

Styczeń 2020 r.

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

Zatwierdziła:

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Opracował zespół pod kierunkiem:

Jarosława Jakubika, Zastępcy Dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

Informacja została przygotowana w Departamencie 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 III kwartale 2019 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- W III kwartale 2019 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych znajdował się w fazie ekspansji, nadal obserwowano wzrost cen. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych pozostała wysoka, choć niższa w porównaniu do tych samych okresów w poprzednim roku. Obserwowano zarówno wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, przy wzroście kosztów budowy będącym konsekwencją wysokiego popytu budowlanego w całej gospodarce.
- W omawianym okresie, według danych zebranych przez NBP, nadal rosły średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań zarówno w stanie deweloperskim² na rynkach pierwotnych (RP) analizowanych miast, jak i średnie ceny mkw. na rynkach wtórnych (RW). Ceny wyznaczone za pomocą indeksu hedonicznego³ wzrosły, co oznacza dalszy wzrost cen mkw. porównywalnych mieszkań. W 6 miastach wzrosły o ok. 1,8% kw./kw. oraz o 11,0% r/r, w 10 miastach o 4,0% kw./kw. oraz 12,9% r/r, a w Warszawie o 5,5% kw./kw. oraz o 12,8% r/r. Ceny ofertowe rosły szybciej niż ceny transakcyjne, co oznacza że sprzedający spodziewali się szybszego wzrostu cen. Utrzymała się różnica średnich cen transakcyjnych i ofertowych, co może wskazywać na brak akceptacji zbyt wysokich cen ofertowych ze strony kupujących. Kolejny kwartał rosły średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media). Rośnie także podaż nowych mieszkań na lokalnym rynku najmu.
- Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) nieznacznie zmniejszył się względem poprzedniego kwartału i wyniósł w omawianym kwartale 0,80 mkw. oraz był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. o 0,32 mkw. (tj. o ok. 66%). Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego⁴ pozostał stabilny, podobnie jak kredytowa dostępność mieszkania dla przeciętnego gospodarstwa domowego. Głównym czynnikiem powodującym stabilizację wskaźników dostępności był zbliżony wzrost wynagrodzeń i cen mieszkań.

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do III kw. 2019 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do II kw. 2019 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych i cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają zasób informacji dostępny w momencie zamknięcia materiału. Dane historyczne są rewidowane. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym III kwartału 2019 r. zebrano ok. 109 tys. rekordów, w tym ok. 27,9% dotyczących transakcji oraz 72,1% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok. 3,4 mln rekordów, z 23,7% udziałem transakcji oraz 76,3% ofert.

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

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

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.

- **Inwestycja mieszkaniowa** (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) **nadal była krótkookresowo opłacalna** (opłacalność liczona jako różnica stóp procentowych). Przy założeniu średniej wysokości czynszu możliwego do uzyskania w Warszawie i 6M, rentowność inwestycji mieszkaniowej nadal była wysoka względem oprocentowania lokaty bankowej, nieco niższa względem rentowności 10-letnich obligacji skarbowych i pozostała zbliżona do stopy kapitalizacji uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych⁵ w złotych⁶** (bez umów renegotjowanych) **wyniosła w omawianym kwartale ok. 14,4 mld zł**, tj. była niższa o 1,9% wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o 10,4% względem III kw. 2018 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym⁷ wskazują, że po dwóch kwartałach stabilizacji polityki kredytowej banki ponownie zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, nie zmieniając jednocześnie warunków polityki kredytowej. Banki odnotowały wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe. W IV kwartale 2019 r. banki deklarują dalsze zaostrzanie polityki kredytowej oraz oczekują spadku popytu na kredyt.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych⁸ w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie uzyskującym regularnych dochodów w walucie, regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat i refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi.
- **Pomimo utrzymującej się od 2016 r. niewielkiej spadkowej tendencji szacowanej stopy zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych, wskaźnik ten pozostaje na wysokim poziomie – w III kw. 2018 r. utrzymał się na poziomie ok. 20%** (zob. wykres 38). W kierunku niższych stóp zwrotu z kapitału własnego oddziałują rosnące koszty producentów mieszkań, w efekcie rosnących cen

⁵ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa/oprocentowanie.html.

⁶ Według danych BIK banki i SKOK-i udzieliły w trzech kwartałach 2019 r. o 2,9% więcej kredytów mieszkaniowych niż w analogicznym okresie zeszłego roku, natomiast w ujęciu wartościowym więcej o 14,4%. Dodatkowo dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym dotyczą głównie kredytów powyżej 250 tys. zł, w tym w szczególności kredytów powyżej 350 tys. zł. Indeks jakości portfela kredytów mieszkaniowych potwierdza wieloletni niski poziom ryzyka kredytowego związanego z udzielaniem kredytów mieszkaniowych. Według raportu AMRON w III kw. 2019 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego przekroczyła wysokość 282 tys. zł tj. wzrosła r/r o ok. 8,8%. Nieznacznie zmniejszył się udział kredytów o LtV 50-80% i powyżej 80%, natomiast na popularności zyskały kredyty o wskaźniku LtV do 30% i 30-50%. W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do III kw. 2019 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat, pozostałych natomiast spadł. Na koniec III kwartału 2019 r. liczba czynnych umów kredytowych wyniosła ponad 2,35 mln sztuk, tj. przyrosła kw./kw. o 34,3 tys. umów a ich wartość wyniosła 439,2 mld zł.

⁷ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2019 r.”, NBP, październik 2019 r. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/aktualnosci/wiadomosci_2019/kredytowy2019_4.html. Głównymi przyczynami zmian popytu na kredyty mieszkaniowe była poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych.

⁸ Według danych NBP udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej stanu kredytów mieszkaniowych w bankach na koniec III kwartału 2019 r. nieznacznie zmniejszył się do 28,7% wobec 28,8% w poprzednim kwartale oraz maksymalnego 71,3% udziału zanotowanego w I kw. 2009 r. Według danych BIK wartość portfela mieszkaniowych kredytów frankowych na 30.10.2019 r. wynosiła 100,9 mld zł (451 698 szt.). Mieszkaniowe kredyty frankowe, podobnie jak kredyty złote, charakteryzują się bardzo dobrą spłacalnością, na co oprócz aspektu dochodowego (wzrostu dochodów gospodarstw domowych) wpływ mają nadal ujemne stopy procentowe w Szwajcarii (LIBOR CHF).

materiałów⁹, wynagrodzeń i terenów budowlanych. Ma to mniejszy wpływ na sektor deweloperski, który operuje na wysokich marżach, nadal generuje jednak ryzyko w sektorze budowlanym¹⁰. Zgodnie z analizą BIK¹¹ spadek liczby realizowanych projektów w ostatnich miesiącach ustabilizował ceny materiałów, usług i wynagrodzeń na rynku budowlanym, a to przełożyło się na poprawę kondycji finansowej firm. Według ekspertów Coface¹² liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych przedsiębiorstw w branży budowlanej w trzech kwartałach 2019 r. nieznacznie spadła względem takiego samego okresu 2018 r. Jednocześnie udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 1,4 p.p., głównie na skutek wzrostu liczby upadłości w transporcie, handlu i rolnictwie.

- **W III kwartale 2019 r. notowano w Polsce historycznie wysoką liczbę zarówno mieszkań oddanych do użytkowania¹³, jak i mieszkań, których budowę rozpoczęto¹⁴.** Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do występowania o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁵, które mogą zostać uruchomione w ciągu dwóch lat.
- **Roczna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce¹⁶ nieco wzrosła względem poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 64,3 tys. Zapas niesprzedanych mieszkań (oraz kontraktów na ich budowę) na tych rynkach zmniejszył się o ok. 1 tys. względem poprzedniego kwartału i wyniósł na koniec III kw. 2019 r. ok. 50,2 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży nieznacznie wzrosła względem poprzedniego kwartału (+0,1 tys.).** Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach zmniejszył się do 3,1 kwartału. Oznacza to szybszą sprzedaż pojawiających się ofert oraz mniejsze niż w poprzednich okresach możliwości wyboru mieszkań dla nabywców. Szacowany przez NBP czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym zmniejszył się w Warszawie i 6 miastach oraz utrzymał się niezmienny w 10 miastach analizowanych miastach, co wskazuje na przeniesienie przynajmniej części popytu na ten rynek.

⁹ Deweloperzy uważają, że w obecnej sytuacji posiadanie własnych zasobów siły roboczej umożliwia bardziej efektywną kontrolę kosztów, jak i terminów realizowanych budów. Deweloperzy w różny sposób radzą sobie z sytuacją. Niektórzy mają w grupie własnych generalnych wykonawców. Inni poszerzyli kompetencje. Jeszcze inni skupiają się na pakietowaniu, czyli podziale prac budowlanych na mniejsze fragmenty w celu obniżki kosztów. Optymalizacja kosztów inwestycji stała się istotną kwestią na rynku nieruchomości.

¹⁰ Wskaźnik rentowności działalności firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób w II kw. 2019 r. kształtował się na poziomie ok. 8% (spadek o ok. połowę wzgl. IV kw. 2018 r., zob. wykres 103), natomiast wskaźnik rentowności działalności firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób w III kw. 2019 r. wzrósł do poziomu ok. 5% z ok. 2% w poprzednim kwartale (zob. wykres 104).

¹¹ <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/475609/slabnaca-koniunktura-przynosi-poprawe-finansow-firm-budowlanych>

¹² Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacje firm w Polsce w trzech kwartałach 2019 r.) udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się do 12,9 proc., co daje wynik prawie o połowę niższy w porównaniu z rekordowym rokiem 2012, kiedy co czwarte postanowienie sądowe dotyczyło firmy budowlanej.

¹³ Według danych GUS w III kw. 2019 r. w Polsce oddano do użytkowania ok. 50,9 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,0 tys. względem III kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 3,5 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie IV kw. 2018 r. - III kw. 2019 r. wydano ok. 200,7 tys. pozwoleń, tj. 17,0 tys. więcej niż w okresie IV kw. 2017 r. - III kw. 2018 r. (wzrost r/r o 9,2%).

¹⁴ Według danych GUS w III kw. 2019 r. w Polsce rozpoczęto budowę ok. 63,1 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 2,8 tys. względem III kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 1,5 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie IV kw. 2018 r. - III kw. 2019 r. wydano ok. 226,4 tys. pozwoleń, tj. 7,3 tys. więcej niż w okresie IV kw. 2017 r. - III kw. 2018 r. (wzrost r/r o 3,3%).

¹⁵ Według danych GUS w III kw. 2019 r. w Polsce wydano ok. 72,5 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 11,6 tys. względem III kw. 2018 r. oraz więcej o ok. 1,1 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w okresie IV kw. 2018 r. - III kw. 2019 r. wydano ok. 265,1 tys. pozwoleń, tj. 12,1 tys. więcej niż w okresie IV kw. 2017 r. - III kw. 2018 r. (wzrost r/r o 4,8%).

¹⁶ Na podstawie danych JLL/REAS.

- **Wskaźnik budowy mieszkań w toku¹⁷ w Polsce nieznacznie zmniejszył się w omawianym okresie, głównie na skutek wysokiej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.** Utrzymująca się różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi na RP i RW w 6M i Warszawie oznacza, że kupujący nie akceptują wyższych cen deweloperów i przenoszą swój popyt na rynek wtórny (por. wykres 5). Także struktura oferowanych mieszkań względem powierzchni odbiega od preferencji nabywców - zbyt mało jest relatywnie małych mieszkań względem popytu na nie.
- **W warunkach wysokiego popytu na mieszkania utrzymywał się wysoki popyt na grunty budowlane pod budownictwo deweloperskie,** zwłaszcza w dobrze skomunikowanych dzielnicach z rozwiniętą infrastrukturą miejską i zapleczem handlowo-usługowym, szczególnie w Warszawie, Krakowie i Poznaniu. W konsekwencji ceny gruntów dalej rosły. Nabywane są także grunty tańsze, o słabszej lokalizacji i infrastrukturze. Obserwowano także zjawisko wypierania budownictwa infrastrukturalnego i komercyjnego (biurowego) przez budownictwo mieszkaniowe.
- **Od 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów pod blokami oraz domami jednorodzinnymi przekształciło się z mocy prawa w prawo własności¹⁸ tych gruntów.** Realizacja tej ustawy oznacza znaczący transfer majątku do gospodarstw domowych i może mieć pozytywny wpływ na popyt konsumpcyjny (efekt majątkowy). Uregulowanie płatności z tym związanych jest jednak na niskim stopniu zaawansowania¹⁹.

¹⁷ Wskaźnik dla Polski obliczany na podstawie danych GUS jako suma z ostatnich czterech kwartałów różnicy pomiędzy kwartalną liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto a kwartalną liczbą mieszkań oddanych do użytkowania.

¹⁸ Dz.U. 2018 poz. 1716 (ustawa z 20 lipca 2018 r., znowelizowana 4 grudnia 2018 r.). Z uwłaszczenia może skorzystać 2,5 mln użytkowników będący właścicielami lokali. Opłaty przekształceniowe będzie się wносить przez 20 lat. Ich wysokość wyniesie tyle, ile roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W wypadku gruntów Skarbu Państwa przepisy przewidują obowiązkowe bonifikaty (przy jednorazowej spłacie), natomiast przy nieruchomościach komunalnych wysokość bonifikaty ustalają gminy. W blokach spółdzielczych po przekształceniu gruntów pod blokami opłaty przekształceniowe będą wliczane do opłat za mieszkanie, ale jeżeli w opłacie przekształceniowej będą bonifikaty, to spółdzielnia musi je uwzględnić i zmniejszyć spółdzielcy opłatę proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo. Transakcje mające za przedmiot lokale stanowiące odrębne nieruchomości, z których własnością związane są udziały w gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste przysparzają kłopotów - część sądów wieczystoksięgowych żąda przedłożenia zaświadczenia o przekształceniu przy dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, co jest długotrwałym procesem, często uniemożliwiającym zawarcie umowy nabycia mieszkania.

¹⁹ Duże aglomeracje do końca 2019 r. nie wydadzą zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Zgodnie z informacją Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa do października br. zostało przekształconych 62% warszawskich gruntów. Mimo zakończenia 2019 r. mieszkańcy zachowują prawo do bonifikat obowiązujących w 2019 r.

Tabela 1 Programy mieszkaniowe realizowane w Polsce

Program	Miejsce publikacji podstawy działalności	Rozpoczęcie programu	Przewidywane nakłady	Przewidywane efekty	Bieżące efekty
Narodowy Program Mieszkaniowy (NMP)					
1) Pakiet Mieszkanie Plus					
1.1) Program wsparcia tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń	Dz. U. z 2018 r., poz. 2321	2007 r.	6.210 mln zł w latach 2018 - 2025		W ramach programu zakwalifikowano do finansowania 1636 przedsięwzięć o wartości ok. 4,04 mld zł. Powstać ma ponad 29 tys. lokali/miejsc noclegowych.
1.2) Program wspierania budowy mieszkań czynszowych	Dz. U. z dnia 2018 r., poz. 1020, z późn. zm.	2016 r.	4,5 mld zł przez 10 lat	30 tys. lokali w ciągu 10 lat	W ramach programu : - złożono 212 wniosków na łączną kwotę 1,2 mld zł, dotyczących budowy 9747 mieszkań), - podpisano 99 umów kredytu na łączną kwotę 513 mln zł przeznaczonych na finansowanie budowy 4425 mieszkań, - do użytkowania oddano 2261 mieszkań w 53 inwestycjach.
1.3) Mieszkanie Plus - kapitałowy (PFR Nieruchomości)	Uchwała Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r.	2016 r.			W ramach programu oddano do użytku 695 mieszkań, w budowie są 663 mieszkania, na etapie projektowania znajduje się ok. 15,5 tysiący mieszkań.
2) Program "Mieszkanie na Start"	Dz. U. z 2018 r., poz. 1540 oraz Dz. U. z 2019 r., poz. 1309	2019 r.	Maksymalny limit wydatków w latach 2019-2028 - 16 mld zł	Kwota dopłat na lata 2019-2034 wyniosła 34,5 mln zł, z czego kwota blisko 1,5 mln zł planowana jest do wypłaty w 2019 r.	W ramach programu: - 8 gmin złożyło 26 wniosków o zawarcie umowy, obejmujących budowę 1086 mieszkań, - 5 gmin podpisało 14 umów w sprawie dopłat obejmujących 578 mieszkań, - kwota dopłat prognozowanych do wypłaty z tytułu zawartych umów przez kolejnych 15 lat: 53,1 mln zł, z czego w 2019 r. blisko 1,6 mln zł - dotychczas BGK dopłacił do najmu kwotę 166,55 tys. zł.
Inne (poza NPM)					
Mieszkanie dla młodych	Dz. U. z 2019 r. poz. 1116	2014 r.	3,45 mld zł w latach 2014 - 2018		W latach 2014 -2018 udzielono wsparcia 110,4 tys. nabywcom mieszkań, w kwocie 2,9 mld zł, w tym 0,85 mld zł na rynku wtórnym. Nadal udzielane jest finansowe wsparcie z przeznaczeniem na częściową spłatę kredytu oraz realizowana jest kontrola kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego udzielonych w latach 2014-2018.
Fundusz Wsparcia Kredytobiorców	Dz. U. z 2015 r., poz. 1925	19.02.2016 r.	593,8 mln zł		Dotychczas zawarto 945 umów o udzielenie wsparcia na łączną kwotę 20,9 mln zł. Do dnia 19 grudnia wypłacono wsparcie w łącznej kwocie 16,4 mln zł.
Fundusz Mieszkań na Wynajem (BGK Nieruchomości)		2014 r.			W ofercie jest 1820 mieszkań w 16 inwestycjach w 6 miastach.

- Na rynkach nieruchomości biurowych zmniejszały się nierównowagi wynikające z wcześniejszego nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do wysokiego popytu na nią. Czynnikiem wzrostu popytu jest korzystna sytuacja gospodarcza, w tym tworzenie nowych miejsc pracy, również przez firmy międzynarodowe. Nowe trendy związane z wykorzystaniem powierzchni biurowej (np. biura coworkingowe) również mogą przyczynić się do utrzymywania się wysokiego popytu na te powierzchnie. Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim

poziomie. Według informacji rynkowych, na koniec III kw. 2019 r. zasoby powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych²⁰ wyniosły ok. 11 mln mkw., a w budowie było ok. 1,7 mln mkw. Stopa pustostanów na tych rynkach odnotowała spadek do poziomu 8,6% wobec 9,0%²¹ na koniec II kw. 2019 r. W Warszawie wyniosła na koniec III kw. 2019 r. 8,2%²² (wobec 8,5% w II kw. 2019 r.). Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku²³ oraz przede wszystkim od lokalizacji biurowca²⁴.

- **Na rynku powierzchni handlowo-usługowych utrzymuje się nieznaczna nadpodaż powierzchni** (stopa pustostanów w całym kraju na koniec III kw. 2019 r. kształtowała się na poziomie 3,6%²⁵). Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec III kw. 2019 r. wyniosły ponad 12 mln mkw.²⁶ Niski przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uważają rynek za nasycony, co potwierdza pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe.
- Wysoka dostępność finansowania zagranicznego przyczyniała się i będzie się przyczyniać do dalszego przyrostu powierzchni biurowych i w mniejszym stopniu handlowych. Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych, a więc niskim kosztem alternatywnym dla inwestorów.
- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostaje w fazie rozwoju.** Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe utrzymuje się na wysokim poziomie. Pozostają one w kręgu zainteresowania firm logistycznych, kurierskich a także sieci handlowych, co jest naturalną konsekwencją rozwoju handlu elektronicznego. Duży popyt zgłasza też przemysł. Na koniec III kw. 2019 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej przekroczyły 18 mln mkw., a w budowie znajduje się ponad 1,8 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała lekki wzrost do poziomu 6,2%²⁷ wobec 5,1% w II kw. 2019 r.
- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych**²⁸ na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec III kw. 2019 r. wyniosła 3,9 mld euro, z czego około 68% wartości transakcji dotyczyło powierzchni biurowych, 18% powierzchni handlowych oraz 12% powierzchni magazynowych.

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

²¹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2019, Polska.

²² Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2019, Polska.

²³ Cushman & Wakefield, Marketing jako jeden z kluczowych czynników wspierających proces modernizacji starszych budynków biurowych, 2018.

²⁴ Por. Knight Frank, Raport Polska Rynek Komercyjny I połowa 2018.

²⁵ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2019, Polska.

²⁶ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2019, Polska.

²⁷ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2019, Polska.

²⁸ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe zdarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

- **Stan kredytów udzielonych przez banki krajowe przedsiębiorstwom na nieruchomości wyniósł na koniec III kw. 2019 r. ok. 65,3 mld zł**, na co składały się kredyty udzielone przedsiębiorstwom na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości²⁹. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec III kw. 2019 r. pozostała stabilna na poziomie 5,2 mld zł. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe nieznacznie wzrosła do poziomu 16,2 mld zł (wobec 16,1 mld zł w II kw. 2019 r.). Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wzrósł lekko do poziomu 18,1 mld zł (wobec 17,5 mld zł w II kw. 2019 r.). Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe wyniósł 8,8 mld zł (wzrost o 0,4 mld zł wobec II kw. 2019 r.). Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości³⁰ zmalała nieznacznie do 16,7 mld zł (wobec 16,9 mld zł w II kw. 2019 r.). Zmiany stanów kredytów na początku 2018 r. częściowo wynikają z faktu, że banki dostosowują swoją sprawozdawczość do wymogów nowego FINREP.
- **Wskaźniki kredytów zagrożonych wśród kredytów dla przedsiębiorstw na nieruchomości były zbliżone do tych z poprzedniego kwartału**. Udział kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości biurowe na koniec III kw. 2019 r. wyniósł 6,7% wobec 6,8% w II kw. 2019 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wyniósł 11,3% wobec 11,2% w II kw. 2019 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe wyniósł 7,3% wobec 7,6% w II kw. 2019 r., a na inne nieruchomości wyniósł 8,8% wobec 8,6% w II kw. 2019 r. Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe wyniósł 21,8%, co wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat³¹.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A, notowane za miesiąc w euro za mkw. w Warszawie nieznacznie spadały, a w pozostałych ośmiu dużych miastach³² oraz siedmiu mniejszych miastach wojewódzkich były stabilne**. Najwyższe czynsze w tej klasie biurowców notowane były w Warszawie, gdzie wynosiły ok. 19 euro/mkw./m-c, w pozostałych analizowanych miastach wojewódzkich wynosiły od 11 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także pozostają stabilne**. Indeks hedoniczny czynszów³³, który jest odporny na zmianę analizowanej próbki, w II kw. 2019 r. pozostawał stabilny dla Warszawy. Natomiast dla Poznania i Trójmiasta wykazał lekki wzrost, co oznacza, że powierzchnie o podobnej jakości były wynajmowane po wyższym czynszu niż pół roku wcześniej. Może to wynikać ze wzmożonego popytu na powierzchnię biurowa w tych miastach.

