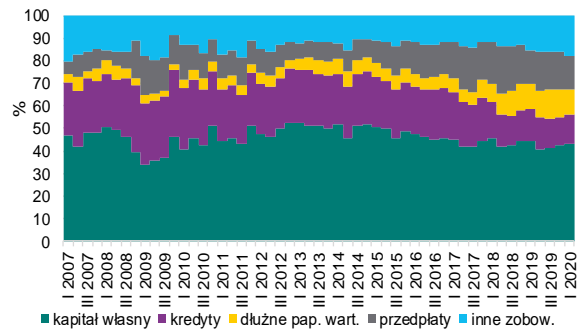


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 80 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób

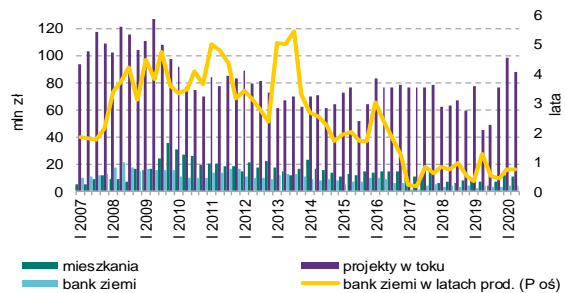


Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)



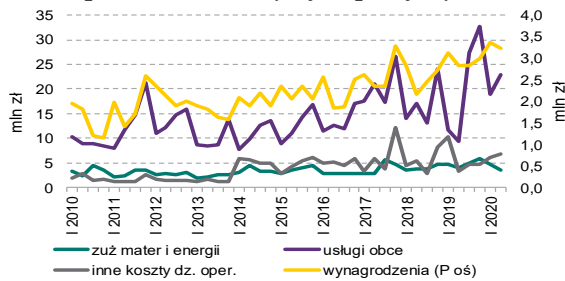
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 79 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



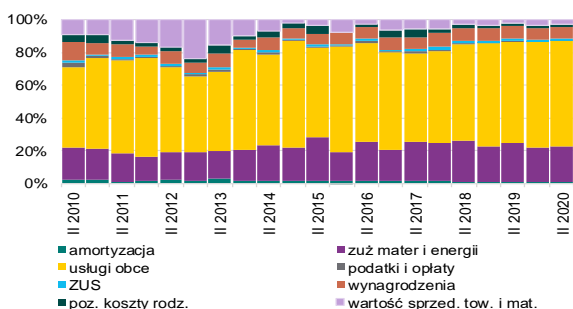
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 81 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



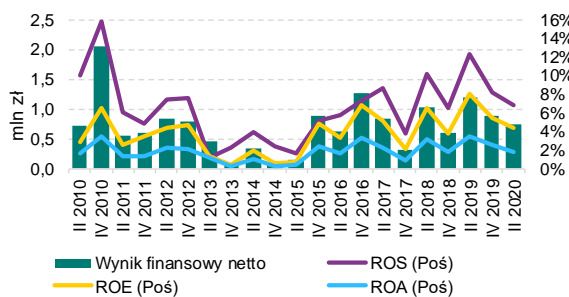
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 82 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających 9 - 49 osób



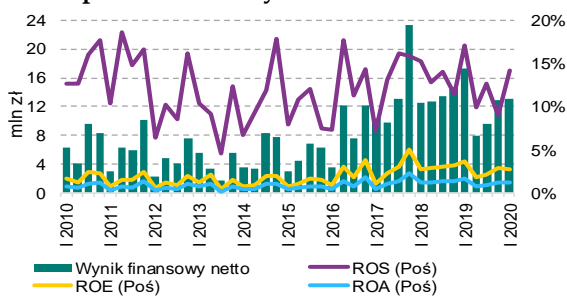
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 84 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



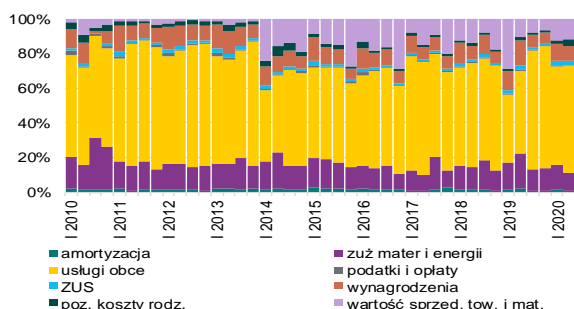
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 86 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



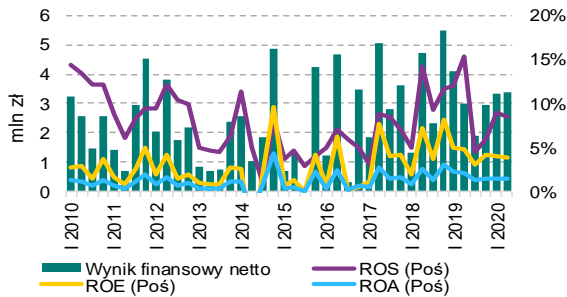
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 83 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



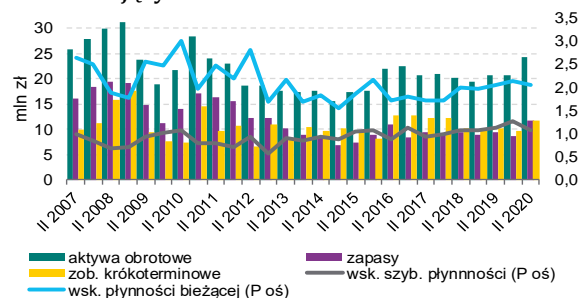
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 85 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



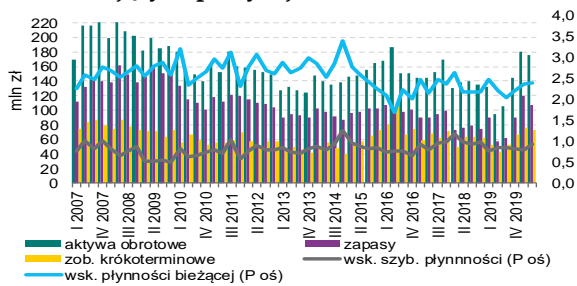
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 87 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



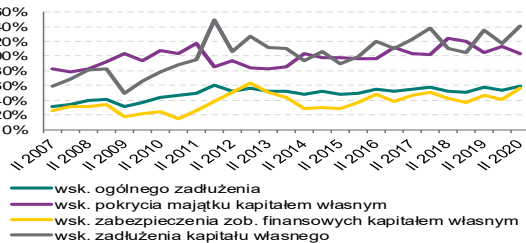
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 88 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



