



NARODOWY
BANK POLSKI

Październik 2021 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2021 r.



Zatwierdziła:

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska OO Gdańsk

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Łukasz Mikołajczyk OO Opole

Anna Stolecka OO Rzeszów

Robert Tyszkiewicz OO Łódź

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 2021 r.¹ prowadzi do następujących spostrzeżeń:

- W II kwartale 2021 r. utrzymywała się wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych nieznacznie wzrosła w stosunku do I kwartału br., a roczna sprzedaż niemal wróciła do poziomów notowanych w latach 2017-2019. W II kw. 2021 r. kolejny raz oddano do użytkowania w Polsce rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Koszty budowy mieszkań ponownie wzrosły (materiały, a zwłaszcza robocizna). Ceny ziemi kontynuowały wzrost, co było związane z wysokim popytem deweloperów rozpoczynających kolejne inwestycje. Obserwowano wzrost r/r średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.
- W II kwartale br. notowano wzrosty cen mieszkań kw./kw. w większości analizowanych miast (por. tabela 1), wzrosły też dynamiki cen. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (RPT) wzrosły z uwagi na większą skalę sprzedaży lepiej zlokalizowanych i droższych mieszkań, zwłaszcza w Krakowie, Gdańsku i Gdyni. Rosnące ceny mieszkań na rynkach pierwotnych (głównie w stanie deweloperskim, tj. do wykończenia we własnym zakresie oraz kupowane z opóźnioną realizacją), przy wysokim popycie powodują też wysokie zainteresowanie nabywców tańszym rynkiem wtórnym, gdzie mieszkanie jest zazwyczaj gotowe do wprowadzenia. Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast. Ceny korygowane indeksem hedonicznym rosły we wszystkich grupach miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

Tabela 1 Dynamika kw./kw. cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w II kw. 2021 r.

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

Źródło: NBP

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

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych na koniec II kw. 2021 r. Dane zgromadzone w bazie NBP podczas notowania obejmują oferty aktualne w dniu 1 czerwca 2021 r. oraz transakcje zawarte w okresie marzec - maj 2021 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do I kw. 2021 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych i cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają zasób informacji dostępny w momencie zamknięcia materiału. Dane historyczne są rewidowane. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym II kw. 2021 r. zebrano ok. 114,8 tys. rekordów, w tym ok. 34,4% dotyczących transakcji oraz 65,6% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 4,2 mln rekordów, z 24,7% udziałem transakcji oraz 75,3% ofert.

- **Dynamika średnich, transakcyjnych stawek najmu mkw. mieszkań** (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) **utrzymała się na poziomie poprzedniego kwartału we wszystkich grupach miast** (por. wykres 15). Pomimo znacznego spadku przychodów z wynajmu nie obserwowano wystawiania masowo lokali na sprzedaż². Inwestorzy nadal poszukiwali w nieruchomościach bezpieczeństwa dla lokowanego kapitału, a w mniejszym stopniu oczekiwali atrakcyjnej stopy zwrotu. Mimo wzrostu zainteresowania najmem, w dużych miastach nadal utrzymuje się wysoka podaż ofert mieszkań na rynkach najmu długoterminowego, w tym nabywanych w celach inwestycyjnych. Może to sprzyjać spadkom stawek najmu w przyszłości.
- **Kwartalna sprzedaż kontraktów na budowę mieszkań na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce**³ (por. wykres 56) **nieznacznie wzrosła względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 19,5 tys. Jednocześnie wprowadzono do sprzedaży ok. 15,8 tys. kontraktów na budowę mieszkań tj. więcej o ok. 14,1% kw./kw.** Podaż niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkań wystawionych na rynek zmniejszyła się względem poprzedniego kwartału o ok. 11,0 tys. lokali i wyniosła na koniec okresu ok. 37,8 tys. Liczba kontraktów z mieszkaniami umownie nazywanymi „gotowymi do zamieszkania” w ofercie sprzedaży w 6 miastach zmniejszyła się względem poprzedniego kwartału do 0,9 tys., a wskaźnik czasu sprzedaży kontraktów na budowę mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach spadł do 2,2 kwartału z 3,1 w poprzednim kwartale (por. wykres 62). Dane te wskazują na pewne usztywnienie podaży względem popytu.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach** (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) **zmniejszył się nieznacznie w omawianym kwartale**, jednak nadal był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. (por. wykres 16). Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego⁴ również zmniejszył się nieznacznie dla przeciętnego gospodarstwa domowego, podobnie jak wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności mieszkania⁵. Głównym czynnikiem powodującym bieżące spadki wskaźników dostępności były rosnące ceny mieszkań.
- **Poziom stawek czynszów w najmie długoterminowym średni w 7 największych miastach (Warszawa oraz 6 miast) wskazał niższy poziom wskaźnika opłacalności najmu mieszkań** (por. wykres 23). Nadal jednak inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych bądź inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe.

² Na podstawie wyników badania NBP „Analiza poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu mieszkań”, kwiecień 2021 r.

³ Na podstawie danych JLL (d.REAS).

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

- **W II kwartale 2021 r. wartość wypłat nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce była wyższa od wypłat kredytów w tym samym okresie 2020 r.** Wartość nowych, umów na kredyty mieszkaniowe gospodarstw domowych^{6,7} (bez umów renegotjowanych) według danych NBP⁸ wyniosła w II kwartale br. 22,2 mld zł, tj. była wyższa o ok. 4,9 mld zł (27,9%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o ok. 9,2 mld zł (71,0%) względem II kw. 2020 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym w II kwartale br.⁹ wskazują, że banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych pod wpływem prognoz sytuacji na rynku mieszkaniowym i presji konkurencyjnej oraz obniżyły w stosunku do poprzedniego kwartału wymóg dotyczący udziału własnego kredytobiorcy. Jednocześnie banki podniosły marżę dla kredytów o podwyższonym ryzyku. Banki miały podzielone opinie co do kierunków zmian kryteriów mieszkaniowej polityki kredytowej i poziomu popytu w III kw. 2021 r.
- **Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych wzrosła nieznacznie względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 23%.** Było to skutkiem wzrostu cen transakcyjnych, pokrywających z nadwyżką wzrost kosztów producentów mieszkań. Zgodnie z raportem Coface¹⁰ w I półroczu 2021 r. wzrosła liczba upadłości w budownictwie z 51 w I półroczu 2020 r. do 109 w I pół. 2021 r. oraz działalności związanej z obsługą nieruchomości odpowiednio z 9 do 48 (por. wykres 36).
- **II kw. 2021 r. oddano do użytkowania¹¹ w Polsce historycznie wysoką liczbę 52,1 tys. mieszkań tj. 9,6% więcej r/r** (por. wykres 52). Oddawano głównie mieszkania na sprzedaż i wynajem (57%) oraz indywidualne (40%). **Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹² również była historycznie**

⁶ Według danych BIK, banki i SKOK-i w II kw. 2021 r. udzieliły klientom indywidualnym ok. 70,8 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę ok. 22,7 mld zł (w II kw. 2020 r. odpowiednio 48,3 tys. sztuk, 14,1 mld zł). Notowane w II kw. 2021 r. ujemne dynamiki r/r sprzedaży kredytów mieszkaniowych dotyczyły liczbowo wszystkich grup kredytów, natomiast wartościowo wzrosły wszystkie grupy kredytów. W strukturze przedziałowej kredytów mieszkaniowych wartościowo ponownie zwiększył się udział kredytów powyżej 350 tys. zł, z 48,7% w II kw. 2020 r. do 56,4% w II kw. 2021 r.

⁷ Według raportu AMRON w II kw. 2021 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 67,0 tys. sztuk (wobec 57,2 tys. w poprzednim kw.), wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 22,1 mld zł (wobec 17,9 tys. sztuk w poprzednim kw.), a przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła ok. 330,1 tys. zł (wobec 313,4 tys. w poprzednim kw.). W strukturze nowych kredytów wzrósł udział kredytów o LtV 50-80% z ok. 45,2% do 50,8%, natomiast zmniejszył się udział kredytów z LtV do 30%, 30-50% i powyżej 80% (odpowiednio do ok. 13,3%, 6,5% i 29,8%). W porównaniu do poprzedniego kwartału wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 15 lat (6,8%) oraz 15- 35 lat (25,4%), pozostałych natomiast spadł. Na koniec II kw. 2021 r. liczba czynnych umów kredytowych (w trakcie spłaty) wyniosła ok. 2,51 mln sztuk (wobec 2,49 mln szt. w I kw. 2021 r.), a ich wartość na koniec omawianego okresu wyniosła 486,1 mld zł (wobec 480,1 w ub.kw.).

⁸ 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. Według danych NBP w końcu czerwca 2021 r. stan kredytu mieszkaniowego udzielonego przez banki dla gospodarstw domowych wyniósł 486,9 mld zł, tj. był wyższy o 6,2 mld zł względem poprzedniego kwartału oraz wyższy o ok. 24,0 mld zł względem końca czerwca 2020 r. (wzrost r/r o 5,2%, podczas gdy w II kw. 2020 r. wzrost wyniósł 8,5%).

⁹ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, III kwartał 2021 r.”, NBP, lipiec 2021 r. https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2021_3.pdf.

¹⁰ Według opinii ekspertów Coface (*Raport Coface – niewypłacalności firm w Polsce w I półroczu 2021 r.*), w I półroczu br. istotnie wzrosła liczba upadłości małych firm budowlanych. Branża obecnie szybko się rozwija, ale stoi też przed dużymi wyzwaniami związanymi z rosnącymi cenami materiałów budowlanych, stali i robocizny.

¹¹ Według danych GUS w Polsce w II kw. 2021 r. oddano do użytkowania ok. 52,1 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,6 tys. względem II kw. 2020 r., jednak mniej o ok. 1,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach oddano do użytkowania ok. 230,3 tys. mieszkań, tj. ok. 20,4 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 9,7%).

¹² Według danych GUS w Polsce w II kw. 2021 r. rozpoczęto budowę ok. 80,9 tys. mieszkań, tj. o ok. 33,5 tys. więcej względem II kw. 2020 r., oraz więcej o ok. 17,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 268,4 tys. mieszkań, tj. ok 46,6 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 21,0%).

wysoka, tj. wyższa o 70,6% od notowanej w II kw. 2020 r. (por. wykres 52). Tu także dominowały mieszkania na sprzedaż i wynajem (59%) oraz indywidualne (40%). Należy dodać, że rozpoczęta budowa mieszkań wzrosła w Warszawie (udział w liczbie rozpoczynanych 7% wobec 4% w II 2020 r.), sześciu dużych miastach (udział 14% wobec 12% w II 2020 r.), przy spadku udziału w pozostałej Polsce (udział 79% wobec 84% w II 2020 r.).

- **Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt inwestycyjny i konsumpcyjny przyczyniały się do wzrostu liczby wniosków o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹³.** Udzielono pozwolenia głównie na budowę mieszkań na sprzedaż i wynajem (60% udział w całości pozwoleń) oraz indywidualnych (38% udział w całości pozwoleń). Mimo wzrostu liczby udzielonych pozwoleń na budowę mieszkań spółdzielczych i pozostałych ich udział nadal był nieznaczący (ok. 1%). Do ok. 70% (z 66% w II kw. 2020 r.) zwiększył się udział pozwoleń na budowę mieszkań w pozostałej Polsce, wzrósł nieznacznie w Warszawie do 9% z 8%, natomiast zmniejszył się z 26% do 21% w sześciu miastach. Wysoka liczba pozwoleń na budowę w dużym stopniu była efektem zarówno nadrabiania ich niedoborów będących skutkiem ograniczeń związanych z COVID-19, jak i opóźnionej realizacji wniosków o wydanie pozwolenia złożonych przed końcem 2020 r., w tym przed zmianą regulacji dotyczących wymogów efektywności energetycznej budynków¹⁴.
- **Rynek nieruchomości komercyjnych został mocno dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z nią ograniczenia w działalności handlowej i działalności przedsiębiorstw miały wpływ na czynsze i transakcje sprzedaży nieruchomości oraz będą odczuwalne w dłuższym okresie.** 27 kwietnia 2021 r. Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji tzw. „ustawy covidowej”, której przepisy przewidują obniżkę o 80% czynszu najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2 tys. mkw. w okresie obowiązywania zakazu działalności galerii handlowych. Natomiast przez trzy miesiące po zniesieniu zakazu handlu będzie to 50%. Niektórzy najemcy, szczególnie ci znaczący, wykorzystują sytuację do dalszego negocjowania obniżek stawek czynszu. W ostatnim czasie zauważany jest rozwój małych parków handlowych o profilu zakupów codziennych. Są to obiekty o dobrej lokalizacji z odpowiednio dobranym zestawem najemców. Deweloperzy budują je głównie w małych miastach. Zgodnie z informacjami rynkowymi w Polsce istnieje ok. 700 małych obiektów handlowych a ich zasoby szacowane są na ok. 2 mln mkw. powierzchni. Nadal zauważalny jest rozwój pracy zdalnej oraz rozwój handlu internetowego, który przyczynia się do silnego rozwoju rynku magazynowego.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych w II kw. 2021 r. zwiększyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie, jednak na rynku obserwuje się mniejszą aktywność najemców. Według informacji firm doradczych, na koniec omawianego okresu całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁵ wyniosła ok. 12 mln mkw., a w budowie było ok. 1,2 mln mkw. Stopa pustostanów na tych

¹³ Według danych GUS w Polsce w II kw. 2021 r. wydano ok. 87,1 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 23,9 tys. względem II kw. 2020 r. oraz więcej o ok. 2,8 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wydano ok. 325,1 tys. pozwoleń, tj. ok. 63,8 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 24,4%).

¹⁴ Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (par. 329), od dnia 1 stycznia 2021 r. obowiązuje nowy standard energetyczny oraz obniżona zostaje wartość energii pierwotnej (tzw. wskaźnik EP).

¹⁵ Dziewięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

rynkach łącznie wzrosła do poziomu 12,9% wobec 12,1%¹⁶ na koniec I kw. 2021 r., a w Warszawie wyniosła 12,5%¹⁷ wobec 11,4% w I kw. 2021 r. Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku¹⁸ oraz, przede wszystkim, od lokalizacji¹⁹ biurowca. Budowa prawie 10% dodatkowej powierzchni nie oznacza automatycznego wzrostu pustostanów, jednak będzie ona generować istotną konkurencję o najemców, szczególnie dla starszych i gorzej zlokalizowanych budynków. W konsekwencji, obok wzrostu pustostanów będziemy obserwowali wycofywanie tej powierzchni z rynku lub przekształcanie jej w nowoczesną i rynkowo atrakcyjną.

- **Sektor handlowy w II kw. 2021 r. wciąż odczuwał skutki pandemii COVID-19, które nałożyły się na już wcześniej rozpoczęte zmiany na rynku, to jest rozwój handlu przez Internet.** Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec II kw. 2021 r. wyniosły ponad 12,2 mln mkw., co przekłada się na nasycenie 318 mkw./1000 mieszkańców²⁰. W budowie było natomiast ok. 380 tys. mkw.²¹ nowoczesnej powierzchni handlowej. Ten niski przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uznają rynek za nasycony. Potwierdza to również pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe. Problemem tego sektora jest więc utrzymanie dotychczasowych klientów, a w mniejszym stopniu konkurencja z nowymi projektami.
- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce kolejny kwartał pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, a popyt i podaż także utrzymywały się na wysokim poziomie.** W przeciwieństwie do rynku handlowego, rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej zyskuje na zmianach w nawykach konsumentów obserwowanych już wcześniej, a przyspieszonych przez pandemię. Dynamicznie rozwija się segment magazynów zlokalizowanych w obszarach miejskich, w tym dość bliskich lokalizacji, w celu skróceniu czasu dostawy produktów do klienta. Na koniec II kw. 2021 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 21,85 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 3,35 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała dalszy spadek do poziomu 5,6%²² wobec 6,5% w I kw. 2021 r.
- **Szacowana wartość transakcji nieruchomości komercyjnych nabytych w celach inwestycyjnych²³, tj. przeznaczonych na wynajem, w II kw. 2021 r. wyniosła ok. 2,1 mld euro.** Około 37,3% wartości transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych, 32% powierzchni biurowych, natomiast tylko 8,3% transakcji dotyczyło powierzchni handlowych.
- **Ekspozycja sektora finansowego na nieruchomości dla przedsiębiorców (kredyty dla deweloperów mieszkaniowych, na nieruchomości biurowe, handlowe, magazynowych i inne) występuje w dwóch głównych formach. Pierwsza jest związana z finansowaniem danej nieruchomości przez udzielony na nią kredyt.** Zazwyczaj w takim przypadku kredyt zabezpieczony jest na danej nieruchomości, ale

¹⁶ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport półroczny 2021, Polska.

¹⁷ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport półroczny 2021, Polska.

¹⁸ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

¹⁹ Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

²⁰ Szacunkowo jest to wartość o 15% niższa od średniej dla całej Unii Europejskiej.

²¹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport półroczny 2021, Polska.

²² Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport półroczny 2021, Polska.

²³ Na podstawie danych Comparables.pl. Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami.

możliwe są też alternatywne formy zabezpieczenia. Wartość tych kredytów udzielonych przez banki w Polsce²⁴ wynosiła na koniec II kw. 2021 r. 62,1 mld zł²⁵ (spadek o 2,5 mld zł wobec I kw.), w tym 56% kredytów było denominowane w EUR. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec II kw. 2021 r. pozostała na poziomie 4,2 mld zł. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do poziomu 16,0 mld zł wobec 17,0 mld zł w I kw. 2021 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe obniżył się do poziomu 16,5 mld wobec 18,0 mld zł w I kw. 2021 r. Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe wzrósł do poziomu 10,1 mld zł. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości kształtowała się na poziomie 15,3 mld zł.

- **Drugą formą ekspozycji banków są kredyty zaciągnięte przez przedsiębiorstwa na różne cele, ale zabezpieczone na nieruchomościach.** Wartość kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych na koniec II kw. 2021 r. wynosiła 134 mld zł²⁶, tj. spadła o 4 mld zł względem poprzedniego kwartału. Wśród tych kredytów 38% było denominowane w euro.
- **Jakość kredytów udzielonych przedsiębiorstwom na nieruchomości nie zmieniła się istotnie w stosunku do poprzedniego kwartału.** Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów na nieruchomości biurowe pozostał na poziomie 6,4%, dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wzrósł do poziomu 15,4% wobec 14,1% w I kw. 2021 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe obniżył się do poziomu 6,7% wobec 7,6% w I kw. 2021 r. a na inne nieruchomości obniżył się do poziomu 8,0% z 8,5%. Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie spadł do poziomu 15,5% wobec 18,0% w I kw. 2021 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z utrzymywania przez banki w portfelu kredytów zagrożonych z poprzednich lat²⁷.
- **Na rynkach małych lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce oraz większości największych miast wykazywały niewielki wzrost.** Jedynie w Poznaniu i Wrocławiu odnotowano niewielkie spadki. Również w przypadku małych lokali handlowo-usługowych w większości dużych miast odnotowano lekki wzrost mediany cen ofertowych. Natomiast w przypadku Wrocławia zanotowano delikatny spadek wobec w I kw. 2021 r.

²⁴ Wartość kredytów udzielonych na nieruchomości komercyjne (biurowe, handlowe, magazynowe i inne) z zagranicy na koniec 2020 r. ekspercko szacujemy na 97 mld zł. Szacunek obliczany jest w następujący sposób: Wartość zasobu inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych w Polsce (biurowych, handlowych oraz magazynowych) na koniec 2020 r. została oszacowana na 314 mld zł. Szacunek ten obliczono przez mnożenie wielkości zasobu w mkw. (publikowanego przez firmy doradcze) przez hedoniczną wycenę mkw. odpowiednich nieruchomości, oszacowaną przez NBP. Zgodnie z doświadczeniami międzynarodowymi można założyć, że wskaźnik LTV na całym zasobie wynosi 50%, zatem wartość kredytów na nieruchomości szacowana jest jako 157 mld zł. Po odjęciu wartości kredytów udzielonych przez banki w Polsce (60,4 mld. zł), otrzymujemy szacunek kredytów z zagranicy 97 mld. zł. Na te kredyty składają się kredyty i pożyczki udzielone przez sektor finansowy oraz niefinansowy (który na ogół znów zadłuża się w sektorze finansowym).

W przypadku Polski, maksymalne LTV na nieruchomości komercyjne wynosi zgodnie z Rekomendacją S od czerwca 2013 r. 75%, lub 80%, w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 75% LTV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP

²⁵ Dane z FINREP.

²⁶ Spadek zadłużenia o 4,6 mld zł wobec III kw. wynikał głównie ze spłat kredytów złotych.

²⁷ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w II kwartale 2021 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–24),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 25–34),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 35–50),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 51–64),
- 6) czynsze i ceny nieruchomości komercyjnych oraz szacunkowa stopa zwrotu (wykresy 65-75),
- 7) analizę przychodu z najmu nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach (wykresy 76-87),
- 8) rynek najmu mieszkań w okresie pandemii (wykresy 88-94),
- 9) rozszerzoną analizę sytuacji finansowej firm deweloperskich (wykresy 95-126), firm budownictwa kubaturowego (wykresy 127-146), firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych (wykresy 147-167), firm produkujących materiały budowlane (wykresy 168-185).

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

W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów JLL/d.REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe²⁸.

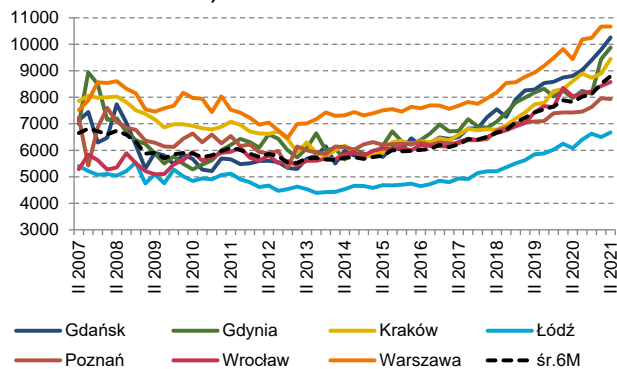
²⁸ Korzystano z danych i opracowań m.in. Sekocenbud, Spectis, PAB, Grupa OLX.

Wykaz skrótów:

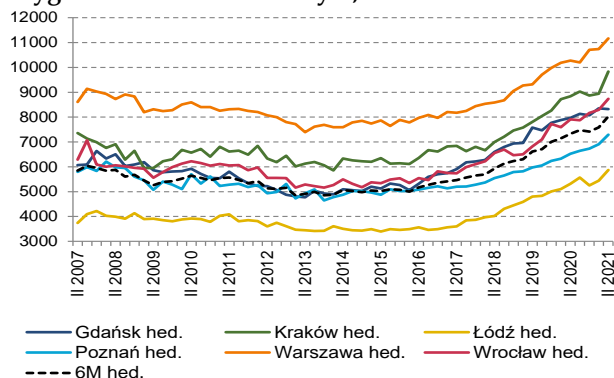
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Badanie Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Badanie Rynku Nieruchomości
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Consumer Price Index; wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych
DFD	Duża firma deweloperska
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
LIBOR	London Interbank Offered Rate
LTV	Loan-to-Value; relacja wartości kredytu mieszkaniowego do wartości mieszkania
MDM	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

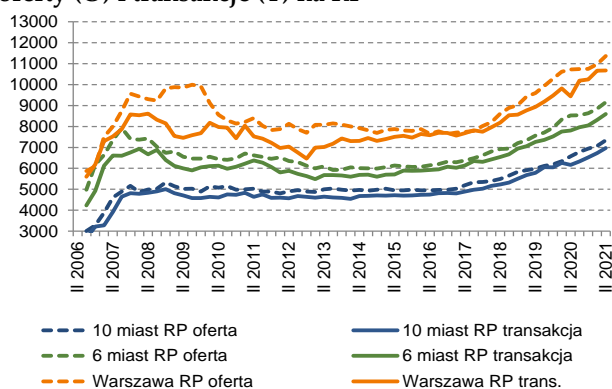


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy dostępny na stronie internetowej banku: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/ankieta.html.

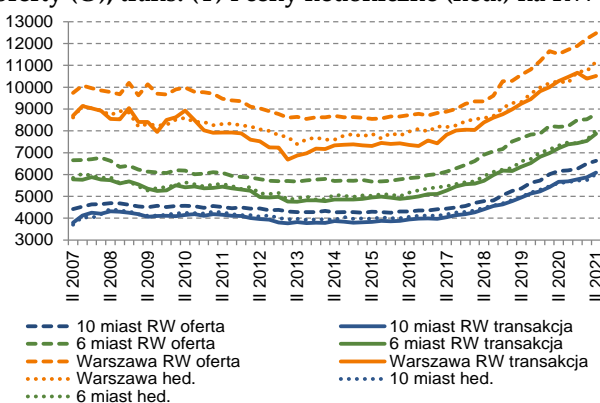
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O), trans. (T) i ceny hedoniczne (hed.) na RW

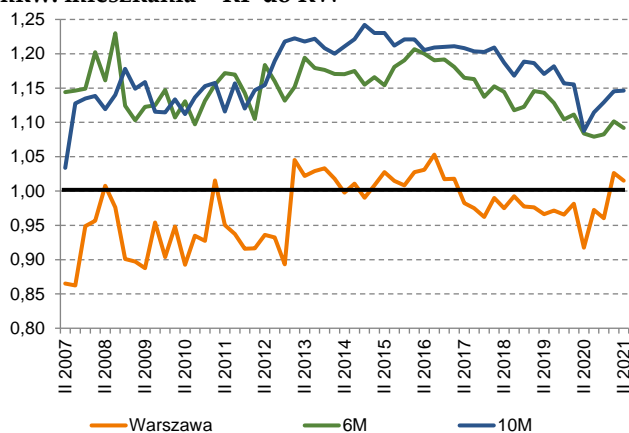


Uwagi do wykresów 3-10 i 14-15: ceny i czynsze 6M i 10M ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

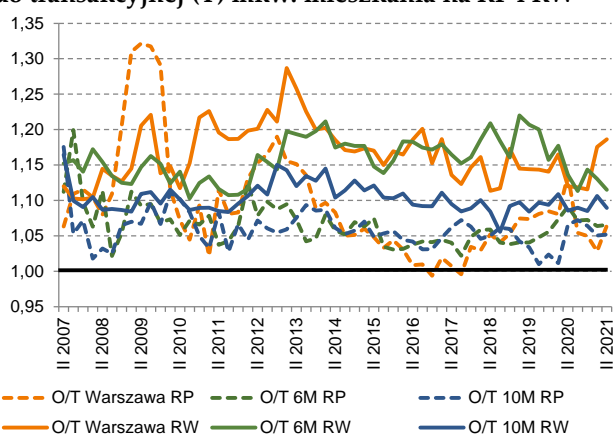
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



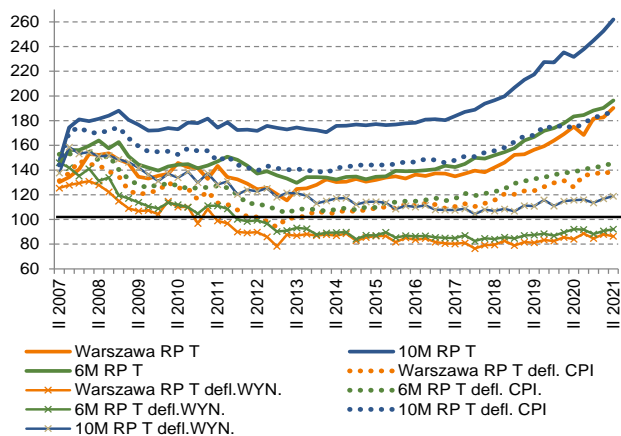
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

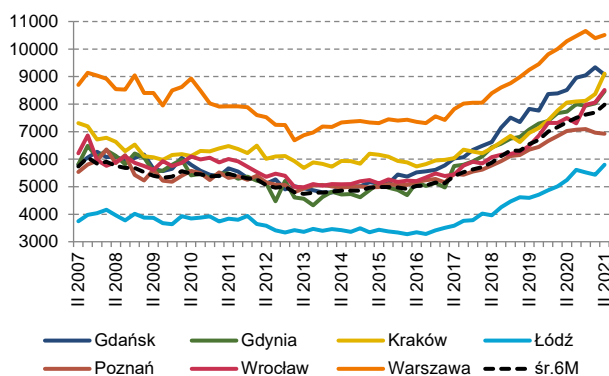
Źródło: NBP

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



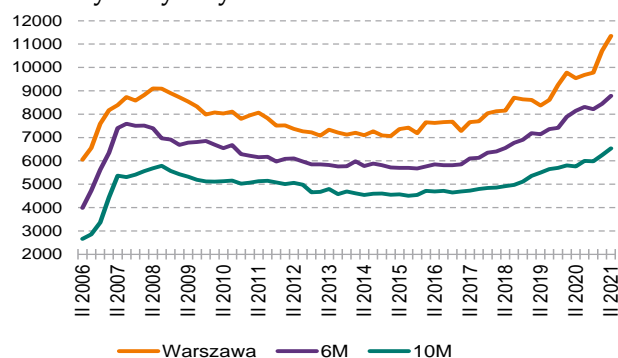
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