²⁹ Począwszy od 2018 r. kategoria kredyty udzielone na pozostałe nieruchomości została podzielona na trzy kategorie tj. kredyty na nieruchomości magazynowe i przemysłowe, kredyty na nieruchomości handlowe i usługowe, kredyty na nieruchomości inne.

³⁰ Por. definicja z FINREP z 2018 r. „Kredyty na inne nieruchomości – kredyty na nieruchomości inne niż mieszkaniowe, biurowe, handlowe, usługowe, przemysłowe i magazynowe (podkategoria kredytów na nieruchomości pozostałe).”

³¹ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018. Z kolei zaobserwowany na początku 2018 r. wzrost tego wskaźnika wynikał prawdopodobnie ze zmian w zasadach rachunkowości i sprawozdawczości bankowej.

³²W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Osiem dużych miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. Siedem miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

³³ Indeks hedoniczny czynszów dla powierzchni komercyjnych zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach budynków oraz powierzchni lokali wynajętych (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny liczony jest metodą imputacji.

- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie nieznacznie wzrosły, a na rynkach pozostałych miast były stabilne lub nieznacznie spadły³⁴. Indeks hedoniczny czynszów dla Warszawy, Poznania i Trójmiasta w II kw. 2019 r. nieznacznie spadł względem IV kw. 2018 r. Na rynkach sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych oraz lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce pozostały stabilne.**

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

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–23),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 24–33),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 34–49),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 50–63),
- 6) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 64–70),
- 7) rozszerzoną analizę sytuacji firm: deweloperskich, budowlanych realizujących projekty kubaturowe, zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych oraz produkujących materiały budowlane (wykresy 71–151).

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

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

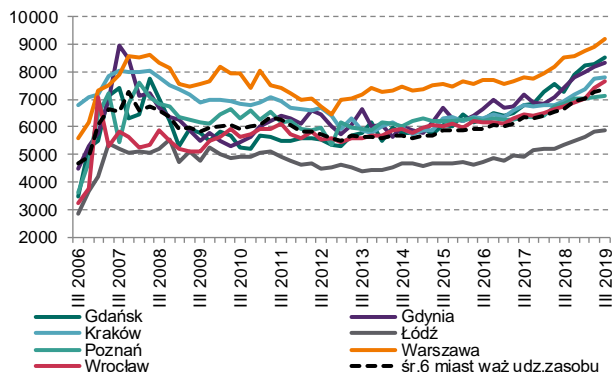
³⁴Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

Wykaz skrótów:

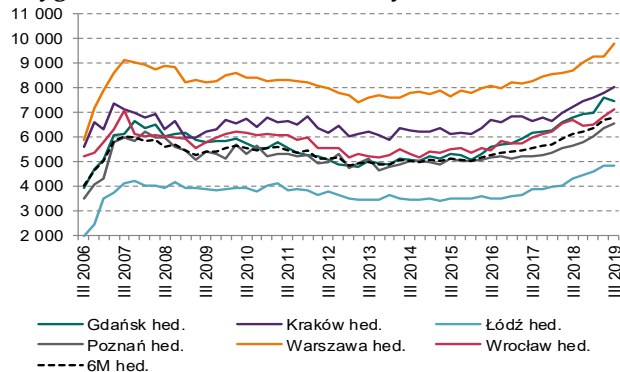
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



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

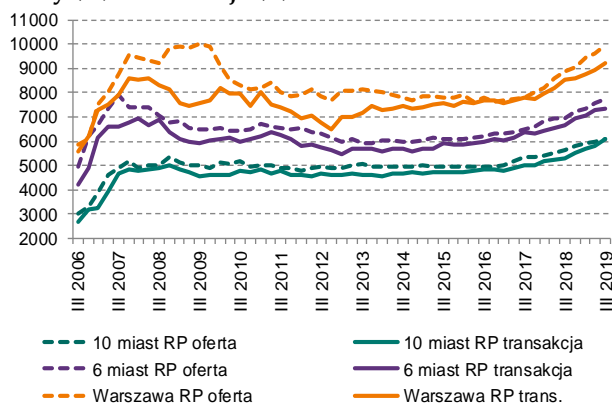


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

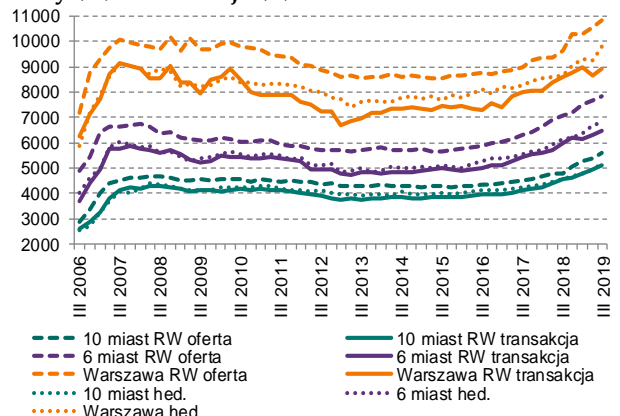
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



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

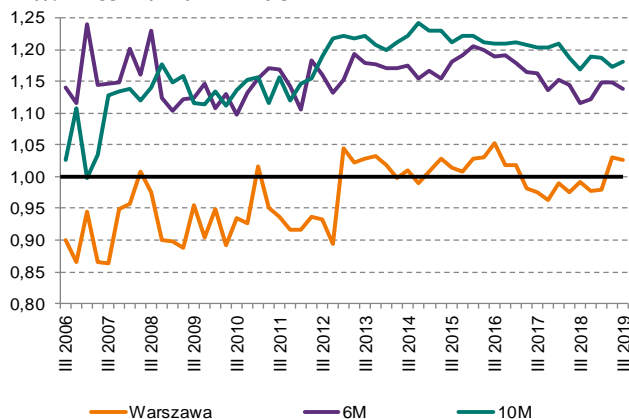


Uwagi do wykresów 3–15: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

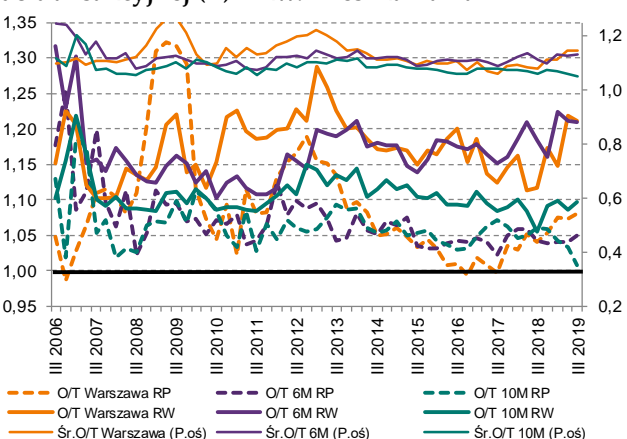
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



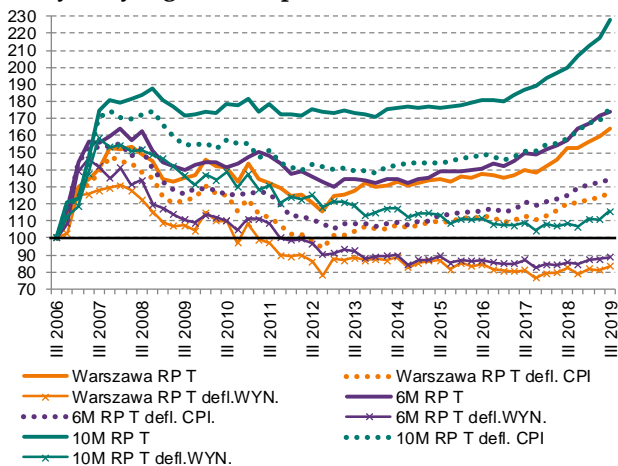
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

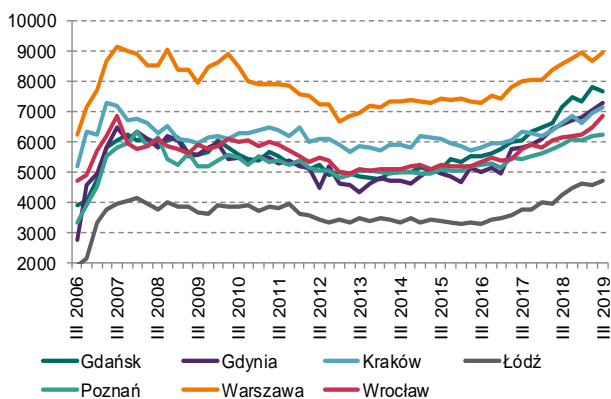
Źródło: NBP

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



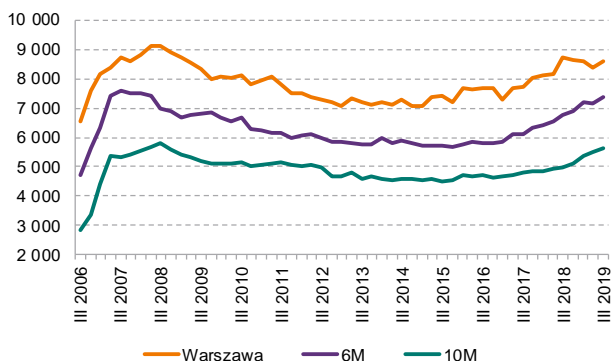
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

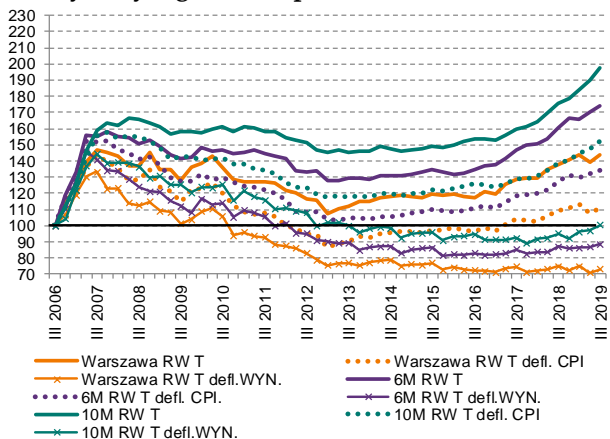
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

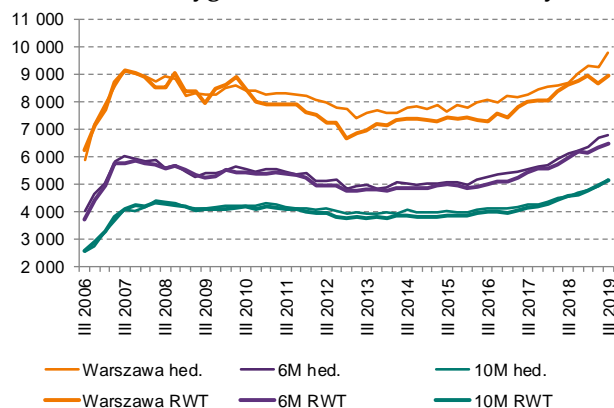
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



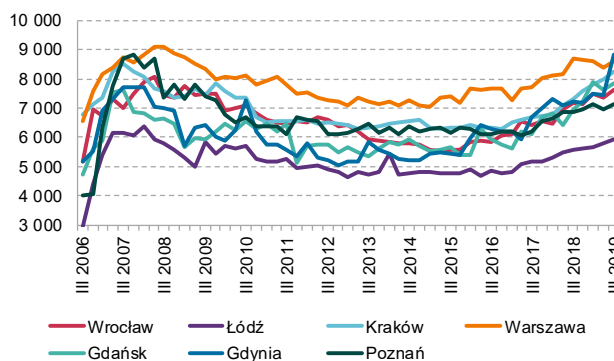
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



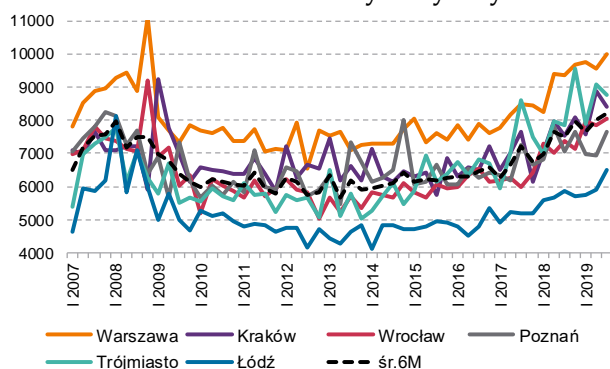
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

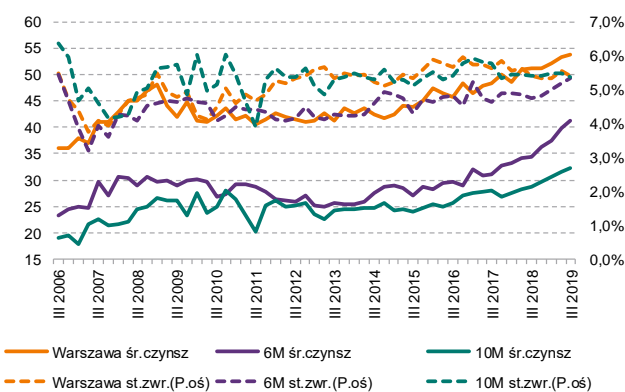
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/REAS

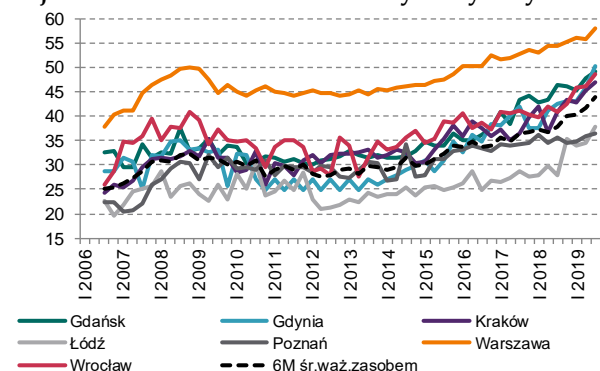
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu mkw. mieszk. na RW (L.oś) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkanie na wynajem (P.oś) w wybranych miastach



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

Źródło: NBP

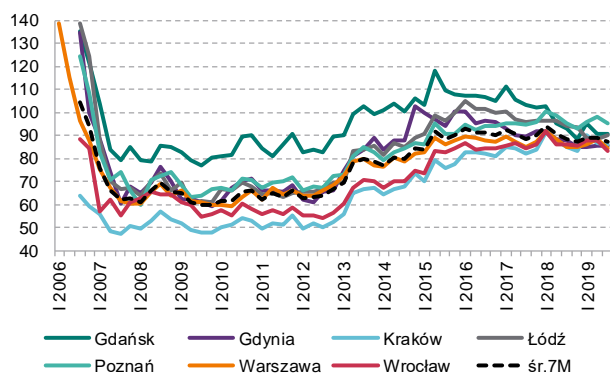
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Źródło: NBP

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

Wykres 16 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



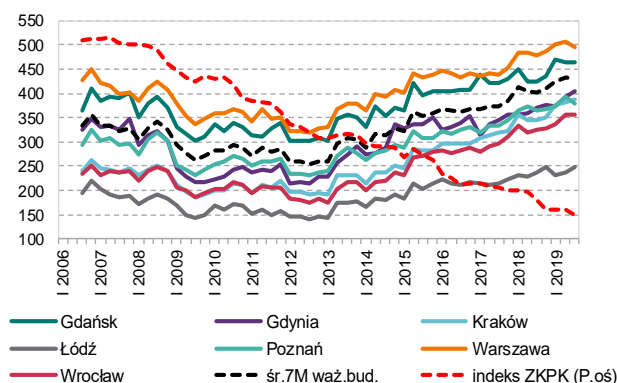
Źródło: NBP, GUS

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

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

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

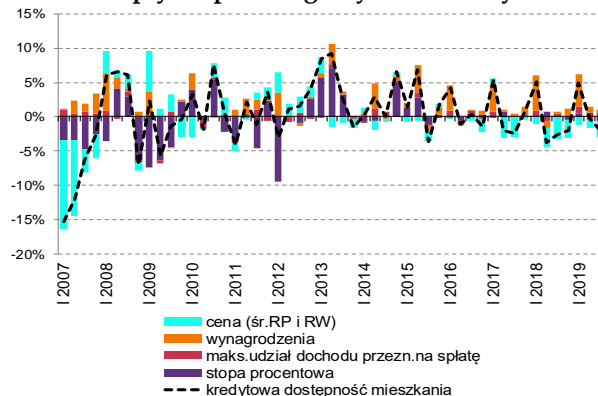
Wykres 18 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK, P. oś)



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

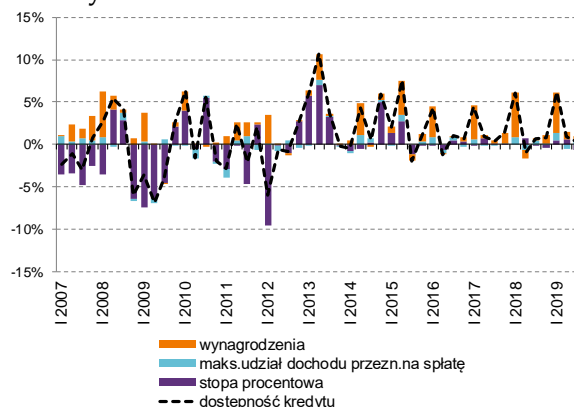
Źródło: NBP, GUS

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



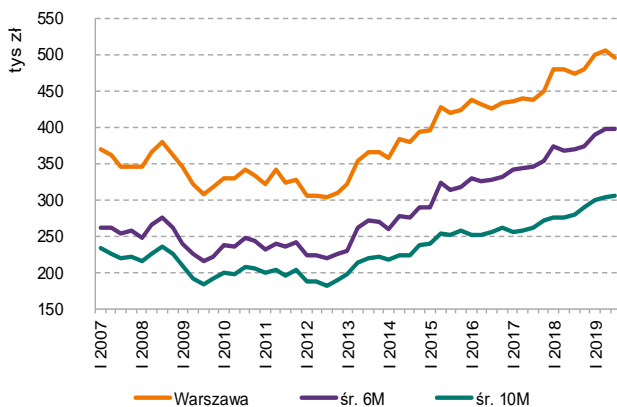
Źródło: NBP, GUS

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



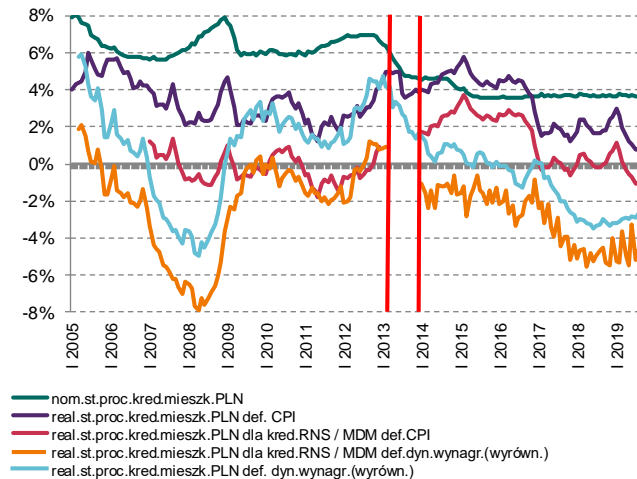
Źródło: NBP, GUS

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



Źródło: NBP, GUS, BGK

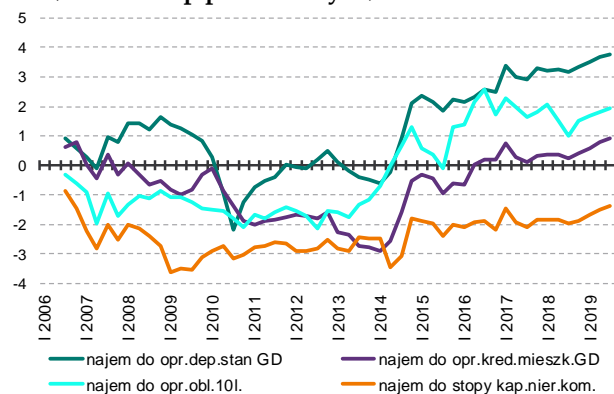
Wykres 21 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

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

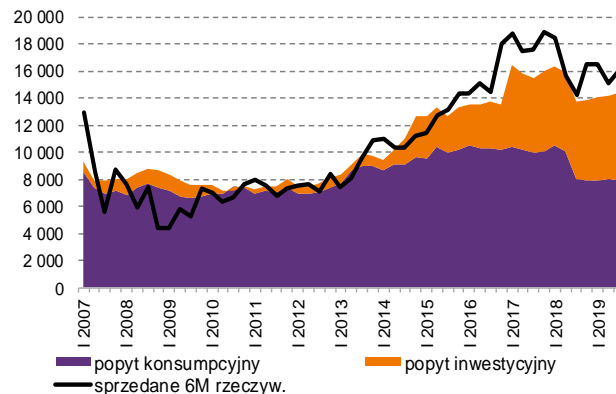


Uwaga do wykresu 22: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Odjęto 1,5 p.p. amortyzacji. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

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

Źródło: NBP, GUS

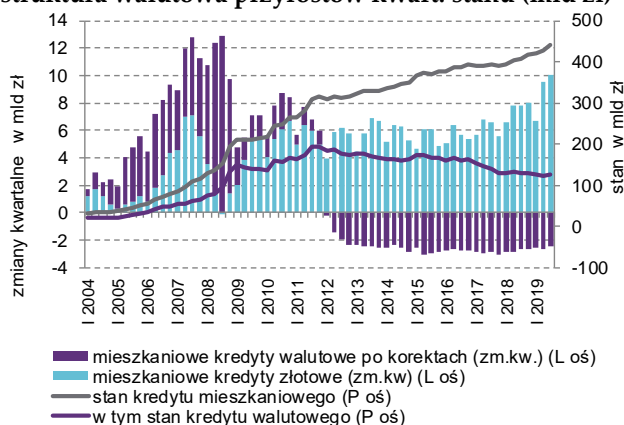
Wykres 23 Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M) i jego składowe



Źródło: NBP, JLL/REAS, GUS

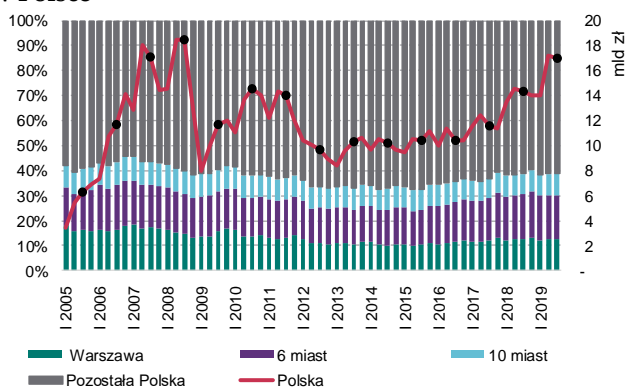
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP

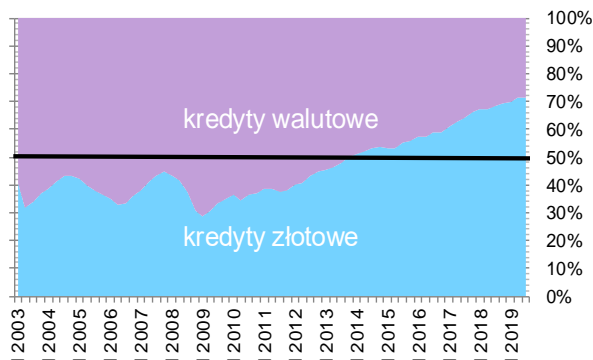
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce



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

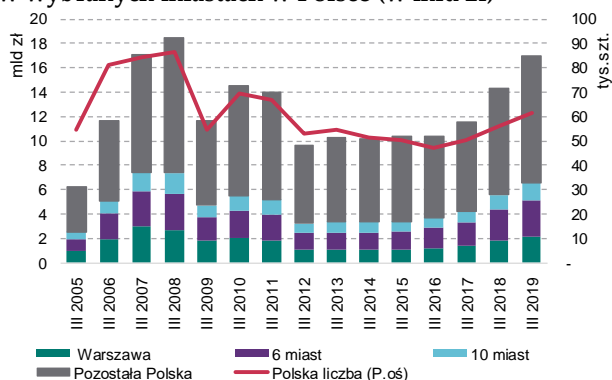
Źródło: BIK

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



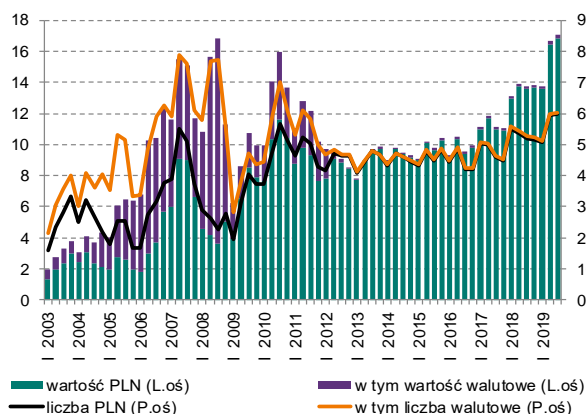
Źródło: NBP

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



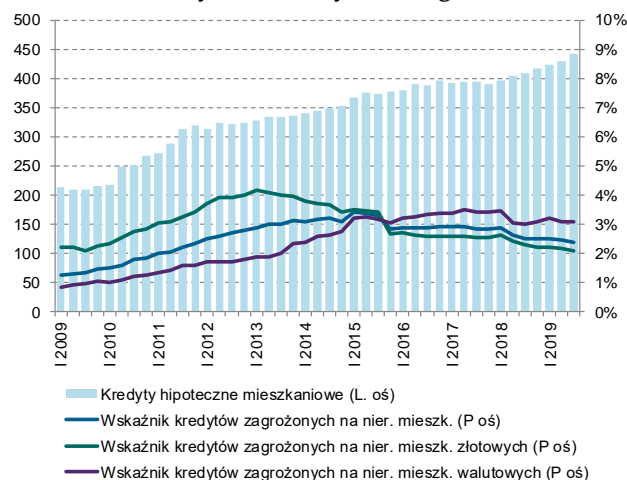
Źródło: BIK

Wykres 28 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba



Źródło: ZBP (AMRON)

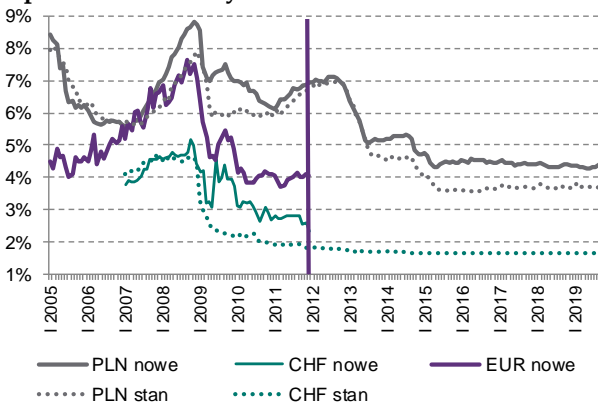
Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

Źródło: NBP

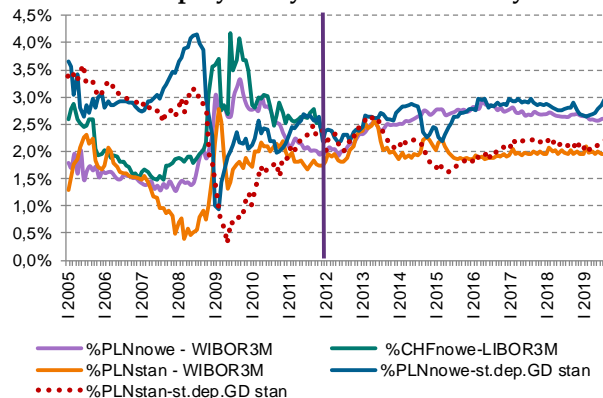
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań wraz z wkładem własnym na RP w 7M
I 2015	8 996	3 981	2 051	513	1 930	61%
II 2015	10 640	4 437	2 426	606	2 011	59%
III 2015	10 341	4 712	2 358	589	2 354	62%
IV 2015	11 237	5 115	2 562	641	2 553	62%
I 2016	9 742	5 160	2 221	555	2 938	68%
II 2016	11 661	5 427	2 659	665	2 768	63%
III 2016	9 632	5 235	2 196	549	3 039	69%
IV 2016	9 933	6 639	2 265	566	4 374	74%
I 2017	10 945	6 857	2 495	624	4 361	73%
II 2017	12 139	6 486	2 768	692	3 718	68%
III 2017	11 794	6 682	2 689	672	3 993	70%
IV 2017	10 652	7 153	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 009	2 716	679	4 293	71%
II 2018	12 807	6 069	2 920	730	3 149	64%
III 2018	13 024	5 688	2 969	742	2 719	61%
IV 2018	12 584	6 760	2 869	717	3 891	68%
I 2019	11 865	6 978	2 705	676	4 272	71%
II 2019	14 653	6 549	3 341	835	3 208	62%
III 2019	14 374	7 100	3 277	819	3 823	65%

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

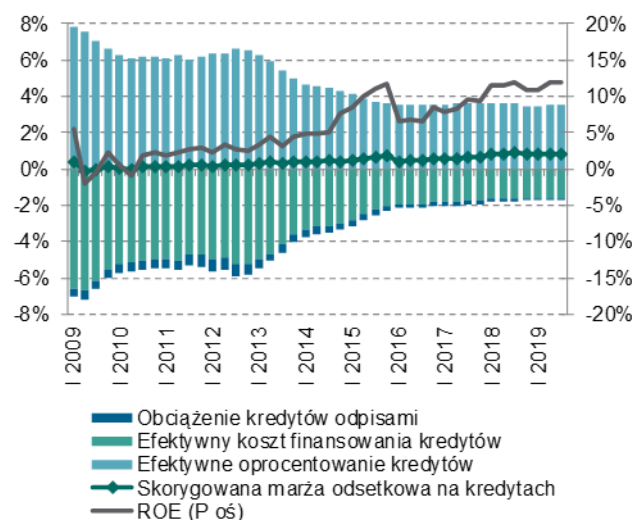
Od I 2015 r. wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

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

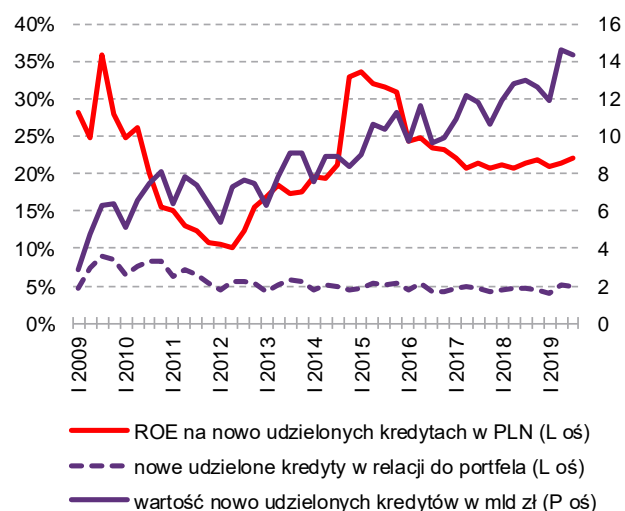
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez przemnożenie średniej ceny mieszkania (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych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

Źródło: NBP, JLL/REAS, ZBP, GUS

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



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



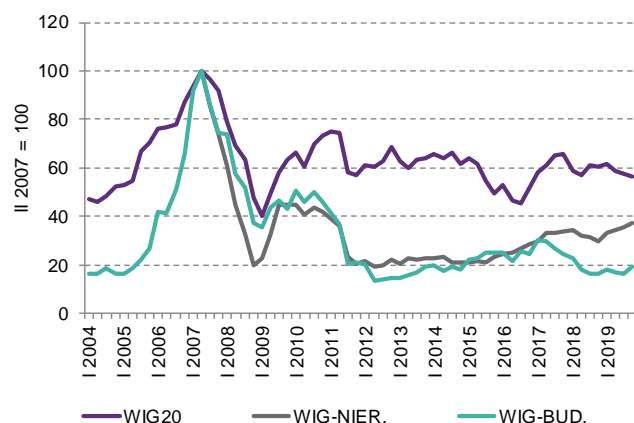
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe RORAC (wskaźnik rentowności kapitału skorygowany o ryzyko - *Return On Risk-Adjusted Capital*) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa, minus koszt operacyjny plus wynik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

Źródło: NBP, KNF

Źródło: NBP, KNF

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

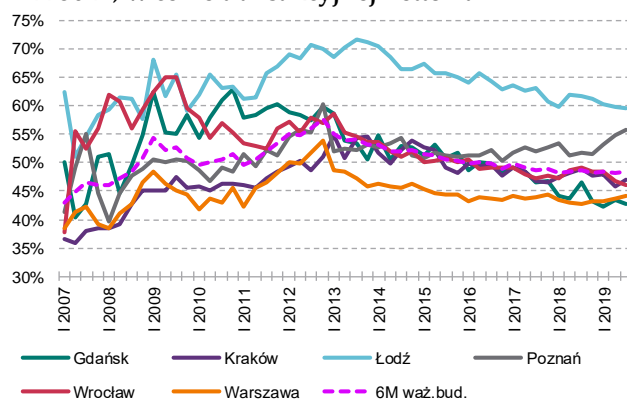
Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchom. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



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

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

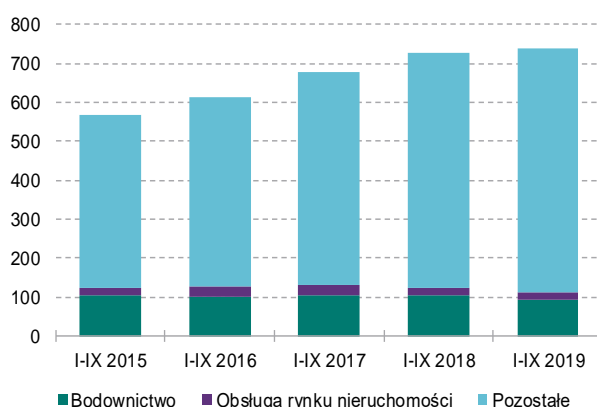
Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁵) w cenie transakcyjnej netto na RP



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

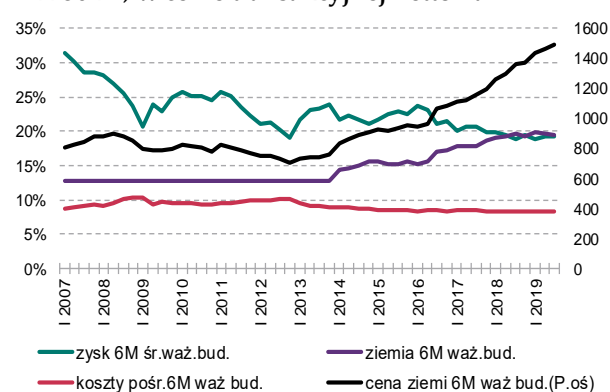
Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec III kwartału)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

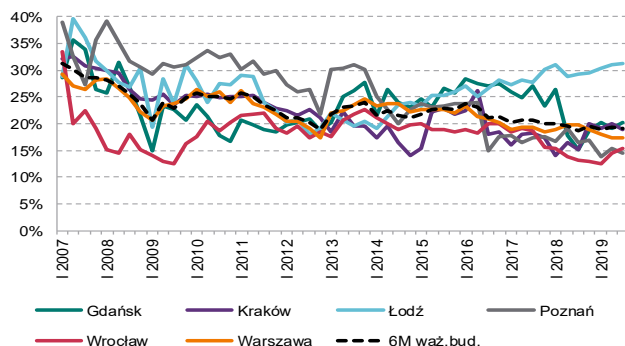
Źródło: Coface Poland

Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³⁵) w cenie transakcyjnej netto na RP



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

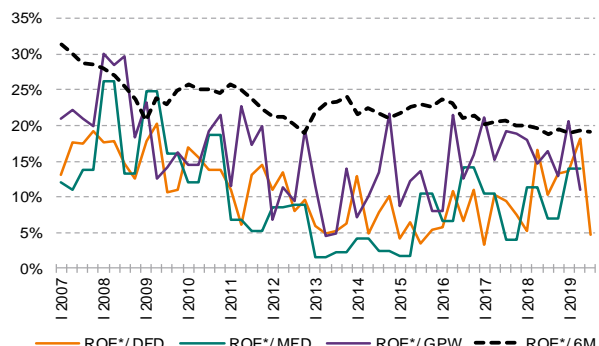
Wykres 38 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302^{35/}) w największych miastach



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

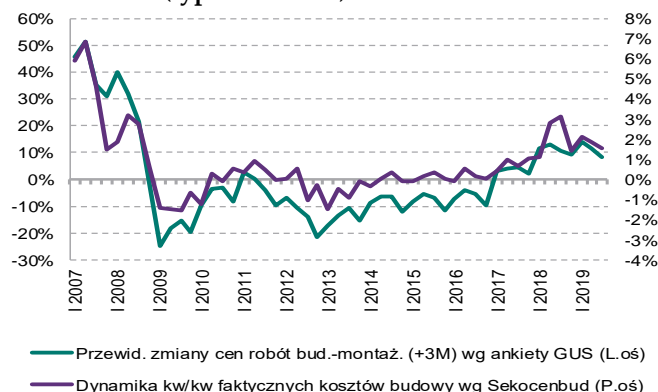
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

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



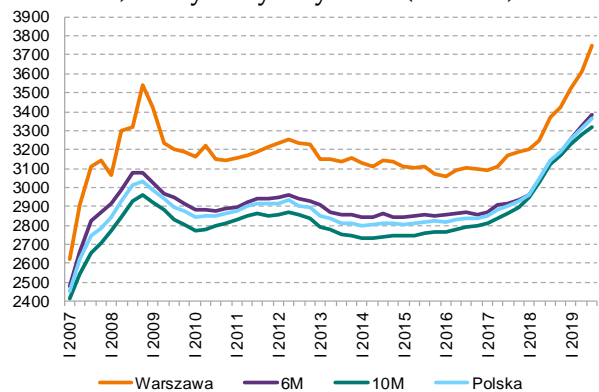
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

Wykres 40 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302^{35/})



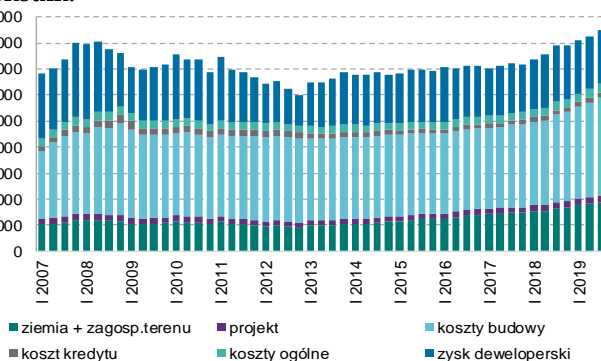
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 41 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{35/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



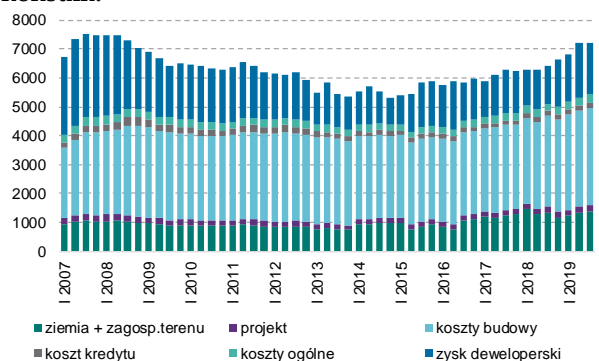
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 42 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uz. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



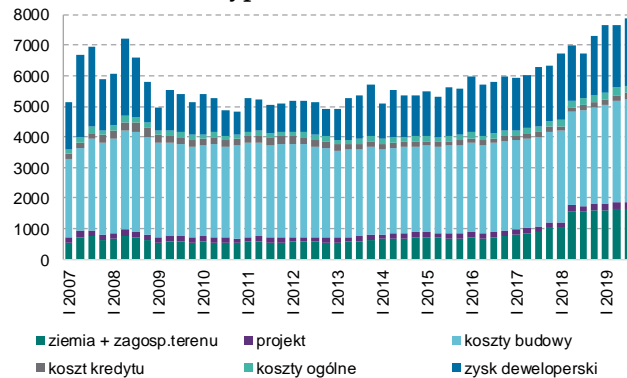
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 43 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uz. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



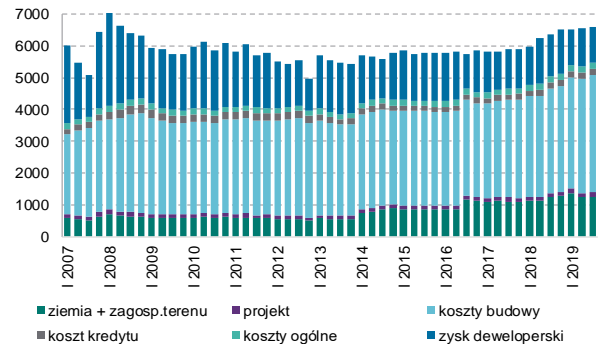
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 44 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



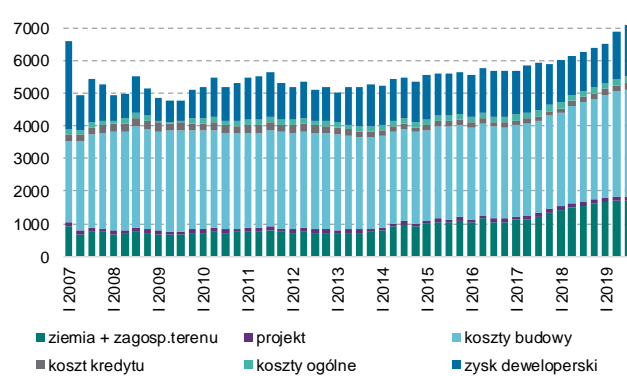
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 45 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



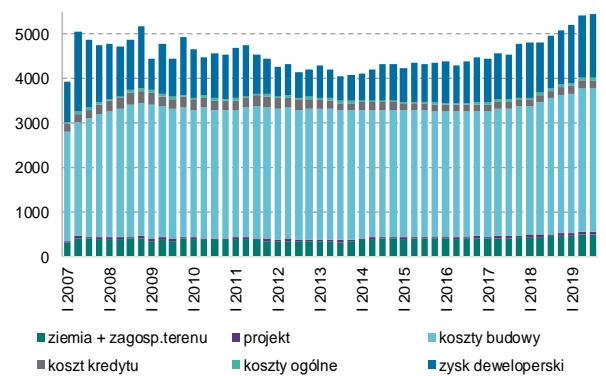
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



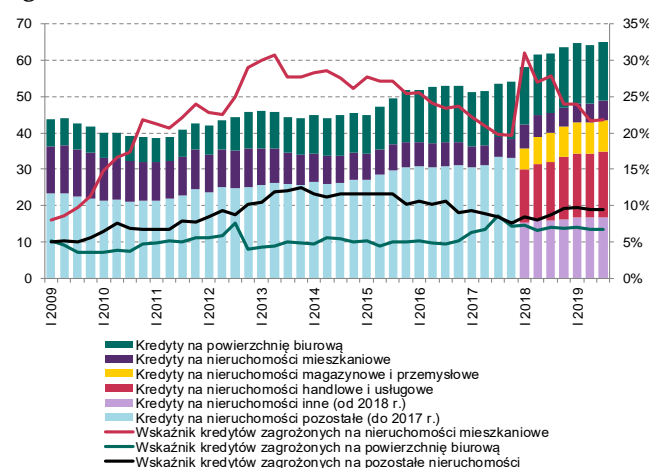
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

Wykres 47 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{35/}) dla konsum.