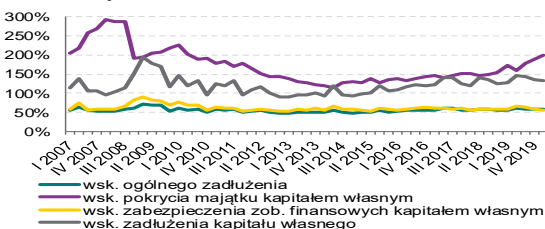
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 90 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. od 9 do 49 osób



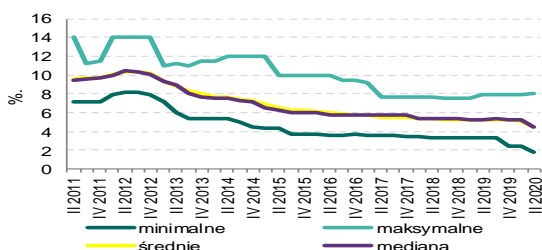
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 92 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



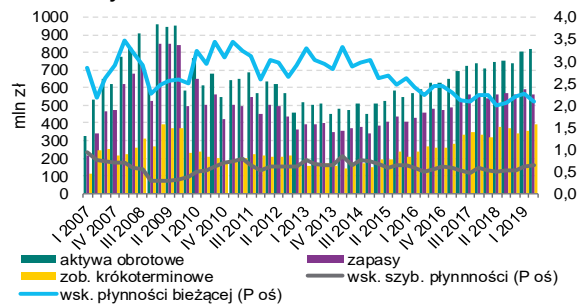
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 94 Oprocentowanie kuponów obligacji firm dewel. notowanych na rynku Catalyst



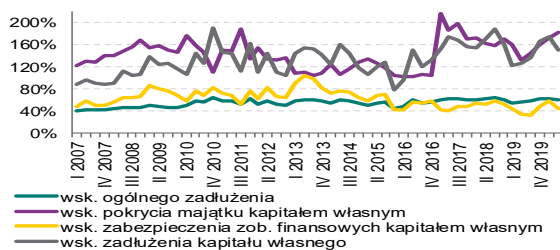
Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 89 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



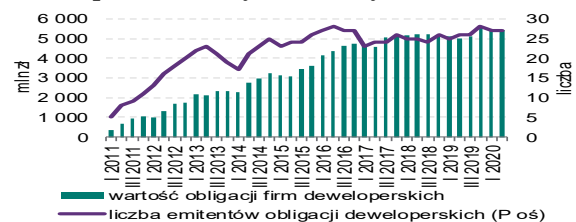
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 91 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatr. pow.49 osób



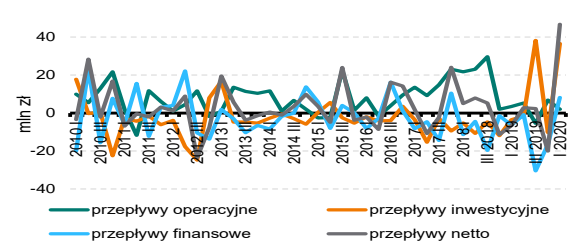
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 93 Wartość obligacji firm deweloperkich i liczba emitentów obligacji deweloperkich na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 95 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

7.2 Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego³¹

Zapisy raportowane w sprawozdaniach F01 do GUS przez podmioty realizujące roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych potwierdzają wysoki popyt na usługi budowlane, na co wskazuje wysoki poziom obrotów firm budownictwa kubaturowego w I połowie 2020 r. w odniesieniu do wyników w 2019 r. Widoczna jest nieznaczna poprawa sytuacji większych (średnich i dużych) jednostek, jednak nadal przy słabszych wynikach większych firm budowlanych niż małych.

Dane za II kwartał 2020 r. przedstawione przez firmy budownictwa kubaturowego wskazują, że okres zamrożenia gospodarki spowodowany pandemią COVID-19 nie wywołał negatywnych skutków w działalności tej części budownictwa. Uśredniona wartość przychodów większych firm budowlanych pozostała na poziomie sprzed roku, a w przypadku małych jednostek była większa o 4% r/r., co wskazuje na realizację usług budowlanych zgodnie z harmonogramami prac. Natomiast dosyć szybka weryfikacja planów deweloperów w zakresie rozpoczynania nowych projektów w II kwartale 2020 r. wyrażona ujemną dynamiką liczby rozpoczętych mieszkań i liczby wydanych zezwoleń na ich budowę skutkowałą spadkiem produkcji w toku większych firm budownictwa kubaturowego.

Wyniki dodatkowego badania GUS³² o wpływie pandemii COVID-19 na koniunkturę wskazują, że największe przedsiębiorstwa budowlane deklarują na 2020 r. wzrost inwestycji o 3,9% a najmniejsze podmioty wskazują z kolei na spadek inwestycji o 30,8%.

Rentowność w obu grupach ukształtowała się na korzystnym poziomie, jednak marża netto większych podmiotów była znacznie niższa niż małych firm, mimo że w skali roku znacznie poprawiła się w grupie większych jednostek. W grupie większych firm budowlanych niższa wartość (o 5%) poniesionych kosztów ogółem przy zbliżonym poziomie przychodów pozwoliła na poprawę wskaźników rentowności (6,7% - ROS, 4,8% - ROE i 2,0% - ROA w II kwartale 2020 r. wobec 2,14% - ROS, 1,6% - ROE i 0,7% - ROA w II kwartale 2019 r.). Natomiast w grupie małych podmiotów obniżyła się średnia wartość wypracowanego wyniku finansowego netto oraz pogorszyła się rentowność (8,2% - ROS, 5,8% - ROE i 3,0% - ROA w I półroczu 2020 r. wobec 11,5% - ROS, 8,6% - ROE i 4,7% - ROA w I półroczu 2019 r.).

W grupie małych jednostek obserwowana od dwóch półroczy niższa rentowność działalności wynikała z większej dynamiki wzrostu kosztów niż przychodów oraz ze zwiększenia finansowania działalności zewnętrznymi środkami. Wśród zewnętrznych źródeł finansowania w I półroczu 2020 r. kredyty bankowe stanowiły 12% udziału w strukturze pasywów i 6% dłużne papiery wartościowe. W tym okresie stan zobowiązań wobec kontrahentów wyniósł 22% udziału w strukturze pasywów i mimo utrzymujących się wysokich obrotów należał do jednych z najniższych od 2017 r. Zmniejszenie stanu nieuregulowanych zobowiązań oraz udziału należności w strukturze aktywów do 18% może wskazywać na zmniejszenie problemów w zakresie płatności. Odnotowano także wzrost gotówki (do 15% udziału w strukturze aktywów)

³¹ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2020 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20).