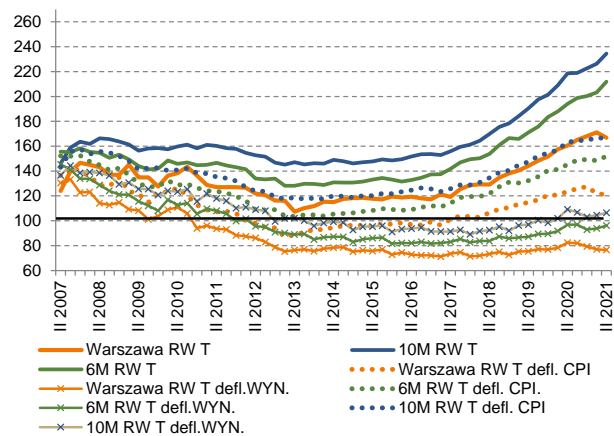
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

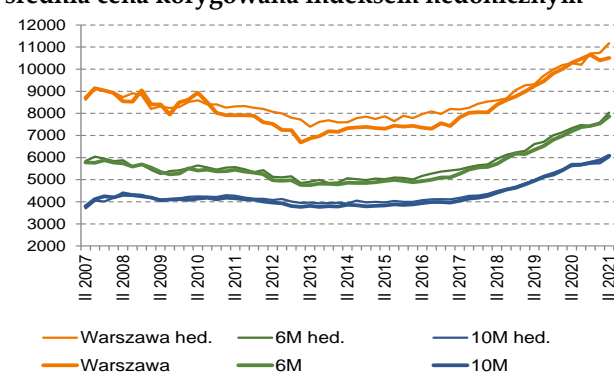
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



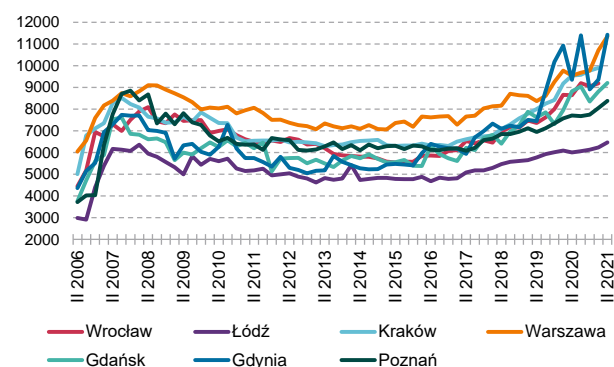
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



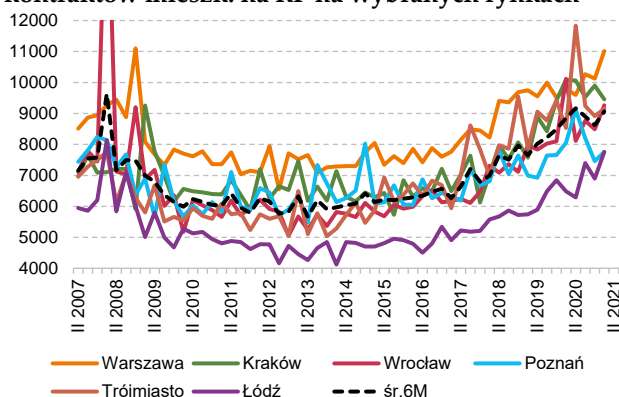
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

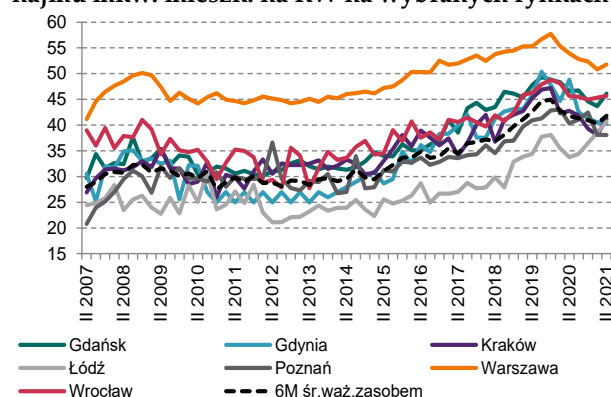
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/d.REAS

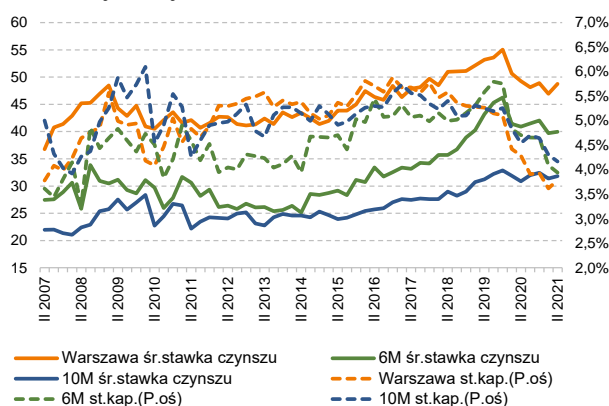
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP, Grupa OLX

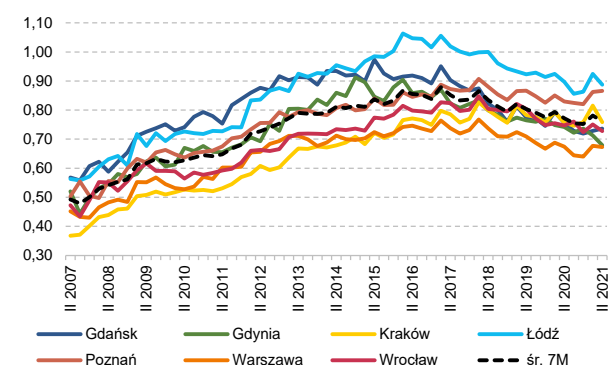
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu zł/mkw. mieszk. na RW (L.oś) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkaniu na wynajem (P.oś) w wybranych miastach



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

Źródło: NBP, Grupa OLX

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

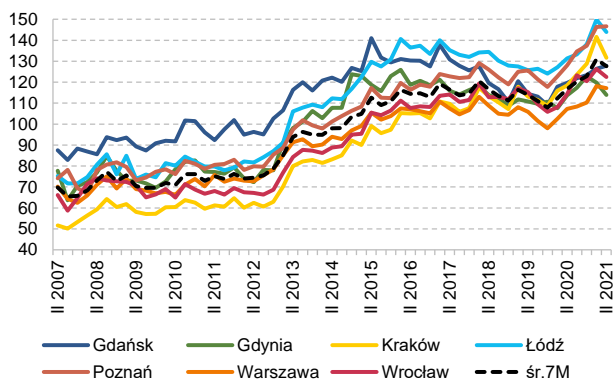


Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw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

Źródło: NBP, GUS

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

Wykres 17 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



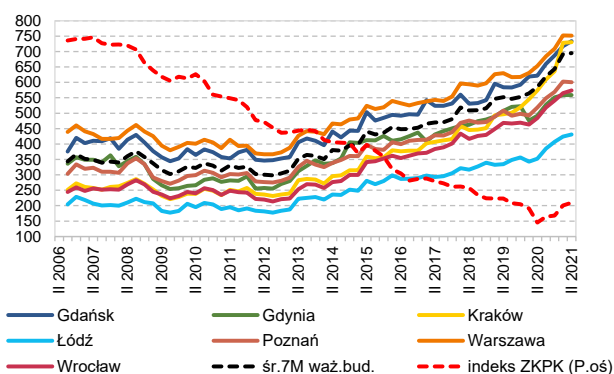
Źródło: NBP, GUS

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, minimum socjalne jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych).

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

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

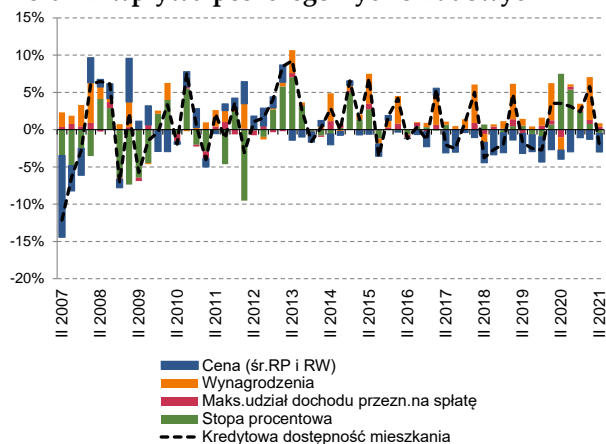
Wykres 19 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz Zakumulowany Indeks Polityki Kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKP; P. oś)



Uwaga: wartości dodatnie ZPKP oznaczają łagodzenie a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej banków w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Dane ZPKP zostały uaktualnione.

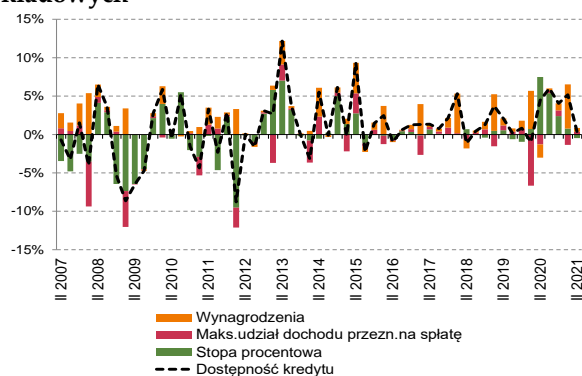
Źródło: NBP, GUS

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



Źródło: NBP, GUS

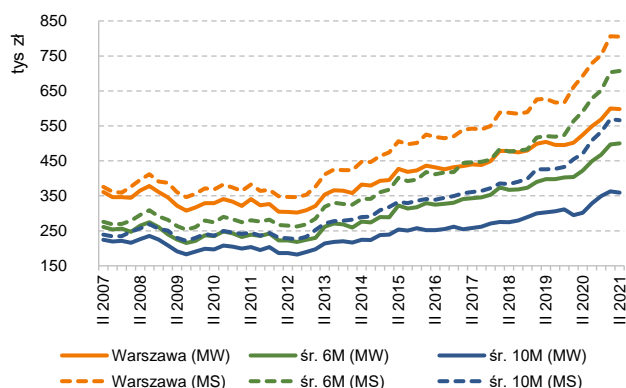
Wykres 20 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Uwaga: stopa procentowa kredytu mieszkaniowego ważona udziałem kredytu złotowego i walutowego.

Źródło: NBP, GUS

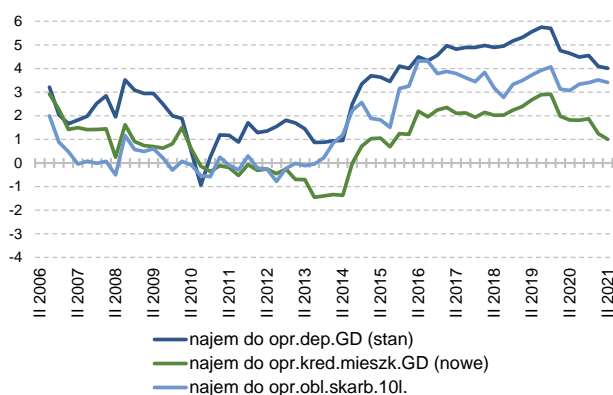
Wykres 21 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

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

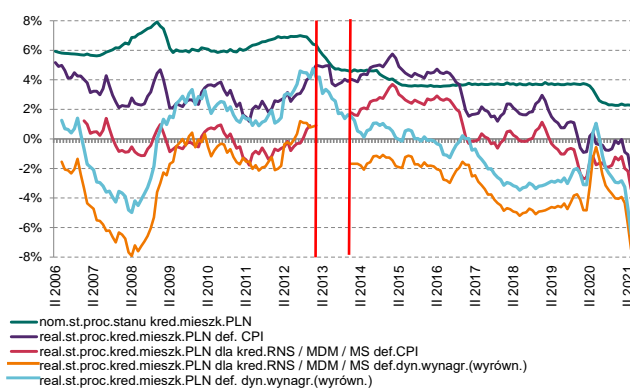


Uwaga do wykresu 23: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 24: Cena transakcyjna mkw. mieszkania 50%RW i 50%RP (wraz z kosztami wykończenia; szczegóły w opisie tabeli 7). Koszt budowy połowy budynku 1121-302 (szczegóły w przypisie 31).

Źródło: NBP, GUS

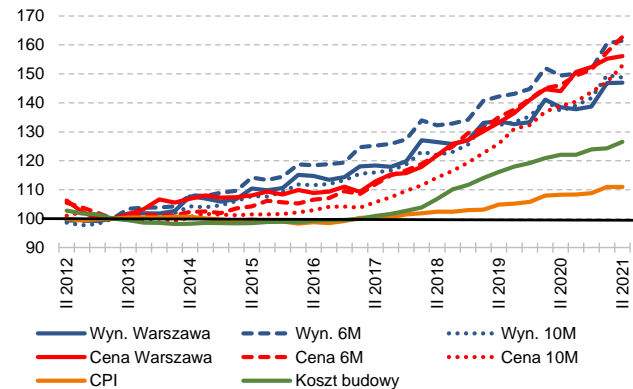
Wykres 22 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

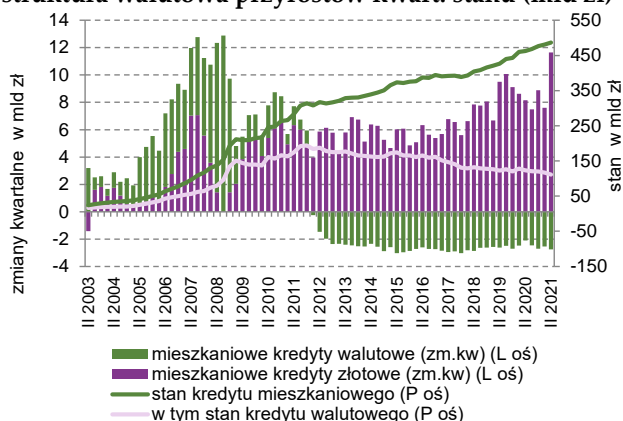
Wykres 24 Dynamika zmian poziomu cen transakcyjnych mieszkań (Cena), dochodów GD (Wyn.), kosztów budowy mieszkań i CPI, średnie w Warszawie, 6M i 10M (I 2013=100)



Źródło: NBP, GUS

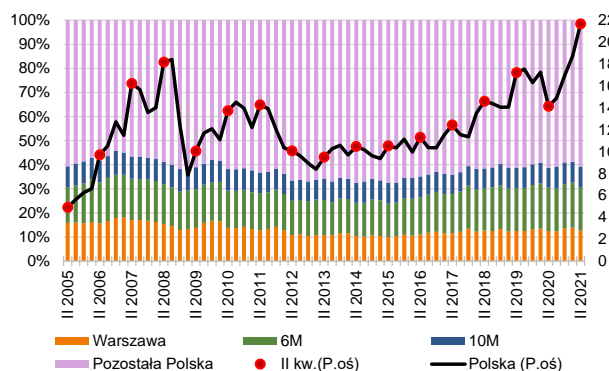
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 25 Stan i kwart. zmiany stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP

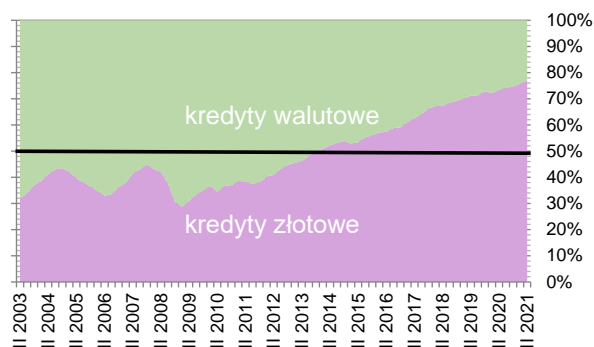
Wykres 27 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce, dane kwartalne



Uwaga do wykresów 27 i 28: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu. Na wykresie 27 czerwonymi punktami zaznaczono wyłącznie drugie kwartały.

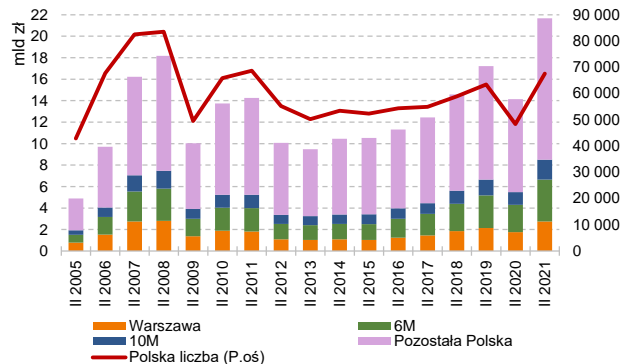
Źródło: BIK

Wykres 26 Struktura walutowa stanu należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



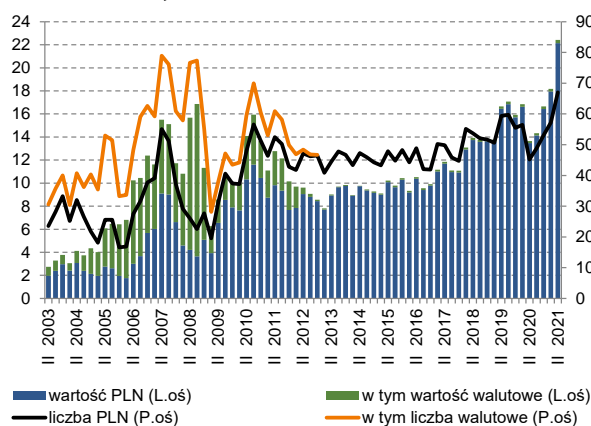
Źródło: NBP

Wykres 28 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 2005-2021



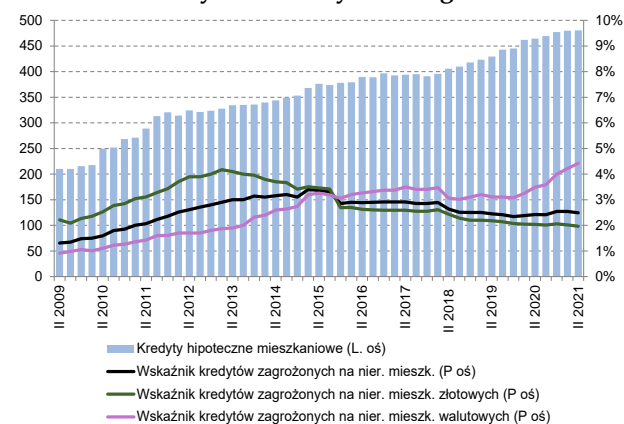
Źródło: BIK

Wykres 29 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba, dane kwartalne skumulowane



Źródło: ZBP (AMRON)

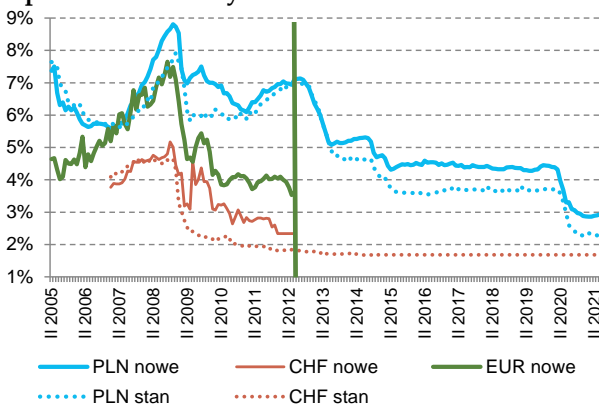
Wykres 30 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



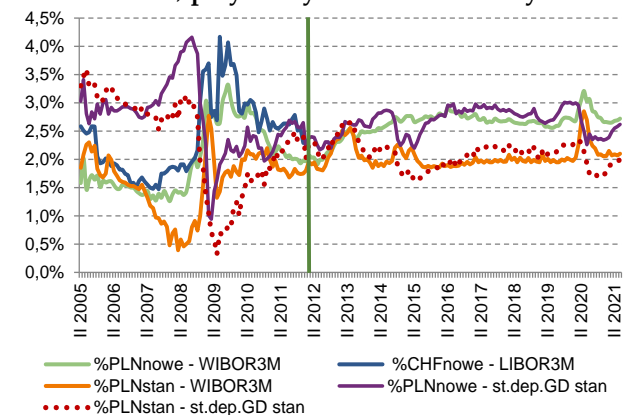
Uwaga: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności z portfela B, w przypadku których zostały stwierdzone obiektywne przesłanki utraty wartości i spadek wartości oczekiwanej przyszłych przepływów pieniężnych (w bankach stosujących MSSF) lub które zostały zaliczone do należności zagrożonych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

Źródło: NBP

Wykres 31 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



Wykres 32 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy kredytach mieszkaniowych



Uwaga do wykresu 31 i 32: 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

Źródło: NBP

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

Data	Wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na RP w 7M ze środków własnych
I 2012	5385	3135	1228	307	1907	71%
II 2012	7325	3079	1670	418	1409	59%
III 2012	7661	2773	1747	437	1026	53%
IV 2012	7441	3164	1697	424	1467	60%
I 2017	10945	6851	2495	624	4356	73%
II 2017	12139	6480	2768	692	3712	68%
III 2017	11794	6676	2689	672	3987	70%
IV 2017	10652	7152	2429	607	4724	75%
I 2018	11914	7015	2716	679	4299	71%
II 2018	12807	6072	2920	730	3152	64%
III 2018	13024	5697	2969	742	2727	61%
IV 2018	12584	6759	2869	717	3890	68%
I 2019	11865	7156	2705	676	4450	72%
II 2019	14653	6713	3341	835	3372	63%
III 2019	14554	7282	3318	830	3964	66%
IV 2019	12770	8147	2912	728	5235	73%
I 2020	14871	9059	3391	848	5669	72%
II 2020	13009	3260	2966	742	294	32%
III 2020	13859	6565	3160	790	3405	64%
IV 2020	16185	6834	3690	923	3144	60%
I 2021	17392	9882	3965	991	5917	70%
II 2021	22244	10085	5072	1268	5014	62%

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.

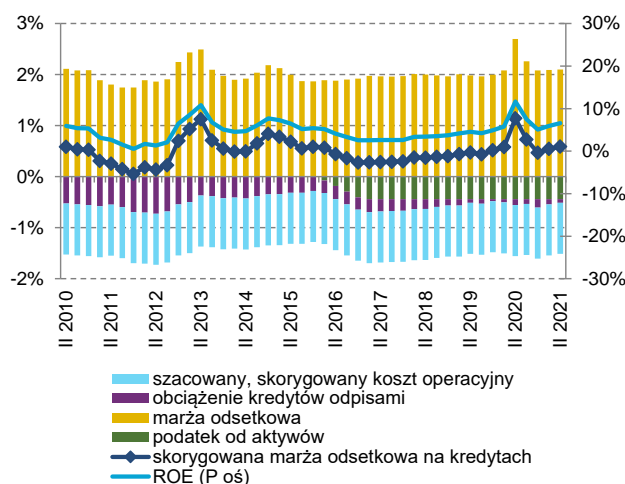
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania 7M (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/d.REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych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

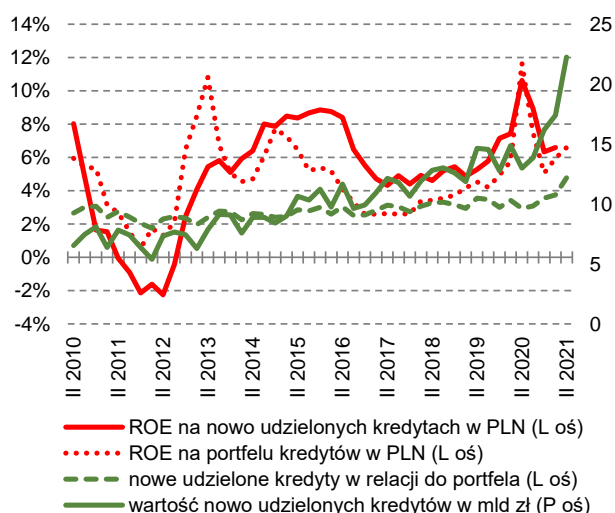
***/ Spadek szacowanego udziału zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych, notowany w II kw. 2020 r., wiąże się z bardzo niską sprzedażą mieszkań w tym okresie, związaną z pandemicznymi ograniczeniami w przemieszczaniu się.

Źródło: NBP, JLL/d.REAS, ZBP, GUS

Wykres 33 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 34 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



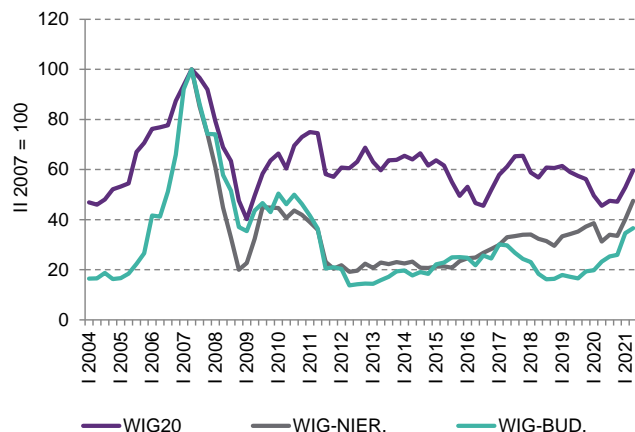
Uwaga do wykresów 33 i 34: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa w stosunku do kapitału własnego. Skorygowana marża odsetkowa to marża odsetkowa, minus 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

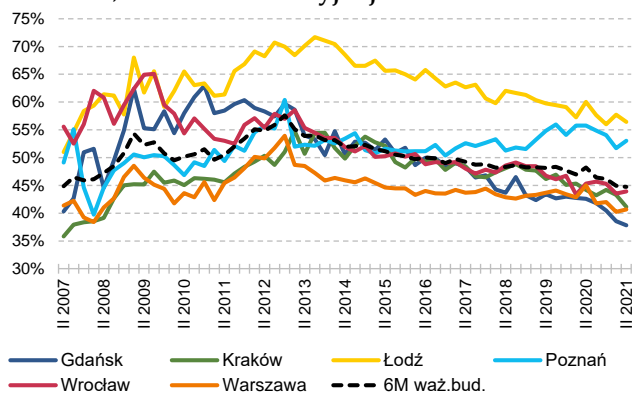
Wykres 35 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości (WIG-NIER) i firm budowlanych (WIG-BUD) (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kw. 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); II kw. 2021 r. stan na 7 września 2021 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

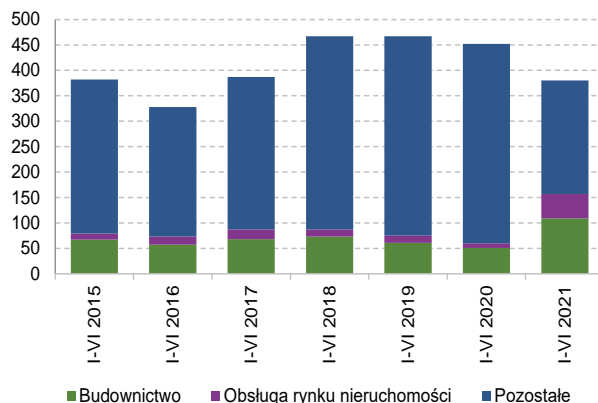
Wykres 37 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁹) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



Uwaga do wykresu 37 i 38: Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe.