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/REAS

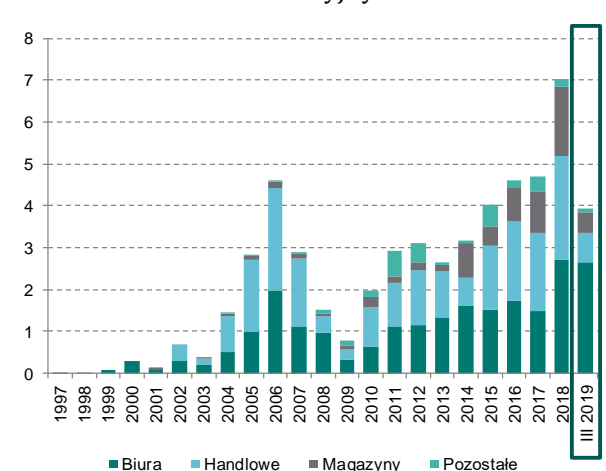
Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

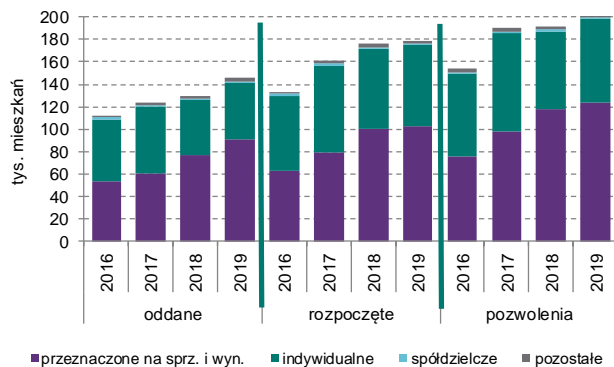
Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

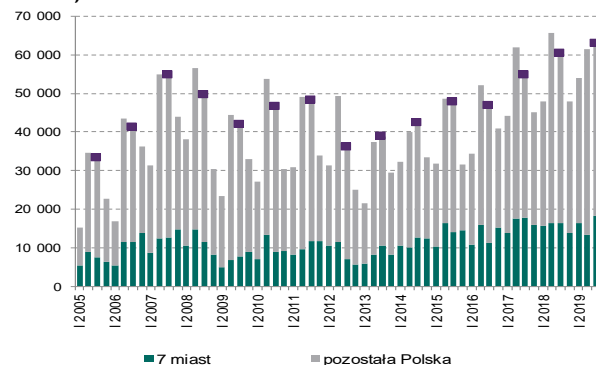
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

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



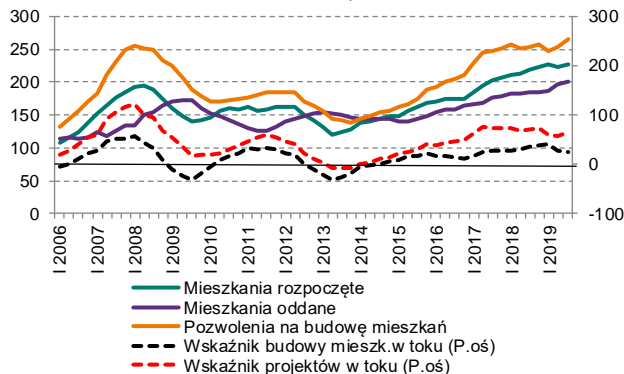
Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

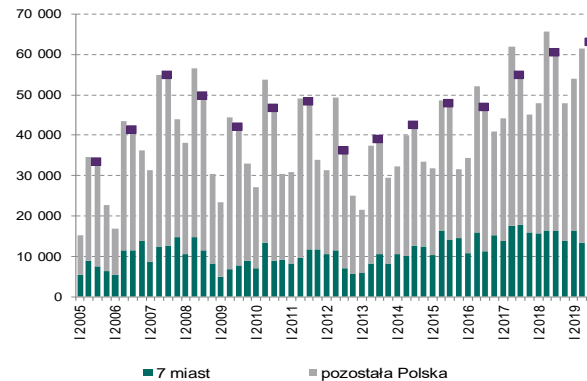
Wykres 54 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań), wskaźnik budowy mieszkań w toku (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane) oraz wskaźnik projektów w toku (pozwolenia na budowę mieszk. minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

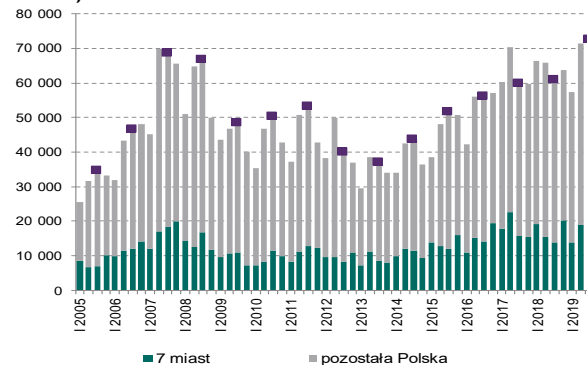
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



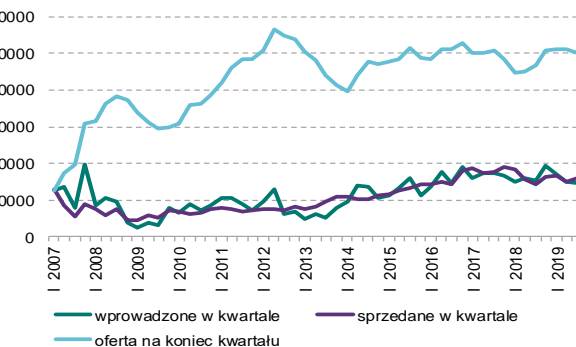
Uwaga do wykresów 51–53: fioletowe punkty wskazują wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS

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



Źródło: GUS

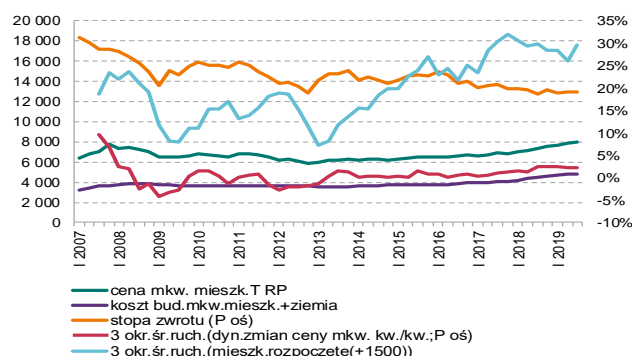
Wykres 55 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.*/ w Polsce



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

Źródło: JLL/REAS

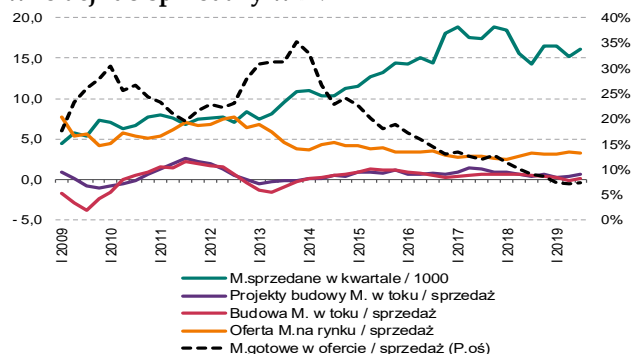
Wykres 56 Podaż mieszkań i szacowana stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP śr. w 7M



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

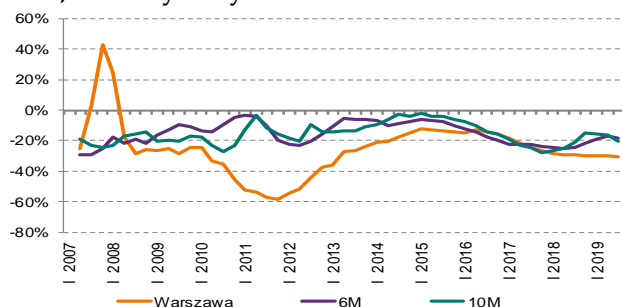
Źródło: NBP, GUS, JLL/REAS, Sekocenbud

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



Źródło: NBP na podstawie GUS

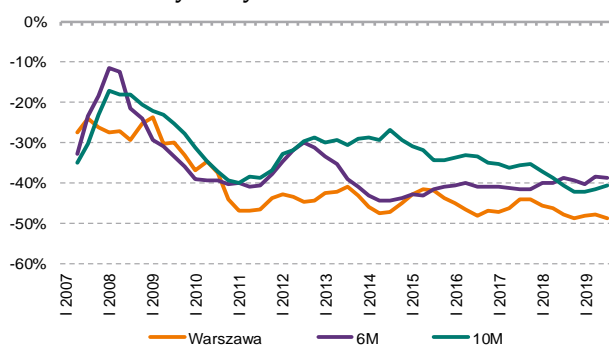
Wykres 58 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



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

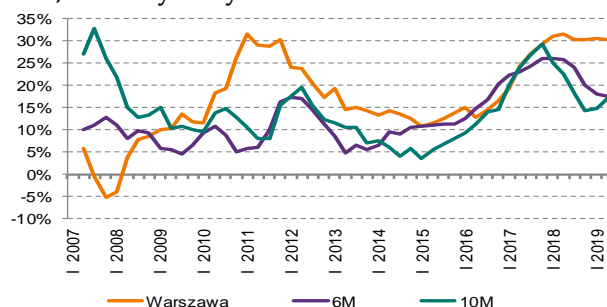
Źródło: NBP

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



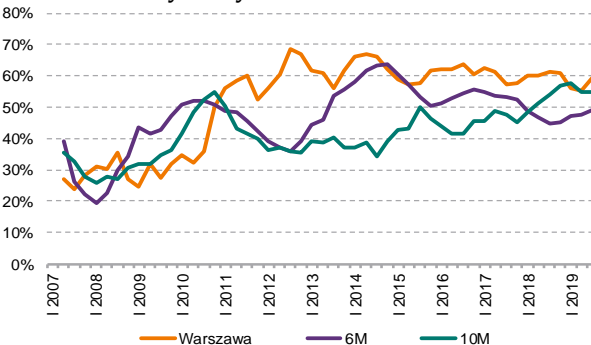
Źródło: NBP

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



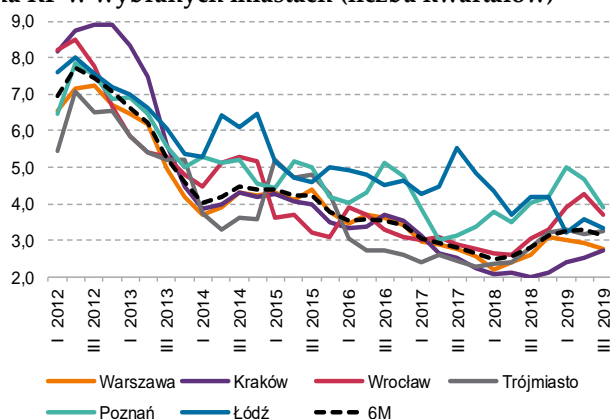
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

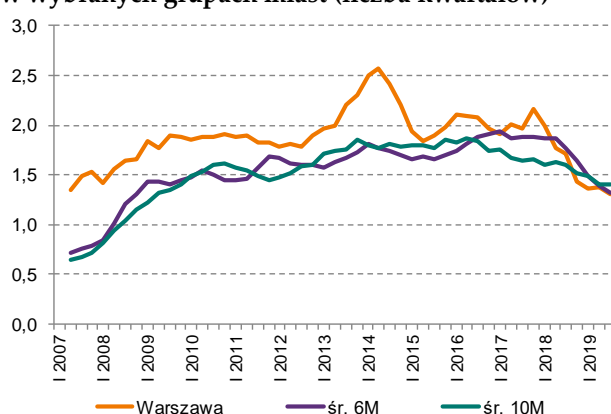
Wykres 62 Czas sprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



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

Źródło: NBP na podstawie JLL/REAS

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

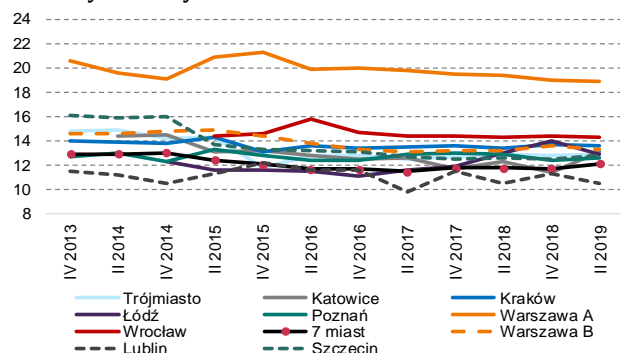


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

6. Czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

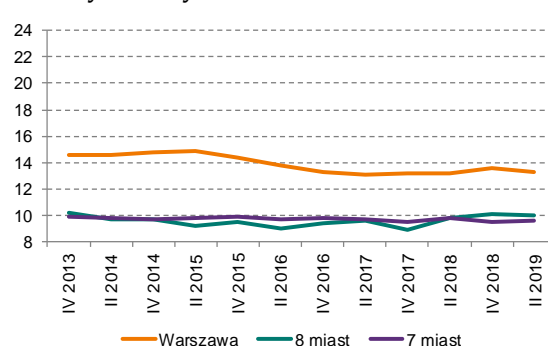
Wykres 64 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP

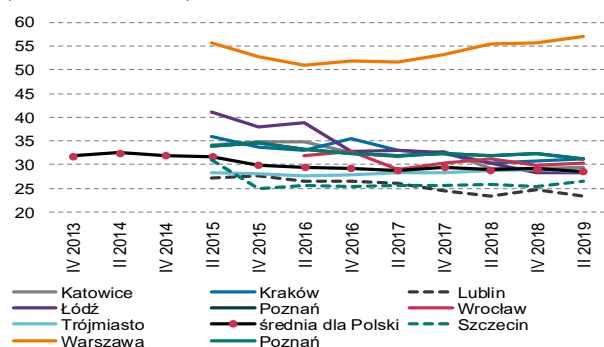
Wykres 65 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP

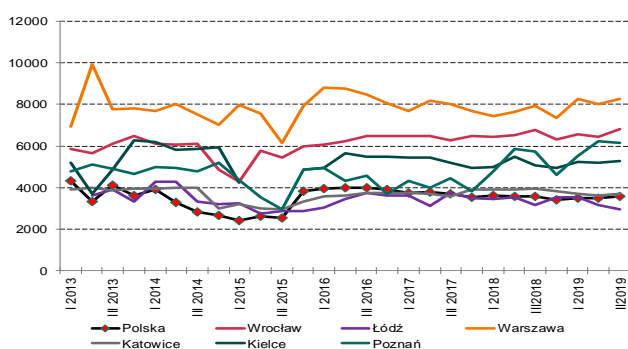
Wykres 66 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

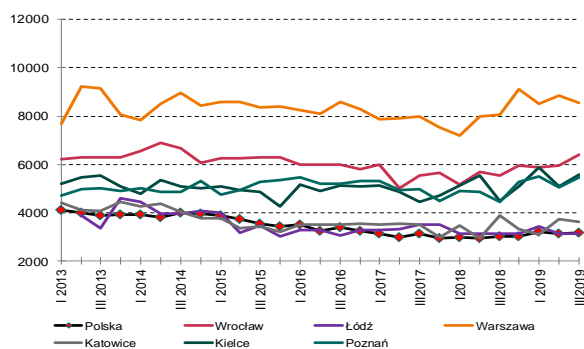
Uwaga do wykresu 66: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla centrów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

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



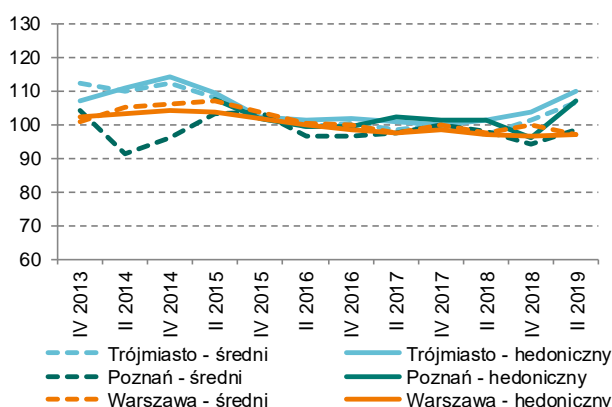
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



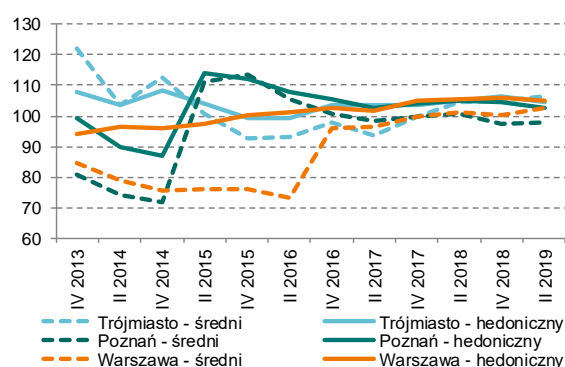
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

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

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

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

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

Data	Czynsz T (zł/mkw.)	Cena T śr. (50%RP,50%RW) (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	43,5	7484	7,0%	4,4%	3,6%	1,2%	4,4%
II 2014	43,4	7525	6,9%	4,3%	2,8%	0,4%	3,4%
IV 2014	41,4	7558	6,6%	4,0%	2,7%	0,9%	2,6%
II 2015	43,8	7589	6,9%	4,3%	3,7%	4,1%	2,8%
IV 2015	45,0	7625	7,1%	4,4%	3,9%	4,3%	2,8%
II 2016	46,4	7646	7,3%	4,6%	4,1%	4,8%	3,0%
IV 2016	48,4	7808	7,4%	4,7%	4,5%	5,8%	3,3%
II 2017	47,9	7966	7,2%	4,6%	4,2%	5,1%	3,3%
IV 2017	49,7	8173	7,3%	4,6%	4,4%	5,5%	3,4%
II 2018	51,2	8589	7,2%	4,5%	4,2%	5,2%	3,2%
IV 2018	52,2	8963	7,0%	4,4%	3,9%	4,4%	3,1%
II 2019	53,3	9055	7,1%	4,4%	4,2%	5,1%	2,7%

Założenia: Cena transakcyjna mkw. mieszkania (50% z rynku pierwotnego, powiększona o wykończenie i 50% z rynku wtórnego). Czynsz średni transakcyjny. Kredyt złotowy na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku.

Obłożenie 95%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji (1,5%; dwa remonty kapitalne w okresie 100 lat). Opodatkowanie ryczałtem 8,5%. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny. Obliczenia ROE zostały zweryfikowane względem prezentowanych poprzednio.