³² Wyniki piątej edycji dodatkowego badania GUS dot. wpływu pandemii COVID-19 na koniunkturę gospodarczą (sierpień 2020 r.), dostępne na stronie internetowej: <https://stat.gov.pl/aktualnosci/wplyw-pandemii-covid-19-na-koniunkturę-gospodarczą-oceny-i-oczekiwania-dane-szczegolowe,311,1.html>

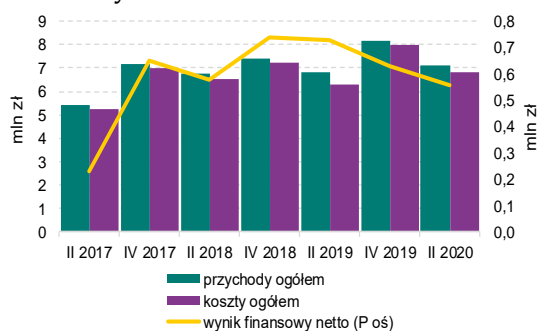
i produkcji w trakcie realizacji (do 20% udziału w strukturze aktywów) i są to najwyższe wartości obu wskaźników od początku 2017 r. Natomiast kapitał własny w tej grupie utrzymał się na wysokim poziomie (59% udziału w strukturze pasywów na koniec czerwca 2020 r.).

W grupie większych jednostek na mniej korzystną sytuację finansową w II kwartale 2020 r. wskazuje niższy udział kapitałów własnych (48% w strukturze pasywów) oraz znacznie wyższy udział zobowiązań wobec kontrahentów (40% w strukturze pasywów). Opóźnienia w regulowaniu zobowiązań przy spadku produkcji w toku mogą wynikać z problemów w ściąganiu należności oraz z gromadzenia od dwóch kwartałów zapasów gotówki (20% udziału w strukturze aktywów na koniec czerwca 2020 r. wobec 14% udziału na koniec czerwca 2019 r.). Zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (10% udziału w strukturze pasywów na koniec czerwca 2020 r. wobec 13% udziału na koniec czerwca 2019 r.), mimo wysokiego portfela realizowanych zleceń, może wynikać z ostrożności banków w finansowaniu budownictwa. Cechą charakterystyczną dla całego sektora budowlanego w kraju jest utrzymujący się stały i wysoki udział finansowania się z zobowiązań, co znajduje potwierdzenie zarówno w raportowanych danych finansowych, jak też w wywiadach z przedstawicielami sektora. Ponieważ jest to zjawisko powszechne, trudno jest jednoznacznie ocenić, gdzie są jego źródła. Jedną z przyczyn mogą być opóźnienia płatności sektora deweloperskiego, który w odróżnieniu od firm europejskich korzysta na małą skalę z bankowego finansowania procesu realizacji projektu mieszkaniowego.

Płynność finansowa w obu analizowanych grupach w I półroczu 2020 r. była na bezpiecznym poziomie i poprawiła się z uwagi na wzrost zapasów gotówki, co wskazuje na zdolność tych podmiotów do terminowego regulowania wymaganych zobowiązań bieżących. Wskaźniki zadłużenia i zabezpieczenia zobowiązań utrzymują się na bezpiecznym poziomie.

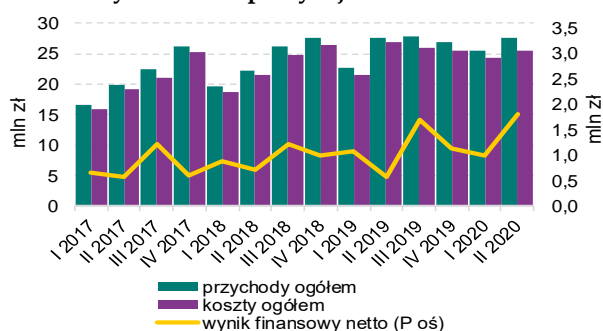
W strukturze kosztów operacyjnych zarówno w grupie większych jak i małych jednostek budownictwa kubaturowego przeważają usługi obce (odpowiednio 62% w II kwartale 2020 r. i 57% w I półroczu 2020 r.), co oznacza znaczny poziom posiłkowania się usługami podwykonawców. W ostatnim roku w obu analizowanych grupach odnotowano wzrost o około 3% udziału kosztów z tytułu usług obcych. Większe i małe podmioty koszty własne poniosły głównie z tytułu zużytych materiałów i energii elektrycznej (odpowiednio 21% w II kwartale 2020 r. i 24% w I półroczu 2020 r.) oraz z tytułu wynagrodzeń (odpowiednio 10% w II kwartale 2020 r. i 9% w I półroczu 2020 r.).

Wykres 96 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



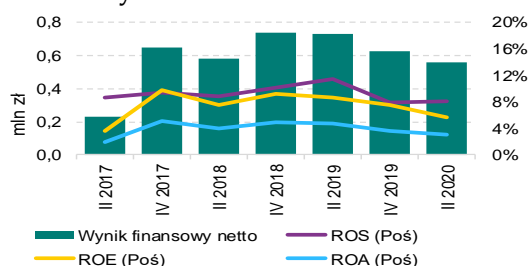
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 97 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



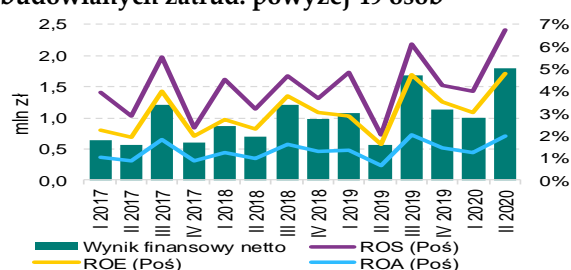
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 98 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



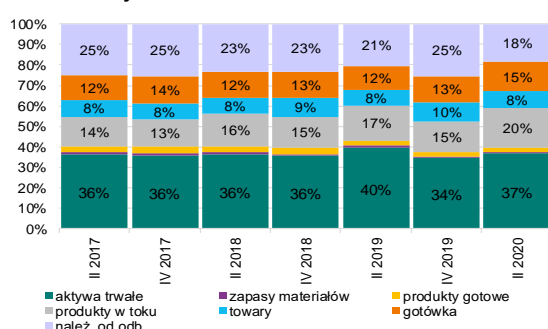
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 99 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