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

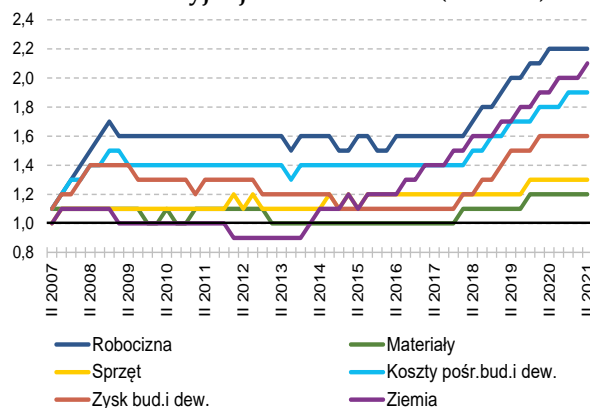
Wykres 36 Struktura upadłości przedsiębiorstw, w tym w branży budowlanej (stan na koniec I półrocza)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

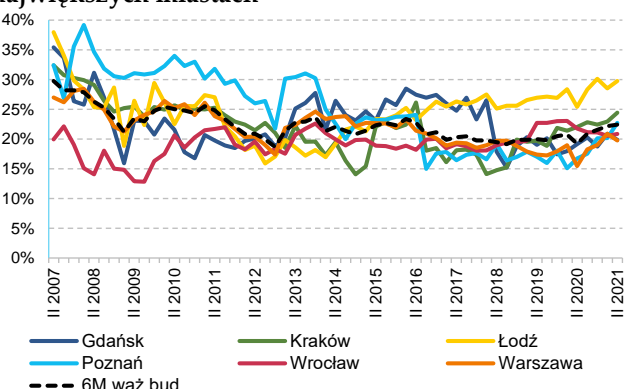
Wykres 38 Dyn. szac. kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁹) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M (I 2007=1)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

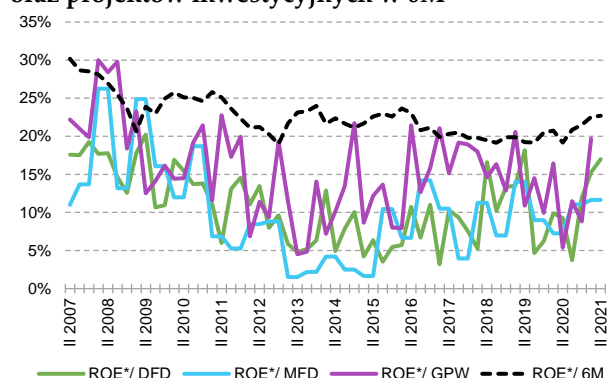
²⁹ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany 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 39 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302²⁹) w największych miastach



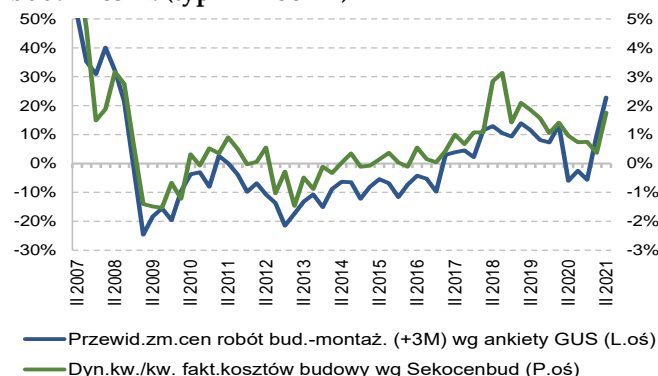
* /ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ** / DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), *** / MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób),
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

Wykres 40 Szac. wskaźniki rentowności projektów deweloperskich ROE*/ na GPW, w DFD/ i MFD***/ oraz projektów inwestycyjnych w 6M**



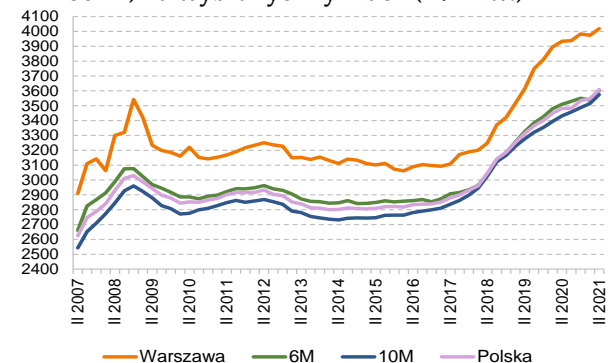
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdania finansowych, GUS (F01)

Wykres 41 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302²⁹)



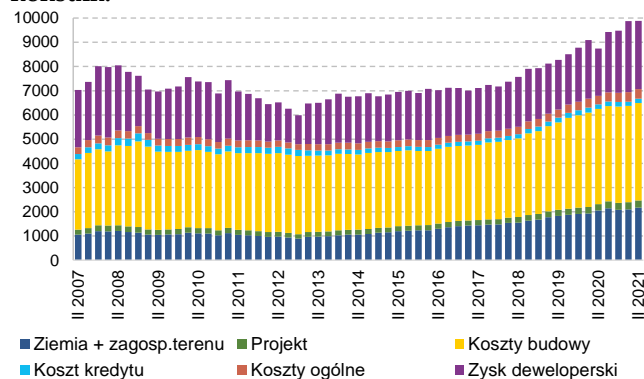
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 42 Przewidywany koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302²⁹) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



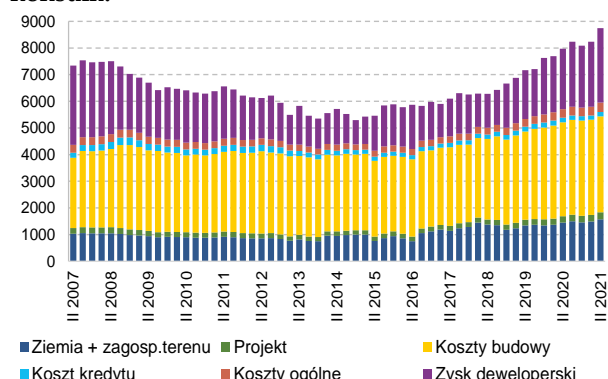
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 43 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302²⁹) dla konsum.



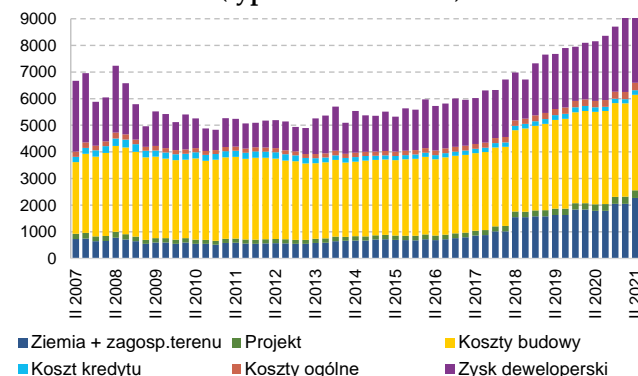
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 44 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302²⁹) dla konsum.



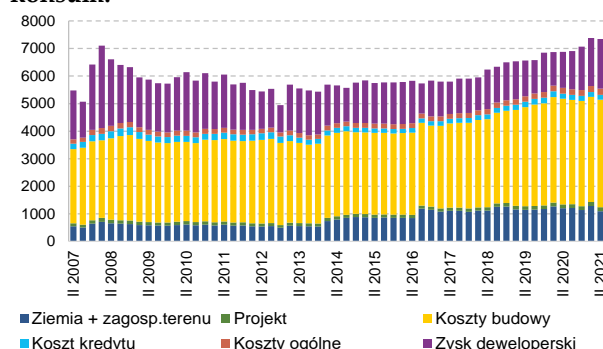
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 45 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{29/}) dla konsum.



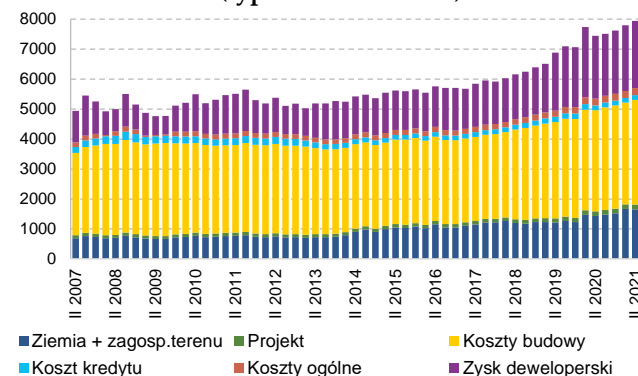
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 46 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{29/}) dla konsum.



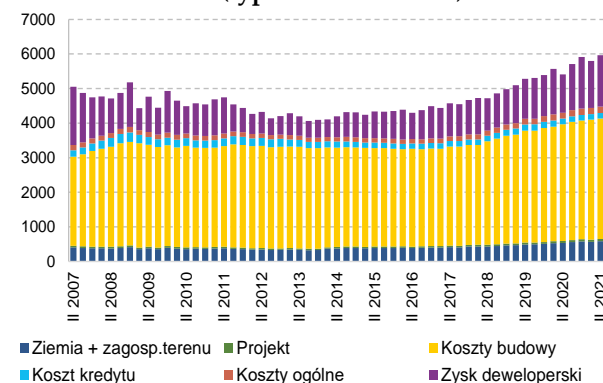
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 47 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{29/}) dla konsum.



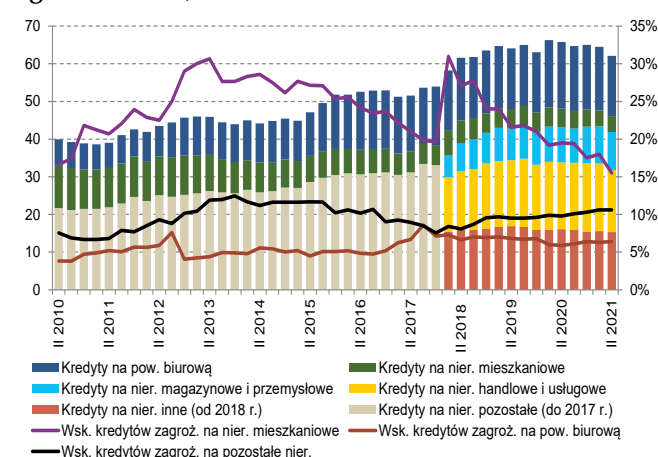
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 48 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{29/}) dla konsum.



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

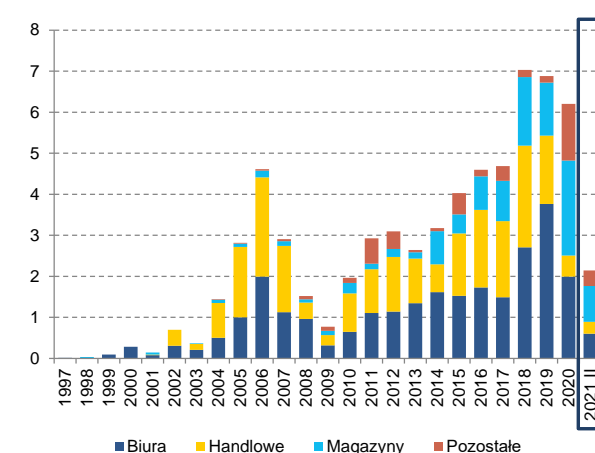
Wykres 49 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

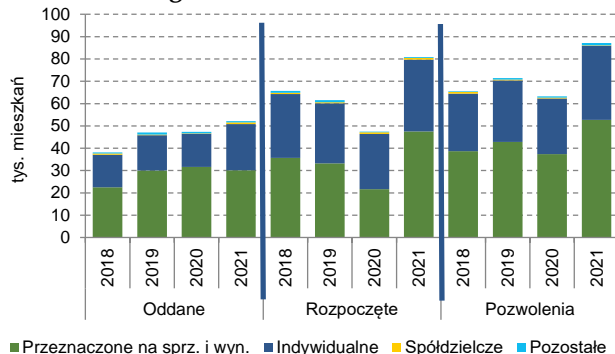
Wykres 50 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

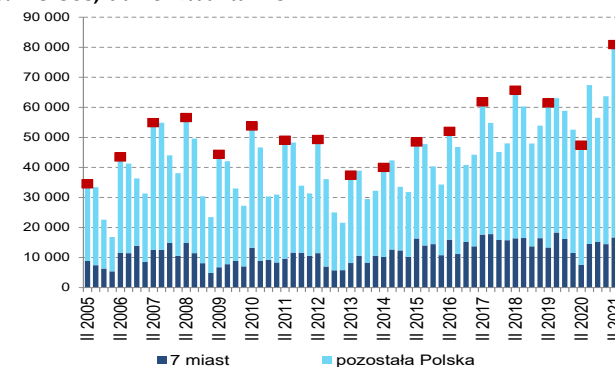
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 51 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w drugich kwartałach w latach 2018–2021



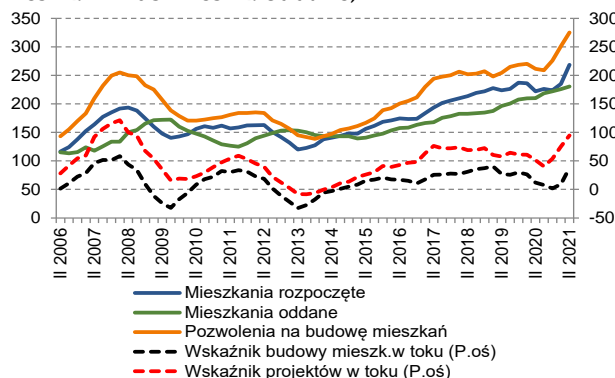
Źródło: GUS

Wykres 53 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



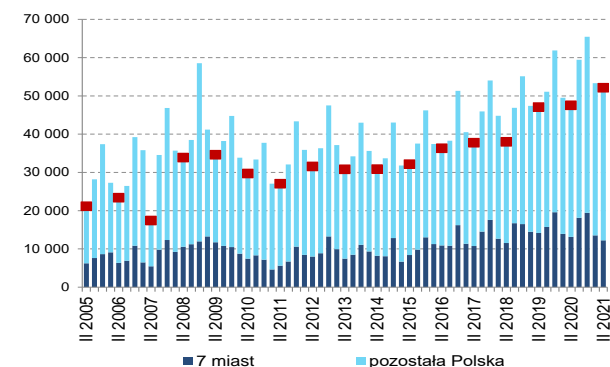
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

Wykres 55 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)



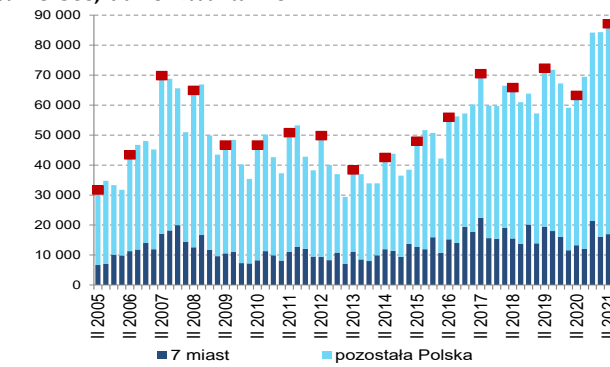
Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 52 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



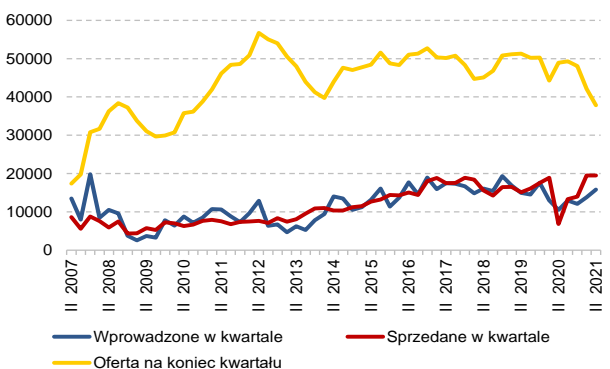
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

Wykres 54 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



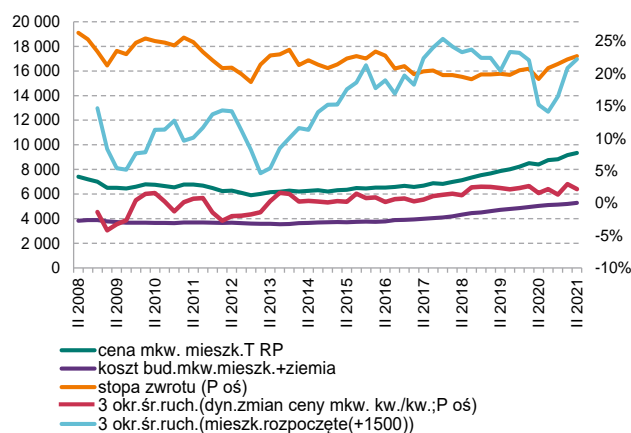
Uwaga: czerwone punkty wskazują wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS

Wykres 56 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

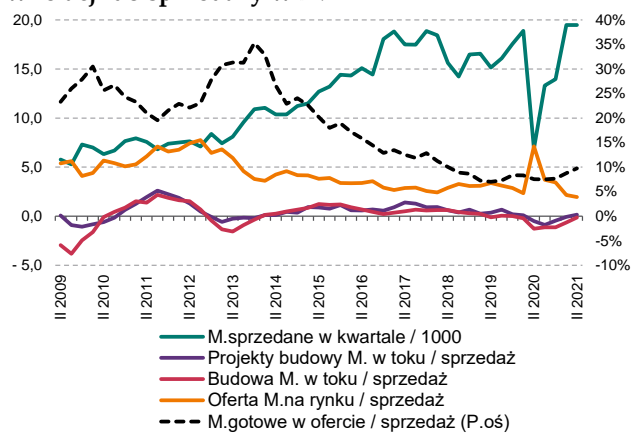
Wykres 57 Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP śr. w 7M



Uwaga do wykresu 58: 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.

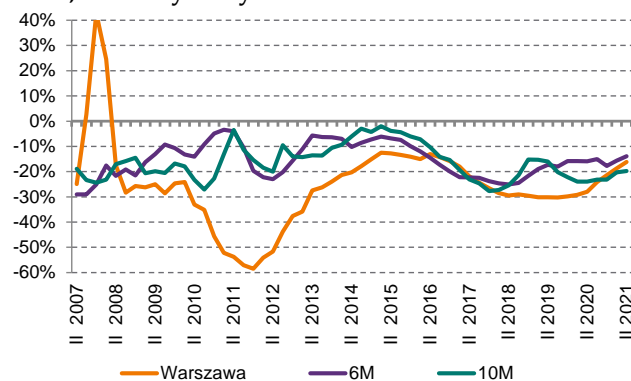
Źródło: NBP, GUS, JLL/d.REAS, Sekocenbud

Wykres 58 Projekty mieszkaniowe i budowa mieszkań w toku oraz oferta gotowych mieszkań w relacji do sprzedaży w 7M



Źródło: NBP na podstawie GUS

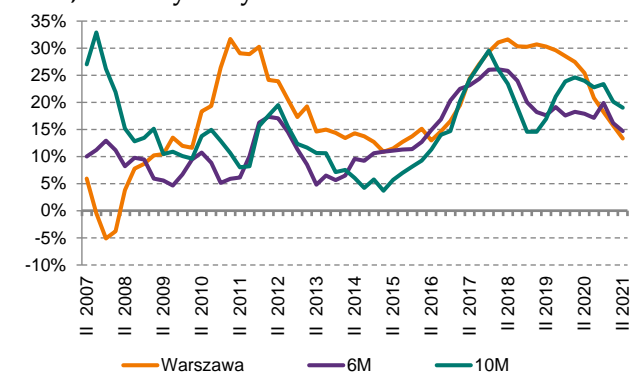
Wykres 59 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 59 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 60 jest analogiczny dla powierzchni pow. 50 mkw., wykresy 61-62 są analogiczne, tylko dla RW.

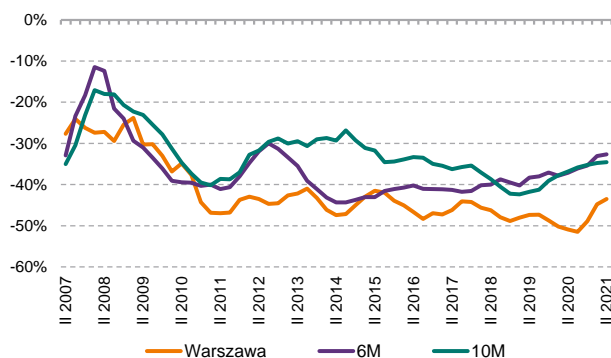
Źródło: NBP

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



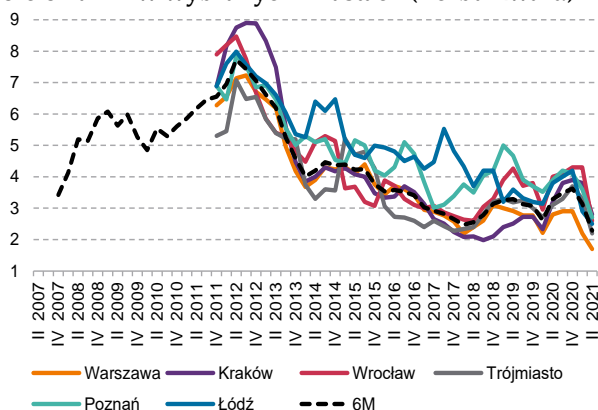
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

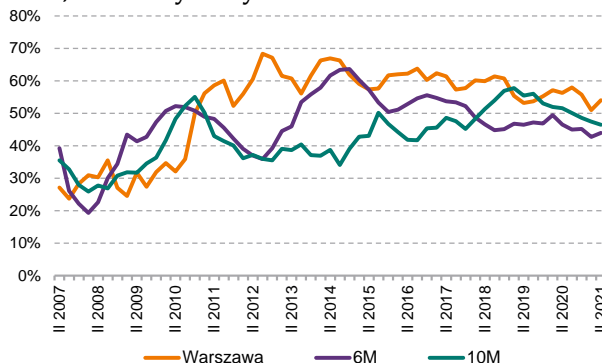
Wykres 63 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)



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.

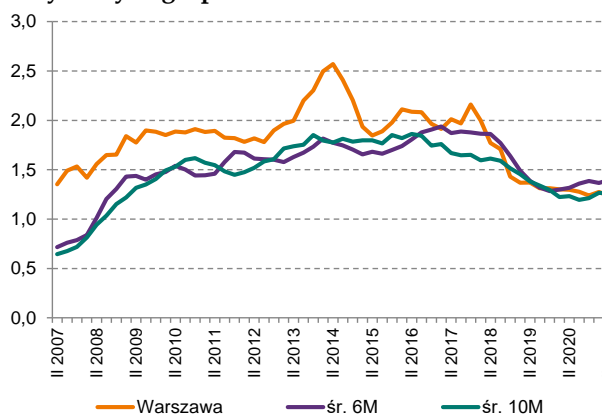
Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS

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



Źródło: NBP

Wykres 64 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych grupach miast (liczba kwartałów)

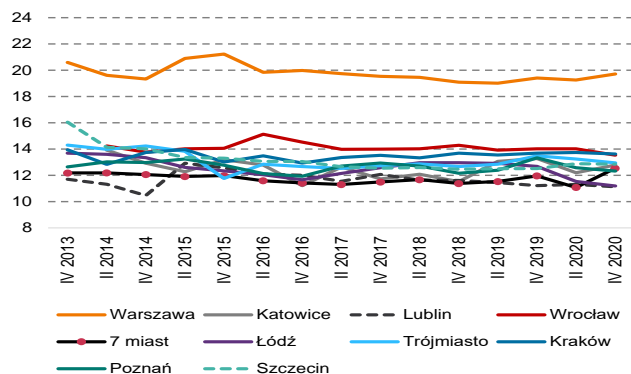


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 63. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP

6. Ceny ofertowe nieruchomości komercyjnych oraz szacunkowa stopa zwrotu

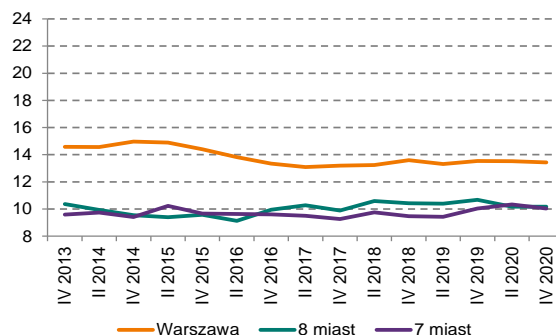
Wykres 65 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: 7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

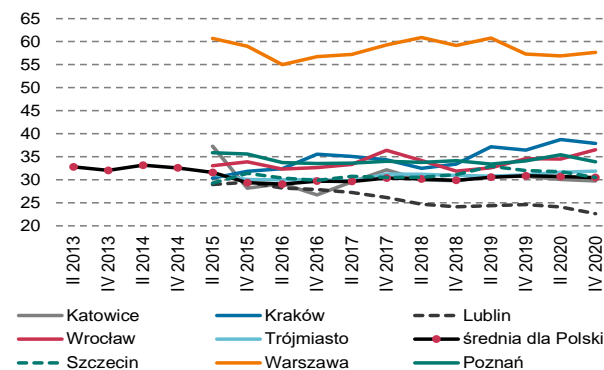
Wykres 66 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP

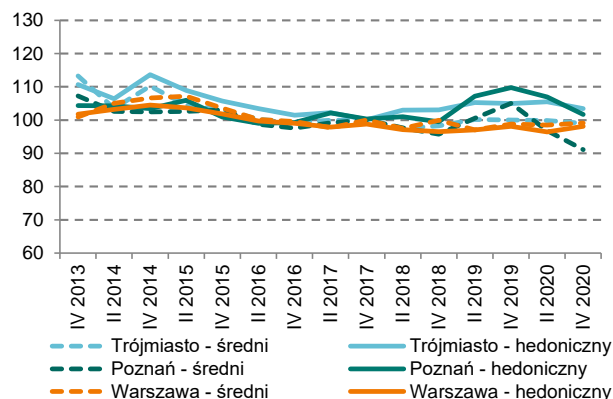
Wykres 67 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w galeriach handlowych o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

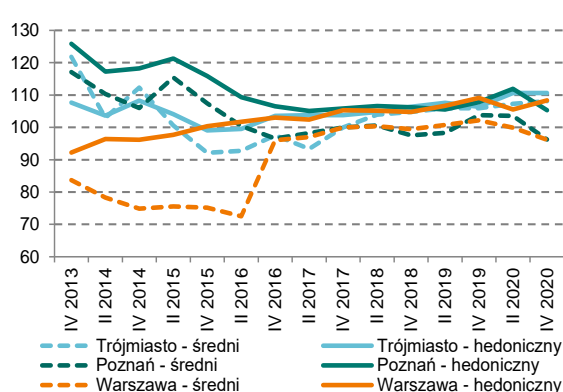
Uwaga do wykresu 67: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba.

Wykres 68 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV=100)



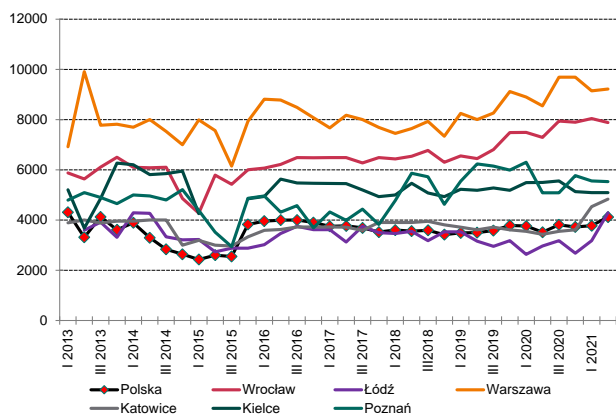
Źródło: NBP

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



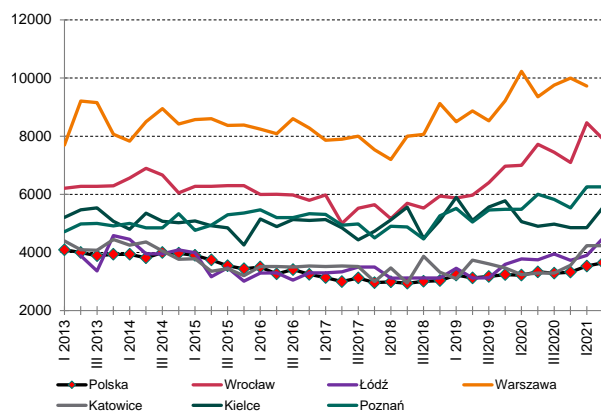
Źródło: NBP

Wykres 70 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



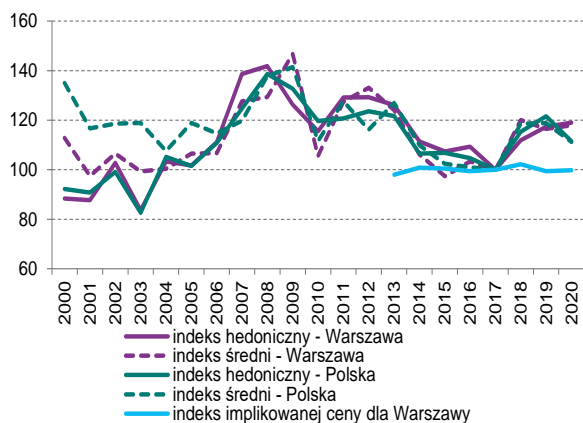
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



Źródło: PONT, opracowanie NBP

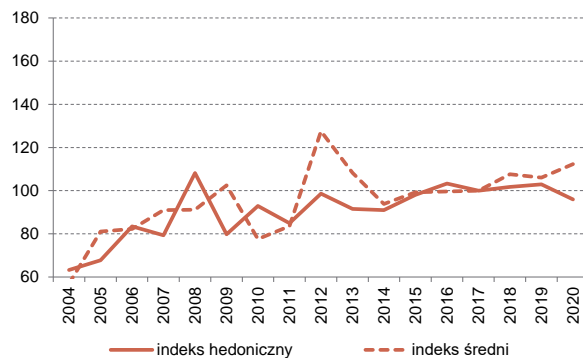
Wykres 72 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce (2017=100) oraz indeks implikowanej ceny dla Warszawy



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

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

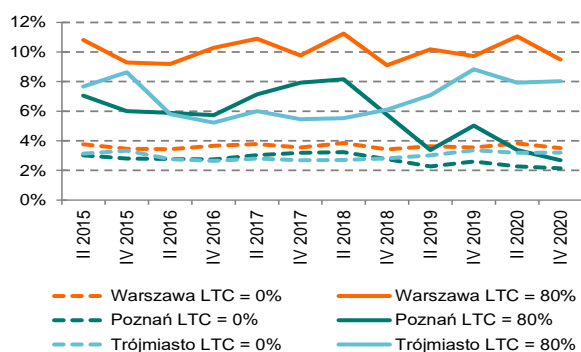
Wykres 73 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości handlowych w całej Polsce (2017=100)



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

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

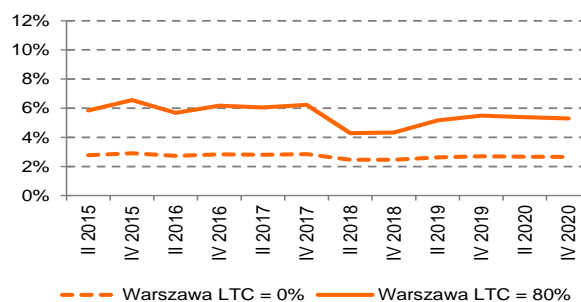
Wykres 74 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