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

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 269	7 210	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288	9 474	8 534
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,2	96,7	104,0	109,8	96,0	104,4	109,4	100,3	104,9	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,8	105,8	116,7	115,9	102,6	114,0	107,3	111,2	114,6	118,4
liczba mieszkań według przedziałów:	4 359	1 480	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424	4 118	1 331
do 4 000 zł/mkw.	7	4	1	8	27	0	10	4	9	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 377	515	1 062	294	994	327	594	262	412	168
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 315	566	1 068	535	1 056	447	940	494	1 209	441
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	641	278	1 037	351	1 057	287	1 137	392	945	410
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 019	117	1 000	162	833	248	1 099	272	1 543	310
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 359	1 480	4 168	1 350	3 967	1 309	3 780	1 424	4 118	1 331
do 40 mkw.	665	356	626	280	553	349	512	388	607	341
od 40,1 do 60 mkw.	1859	650	1830	630	1755	550	1710	596	1838	588
od 60,1 do 80 mkw.	1437	402	1336	367	1289	318	1160	356	1225	334
powyżej 80,1 mkw.	398	72	376	73	370	92	398	84	448	68
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 269	7 210	8 602	7 916	8 259	8 262	9 033	8 288	9 474	8 534
do 40 mkw.	9 470	7 223	9 872	9 506	9 181	9 527	9 794	8 772	10 112	9 303
od 40,1 do 60 mkw.	7 982	7 103	8 309	7 405	8 084	7 661	8 936	8 010	9 398	8 141
od 60,1 do 80 mkw.	7 688	7 118	8 020	7 460	7 714	7 630	8 382	8 067	8 754	8 320
powyżej 80,1 mkw.	9 696	8 632	9 979	8 524	9 604	9 246	10 364	8 964	10 890	9 128
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,7%	x	8,7%	x	0,0%	x	9,0%	x	11,0%	x
do 40 mkw.	31,1%	x	3,8%	x	-3,6%	x	11,7%	x	8,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,4%	x	12,2%	x	5,5%	x	11,6%	x	15,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,0%	x	7,5%	x	1,1%	x	3,9%	x	5,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,3%	x	17,1%	x	3,9%	x	15,6%	x	19,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 740	7 149	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823	9 958	7 687
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	107,9	101,3	105,0	106,3	97,9	99,3	106,4	106,6	98,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	124,2	117,9	120,6	118,5	121,8	113,4	109,1	118,1	113,9	107,5
liczba mieszkań według przedziałów:	1 941	1 255	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008	1 080	904
do 4 000 zł/mkw.	11	27	4	20	4	16	1	2	1	9
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	314	344	240	253	129	187	86	156	47	139
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	675	561	621	434	450	413	491	458	295	431
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	396	219	431	196	394	166	319	252	306	231
powyżej 10 001 zł/mkw.	545	104	473	132	490	81	417	140	431	94
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 941	1 255	1 769	1 035	1 467	863	1 314	1 008	1 080	904
do 40 mkw.	300	313	268	238	238	211	289	260	204	224
od 40,1 do 60 mkw.	703	557	624	463	534	376	471	443	409	406
od 60,1 do 80 mkw.	571	305	558	209	418	181	335	206	279	191
powyżej 80,1 mkw.	367	80	319	125	277	95	219	99	188	83
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 740	7 149	8 856	7 508	9 415	7 351	9 345	7 823	9 958	7 687
do 40 mkw.	9 179	7 660	9 808	7 986	10 469	8 134	9 658	8 607	10 691	8 618
od 40,1 do 60 mkw.	9 081	7 131	9 034	7 506	9 652	7 323	9 421	7 723	10 198	7 705
od 60,1 do 80 mkw.	8 161	6 796	8 242	7 144	8 641	6 875	9 010	7 396	9 224	7 043
powyżej 80,1 mkw.	8 629	6 619	8 784	7 219	9 222	6 628	9 280	7 100	9 728	6 571
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	22,3%	x	18,0%	x	28,1%	x	19,5%	x	29,5%	x
do 40 mkw.	19,8%	x	22,8%	x	28,7%	x	12,2%	x	24,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	27,3%	x	20,4%	x	31,8%	x	22,0%	x	32,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	20,1%	x	15,4%	x	25,7%	x	21,8%	x	31,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	30,4%	x	21,7%	x	39,1%	x	30,7%	x	48,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 040	6 945	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775	8 021	7 787
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	102,5	104,5	103,7	103,7	102,4	104,4	105,5	100,7	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,6	102,0	106,2	106,6	110,3	108,5	115,4	114,7	113,9	112,1
liczba mieszkań według przedziałów:	3 795	1 815	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720	5 459	1 572
do 4 000 zł/mkw.	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	864	376	574	270	445	254	496	176	506	186
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 166	1 114	2 324	1 048	2 891	860	2 419	864	2 485	772
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	609	280	921	386	1 174	351	1 819	557	1 988	480
powyżej 10 001 zł/mkw.	155	43	154	45	350	121	513	123	480	134
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 795	1 815	3 973	1 749	4 860	1 586	5 247	1 720	5 459	1 572
do 40 mkw.	536	436	594	472	1 017	449	937	494	980	420
od 40,1 do 60 mkw.	2 019	995	2 109	862	2 440	794	2 768	812	2 803	807
od 60,1 do 80 mkw.	969	299	1 001	338	1 095	297	1 196	315	1 319	264
powyżej 80,1 mkw.	271	85	269	77	308	46	346	99	357	81
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 040	6 945	7 356	7 199	7 630	7 370	7 968	7 775	8 021	7 787
do 40 mkw.	7 550	7 267	7 961	7 697	8 074	7 998	8 389	8 302	8 528	8 237
od 40,1 do 60 mkw.	6 917	6 807	7 278	6 962	7 539	7 134	7 901	7 605	8 020	7 672
od 60,1 do 80 mkw.	6 941	6 838	7 167	7 090	7 458	7 059	7 777	7 420	7 694	7 499
powyżej 80,1 mkw.	7 302	7 283	7 326	7 268	7 493	7 336	8 031	7 673	7 840	7 536
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,4%	x	2,2%	x	3,5%	x	2,5%	x	3,0%	x
do 40 mkw.	3,9%	x	3,4%	x	0,9%	x	1,0%	x	3,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	1,6%	x	4,5%	x	5,7%	x	3,9%	x	4,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,5%	x	1,1%	x	5,7%	x	4,8%	x	2,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	0,3%	x	0,8%	x	2,1%	x	4,7%	x	4,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 059	6 621	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956	8 913	7 135
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,7	103,5	105,0	103,4	102,7	96,8	102,3	105,0	100,2	102,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,9	104,3	111,5	109,1	112,0	106,6	111,2	108,7	110,6	107,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 115	318	722	340	597	303	656	316	493	344
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	3	0	2	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	153	127	79	123	49	107	35	86	19	66
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	501	144	284	158	217	154	231	161	175	200
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	298	36	218	41	204	33	229	62	181	65
powyżej 10 001 zł/mkw.	163	11	141	18	127	6	161	5	118	13
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 115	318	722	340	597	303	656	316	493	344
do 40 mkw.	232	130	146	137	124	120	160	135	113	154
od 40,1 do 60 mkw.	442	145	280	148	240	141	252	135	199	147
od 60,1 do 80 mkw.	264	35	177	45	136	35	142	38	122	38
powyżej 80,1 mkw.	177	8	119	10	97	7	102	8	59	5
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 059	6 621	8 466	6 849	8 697	6 626	8 899	6 956	8 913	7 135
do 40 mkw.	8 678	7 026	9 366	7 284	9 520	7 084	9 591	7 403	9 894	7 674
od 40,1 do 60 mkw.	7 857	6 400	8 108	6 652	8 476	6 415	8 600	6 671	8 579	6 888
od 60,1 do 80 mkw.	7 814	6 240	8 094	6 321	8 232	5 975	8 407	6 297	8 426	6 052
powyżej 80,1 mkw.	8 120	5 716	8 757	6 157	8 844	6 300	9 238	7 366	9 168	6 009
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	21,7%	x	23,6%	x	31,2%	x	27,9%	x	24,9%	x
do 40 mkw.	23,5%	x	28,6%	x	34,4%	x	29,6%	x	28,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	22,8%	x	21,9%	x	32,1%	x	28,9%	x	24,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	25,2%	x	28,1%	x	37,8%	x	33,5%	x	39,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	42,0%	x	42,2%	x	40,4%	x	25,4%	x	52,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 528	5 355	5 599	5 507	5 796	5 631	6 010	5 853	6 027	5 881
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,0	102,9	101,3	102,8	103,5	102,3	103,7	103,9	100,3	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,4	109,0	105,0	107,0	104,9	108,1	109,8	112,4	109,0	109,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 902	483	1 753	397	1 253	254	1 442	408	1 465	467
do 4 000 zł/mkw.	2	4	6	1	2	0	0	0	2	0
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	18	6	64	5	6	0	11	1	5	0
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	225	111	143	67	34	25	31	26	25	1
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	953	208	620	151	308	94	257	102	233	106
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	322	100	549	85	525	76	526	133	492	214
powyżej 6 001 zł/mkw.	382	54	371	88	378	59	617	146	708	146
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 903	482	1 753	397	1 253	254	1 442	408	1 465	467
do 40 mkw.	268	89	200	79	138	49	207	87	167	91
od 40,1 do 60 mkw.	928	263	874	182	564	148	663	204	701	240
od 60,1 do 80 mkw.	575	109	563	104	476	35	486	94	472	79
powyżej 80,1 mkw.	132	21	116	32	75	22	86	23	125	57
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 527	5 356	5 599	5 512	5 796	5 631	6 010	5 853	6 027	5 881
do 40 mkw.	5 848	5 462	6 033	5 794	6 252	6 028	6 538	6 254	6 610	6 215
od 40,1 do 60 mkw.	5 492	5 343	5 567	5 551	5 805	5 592	6 044	5 886	6 084	5 875
od 60,1 do 80 mkw.	5 433	5 303	5 520	5 300	5 656	5 507	5 779	5 481	5 812	5 679
powyżej 80,1 mkw.	5 524	5 350	5 482	5 284	5 772	5 198	5 782	5 571	5 742	5 656
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,2%	x	1,7%	x	2,9%	x	2,7%	x	2,5%	x
do 40 mkw.	7,1%	x	4,1%	x	3,7%	x	4,5%	x	6,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,8%	x	0,3%	x	3,8%	x	2,7%	x	3,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,4%	x	4,2%	x	2,7%	x	5,4%	x	2,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,2%	x	3,8%	x	11,0%	x	3,8%	x	1,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 711	4 256	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596	5 203	4 708
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,5	107,5	102,1	104,9	105,0	103,4	101,2	99,6	101,7	102,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,1	113,1	111,5	118,0	114,0	114,8	110,2	116,1	110,4	110,6
liczba mieszkań według przedziałów:	892	123	422	76	610	88	503	98	425	179
do 3 000 zł/mkw.	32	9	9	1	9	1	15	4	3	10
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	75	11	27	7	32	4	17	8	12	14
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	109	32	46	14	50	10	51	10	41	10
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	180	28	81	15	85	29	69	23	49	44
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	199	19	113	27	144	21	109	33	96	41
powyżej 5 001 zł/mkw.	297	24	146	12	290	23	242	20	224	60
liczba mieszkań ogółem, w tym:	892	123	422	76	610	88	503	98	425	179
do 40 mkw.	114	33	51	22	77	27	93	30	68	67
od 40,1 do 60 mkw.	318	60	161	39	226	37	171	42	148	76
od 60,1 do 80 mkw.	203	21	76	11	140	13	112	11	91	25
powyżej 80,1 mkw.	257	9	134	4	167	11	127	15	118	11
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 711	4 256	4 811	4 465	5 053	4 616	5 116	4 596	5 203	4 708
do 40 mkw.	4 820	4 541	5 002	4 791	5 436	4 809	5 604	4 835	5 692	4 804
od 40,1 do 60 mkw.	4 777	4 287	4 923	4 398	5 188	4 527	5 180	4 644	5 295	4 653
od 60,1 do 80 mkw.	4 837	3 957	4 962	4 518	5 200	4 582	5 294	4 722	5 187	4 739
powyżej 80,1 mkw.	4 480	3 700	4 516	3 193	4 570	4 478	4 514	3 892	4 817	4 436
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	10,7%	x	7,7%	x	9,5%	x	11,3%	x	10,5%	x
do 40 mkw.	6,1%	x	4,4%	x	13,0%	x	15,9%	x	18,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	11,4%	x	12,0%	x	14,6%	x	11,5%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	22,2%	x	9,8%	x	13,5%	x	12,1%	x	9,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	21,1%	x	41,5%	x	2,0%	x	16,0%	x	8,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 931	6 849	7 033	7 017	7 349	7 051	7 228	7 083	7 380	7 133
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,9	101,7	101,5	102,5	104,5	100,5	98,3	100,4	102,1	100,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,0	107,4	107,4	109,9	110,1	109,7	105,3	105,2	106,5	104,2
liczba mieszkań według przedziałów:	4 894	1 012	5 362	1 295	6 123	1 057	6 816	1 422	6 652	1 303
do 4 000 zł/mkw.	6	5	2	4	1	1	1	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 125	233	1 004	245	807	151	732	312	564	231
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 053	645	3 595	845	3 938	731	4 801	830	4 585	844
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	592	99	676	166	1 212	148	1 150	244	1 344	209
powyżej 10 001 zł/mkw.	118	30	85	35	165	26	132	36	159	19
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 894	1 012	5 362	1 295	6 123	1 057	6 816	1 422	6 652	1 303
do 40 mkw.	826	239	943	386	1 243	301	1 334	368	1 328	321
od 40,1 do 60 mkw.	2 657	556	2 866	661	3 128	509	3 367	751	3 098	733
od 60,1 do 80 mkw.	1 064	168	1 197	183	1 394	188	1 760	218	1 823	198
powyżej 80,1 mkw.	347	49	356	65	358	59	355	85	403	51
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 931	6 849	7 033	7 017	7 349	7 051	7 228	7 083	7 380	7 133
do 40 mkw.	7 070	7 136	7 246	7 412	7 698	7 408	7 719	7 165	7 873	7 479
od 40,1 do 60 mkw.	6 899	6 755	7 010	6 855	7 277	6 901	7 169	6 993	7 350	7 036
od 60,1 do 80 mkw.	6 822	6 605	6 862	6 804	7 142	6 726	6 953	7 079	7 089	7 011
powyżej 80,1 mkw.	7 182	7 343	7 227	6 923	7 573	7 568	7 302	7 532	7 309	6 832
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	1,2%	x	0,2%	x	4,2%	x	2,0%	x	3,5%	x
do 40 mkw.	-0,9%	x	-2,2%	x	3,9%	x	7,7%	x	5,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,1%	x	2,3%	x	5,5%	x	2,5%	x	4,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,3%	x	0,9%	x	6,2%	x	-1,8%	x	1,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	-2,2%	x	4,4%	x	0,1%	x	-3,1%	x	7,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 763	5 934	6 939	6 113	6 960	6 058	7 073	6 198	7 188	6 230
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	102,7	102,6	103,0	100,3	99,1	101,6	102,3	101,6	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,7	109,2	109,3	110,2	106,7	107,8	106,3	107,3	106,3	105,0
liczba mieszkań według przedziałów:	249	1 166	208	1 070	1 454	628	1 127	520	1 530	473
do 4 000 zł/mkw.	8	51	7	41	32	25	22	10	21	6
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	87	602	61	524	374	304	279	231	325	195
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	110	448	96	422	772	254	575	240	815	247
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	27	56	27	69	206	42	197	36	288	23
powyżej 10 001 zł/mkw.	17	9	17	14	70	3	54	3	81	2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	249	1 166	208	1 070	1 454	628	1 127	520	1 530	473
do 40 mkw.	33	357	20	329	260	186	202	161	267	154
od 40,1 do 60 mkw.	88	521	71	459	600	284	453	241	652	209
od 60,1 do 80 mkw.	67	210	58	193	331	120	276	95	357	85
powyżej 80,1 mkw.	61	78	59	89	263	38	196	23	254	25
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6763	5934	6939	6113	6960	6058	7073	6198	7188	6230
do 40 mkw.	7754	6443	8297	6633	7758	6551	7957	6951	8169	6938
od 40,1 do 60 mkw.	6654	5918	6966	6121	7005	6157	7302	6011	7295	6062
od 60,1 do 80 mkw.	6843	5395	6962	5567	6672	5306	6576	5605	6742	5608
powyżej 80,1 mkw.	6295	5159	6425	5333	6431	5275	6334	5336	6509	5379
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,0%	x	13,5%	x	14,9%	x	14,1%	x	15,4%	x
do 40 mkw.	20,3%	x	25,1%	x	18,4%	x	14,5%	x	17,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,4%	x	13,8%	x	13,8%	x	21,5%	x	20,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	26,8%	x	25,1%	x	25,7%	x	17,3%	x	20,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	22,0%	x	20,5%	x	21,9%	x	18,7%	x	21,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019		II kwartał 2019		III kwartał 2019	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 888	8 538	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932	9 935	9 188
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,2	104,3	101,5	100,3	104,5	102,4	101,7	101,8	103,6	102,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	114,1	109,2	112,5	110,5	118,4	101,9	117,2	100,5	116,4	101,9
liczba mieszkań według przedziałów:	13 876	3 994	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348	13 824	4 128
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	507	112	318	152	142	172	108	121	61	28
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	5 060	1 680	4 951	1 688	3 797	1 422	4 109	1 535	3 574	1 285
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	5 325	1 556	5 272	1 767	5 320	1 886	6 139	1 804	5 278	1 790
powyżej 10 001 zł/mkw.	2 984	646	2 840	689	3 450	816	4 589	888	4 911	1 025
liczba mieszkań ogółem, w tym:	13 876	3 994	13 381	4 296	12 709	4 296	14 945	4 348	13 824	4 128
do 40 mkw.	1 788	853	1 508	866	1 393	989	1 835	911	1 657	799
od 40,1 do 60 mkw.	5 835	1 879	5 855	2 020	5 443	1 964	6 532	2 004	5 898	1 997
od 60,1 do 80 mkw.	4 550	926	4 375	1 060	4 189	1 023	4 710	1 053	4 554	986
powyżej 80,1 mkw.	1 703	336	1 643	350	1 684	320	1 868	380	1 715	346
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 888	8 538	9 020	8 565	9 427	8 771	9 591	8 932	9 935	9 188
do 40 mkw.	10 394	9 168	10 641	9 149	11 646	9 358	11 400	9 675	12 060	9 829
od 40,1 do 60 mkw.	8 615	8 330	8 756	8 382	9 104	8 538	9 332	8 694	9 706	9 022
od 60,1 do 80 mkw.	8 461	8 128	8 519	8 313	8 782	8 527	8 920	8 542	9 136	8 804
powyżej 80,1 mkw.	9 380	9 228	9 807	8 935	10 242	9 166	10 407	9 487	10 790	9 769
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,1%	x	5,3%	x	7,5%	x	7,4%	x	8,1%	x
do 40 mkw.	13,4%	x	16,3%	x	24,4%	x	17,8%	x	22,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,4%	x	4,5%	x	6,6%	x	7,3%	x	7,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,1%	x	2,5%	x	3,0%	x	4,4%	x	3,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,7%	x	9,8%	x	11,7%	x	9,7%	x	10,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	9 612	8 604	10 277	8 762	10 291	8 960	10 564	8 670	10 841	8 955
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	102,5	106,9	101,8	100,1	102,3	102,7	96,8	102,6	103,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,7	107,3	111,3	108,8	110,1	111,3	113,0	103,3	112,8	104,1
liczba mieszkań według przedziałów:	2 996	3 895	2 755	3 714	2 347	3 119	2 575	1 488	2 161	1 327
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	144	282	69	228	51	156	37	74	32	36
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	799	1 435	594	1 295	461	1 032	468	540	333	425
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 020	1 348	858	1 355	800	1 083	818	555	659	540
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 033	830	1 234	836	1 035	848	1 252	319	1 137	326
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 996	3 895	2 755	3 714	2 347	3 119	2 575	1 488	2 161	1 327
do 40 mkw.	363	1 165	403	1 104	306	891	347	458	286	425
od 40,1 do 60 mkw.	1 050	1 685	929	1 597	794	1 341	881	636	719	600
od 60,1 do 80 mkw.	740	671	660	657	607	544	641	275	528	219
powyżej 80,1 mkw.	843	374	763	356	640	343	706	119	628	83
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 612	8 604	10 277	8 762	10 291	8 960	10 564	8 670	10 841	8 955
do 40 mkw.	10 435	9 138	11 447	9 278	11 300	9 501	11 728	9 500	11 925	9 987
od 40,1 do 60 mkw.	9 437	8 192	10 077	8 411	10 168	8 741	10 249	8 368	10 784	8 519
od 60,1 do 80 mkw.	9 072	8 338	9 672	8 361	9 690	8 460	10 019	8 108	10 247	8 385
powyżej 80,1 mkw.	9 950	9 270	10 426	9 477	10 530	9 201	10 879	8 391	10 913	8 326
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,7%	x	17,3%	x	14,9%	x	21,8%	x	21,1%	x
do 40 mkw.	14,2%	x	23,4%	x	18,9%	x	23,5%	x	19,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,2%	x	19,8%	x	16,3%	x	22,5%	x	26,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,8%	x	15,7%	x	14,5%	x	23,6%	x	22,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	7,3%	x	10,0%	x	14,4%	x	29,6%	x	31,1%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 145	6 750	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435	7 909	7 661
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,8	101,5	101,2	102,3	103,1	101,8	102,4	105,7	103,6	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,8	104,9	110,8	108,1	110,6	108,0	108,8	111,8	110,7	113,5
liczba mieszkań według przedziałów:	5 510	1 614	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464	6 747	1 563
do 4 000 zł/mkw.	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 568	498	1 384	342	906	391	807	222	498	160
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 503	874	2 775	716	3 319	905	3 477	833	3 595	838
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 124	212	1 112	172	1 285	348	1 552	316	1 981	467
powyżej 10 001 zł/mkw.	315	23	391	42	429	51	524	93	673	98
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 510	1 614	5 662	1 272	5 939	1 695	6 360	1 464	6 747	1 563
do 40 mkw.	921	302	906	217	961	362	1 235	289	1 213	383
od 40,1 do 60 mkw.	2 621	828	2 636	657	2 837	829	2 946	695	3 241	672
od 60,1 do 80 mkw.	1 643	400	1 700	325	1 709	418	1 685	394	1 820	426
powyżej 80,1 mkw.	325	84	420	73	432	86	494	86	473	82
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 145	6 750	7 230	6 905	7 457	7 032	7 636	7 435	7 909	7 661
do 40 mkw.	8 397	7 419	8 416	7 547	8 613	7 971	8 683	8 513	8 948	8 604
od 40,1 do 60 mkw.	7 008	6 579	7 125	6 781	7 289	6 825	7 498	7 192	7 771	7 339
od 60,1 do 80 mkw.	6 613	6 626	6 729	6 659	7 055	6 509	7 076	7 077	7 389	7 262
powyżej 80,1 mkw.	7 396	6 626	7 359	7 207	7 586	7 624	7 749	7 415	8 192	7 964
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,9%	x	4,7%	x	6,0%	x	2,7%	x	3,2%	x
do 40 mkw.	13,2%	x	11,5%	x	8,0%	x	2,0%	x	4,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	6,5%	x	5,1%	x	6,8%	x	4,3%	x	5,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-0,2%	x	1,1%	x	8,4%	x	0,0%	x	1,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	11,6%	x	2,1%	x	-0,5%	x	4,5%	x	2,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.		IV kwartał 2018 r.		I kwartał 2019 r.		II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 491	6 159	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482	7 572	6 858
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	101,3	101,2	100,5	111,7	101,2	101,4	103,4	101,8	105,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	103,1	106,9	103,2	104,8	114,3	107,3	114,7	106,7	116,7	111,3
liczba mieszkań według przedziałów:	1 554	248	1 290	242	321	236	1 703	201	1 154	233
do 4 000 zł/mkw.	19	4	18	8	2	10	5	3	0	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	676	113	539	109	73	94	301	75	144	61
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	667	113	558	100	147	106	926	103	666	124
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	131	14	118	22	75	22	324	13	266	39
powyżej 10 001 zł/mkw.	61	4	57	3	24	4	147	7	78	6
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 554	248	1 290	242	321	236	1 703	201	1 154	233
do 40 mkw.	233	37	213	50	45	53	221	38	117	41
od 40,1 do 60 mkw.	606	111	505	107	127	98	656	95	441	114
od 60,1 do 80 mkw.	482	78	384	58	94	54	529	51	387	57
powyżej 80,1 mkw.	233	22	188	27	55	31	297	17	209	21
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 491	6 159	6 571	6 191	7 339	6 267	7 441	6 482	7 572	6 858
do 40 mkw.	7 338	7 023	7 344	6 782	8 152	7 150	8 796	7 592	8 840	8 021
od 40,1 do 60 mkw.	6 502	6 325	6 574	6 364	7 345	6 182	7 502	6 447	7 666	6 736
od 60,1 do 80 mkw.	6 256	5 638	6 313	5 811	7 099	5 821	7 066	5 947	7 165	6 393
powyżej 80,1 mkw.	6 101	5 724	6 215	5 229	7 071	5 801	6 967	5 807	7 415	6 510
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	5,4%	x	6,1%	x	17,1%	x	14,8%	x	10,4%	x
do 40 mkw.	4,5%	x	8,3%	x	14,0%	x	15,9%	x	10,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,8%	x	3,3%	x	18,8%	x	16,4%	x	13,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	11,0%	x	8,6%	x	21,9%	x	18,8%	x	12,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,6%	x	18,9%	x	21,9%	x	20,0%	x	13,9%	x

Źródło: NBP

7. Rozszerzona analiza sytuacji firm deweloperskich i budowlanych

7.1. Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³⁶

Według szacunków NBP, w III kwartale 2019 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego, w znacznej większości miast wojewódzkich zmniejszyła się sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym, co jest efektem utrzymującego się wzrostu cen mieszkań oraz zmniejszenia dostępności nowych lokali w ofercie sprzedaży. Natomiast kontynuację wysokiego poziomu sprzedaży raportowały firmy deweloperskie posiadające obligacje na rynku Catalyst. W III kwartale 2019 r. osiągnęły wolumen kontraktacji na poziomie 4806 mieszkań (wzrost o 2,4% względem kwartału poprzedniego i o 4,7% w odniesieniu do tego samego okresu w 2018 r.).

Analiza danych GUS wskazuje na utrzymującą się aktywność na rynku mieszkaniowym po stronie podaży w kraju. Porównując dane z pierwszych trzech kwartałów 2019 r. z tymi samymi okresami w 2018 r., widoczny jest wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania (o 12,2%), mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 2,6%) i mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 4,1%). Wysoką liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w III kwartale br. oraz wyhamowanie dynamiki wzrostu liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w II i w III kwartale br. względem takich samych okresów w 2018 r. potwierdza również analiza zapisów raportowanych w sprawozdaniach finansowych dużych firm deweloperskich (F-01).

Według zapisów księgowych, w grupie większych deweloperów (zatrudniających powyżej 49 osób), po znacznym wzroście wartości mieszkań w trakcie realizacji w I kwartale br., która była wyższa niż w którymkolwiek kwartale 2018 r., w II i w III kwartale 2019 r. odnotowano spore ich zmniejszenie w odniesieniu do analogicznych kwartałów przed rokiem (spadek odpowiednio o 30% i o 27%). W II i w III kwartale br. działalność tych podmiotów ukierunkowana była na realizację wcześniej rozpoczętych projektów. Mniejsza produkcja jest efektem ostrożnej polityki deweloperów w rozpoczynaniu nowych inwestycji na wypadek załamania popytu z uwagi na utrzymujący się wzrost cen mieszkań oraz ze względu na widoczne napięcia po stronie podaży (utrzymujący się wzrost cen materiałów budowlanych, cen usług wykonawstwa i kosztów pracy). W tej grupie, w III kwartale 2019 r. w porównaniu z kwartałem poprzednim i analogicznym w 2018 r. znacznie zwiększyła się wartość podstawowych wskaźników ekonomicznych. Wysoka wartość przychodów ogółem i kosztów ogółem potwierdza znaczną liczbę mieszkań oddanych w tym okresie do użytkowania i przekazanych nabywcom. Szybszy wzrost kosztów ogółem niż przychodów jest potwierdzeniem rosnących kosztów budowy i presji cenowej ze strony wykonawców, co skutkowało wypracowaniem znacznie niższego przeciętnego wyniku finansowego netto oraz spadkiem wskaźników rentowności, w tym znacznym zmniejszeniem marży ze sprzedaży, która w ujęciu kwartalnym spadła

³⁶ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2019 r. w okresach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw. 2019 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 II kw. 2019 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą kilkunastu deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst po 3Q 2019 r.”, Nawigator Dom Maklerski, Warszawa, październik 2019 r.).

z wartości dwucyfrowej do kilku procent i była najniższa spośród marż notowanych w okresie ostatnich dwóch lat.