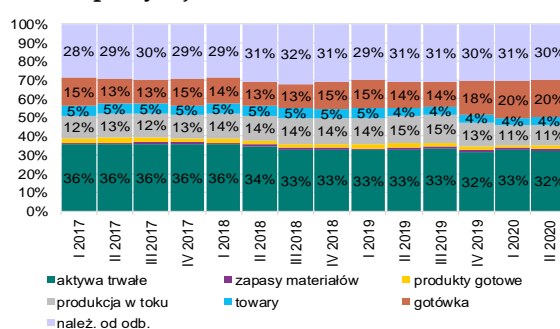
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 100 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



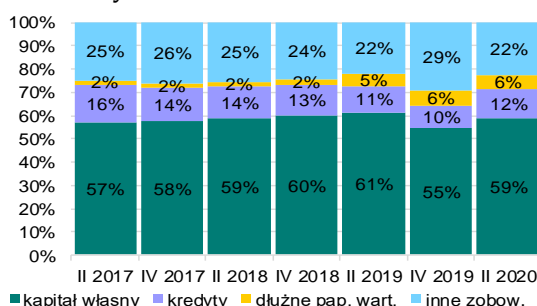
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 101 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



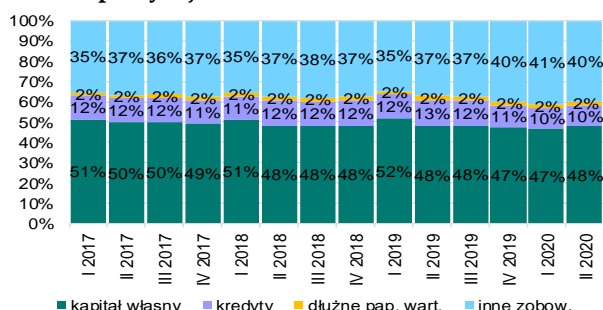
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 102 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



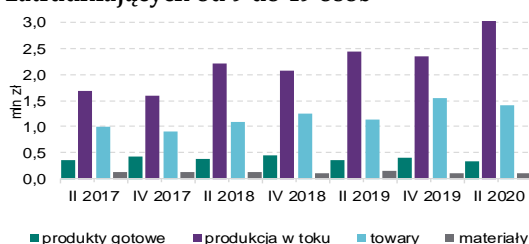
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 103 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



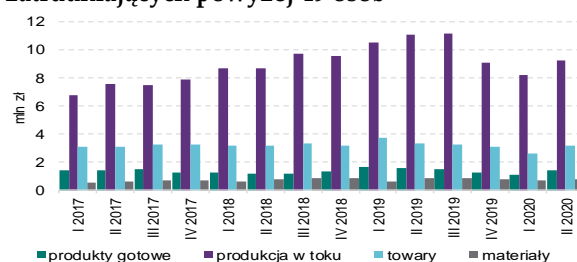
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 104 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



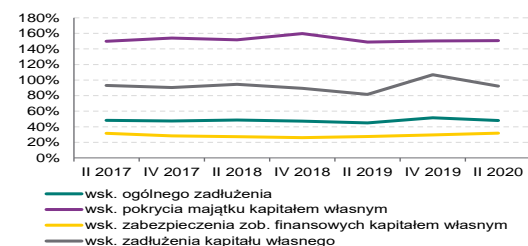
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 105 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



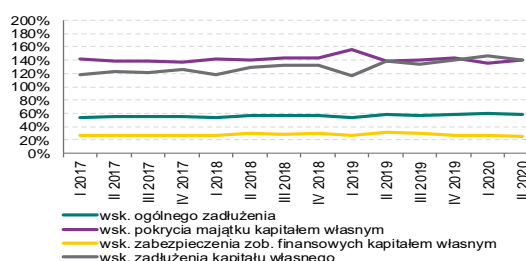
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 106 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrudnionych od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 107 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrudnionych powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

7.3 Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³³

Obecne napięcia na rynkach nieruchomości wymagają spojrzenia nie tylko na sytuację deweloperów i firm budowlanych, ale i na kondycję finansową pozostałych podmiotów powiązanych w procesie realizacji projektów mieszkaniowych i komercyjnych. W konsekwencji kumulacji realizowanych robót budowlanych rosną koszty realizacji, które finalnie stają się czynnikiem kształtującym rentowność projektów i płynność podmiotów.

Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów budowlanych w okresie od stycznia do lipca 2020 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. wzrosły średnio o 1,5% w siedemnastu grupach towarowych. Największy wzrost cen dotyczył grup: cement, wapno (o 6,9%), instalacje i ogrzewanie (o 3,5%), stolarka (o 3,3%), ogród, hobby (o 3,1%), chemia budowlana (o 2,9%), narzędzia (o 2,9%), farby, lakiery (o 2,6%), wyposażenie, AGD (o 2,6%), oświetlenie, elektryka (o 2,5%), dekoracje (o 2,3%), płytki, łazienki, kuchnie (o 2,1%), wykończenia (o 2,1%), sucha zabudowa (o 1,9%), dachy, rynny (o 1,2%), ściany i kominy (o 1,2%), otoczenie domu (o 1,0%) oraz motoryzacja (o 0,8%). Spadek cen nastąpił w trzech grupach: izolacje wodochronne (o 1,4%), izolacje termiczne (o 4,8%) oraz płyty OSB (o 9,9%). Według danych Grupy PSB wzrost cen materiałów budowlanych odnotowany przed rokiem (styczeń-lipiec 2019 r. wobec styczeń-lipiec 2018 r.) był znacznie wyższy i dotyczył wszystkich grup towarowych, co wskazuje na wyhamowanie wzrostu cen materiałów w 2020 r.

Analiza zapisów w sprawozdaniach F01 przesłanych do GUS wskazuje dobrą ogólną sytuację hurtowni materiałów budowlanych oraz opłacalność prowadzonych działalności. W większych hurtowniach (zatrudniających powyżej 49 osób) w II kwartale 2020 r. wobec II kwartału 2019 r. zaobserwowano zbliżony poziom przychodów ogółem, nieznaczny spadek kosztów ogółem (o 1,7%) i wzrost wyniku finansowego netto o ponad 33%, co potwierdza utrzymanie wysokiego poziomu zapotrzebowania na materiały budowlane i wyhamowanie wzrostu kosztów. Podobną sytuację ekonomiczną odnotowano w grupie małych hurtowni

³³ Wyczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2020 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 2020 r. – analiza PSB”, Grupa PSB Handel S.A., sierpień 2020 r.).

w I półroczu 2020 r. w relacji do analogicznego okresu 2019 r. (zbliżony poziom przychodów ogółem, spadek kosztów ogółem o 2,5% i nieco wyższą dynamikę wzrostu wyniku finansowego netto (o około 45%).

Nieznacznie wzrósł udział rentownych podmiotów w grupie większych hurtowni (84% w II kwartale 2020 r. wobec 83% w II kwartale 2019 r.) oraz w grupie małych jednostek (84% w I półroczu 2020 r. wobec 81% w I półroczu 2019 r.). W analizowanych okresach w obu grupach odnotowano poprawę wskaźników rentowności, w tym zbliżony poziom rentowności sprzedaży. W grupie małych jednostek rentowność kapitału własnego i rentowność majątku są dwukrotnie wyższe niż w grupie większych podmiotów.

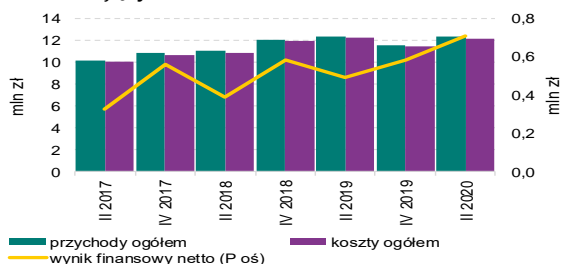
Głównym źródłem finansowania w przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi jest kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów od trzech lat jest stosunkowo stabilny (około 51% w grupie większych jednostek i 54% w grupie małych podmiotów według stanu na koniec czerwca 2020 r.).

W obu grupach w strukturze pasywów poza kapitałem własnym wysoki i zbliżony udział stanowią zobowiązania wobec kontrahentów, w tym głównie wobec producentów materiałów budowlanych (około 36% udziału). W większych hurtowniach zmniejszył się udział zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (13% w strukturze pasywów w II kwartale 2020 r. wobec 15% w II kwartale 2019 r.). W małych podmiotach udział zadłużenia bankowego jest stosunkowo stabilny (około 12% w strukturze pasywów od ponad dwóch lat). Dłużne papiery wartościowe stanowią mało znaczące źródło finansowania.

Wskaźniki płynności finansowej oraz zadłużenia i zabezpieczenia majątku kapitałem własnym utrzymały się na stabilnym i bezpiecznym poziomie, umożliwiającym przedsiębiorstwom terminowe regulowanie zobowiązań. Niewielka poprawa płynności małych jednostek w II półroczu 2019 r. i w I półroczu 2020 r. jest wynikiem gromadzenia zapasów gotówki (14% udziału w strukturze aktywów w I półroczu 2020 r. wobec 8% udziału w I półroczu 2019 r.). W obu analizowanych grupach od II połowy 2018 r. utrzymuje się poprawa pokrycia majątku kapitałem własnym, co zwiększa ich wiarygodność kredytową i bezpieczeństwo finansowe.

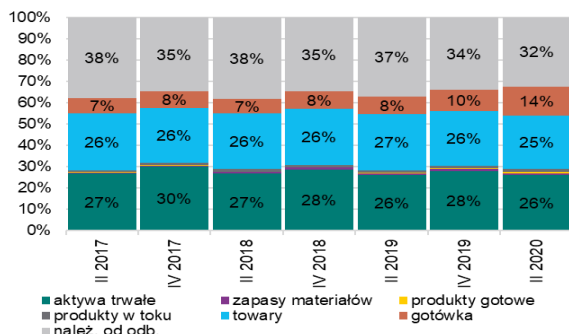
W analizowanych okresach w obu grupach hurtowni materiałów budowlanych utrzymujący się na wysokim poziomie wolumen sprzedanych towarów i materiałów potwierdza wysoki portfel realizowanych zleceń w budownictwie. Koszty te, w obu grupach sięgają 79% udziału w strukturze kosztów działalności operacyjnej. W II kwartale 2020 r. w relacji do analogicznego kwartału 2019 r. wśród większych hurtowni spadł udział kosztów z tytułu usług świadczonych przez inne podmioty (o 8,1%) oraz wzrosły o około 2% koszty pracownicze z tytułu wynagrodzeń (o około 2%). W grupie małych jednostek w I półroczu 2020 r. w porównaniu z tym samym okresem 2019 r. odnotowano niewielki wzrost udziału usług świadczonych przez inne podmioty (o około 2%) oraz wzrost kosztów z tytułu wynagrodzeń (o około 8%).

Wykres 108 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



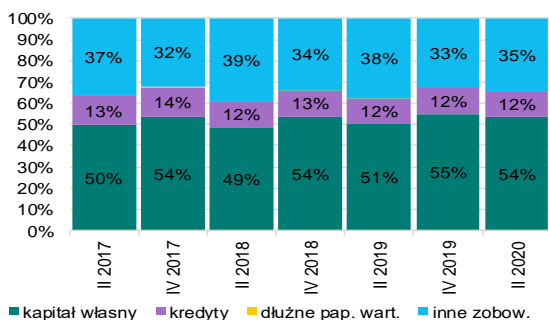
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 110 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



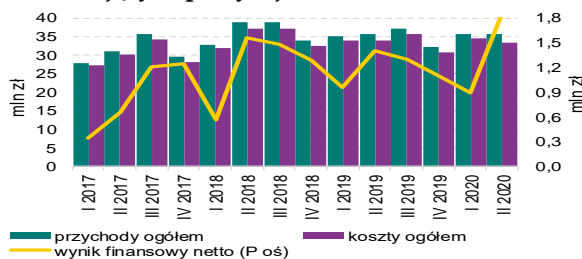
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



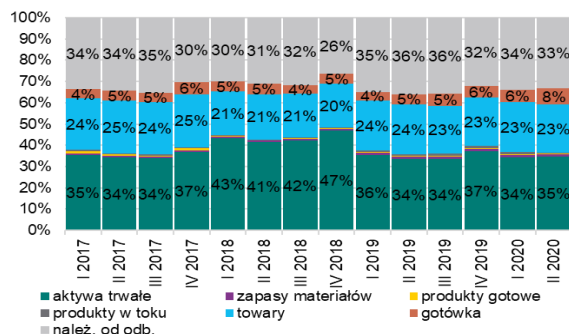
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 109 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



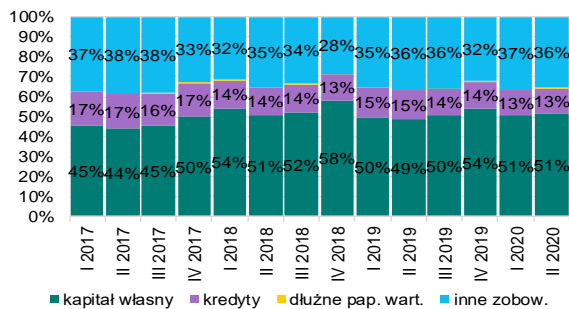
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 111 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