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

Źródło: NBP, Sekocenbud, opracowanie NBP

Wykres 75 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji zakupu biurowca klasy B z istniejącego zasobu w Warszawie



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

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

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 781	8 806	9 621	9 024	9 691	9 400	10 068	9 795	9 714	10 257
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,8	100,7	98,4	102,5	100,7	104,2	103,9	104,2	96,5	104,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,3	106,2	101,6	105,7	98,8	109,5	101,7	112,1	99,3	116,5
liczba mieszkań według przedziałów:	3 374	709	3 533	1 189	3 946	1 407	4 047	1 603	4 194	2 199
do 4 000 zł/mkw.	4	3	12	0	7	1	3	4	1	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	83	54	42	51	15	31	17	20	11	8
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 046	280	1 064	498	1 281	501	872	436	1 161	547
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	766	170	1 057	253	1 099	320	1 562	478	1 721	650
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 475	202	1 358	387	1 544	554	1 593	665	1 300	994
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 374	709	3 533	1 189	3 946	1 407	4 047	1 603	4 194	2 199
do 40 mkw.	520	154	507	263	515	304	475	334	799	526
od 40,1 do 60 mkw.	1474	334	1561	600	1776	630	1861	731	1820	1008
od 60,1 do 80 mkw.	946	170	1000	243	1175	334	1222	373	1180	461
powyżej 80,1 mkw.	434	51	465	83	480	139	489	165	395	204
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 781	8 806	9 621	9 024	9 691	9 400	10 068	9 795	9 714	10 257
do 40 mkw.	10 440	9 063	10 156	8 976	10 357	9 573	11 168	10 133	10 424	11 164
od 40,1 do 60 mkw.	9 643	9 017	9 486	9 072	9 492	9 282	9 943	9 859	9 446	9 905
od 60,1 do 80 mkw.	9 184	7 785	9 189	8 333	9 246	9 015	9 555	9 159	9 372	9 625
powyżej 80,1 mkw.	10 761	10 051	10 421	10 862	10 801	10 484	10 754	10 264	10 533	11 083
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,1%	x	6,6%	x	3,1%	x	2,8%	x	-5,3%	x
do 40 mkw.	15,2%	x	13,2%	x	8,2%	x	10,2%	x	-6,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	6,9%	x	4,6%	x	2,3%	x	0,9%	x	-4,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	18,0%	x	10,3%	x	2,6%	x	4,3%	x	-2,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	7,1%	x	-4,1%	x	3,0%	x	4,8%	x	-5,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 332	8 509	10 264	8 960	10 523	9 042	10 529	9 341	10 819	9 071
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	97,7	101,4	99,3	105,3	102,5	100,9	100,1	103,3	102,8	97,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,6	108,8	103,1	115,4	106,4	108,1	99,6	111,3	104,7	106,6
liczba mieszkań według przedziałów:	1 057	1 034	1 052	1 126	825	1 064	574	855	2 223	445
do 4 000 zł/mkw.	0	6	2	6	0	2	0	1	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	31	79	45	67	26	41	11	34	18	22
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	218	376	211	367	110	351	81	243	256	122
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	325	375	324	390	298	381	217	304	828	184
powyżej 10 001 zł/mkw.	483	198	470	296	391	289	265	273	1 121	117
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 057	1 034	1 052	1 126	825	1 064	574	855	2 223	445
do 40 mkw.	160	253	143	270	123	253	88	204	375	107
od 40,1 do 60 mkw.	422	479	398	536	328	504	214	391	931	192
od 60,1 do 80 mkw.	289	214	319	239	220	234	181	195	619	114
powyżej 80,1 mkw.	186	88	192	81	154	73	91	65	298	32
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 332	8 509	10 264	8 960	10 523	9 042	10 529	9 341	10 819	9 071
do 40 mkw.	11 647	9 198	12 019	9 804	11 857	9 995	11 865	9 929	12 001	10 077
od 40,1 do 60 mkw.	10 308	8 609	10 530	8 660	10 819	8 890	10 797	9 319	10 840	9 096
od 60,1 do 80 mkw.	9 739	7 692	9 482	8 590	9 731	8 372	9 828	8 851	10 357	8 545
powyżej 80,1 mkw.	10 177	7 974	9 706	9 221	9 957	8 936	10 001	9 102	10 226	7 435
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	21,4%	x	14,6%	x	16,4%	x	12,7%	x	19,3%	x
do 40 mkw.	26,6%	x	22,6%	x	18,6%	x	19,5%	x	19,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,7%	x	21,6%	x	21,7%	x	15,9%	x	19,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	26,6%	x	10,4%	x	16,2%	x	11,0%	x	21,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	27,6%	x	5,3%	x	11,4%	x	9,9%	x	37,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 758	8 608	9 466	8 893	9 615	8 735	9 741	8 896	10 148	9 446
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	105,9	103,6	97,0	103,3	101,6	98,2	101,3	101,8	104,2	106,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	122,6	111,2	118,1	114,2	112,7	106,0	105,7	107,1	104,0	109,7
liczba mieszkań według przedziałów:	5 975	1 090	7 328	1 378	6 928	1 714	6 671	1 671	6 379	2 460
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	98	59	95	37	63	44	78	45	27	47
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 285	401	1 658	437	1 436	542	1 212	471	672	533
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 203	407	3 087	555	2 941	800	2 818	782	2 762	1 074
powyżej 10 001 zł/mkw.	2 389	223	2 488	349	2 488	328	2 563	373	2 918	806
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 975	1 090	7 328	1 378	6 928	1 714	6 671	1 671	6 379	2 460
do 40 mkw.	1194	238	1484	388	1478	369	1493	380	1488	573
od 40,1 do 60 mkw.	2758	549	3334	659	3021	895	2874	751	2726	1105
od 60,1 do 80 mkw.	1541	231	1946	264	1913	353	1766	454	1694	602
powyżej 80,1 mkw.	482	72	564	67	516	97	538	86	471	180
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 758	8 608	9 466	8 893	9 615	8 735	9 741	8 896	10 148	9 446
do 40 mkw.	10983	9278	10549	9546	10703	9151	10871	9597	10804	10325
od 40,1 do 60 mkw.	9576	8507	9302	8634	9477	8694	9621	8788	10153	9330
od 60,1 do 80 mkw.	9078	8315	8873	8465	8963	8313	9032	8377	9586	8827
powyżej 80,1 mkw.	9934	8111	9630	9348	9720	9071	9578	9479	10066	9424
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,4%	x	6,4%	x	10,1%	x	9,5%	x	7,4%	x
do 40 mkw.	18,4%	x	10,5%	x	17,0%	x	13,3%	x	4,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,6%	x	7,7%	x	9,0%	x	9,5%	x	8,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,2%	x	4,8%	x	7,8%	x	7,8%	x	8,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	22,5%	x	3,0%	x	7,2%	x	1,0%	x	6,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 672	8 061	9 542	8 100	9 820	8 118	9 899	8 366	10 231	9 103
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,6	103,8	98,7	100,5	102,9	100,2	100,8	103,1	103,4	108,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,7	115,9	107,1	113,5	107,8	109,5	104,0	107,7	105,8	112,9
liczba mieszkań według przedziałów:	587	201	470	286	614	243	728	302	697	505
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	2	17	2	16	2	13	3	18	1	14
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	132	83	109	130	130	109	128	107	81	138
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	253	82	205	110	259	99	324	137	304	213
powyżej 10 001 zł/mkw.	200	19	154	30	223	22	273	40	311	140
liczba mieszkań ogółem, w tym:	587	201	470	286	614	243	728	302	697	505
do 40 mkw.	161	69	124	126	164	103	186	126	159	208
od 40,1 do 60 mkw.	283	101	227	124	284	106	331	132	332	198
od 60,1 do 80 mkw.	109	22	91	31	117	31	149	40	155	79
powyżej 80,1 mkw.	34	9	28	5	49	3	62	4	51	20
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 672	8 061	9 542	8 100	9 820	8 118	9 899	8 366	10 231	9 103
do 40 mkw.	10 614	8 249	10 359	8 614	10 939	8 455	10 606	8 789	11 182	9 464
od 40,1 do 60 mkw.	9 399	8 153	9 228	7 884	9 500	7 973	9 753	8 210	9 965	8 756
od 60,1 do 80 mkw.	8 928	7 617	8 858	7 100	9 080	7 409	9 274	7 546	9 678	8 810
powyżej 80,1 mkw.	9 873	6 671	10 700	6 668	9 693	9 017	10 062	8 405	10 681	9 940
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	20,0%	x	17,8%	x	21,0%	x	18,3%	x	12,4%	x
do 40 mkw.	28,7%	x	20,3%	x	29,4%	x	20,7%	x	18,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,3%	x	17,0%	x	19,2%	x	18,8%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,2%	x	24,8%	x	22,6%	x	22,9%	x	9,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	48,0%	x	60,5%	x	7,5%	x	19,7%	x	7,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 510	6 080	6 734	6 406	6 761	6 624	6 854	6 500	7 409	6 676
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,5	97,3	103,4	105,4	100,4	103,4	101,4	98,1	108,1	102,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,3	103,9	111,7	108,9	107,8	109,9	103,7	104,0	113,8	109,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 218	171	1 390	287	1 431	437	1 463	501	1 642	624
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
od 4 001 do 5000 zł/mkw.	5	4	4	2	3	2	3	3	1	3
od 5001 do 6 000 zł/mkw.	399	85	247	91	281	94	209	123	73	123
od 6001 do 7000 zł/mkw.	533	58	708	135	692	224	757	270	492	303
od 7001 do 8000 zł/mkw.	214	23	343	48	340	92	354	94	655	170
powyżej 8000	67	1	88	11	115	24	140	11	421	25
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 218	171	1 390	287	1 431	437	1 463	501	1 642	624
do 40 mkw.	201	34	275	52	307	120	280	91	374	106
od 40,1 do 60 mkw.	557	83	655	145	646	221	724	267	742	323
od 60,1 do 80 mkw.	363	42	350	75	370	80	345	112	410	143
powyżej 80,1 mkw.	97	12	110	15	108	16	114	31	116	52
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 510	6 080	6 734	6 406	6 761	6 624	6 854	6 500	7 409	6 676
do 40 mkw.	7 456	6 911	7 386	7 327	7 547	7 220	7 554	7 223	8 022	7 035
od 40,1 do 60 mkw.	6 464	6 002	6 701	6 405	6 691	6 517	6 835	6 464	7 350	6 764
od 60,1 do 80 mkw.	6 068	5 520	6 312	5 782	6 286	6 073	6 394	6 027	7 039	6 339
powyżej 80,1 mkw.	6 463	6 225	6 637	6 346	6 566	6 388	6 648	6 399	7 110	6 322
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,1%	x	5,1%	x	2,1%	x	5,4%	x	11,0%	x
do 40 mkw.	7,9%	x	0,8%	x	4,5%	x	4,6%	x	14,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,7%	x	4,6%	x	2,7%	x	5,7%	x	8,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,9%	x	9,2%	x	3,5%	x	6,1%	x	11,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,8%	x	4,6%	x	2,8%	x	3,9%	x	12,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 432	5 245	5 464	5 613	5 721	5 522	5 905	5 433	6 012	5 800
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	104,7	100,6	107,0	104,7	98,4	103,2	98,4	101,8	106,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,2	114,1	105,0	119,2	106,1	113,4	108,1	108,4	110,7	110,6
liczba mieszkań według przedziałów:	298	54	264	50	342	63	740	75	318	81
do 3 000 zł/mkw.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
od 3 001 do 4 000 zł/mkw.	29	4	24	2	25	4	43	7	19	5
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	79	19	68	10	65	17	121	21	47	13
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	122	22	103	21	126	21	279	28	103	31
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	40	6	49	13	89	16	179	10	88	22
powyżej 7 001 zł/mkw.	28	2	20	4	37	5	118	9	61	10
liczba mieszkań ogółem, w tym:	298	54	264	50	342	63	740	75	318	81
do 40 mkw.	40	14	44	15	73	24	148	22	51	27
od 40,1 do 60 mkw.	108	29	106	26	128	29	292	36	130	32
od 60,1 do 80 mkw.	68	10	54	5	81	5	167	9	78	18
powyżej 80,1 mkw.	82	1	60	4	60	5	133	8	59	4
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 432	5 245	5 464	5 613	5 721	5 522	5 905	5 433	6 012	5 800
do 40 mkw.	6 004	5 481	5 911	6 280	6 290	6 097	6 478	6 097	6 697	6 215
od 40,1 do 60 mkw.	5 473	5 340	5 644	5 402	5 804	5 366	5 903	5 357	6 110	5 903
od 60,1 do 80 mkw.	5 356	4 894	5 312	5 473	5 639	4 808	5 718	5 143	5 755	5 233
powyżej 80,1 mkw.	5 160	2 710	4 953	4 658	4 962	4 378	5 504	4 278	5 543	4 730
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	3,6%	x	-2,7%	x	3,6%	x	8,7%	x	3,7%	x
do 40 mkw.	9,5%	x	-5,9%	x	3,2%	x	6,2%	x	7,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,5%	x	4,5%	x	8,2%	x	10,2%	x	3,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,4%	x	-2,9%	x	17,3%	x	11,2%	x	10,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	90,4%	x	6,3%	x	13,3%	x	28,7%	x	17,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 764	7 431	7 922	7 459	7 980	7 633	7 989	7 968	8 254	7 934
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,9	100,1	102,0	100,4	100,7	102,3	100,1	104,4	103,3	99,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,3	104,9	107,2	105,0	107,9	103,2	105,9	107,3	106,3	106,8
liczba mieszkań według przedziałów:	5 927	1 002	6 086	1 128	5 284	1 469	6 228	1 549	5 343	2 271
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	334	92	211	124	122	94	75	70	22	42
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 502	698	3 498	719	3 168	895	3 693	852	2 619	1 292
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 812	180	2 047	255	1 701	418	2 194	543	2 354	854
powyżej 10 001 zł/mkw.	279	32	330	30	293	62	266	84	348	83
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 927	1 002	6 086	1 128	5 284	1 469	6 228	1 549	5 343	2 271
do 40 mkw.	1043	231	1071	299	895	363	1190	363	997	670
od 40,1 do 60 mkw.	2536	500	2549	565	2157	676	2511	700	2249	950
od 60,1 do 80 mkw.	1838	230	1933	204	1747	339	1988	362	1619	508
powyżej 80,1 mkw.	510	41	533	60	485	91	539	124	478	143
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 764	7 431	7 922	7 459	7 980	7 633	7 989	7 968	8 254	7 934
do 40 mkw.	8 409	7 406	8 660	7 586	8 768	7 869	8 558	8 675	9 079	8 383
od 40,1 do 60 mkw.	7 729	7 329	7 901	7 336	7 935	7 613	8 064	7 855	8 311	7 940
od 60,1 do 80 mkw.	7 397	7 231	7 495	7 364	7 569	7 364	7 530	7 576	7 683	7 357
powyżej 80,1 mkw.	7 938	9 941	8 088	8 298	8 204	7 850	8 078	7 676	8 198	7 841
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,5%	x	6,2%	x	4,5%	x	0,3%	x	4,0%	x
do 40 mkw.	13,5%	x	14,2%	x	11,4%	x	-1,4%	x	8,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,5%	x	7,7%	x	4,2%	x	2,7%	x	4,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,3%	x	1,8%	x	2,8%	x	-0,6%	x	4,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	-20,1%	x	-2,5%	x	4,5%	x	5,2%	x	4,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 823	7 022	7 851	7 069	7 808	7 095	7 943	6 960	8 137	6 923
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	102,7	100,4	100,7	99,5	100,4	101,7	98,1	102,4	99,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,6	110,7	109,2	109,7	102,2	106,5	101,7	101,8	104,0	98,6
liczba mieszkań według przedziałów:	975	865	1 312	725	860	697	923	400	865	381
do 4 000 zł/mkw.	4	11	2	13	0	11	0	3	1	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	99	188	115	144	80	116	81	92	45	69
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	501	483	686	409	450	429	473	229	423	256
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	285	161	397	126	256	116	275	67	302	52
powyżej 10 001 zł/mkw.	86	22	112	33	74	25	94	9	94	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	975	865	1312	725	860	697	923	400	865	381
do 40 mkw.	165	244	281	253	194	227	196	137	186	110
od 40,1 do 60 mkw.	440	395	598	320	372	327	373	182	385	189
od 60,1 do 80 mkw.	250	166	282	113	209	110	265	64	221	73
powyżej 80,1 mkw.	120	60	151	39	85	33	89	17	73	9
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7823	7022	7851	7069	7808	7095	7943	6960	8137	6923
do 40 mkw.	8656	7674	8721	7756	8736	7739	8901	7689	9063	7517
od 40,1 do 60 mkw.	8037	7060	7870	6922	7806	6982	8014	6844	8224	6866
od 60,1 do 80 mkw.	7192	6454	7235	6181	7258	6335	7369	6117	7316	6274
powyżej 80,1 mkw.	7207	5695	7308	6391	7053	6308	7242	5502	7803	6116
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,4%	x	11,1%	x	10,1%	x	14,1%	x	17,5%	x
do 40 mkw.	12,8%	x	12,4%	x	12,9%	x	15,8%	x	20,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	13,7%	x	11,8%	x	17,1%	x	19,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	11,4%	x	17,0%	x	14,6%	x	20,5%	x	16,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	26,6%	x	14,4%	x	11,8%	x	31,6%	x	27,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2020		III kwartał 2020		IV kwartał 2020		I kwartał 2021		II kwartał 2021	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 717	9 438	10 735	10 183	10 750	10 240	10 969	10 666	11 359	10 671
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	96,1	100,2	107,9	100,1	100,6	102,0	104,2	103,6	100,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	120,0	95,0	108,1	110,8	104,6	108,1	103,4	108,6	106,0	113,1
liczba mieszkań według przedziałów:	12 347	2 631	12 735	3 154	11 757	3 917	9 780	4 951	8 429	4 699
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	32	72	26	6	13	8	9	1	6	3
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 006	679	1 889	609	1 608	609	889	514	785	419
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 980	1 063	4 053	1 111	3 747	1 568	3 195	1 698	2 163	1 656
powyżej 10 001 zł/mkw.	6 329	817	6 767	1 428	6 389	1 732	5 687	2 738	5 475	2 621
liczba mieszkań ogółem, w tym:	12 347	2 631	12 735	3 154	11 757	3 917	9 780	4 951	8 429	4 699
do 40 mkw.	1 784	533	2 084	636	1 801	864	1 524	1 154	1 359	851
od 40,1 do 60 mkw.	4 995	1 240	5 210	1 324	4 858	1 645	4 087	2 062	3 549	2 101
od 60,1 do 80 mkw.	4 011	647	3 840	855	3 588	1 001	2 864	1 286	2 397	1 239
powyżej 80,1 mkw.	1 557	211	1 601	339	1 510	407	1 305	449	1 124	508
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 717	9 438	10 735	10 183	10 750	10 240	10 969	10 666	11 359	10 671
do 40 mkw.	12 772	9 933	12 327	10 851	12 346	10 722	12 267	11 432	12 819	11 286
od 40,1 do 60 mkw.	10 600	9 315	10 635	10 097	10 603	10 099	10 845	10 623	11 212	10 738
od 60,1 do 80 mkw.	9 693	9 034	9 774	9 529	9 919	9 424	10 269	9 928	10 608	9 989
powyżej 80,1 mkw.	11 378	10 155	11 297	10 912	11 299	11 789	11 380	11 010	11 663	11 031
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	13,6%	x	5,4%	x	5,0%	x	2,8%	x	6,4%	x
do 40 mkw.	28,6%	x	13,6%	x	15,1%	x	7,3%	x	13,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	5,3%	x	5,0%	x	2,1%	x	4,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,3%	x	2,6%	x	5,3%	x	3,4%	x	6,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,0%	x	3,5%	x	-4,2%	x	3,4%	x	5,7%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2020		III kwartał 2020		IV kwartał 2020		I kwartał 2021		II kwartał 2021	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	11 521	10 286	11 713	10 472	11 893	10 661	12 217	10 392	12 473	10 513
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,8	102,8	101,7	101,8	101,5	101,8	102,7	97,5	102,1	101,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,9	111,3	108,3	110,7	106,3	108,6	104,8	103,9	108,3	102,2
liczba mieszkań według przedziałów:	2 098	2 667	2 015	2 850	2 640	3 737	2 186	1 547	2 373	1 322
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	17	33	8	6	12	8	3	1	3	3
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	200	398	169	360	172	413	115	188	79	131
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	585	919	528	964	657	1 245	497	547	490	489
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 296	1 317	1 310	1 520	1 799	2 071	1 571	811	1 801	699
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 098	2 667	2 015	2 850	2 640	3 737	2 186	1 547	2 373	1 322
do 40 mkw.	268	700	262	904	425	1 130	357	466	432	407
od 40,1 do 60 mkw.	696	1 198	681	1 196	950	1 654	795	653	893	593
od 60,1 do 80 mkw.	539	477	514	465	651	634	538	288	554	222
powyżej 80,1 mkw.	595	292	558	285	614	319	496	140	494	100
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	11 521	10 286	11 713	10 472	11 893	10 661	12 217	10 392	12 473	10 513
do 40 mkw.	12 965	11 020	13 114	10 971	13 250	11 129	13 706	11 091	13 961	11 216
od 40,1 do 60 mkw.	11 295	9 968	11 529	10 127	11 610	10 300	11 857	10 122	12 012	10 226
od 60,1 do 80 mkw.	11 102	9 689	11 350	10 118	11 292	10 330	11 387	9 852	11 698	9 910
powyżej 80,1 mkw.	11 513	10 806	11 614	10 912	12 028	11 526	12 622	10 443	12 876	10 697
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,0%	x	11,9%	x	11,6%	x	17,6%	x	18,6%	x
do 40 mkw.	17,6%	x	19,5%	x	19,1%	x	23,6%	x	24,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,3%	x	13,8%	x	12,7%	x	17,1%	x	17,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,6%	x	12,2%	x	9,3%	x	15,6%	x	18,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,5%	x	6,4%	x	4,4%	x	20,9%	x	20,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 652	8 041	8 670	8 109	8 630	8 233	9 062	8 423	9 387	8 578
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	96,2	100,2	100,9	99,5	101,5	105,0	102,3	103,6	101,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	113,3	108,1	109,6	105,8	108,2	107,8	106,8	100,8	108,5	106,7
liczba mieszkań według przedziałów:	6 792	786	6 092	1 487	6 411	1 362	5 936	1 690	4 827	2 030
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	1	0	0	0	5	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	325	91	375	106	267	80	143	106	27	113
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 403	350	2 180	708	2 478	623	1 996	721	1 347	743
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 502	249	2 282	470	2 343	437	2 236	528	1 879	775
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 562	96	1 255	202	1 323	222	1 561	330	1 574	399
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 792	786	6 092	1 487	6 411	1 362	5 936	1 690	4 827	2 030
do 40 mkw.	1531	124	1333	380	1248	323	1155	362	959	397
od 40,1 do 60 mkw.	3185	440	2871	669	3085	648	2777	837	2244	982
od 60,1 do 80 mkw.	1592	179	1448	357	1630	295	1540	380	1241	511
powyżej 80,1 mkw.	484	43	440	81	448	96	464	111	383	140
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 652	8 041	8 670	8 109	8 630	8 233	9 062	8 423	9 387	8 578
do 40 mkw.	9787	9135	9983	8952	9691	9389	10138	9748	10207	9587
od 40,1 do 60 mkw.	8433	7996	8496	7763	8562	7931	8926	8188	9340	8515
od 60,1 do 80 mkw.	7929	7448	7774	7748	7862	7626	8385	7651	8794	7819
powyżej 80,1 mkw.	8884	7810	8781	8607	8946	8244	9446	8518	9536	8926
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	7,6%	x	6,9%	x	4,8%	x	7,6%	x	9,4%	x
do 40 mkw.	7,1%	x	11,5%	x	3,2%	x	4,0%	x	6,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,5%	x	9,4%	x	7,9%	x	9,0%	x	9,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	6,5%	x	0,3%	x	3,1%	x	9,6%	x	12,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	13,8%	x	2,0%	x	8,5%	x	10,9%	x	6,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.		I kwartał 2021 r.		II kwartał 2021 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 024	7 496	8 303	7 301	8 597	7 973	8 715	8 057	8 982	8 510
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,4	102,5	103,5	97,4	103,5	109,2	101,4	101,0	103,1	105,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,8	115,6	109,7	106,5	111,4	109,0	106,8	110,1	111,9	113,5
liczba mieszkań według przedziałów:	1 161	282	2 252	139	1 920	449	2 038	421	2 623	796
do 4 000 zł/mkw.	2	1	0	3	1	2	1	4	2	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	74	38	103	28	58	47	62	38	49	51
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	552	155	964	63	754	191	755	190	839	297
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	413	69	925	33	779	159	836	141	1 144	291
powyżej 10 001 zł/mkw.	120	19	260	12	328	50	384	48	589	156
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 161	282	2 252	139	1 920	449	2 038	421	2 623	796
do 40 mkw.	150	48	293	29	285	124	308	94	367	201
od 40,1 do 60 mkw.	466	136	964	68	799	203	856	217	1075	395
od 60,1 do 80 mkw.	340	75	656	30	559	95	578	82	797	142
powyżej 80,1 mkw.	205	23	339	12	277	27	296	28	384	58
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 024	7 496	8 303	7 301	8 597	7 973	8 715	8 057	8 982	8 510
do 40 mkw.	9 313	8 712	9 534	8 160	10 038	8 994	10 141	9 241	10 660	9 314
od 40,1 do 60 mkw.	8 126	7 489	8 395	7 240	8 610	7 886	8 747	7 746	9 022	8 307
od 60,1 do 80 mkw.	7 665	7 040	7 851	6 959	8 087	7 225	8 244	7 742	8 448	7 852
powyżej 80,1 mkw.	7 445	6 488	7 854	6 422	8 104	6 577	8 062	7 420	8 373	8 714
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	7,0%	x	13,7%	x	7,8%	x	8,2%	x	5,5%	x
do 40 mkw.	6,9%	x	16,8%	x	11,6%	x	9,7%	x	14,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	8,5%	x	16,0%	x	9,2%	x	12,9%	x	8,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,9%	x	12,8%	x	11,9%	x	6,5%	x	7,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	14,7%	x	22,3%	x	23,2%	x	8,6%	x	-3,9%	x

Źródło: NBP

7. Analiza przychodu z najmu nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach w II kwartale 2021 r.³⁰

W ostatnich latach obserwowany jest rozwój komercyjnego rynku mieszkań na wynajem. Jest on konsekwencją wielu czynników, m.in. ograniczenia ochrony lokatora i sprzyjających warunków ekonomicznych takich jak: popyt strukturalny ze strony rynku pracy, rosnące dochody, niskie stopy procentowe oraz subiektywne przekonanie społeczeństwa o bezpieczeństwie inwestycji mieszkaniowych. W tych okolicznościach rodzi się pytanie o to jak kształtuje się zyskowność tego typu inwestycji w Polsce. W literaturze międzynarodowej dominuje pogląd o niskiej zyskowności tego typu inwestycji. Wskazuje się też na szereg czynników ryzyka, takich jak: ryzyko cyklu, ryzyko płynności, wysokie koszty wejścia i wyjścia oraz ryzyko regulacyjne (zmiany prawa w zakresie ochrony lokatora). Dlatego mieszkania tego typu były budowane w okresie niskich stóp procentowych (cykl kredytowy) i zazwyczaj subsydiowane (najczęściej przyspieszona amortyzacja). Należy też dodać, że przy analizie opłacalności inwestycji najmu zazwyczaj operuje się kategorią zwrotu (*yield*), która zawiera w sobie amortyzację, a nie czysty zysk. Trzeba też brać pod uwagę, że analizy te pokazują zazwyczaj przepływy z inwestycji wysoko lewarowanej kredytem. W warunkach niskich stóp procentowych powoduje to dodatkowe zyski, jednak po zmianie fazy cyklu finansowego i wzroście stóp procentowych, nadzwyczajne zyski mogą się obniżyć lub przekształcić w straty.