Według zapisów w sprawozdaniach finansowych raportowanych przez kilkunastu deweloperów notowanych na GPW w II kwartale br. również wystąpił znaczny spadek wypracowanego wyniku finansowego oraz wskaźników rentowności, przy czym rentowność sprzedaży w tej grupie jest znacznie wyższa niż w grupie większych deweloperów analizowanych na podstawie danych F-01 za III kwartał 2019 r. Wysoka wartość przeciętnego poziomu zapasów w danych bilansowych według stanu na koniec II kwartału 2019 r. przypadającego na jednego dewelopera notowanego na GPW, wskazuje na utrzymanie porównywalnego poziomu mieszkań w trakcie realizacji do notowanego w kwartale poprzednim i w poszczególnych kwartałach 2018 r.

Mniejsze firmy deweloperskie (zatrudniające od 9 do 49 osób) w I półroczu 2019 r. raportowały niewielki wzrost produkcji mieszkań w trakcie realizacji w odniesieniu do poziomów notowanych w poszczególnych półroczach w 2018 r. i w 2017 r. oraz poprawę wskaźników rentowności sprzedaży, kapitału własnego i aktywów wypracowując wyższą wartość wyniku finansowego, przy nieznacznym wzroście przychodów ogółem i niewielkim spadku kosztów ogółem.

Zarówno w grupie mniejszych i większych firm deweloperskich zmniejszył się zapas mieszkań gotowych do zamieszkania, a ich stan pozostaje na rekordowo niskim poziomie. Zmniejszenie realizacji nowych projektów przez duże firmy deweloperskie wyhamowało dynamikę wzrostu cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.

Wskaźnik kosztów operacyjnych najkorzystniej prezentuje się w grupie deweloperów notowanych na GPW. Na poziomie mniej satysfakcjonującym kształtowała się relacja ponoszonych kosztów z tytułu działalności operacyjnej w stosunku do osiąganych przychodów ze sprzedaży w pozostałych dwóch grupach deweloperów. W grupie dużych firm deweloperskich, w III kwartale 2019 r., w porównaniu z kwartałem poprzednim i z tym samym okresem 2018 r. wzrosła wartość niemal wszystkich składników kosztów operacyjnych (zużycia energii, wynagrodzeń i składek na ubezpieczenia społeczne), w tym znacząco wzrosła przeciętna wartość kosztów z tytułu usług obcych, a ich udział w strukturze kosztów działalności operacyjnej sięgał około 69%. Wyższa wartość kosztów z tytułu usług wykonawców projektów wynika ze wzrostu kosztu realizacji projektów i tym samym z konieczności ustalania wyższych budżetów na ich realizację. W grupie mniejszych deweloperów niewielki wzrost usług obcych w I półroczu 2019 r. względem dwóch półroczy 2018 r. jest efektem zarówno zwiększenia liczby rozpoczętych inwestycji, jak i rosnących cen usług wykonawstwa. Raportowany przez deweloperów wzrost wynagrodzeń jest istotnym warunkiem utrzymania kadry pracowniczej zatrudnionej do realizacji robót budowlanych.

W finansowaniu działalności firm deweloperskich główną rolę odgrywa kapitał własny (średnio od 42% do 44% w strukturze pasywów analizowanych grup podmiotów). Wśród zewnętrznych źródeł finansowania istotne są przedpłaty nabywców mieszkań. W strukturze pasywów największy ich udział raportowały większe firmy deweloperskie (ponad 21%), następnie deweloperzy notowani na GPW (około 17%) i mniejsze firmy deweloperskie (około 15%). W III kwartale 2019 r. utrzymało się niewielkie zmniejszenie przeciętnej wartości zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych w skali roku w grupie dużych firm deweloperskich (odpowiednio do około 9% i około 5% w strukturze pasywów na koniec września 2019 r.). Mniejsze podmioty w I półroczu 2019 r. oraz notowane na GPW w obu kwartałach 2019 r. raportowały

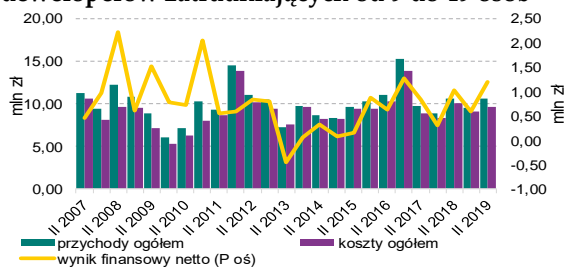
niewielkie zwiększenie wartości zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych (odpowiednio do 16% i 15% w strukturze pasywów na koniec czerwca 2019 r.) oraz dłużnych papierów wartościowych (odpowiednio do 4% i 12% w strukturze pasywów na koniec czerwca 2019 r.). Utrzymała się niska aktywność deweloperów mieszkaniowych posiadających obligacje na rynku Catalyst, przy nieznacznym wzroście średniego oprocentowania kuponów obligacji. Środki pozyskane w ramach emisji obligacji w dużej części przeznaczone są na zakup ziemi i wkład własny przy finansowaniu inwestycji kredytem bankowym. Z przeprowadzonych wywiadów wśród deweloperów oraz według analityków rynków papierów wartościowych wynika, że duże firmy deweloperskie, do których należą podmioty notowane na rynku Catalyst, w większości posiadają stabilne banki ziemi zapewniające produkcję przez okres kilku lat lub dłużej, co nie determinuje tych podmiotów do zakupu nowych gruntów w obliczu wysokich cen działek oraz ich deficytu w atrakcyjnych lokalizacjach.

Utrzymał się stan zobowiązań wobec wykonawców usług budowlanych (około 23% w strukturze pasywów na koniec III kwartału 2019 r.) w grupie dużych deweloperów, co przy niższej produkcji w ostatnich dwóch kwartałach może potwierdzać utrzymujące się opóźnienia w regulowaniu zobowiązań wobec wykonawców robót budowlanych. Na podobnym poziomie kształtowały się zobowiązania wobec wykonawców usług w grupie mniejszych firm deweloperskich (ponad 23% w strukturze pasywów na koniec II kwartału 2019 r.), co wynika zarówno z rosnącej produkcji w trakcie realizacji, jak i z opóźnień w płatnościach. Na mniejsze problemy w regulowaniu zobowiązań w grupie deweloperów notowanych na GPW wskazuje znacznie niższy stan zobowiązań wobec wykonawców (ponad 16% w strukturze pasywów na koniec II kwartału 2019 r.).

Na niskim, ale stabilnym poziomie utrzymała się płynność finansowa w grupie dużych firm deweloperskich. Od trzech kwartałów lepsza płynność cechuje mniejszych deweloperów z uwagi na zwiększenie wartości majątku obrotowego, przy utrzymaniu dotychczasowego poziomu zobowiązań krótkoterminowych. We wszystkich grupach analizowanych podmiotów na bezpiecznym poziomie utrzymują się wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym, co skutkuje zapewnieniem odpowiednich warunków przy rozpatrywaniu wniosków kredytowych i bezpieczeństwa środków powierzonych przez wierzycieli.

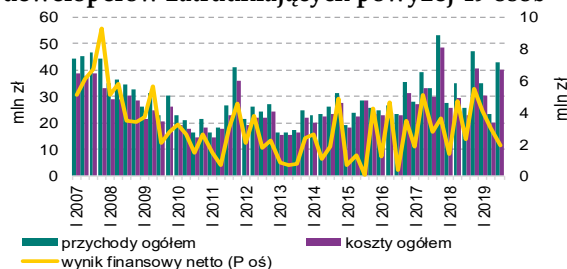
Na pozytywną sytuację finansową deweloperów giełdowych wskazują notowane od trzech lat dodatnie przepływy z działalności operacyjnej. W dwóch kwartałach 2019 r. zmniejszenie dodatniego salda przepływów z działalności operacyjnej i jednocześnie zmniejszenie ujemnych wartości uśrednionych przepływów z działalności inwestycyjnej i finansowej oznacza, że zredukowano wartość generowanych zysków, które przeznaczono na inwestycje oraz spłatę zobowiązań finansowych.

Wykres 71 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



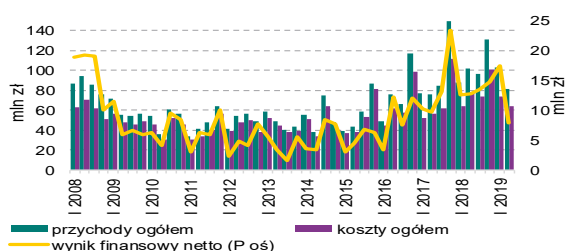
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 72 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



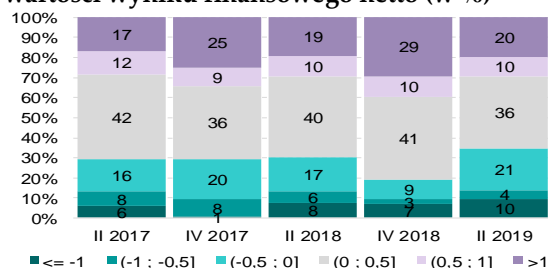
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 73 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



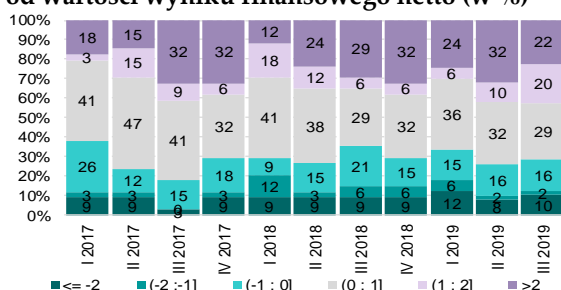
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

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



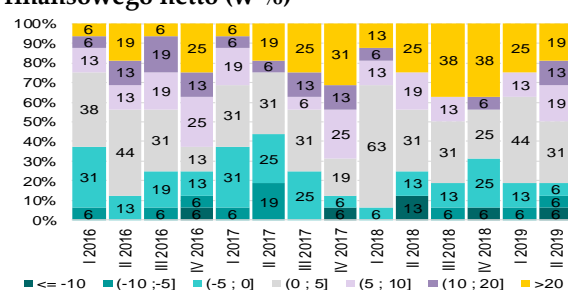
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



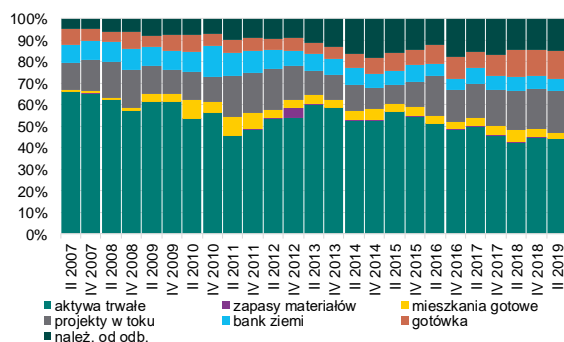
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



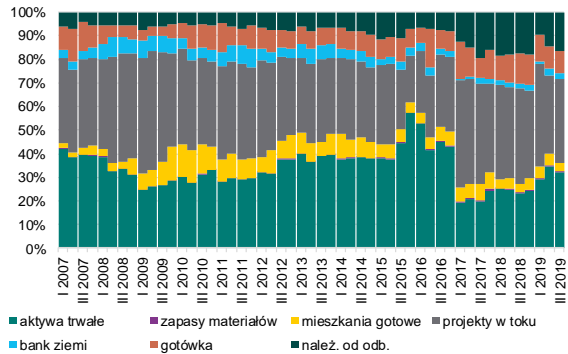
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 77 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



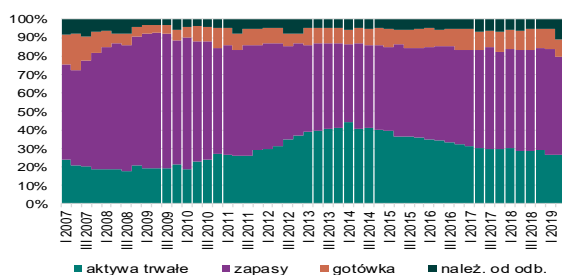
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 78 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



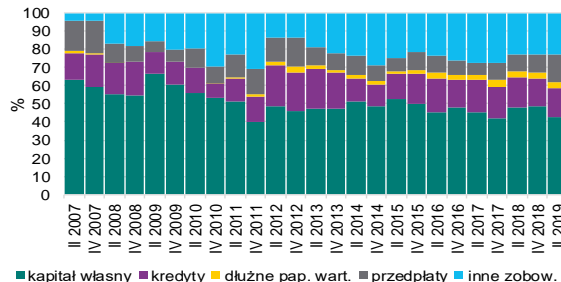
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 79 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



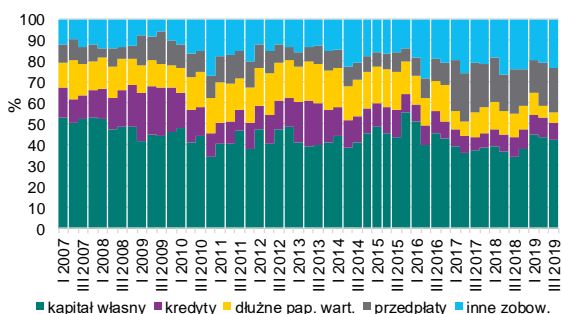
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 80 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



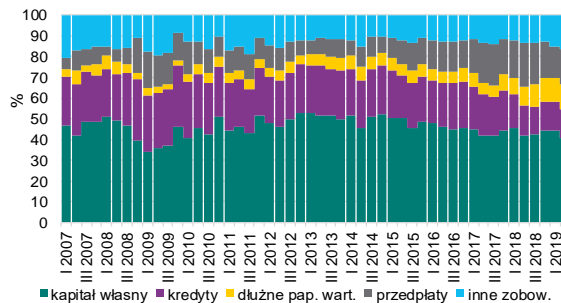
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 81 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



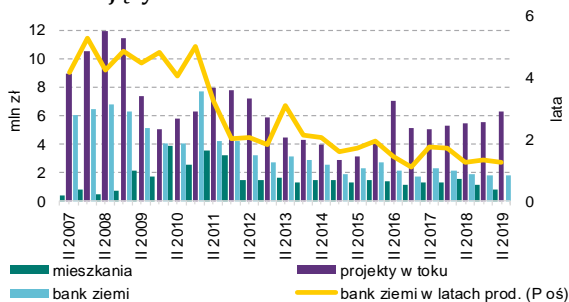
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 82 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



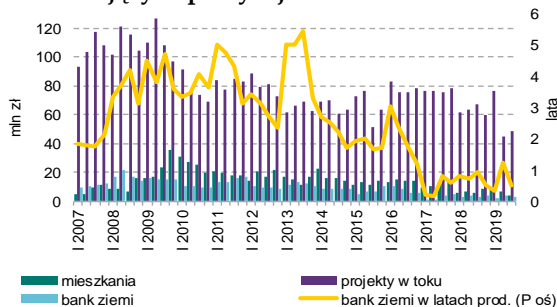
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 83 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



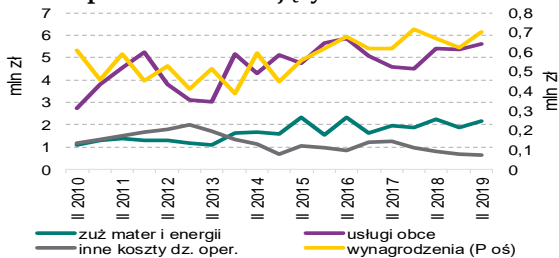
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 84 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



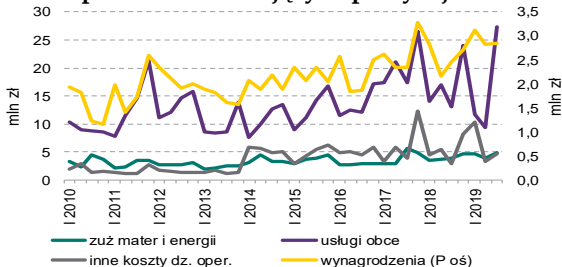
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



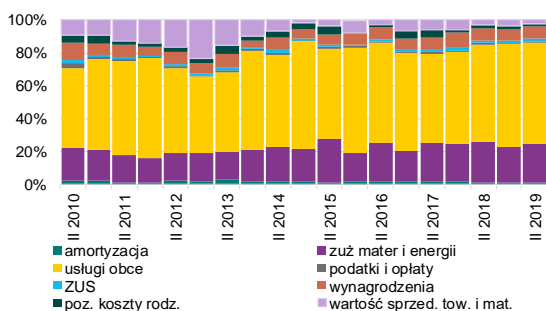
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 86 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



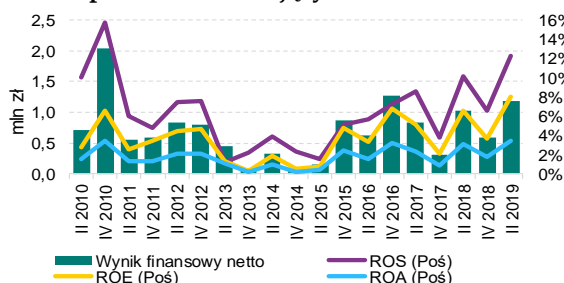
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 87 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudnionych 9 - 49 osób



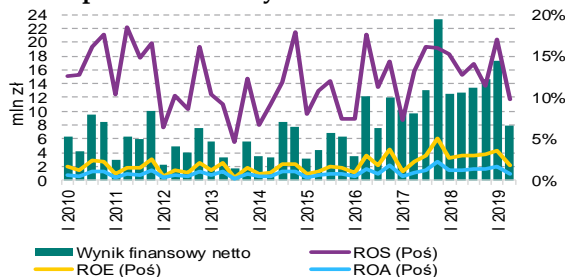
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 89 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



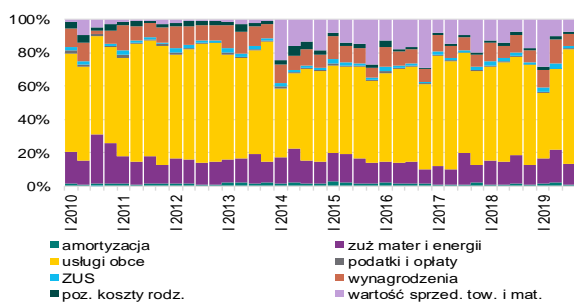
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 91 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



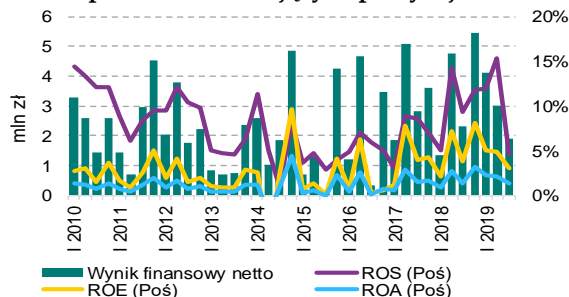
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 88 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudnionych powyżej 49 osób



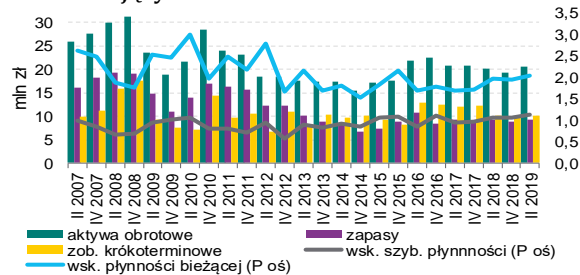
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 90 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



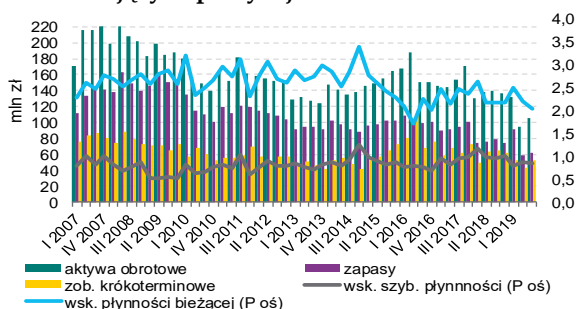
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 92 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



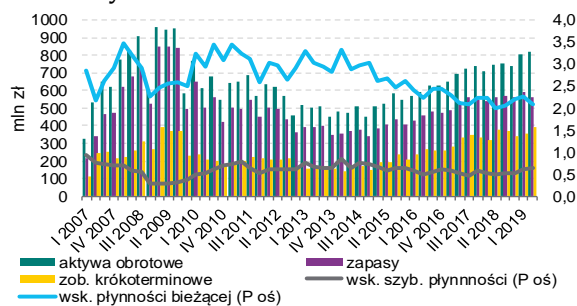
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 93 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



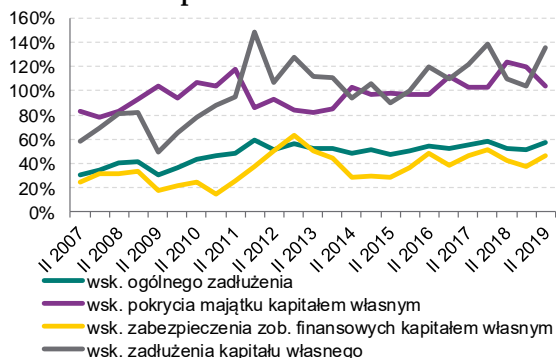
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 94 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



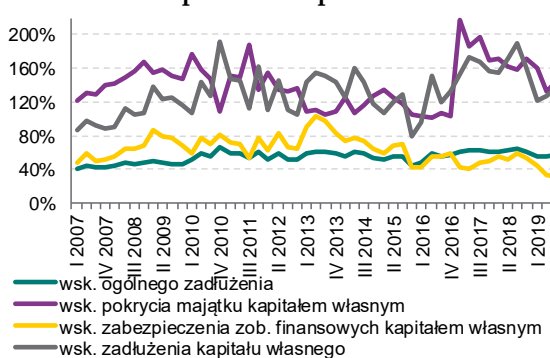
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

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



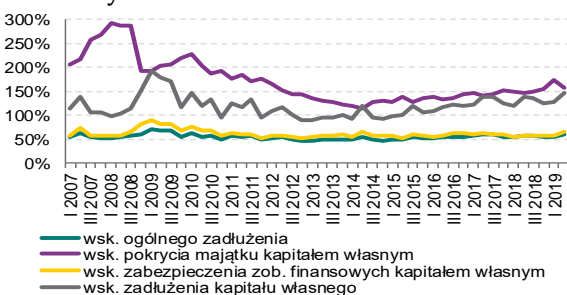
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 96 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatrudnionych powyżej 49 osób



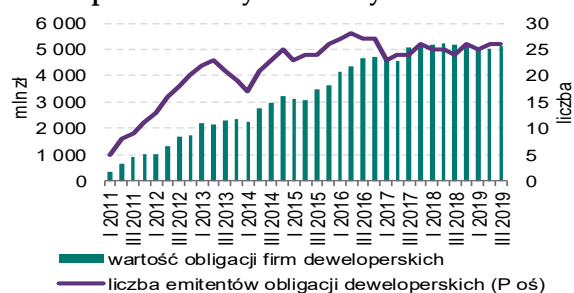
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 97 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



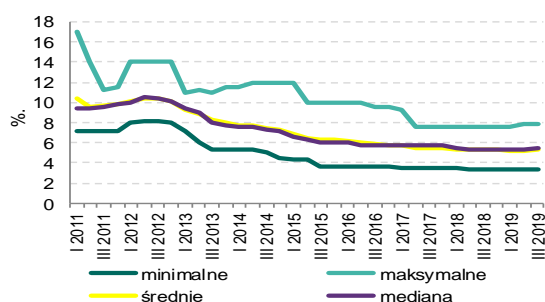
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

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



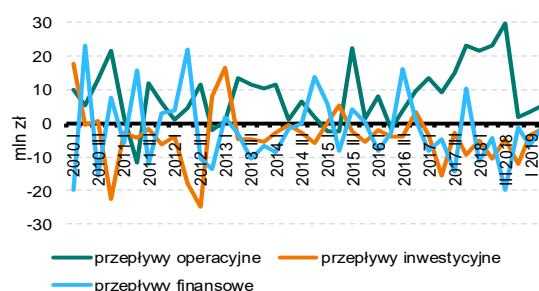
Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

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



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 100 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

7.2. Analiza sytuacji finansowej firm budowlanych³⁷

Według danych GUS w III kwartale 2019 r. w łącznej wartości sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w kraju ponad 47% produkcji przypadło na budownictwo mieszkalne i niemieszkalne, przy czym ponad 16% udziału stanowiła sprzedaż produkcji budowlano-montażowej budynków mieszkalnych. W okresie dziewięciu miesięcy 2019 r. w odniesieniu do tego samego okresu w 2018 r. widoczny był wzrost zapotrzebowania na usługi w budownictwie kubaturowym oraz w budownictwie mieszkalnym (odpowiednio o ponad 10% i o 13% wzrost wartości sprzedanej produkcji budowlano-montażowej). Natomiast w III kwartale 2019 r. w porównaniu z tym samym kwartałem 2018 r. zwiększyła się dynamika wzrostu wartości sprzedanej produkcji budowlano-montażowej w zakresie realizacji budynków mieszkalnych (wzrost o ponad 21%), w II kwartale br. wzrost był niższy i sięgał ponad 4% r/r.

Poprawia się sytuacja finansowa większych firm budowlanych realizujących roboty budowlane w budownictwie kubaturowym, jednakże wskaźniki ekonomiczne mniejszych podmiotów są bardziej satysfakcjonujące. Według danych wynikających ze sprawozdań F-01 większych podmiotów realizujących usługi w budownictwie kubaturowym (zatrudniających powyżej 49 osób) uśrednione przychody ogółem w III kwartale 2019 r. były wyższe o 7% od zanotowanych w III kwartale 2018 r., natomiast kosztów z działalności ogółem wzrosły o 5% r/r. W tym okresie nieznacznie poprawiła się relacja kosztów z działalności operacyjnej w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży. Przy braku istotnych zmian w strukturze kosztów operacyjnych i mniejszej ich dynamice wzrostu niż przychodów ze sprzedaży podmioty te wygenerowały wyższy o 39% wynik finansowy netto, co wskazuje, że wzrost przychodów wynikał ze wzrostu cen sprzedawanych usług.

W grupie mniejszych podmiotów (zatrudniających od 9 do 49 osób) w I półroczu 2019 r. w porównaniu z I półroczem 2018 r. odnotowano utrzymanie zbliżonego poziomu obrotów i podobnie jak w przypadku dużych podmiotów poprawę opłacalności prowadzonej działalności. W tym okresie uśredniona wartość

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

przychodów ogółem w grupie mniejszych firm była wyższa o 1% r/r., co przy kosztach ogólnych niższych o 3% r/r. pozwoliło wygenerować wynik finansowy netto wyższy o 26%.

W obu grupach firm budownictwa kubaturowego wzrost wyników finansowych poprawił rentowność sprzedaży, kapitałów własnych i majątku, w tym znacząco rentowność sprzedaży w grupie dużych podmiotów. Mimo to rentowność sprzedaży dużych podmiotów (ponad 6% w III kwartale 2019 r.) była niższa od wypracowanej przez mniejsze firmy (ponad 11% w I półroczu 2019 r.). Po niewielkich zmianach struktury aktywów i kapitałów własnych w skali roku, rentowości aktywów w grupie dużych podmiotów w III kwartale 2019 r. wyniosła 2,02% a kapitałów własnych 4,7%. W I półroczu 2019 r. w grupie małych firm odnotowano wyższy wskaźnik rentowności majątku (4,7%) i kapitału własnego (8,6%).

Utrzymującą się wysoką aktywność w budownictwie kubaturowym, w tym na rynku mieszkaniowym potwierdza wzrost uśrednionej wartości nominalnej produkcji w toku raportowanej przez analizowane firmy budownictwa. Jednakże w obu grupach firm budowlanych wzrost wartości produkcji w trakcie realizacji był niższy w 2019 r. niż w latach 2017 – 2018.

Głównym źródłem finansowania jest kapitał własny (48% w strukturze pasywów dużych podmiotów i 61% w strukturze pasywów mniejszych firm). Mniejszy udział kapitału własnego w grupie większych firm niż w przypadku mniejszych podmiotów wynika z wysokiego udziału zobowiązań wobec podwykonawców usług budowlanych w grupie dużych jednostek (37% w strukturze pasywów dużych firm i 22% w strukturze pasywów mniejszych firm), co wskazuje na opóźnienia w regulowaniu zobowiązań przez większe podmioty. W 2019 r. średni okres regulacji zobowiązań jest dłuższy niż w latach 2017-2018, co potwierdza pogłębiające się zatory płatnicze. Firmy budowlane płacą zobowiązania po otrzymaniu należności, na co wskazuje wysoka i rosnąca wartość nominalna stanu należności od odbiorców usług z kwartału na kwartał w grupie dużych firm budowlanych w okresie dwóch ostatnich lat (wzrost o 32% w III kwartale 2019 r. w odniesieniu do III kwartału 2017 r.). W grupie mniejszych firm ściągальność należności poprawiła się nieznacznie. Mimo systematycznego wzrostu obrotów w tej grupie, stan należności notowany na koniec I półrocza 2019 r. był porównywalny ze stanem notowanym na koniec I półrocza 2017 r. i znacznie niższy niż na koniec obu półroczy 2018 r.

Spośród zewnętrznych źródeł finansowania w obu grupach firm kredyty bankowe stanowią od 11% do 12% w strukturze pasywów. Dłużne papiery wartościowe są najmniej istotnym źródłem finansowania (od 2% do 5% w strukturze pasywów).

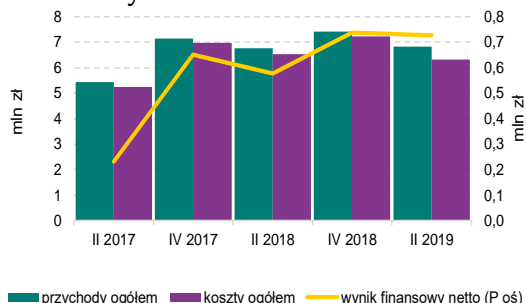
Zmniejszenie skali wzrostu wartości kosztów z tytułu usług obcych do poziomu 5% w odniesieniu do 15% wzrostu wartości produkcji w trakcie realizacji w grupie dużych podmiotów w III kwartale 2019 r. w porównaniu z III kwartałem 2018 r. może wskazywać na osłabienie presji cenowej ze strony podwykonawców. Podobną tendencję zaobserwowano w grupie mniejszych firm budowlanych w I półroczu 2019 r.

W III kwartale 2019 r. odnotowano najwyższą wartość nakładów inwestycyjnych poniesioną w ujęciach kwartalnych od początku 2017 r. przez większe firmy w analizowanym sektorze.

Płynność finansowa utrzymuje się na zbliżonym, bezpiecznym poziomie, zapewniającym wystarczającą ilość środków na pokrycie bieżących zobowiązań. Wskaźniki ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału

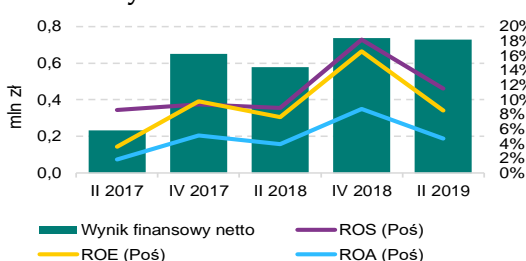
własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym są stosunkowo stabilne i zapewniają bezpieczeństwo środków powierzonych przez instytucje finansowe i wierzycieli.

Wykres 101 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



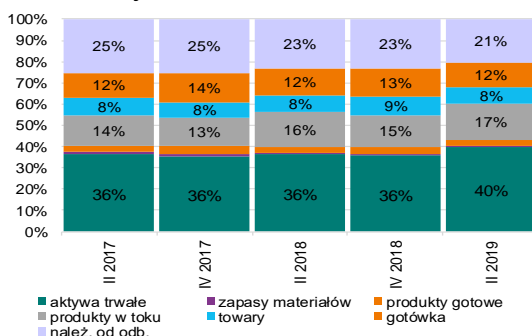
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 103 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



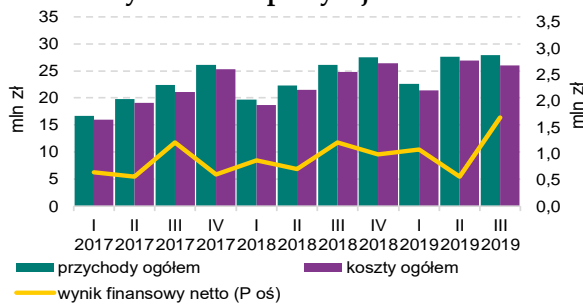
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 105 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



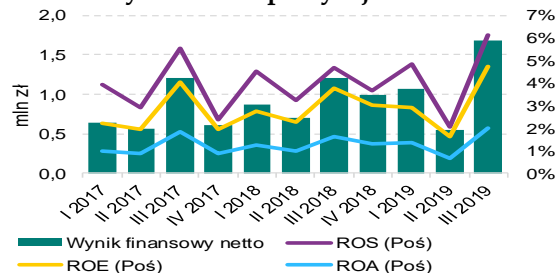
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 102 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



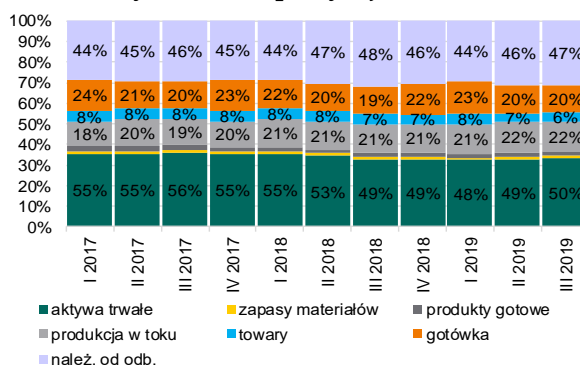
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 104 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



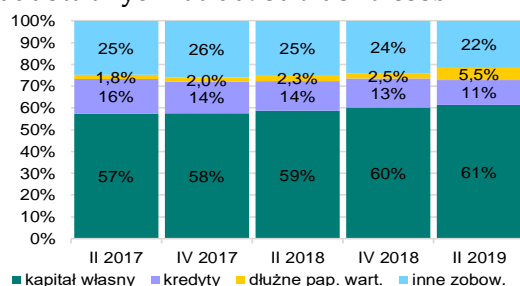
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 106 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



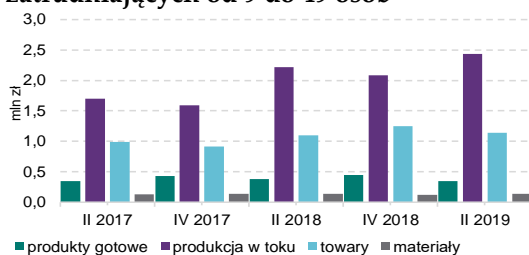
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 107 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



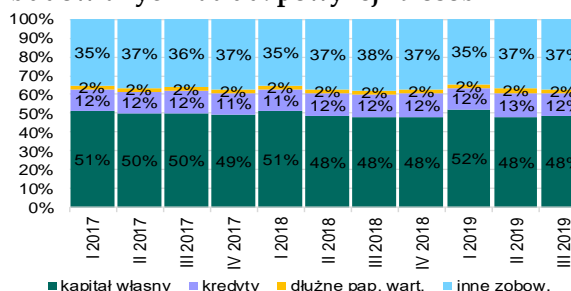
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 109 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



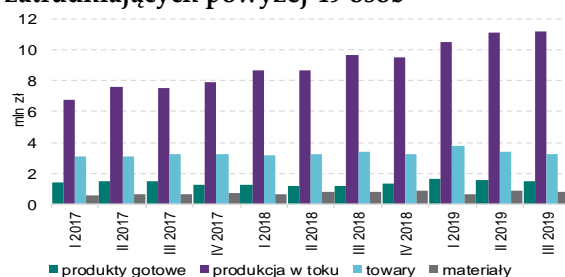
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 108 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 110 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

7.3. Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³⁸

W celu pogłębienia oceny strony podaźowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych przeanalizowano kondycję ekonomiczno-finansową podmiotów zajmujących się handlem materiałami budowlanymi. Wzrost cen materiałów jest nadal jednym z głównych problemów branży budowlanej i w dużej mierze wynika ze wzrostu cen surowców do produkcji oraz wysokiego portfela zamówień na materiały budowlane. Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do października 2019 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2018 r. wzrosły średnio o 4% w osiemnastu grupach towarowych. Największy wzrost cen dotyczył grup: ściany, kominy (o 16,7%), cement, wapno (o 8,6%), otoczenie domu (o 6,1%), chemia budowlana (o 4,3%), sucha zabudowa (o 4,0%), izolacje wodochronne (o 3,9%), farby, lakiery (o 3,4%). Spadek cen nastąpił w dwóch grupach towarowych: izolacje termiczne (o 1,5%) oraz płyty OSB (o 2,9%).

Sytuacja finansowa hurtowni materiałów budowlanych utrzymuje się na podobnym poziomie do notowanego w poprzednich okresach, przy niewielkiej poprawie opłacalności handlu materiałami budowlanymi w grupie mniejszych podmiotów. Według danych finansowych w grupie większych hurtowni (zatrudniających powyżej 49 osób) w III kwartale 2019 r. drugi kwartał z rzędu w odniesieniu do tych samych okresów w 2018 r.

³⁸ Wyliczenia oraz wnioski oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dostępnych do I półrocza 2019 r. w odstępach półrocznych) i powyżej 49 osób (dostępnych do III kw. 2019 r. w odstępach kwartalnych), które realizują działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych (PKD 4613) oraz zajmują się sprzedażą hurtową materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 4673). Zapisy księgowe uzupełniono informacją o zmianie cen materiałów budowlanych („Zmiana cen materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu w październiku 2019 r. – analiza PSB”, Grupa PSB Handel S.A., listopad 2019 r.).

zaznaczyła się tendencja spadku przychodów i kosztów ogółem oraz wyniku finansowego netto, co wskazuje na zmniejszenie obrotów, jednak ich spadek w III kwartale 2019 r. był mniejszy (odpowiednio o 4% przychodów i kosztów oraz o 13% wyniku finansowego) niż w kwartale poprzednim (odpowiednio o 8% przychodów i kosztów oraz o 10% wyniku finansowego).

W grupie mniejszych hurtowni (zatrudniających od 9 do 49 osób), w obu półroczach 2018 r. oraz w I półroczu 2019 r. w relacji do analogicznych okresów przed rokiem obserwowano zwiększenie dynamiki wzrostu zarówno przychodów i kosztów ogółem, jak i wyniku finansowego netto. W I półroczu 2019 r. w porównaniu z I półroczem 2018 r. wzrost przychodów ogółem (o 12%) był nieznacznie niższy niż wzrost kosztów ogółem (o 13%), co pozwoliło wygenerować o 26% wyższy wynik finansowy netto.

Na koniec III kwartału 2019 r. udział nierentownych podmiotów w grupie dużych hurtowni zmniejszył się i stanowił 10% (12% na koniec III kwartału 2018 r.). Wśród mniejszych firm udział podmiotów, które wygenerowały straty w I półroczu 2019 r. wynosił 19% (25% na koniec I półrocza 2018 r.). Wskaźniki rentowności sprzedaży w obu grupach przedsiębiorstw handlu materiałami budowlanymi ukształtowały się na zbliżonym poziomie około 4%. W mniejszych przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi obserwuje się systematyczną poprawę wskaźników rentowności kapitału własnego, co oznacza poprawę efektywności przedsiębiorstw w korzystaniu z wewnętrznych źródeł finansowania. Wskaźniki rentowności kapitału własnego i aktywów mniejszych hurtowni są na wyższym poziomie niż w grupie dużych podmiotów. Kapitał własny jest podstawowym źródłem finansowania w przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi. Jego udział w strukturze pasywów jest wysoki i od ponad dwóch lat utrzymuje się na zbliżonym poziomie (około 50% w grupie dużych podmiotów na koniec III kwartału 2019 r. i 51% w grupie mniejszych firm na koniec I półrocza 2019 r.).

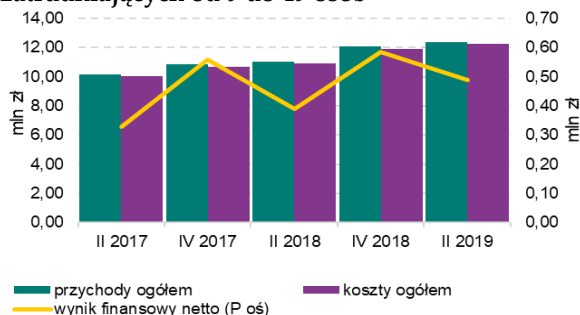
W zewnętrznych źródłach finansowania, w obu grupach, w dalszym ciągu dominują zobowiązania wobec producentów materiałów budowlanych (36%-38% udziału w strukturze pasywów). Wzrost wartości przeciętnych należności i ich udziału w strukturze aktywów (36% w grupie dużych hurtowni na koniec III kwartału 2019 r. i 37% w grupie mniejszych hurtowni na koniec I półrocza 2019 r.), może wskazywać na pogłębienie się problemów w terminowym ściąganiu należności od firm budowlanych i w regulowaniu zobowiązań wobec producentów materiałów. Po niewielkim zmniejszeniu uśrednionej wartości zobowiązań z tytułu kredytów bankowych w obu grupach podmiotów ich udział w strukturze pasywów jest nieznacznie niższy i zbliżony (14% w grupie dużych hurtowni na koniec III kwartału 2019 r. i 12% w grupie mniejszych hurtowni na koniec I półrocza 2019 r.). Dłużne papiery wartościowe stanowią mało znaczące źródło finansowania.

Płynność finansowa utrzymuje się na poziomie wskazującym na zdolność przedsiębiorstw do regulowania bieżących zobowiązań.

W III kwartale 2019 r., w relacji do III kwartału 2018 r., wśród dużych hurtowni widoczny był spadek uśrednionej wartości kosztów z działalności operacyjnej (o 5%), w tym spadek wartości sprzedanych towarów (o 8%) i usług świadczonych przez inne podmioty (o 2%). Odnotowano wzrost kosztów z tytułu wynagrodzeń (o 7%). Mniejsze hurtownie w I półroczu 2019 r. w porównaniu z tym samym okresem 2018 r. raportowały wzrost kosztów działalności operacyjnej o 12%, w tym o 11% wartości sprzedanych towarów, o 18% wartości usług świadczonych przez inne podmioty i o 11% kosztów z tytułu wynagrodzeń. Relacja kosztów

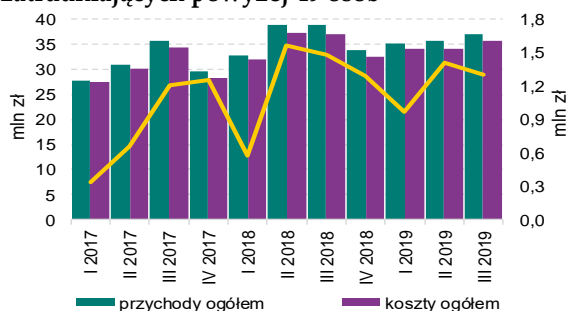
z działalności operacyjnej do przychodów netto ze sprzedaży w obu grupach utrzymuje się na mało satysfakcjonującym, ale stabilnym poziomie.

Wykres 111 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



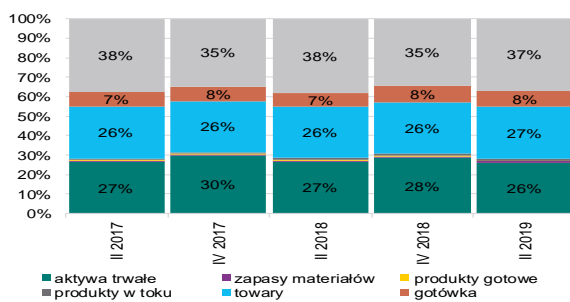
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 112 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



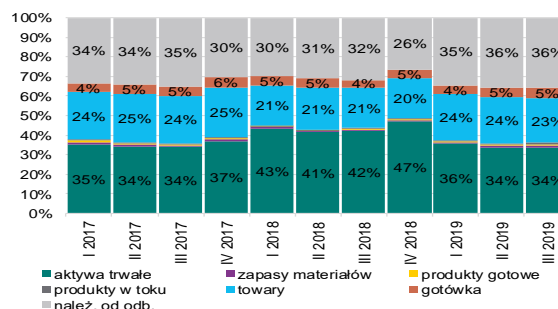
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 113 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



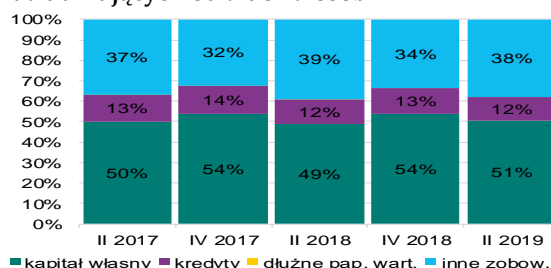
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 114 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



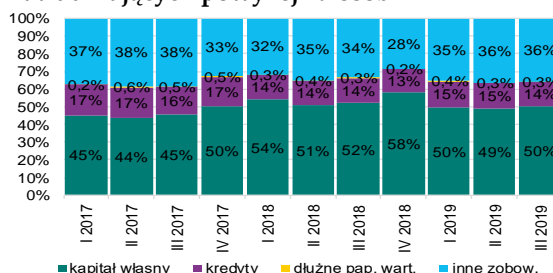
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 115 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



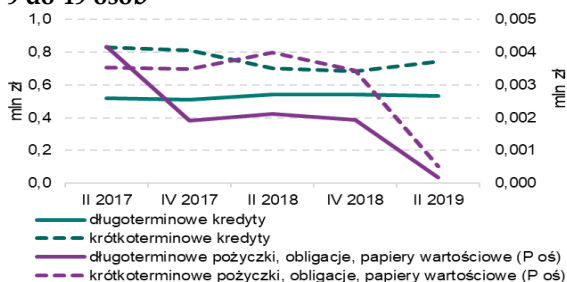
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 116 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



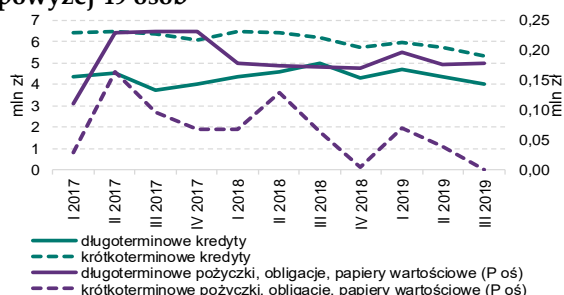
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 117 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudn. od 9 do 49 osób



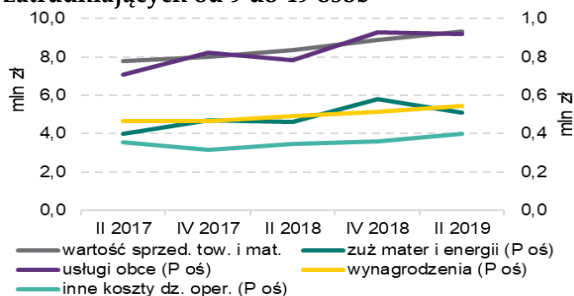
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 118 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudn. powyżej 49 osób



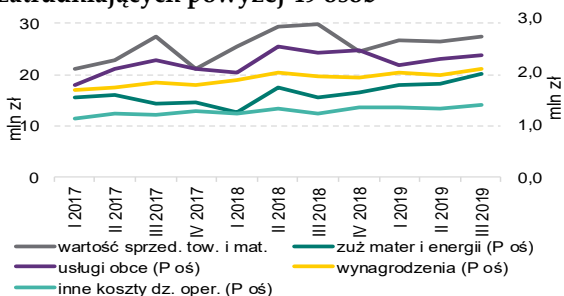
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



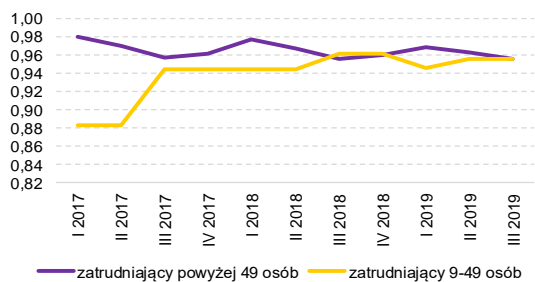
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 120 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



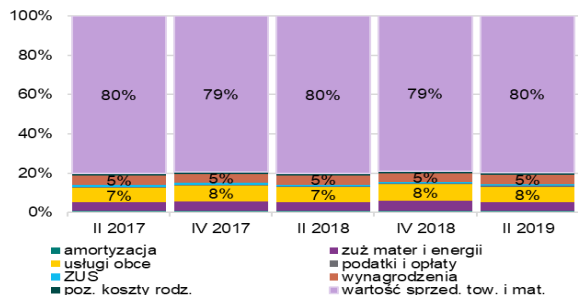
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 121 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



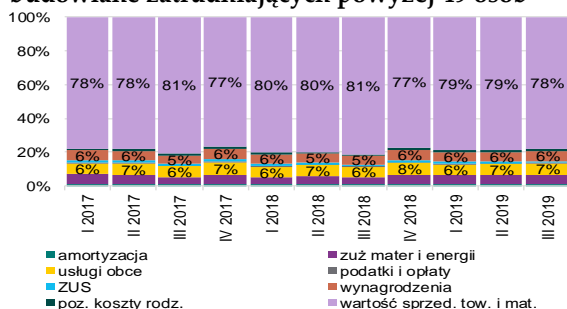
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



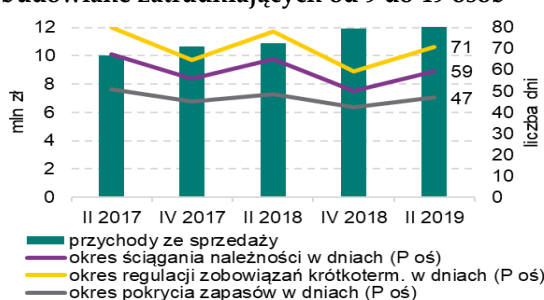
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 123 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



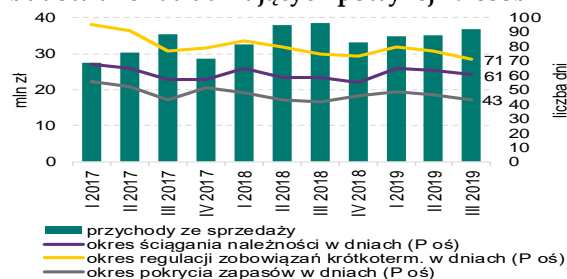
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 124 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



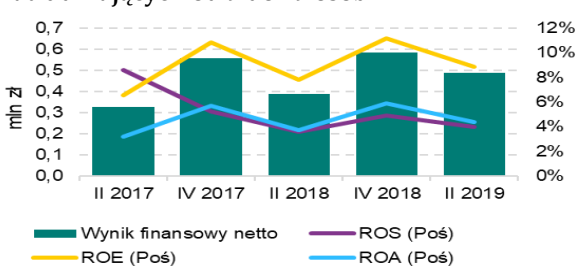
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 125 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



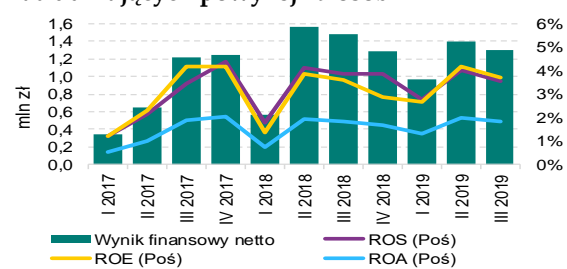
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 126 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



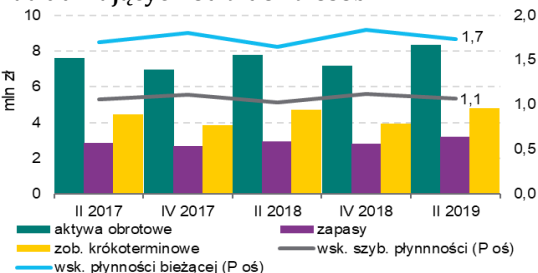
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 127 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



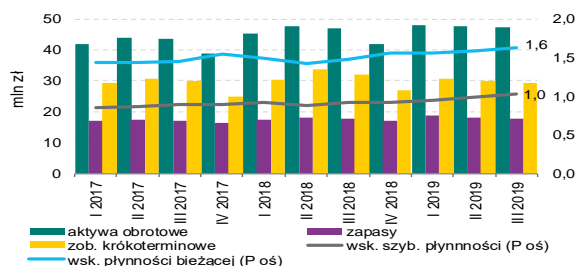
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 128 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



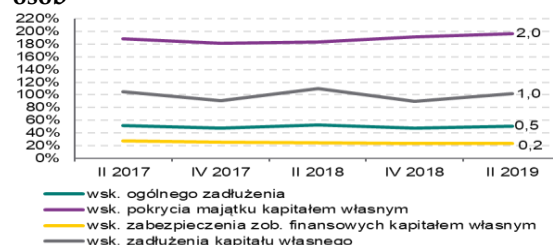
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 129 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



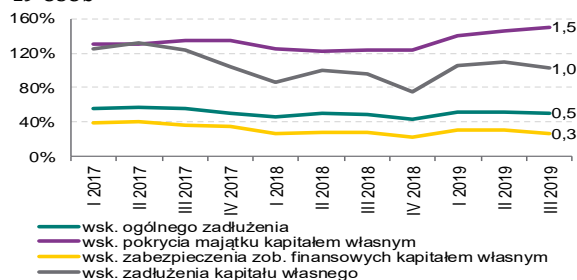
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 130 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 131 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

7.4. Analiza sytuacji finansowej firm produkujących materiały budowlane³⁹

Wysoki poziom zapotrzebowania na materiały budowlane przekłada się na utrzymanie dalszego wzrostu przychodów ze sprzedaży oraz kosztów z działalności operacyjnej i wyniku finansowego netto producentów materiałów budowlanych. Widoczna jest lepsza sytuacja ekonomiczna i opłacalność prowadzonej działalności dużych producentów niż mniejszych firm.

W grupie większych producentów (zatrudniających powyżej 49 osób) w III kwartale 2019 r. w odniesieniu do III kwartału 2018 r. utrzymał się wzrost przychodów ze sprzedaży (o ponad 4%) oraz na podobnym, nieco niższym poziomie kosztów z działalności operacyjnej (około 3%), w tym kosztów z tytułu usług podwykonawców o 4% i wynagrodzeń o 12%. Natomiast nieznacznie zmniejszyła się (o ponad 1%) uśredniona wartość kosztów z tytułu zużycia materiałów i energii, które stanowią większość (ponad 52%) w strukturze kosztów działalności operacyjnej. Wynik finansowy netto wzrósł o około 9%, co pozwoliło osiągnąć zbliżony do notowanego przed rokiem wskaźnik rentowności sprzedaży na poziomie około 11%, kapitału własnego (5%) i aktywów (3%). W tej grupie producentów od trzech kwartałów utrzymuje się znaczący wzrost nakładów

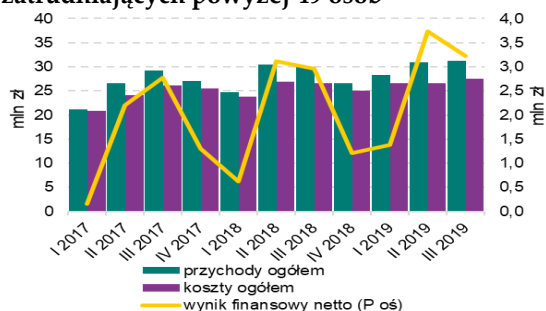
³⁹ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: zatrudniających od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2019 r. w okresach półrocznych) i powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw.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

inwestycyjnych, co w III kwartale 2019 r. przełożyło się na zwiększenie wartości zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych. Stabilna struktura pasywów, w tym zobowiązań wobec wykonawców usług (22%), których przeciętny poziom jest niższy niż wśród innych grup analizowanych podmiotów oraz stosunkowo niski i stabilny udział należności od odbiorców w strukturze aktywów (17%) skutkowało skróceniem do 71 dni okresu regulowania zobowiązań i do 51 dni ściągania należności. Płynność finansowa pozostaje na stabilnym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań.

Mniejsze podmioty tej branży (zatrudniające 9-49 osób) w I półroczu 2019 r. w porównaniu z tym samym półroczem 2018 r. osiągnęły znacznie wyższy wzrost przychodów, kosztów i wyniku finansowego. Przy wzroście przychodów ze sprzedaży o około 15% i nieco niższym wzroście kosztów z działalności operacyjnej (o 13%) wypracowano o około 40% wyższy wynik finansowy netto. Wzrosła uśredniona wartość wszystkich składników kosztów z działalności operacyjnej, w tym o około 7% z tytułu zużycia materiałów i energii, która przeważa w strukturze kosztów producentów (50%). Znacząco wzrosły wynagrodzenia zatrudnionych pracowników (o około 16%) oraz koszty zużycia materiałów i energii (o około 7%) oraz z tytułu usług obcych (o około 9%).

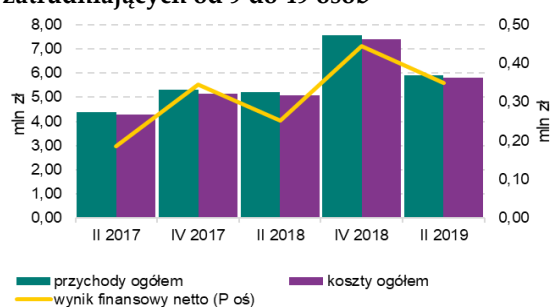
Wzrost wyniku finansowego przełożył się na poprawę wskaźników rentowności sprzedaży (6%), kapitałów własnych (8,1%) i majątku (4,3%), przy czym rentowność sprzedaży w tej grupie jest niemal o połowę niższa niż w grupie dużych producentów. Podstawowym źródłem finansowania działalności są kapitały własne, utrzymujące się niezmiennie na zbliżonym poziomie w strukturze pasywów (56%). Wyższy udział zobowiązań wobec dostawców i wykonawców usług (28%) oraz stanu należności od odbiorców materiałów budowlanych (29%) niż w przypadku dużych producentów może wskazywać na większe problemy płatnicze w tej grupie podmiotów, o czym świadczy dłuższy czas przeciętnego ściągania należności (69 dni) i regulowania zobowiązań krótkoterminowych (84 dni). Zadłużenie z tytułu kredytów bankowych utrzymuje się na zbliżonym, nieco wyższym poziomie (15% w strukturze pasywów). Znaczne zmniejszenie uśrednionej wartości nakładów inwestycyjnych wskazuje na zmniejszenie aktywności inwestycyjnej mniejszych producentów. Płynność finansowa w tej grupie oraz zabezpieczenie pokrycia zobowiązań majątkiem firmy i kapitałem własnym utrzymuje się stabilnym, bezpiecznym poziomie.

Wykres 132 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



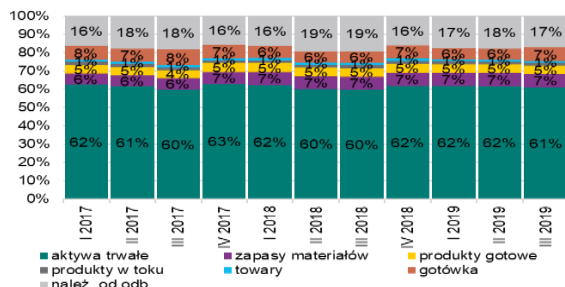
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 133 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



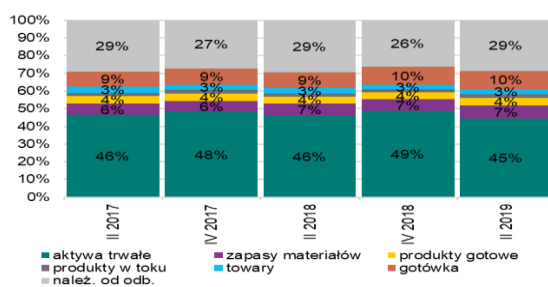
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 134 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



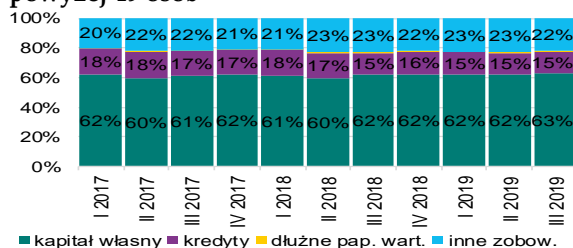
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 135 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej od 9 do 49 osób



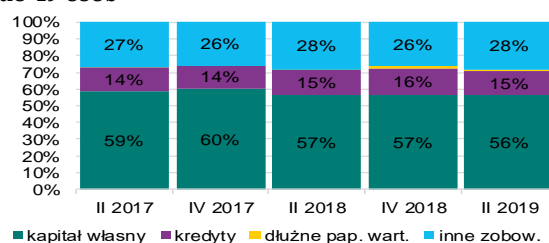
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 136 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



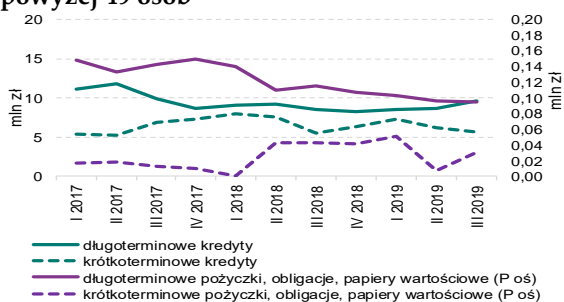
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 137 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



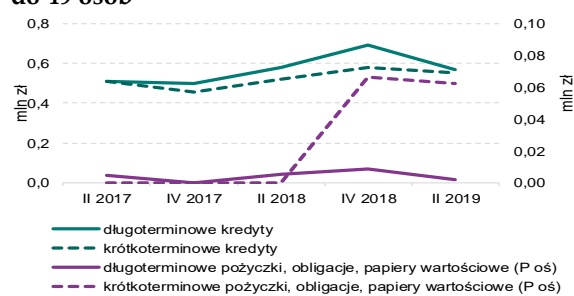
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 138 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



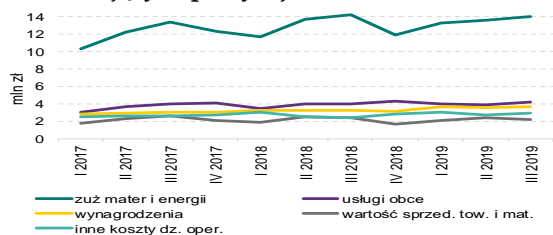
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 139 Źródła finansowania producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



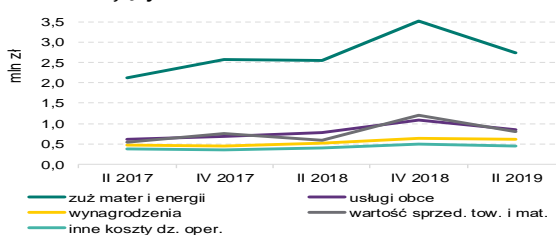
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 140 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



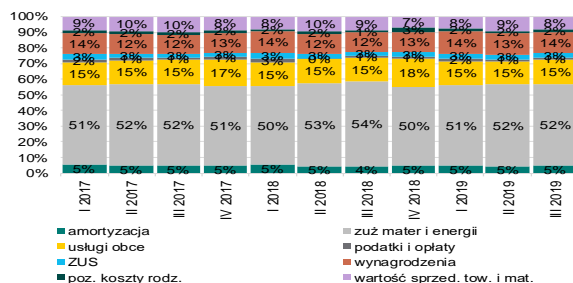
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 141 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



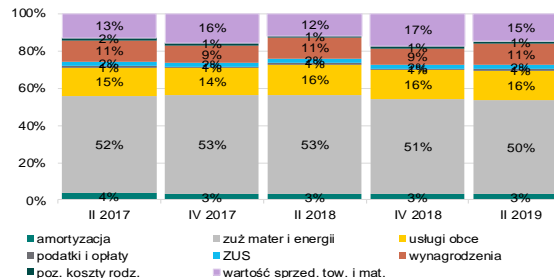
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 142 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



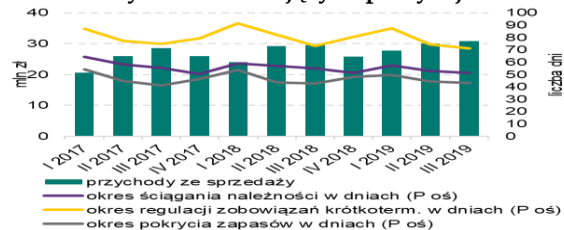
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 143 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



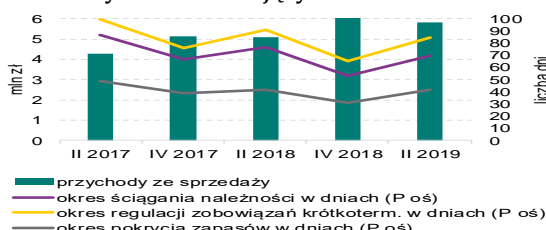
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 144 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



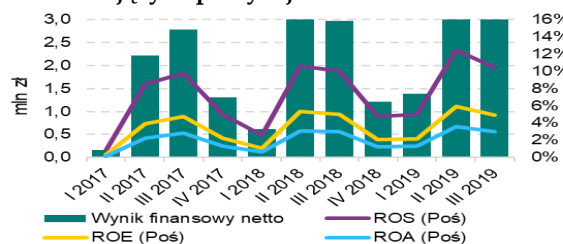
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 145 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



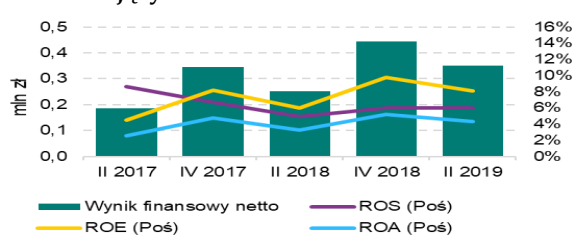
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 146 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



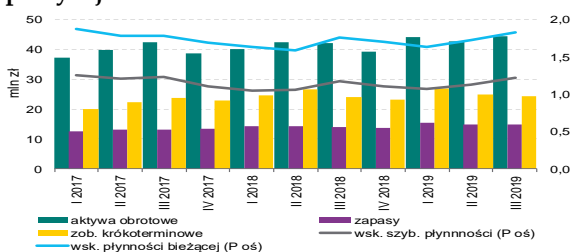
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 147 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



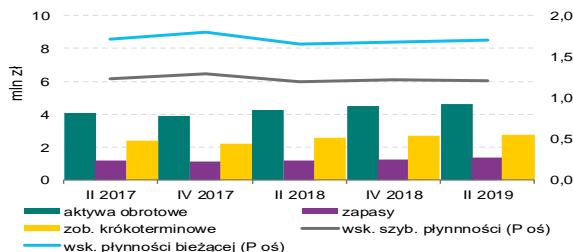
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 148 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



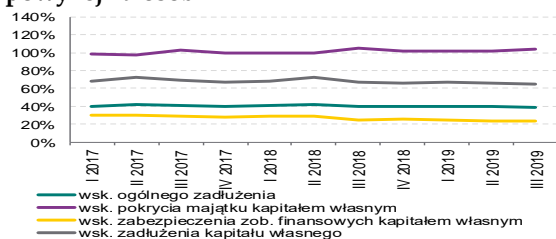
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 149 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



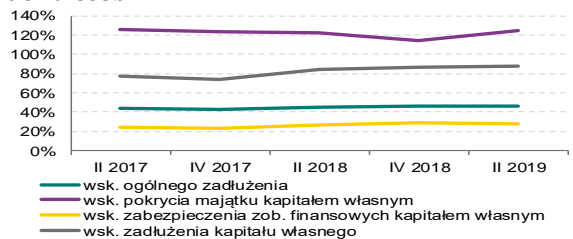
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 150 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 151 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl