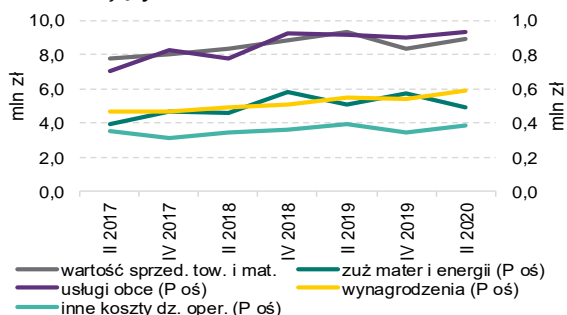
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



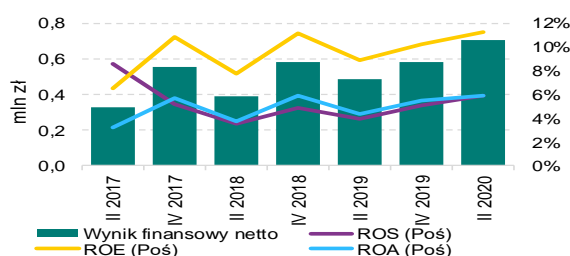
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 114 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



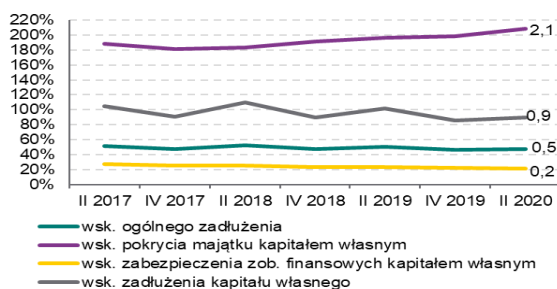
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 116 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



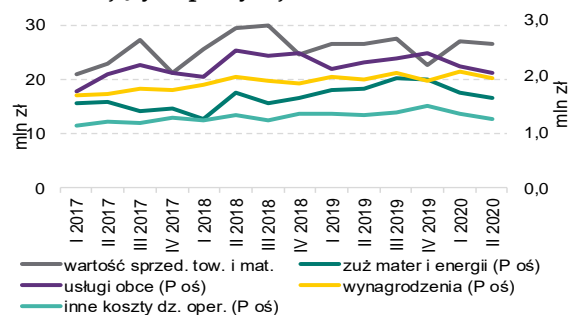
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 118 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



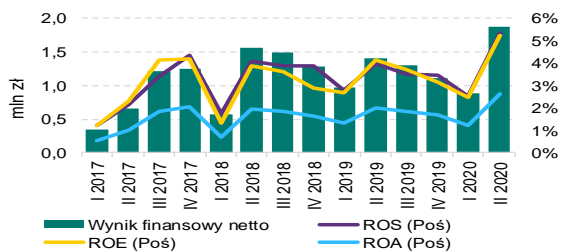
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 115 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



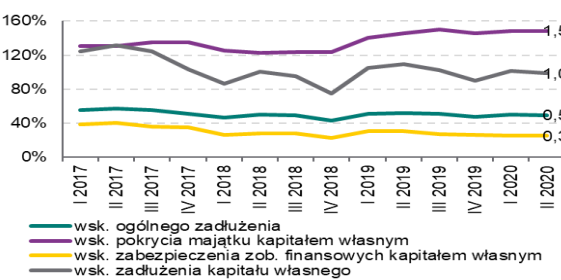
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 117 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 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 budowlane³⁴

Wysoki poziom zapotrzebowania na materiały budowlane przełożył się w skali roku na utrzymanie zbliżonego poziomu przychodów ze sprzedaży oraz kosztów z działalności operacyjnej i wyniku finansowego netto producentów materiałów budowlanych.

Widoczna jest dobra sytuacja ekonomiczna i opłacalność prowadzonej działalności zarówno małych jak i większych producentów. W I połowie 2020 r. w obu analizowanych grupach odnotowano poprawę wszystkich wskaźników rentowności. W grupie większych jednostek w II kwartale 2020 r. wskaźnik rentowności sprzedaży wyniósł ponad 13% wobec ponad 12% w analogicznym okresie 2019 r. Znacznie niższą rentownością sprzedaży charakteryzowały się małe jednostki (około 9% w I półroczu 2020 r. wobec 6% w I półroczu 2019 r.). Natomiast więksi producenci mają mniej korzystną sytuację w zakresie rentowności kapitału własnego i majątku niż w małych jednostkach, co oznacza, że większe podmioty są mniej wiarygodne dla banków i pozostałych wierzycieli. W grupie większych jednostek w II kwartale 2020 r. wskaźnik rentowności kapitału własnego oraz rentowności aktywów wyniósł odpowiednio około 6% i około 4% wobec odpowiednio około 11% i ponad 6% w grupie małych producentów w I półroczu 2020 r.

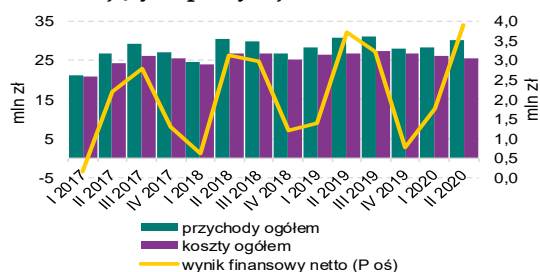
W grupie większych producentów w II kwartale 2020 r. w odniesieniu do II kwartału 2019 r. zarówno przychody ze sprzedaży jak i koszty z działalności operacyjnej odnotowały nieznaczny spadek uśrednionej wartości odpowiednio o 2% i 4% (w tym koszty zużycia materiałów i energii spadły o 7%). Zmniejszyła się także uśredniona wysokość kosztów z tytułu wynagrodzeń (o 6%) oraz wartość sprzedanych towarów i materiałów (o 16%) – których udział w kosztach operacyjnych ogółem stanowi 51%. Wzrost o 7% odnotował uśredniony wolumen kosztów z tytułu usług obcych. Mimo niewielkich spadków uśrednionych wartości poszczególnych składników kosztów operacyjnych na zbliżonym poziomie utrzymała się ich struktura. W II kwartale 2020 r. wysokość nakładów inwestycyjnych była niższa o 4% niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W analizowanym okresie utrzymała się stabilna struktura pasywów, w tym zobowiązań wobec wykonawców usług (22% udziału) oraz stosunkowo niski i stabilny udział należności od odbiorców w strukturze aktywów (16% udziału), co skutkowało osiągnięciem wskaźnika regulowania zobowiązań na poziomie 72 dni i ściągania należności na poziomie 51 dni. Płynność finansowa pozostaje na stabilnym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań. W skali roku utrzymał się zbliżony udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (14% udziału w strukturze pasywów na koniec II kwartału 2020 r.).

Małe podmioty tej branży w I półroczu 2020 r. w porównaniu z tym samym półroczem 2019 r. osiągnęły w skali roku nieznacznie niższy (o około 1%) poziom przychodów ze sprzedaży przy nieco większym spadku kosztów z działalności operacyjnej (o 4%), co pozwoliło wypracować o około 41% wyższy wynik finansowy netto. Spadła uśredniona wartość wszystkich składników kosztów z działalności operacyjnej, w tym o około 5% z tytułu zużycia materiałów i energii, która przeważa w strukturze kosztów producentów materiałów budowlanych (49%) oraz o około 5% z tytułu usług obcych. Nieznaczny wzrost (o 1%) odnotowały koszty z tytułu wynagrodzeń. Podstawowym źródłem finansowania działalności są kapitały własne, utrzymujące się niezmiennie na zbliżonym poziomie w strukturze pasywów (59%). Wyższy udział zobowiązań wobec

³⁴ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki – zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2020 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

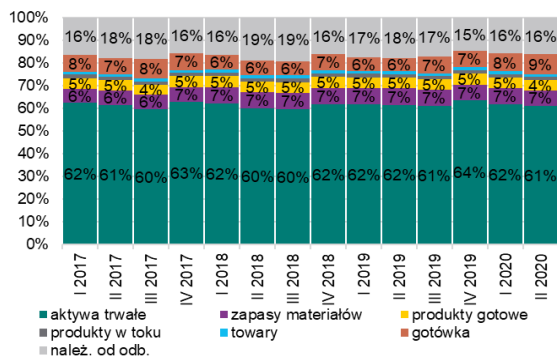
dostawców i wykonawców usług (27% udziału w strukturze pasywów) oraz stanu należności od odbiorców materiałów budowlanych (28% udziału w strukturze aktywów) niż w przypadku większych producentów może wskazywać na większe problemy płatnicze w tej grupie podmiotów, o czym świadczy dłuższy czas przeciętnego ściągania należności (68 dni). Wskaźnik regulowania zobowiązań krótkoterminowych w grupie małych producentów jest wyższy niż dla większych producentów. Zadłużenie z tytułu kredytów bankowych w skali roku zmniejszyło się do 13% w strukturze pasywów na koniec czerwca 2020 r. wobec 15% udziału na koniec czerwca 2019 r. Zmniejszyła się uśredniona wartość nakładów inwestycyjnych (o 20%), co wskazuje na spadek aktywności inwestycyjnej małych producentów. W niewielkim stopniu poprawiła się płynność finansowa w tej grupie oraz zabezpieczenie pokrycia majątku kapitałem własnym i zadłużenie kapitału własnego.

Wykres 120 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



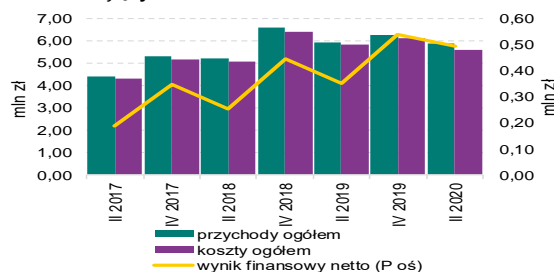
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



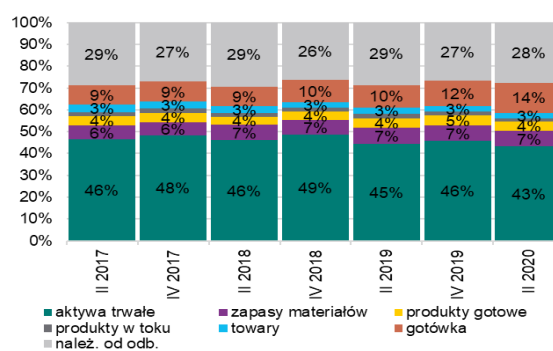
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 121 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



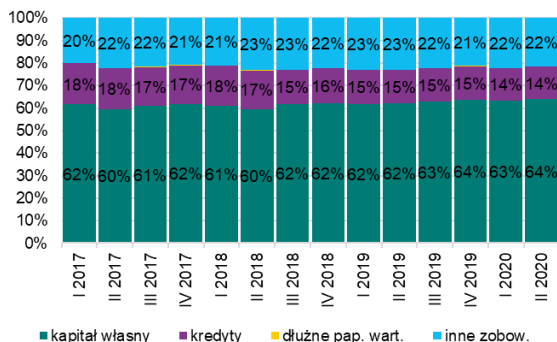
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 123 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej od 9 do 49 osób



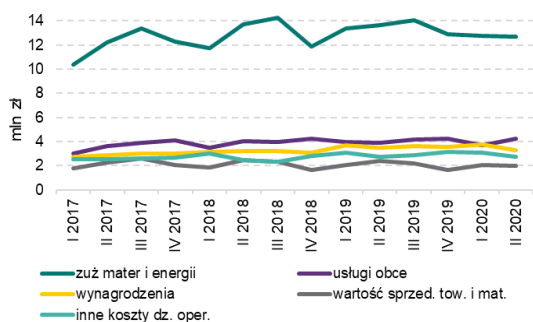
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 124 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



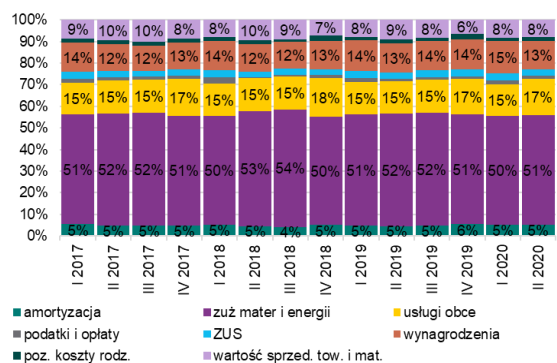
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 126 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