Aby pokazać rzeczywistą zyskowność inwestycji w mieszkania na wynajem operujemy zazwyczaj trzema kategoriami, często niesłusznie mieszanymi i zamiennie używanymi na rynku, tj.:

1. **Stopą kapitalizacji inwestycji**, zdefiniowaną jako czynsz netto (czyli bez kosztu utrzymania nieruchomości) do ceny mieszkania. Zawiera ona podatki oraz wartość amortyzacji i pomimo, że jest często stosowana, nie jest *de facto* miarą zyskowności inwestycji lecz raczej przepływów pieniężnych. Jest to jednak najprostszy miernik a jego dynamika zachowuje się podobnie do stopy zwrotu z inwestycji czyli ROE dla LTV = 0%.
2. **Stopą zwrotu z kapitału własnego przy zaangażowaniu kredytu** zdefiniowaną jako czynsz netto pomniejszony o podatki i amortyzację oraz odniesiony tylko do zaangażowanego, własnego kapitału. Mianownik tego wskaźnika zawiera więc zysk z inwestycji, jednak odnosimy go tylko do naszego własnego kapitału. Jeżeli wspieramy się kredytem, a wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji jest większa niż stopa kredytu czy innej formy kapitału obcego, to lewarowanie przynosi nam dodatkowe przepływy zwiększające rentowność naszego kapitału, ale jednocześnie zaciemnia obraz rzeczywistej efektywności inwestycji. W przypadku naszych analiz pokazujemy ROE przy LTV

³⁰ Przedstawiono uproszczoną analizę inwestycji w mieszkanie na wynajem dokonanej przez osobę fizyczną, opodatkowaną na podstawie podatku zryczałtowanego. Analizę przeprowadzono na danych miast wojewódzkich (pominięto Opole, Kielce i Zieloną Górę z uwagi na zbyt małą próbę odnotowanych transakcji najmu na tych lokalnych rynkach). Dodatkowo badaniem objęto opłacalność inwestowania w mieszkania w Gdyni. Rentowność inwestycji w wynajem ustalono obliczając rentowność i ROE (zwrot z kapitału własnego). Stopa kapitalizacji obliczona jest jako roczny dochód z wynajmu do ceny mieszkania za metr kwadratowy. Do ustalenia ROE obliczonego jako zysk netto w stosunku do zaangażowanego kapitału własnego przyjęto różne możliwe poziomy dźwigni finansowej (inwestycję w pełni finansowaną gotówką (LTV wynosi 0%) oraz inwestycję, w której LTV wynosi 50% oraz wysoce lewarowaną inwestycję o LTV 80%). W celu obliczenia zysku finansowego uwzględniono dochód z najmu, odjęto zryczałtowany podatek w wysokości 8,5%, spłatę odsetek kredytu, a także amortyzację budynku w wysokości 1,5% jego wartości (założono dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Podatek jest płacony od całego dochodu z najmu, przed odliczeniem jakichkolwiek kosztów. Cenę transakcyjną mkw. przeciętnego mieszkania ustalono sumując 50% średniej ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym i wtórnym. Cenę na rynku pierwotnym powiększono o koszt wykończenia (w II kwartale 2021 r. +950 zł/mkw. w Warszawie, +850 w 6 miastach i + 750 w pozostałych 7 miastach). Do grupy 6 miast zaliczono Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Do grupy 7 miast zaliczono Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin. Przyjęto kredyt złotowy na 25 lat w równych ratach, płatnych 4 razy w roku. Założono obciążenie na poziomie 95%.

równym 50% i 80%, co uwzględnia bankową praktykę przy tego typu inwestycjach (50%) oraz maksymalnie dopuszczalne lewarowanie (80%).

3. **Stopą zwrotu z kapitału własnego bez zaangażowania kredytu (LTV = 0%), czyli stopą zysku z inwestycji.** Mianownik tego wskaźnika jest taki sam jak dla omówionego powyżej, jednak w liczniku ujęty jest cały zaangażowany w inwestycje kapitał. Jest to więc rzeczywisty miernik efektywności inwestycji, często utożsamiany i porównywany z procentem. Miernik ten pokazuje ile groszy zysku przynosi nam corocznie każda zainwestowana w mieszkanie złotówka i jest uniwersalnym wskaźnikiem służącym w rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji dla ich wzajemnego porównywania.

Prezentowane obliczenia należy traktować jako szacunki dotyczące zyskowności najmu w badanych miastach i nie należy ich traktować jako informacji biznesowej. Dostępność danych czynszowych z transakcji wynajmu jest ograniczona, dodatkowo rynek ten jest niehomogeniczny i wymagałby zastosowania technik ekonometrycznych aby porównać, często słabo porównywalne, mieszkania.

Pomimo tych zastrzeżeń analiza przychodu z inwestycji mieszkaniowej w Polsce potwierdza omawiane wcześniej ogólne zależności. Po uwzględnieniu amortyzacji, podatków oraz efektów dźwigni rzeczywiste stopy zwrotu z inwestycji w mieszkanie na wynajem, przy LTV=0, oscylują średnio w granicach 2,4% – 3,7% w zależności od miasta. Obecnie niski poziom stóp procentowych powoduje, że finansowanie inwestycji kredytem przynosi dodatkowe, choć niewielkie zyski, tak więc stopy zwrotu z kapitału własnego są wyższe. Ponieważ różnica pomiędzy wewnętrzną stopą zwrotu a kosztem kredytu jest niewielka tak finansowane inwestycje stają się bardzo wrażliwe na zmiany stóp i zmiany stawek czynszów najmu oraz ryzyka pustostanów i nie powinny stanowić zachęty do dużego lewarowania inwestycji. Głównym powodem popytu na nieruchomości na wynajem jest więc aktualna faza cyklu finansowego i związane z nią niskie stopy zwrotu z alternatywnych inwestycji finansowych dostępnych dla gospodarstw domowych, nie zaś domniemana wysoka zyskowność najmu.

Według szacowanych wskaźników rentowności rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostaje wciąż alternatywą lokowania kapitału.

W II kwartale 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego na czternaście analizowanych miast w dziewięciu lokalizacjach odnotowano wzrost średnich stawek transakcyjnych najmu, w tym najwyższy w Białymstoku i w Krakowie. W pięciu pozostałych miastach wystąpiła korekta czynszu, w tym spadek utrzymał się kolejny kwartał w Katowicach, Poznaniu i w Szczecinie.

Analiza danych dostępnych w II kwartale 2021 r. wykazała spore zróżnicowanie szacowanej stopy kapitalizacji (oczekiwanej przez nabywcę nieruchomości zwrotu z wynajmu, wyrażonego jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi). Szacowana stopa kapitalizacji w II kwartale 2021 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego obniżyła się w siedmiu miastach w wyniku wzrostu rozwarstwienia pomiędzy ceną nabycia mieszkania, a czynszem transakcyjnym wynajmu mieszkań. W analizowanym okresie najwyższe szacunkowe stopy kapitalizacji odnotowano w Łodzi (6,9%), we Wrocławiu (6,1%), Białymstoku (6,6%) i w Katowicach (5,9%). W pozostałych miastach odnotowano niższą ich wartość, - w Poznaniu (5,6%), Warszawie (5,3%), Gdańsku (5,1%) i w Krakowie (4,9%).

Zwrot z inwestycji w mieszkania, mimo obserwowanej w dalszym ciągu słabej koniunktury na wszystkich analizowanych lokalnych rynkach najmu, w II kwartale 2021 r. był korzystniejszy niż bezpieczna inwestycja w obligacje skarbowe lub lokata bankowa i przyniósł wyższe zyski.

W przypadku sześciu miast, głównie mniejszych, na terenie których zarejestrowano odbudowanie poziomu cen transakcyjnych najmu, skrócił się nieznacznie szacowany czas zwrotu z inwestycji w mieszkanie na wynajem. Najkrótszy okres zwrotu (poniżej 18 lat) w analizowanym okresie dotyczył Łodzi, Białegostoku, Wrocławia, Katowic, Lublina i Szczecina. Najdłuższy okres zwrotu z inwestycji w mieszkanie (powyżej 20 lat) uzyskano w Gdyni, Krakowie i Rzeszowie. Na największym warszawskim rynku mieszkaniowych czas zwrotu z inwestycji w mieszkanie na wynajem sięgał blisko 19 lat.

Wskaźnik ROE informujący o zwrocie z faktycznie zainwestowanych środków pieniężnych, w zakup mieszkania w II kwartale 2021 r. we wszystkich miastach pozostał na znacznie niższym poziomie od obliczonej stopy kapitalizacji. W sytuacji, kiedy cała inwestycja w nieruchomość mieszkaniową została sfinansowana gotówką, najwyższego zwrotu z kapitału własnego mogą oczekiwać inwestorzy w Łodzi (4,2%), Wrocławiu (3,5%), Katowicach (3,3%) i Lublinie (3,2%). Na pozostałych lokalnych rynkach poziom ROE mieścił się w przedziale od 3,1% do 2,4%, w tym na największym, warszawskim rynku wyniósł 2,9% wobec 2,7% w kwartale poprzednim.

W siedmiu analizowanych miastach (Gdynia, Katowice, Łódź, Poznań, Rzeszów, Szczecin i Wrocław) w II kwartale 2021 r. wobec kwartału poprzedniego zastosowanie dźwigni finansowej (pożyczanie się środkami finansowymi z kredytu bankowego w finansowaniu mieszkania LTV=50%, LTV=80%) pogłębiło spadek stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE). Jednakże w wymienionych lokalizacjach zwrot z kapitału własnego przy zakupie mieszkania z wykorzystaniem kredytu utrzymał się na wyższym poziomie niż zwrot na kapitale własnym bez zastosowania dźwigni finansowej.

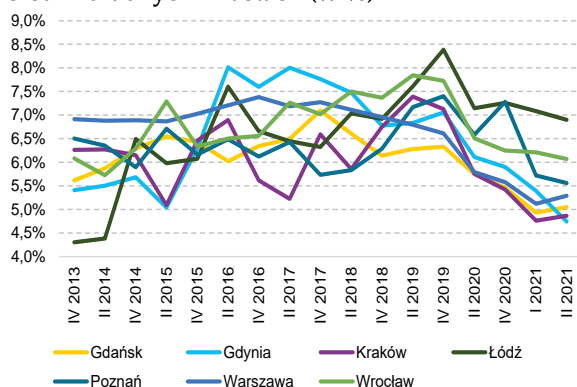
Istotnym ryzykiem inwestowania w mieszkania na wynajem, mimo niewielkiej poprawy w II kwartale 2021 r., pozostaje nadal słaba koniunktura na rynku najmu i tym samym trudności w zapewnieniu ciągłości obłożenia. Zarówno w przypadku najmu długoterminowego, jak i krótkoterminowego o obłożeniu decyduje głównie lokalizacja mieszkania oraz coraz częściej wiek nieruchomości, standard wykończenia i zmieniające się preferencje nabywców. Pomimo, że ceny zakupu nieruchomości w centrum są znacznie wyższe niż na obrzeżach, inwestycja w nieruchomość bliżej centrum niesie niższe ryzyko problemów w zapewnieniu obłożenia i daje wyższe prawdopodobieństwo ciągłości generowania przychodów z wynajmu. Opłacalność inwestycji i ewentualne ryzyko w dużym stopniu zależne jest od regionu kraju i miasta.

Tabela 15 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	5,3%	4,5%	5,6%	5,4%	6,8%	6,3%	6,3%	4,3%	4,8%	6,5%	5,6%	5,9%	6,9%	6,1%
II 2014	6,0%	4,8%	5,9%	5,5%	5,9%	6,3%	6,4%	4,4%	5,1%	6,4%	5,5%	6,3%	6,9%	5,7%
IV 2014	8,2%	6,6%	6,3%	5,7%	6,5%	6,2%	7,0%	6,5%	6,1%	5,9%	6,4%	7,0%	6,9%	6,3%
II 2015	6,6%	7,3%	6,5%	5,0%	7,7%	5,1%	5,8%	6,0%	6,3%	6,7%	5,9%	7,0%	6,9%	7,3%
IV 2015	6,2%	6,5%	6,4%	6,3%	7,6%	6,5%	7,0%	6,1%	6,0%	6,2%	7,1%	6,8%	7,0%	6,3%
II 2016	5,5%	6,5%	6,0%	8,0%	7,7%	6,9%	8,3%	7,6%	5,8%	6,5%	6,8%	6,5%	7,2%	6,5%
IV 2016	5,9%	7,3%	6,3%	7,6%	8,1%	5,6%	7,9%	6,7%	5,5%	6,1%	6,4%	7,6%	7,4%	6,6%
II 2017	7,1%	6,4%	6,5%	8,0%	8,4%	5,2%	8,1%	6,4%	5,6%	6,4%	7,1%	6,9%	7,2%	7,3%
IV 2017	6,7%	6,6%	7,1%	7,8%	7,6%	6,6%	7,7%	6,3%	5,5%	5,7%	6,8%	7,4%	7,3%	7,0%
II 2018	6,5%	5,9%	6,6%	7,5%	7,9%	5,9%	7,6%	7,0%	5,6%	5,8%	7,3%	6,6%	7,1%	7,5%
IV 2018	7,1%	6,9%	6,1%	6,8%	7,6%	6,8%	6,5%	6,9%	5,7%	6,3%	6,2%	7,3%	7,0%	7,4%
II 2019	6,8%	7,3%	6,3%	6,8%	7,7%	7,4%	6,7%	7,6%	6,0%	7,2%	6,3%	7,0%	6,8%	7,8%
IV 2019	7,1%	6,6%	6,3%	7,1%	7,4%	7,1%	6,6%	8,4%	5,1%	7,4%	6,3%	6,9%	6,6%	7,7%
II 2020	5,9%	5,9%	5,8%	6,1%	6,5%	5,8%	6,8%	7,1%	5,4%	6,6%	6,0%	7,4%	5,8%	6,5%
IV 2020	6,9%	5,6%	5,5%	5,9%	6,8%	5,4%	5,9%	7,3%	5,6%	7,3%	5,5%	6,7%	5,6%	6,2%
I 2021	6,2%	4,8%	4,9%	5,4%	6,5%	4,8%	5,7%	7,1%	5,0%	5,7%	6,1%	6,2%	5,1%	6,2%
II 2021	6,6%	5,1%	5,1%	4,7%	5,9%	4,9%	5,7%	6,9%	5,1%	5,6%	4,9%	5,6%	5,3%	6,1%

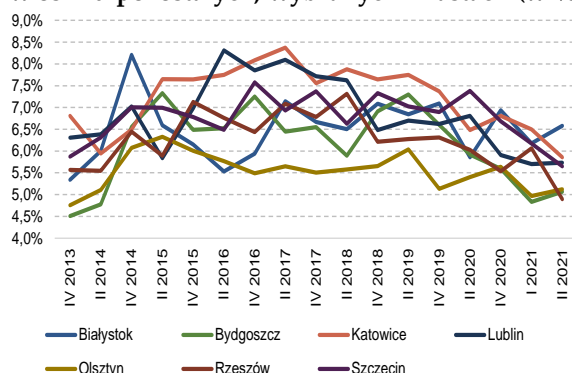
Źródło: NBP

Wykres 76 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w siedmiu dużych miastach (w %)



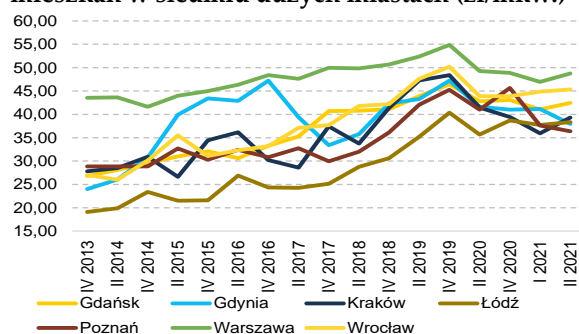
Źródło: NBP

Wykres 77 Szacunkowa stopa kapitalizacji (oczekiwany przez nabywcę nieruchomości zwrot, wyrażony jako procent ceny nabycia nieruchomości w pełni środkami pieniężnymi) w ośmiu pozostałych, wybranych miastach (w %)



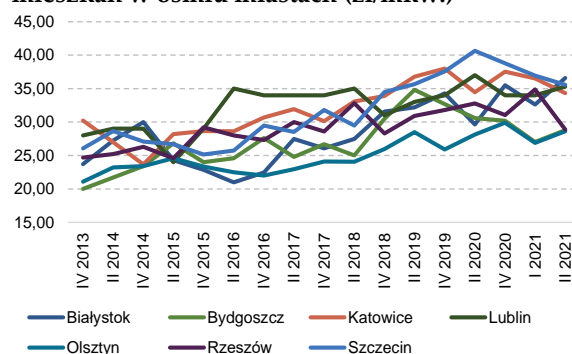
Źródło: NBP

Wykres 78 Stawki transakcyjne wynajmu mieszkań w siedmiu dużych miastach (zł/mkw.)



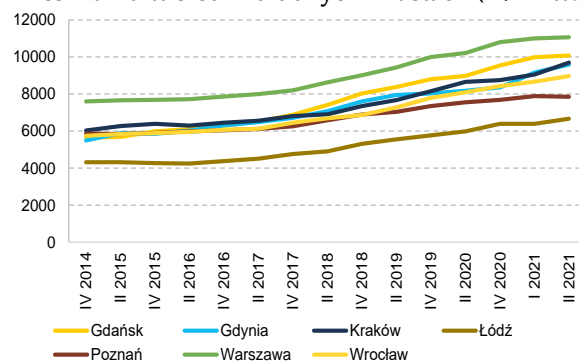
Źródło: NBP

Wykres 79 Stawki transakcyjne wynajmu mieszkań w ośmiu miastach (zł/mkw.)



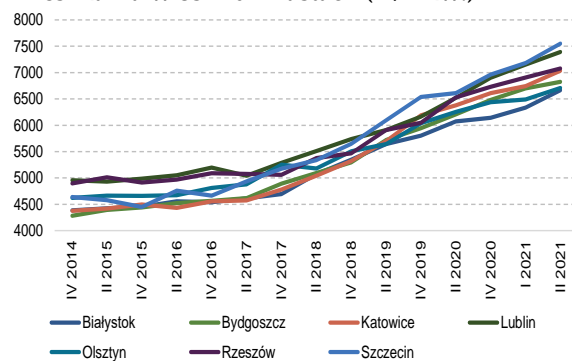
Źródło: NBP

Wykres 80 Ceny transakcyjne przeciętnego mieszkania w siedmiu dużych miastach (zł/mkw.)



Źródło: NBP

Wykres 81 Ceny transakcyjne przeciętnego mieszkania w ośmiu miastach (zł/mkw.)



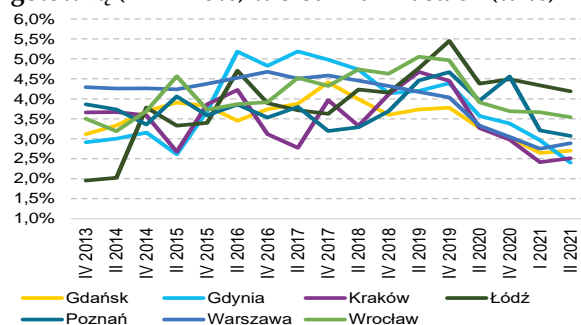
Źródło: NBP

Tabela 16 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	4,3%	2,1%	3,1%	2,9%	4,1%	3,7%	3,7%	2,0%	2,4%	3,9%	3,1%	3,3%	4,3%	3,5%
II 2014	4,3%	2,4%	3,3%	3,0%	3,4%	3,7%	3,8%	2,0%	2,7%	3,7%	3,0%	3,7%	4,3%	3,2%
IV 2014	4,3%	3,8%	3,7%	3,2%	3,8%	3,6%	4,3%	3,8%	3,4%	3,4%	3,8%	4,3%	4,3%	3,7%
II 2015	4,2%	4,5%	3,9%	2,6%	4,8%	2,7%	3,3%	3,3%	3,7%	4,1%	3,3%	4,2%	4,2%	4,6%
IV 2015	4,4%	3,8%	3,8%	3,7%	4,8%	3,9%	4,2%	3,4%	3,4%	3,6%	4,4%	4,0%	4,4%	3,7%
II 2016	4,5%	3,8%	3,5%	5,2%	4,9%	4,2%	5,4%	4,7%	3,2%	3,9%	4,0%	3,8%	4,5%	3,9%
IV 2016	4,7%	4,4%	3,7%	4,8%	5,2%	3,1%	5,0%	3,9%	2,9%	3,5%	3,8%	4,7%	4,7%	3,9%
II 2017	4,5%	3,7%	3,9%	5,2%	5,4%	2,8%	5,2%	3,7%	3,1%	3,8%	4,3%	4,2%	4,5%	4,5%
IV 2017	4,6%	3,8%	4,4%	5,0%	4,7%	4,0%	4,9%	3,6%	3,0%	3,2%	4,1%	4,6%	4,6%	4,3%
II 2018	4,5%	3,3%	4,0%	4,7%	5,0%	3,3%	4,8%	4,2%	3,0%	3,3%	4,5%	3,9%	4,5%	4,7%
IV 2018	4,3%	4,2%	3,6%	4,1%	4,8%	4,1%	3,8%	4,2%	3,1%	3,7%	3,6%	4,5%	4,3%	4,6%
II 2019	4,2%	4,5%	3,7%	4,2%	4,9%	4,7%	4,0%	4,8%	3,4%	4,5%	3,6%	4,3%	4,2%	5,1%
IV 2019	4,0%	3,9%	3,8%	4,4%	4,6%	4,5%	3,9%	5,4%	2,6%	4,7%	3,7%	4,2%	4,0%	5,0%
II 2020	3,3%	3,3%	3,3%	3,6%	3,8%	3,3%	4,1%	4,4%	2,9%	4,0%	3,4%	4,6%	3,3%	3,9%
IV 2020	3,0%	3,1%	3,0%	3,4%	4,1%	3,0%	3,3%	4,5%	3,1%	4,6%	3,0%	4,0%	3,0%	3,7%
I 2021	2,7%	2,5%	2,6%	3,0%	3,9%	2,4%	3,2%	4,3%	2,5%	3,2%	3,5%	3,6%	2,7%	3,7%
II 2021	2,9%	2,6%	2,7%	2,4%	3,3%	2,5%	3,2%	4,2%	2,6%	3,1%	2,5%	3,1%	2,9%	3,5%

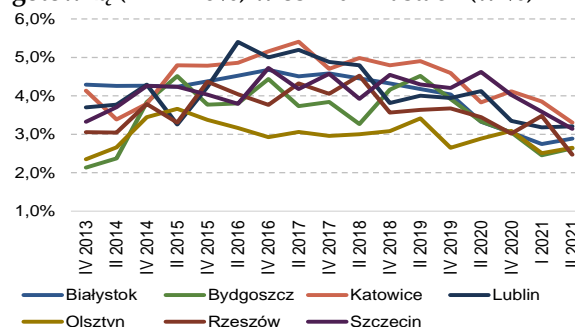
Źródło: NBP

Wykres 82 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 83 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką (LTV = 0%) w ośmiu miastach (w %)



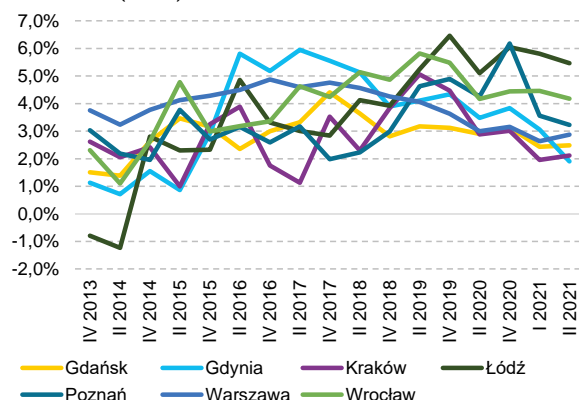
Źródło: NBP

Tabela 17 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	3,8%	-0,4%	1,5%	1,1%	3,6%	2,6%	2,7%	-0,8%	0,0%	3,0%	1,4%	2,0%	3,8%	2,3%
II 2014	3,2%	-0,5%	1,4%	0,7%	1,5%	2,1%	2,3%	-1,2%	0,0%	2,2%	0,8%	2,1%	3,2%	1,1%
IV 2014	3,8%	2,9%	2,6%	1,6%	2,8%	2,4%	3,8%	2,8%	2,1%	2,0%	2,8%	3,8%	3,8%	2,6%
II 2015	4,1%	4,7%	3,5%	0,9%	5,2%	1,0%	2,2%	2,3%	3,0%	3,8%	2,3%	4,1%	4,1%	4,8%
IV 2015	4,3%	3,1%	3,2%	2,9%	5,1%	3,3%	4,0%	2,3%	2,3%	2,7%	4,3%	3,6%	4,3%	3,0%
II 2016	4,5%	3,1%	2,4%	5,8%	5,2%	3,9%	6,2%	4,9%	1,8%	3,2%	3,5%	3,0%	4,5%	3,2%
IV 2016	4,9%	4,4%	3,0%	5,2%	5,8%	1,8%	5,5%	3,3%	1,4%	2,6%	3,1%	5,0%	4,9%	3,4%
II 2017	4,6%	3,0%	3,3%	6,0%	6,4%	1,1%	6,0%	3,0%	1,7%	3,2%	4,2%	3,9%	4,6%	4,6%
IV 2017	4,8%	3,3%	4,4%	5,6%	5,0%	3,5%	5,4%	2,8%	1,5%	2,0%	3,7%	4,7%	4,8%	4,2%
II 2018	4,6%	2,2%	3,6%	5,1%	5,6%	2,3%	5,3%	4,1%	1,7%	2,2%	4,7%	3,5%	4,6%	5,1%
IV 2018	4,3%	3,9%	2,8%	3,9%	5,2%	3,8%	3,2%	3,9%	1,8%	3,0%	2,7%	4,7%	4,3%	4,9%
II 2019	4,1%	4,7%	3,2%	4,1%	5,5%	5,1%	3,7%	5,2%	2,5%	4,6%	3,0%	4,3%	4,1%	5,8%
IV 2019	3,6%	3,4%	3,1%	4,3%	4,8%	4,5%	3,5%	6,5%	0,9%	4,9%	2,9%	4,0%	3,6%	5,5%
II 2020	3,0%	3,0%	2,9%	3,5%	4,0%	2,9%	4,6%	5,1%	2,1%	4,3%	3,2%	5,6%	3,0%	4,2%
IV 2020	3,2%	3,2%	3,1%	3,8%	5,3%	3,0%	3,8%	6,0%	3,2%	6,2%	3,1%	5,1%	3,2%	4,4%
I 2021	2,6%	2,0%	2,4%	3,1%	4,8%	2,0%	3,5%	5,8%	2,2%	3,6%	4,1%	4,3%	2,6%	4,5%
II 2021	2,9%	2,4%	2,5%	1,9%	3,7%	2,1%	3,5%	5,5%	2,4%	3,2%	2,0%	3,4%	2,9%	4,2%

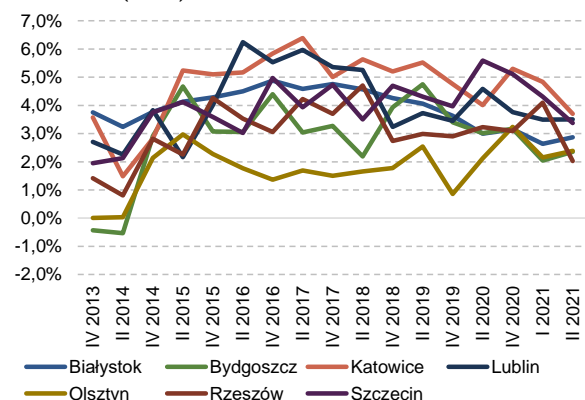
Źródło: NBP

Wykres 84 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 85 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 50%) w ośmiu miastach (w %)



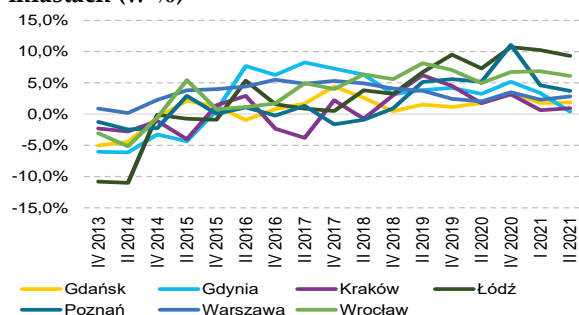
Źródło: NBP

Tabela 18 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław
IV 2013	-6,3%	-9,9%	-5,0%	-6,0%	0,1%	-2,3%	-2,1%	-10,8%	-8,8%	-1,3%	-5,3%	-4,0%	0,9%	-3,1%
II 2014	-4,0%	-9,3%	-4,5%	-6,1%	-4,2%	-2,8%	-2,3%	-11,0%	-7,8%	-2,5%	-5,9%	-2,6%	0,2%	-5,2%
IV 2014	7,4%	0,2%	-0,6%	-3,3%	-0,1%	-1,1%	2,4%	-0,1%	-1,8%	-2,2%	-0,1%	2,3%	2,3%	-0,6%
II 2015	2,0%	5,2%	2,1%	-4,4%	6,6%	-4,0%	-1,1%	-0,8%	0,9%	2,9%	-0,9%	3,8%	3,8%	5,4%
IV 2015	-0,5%	1,0%	1,2%	0,6%	6,0%	1,4%	3,3%	-0,9%	-1,0%	0,0%	3,9%	2,3%	4,0%	0,8%
II 2016	-3,5%	0,8%	-1,0%	7,7%	6,1%	2,9%	8,8%	5,3%	-2,4%	1,1%	2,0%	0,7%	4,4%	1,1%
IV 2016	-1,5%	4,3%	0,8%	6,2%	7,9%	-2,3%	7,1%	1,6%	-3,3%	-0,2%	0,9%	5,7%	5,5%	1,7%
II 2017	3,8%	1,0%	1,7%	8,2%	9,3%	-3,8%	8,3%	0,9%	-2,4%	1,3%	3,9%	3,2%	4,8%	4,9%
IV 2017	2,2%	1,6%	4,4%	7,3%	5,9%	2,2%	6,8%	0,5%	-2,8%	-1,6%	2,6%	5,2%	5,3%	4,0%
II 2018	1,7%	-1,0%	2,6%	6,3%	7,6%	-0,8%	6,6%	3,8%	-2,4%	-0,9%	5,2%	2,2%	4,9%	6,3%
IV 2018	4,2%	3,3%	0,5%	3,1%	6,4%	3,0%	1,5%	3,2%	-2,1%	0,9%	0,3%	5,2%	4,1%	5,6%
II 2019	3,6%	5,4%	1,5%	3,8%	7,4%	6,2%	2,9%	6,7%	-0,1%	5,1%	1,0%	4,3%	3,7%	8,1%
IV 2019	4,0%	1,8%	1,1%	4,2%	5,2%	4,5%	2,0%	9,5%	-4,5%	5,6%	0,6%	3,3%	2,4%	7,1%
II 2020	1,7%	2,0%	1,8%	3,2%	4,5%	1,7%	6,0%	7,3%	-0,2%	5,2%	2,6%	8,5%	2,0%	4,9%
IV 2020	9,3%	3,5%	3,4%	5,2%	8,9%	3,1%	5,0%	10,7%	3,7%	11,1%	3,3%	8,4%	3,5%	6,7%
I 2021	6,3%	0,8%	1,8%	3,4%	7,8%	0,6%	4,4%	10,2%	1,1%	4,6%	5,9%	6,5%	2,3%	6,9%
II 2021	8,0%	1,5%	1,9%	0,4%	4,9%	0,9%	4,4%	9,3%	1,6%	3,7%	0,7%	4,1%	2,8%	6,1%

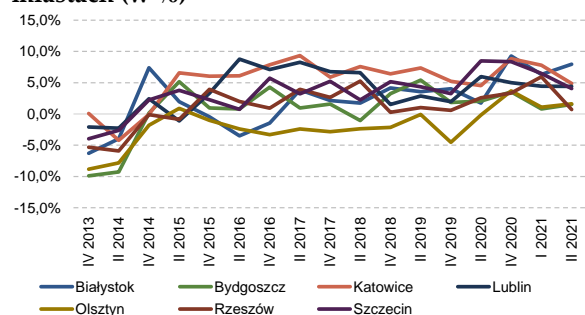
Źródło: NBP

Wykres 86 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w siedmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 87 Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie przy zastosowaniu dźwigni finansowej (LTV = 80%) w ośmiu miastach (w %)



Źródło: NBP

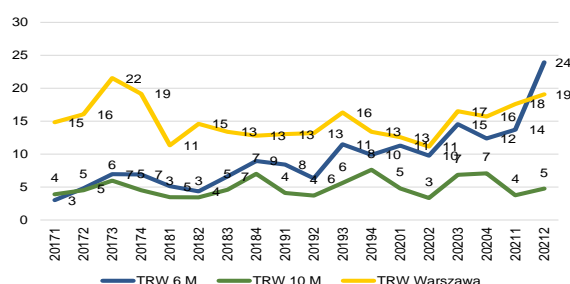
8. Rynek najmu mieszkań w okresie pandemii

Po okresie relatywnie dynamicznego wzrostu rynku najmu mieszkań, bezprecedensowa zmiana warunków społeczno – gospodarczych związana z pandemią COVID-19 w znacznym stopniu zredukowała popyt. Rezygnacje z wynajmowania mieszkań przez znaczną część najemców (studenci, pracujący zdalnie, część obcokrajowców), stworzyła lukę na rynku, którą poszerzył spadek zapotrzebowania na nowych pracowników, z reguły kreujących nowy popyt na wynajem mieszkań. Skutkiem powstałej luki popytowej był spadek stawek najmu mieszkań.

Od początku 2021 r. obserwowano jednak stopniowy wzrost aktywności na rynku najmu mieszkań. W badaniu BARN w pierwszej połowie 2021 r. w stosunku do I poł. 2020 r. w 6. miastach odnotowano znaczny wzrost średniej liczby transakcji najmu mieszkań, w Warszawie lekki wzrost, natomiast na rynku 10. miast średnia liczba transakcji na rynku była zbliżona do poziomu z lat wcześniejszych.

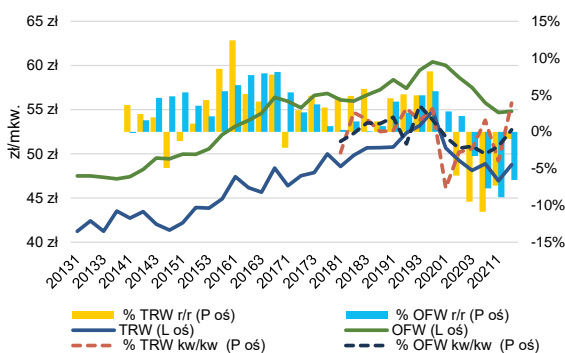
Na rynku 6. miast wzrost aktywności w pierwszej połowie 2021 r. wiązał się ze wzrostem stawek najmu przełamując tym samym cykl spadków stawek, który wystąpił w 2020 r. Na warszawskim rynku stawki najmu wzrosły dopiero w II kw. 2021 r. Natomiast na rynku 10. miast pierwsza połowa 2021 r. nie przyniosła istotnych zmian w ich poziomie stawek najmu w stosunku do 2020 r.

Wykres 88 Średnia liczba transakcji najmu mieszkań przekazana przez 1 respondenta w badaniu BARN



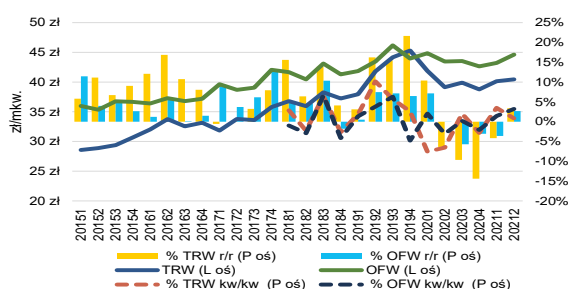
Źródło: BARN

Wykres 90 Stawki ofertowe (OFW) i transakcyjne (TRW) i dynamika ich zmian r/r i kw./kw. w Warszawie.



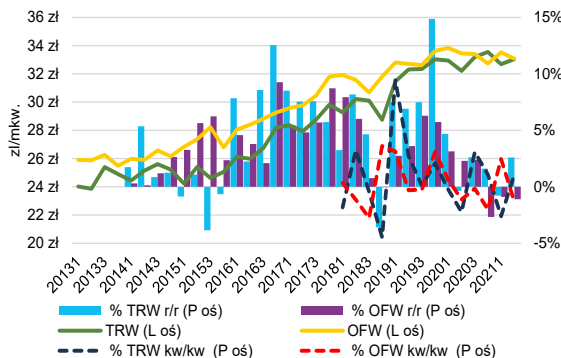
Źródło: BARN

Wykres 89 Stawki ofertowe (OFW) i transakcyjne (TRW) i dynamika ich zmian r/r/ w 6 miastach



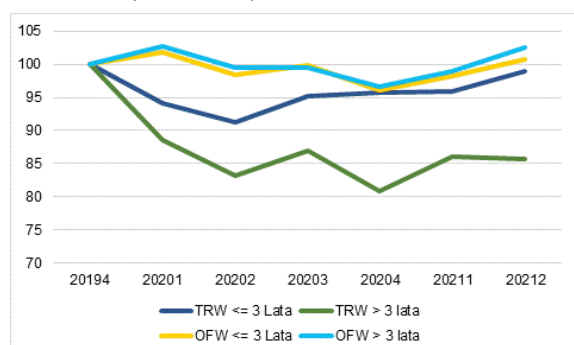
Źródło: BARN

Wykres 91 Stawki ofertowe (OFW) i transakcyjne (TRW) i dynamika ich zmian r/r i kw./kw. w 10 miastach.

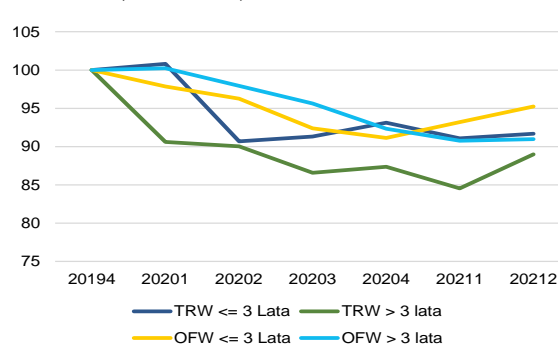


Źródło: BARN

Wykres 92 Dynamika zmian stawek najmu w 6. Miastach w podziale na nowe i starsze mieszkań (20194=100)



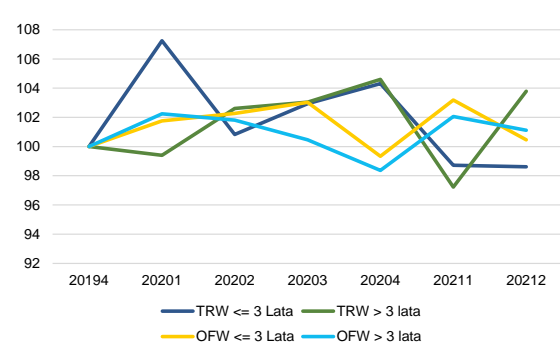
Wykres 93 Dynamika zmian stawek najmu w Warszawie w podziale na nowe i starsze mieszkań (20194=100)



Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 94 Dynamika zmian stawek najmu w 10 miastach w podziale na nowych i starszych mieszkań (20194=100)



Źródło: NBP

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

Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³¹

Analiza danych dostępnych z różnych źródeł oraz danych NBP dostępnych do II kwartału 2021 r. potwierdziła dynamiczny wzrost przedsprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, przyspieszenie rotacji oferty i dalszy wzrost cen mieszkań. Wskazała również na umocnienie sytuacji finansowej większości analizowanych deweloperów oraz grup podmiotów powiązanych w procesie produkcji mieszkań, w tym firm budowlanych, hurtowni i producentów materiałów budowlanych. Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania sprzyjał

³¹ Wyczerpania oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2021 r. w okresach półrocznych) i większe jednostki zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2021 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. 2021 r.

aktywności inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Wysokie tempo sprzedaży przełożyło się również na trudności z dostosowaniem podaży do popytu. Wielu deweloperów doświadczyło sytuacji, w której zapotrzebowanie rynku przewyższyło możliwości produkcyjne przedsiębiorstwa. Narastające napięcia po stronie produkcji mieszkań wynikały między innymi z kurczenia się zasobów gruntów w portfelach deweloperów, z braków kadrowych w budownictwie oraz wzrostu cen materiałów budowlanych i opóźnień w ich dostawie. Dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym, przyspieszając wzrost cen wykonawstwa projektów w 2021 r., rodzi ryzyko nierentownych kontraktów zawartych wcześniej z niedoszacowanym budżetem, co może przełożyć się na osłabienie kondycji ich wykonawców i narastanie zatorów płatniczych.

Według danych NBP, liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym największych miast zarówno w II kwartale 2021 r., jak i w I kwartale 2021 r. była znacząco wyższa od kwartalnych wyników sprzedaży notowanych w dwóch poprzednich latach. Wyniki kontraktacji mieszkań szesnastu deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych potwierdziły wysoki poziom sprzedaży w pierwszym półroczu 2021 r., w tym dalszy wzrost kontraktacji (o 6%) w II kwartale 2021 r. (7228 lokali) wobec kwartału poprzedniego (6806 mieszkań).

Potrzeba dostosowania podaży do rosnącego popytu stanowiła bodziec do rozpoczęcia kolejnych projektów. Według danych GUS w II kwartale 2021 r. rozpoczęto budowę 47552 lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co stanowiło wzrost o 18% wobec kwartału poprzedniego. Według statystyk liczba mieszkań rozpoczętych w analizowanym okresie należała do najwyższych spośród dotychczas zarejestrowanych przez GUS, przy czym liczba mieszkań rozpoczętych w trzech poprzednich kwartałach również należała do rekordowo wysokich (40130 lokali w I kwartale 2021 r., 36392 w IV kwartale 2020 r. i 40283 w III kwartale 2020 r.). Wzrost produkcji mieszkań potwierdziły dane finansowe raportowane przez deweloperów w sprawozdaniach F01, według których znacząco zwiększyła się wartość projektów w trakcie realizacji. Ich wartość w II kwartale 2021 r. wobec I kwartału 2021 r. wzrosła o 21% w grupie dużych firm deweloperskich oraz o 33% w całym pierwszym półroczu 2021 r. wobec drugiego półrocza 2020 r. w grupie małych jednostek.

Obserwowany od połowy 2019 r. w ujęciach kwartalnych spadek wskaźnika produkcji mieszkań (rozpoczęte minus oddane do użytkowania), w tym pogłębianie się jego ujemnej wartości w trzech minionych kwartałach wobec rosnącego popytu na mieszkania, potwierdza narastanie niekorzystnej relacji podaży do popytu i może rodzić problemy po stronie produkcji i sprzyjać dalszemu wzrostowi zarówno cen mieszkań, jak i kosztów ich wytworzenia.

Drugi kwartał w rzędu deweloperzy raportowali rekordowo niską liczbę mieszkań gotowych w budynkach oddanych do użytkowania. Ich udział na koniec czerwca 2021 r. w strukturze aktywów ogółem sięgał zaledwie ponad 3% w grupie większych firm deweloperskich i ponad 2% w grupie małych jednostek.

Na koniec czerwca 2021 r. wobec stanu na koniec marca 2021 r. nieznacznie wzrosła średnia wartość banku ziemi raportowana przez większych deweloperów, jednakże była ona o połowę niższa od wartości wykazanej przed rokiem, mimo wzrostu cen ziemi budowlanej i systematycznego uzupełniania portfela działek pod budownictwo mieszkaniowe. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań na sprzedaż lub wynajem (52404 mieszkań) była nieznacznie niższa w II kwartale 2021 r. od rekordowo wysokiej ich liczby w dwóch

poprzednich kwartałach (56663 lokale w I kwartale 2021 r. i 56917 w IV kwartale 2020 r.), co wskazuje na nadal spore możliwości produkcyjne deweloperów.

Według danych GUS za II kwartał 2021 r. blisko dwukrotnie więcej oddano do użytkowania mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem w odniesieniu do kwartału poprzedniego (wzrost 99%) oraz wobec kwartału analogicznego w 2020 r. (wzrost o 90%). Potwierdzeniem danych GUS w zakresie znacznego wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania w analizowanym okresie jest wyższa wartość raportowanych w sprawozdaniach F01 przeciętnych przychodów ze sprzedaży w grupie dużych firm deweloperskich (o 32% w odniesieniu do kwartału poprzedniego i o 13% wobec kwartału analogicznego w 2020 r.). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była efektem liczby lokali, których budowę rozpoczęto niecałe dwa lata wcześniej. W znacznej większości mieszkania te zostały sprzedane na etapie produkcji i w analizowanym okresie nie miały większego wpływu na kształtowanie rynku podaży mieszkań.

W grupie większych deweloperów kolejny kwartał na zbliżonym i nieznacznie mniej korzystnym, poziomie niż w kwartale poprzednim (0,85 w II kwartale 2021 r. wobec 0,83 w I kwartale 2021 r.) utrzymała się relacja poniesionych kosztów operacyjnych do uzyskanych przychodów ze sprzedaży, co może odzwierciedlać wzrost kosztów wykonawstwa projektów. Wraz ze wzrostem wartości projektów w trakcie realizacji w strukturze poniesionych kosztów działalności operacyjnej w II kwartale 2021 r. w grupie większych przedsiębiorstw deweloperskich odnotowano wzrost do 66% udziału kosztów z tytułu usług obcych (wobec 62% udziału w I kwartale 2021 r. i 64% w II kwartale 2020 r.) i do ponad 20% wzrost kosztów z tytułu zużycia energii elektrycznej (wobec 17% udziału w I kwartale 2021 r. i zaledwie 10% w II kwartale 2020 r.). Natomiast wobec kwartału poprzedniego zmniejszyła się średnia liczba zatrudnionych oraz udział kosztów z tytułu wynagrodzeń i składek ZUS, co może potwierdzać braki kadrowe.

W grupie małych jednostek, wskaźnik kosztów działalności operacyjnej, od kilku lat utrzymuje się na mniej korzystnym poziomie niż u większych deweloperów. Jego wartość pogorszyła się do 0,91 w I półroczu 2021 r. wobec 0,88 w II półroczu 2020 r. Struktura kosztów operacyjnych małych podmiotów w I półroczu 2021 r. wobec półrocza poprzedniego pozostała stabilna z niewielką tendencją wzrostu realizacji projektów we własnym zakresie (nieznaczny wzrost udziału zużycia energii i kosztów z tytułu wynagrodzeń przy zbliżonej liczbie zatrudnionych wraz z niewielkim spadkiem udziału kosztów z tytułu usług obcych).

W obu analizowanych grupach deweloperów wypracowano wyższą wartość uśrednionego wyniku finansowego netto. Mimo pogorszenia relacji kosztów do przychodów, przy zadowalającej sprzedaży i rosnących cenach mieszkań obie grupy deweloperów osiągnęły poprawę rentowności. W grupie większych jednostek w II kwartale 2021 r. przeciętna rentowność sprzedaży wyniosła 14,5%, kapitału własnego 7,4% i aktywów 2,5% wobec nieco niższych wskaźników notowanych w kwartale poprzednim (13,3% ROS, 6,2% ROE i blisko 2,5% ROA) i znacznie niższych przed rokiem (8,5% ROS, 3,8% ROE i 1,5% ROA). Wraz z poprawą rentowności zwiększył się udział większych deweloperów z dodatnim wynikiem finansowym (73% jednostek w II kwartale 2021 r. wobec 60% w kwartale poprzednim i 71% przed rokiem), w tym znacznie zwiększył się udział deweloperów z wyższym, dodatnim wynikiem finansowym netto – w przedziale powyżej 2 mln zł (43% jednostek w II kwartale 2021 r. wobec 32% w kwartale poprzednim i 27% przed rokiem).

Słabszą rentowność sprzedaży niż w grupie większych deweloperów i zbliżoną rentowność kapitałów i majątku odnotowały małe firmy. W tej grupie podmiotów w I półroczu 2021 r. przeciętna rentowność

sprzedaży wyniosła 10,4%, kapitału własnego 7,1% i aktywów 2,9% wobec porównywalnych wskaźników w półroczu poprzednim (10,0% ROS, 6,7% ROE i 3,2% ROA) i niższych przed rokiem (6,8% ROS, 4,4% ROE i 1,8% ROA). W I półroczu 2021 r. 63% małych deweloperów odnotowało dodatni wynik finansowy netto i był to mniejszy odsetek wobec II półrocza 2020 r. (75% jednostek) i wobec I półrocza 2020 r. (65% przedsiębiorstw).

Zarówno w grupie większych, jak i małych firm deweloperskich w strukturze pasywów znacząco zmniejszył się procentowy udział kapitału, mimo wzrostu jego uśrednionej wartości w obu grupach. Spadek udziału kapitałów własnych jest efektem znaczącego wzrostu udziału zewnętrznych źródeł finansowania. Na koniec czerwca 2021 r. wobec stanu na koniec 2020 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów zmniejszył się o 6 p.p. (do około 34% udziału) w grupie większych deweloperów i o 7 p.p. (do 40% udziału) w grupie małych jednostek. Spadki udziału kapitałów własnych w obu analizowanych grupach osłabiły pokrycie majątku podmiotów kapitałem własnym oraz pogłębiły zadłużenie kapitału własnego, co w przypadku pogorszenia sytuacji gospodarczej w kraju oraz w sektorze mogłoby wskazywać na osłabienie zdolności i wiarygodności kredytowej wynikające ze wzrostu zadłużenia jednostek. Wzrost zadłużenia zewnętrznego deweloperów w dobie dobrej koniunktury i wysokiego popytu sprzyja rozwojowi działalności, wzrostowi rentowności i pomaga zwiększać przewagę konkurencyjną.

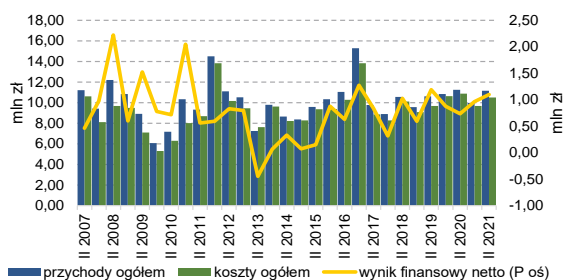
Analiza danych raportowanych przez większych deweloperów w sprawozdaniach F01 według stanu na koniec czerwca 2021 r. w zakresie zewnętrznych źródeł finansowania wykazała znaczny wzrost zobowiązań wobec wykonawców projektów mieszkaniowych (do ponad 33% udziału w strukturze pasywów na koniec II kwartału 2021 r. wobec 20% - 25% udziału na koniec poszczególnych kwartałów w trzech poprzednich latach), co wskazuje na finansowanie się z opóźnień w regulowaniu zobowiązań. W analizowanym okresie nadal istotną rolę w finansowaniu projektów stanowiły przedpłaty nabywców mieszkań, których udział w strukturze pasywów utrzymał się na poziomie 20%. Kolejnym ważnym źródłem finansowania większych deweloperów pozostały dłużne papiery wartościowe, których udział od ponad roku utrzymuje się na poziomie 8% - 10%. W II i I kwartale 2021 r. przy zbliżonej liczbie emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst, w obu wymienionych okresach wzrosła łączna wartość obligacji emitowanych przez firmy deweloperskie (odpowiednio o 7% i o 9% w odniesieniu do kwartałów poprzednich), przy niewielkim wzroście średniego oprocentowania kuponów obligacji. Większe firmy deweloperskie mimo dobrej kondycji finansowej mniej chętnie sięgają po finansowanie bankowe. Stan zadłużenia z tytułu kredytów bankowych w grupie większych podmiotów zmniejszył się do około 6% udziału w strukturze pasywów na koniec czerwca 2021 r. wobec ponad 8% udziału na koniec 2020 r. i wobec ponad 10% w odniesieniu do stanu na koniec czerwca 2020 r.

W I półroczu 2021 r. znacząco wzrósł udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych w grupie małych deweloperów (ponad 26% udziału w łącznej strukturze pasywów na koniec czerwca 2021 r. wobec około 17% na koniec 2020 r. i 20% na koniec czerwca w 2020 r.). Wzrost zadłużenia w bankach wskazuje na poprawę wiarygodności małych firm przy ocenie ich zdolności kredytowej. W tej grupie również istotną rolę w finansowaniu działalności odgrywają przedpłaty nabywców mieszkań (wzrost do ponad 16% udziału w strukturze pasywów na koniec czerwca 2021 r. wobec ponad 14% udziału przed rokiem). Zmniejszył się udział zobowiązań wobec kontrahentów, w tym głównie wobec wykonawców projektów, co przy rosnącej produkcji w toku wskazuje na znacznie mniejsze niż w grupie większych jednostek opóźnienia w regulowaniu swoich zobowiązań.

Płynność finansowa w obu analizowanych grupach deweloperów utrzymała się na korzystnym poziomie, mimo jej niewielkiego osłabienia w 2021 r.

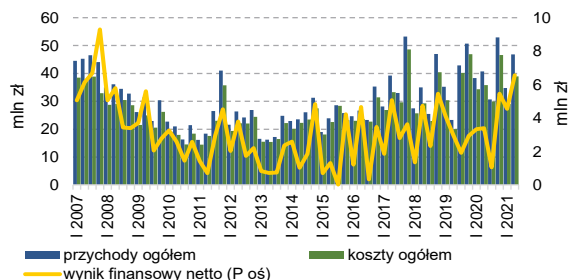
Według danych finansowych kilkunastu największych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych odnotowane w trzech kolejnych kwartałach tj. w III i w IV kwartale 2020 r. oraz w I kwartale 2021 r. dodatnie przepływy z działalności operacyjnej i jednocześnie ujemne z działalności inwestycyjnej i finansowej potwierdzają, że ta grupa deweloperów generuje spore zyski, które przeznaczane są na kolejne inwestycje oraz spłatę zobowiązań finansowych.

Wykres 95 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



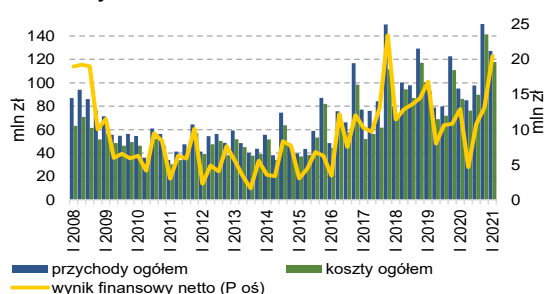
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 96 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



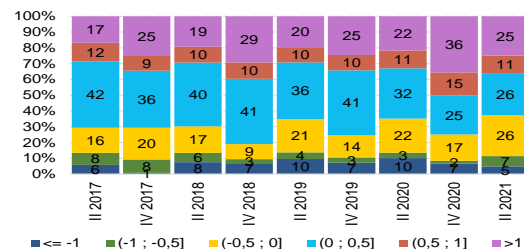
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 97 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



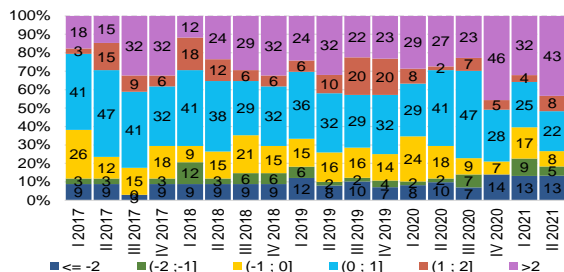
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 98 Struktura deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



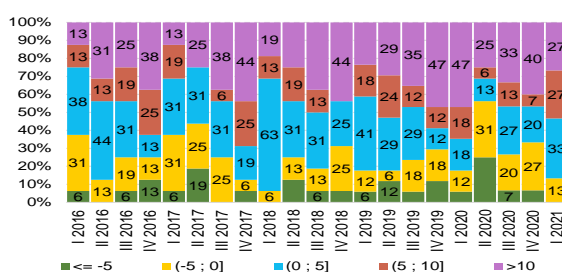
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 99 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



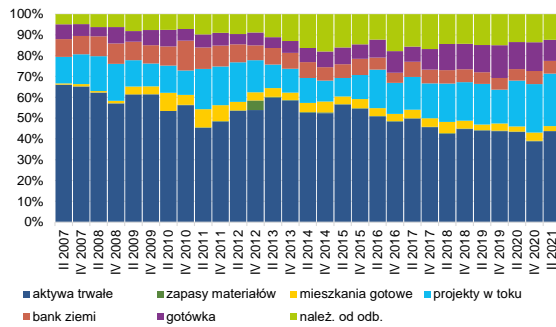
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 100 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



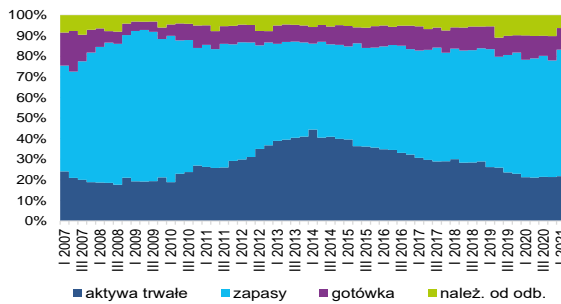
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 101 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



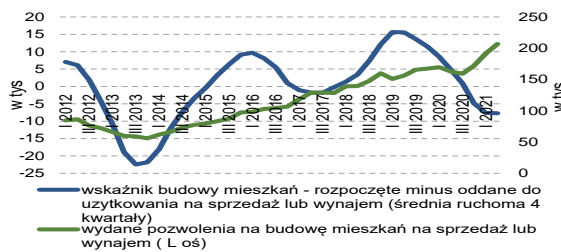
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 103 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



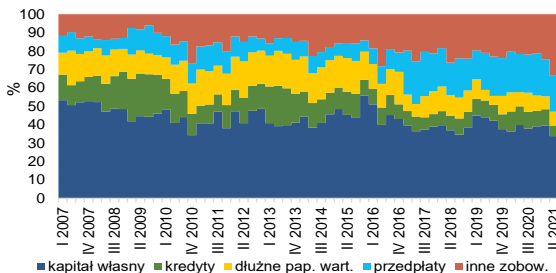
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 105 Wskaźnik produkcji mieszkań i wydane pozwolenia na budowę mieszkań w Polsce



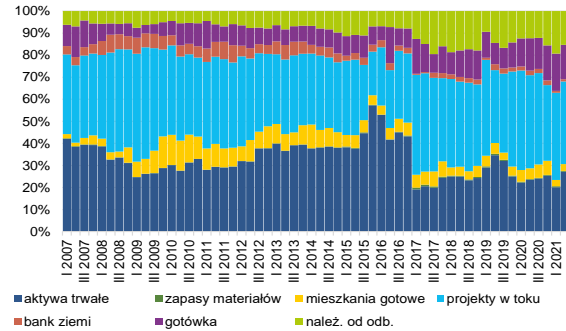
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 107 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



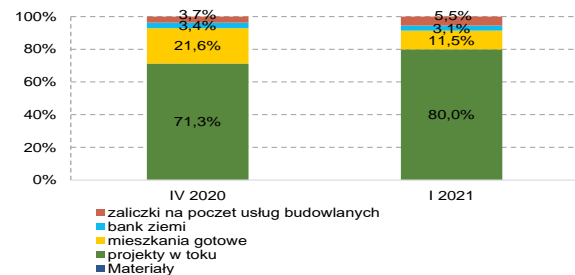
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 102 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



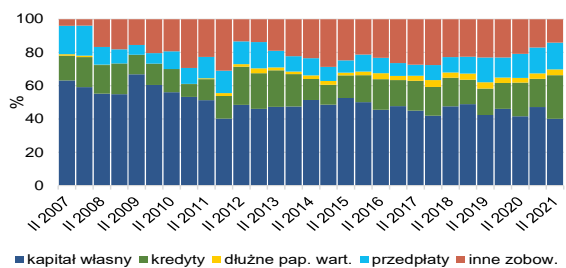
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 104 Struktura zapasów (w aktywach obrotowych) deweloperów notowanych na GPW - stan na koniec kwartałów (w %)



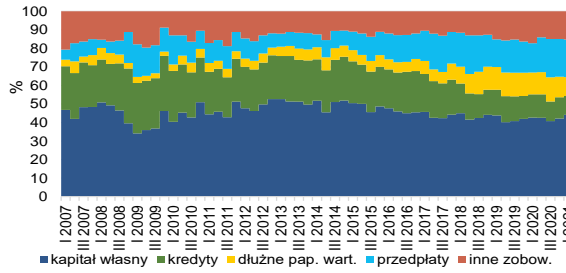
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 106 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



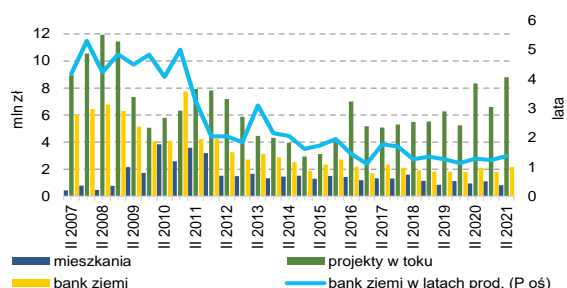
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 108 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



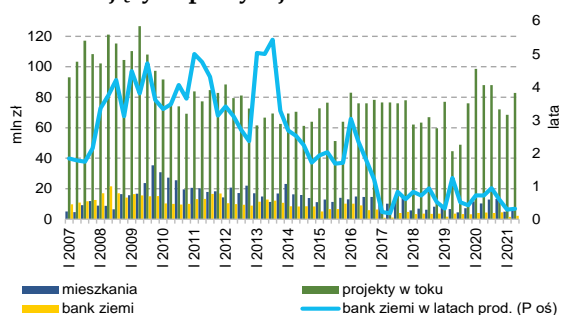
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 109 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



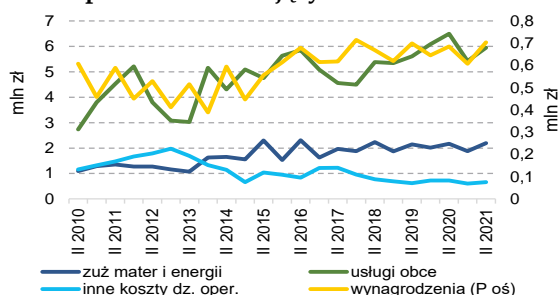
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 110 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



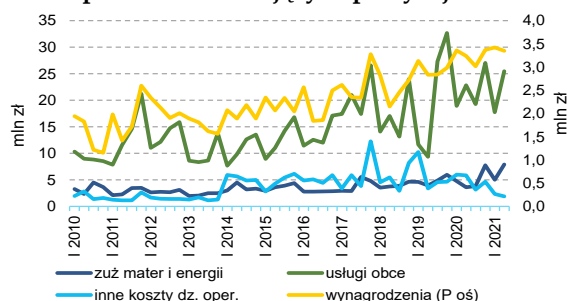
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 111 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



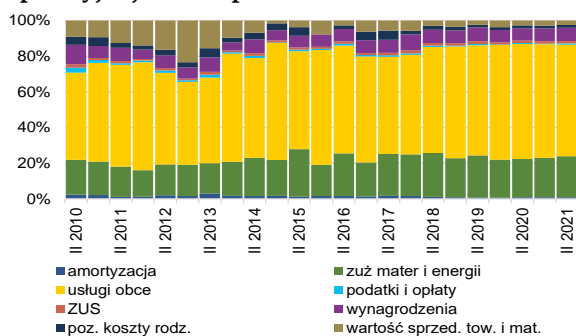
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 112 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



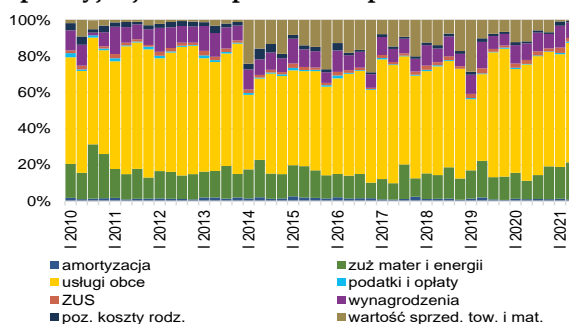
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 113 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrud. 9 - 49 osób



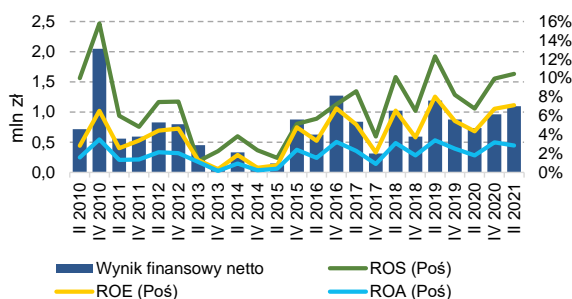
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 114 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrud. pow. 49 osób



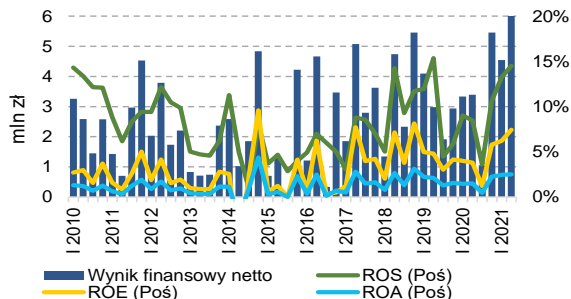
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 115 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



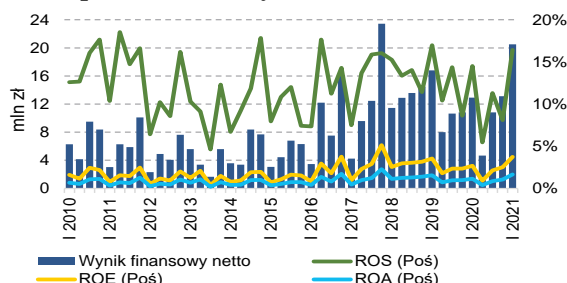
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 116 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



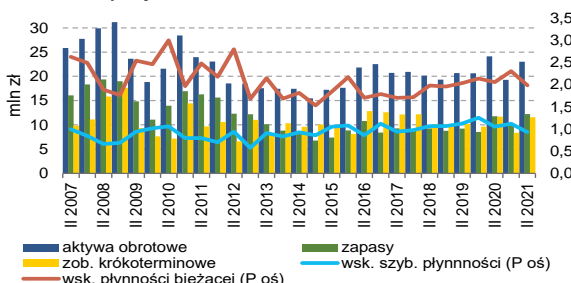
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 117 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



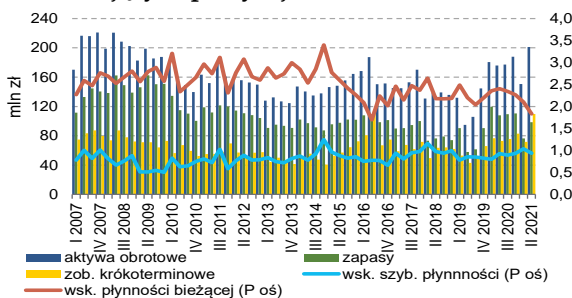
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 118 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



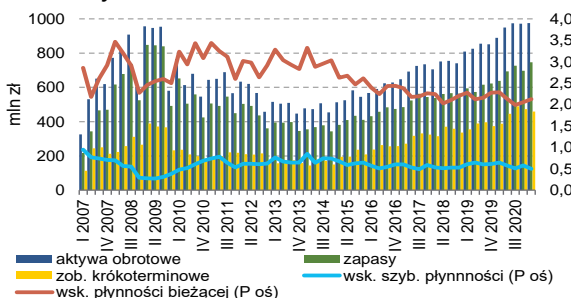
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



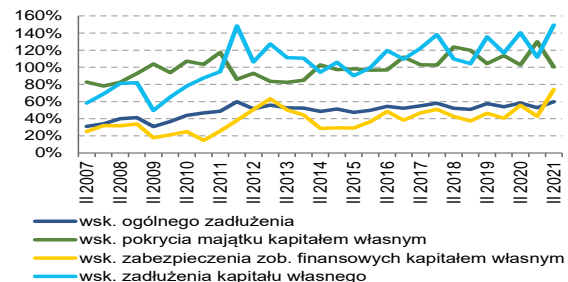
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 120 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



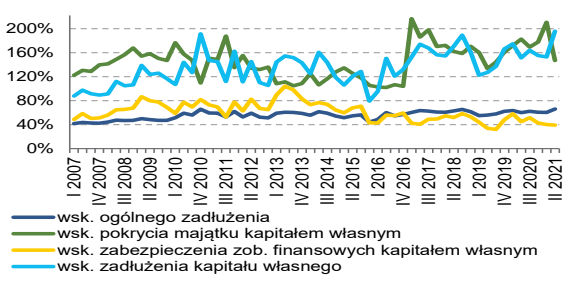
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 121 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatrudn. od 9 do 49 osób



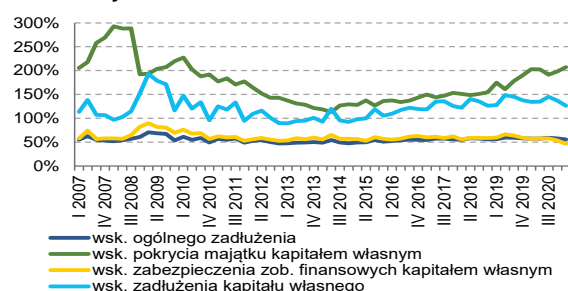
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatrudn. pow. 49 osób



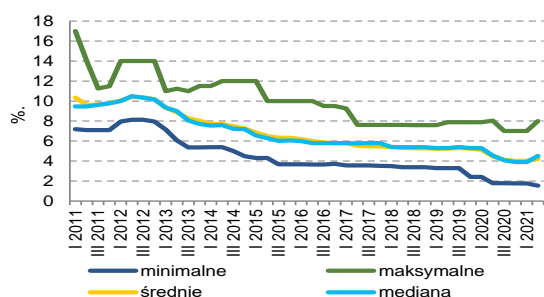
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 123 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



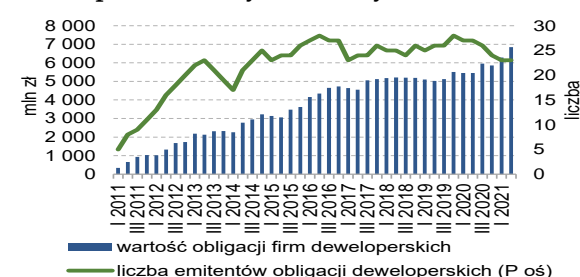
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 125 Oprocentowanie kuponów obligacji firm dewel. notowanych na rynku Catalystr



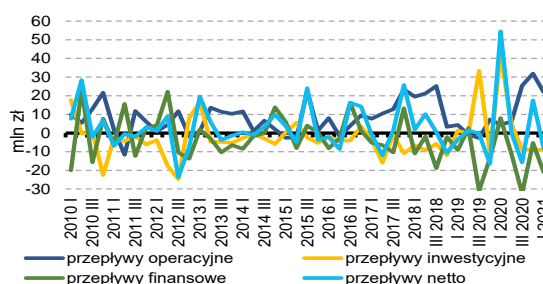
Źródło: NBP na podstawie danych Catalystr

Wykres 124 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalystr



Źródło: NBP na podstawie danych Catalystr

Wykres 126 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



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

Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego³²

Umacniający się popyt na mieszkania od połowy 2020 r. oznaczał dla sporej części firm budownictwa kubaturowego wejście w 2021 r. ze znacznym portfelem nowych umów, które przy wzrostach cen mieszkań i rosnącej konkurencji w pozyskaniu wykonawców umożliwiły wynegocjowanie wyższych cen wykonawstwa oraz uwzględnienie wzrostu kosztów i zapewnienie satysfakcjonujących marż. Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 większe firmy budowlane (PKD 41.20) w I kwartale 2021 r. uzyskały najwyższą rentowność sprzedaży (7,8%) w prezentowanym okresie w ujęciach kwartalnych od 2017 r. W II kwartale 2021 r. podmioty te uzyskały jedno z najwyższych przychodów, które były średnio o 15% wyższe od ich wolumenu odnotowanego w latach 2019-2020. Rekordowe przychody uzyskano przy jednoczesnym pogorszeniu wskaźnika kosztów z działalności operacyjnej (0,96 w II kwartale 2021 r. wobec 0,91 w kwartale poprzednim i 0,94 w analogicznym okresie 2020 r.), co może potwierdzać wzrost cen materiałów budowlanych i cen usług świadczonych przez podwykonawców w większym stopniu niż przewidywano na etapie negocjacji kontraktu. W konsekwencji, pomimo wysokich obrotów, wypracowano niższą wartość uśrednionego wyniku

³² Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kw. 2021 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20).

finansowego netto (spadek o 22% wobec kwartału poprzedniego i o 14% w odniesieniu do II kwartału 2020 r.). Wzrost kosztów budowy może utrudniać realizację części kontraktów na ustalonych wcześniej warunkach. W analizowanym okresie struktura kosztów działalności operacyjnej nie odbiegała znacząco od odnotowanej w 2020 r. Pogorszenie relacji przychodów ze sprzedaży do poniesionych kosztów przełożyło się na uzyskanie niższej rentowności w analizowanej grupie większych jednostek budownictwa kubaturowego. W II kwartale 2020 r. uzyskano 5,3% rentowności sprzedaży, 3,9% rentowności kapitału własnego i 1,5% rentowności aktywów wobec wyższych wartości wypracowanych w kwartale poprzednim (ROS 7,8%, ROE 5,2% i ROA 2,0%) i w analogicznym kwartale 2020 r. (ROS 6,7%, ROE 4,8% i ROA 2,0%).

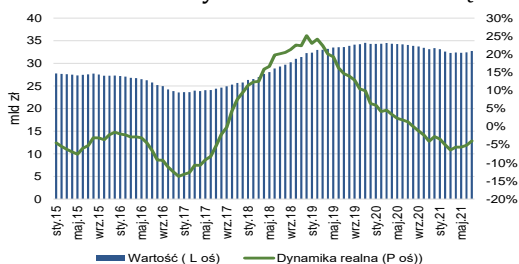
Na korzystniejszym poziomie ukształtowała się kondycja finansowa małych firm budownictwa kubaturowego, w tym uzyskana rentowność i relacja kosztów z działalności operacyjnej w stosunku do przychodów ze sprzedaży. W tej grupie przedsiębiorstw, w analizowanym I półroczu 2021 r. przychody ogółem wzrosły o 18% wobec I półrocza 2020 r. przy jednoczesnym wzroście kosztów ogółem o 16% w skali roku, co wygenerowało o 13% wyższy wynik finansowy netto. Na zbliżonym poziomie utrzymała się struktura kosztów z działalności operacyjnej. Wskaźnik relacji kosztów z działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży nie przekroczył 0,89, co pozwoliło na uzyskanie w I półroczu 2021 r. 7,9% rentowności sprzedaży wobec 8,2% w I półroczu 2020 r. Rentowność kapitału własnego (5,9 ROE) i aktywów (3,1% ROA) utrzymały się na poziomie zbliżonym do uzyskanego przed rokiem.

W grupie większych firm budowlanych drugi kwartał z rzędu odnotowuje się wzrost udziału należności w strukturze aktywów (do 32% w II kwartale 2021 r.) i trzeci kwartał wzrost udziału zobowiązań wobec kontrahentów w strukturze pasywów (do 45% w II kwartale 2021 r.). Może to wskazywać na narastające problemy związane z terminowym ściąganiem należności i regulowaniem swoich zobowiązań. W grupie małych jednostek, mimo również zwiększających się systematycznie obrotów i produkcji w toku, od początku 2020 r. odnotowano znacząco niższy niż w przypadku większych podmiotów udział należności w strukturze aktywów (18% udziału) oraz dwukrotnie mniejszy udział zobowiązań wobec podwykonawców (23% udziału).

Zarówno w grupie większych, jak i małych przedsiębiorstw budownictwa kubaturowego utrzymała się zbliżona struktura pasywów. Głównym źródłem finansowania działalności jest kapitał własny, którego udział na koniec czerwca 2021 r. był stabilny i utrzymał się na wysokim poziomie (44% w grupie większych podmiotów i 59% w grupie małych firm), co zabezpiecza pokrycie majątku i zadłużenia kapitałem własnym. Wśród zewnętrznych źródeł finansowania w obu grupach na stałym poziomie utrzymał się udział w strukturze pasywów zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów w instytucjach finansowych (10% udziału w grupie większych podmiotów i 11% udziału w grupie małych firm).

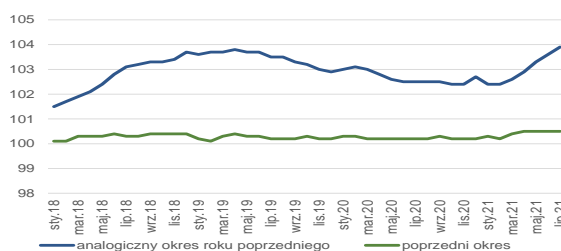
Wskaźniki płynności finansowej w obu grupach firm budowlanych pozostały na bezpiecznym poziomie, mimo ich niewielkiego osłabienia w 2021 r. w efekcie wzrostu zobowiązań krótkoterminowych.

Wykres 127 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków suma 12 miesięczna



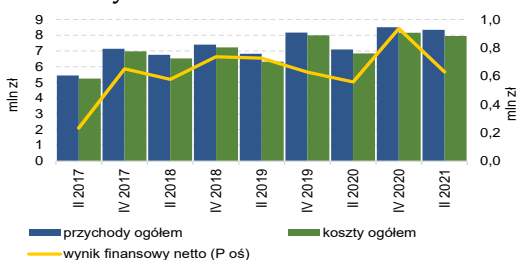
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 128 Dynamika cen produkcji budowlano-montażowej (w %)



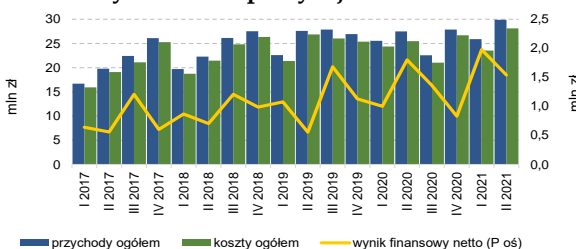
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 129 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



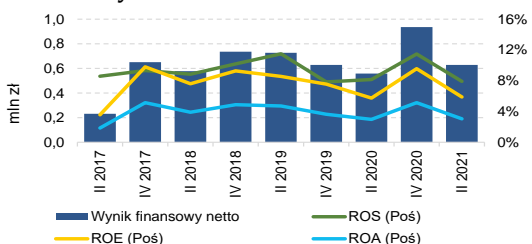
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 130 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



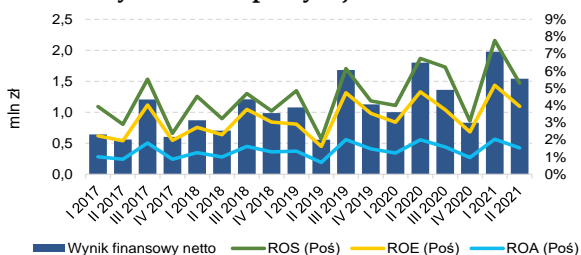
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 131 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



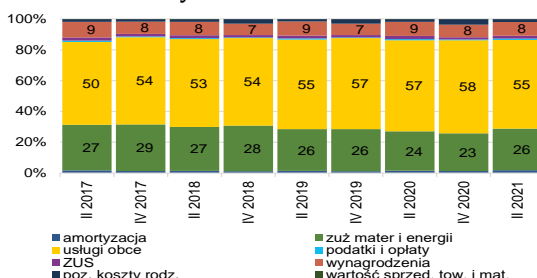
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 132 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



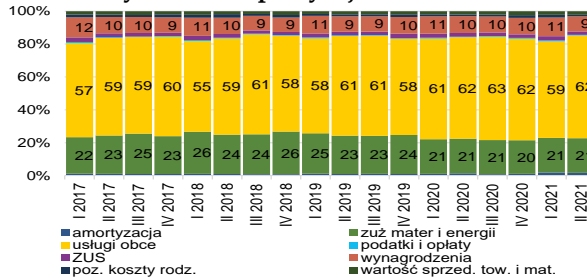
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 133 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



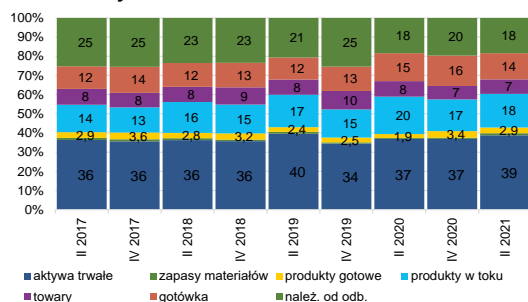
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 134 Struktura kosztów operacyjnych firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



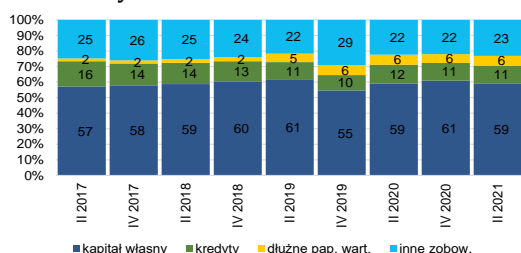
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 135 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



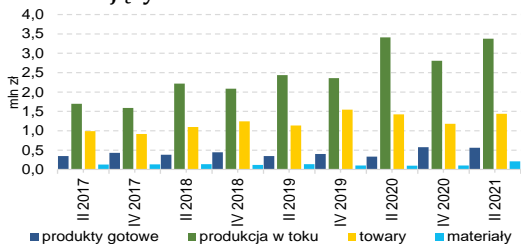
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 137 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



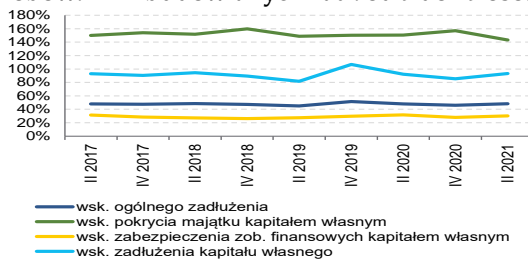
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 139 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



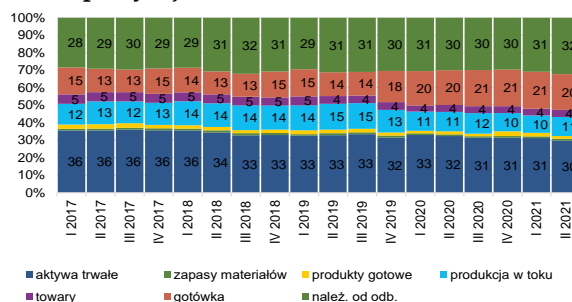
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 141 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



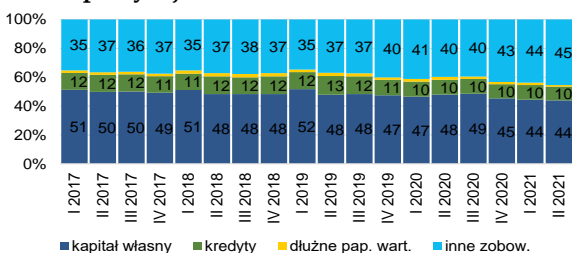
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 136 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



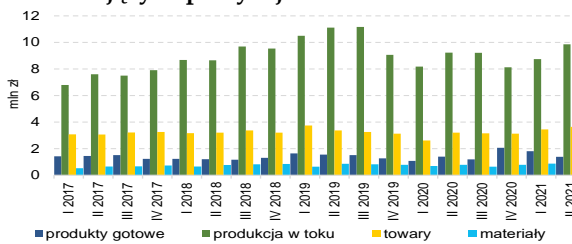
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 138 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



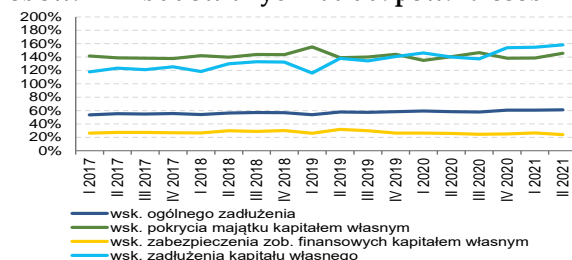
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 140 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



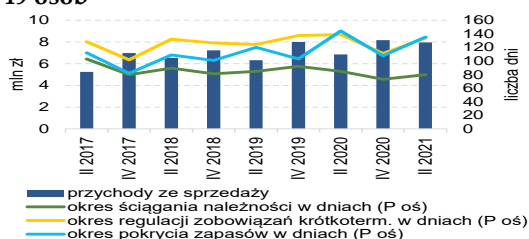
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 142 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatrud. pow. 49 osób



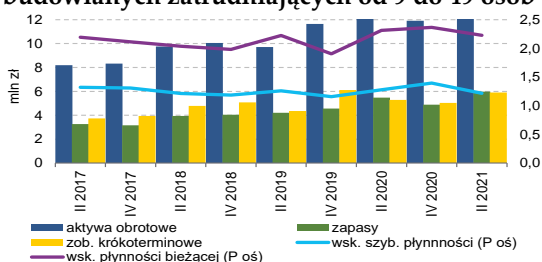
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 143 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



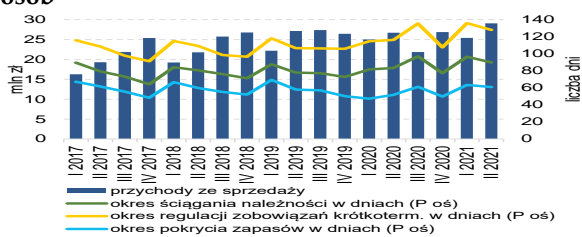
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 145 Płynność finansowa firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



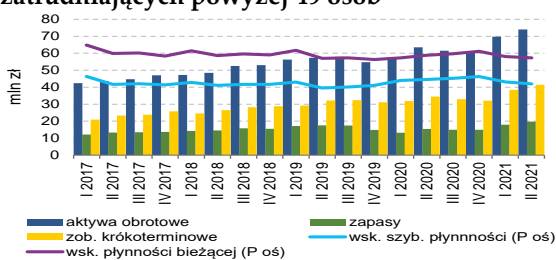
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 144 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 146 Płynność finansowa firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³³

Obserwowane od kilku lat rosnące koszty realizacji inwestycji, w tym wzrost cen materiałów budowlanych stały się jednym z bardziej istotnych czynników kształtujących rentowność projektów i płynność podmiotów. Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do czerwca 2021 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. wzrosły średnio o 5,5% w dziewiętnastu grupach towarowych, co wskazuje na przyspieszenie dynamiki ich wzrostu w skali roku. W tym samym okresie przed rokiem tj. od stycznia do czerwca 2020 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. wzrost cen materiałów był niższy i wyniósł 1,5%. W pierwszej połowie 2021 r. w odniesieniu do tego samego okresu w 2020 r. wzrost cen dotyczył następujących produktów z grup: płyty OSB (+26,9%), izolacje termiczne (+15,1%), sucha zabudowa (+11,5%), dachy, rynny (+8,0%), oświetlenia, elektryka (+7,6%), instalacje, ogrzewanie (+7,4%), ogród i hobby (+5,9%), cement, wapno (+4,9%), narzędzia (+4,6%), izolacje wodochronne (+4,4%), wykończenia (+3,9%), stolarka (+3,8%), wyposażenie, AGD (+3,7%), motoryzacja (+3,3%), płytki, łazienki, kuchnie (+3,2%), chemia budowlana (+3,0%), farby, lakiery (+2,5%), otoczenie domu (+1,8%) oraz dekoracje (+1,8%). Spadek cen nastąpił tylko w jednej grupie: ściany, kominy (-4,6%).

³³ Wyczerpanie oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kwartału 2021 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 – analiza PSB” w czerwcu 2020 r. i w czerwcu 2021 r., Grupa PSB Handel S.A., lipiec 2020 r. oraz lipiec 2021 r.).

Analiza zapisów w sprawozdaniach F01 przesłanych do GUS wskazuje na utrzymanie się dobrej ogólnej sytuacji hurtowni materiałów budowlanych oraz niewielką poprawę opłacalności prowadzonych działalności.

W większych hurtowniach (zatrudniających powyżej 49 osób) w II kwartale 2021 r. wobec I kwartału 2021 r. zaobserwowano wzrost poziomu uśrednionych przychodów ogółem (o 6,2%) przy mniejszym wzroście kosztów ogółem (o 3,1%). Korzystne relacje przychodów do kosztów pozwoliły na wypracowanie znacznie wyższego wyniku finansowego netto. Wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych za II kwartał 2021 r. poprawiła się również w odniesieniu do notowanych przed rokiem. Wysoki i rosnący poziom przychodów hurtowni materiałów budowlanych i jednocześnie przyspieszenie wzrostu cen materiałów budowlanych potwierdza dobrą koniunkturę na rynku mieszkaniowym, rosnące zapotrzebowanie na materiały budowlane i na realizację robót w budownictwie. Warto zwrócić uwagę na fakt, iż w grupie dużych hurtowni, mimo wzrostu przychodów i kosztów ogółem w II kwartale 2021 r. wobec kwartału poprzedniego i tego samego okresu w roku poprzednim, spadła ich dynamika wzrostu. Analiza danych finansowych małych hurtowni dostępnych do pierwszego półrocza 2021 r. także wskazuje na utrzymujący się od 2017 r. wyraźny wzrost uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów. W 2021 r. wyraźna poprawa relacji przychodów do kosztów wpłynęła na wzrost średniej wartości wypracowanego wyniku finansowego netto.

Wzrósł udział rentownych podmiotów w grupie większych hurtowni (92% jednostek z dodatnim wynikiem finansowym netto w II kwartale 2021 r. wobec 70% podmiotów w I kwartale 2021 r. i 84% w tym samym okresie przed rokiem). Wśród małych hurtowni odsetek rentownych jednostek był niższy i zmniejszył się w I półroczu 2021 r. do 87% wobec 90% jednostek w II półroczu 2020 r., ale wzrósł wobec odsetka odnotowanego w I półroczu 2020 r. (84%). W obu grupach hurtowni poprawiła się rentowność prowadzonych działalności i osiągnięto zbliżoną rentowność sprzedaży na poziomie ponad 7%. W grupie małych jednostek rentowność kapitału i majątku (17,3% ROE i 7,7% ROA) są ponad dwukrotnie wyższe niż w grupie większych podmiotów (6,9% ROE i 3,5% ROA), co oznacza, że małe hurtownie nadal efektywniej wykorzystują swoje kapitały i mają lepszą kondycję finansową. Odnotowano wzrost zadłużenia małych hurtowni z tytułu kredytów bankowych do 17% w strukturze pasywów wobec 12%-13% udziału w latach 2018 – 2020, co potwierdza poprawę ich płynności i zdolności kredytowej. Zadłużenie większych hurtowni materiałów budowlanych utrzymuje się na zbliżonym i niższym poziomie (12% udziału w strukturze pasywów).

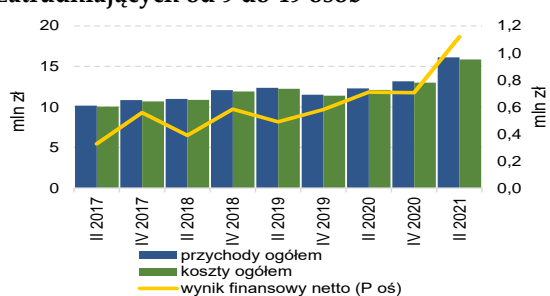
Głównym źródłem finansowania hurtowni materiałami budowlanymi podobnie, jak w przypadku deweloperów i przedsiębiorstw budowlanych jest kapitał własny, a jego udział w strukturze pasywów od trzech lat jest stosunkowo stabilny (według stanu na koniec czerwca 2021 r. ponad 51% w grupie większych jednostek i około 46% w grupie małych podmiotów).

Według stanu na koniec I półrocza 2021 r. w niewielkim stopniu zwiększył się udział należności od odbiorców towarów w strukturze aktywów w grupie większych jednostek (do około 34%) oraz w znacznie większym stopniu w małych hurtowniach (do 36%). W obu grupach przedsiębiorstw do 37% wzrosły także zobowiązania wobec kontrahentów w strukturze pasywów (od stycznia do czerwca 2021 r. o 3 p.p. w dużych hurtowniach i o 7 p.p. w małych jednostkach), co nieznacznie osłabiło płynność finansową, jednakże jej wskaźniki utrzymały się na bezpiecznym dla wierzycieli poziomie.

Pomimo niewielkiej zmienności na korzystnym poziomie pozostały wskaźniki ogólnego zadłużenia, zabezpieczenia zobowiązań i pokrycia majątku kapitałem własnym oraz zadłużenia kapitału własnego, co zapewnia wiarygodność kredytową i zdolność do pokrycia swoich zobowiązań.

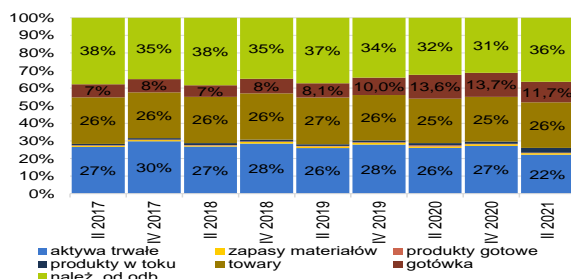
Wraz ze znacznym wzrostem obrotów hurtowni materiałów budowlanych w I połowie 2021 r. w ich strukturze kosztów działalności operacyjnej wzrósł udział sprzedanych towarów i materiałów (do 79% udziału w większych hurtowniach i do 81% w małych jednostkach). Udział kosztów własnych utrzymał się na poziomie zbliżonym do notowanych w poprzednich okresach.

Wykres 147 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



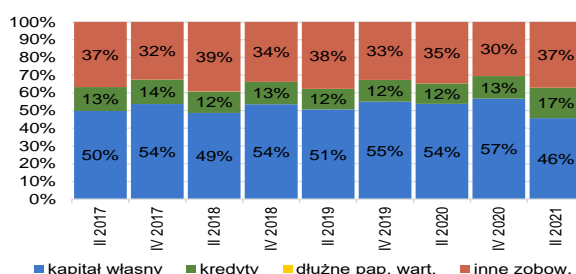
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 149 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



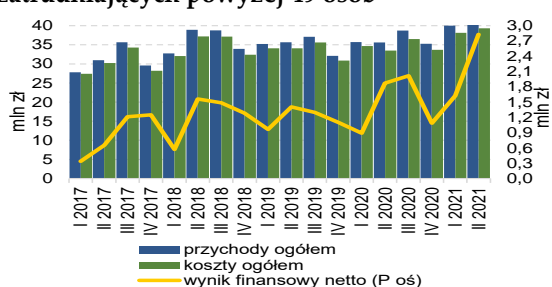
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 151 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



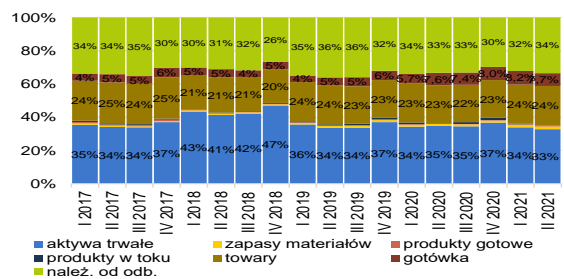
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 148 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



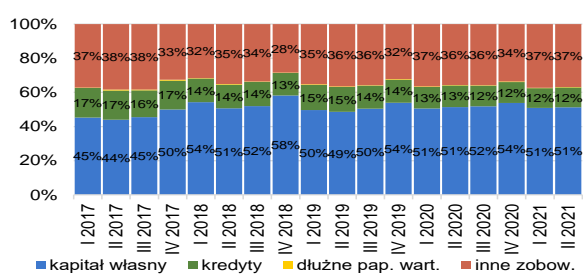
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 150 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



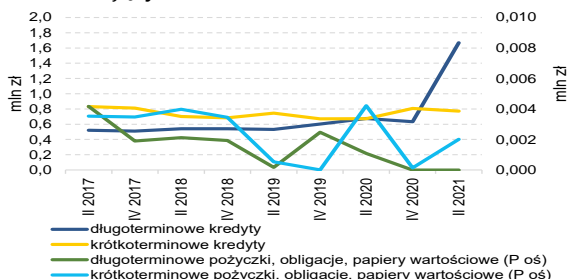
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 152 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



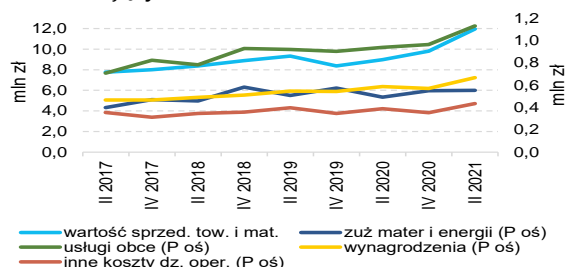
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 153 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



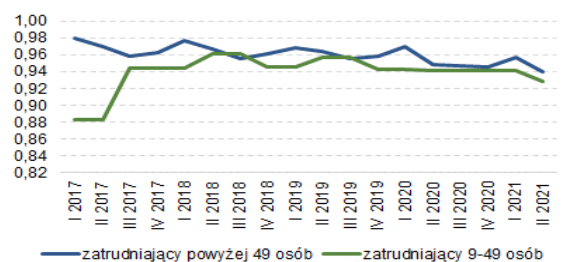
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 155 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



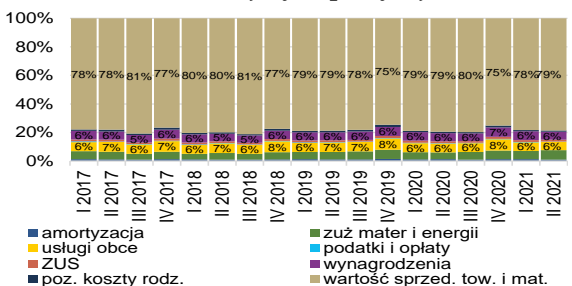
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 157 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



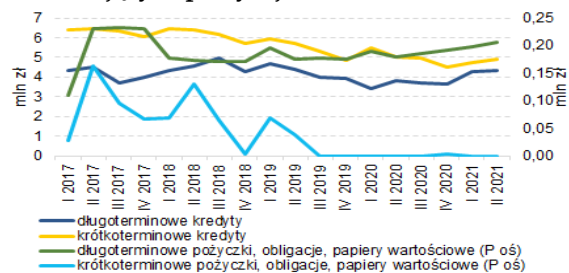
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 159 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



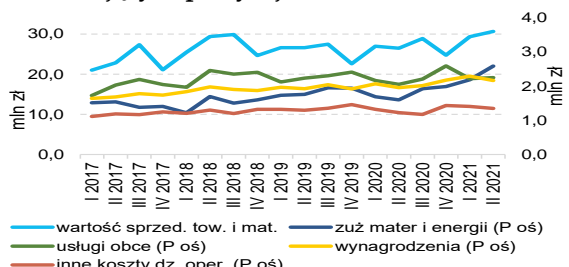
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 154 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



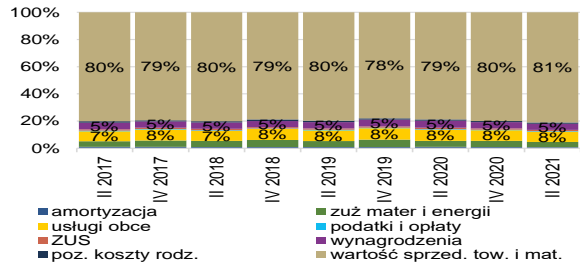
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 156 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



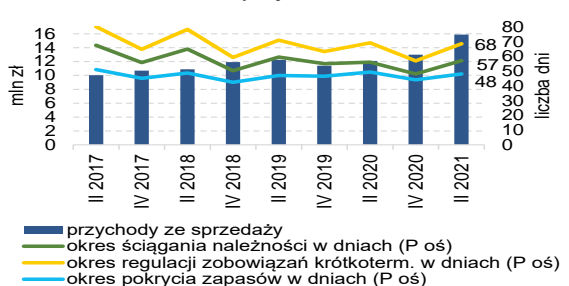
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 158 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



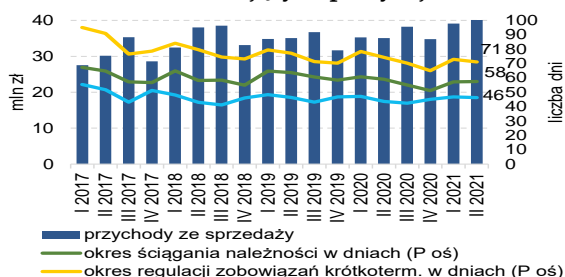
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 160 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



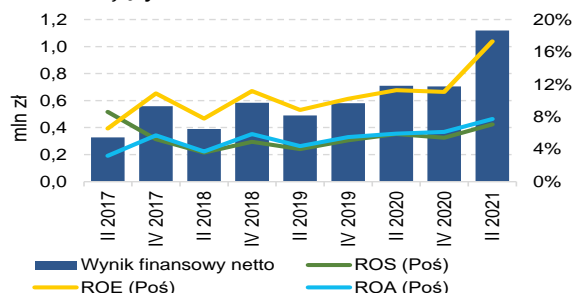
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 161 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



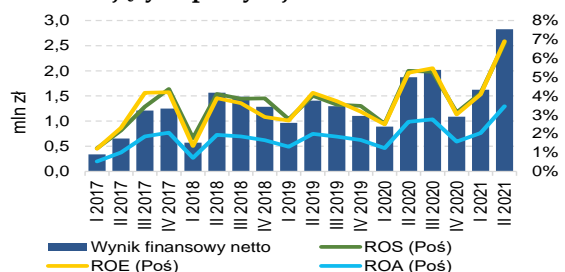
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 162 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



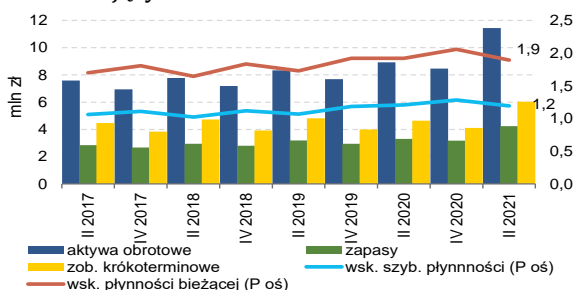
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 163 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



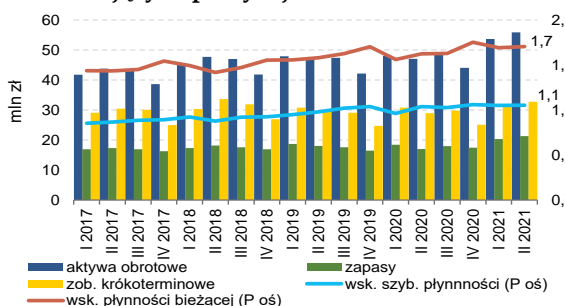
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 164 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



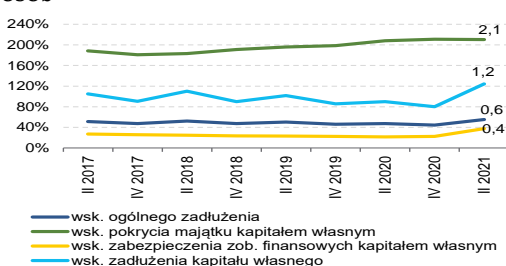
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 165 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



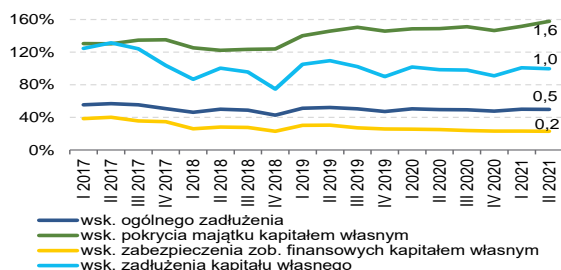
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 166 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 167 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Analiza sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane³⁴

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

Według danych finansowych raportowanych przez większych producentów (zatrudniających powyżej 49 osób) w sprawozdaniach F01 za II kwartał 2021 r. w odniesieniu do analogicznego kwartału 2020 r. o 26% wzrosły przychody ogółem, w tym o 15% przychody ze sprzedaży oraz podobnie o około 27% zwiększyła się wartość poniesionych kosztów ogółem, w tym o 28% kosztów z tytułu działalności operacyjnej. Uzyskane przychody i poniesione koszty w II kwartale 2021 r. pozwoliły większym producentom na wypracowanie dwukrotnie wyższej niż przed rokiem wartości średniego wyniku finansowego netto. Odsetek rentownych większych producentów w obu okresach był porównywalny (około 83% jednostek). W analizowanym II kwartale 2021 r. wobec II kwartału 2020 r. nieznacznie obniżyła się rentowność sprzedaży (do 12,6% z 13,4%) oraz w niewielkim stopniu poprawiła się rentowność aktywów (do 3,7% z 3,6%) i rentowność kapitału własnego (do 6,1% z 5,9%).

Małych producentów materiałów budowlanych w I półroczu 2021 r. charakteryzował niższy wzrost obrotów niż w grupie większych jednostek oraz osłabienie rentowności sprzedaży (6,7% wobec 8,8% w I półroczu 2020 r.) co było spowodowane wypracowaniem słabszego wyniku finansowego netto. Natomiast małych producentów cechuje korzystniejsza sytuacja w zakresie rentowności kapitału własnego (8,1%) i majątku (4,6%), co oznacza nieco większą ich wiarygodność w ocenie banków i pozostałych wierzycieli.

Zarówno grupę większych, jak i małych producentów materiałów budowlanych charakteryzują wysokie kapitały własne (odpowiednio 64% i 60% w strukturze pasywów na koniec czerwca 2021 r.) oraz utrzymująca się od trzech lat niewielka poprawa pokrycia majątku kapitałem własnym i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym. W obu grupach odnotowano również stabilny udział zobowiązań wobec dostawców surowców i podwykonawców (25% w strukturze pasywów większych producentów i 27%

³⁴ Wyczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półroczu 2021 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do II kwartału 2021 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

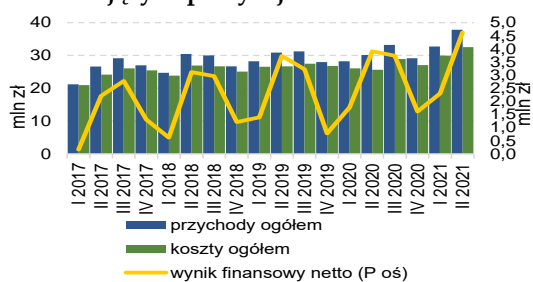
w grupie małych podmiotów) oraz niski i stabilny udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych (odpowiednio 12% i 13% udziału). Stabilne i oscylujące na korzystnym poziomie wskaźniki zadłużenia ogólnego (0,39 i 0,43) wskazują, iż majątki i działalność przedsiębiorstw w większym stopniu finansowane są kapitałem własnym niż obcym, co zabezpiecza przed utratą płynności i bankrutem w przypadku pogorszenia koniunktury.

Znaczne zapotrzebowanie na materiały budowlane i wysoka konkurencja w ich pozyskaniu ze strony firm budowlanych przełożyło się na niskie stany nierozliczonych należności od odbiorców w grupie dużych producentów (18% udziału w strukturze aktywów na koniec I półrocza 2021 r.), co skutkowało osiągnięciem korzystniejszego wskaźnika ściągania należności (52 dni) niż regulowania zobowiązań (72 dni). Mały producenci borykają się ze znacznie większym stanem nierozliczonych należności od odbiorców (27% udziału w strukturze aktywów) i dłuższym okresem ich ściągania (średnio 68 dni) oraz regulowania swoich zobowiązań (średnio 76 dni).

Płynność finansowa, po niewielkiej poprawie w II połowie 2020 r., pogorszyła się nieznacznie w I połowie 2021 r. w obu grupach jednostek, pozostając nadal na bezpiecznym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań.

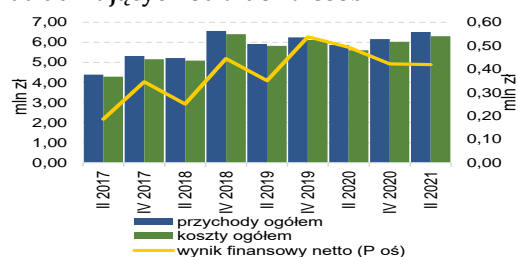
W grupie większych producentów w II kwartale 2021 r. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2020 r. w strukturze poniesionych kosztów działalności operacyjnej zwiększył się głównie udział kosztów z tytułu zużycia materiałów i energii elektrycznej (do 54% z 51%). Natomiast analizując zmianę wartości kosztów odnotowano wzrost wszystkich składników kosztów działalności operacyjnej, w tym w największym stopniu wartość sprzedanych materiałów i towarów (o 45%), zużycie materiałów i energii (o 36%), wynagrodzeń (o 23%) oraz kosztów z tytułu usług obcych (o 8%). W strukturze kosztów działalności operacyjnej małych producentów niższy udział zużycia materiałów i energii elektrycznej (49% udziału), a wyższy usług obcych (16% udziału), wskazuje na zwiększone posiłkowanie się podwykonawcami.

Wykres 168 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



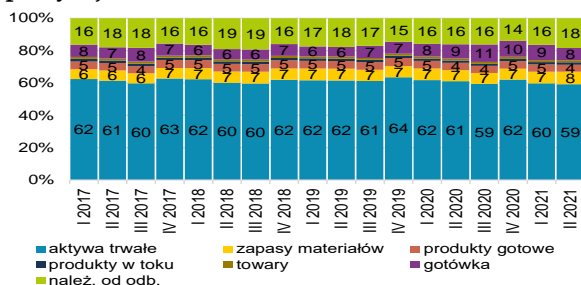
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 169 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



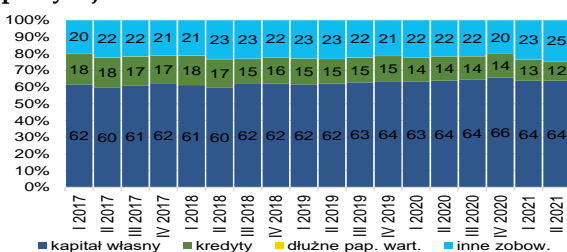
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 170 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



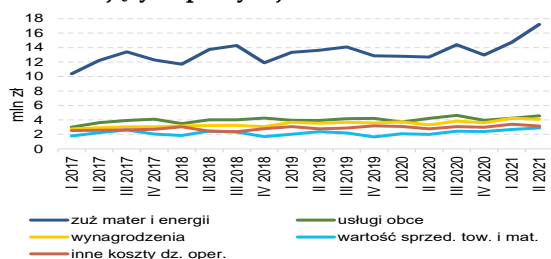
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 172 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



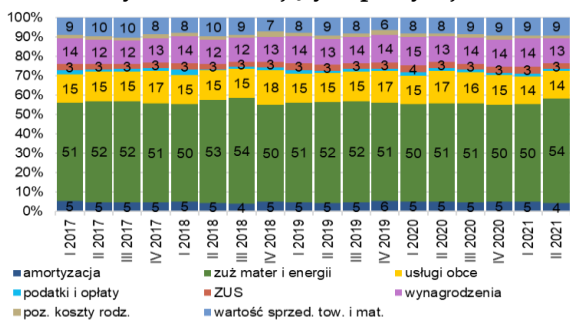
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 174 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



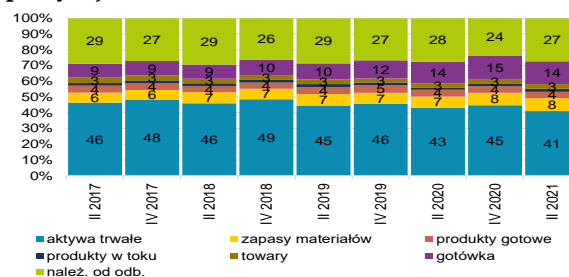
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 176 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



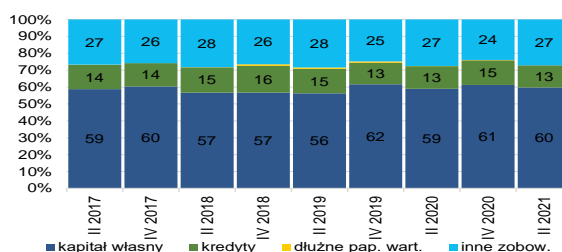
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 171 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



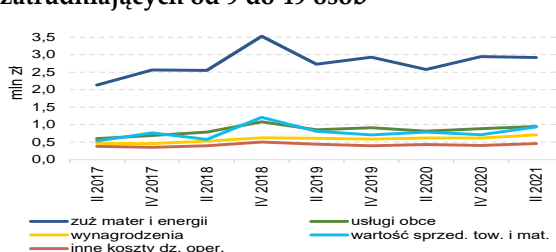
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 173 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



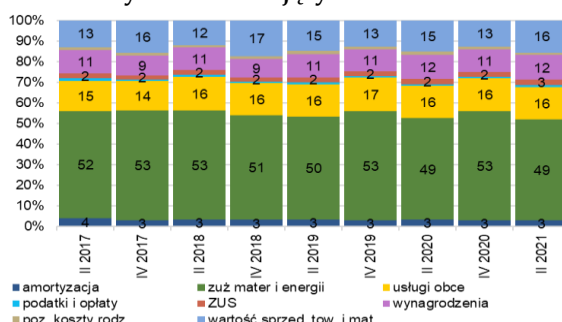
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 175 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



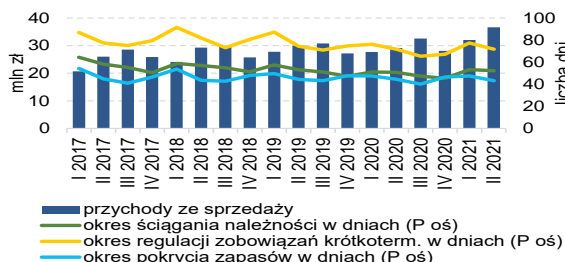
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 177 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



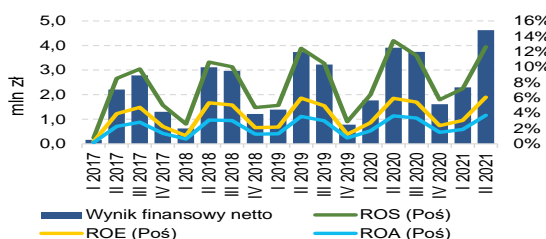
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 178 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



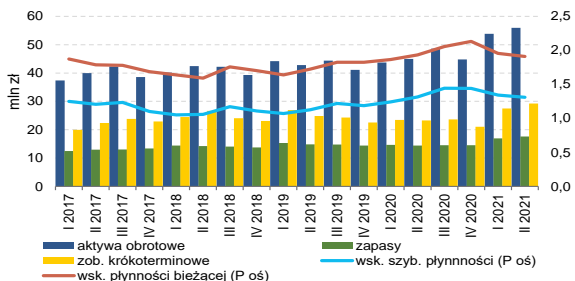
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 180 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



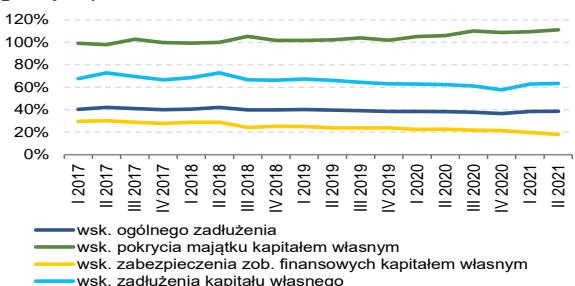
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 182 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



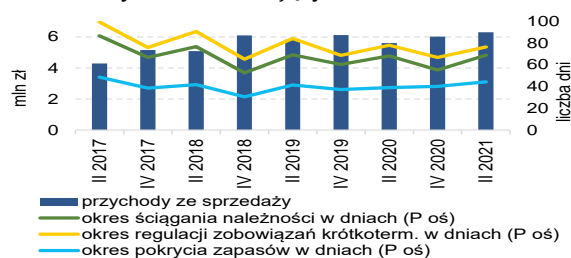
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 184 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



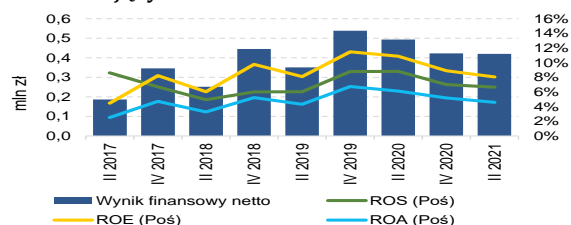
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 179 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



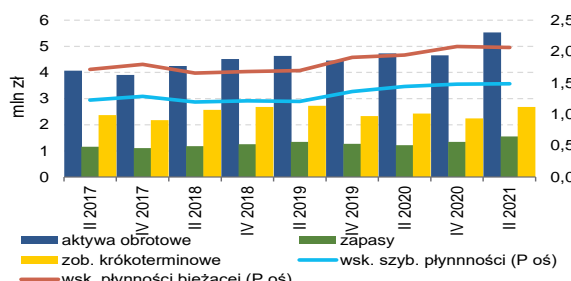
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 181 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



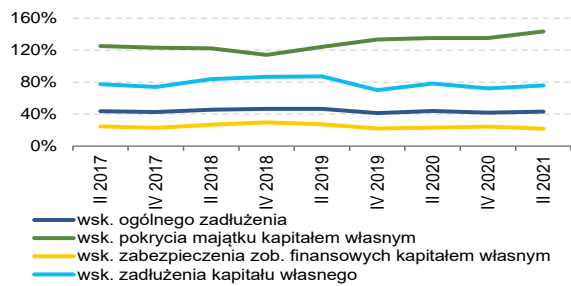
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 183 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 185 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl