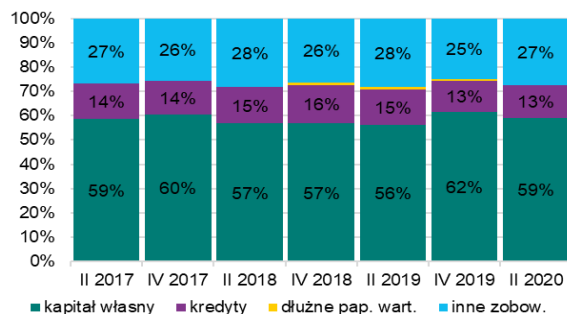
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 128 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



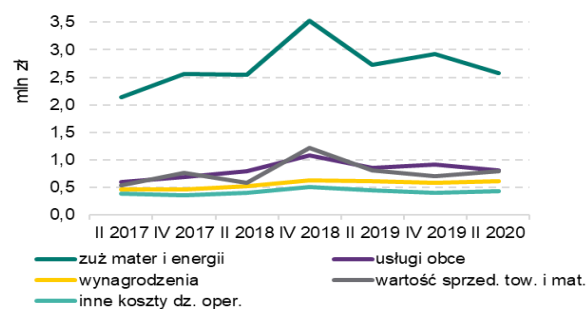
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 125 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



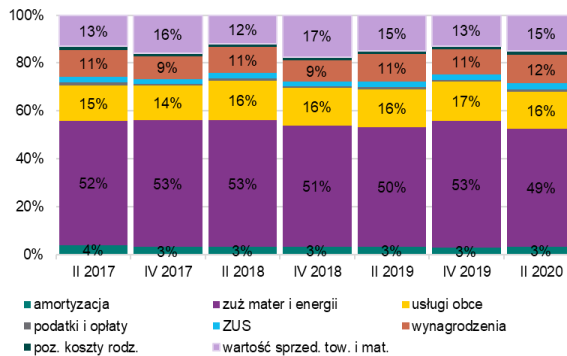
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 127 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



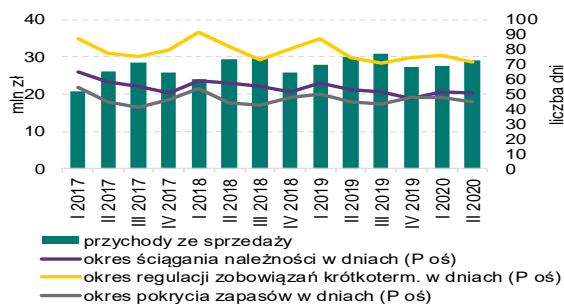
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 129 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



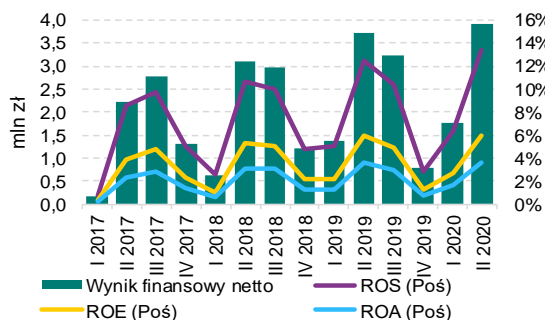
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 130 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



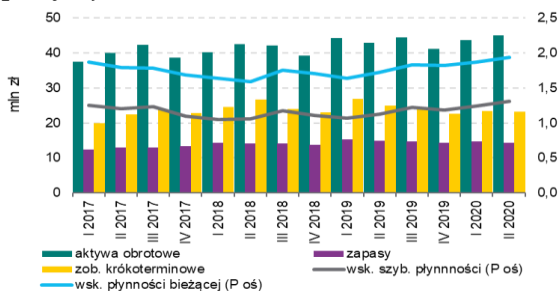
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 132 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



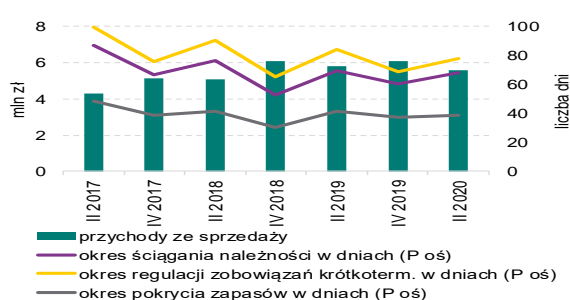
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 134 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



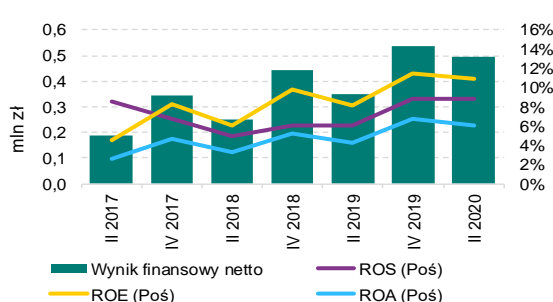
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 131 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



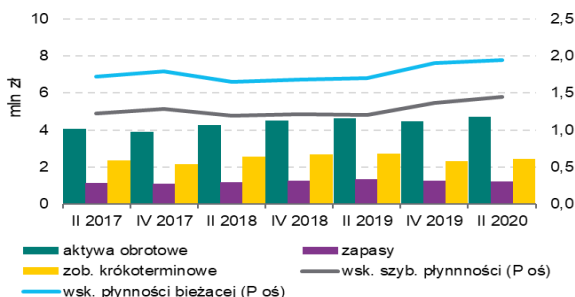
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 133 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



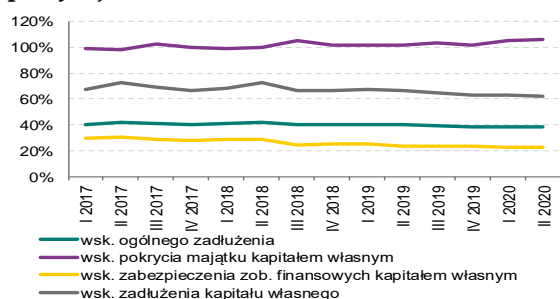
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 135 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



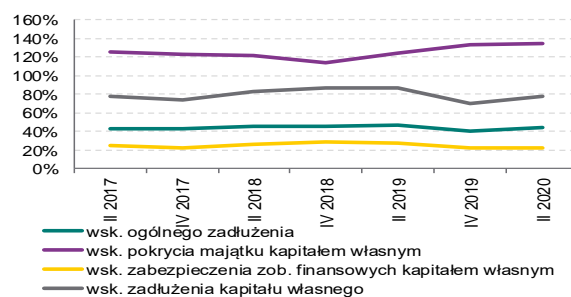
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 136 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 137 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl