

Grudzień 2020 r.

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

Zatwierdziła:

Olga Szczepańska, Dyrektor Departamentu Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak

Krystyna Gałaszewska

Jacek Łaszek

Krzysztof Olszewski

Joanna Waszczuk

Marzena Zaczek

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

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

- W III kwartale br. odnotowano powrót aktywności na rynku mieszkaniowym, po restrykcjach wynikających z pandemii COVID-19 obowiązujących od marca 2020 r. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była o połowę wyższa w porównaniu do historycznie niskiego poprzedniego kwartału. Koszty budowy mieszkań nieznacznie wzrosły, jednak tempo wzrostu było znacznie niższe, natomiast ceny ziemi nadal istotnie rosły. Obserwowano nieznaczny wzrost średnich, transakcyjnych cen mieszkań na rynku pierwotnym analizowanych miast oraz ich stagnację lub spadek na rynku wtórnym.
- Wpływ pandemii na rynek mieszkaniowy jest złożony a ceny na rynku pierwotnym i wtórnym zmieniały się w różnych kierunkach (por. tabela 1). Ceny ofertowe nowo wprowadzanych mieszkań na rynku pierwotnym (RPO) wyhamowały wzrost, jednocześnie deweloperzy zwiększyli nieco podaż mieszkań. Wysokie ceny ofertowe mogą też podlegać różnego rodzaju promocjom, co ułatwia sprzedaż. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (RPT) wzrosły we wszystkich grupach miast, zwłaszcza w Warszawie wobec częstszej sprzedaży lepiej zlokalizowanych mieszkań. Na rynku wtórnym w największych miastach spadł nieco popyt na mieszkania na własność. W analizowanym okresie obserwowano stabilizację cen ofertowych (RWO) w grupie 6 i 10 miast oraz ich nieznaczny wzrost w Warszawie. Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach wtórnych (RWT) rosły w grupie 6 i 10 miast, jednak w Warszawie spadły. Pewna bezwładność rynku wtórnego wobec pierwotnego jest typowym zjawiskiem, gdyż rynek wtórny tworzą indywidualni sprzedający, którzy nie są skłonni do obniżania cen, zazwyczaj też mogą przełożyć transakcję w czasie. Rosły też ceny korygowane hedonicznie, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

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

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

Źródło: NBP

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych na koniec III kw. 2020 r. Dane zgromadzone w bazie NBP podczas notowania obejmują oferty aktualne w dniu 1 września 2020 r. oraz transakcje zawarte w okresie czerwiec - sierpień 2020 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informację do II kw. 2020 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych i cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają zasób informacji dostępny w momencie zamknięcia materiału. Dane historyczne są rewidowane. W notowaniu cen (baza BaRN) dotyczącym III kwartału 2020 r. zebrano ok. 111,9 tys. rekordów, w tym ok. 26,9% dotyczących transakcji oraz 73,1% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 3,8 mln rekordów, z 24,2% udziałem transakcji oraz 75,8% ofert.

- **Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkań** (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) **spadły w III kw. 2020 r. w Warszawie, natomiast pozostały bez zmian w grupie 6 i 10 miast.** Nadal w największych miastach rośnie oferta internetowa mieszkań na rynkach najmu długoterminowego, w tym nabywanych w celach inwestycyjnych. Może to sprzyjać spadkom stawek najmu w przyszłości.
- **Kwartałna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę na 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce² wyniosła ponad 13,3 tys. lokali** (por. wykres 55), **tj. podwoiła się względem poprzedniego kwartału, mimo skutków obowiązywania ograniczeń związanych z pandemią COVID-19, nie osiągnęła jednak poziomu sprzed pandemii.** Zapas niesprzedanych mieszkań wystawionych na rynek zwiększył się względem poprzedniego kwartału o ok. 0,4 tys. lokali i wyniósł na koniec okresu ok. 49,3 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży w 6 miastach wzrosła względem poprzedniego kwartału o 0,2 tys. do 5,5 tys., a wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach zwiększył się do 3,5 kwartału z 3,3 w poprzednim kwartale.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach** (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) **wyniósł w omawianym kwartale 0,76 mkw.,** tj. nieznacznie zmniejszył się względem poprzedniego kwartału, jednak nadal był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. o 0,28 mkw. (tj. o ok. 59%). Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego³ zwiększył się nieco. Wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności mieszkania⁴ dla przeciętnego gospodarstwa domowego również nieznacznie wzrósł. Głównym czynnikiem powodującym lekkie wzrosty ostatnich dwóch wskaźników dostępności były niskie stopy procentowe kredytu mieszkaniowego.
- **Spadek stawek czynszów w najmie długoterminowym średni w 7 największych miastach wpłynął na spadek wskaźnika opłacalności najmu mieszkań.** Nadal jednak inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat gospodarstw domowych, inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe, bądź w nieruchomości komercyjne.
- **Do końca III kwartału 2020 r. obserwowano nieznaczny wpływ ograniczeń związanych z pandemią COVID-19 na dotychczasowe wypłaty kredytów⁵. Wartość nowych, złotych umów kredytów**

² Na podstawie danych JLL (d.REAS).

³ 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.

⁴ Kredytowa dostępność mieszkania to miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych), przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

⁵ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html. Według danych NBP w końcu września 2020 r. stan kredytu mieszkaniowego dla gospodarstw domowych wyniósł 468,3 mld zł, tj. był wyższy o 5,4 mld zł względem poprzedniego kwartału oraz wyższy o ok. 28,2 mld zł względem końca września 2019 r. (wzrost r/r o 6,4%, podczas gdy w 2019 r. wzrost wyniósł 7,7%).

mieszkaniowych dla gospodarstw domowych^{6,7} (bez umów renegowanych) według danych NBP wyniosła w omawianym kwartale ok. 13,9 mld zł, tj. była wyższa o ok. 0,9 mld zł (6,5%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz niższa o ok. 0,7 mld zł (-4,8%) względem III kw. 2019 r. Łącznie w trzech kwartałach 2020 r. udzielono ok. 41,7 mld zł kredytów mieszkaniowych, tj. o 0,7 mld zł więcej w porównaniu do tego samego okresu 2019 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym w III kwartale br.⁸ wskazują, że banki złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych oraz zmieniły niektóre warunki ich udzielania, m.in. kolejny raz podniosły marżę kredytową i marżę dla kredytów obarczonych wyższym ryzykiem. Jednocześnie obniżyły wielkość wymaganego udziału własnego kredytobiorców. Banki odczuły też wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe. W IV kwartale 2020 r. banki spodziewają się dalszego, choć nieznacznego łagodzenia polityki kredytowej i kontynuacji wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe. Należy dodać, że przejściowe trudności ze spłatą kredytu mieszkaniowego, będące skutkiem wyjątkowo dużego szoku na początku epidemii, nie skutkowały niewypłacalnością kredytobiorców. Wpływ na to miały moratoria kredytowe i obniżki stóp procentowych⁹.

- **Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych nieznacznie wzrosła i wyniosła w III kw. 2020 r. ok. 21%**. Nadal na tle innych branż pozostaje ona na wysokim poziomie. Było to skutkiem wzrostu cen transakcyjnych, pokrywających z nadwyżką wzrost kosztów producentów mieszkań. Problemem deweloperów, pomimo wysokich kapitałów własnych (wypłacalność), może okazać się płynność. Jest to skutkiem finansowania projektów w znacznej mierze ze zobowiązań wobec kontrahentów. Jednak, jak dotąd, nie znajduje to odzwierciedlenia w statystyce. Według ekspertów Coface¹⁰ w omawianym okresie nieznacznie wzrosła

⁶ Według danych BIK, banki i SKOK-i w III kwartale 2020 r. udzieliły klientom indywidualnym ponad 52,3 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę 14,8 mld zł (w II kw. 2020 r. odpowiednio 48,3 tys. sztuk, 14,1 mld zł). We wrześniu br. notowano wzrost liczby i wartości kredytów, co stanowi efekt wniosków składanych w czerwcu-lipcu 2020 r. (procedowanie trwa ok. 2 miesiące). Notowane w III kwartale br. ujemne dynamiki r/r sprzedaży kredytów mieszkaniowych dotyczyły niemal wszystkich grup kredytów, zarówno liczbowo, jak i wartościowo. Stale zwiększa się jedynie udział kredytów powyżej 350 tys. zł, z 42% do 47% (wartościowo) oraz z 23% do 28% (liczbowo) w trzech kwartałach 2019 r. wobec 2020 r. Według stanu na 9 listopada br. do bazy BIK zgłoszono umowne wakacje kredytowe dla 124,4 tys. kredytów klientów indywidualnych w kwocie 8,1 mld zł. W porównaniu do stanu na 7 września br. do bazy BIK spadła zarówno liczba rachunków (o ok. 302 tys.), jak i ich wartość (o ok. 26,6 mld zł).

⁷ Według raportu AMRON w III kw. 2020 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła ok. 289,3 tys. zł tj. wzrosła r/r o 2,3%. Udziały kredytów o LtV 50-80% i powyżej 80% wzrosły (odpowiednio do ok. 43,4% i 38,3%), natomiast zmniejszył się udział kredytów z LtV do 30% i 30-50% (odpowiednio do ok. 11,3% i ok. 7,0%). W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do III kw. 2019 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (63,1%) oraz do 15 lat (8,4%), pozostałych natomiast spadł. Na koniec III kwartału 2020 r. liczba czynnych umów kredytowych (w trakcie spłaty) wyniosła ok. 2,47 mln sztuk a ich wartość na koniec okresu wyniosła 467,8 mld zł. W III kwartale 2020 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 48,8 tys. sztuk, tj. o 8,0% więcej kw./kw. (nominalnie więcej o 3,7 tys. kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 14,1 mld zł, tj. wzrost kw./kw. o 0,67 mld zł, czyli o ok. 5,0%.

⁸ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2020 r.”, NBP, październik 2020 r. https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2020_4.pdf. W opinii ankietowanych podmiotów do łagodzenia polityki kredytowej skłonił banki m.in. spadek ryzyka pogorszenia się sytuacji gospodarczej i na rynku mieszkaniowym oraz wzrost presji konkurencyjnej ze strony innych banków uniwersalnych i banków hipotecznych.

⁹ Zgodnie z „Raportem o stabilności systemu finansowego. Ocena skutków pandemii COVID-19, Grudzień 2020 r.”, udział kredytów mieszkaniowych objętych moratoriami (głównie odroczeniem terminu płatności) zaczął dość szybko obniżać się od czerwca 2020 r., pomimo wydłużenia maksymalnego okresu moratoriów do 6 miesięcy. (https://www.nbp.pl/home.aspx?f=aktualnosci/wiadomosci_2020/20201203_stabilnosc.html)

¹⁰ Według opinii ekspertów Coface (Upadłości i restrukturyzacja firm w Polsce w 3 kwartałach 2020 roku), wzrosła liczba upadłości za co odpowiadają jedynie nowe, otwarte uproszczone postępowania o zatwierdzenie układu, które zostały

r/r liczba upadłości i postępowań restrukturyzacyjnych, w tym liczba ta zmniejszyła się w branży budowlanej i handlowej, natomiast wzrosła w produkcji przemysłowej, gastronomii, rolnictwie i transporcie. Udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 1,2 p.p. Raport ten nadal jest obciążony niedoszacowaniem wynikającym z zaburzonej pracy sądów oraz przesuniętą reakcją przedsiębiorstw na zaburzenia gospodarcze spowodowane COVID-19.

- **W III kwartale 2020 r. odnotowano w Polsce historycznie wysoką liczbę zarówno mieszkań oddanych do użytkowania¹¹ (por. wykres 51), jak i liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto¹² (por. wykres 52).** Nieznacznie wyższe szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt konsumpcyjny przyczyniały się do występowania inwestorów o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹³, jednak w III kwartale 2020 r. udzielono ich mniejszą liczbę kw./kw. oraz r/r, co mogło być skutkiem ograniczeń pracy urzędów związanych z COVID-19.
- **Rynek nieruchomości komercyjnych także został dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z tym ograniczenia w działalności przedsiębiorstw będą mieć wpływ na czynsze i transakcje sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza w dłuższej perspektywie¹⁴.** Należy pamiętać, że czynsze w obiektach komercyjnych są podpisywane na kilka lat, a zerwanie tych kontraktów wiąże się z kosztami, jednak gdy najemca powierzchni staje się niewypłacalny, nie jest w stanie płacić czynszu. Niektórzy najemcy, szczególnie ci znaczący, wykorzystują sytuację do negocjacji poziomu czynszu. Natomiast transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości są wynikiem długich renegocjacji, zatem na rynku inwestycyjnym ewentualny wpływ pandemii widoczny będzie z opóźnieniem.
- **Pandemia przyspieszyła zmiany zachodzące na rynku biurowym. Obserwujemy wzrost pustostanów i zmniejszenie popytu na powierzchnie biurowe.** Firmy w celu ograniczenia kosztów związanych z wynajmem powierzchni biurowej decydują się na model pracy zdalnej lub pracy hybrydowej. Wiele firm jednak nie chce całkowicie rezygnować z powierzchni biurowej.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych w III kwartale 2020 r. zwiększyły się nierównowagi, wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią.** Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Wynika to z rozpoczęcia budowy bardzo dużej ilości powierzchni przed pandemią, które inwestorzy chcą zakończyć. Inwestorzy prawdopodobnie oczekują, że przyciągną najemców nowoczesną powierzchnią.

wprowadzone w czerwcu br. przez „ustawę COVIDową”. Wysoki przyrost postępowań, który byłby adekwatny do znacznego pogorszenia aktywności gospodarczej notowanego w Polsce w tym roku, jest hamowany przez różne formy wsparcia dla przedsiębiorstw oraz moratorium na składanie wniosków o upadłość. Przedsiębiorcy zagrożeni niewypłacalnością próbują ocalić przedsiębiorstwa poprzez zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego. Pomimo rozpoczętego w lipcu br. ożywienia, odbudowanie strat, które wywołała pandemia wymaga czasu.

¹¹ Według danych GUS w Polsce w III kw. 2020 r. oddano do użytkowania historycznie (od 2005 r.) najwyższą liczbę mieszkań - ok. 59,5 tys., tj. więcej o ok. 8,7 tys. względem III kw. 2019 r. oraz więcej o ok. 12,0 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach oddano do użytkowania ponad 218,2 tys. mieszkań, tj. ok. 17,5 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 8,7%).

¹² Według danych GUS w Polsce w III kw. 2020 r. rozpoczęto budowę ok. 67,4 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 4,3 tys. względem III kw. 2019 r., oraz więcej o ok. 20,0 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 226,2 tys. mieszkań, tj. ok. 0,2 tys. mniej niż w tym samym okresie ub. r. (spadek r/r o 0,1%).

¹³ Według danych GUS w Polsce w III kw. 2020 r. wydano ok. 69,4 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. mniej o ok. 2,2 tys. względem III kw. 2019 r. jednak więcej o ok. 6,2 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wydano ok. 259,0 tys. pozwoleń, tj. ok. 6,1 tys. mniej niż w tym samym okresie ub. r. (spadek r/r o 2,3%).

¹⁴ Na rynku komercyjnym dane o czynszach dotyczą II kw. 2020 r.

Według informacji firm doradczych, na koniec omawianego okresu zasoby powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁵ wyniosły ok. 11,5 mln mkw., a w budowie było ok. 1,4 mln mkw. Popyt na powierzchnie biurowe wynikał w znacznej części z odnowienia umów. Stopa pustostanów na tych rynkach wzrosła do poziomu 10,7% wobec 9,0%¹⁶ na koniec II kw. 2020 r. W Warszawie stopa pustostanów na koniec III kw. 2020 r. wyniosła 9,6%¹⁷ wobec 7,9% w II kw. 2020 r. Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku¹⁸ oraz, przede wszystkim, od lokalizacji¹⁹ biurowca.

- **Czynsze transakcyjne powierzchni biurowych klasy A w Warszawie (w euro/mkw./m-c) nieznacznie spadały, podobnie jak w pozostałych ośmiu dużych miastach oraz siedmiu mniejszych miastach wojewódzkich²⁰.** W Warszawie w tej klasie biurowców czynsze transakcyjne wynosiły ok. 19 euro/mkw./m-c, w pozostałych 8 największych miastach wojewódzkich (8M) wynosiły od 11 do 14 euro/mkw./m-c. **Czynsze w budynkach biurowych klasy B na największych rynkach także nieznacznie spadły.** Indeks hedoniczny czynszów²¹, który jest odporny na zmianę analizowanej próbki, w II kw. 2020 r. dla Warszawy i Poznania wykazał delikatny spadek. Natomiast dla Trójmiasta pozostał stabilny. Należy podkreślić, że analizowane są czynsze obowiązujących w danym półroczu. Umowy najmu podpisywane są zazwyczaj na kilka lat, zatem ewentualne zmiany w nowo podpisanych czynszach tylko nieznacznie wpływają na średnią z czynszów obowiązujących w danym okresie.
- **Szacunkowe stopy zwrotu inwestycji w nowo wybudowane nieruchomości biurowe klasy A przy różnych poziomach dźwigni finansowej pokazują, że taka inwestycja jest wciąż opłacalna.** Najwyższą szacowaną stopę zwrotu z kapitału własnego obserwujemy w przypadku Warszawy, co też tłumaczy bardzo wysoki poziom powierzchni biurowej w budowie. W uproszczonej analizie²² założono, że cały proces budowy biurowca oraz pozyskanie najemców przebiega w jednym roku kalendarzowym. Takie założenie nie uwzględnia ryzyka związanego ze zmianami w gospodarce podczas budowy budynku, które mogą znacząco utrudnić wynajęcie budynku po oczekiwanej stawce najmu. Wyniki analiz dla

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

¹⁶ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2020, Polska.

¹⁷ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2020, Polska.

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

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

²⁰ W przypadku nieruchomości komercyjnych podział analizowanych miast jest inny niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Ośmiu dużych miast (8M) to: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław. Pozostałe siedem miast (7M) to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

²¹ 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.

²² Dokładny opis metodologiczny modelowej analizy inwestycji w nowo wybudowany biurowiec znajduje się w materiale "Ramka C. Analiza zyskowności inwestycji w nowo wybudowane nieruchomości biurowe oraz szacunkowe stopy zwrotu przy różnych poziomach dźwigni finansowej" w opracowaniu „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019 r.”, NBP. Kalkulacje kosztów dotyczą budowy kompleksu pod nazwą „1220-102 budynek biurowy 3/7-kondygnacyjny z 3-kondygnacyjnym garażem podziemnym”, na podstawie danych Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe. Do kosztów budowy biurowca doliczono 15% kosztów dewelopera związanych z organizacją inwestycji oraz komercjalizacją budynku oraz ekspercko oszacowany koszt ziemi (na podstawie publicznych informacji). W przypadku Poznania i Trójmiasta koszty budowy podawane przez Sekocenbud dotyczą średniej dla odpowiedniego województwa. Zostały powiększone o 10%, żeby odzwierciedlić wyższy koszt budowy w miastach wojewódzkich. Założono, że inwestor bierze kredyt w euro na 25 lat z równymi ratami, płatnymi 4 razy w roku. Amortyzacja budynku wynosi 2,5%, jest standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Uwzględniono podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Warszawy, Poznania i Trójmiasta zostały przedstawione w tabelach 3–5. Stopy zwrotu z inwestycji zakupu biurowca z istniejącego zasobu klasy B w Warszawie w ostatnim okresie lekko spadają (por. tabela 6), co wynika ze stabilnych czynszów przy rosnących cenach transakcyjnych budynków. Oznacza to, że inwestorzy akceptują dość małą premię za ryzyko, co jest zbieżne z obserwacjami z reszty Europy zachodniej.

- **Sektor handlowy w 2020 r. znacząco odczuwa skutki pandemii COVID-19.** Duża część sieci handlowych renegotjuje umowy najmu w centrach handlowych z nowymi warunkami handlowymi. Wiele sieci rezygnuje z lokali w galeriach handlowych przenosząc swoje sklepy do Internetu lub sklepów zlokalizowanych przy ulicach handlowych. Obserwujemy wzrost zakupów on-line. Duże centra handlowe, już przed wybuchem pandemii, przekształcały się w centra rozrywki, aby przyciągnąć klientów. Jednak obecne obostrzenia sanitarne uniemożliwiają prowadzenie tej części działalności. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec III kw. 2020 r. wyniosły ponad 12,2 mln mkw., a powierzchnia w budowie kształtowała się na poziomie 305 tys. mkw.²³. 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.
- **Czynsze transakcyjne powierzchni handlowych znajdujących się w centrach handlowych w Warszawie nieznacznie spadły pod koniec II kw. 2020 r., a na rynkach pozostałych miast były stabilne²⁴.** Indeks hedoniczny czynszów dla Warszawy spadł a dla Trójmiasta pozostał stabilny natomiast dla Poznania w II kw. 2020 r. nieznacznie wzrósł względem IV kw. 2019 r. Należy podkreślić, że analizowane są czynsze obowiązujące w danym półroczu. Umowy najmu podpisane są zazwyczaj na kilka lat, zatem ewentualne zmiany w nowo podpisanych czynszach tylko nieznacznie wpływają na średnią z czynszów obowiązujących w danym okresie.
- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, popyt i podaż utrzymywały się na wysokim poziomie.** Nowe powierzchnie magazynowe lokalizowane są zwłaszcza w pobliżu dużych miast. Koszty ziemi nie mają już takiego znaczenia, jak przed kilkoma laty, zaś możliwość niezwłocznej obsługi klienta i powiększenia obrotów skłania najemców do wyboru magazynów w bardzo dobrych lokalizacjach. Na koniec III kw. 2020 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 20,3 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 1,53 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała jednak lekki wzrost do poziomu 8,2%²⁵ wobec 7,3% w II kw. 2019 r. Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w III kw. 2020 r. okazał się mało podatny na obecną sytuację gospodarczą i nie odczuł negatywnych skutków pandemii.
- **Dalszy przyrost powierzchni biurowych i magazynowych możliwy był dzięki wysokiej dostępności finansowania zagranicznego.** Zjawisko to w decydującej mierze można łączyć z niskim poziomem stóp procentowych w krajach rozwiniętych. Natomiast powierzchnie handlowe powiększają się tylko nieznacznie, co może oznaczać, iż inwestorzy uznają ten rynek za nasycony.

²³ Por. Raport Colliers International: Market Insights, III kw. 2020, Polska.

²⁴ Analiza dotyczy lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. znajdujących się centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie ważnych częściach miast.

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

- **Szacowana wartość transakcji inwestycyjnych²⁶ na rynku nieruchomości komercyjnych na koniec III kw. 2020 r. wyniosła prawie 4 mld euro.** Około 40% wartości transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych, 27% powierzchni biurowych, natomiast tylko 6% transakcji dotyczyło powierzchni handlowych.
- **Stan kredytów na nieruchomości, udzielonych przedsiębiorstwom przez banki krajowe, wyniósł na koniec III kw. 2020 r. 64,8 mld zł,** na co składały się kredyty udzielone na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości. Należy podkreślić, że około połowa tych kredytów denominowana jest w walutach obcych, zatem zmiany kursu miały istotny wpływ na wartość portfela w zł. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec III kw. 2020 r. obniżyła się do poziomu 4,7 mld zł wobec 4,9 mld zł w II kw. 2020 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do poziomu 17,2 mld zł wobec 17,7 mld zł w II kw. 2020 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe pozostał stabilny na poziomie 17,7 mld zł. Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe spadł do poziomu 9,1 mld zł. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁷ kształtowała się na poziomie 16 mld zł.
- **Wskaźniki kredytów zagrożonych wśród kredytów na nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom były zbliżone do tych z poprzedniego kwartału.** Udział kredytów zagrożonych w kredytach na nieruchomości biurowe na koniec III kw. 2020 r. nieznacznie wzrósł do poziomu 6,1% wobec 5,9% w II kw. 2020 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe wskaźnik ten nieznacznie wzrósł do poziomu 12,9% wobec 12,4% w II kw. 2020 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe obniżył się do poziomu 7,3% wobec 7,7% w II kw. 2020 r., a na inne nieruchomości wzrósł do poziomu 8,6% wobec 8,1% w II kw. 2020 r. Wskaźnik kredytów zagrożonych wśród kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie nieznacznie spadł do poziomu 19,4% wobec 19,5% w II kw. 2020 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z posiadania przez banki w portfelu kredytów z poprzednich lat²⁸.
- **Kredyty są nie tylko udzielane na zakup lub budowę nieruchomości komercyjnych, lecz także są na nich zabezpieczane.** Wartość kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych na koniec III kw. 2020 r. wynosiła 139 mld zł, zatem praktycznie nie zmieniła się wobec II kw.
- **Na rynkach sprzedaży małych lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce oraz większości największych miast wykazywały lekki wzrost.** Jest to naturalna reakcja tego rynku na obniżki stóp procentowych. Mediany cen ofertowych sprzedaży małych lokali handlowo-usługowych w większości dużych miast także wykazywały lekki wzrost. W przypadku całej Polski i Wrocławia zanotowano delikatny spadek wobec w II kw. 2020 r.

²⁶ Na podstawie danych Comparables.pl. Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami.

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

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

Ramka R1. Sytuacja na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie

Od 2015 r. pierwotny rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie znajdował się w fazie wysokiej aktywności – ceny wzrastały a konsekwencją wysokiego popytu i podaży była duża liczba zawieranych transakcji. W I oraz II kw. 2020 r. aktywność, przede wszystkim kupujących, obniżyła się ze względu na pandemię COVID-19 i związane z nią restrykcje. Dokładana analiza dynamiki cen pozwala zrozumieć strategię cenową deweloperów wobec tej sytuacji.

Analiza cen na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie

Od 2017 r. ceny transakcyjne i ofertowe na warszawskim pierwotnym rynku nieruchomości rosły, a od 2018 r. w większości kwartałów wzrosty roczne przekraczały 10%. Jednak w II kwartale 2020 r. dynamika cen wyhamowała. Kwartalny wzrost cen ofertowych był niższy niż w poprzednich kwartałach, natomiast w przypadku transakcji zaobserwowano nawet spadek cen. W ujęciu rocznym dynamika cen ofertowych nieznacznie obniżyła się, aczkolwiek wciąż obserwowano wzrosty (11,8 % w II kw. 2020 r. i 8,1% w III kw. 2020 r.). W przypadku transakcji dynamika r/r spadła w II kw. 2020 r. i wyniosła 5,7%, jednak w III kw. powróciła do poziomów notowanych wcześniej, oscylujących w pobliżu 10% (wyniosła 10,8%).

Tabela R1 Dynamiki cen nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Warszawie (w %)

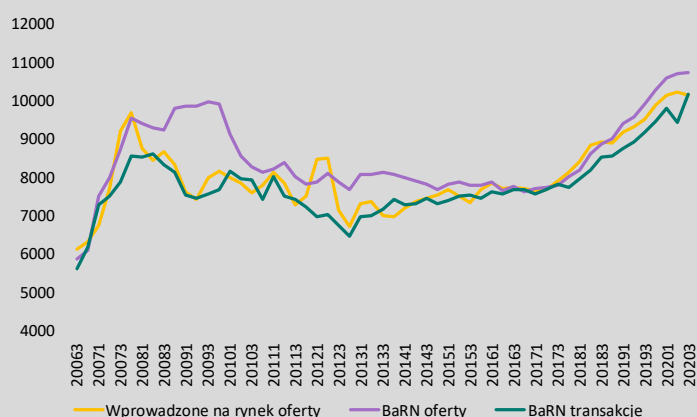
	kw./kw.			r./r.		
	Oferty	Transakcje	Pierwsze oferty	Oferty	Transakcje	Pierwsze oferty
I 2017	0,9	-1,6	-0,9	-2,2	-1,0	-2,6
II 2017	0,4	1,6	0,3	1,2	1,3	-0,5
III 2017	0,6	1,8	2,9	0,2	1,6	2,3
IV 2017	3,0	-0,9	2,9	5,0	0,8	5,3
I 2018	2,3	2,8	3,4	6,4	5,3	9,9
II 2018	5,0	2,7	5,2	11,3	6,5	15,2
III 2018	3,2	4,3	0,9	14,1	9,2	12,9
IV 2018	1,5	0,3	-0,2	12,5	10,5	9,5
I 2019	4,5	2,4	3,0	14,9	10,1	9,1
II 2019	1,7	1,8	1,5	11,4	9,2	5,2
III 2019	3,6	2,9	2,3	11,8	7,6	6,7
IV 2019	3,5	3,1	3,9	14,0	10,6	11,0
I 2020	3,2	3,6	2,4	12,6	11,9	10,4
II 2020	1,0	-3,9	1,0	11,8	5,7	9,9
III 2020	0,2	7,9	-0,9	8,1	10,8	6,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

Ceny mieszkań po raz pierwszy wprowadzonych na rynek pierwotny²⁹ w Warszawie, pomimo niewielkich spadków kw./kw. w III kw. 2020 roku, pozostają na wysokim poziomie. Średnie ceny mieszkań po raz pierwszy wprowadzonych do sprzedaży są niższe od średnich cen ofertowych, natomiast wyższe od średnich cen transakcyjnych, co oznacza, że zawierane są transakcje mieszkaniami tańszymi o cenie niższej od średniej ceny ofertowej. W III kw. 2020 r. średnia cena wprowadzonych po raz pierwszy ofert według danych BaRN wyniosła 10 144 zł/mkw. i zmalała o 0,9% kw./kw., zaś w skali rocznej wzrosła o 6,4%, podczas gdy w II kw. 2020 r. dynamiki były dodatnie i wyniosły odpowiednio 9,9% r./r. oraz 1% kw./kw., kształtując się na poziomach podobnych jak w poprzednich kwartałach począwszy od 2019 r.

²⁹ W tekście przeanalizowano statystykę dotyczącą pierwszych ofert liczoną na podstawie zmiennej miesiąc początek sprzedaży na danych ofertowych i transakcyjnych.

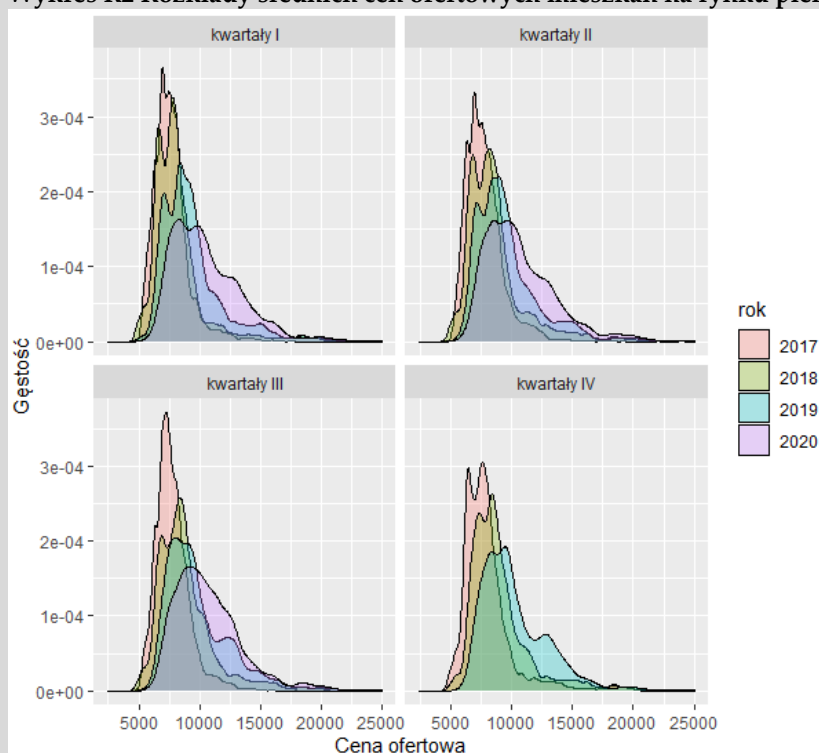
Wykres R1 Średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie (zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN, REAS

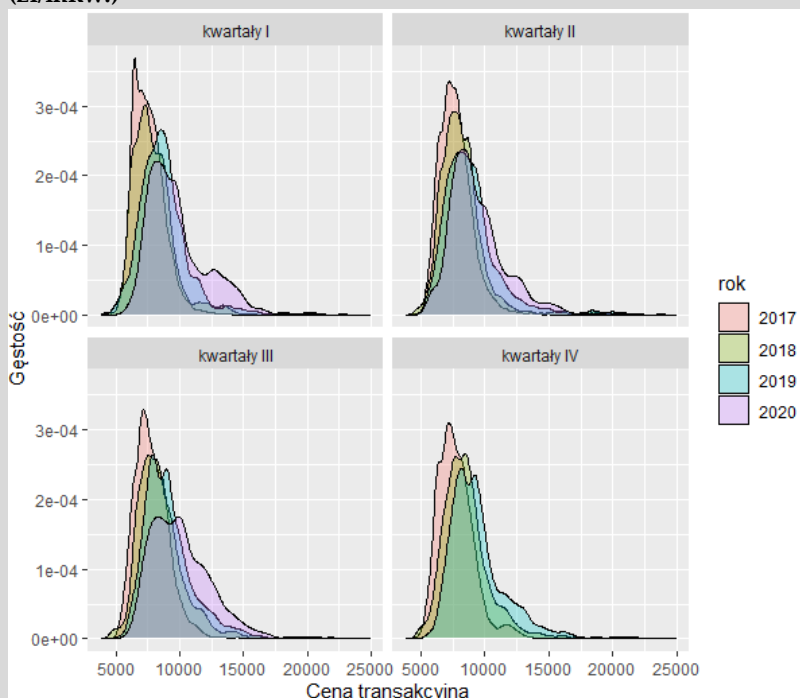
Rozkłady cen ofertowych i transakcyjnych wskazują na dodatnią roczną dynamikę cen transakcyjnych i ofertowych. Wykresy gęstości są w kolejnych kwartałach coraz bardziej płaskie, co wynika z większego zróżnicowania cen na rynku pierwotnym. Zwiększający się rozrzut cen może pośrednio wskazywać na większą elastyczność deweloperów przy podnoszeniu cen mieszkań, zaś sztywność przy ich obniżaniu.

Wykres R2 Rozkłady średnich cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie (zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

Wykres R3 Rozkłady średnich cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie (zł/mkw.)

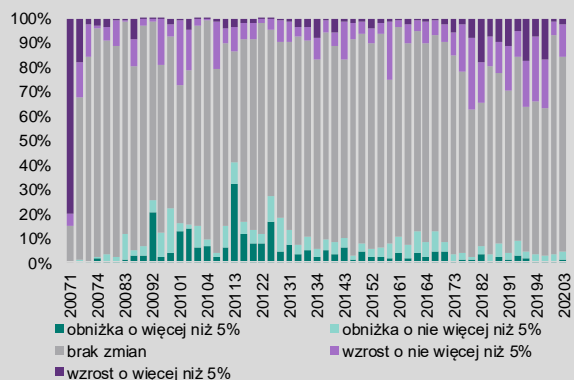


Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

Siłę negocjacyjną nabywców i skłonność do upustów cenowych deweloperów prezentują również rozkłady różnic transakcyjnych oraz ofertowych cen w stosunku do ofert z poprzedniego kwartału dla danego lokalu³⁰. Porównanie dwóch rozkładów, jednego prezentującego różnice cenowe ofert i transakcji oraz drugiego bazującego wyłącznie na transakcjach pokazuje, że deweloperzy nie są skłonni do zmniejszania cen ofertowych i ceny ofertowe są względnie stabilne. Deweloper zazwyczaj zgadza się na upust, gdy dochodzi do sprzedaży. W latach 2018–2019 średnio w przypadku ok. 33% obserwacji deweloperzy godzili się na obniżkę ceny ofertowej w celu dokonania sprzedaży, a większość tych obniżek stanowiły niewielkie zmiany cen, do 5% (średnio 27% całej próby). W kwartałach, kiedy wybuchła pandemia (I i II kw. 2020 r.) deweloperzy byli bardziej skłonni do obniżek (średnio ok 48% próby). Ceny ofertowe są dużo bardziej stabilne. W latach 2018–2019 ok. 66% cen ofertowych było stabilnych z kwartału na kwartał, natomiast w okresie pandemii już 85%. W przypadku dynamiki cen ofertowych lokali w II i III kw. 2020 r. nie obserwowano co prawda zmian udziałów obniżek cen, ale spadła liczba podwyżek. Udział podwyżek spadł z ok. 29% w latach 2018–2019 do zaledwie ok. 11% w czasie pandemii.

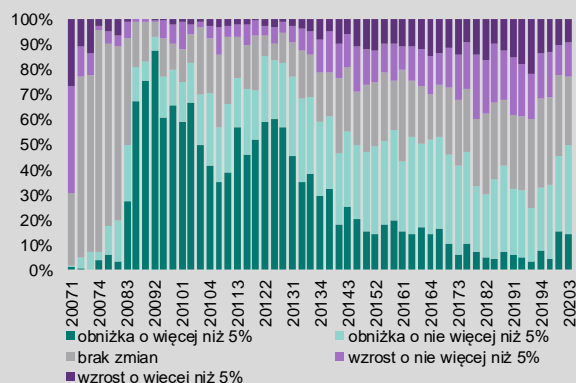
³⁰ W analizie uwzględniono obserwacje, dla których odnotowano ofertę w poprzedzającym kwartale.

Wykres R4 Rozkład zmian cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie (zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

Wykres R5 Rozkład zmian cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie (zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

Mediana czasu sprzedaży mieszkania informuje o możliwości zbycia lokalu przez stronę sprzedającą i stosowana jest do oceny zmian warunków na rynku mieszkaniowym³¹. Historycznie w latach, kiedy na pierwotnym rynku mieszkaniowym obserwowana była nadpodaż mieszkań, głównie powodowana zmniejszonym popytem wskutek gorszej sytuacji ekonomicznej (2009-2010 r., 2012-2013 r.), czas zawierania transakcji wydłużał się. Od 2017 r. mediana czasu sprzedaży mieszkania oferowanego na rynku kształtowała się stabilnie i wynosiła ok. 3 kwartałów. W II kw. 2020 r. mediana średniego czasu sprzedaży kształtowała się na podobnym poziomie jak w 2019 r., w III kw. 2020 r. natomiast zwiększyła się nieznacznie, o ok. pół miesiąca względem analogicznej statystyki dla poprzedniego roku.

Wykres R6 Średni czas sprzedaży lokalu na rynku pierwotnym w Warszawie (w kwartałach)³²



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BaRN

³¹ Pojawienie się oferty na rynku nie jest równoznaczne z rozpoczęciem budowy.

³² „Mediana próba” oznacza statystykę obliczoną na danych oczyszczonych. Odrzucono obserwacje, gdzie czas sprzedaży wyniósł powyżej 1000 dni. Szereg wygładzono wagami: ½ dla obserwacji z okresu t-1, 1 dla obserwacji z okresu t, ½ dla obserwacji z okresu t+1.

Pandemia COVID-19 dotknęła sektor nieruchomości mieszkaniowych w okresie szczytu koniunktury, kiedy zarówno sprzedaż, jak i ceny były na wysokim poziomie. Analiza cen i procesu sprzedaży na rynku pierwotnym wskazuje, że dotychczas nie zaobserwowano oznak materializacji ryzyka po stronie deweloperów ze względu na załamanie się popytu i cen. Jak dotąd deweloperzy administrują popytem i podażą stopniowo podnosząc i różnicując ceny. Potencjalne ryzyka deweloperów występują zarówno po stronie podaży (dostępność pracowników, możliwość zbycia mieszkań, płynność finansowa), jak i popytowej (sytuacja na rynku pracy, zdolność finansowa). Dotychczasowe obserwacje pokazują, że zmiana polityki cenowej deweloperów mogłaby nastąpić jedynie w przypadku dużej dysproporcji między popytem, a podażą, która jednak obecnie nie jest obserwowana.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w II kwartale 2020 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–15),
- 2) kredytową dostępność mieszkania, dostępność kredytu, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 16–23),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 24–33),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 34–49),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce (wykresy 50–63),
- 6) czynsze i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych (wykresy 64–70),
- 7) rozszerzoną analizę sytuacji firm: deweloperskich, budownictwa kubaturowego oraz podmiotów powiązanych (tj. realizujących projekty kubaturowe, zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych oraz produkujących materiały budowlane (wykresy 71–153)).

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

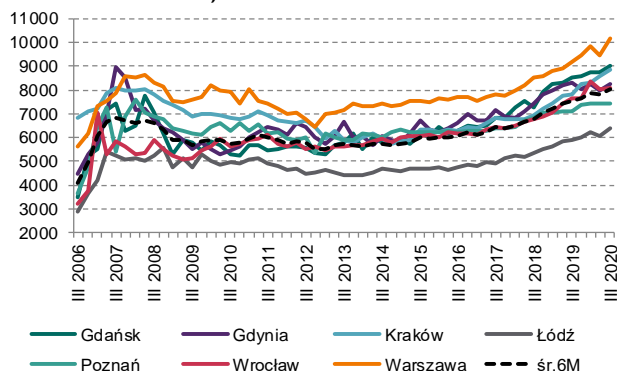
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów JLL/d.REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków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

Wykaz skrótów:

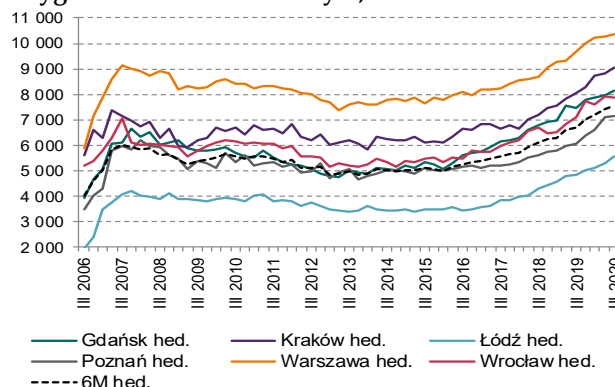
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów,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

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

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



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

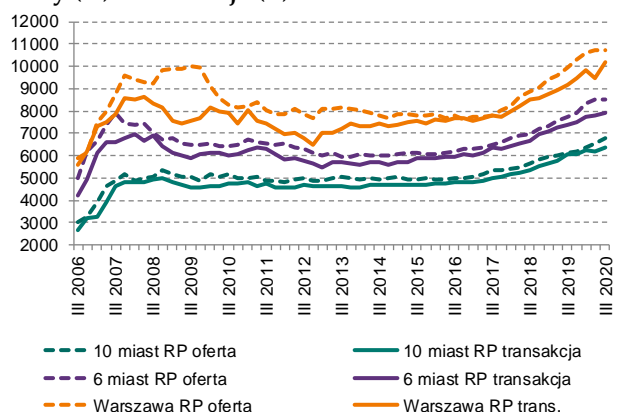


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

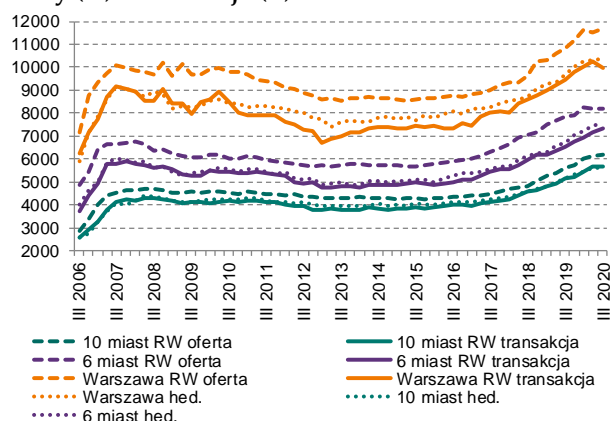
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



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

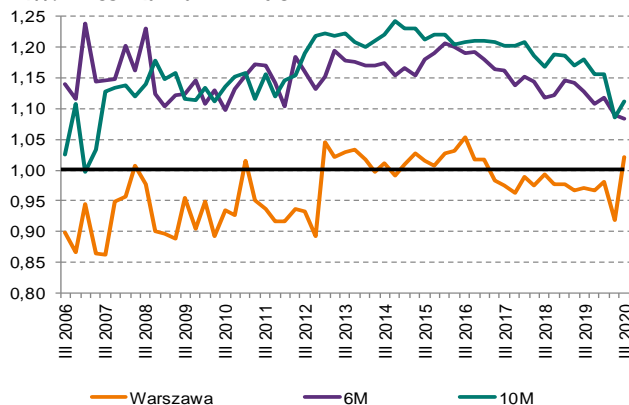


Uwagi do wykresów 3–10 i 14–15: ceny i czynsze ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

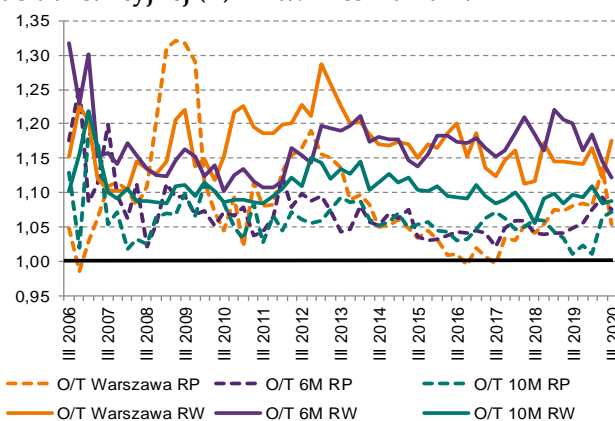
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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



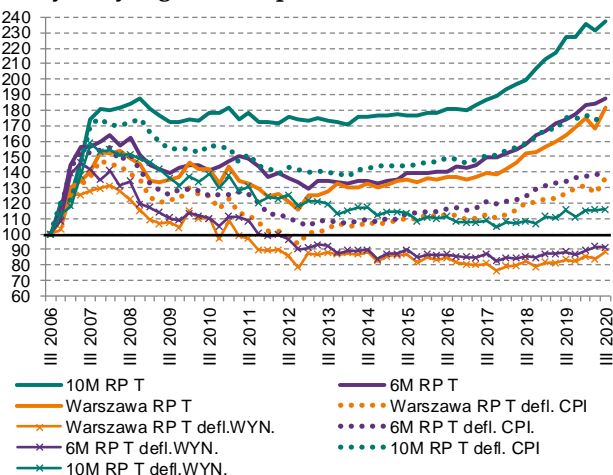
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

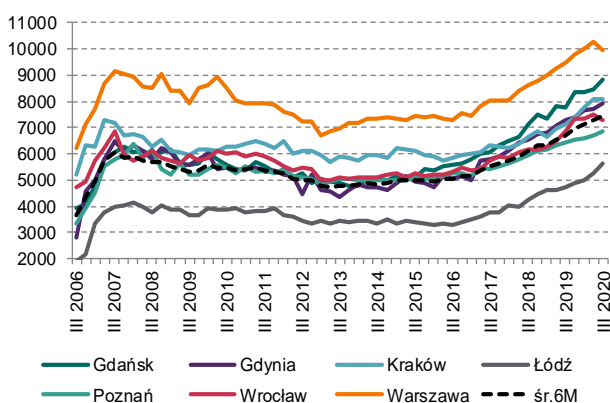
Źródło: NBP

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



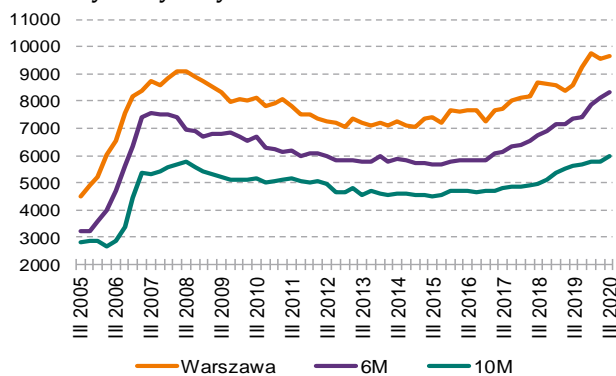
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

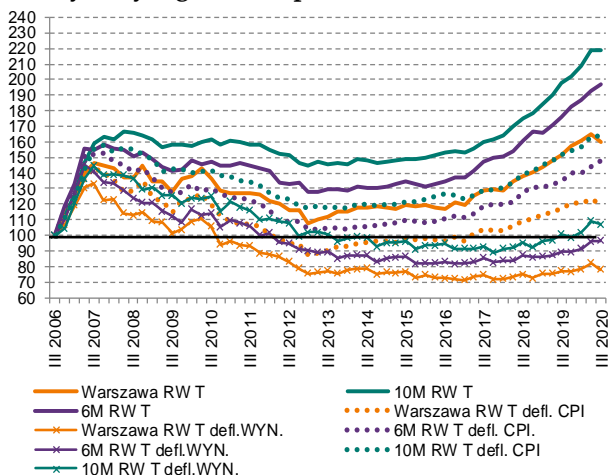
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

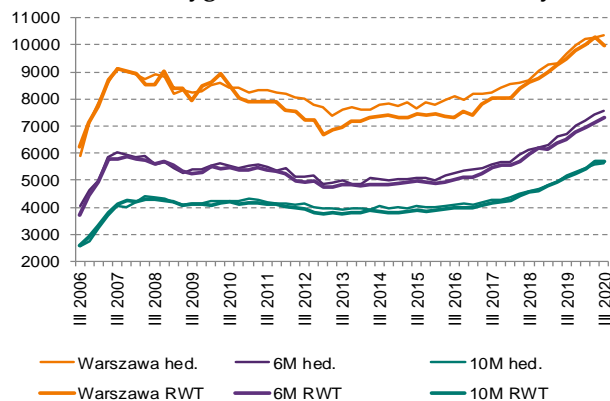
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



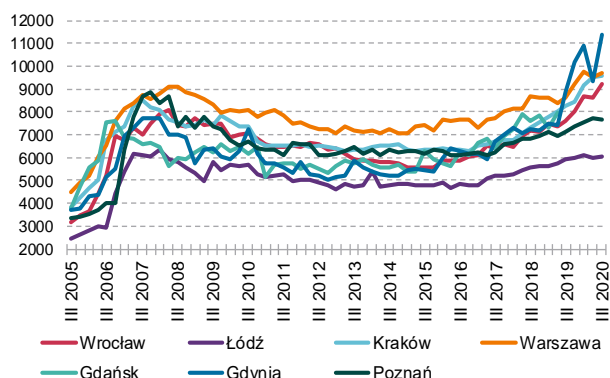
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



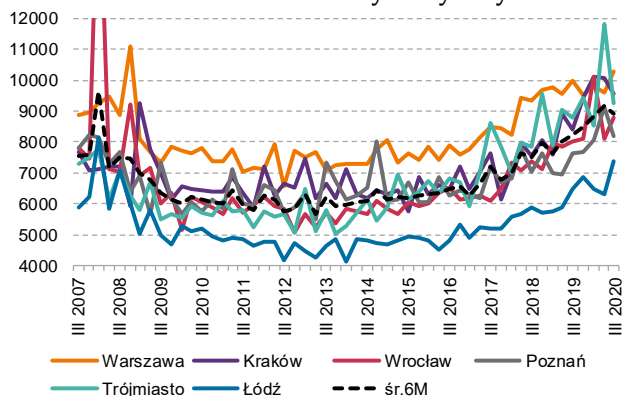
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

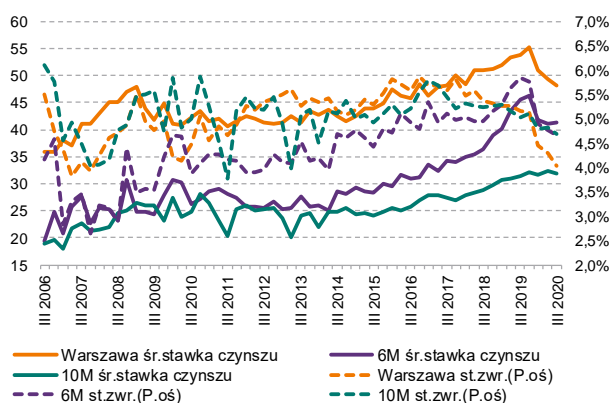
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/d.REAS

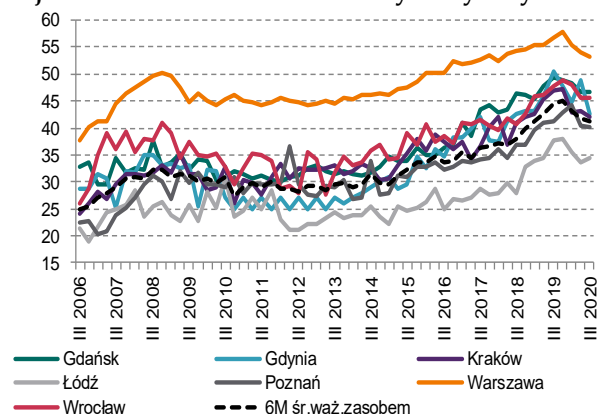
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu zł/mkw. mieszk. na RW (L.oś) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkaniu na wynajem (P.oś) w wybranych miastach



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

Źródło: NBP

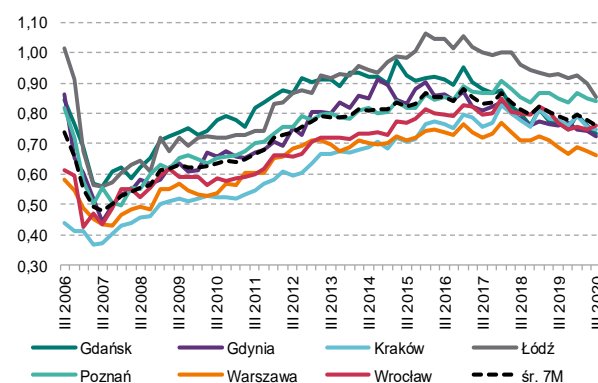
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP

Wykres 16 Szacowana dostępność mieszkania w wybranych miastach

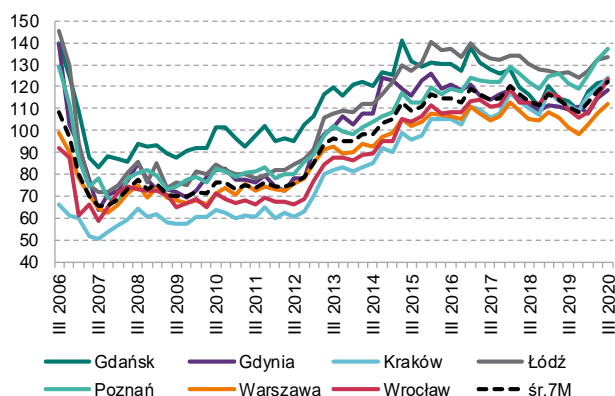


Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw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

Źródło: NBP, GUS

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

Wykres 17 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



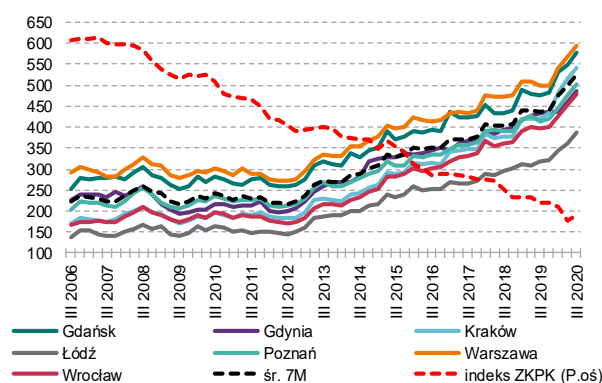
Źródło: NBP, GUS

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

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

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

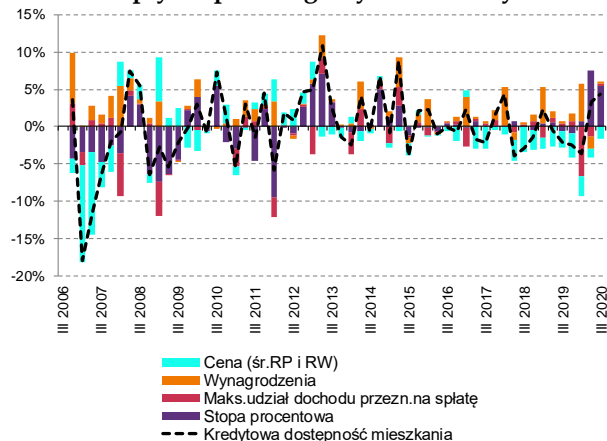
Wykres 19 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz Zakumulowany Indeks Polityki Kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKP, P. oś)



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

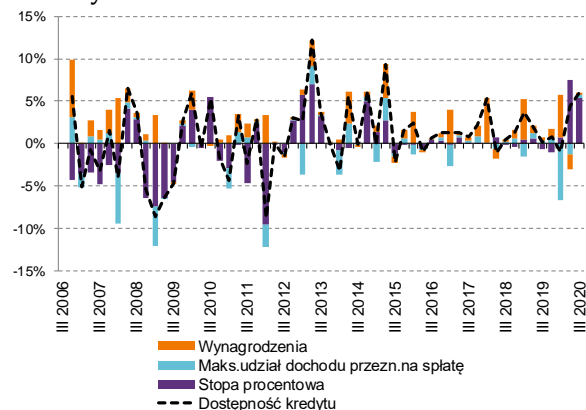
Źródło: NBP, GUS

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



Źródło: NBP, GUS

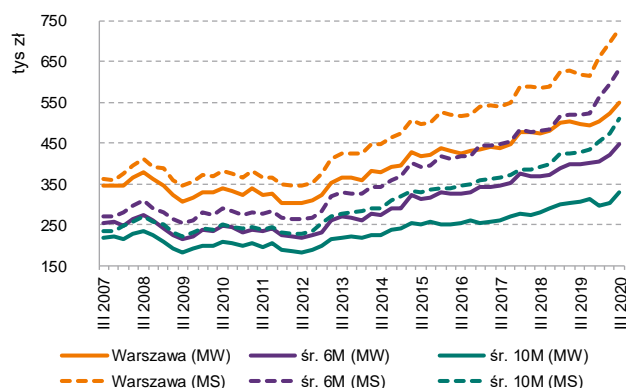
Wykres 20 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



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

Źródło: NBP, GUS

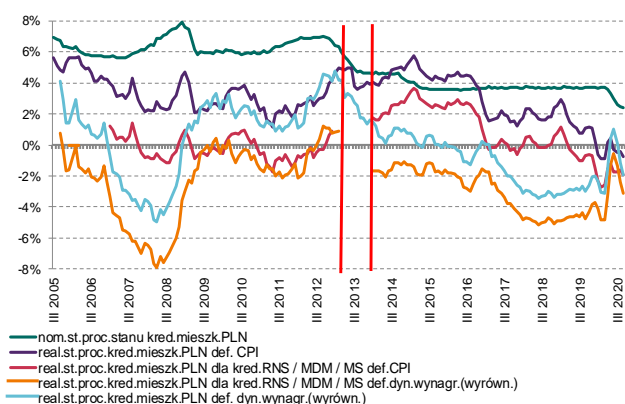
Wykres 21 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach



Uwaga: wartości szacowane z zostawieniem do życia kredytodawcy minimum socjalnego (MS) lub minimalnego wynagrodzenia (MW).

Źródło: NBP, GUS, BGK

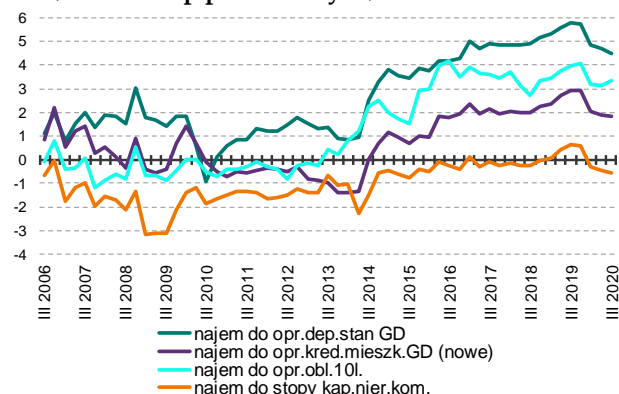
Wykres 22 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

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

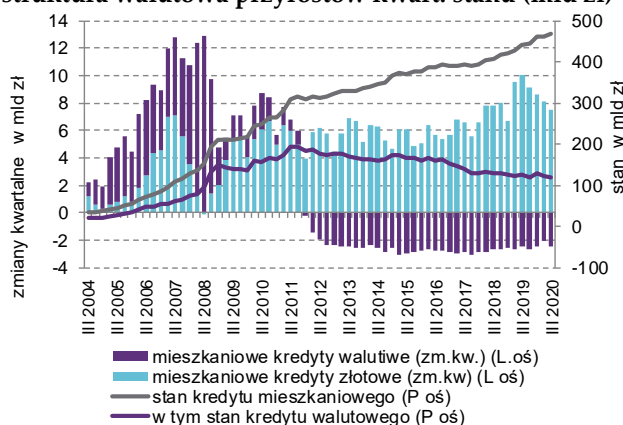


Uwaga do wykresu 23: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS

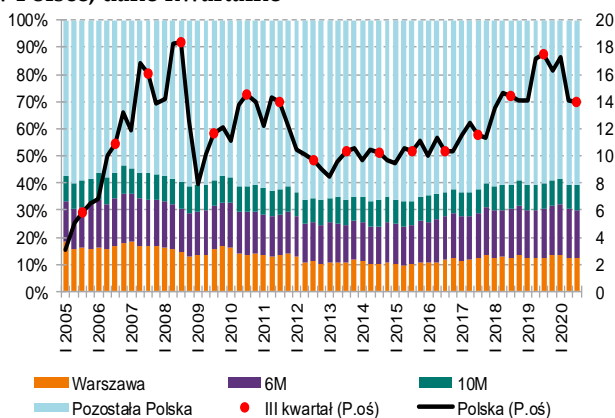
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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



Źródło: NBP

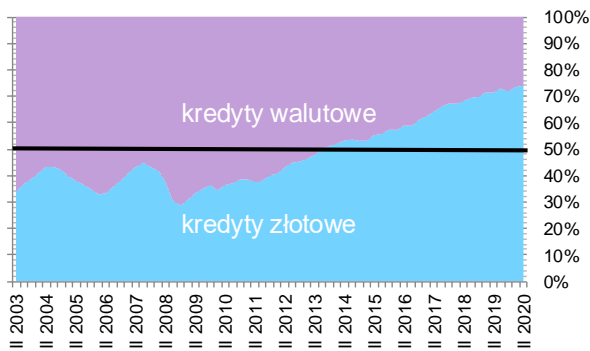
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce, dane kwartalne



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

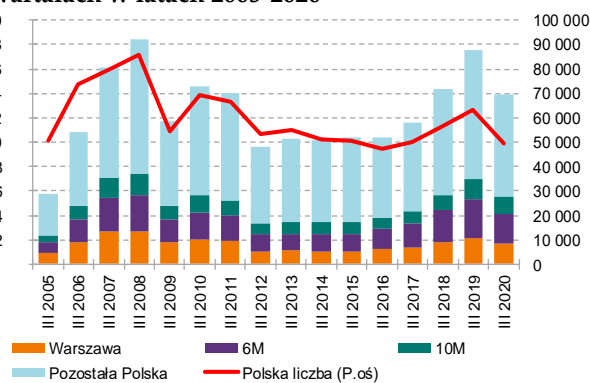
Źródło: BIK

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



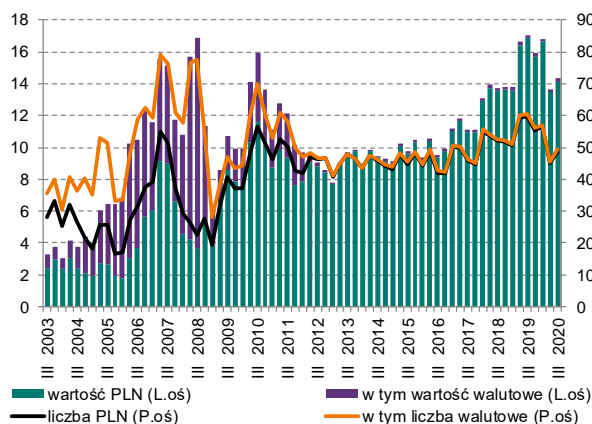
Źródło: NBP

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



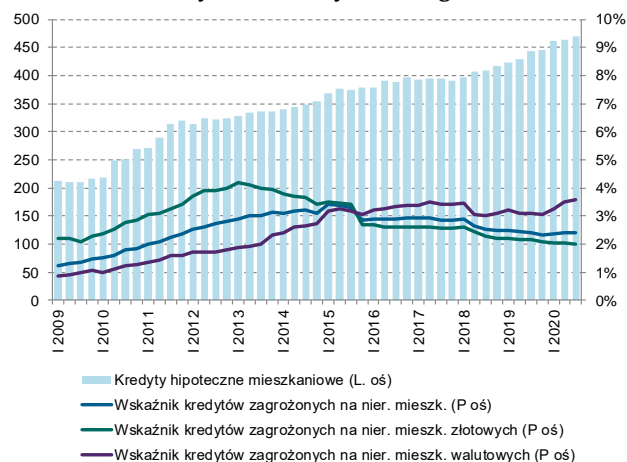
Źródło: BIK

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



Źródło: ZBP (AMRON)

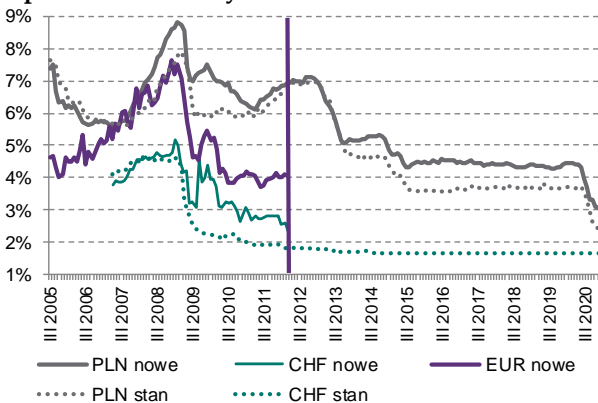
Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

Źródło: NBP

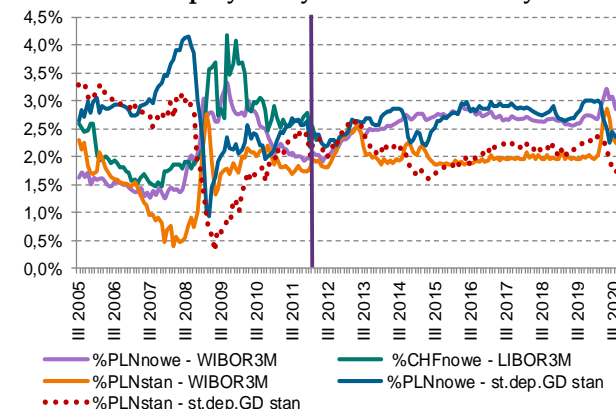
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



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

Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

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

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych**/
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 435	2 426	606	2 010	59%
III 2015	10 341	4 709	2 358	589	2 351	62%
IV 2015	11 237	5 113	2 562	641	2 551	62%
I 2016	9 742	5 158	2 221	555	2 937	68%
II 2016	11 661	5 425	2 659	665	2 767	63%
III 2016	9 632	5 234	2 196	549	3 038	69%
IV 2016	9 933	6 635	2 265	566	4 370	74%
I 2017	10 945	6 851	2 495	624	4 356	73%
II 2017	12 139	6 480	2 768	692	3 712	68%
III 2017	11 794	6 676	2 689	672	3 987	70%
IV 2017	10 652	7 152	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 015	2 716	679	4 299	71%
II 2018	12 807	6 072	2 920	730	3 152	64%
III 2018	13 024	5 697	2 969	742	2 727	61%
IV 2018	12 584	6 759	2 869	717	3 890	68%
I 2019	11 865	7 156	2 705	676	4 450	72%
II 2019	14 653	6 713	3 341	835	3 372	63%
III 2019	14 554	7 282	3 318	830	3 964	66%
IV 2019	12 770	8 147	2 912	728	5 235	73%
I 2020	14 871	9 059	3 391	848	5 669	72%
II 2020	13 009	3 244	2 966	742	278	31%***/
III 2020	13 859	6 565	3 160	790	3 405	64%

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

Wartość wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

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

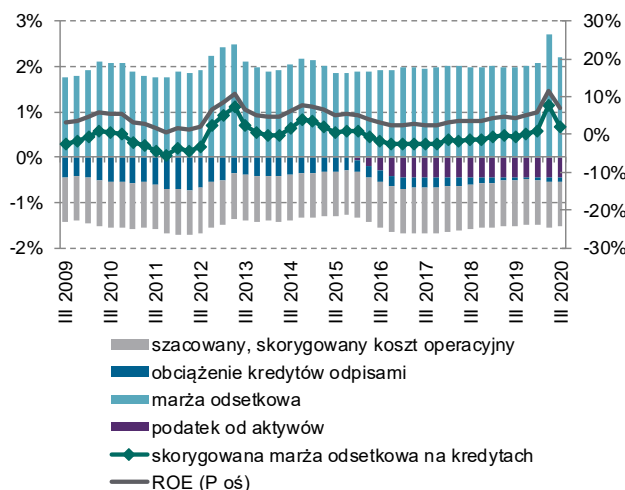
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania 7M (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/d.REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych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

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

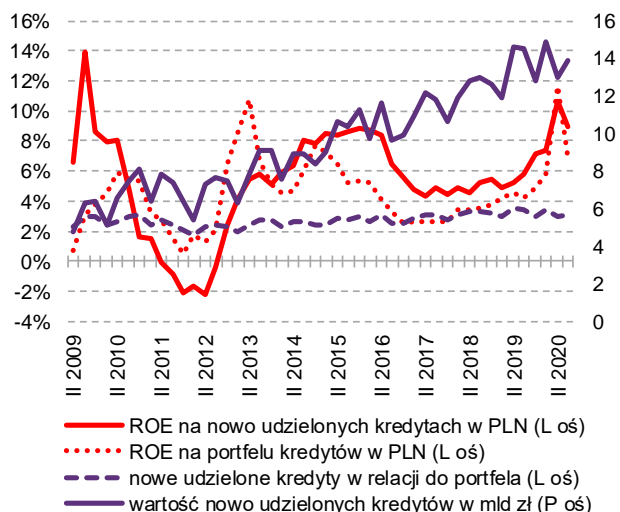
***/ Spadek szacowanego udziału zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych, notowany w II kw. 2020 r., wiąże się z bardzo niską sprzedażą mieszkań w tym okresie.

Źródło: NBP, JLL/d.REAS, ZBP, GUS

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



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



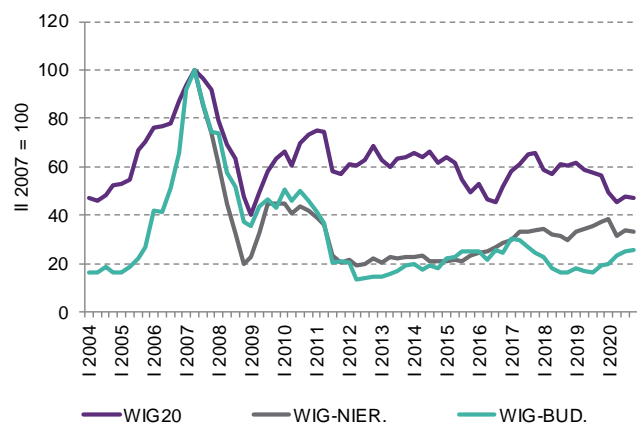
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa w stosunku do kapitału własnego. Skorygowana marża odsetkowa to marża odsetkowa, minus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

Źródło: NBP, KNF

Źródło: NBP, KNF

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

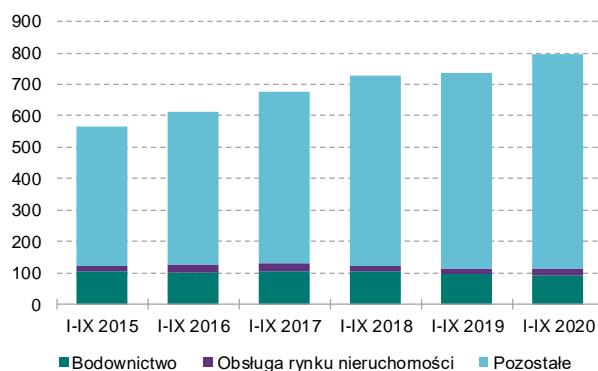
Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości (WIG-NIER) i firm budowlanych (WIG-BUD) (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kw. 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); III kw. 2020 r. stan na 12 listopad 2020 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

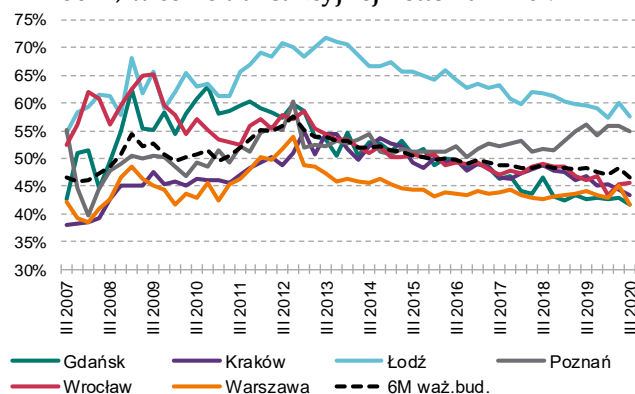
Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec III kwartału)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

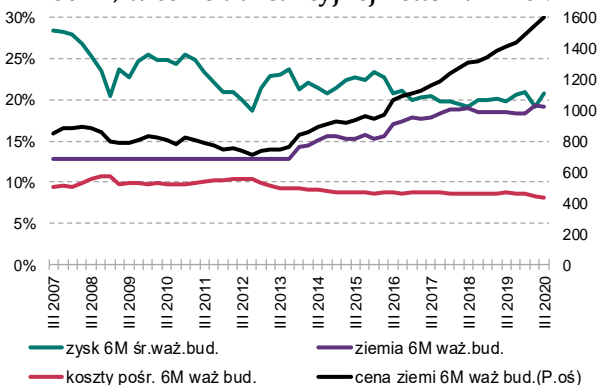
Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³³) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

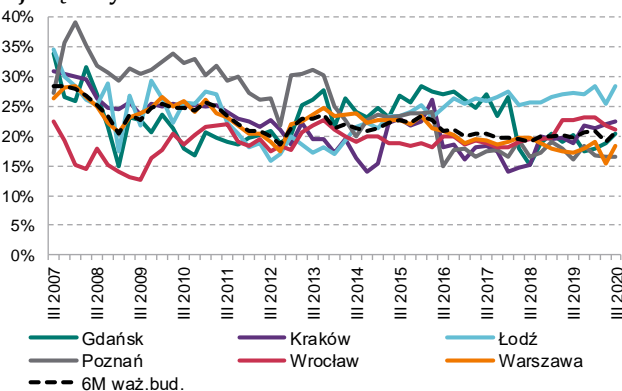
Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³³) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

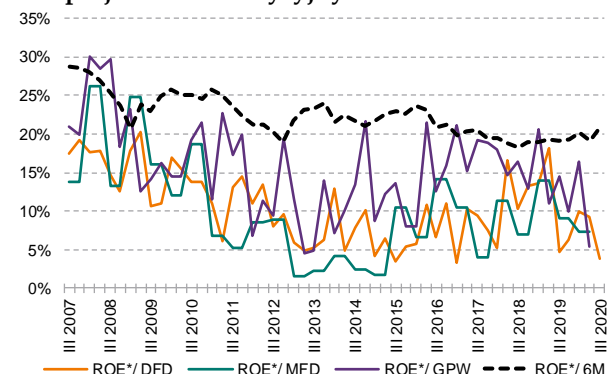
³³ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku w 2017 r. wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

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



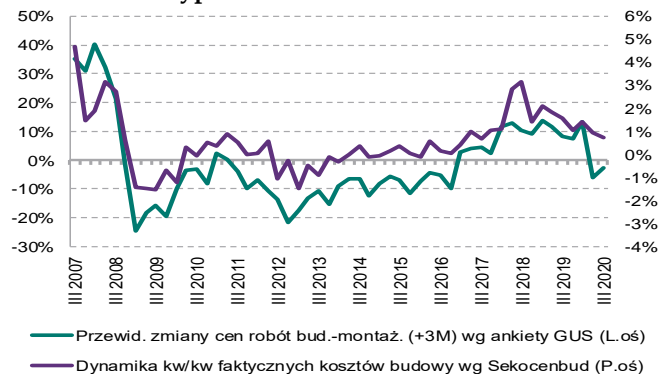
* /ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ** / DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), *** / MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób),
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

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



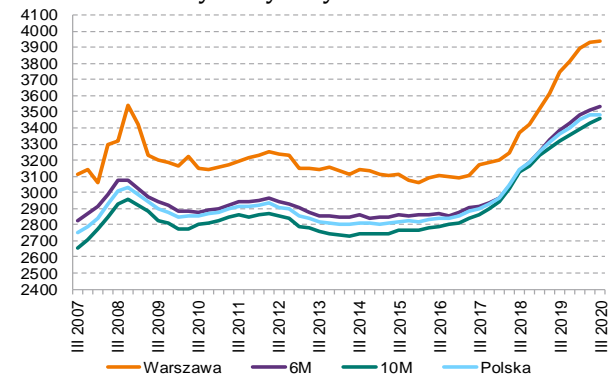
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

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



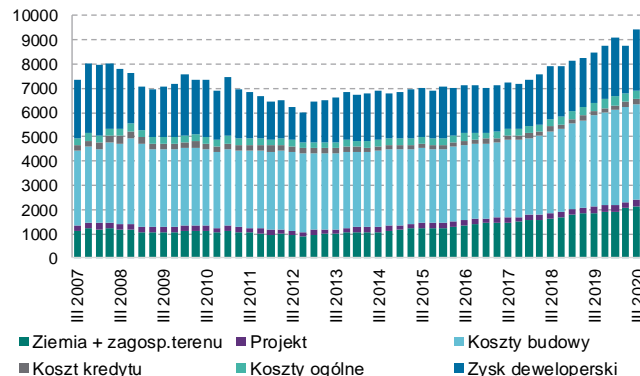
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

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



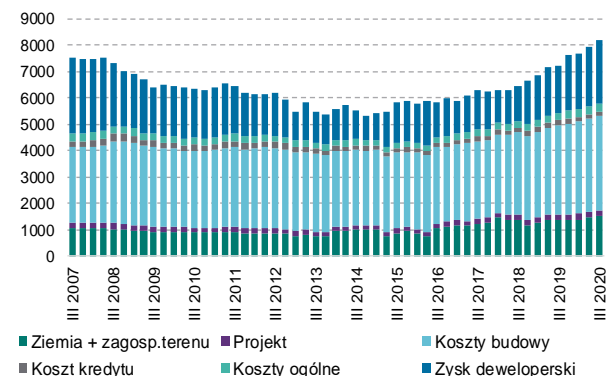
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

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



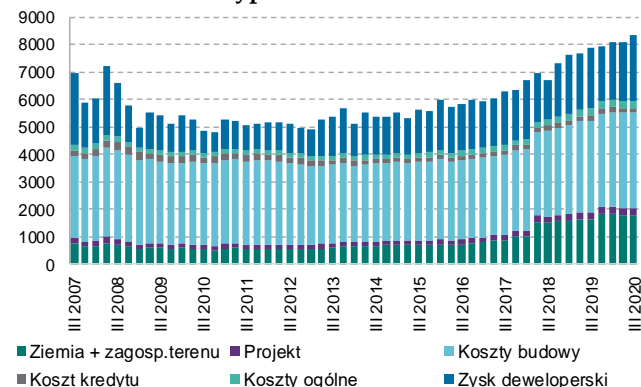
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

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



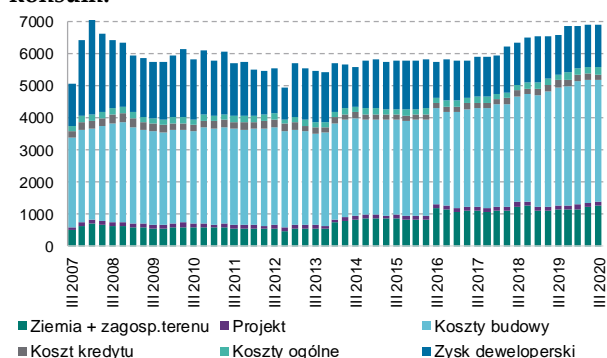
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

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



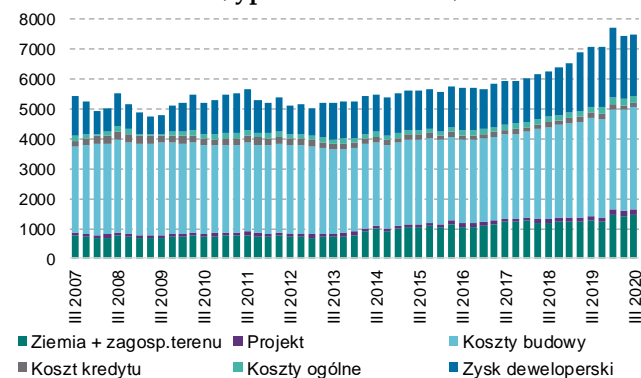
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

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



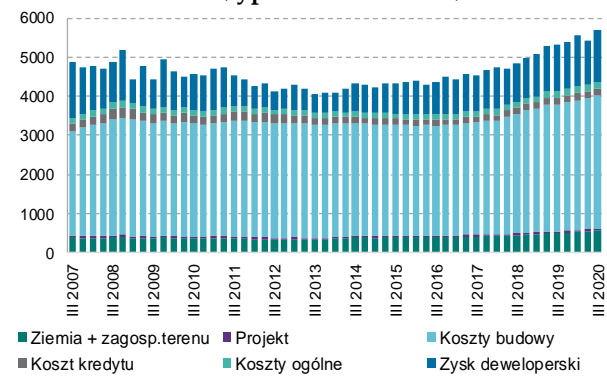
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

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



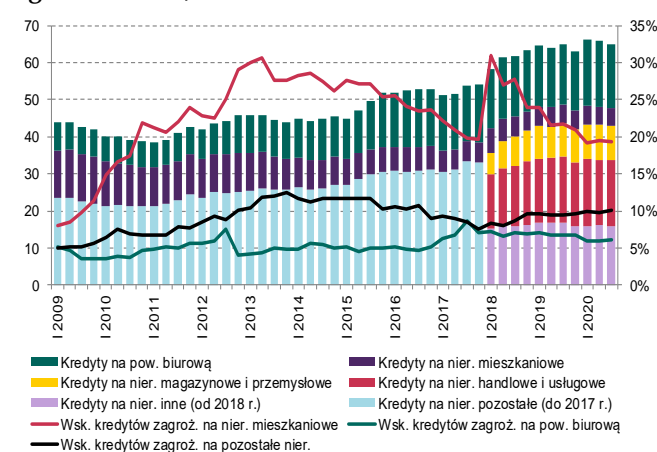
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

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



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

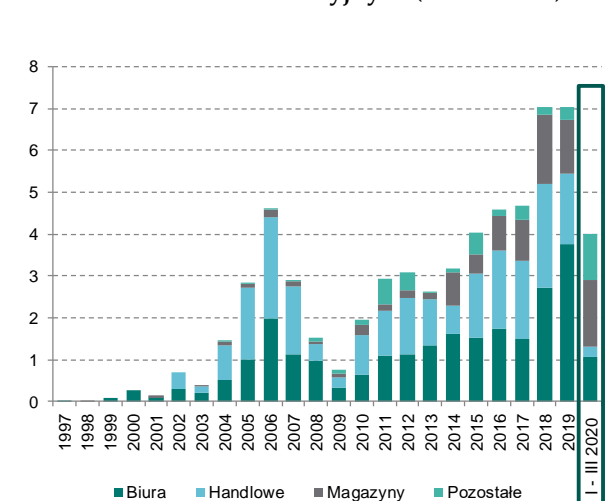
Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

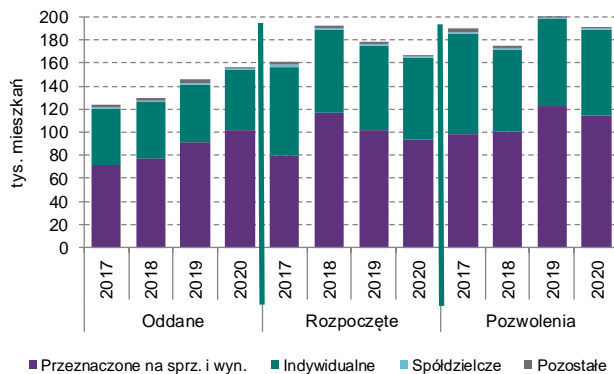
Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

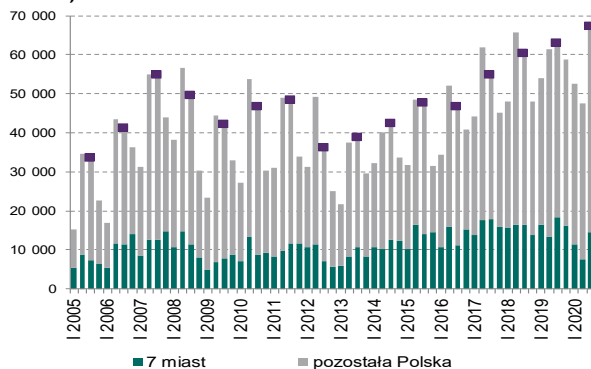
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

Wykres 50 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w trzech kwartałach w latach 2017–2020



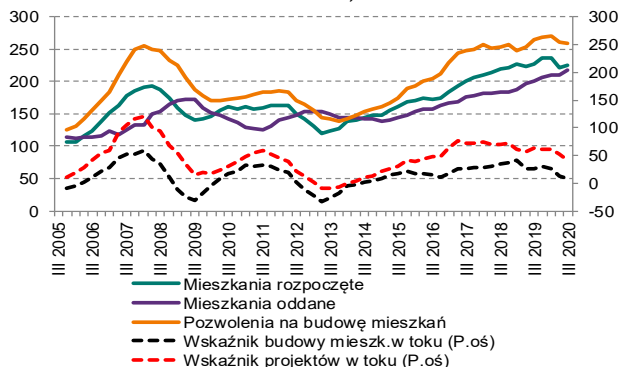
Źródło: GUS

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



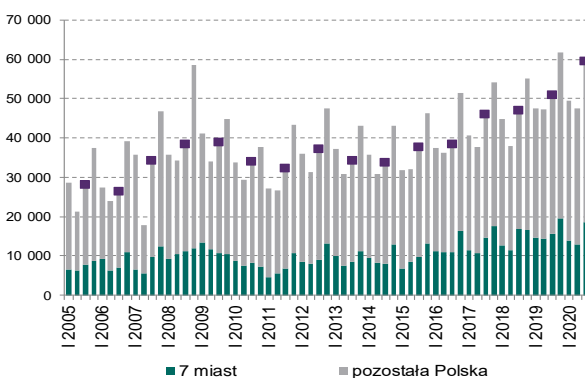
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS

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)



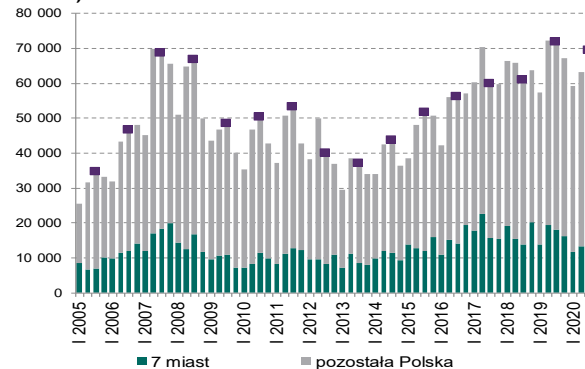
Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



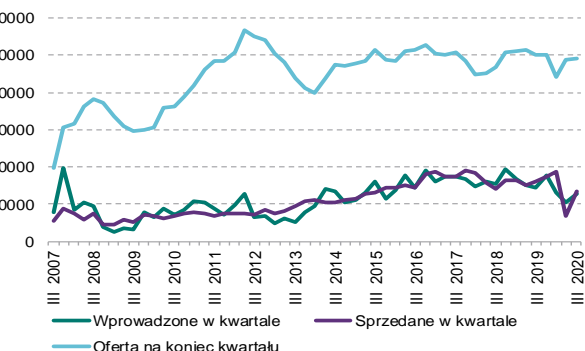
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS

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



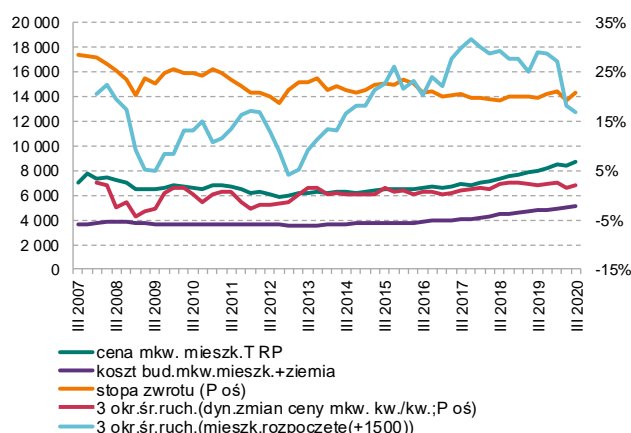
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie trzecie kwartały. Źródło: GUS

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

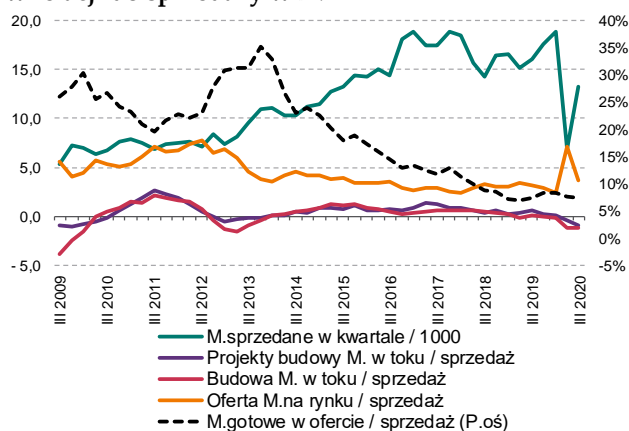


*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź. Źródło: JLL/d.REAS

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



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

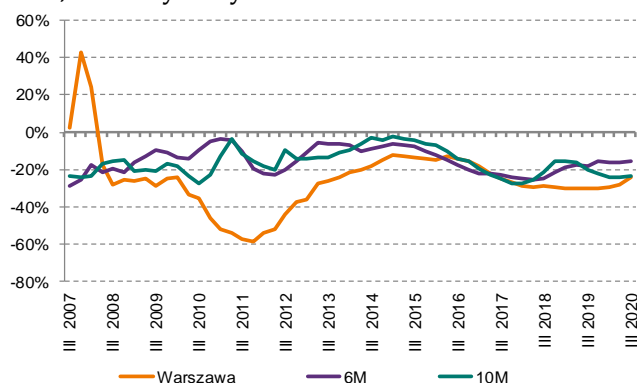


Uwaga do wykresu 57: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

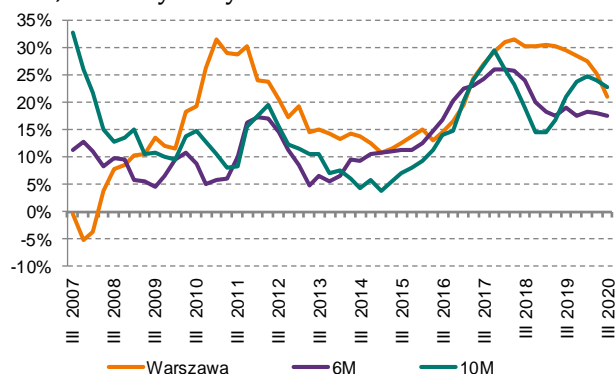
Źródło: NBP, GUS, JLL/d.REAS, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie GUS

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



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

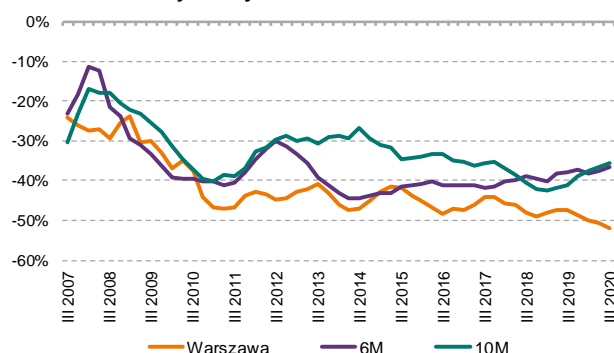


Uwaga: wykres 58 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw.,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

Źródło: NBP

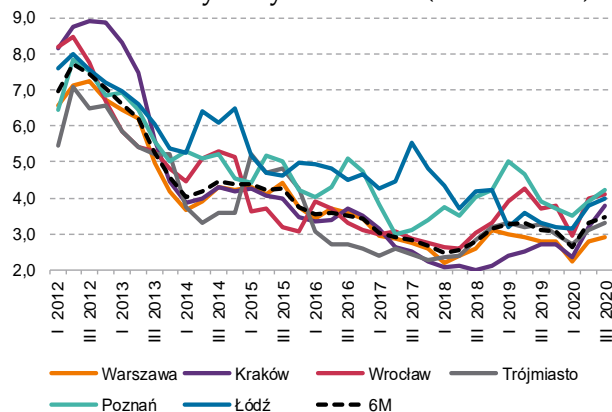
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

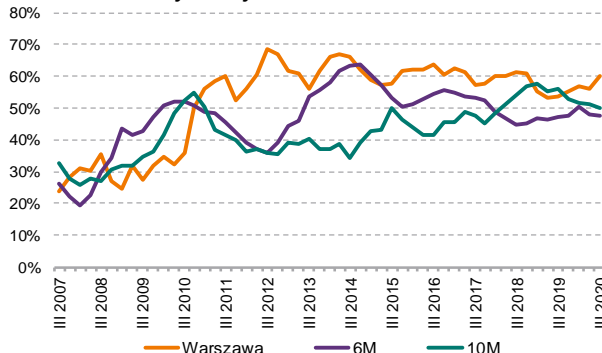
Wykres 62 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)



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

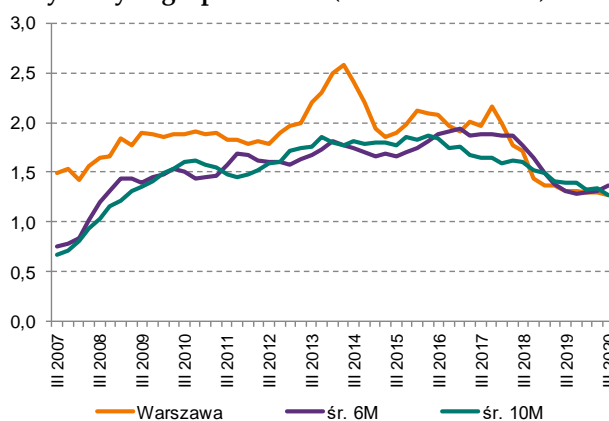
Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS

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



Źródło: NBP

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

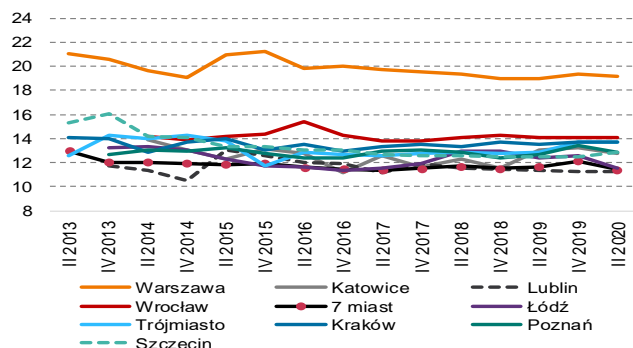


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

6. Ceny ofertowe nieruchomości komercyjnych

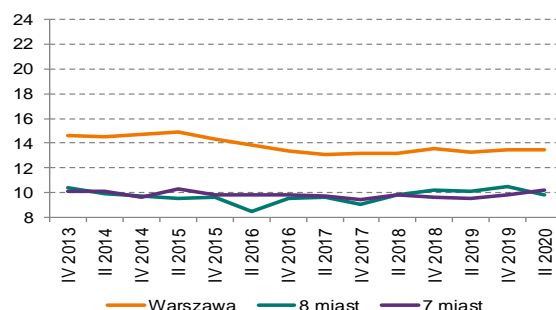
Wykres 64 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



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

Źródło: NBP

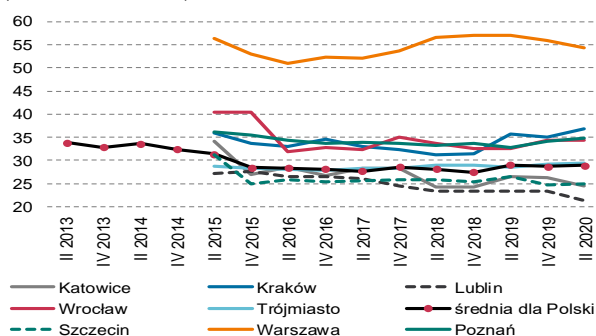
Wykres 65 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



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

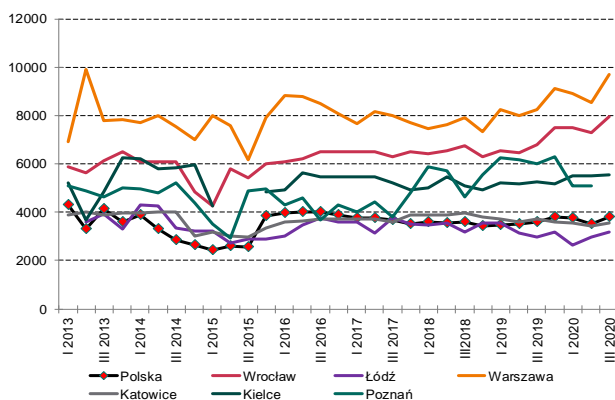
Wykres 66 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP

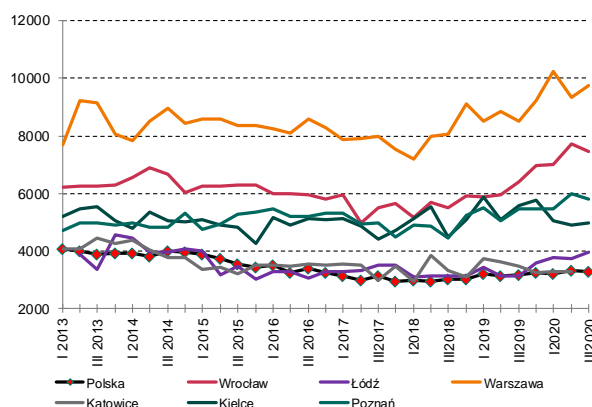
Uwaga do wykresu 66: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla galerii handlowych.

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



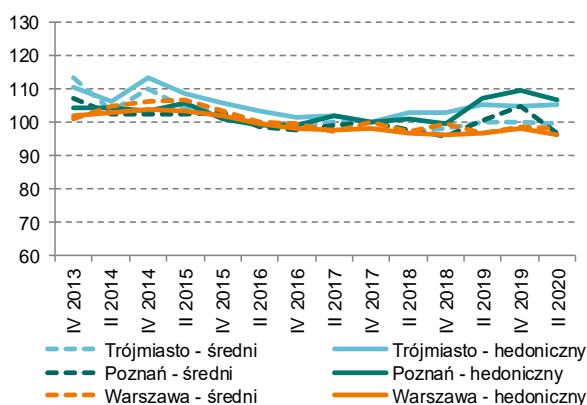
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



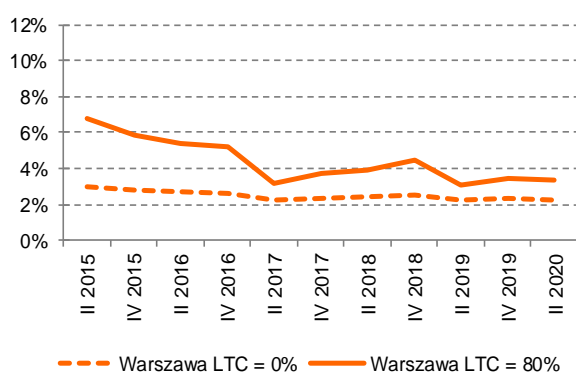
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



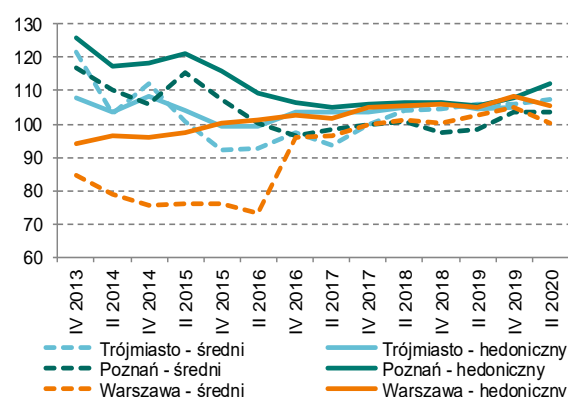
Źródło: NBP

Wykres 71 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji zakupu biurowca z istniejącego zasobu, klasy B, w Warszawie



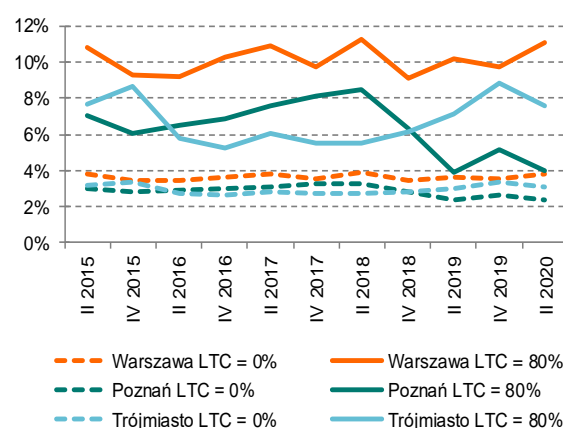
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

Wykres 72 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



Źródło: NBP

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

Data	Średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	Koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
II 2015	20,9	3159	3,8%	5,5%	10,8%	2,8%
IV 2015	21,2	3026	3,5%	4,9%	9,3%	2,8%
II 2016	19,9	2960	3,4%	4,9%	9,2%	3,0%
IV 2016	20,0	2960	3,7%	5,3%	10,3%	3,3%
II 2017	19,7	3091	3,8%	5,6%	10,9%	3,3%
IV 2017	19,5	3103	3,6%	5,1%	9,8%	3,4%
II 2018	19,3	3125	3,9%	5,7%	11,2%	3,2%
IV 2018	18,9	3210	3,4%	4,8%	9,1%	3,1%
II 2019	18,9	3307	3,6%	5,3%	10,2%	2,7%

IV 2019	19,3	3394	3,5%	5,1%	9,7%	2,1%
II 2020	19,1	3289	3,8%	5,6%	11,1%	1,7%

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

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

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

Data	Średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	Koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
II 2015	13,3	1969	3,0%	4,0%	7,1%	2,8%
IV 2015	12,8	1890	2,8%	3,6%	6,0%	2,8%
II 2016	12,4	1922	2,9%	3,8%	6,5%	3,0%
IV 2016	12,4	1900	3,0%	3,9%	6,8%	3,3%
II 2017	12,9	2033	3,1%	4,2%	7,6%	3,3%
IV 2017	13,0	2052	3,2%	4,5%	8,1%	3,4%
II 2018	12,9	2056	3,3%	4,6%	8,5%	3,2%
IV 2018	12,4	2134	2,9%	3,7%	6,3%	3,1%
II 2019	12,7	2231	2,4%	2,8%	3,9%	2,7%
IV 2019	13,4	2288	2,6%	3,3%	5,2%	2,1%
II 2020	12,8	2193	2,4%	2,8%	3,9%	1,7%

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

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

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

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

Data	Średni czynsz za mkw. powierzchni w EUR - klasa A	Koszt wybudowanej powierzchni użytkowej biur z gruntem, za mkw. w EUR	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
II 2015	13,0	2034	3,1%	4,3%	7,7%	2,8%
IV 2015	12,7	1980	3,3%	4,7%	8,7%	2,8%
II 2016	12,3	1901	2,8%	3,5%	5,8%	3,0%
IV 2016	12,1	1948	2,6%	3,3%	5,2%	3,3%
II 2017	12,0	2014	2,8%	3,6%	6,0%	3,3%
IV 2017	12,1	2044	2,7%	3,4%	5,5%	3,4%
II 2018	12,7	2082	2,7%	3,4%	5,6%	3,2%
IV 2018	12,7	2109	2,8%	3,6%	6,1%	3,1%
II 2019	12,8	2228	3,0%	4,0%	7,1%	2,7%
IV 2019	13,5	2275	3,4%	4,7%	8,9%	2,1%
II 2020	13,0	2201	3,1%	4,2%	7,6%	1,7%

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

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

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

Data	Hedoniczny czynsz za mkw. powierzchni w EUR	Hedoniczna cena za mkw. powierzchni w EUR	Obliczona stopa kapitalizacji (yield)	Rynkowa stopa kapitalizacji (yield)	ROE przy LTC = 0%	ROE przy LTC = 50%	ROE przy LTC = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych
IV 2013	14,9	2318	7,7%	7,0%	3,0%	4,1%	7,3%	4,4%
II 2014	15,5	2172	8,5%	7,0%	3,6%	5,2%	10,0%	3,4%
IV 2014	15,6	2172	8,6%	7,0%	3,7%	5,3%	10,3%	2,6%
II 2015	15,7	2531	7,5%	7,0%	2,9%	3,9%	6,7%	2,8%
IV 2015	15,2	2531	7,2%	7,0%	2,8%	3,6%	5,9%	2,8%
II 2016	14,7	2499	7,1%	6,5%	2,7%	3,3%	5,4%	3,0%
IV 2016	14,7	2499	7,0%	6,5%	2,6%	3,3%	5,2%	3,3%
II 2017	14,4	2700	6,4%	6,0%	2,2%	2,5%	3,2%	3,3%
IV 2017	14,7	2700	6,5%	6,0%	2,3%	2,7%	3,7%	3,4%
II 2018	14,3	2600	6,6%	6,0%	2,4%	2,8%	3,9%	3,2%
IV 2018	14,7	2600	6,8%	6,0%	2,5%	3,0%	4,5%	3,1%
II 2019	14,3	2700	6,3%	6,0%	2,2%	2,4%	3,0%	2,7%
IV 2019	14,5	2700	6,5%	6,0%	2,3%	2,6%	3,4%	2,1%
II 2020	14,5	2700	6,4%	6,0%	2,3%	2,5%	3,4%	1,7%

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

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

Tabela 7 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w mieszkanie 50 mkw. w Warszawie

data	Czynsz T (zł/mkw.)	Cena T RP (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych	Opr. nowego kred. mieszk. złotowego
IV 2013	43,5	7 558	6,9%	4,3%	3,8%	0,9%	4,4%	5,1%
II 2014	43,4	7 574	6,9%	4,3%	3,2%	0,2%	3,4%	5,3%
IV 2014	43,6	7 601	6,9%	4,3%	3,8%	0,3%	2,6%	5,3%
II 2015	43,8	7 659	6,9%	4,2%	4,1%	3,8%	2,8%	4,4%
IV 2015	45,0	7 682	7,0%	4,4%	4,3%	4,0%	2,8%	4,5%
II 2016	46,4	7 719	7,2%	4,5%	4,5%	4,4%	3,0%	4,6%
IV 2016	48,4	7 871	7,4%	4,7%	4,9%	5,5%	3,3%	4,5%
II 2017	47,9	8 002	7,2%	4,5%	4,6%	4,8%	3,3%	4,4%
IV 2017	49,7	8 202	7,3%	4,6%	4,8%	5,3%	3,4%	4,4%
II 2018	51,2	8 638	7,1%	4,5%	4,6%	4,9%	3,2%	4,3%
IV 2018	52,2	9 013	7,0%	4,3%	4,3%	4,1%	3,1%	4,4%
II 2019	53,3	9 414	6,8%	4,2%	4,1%	3,8%	2,7%	4,3%
IV 2019	55,2	9 857	6,6%	4,1%	3,7%	2,5%	2,0%	4,4%
II 2020	49,3	10 029	5,8%	3,3%	3,0%	2,1%	1,4%	3,7%

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

Obliczenia zostały zweryfikowane względem prezentowanych poprzednio.

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

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 474	8 534	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733	9 641	9 024
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,9	103,0	103,5	100,6	101,0	101,8	99,0	99,9	98,3	103,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	114,6	118,4	114,0	108,4	119,9	105,8	108,5	105,4	101,8	105,7
liczba mieszkań według przedziałów:	4 118	1 331	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739	3 551	1 189
do 4 000 zł/mkw.	9	2	14	1	4	1	4	3	13	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	412	168	172	204	59	84	83	54	42	51
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 209	441	957	540	1 000	478	1 046	310	1 064	498
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	945	410	1 004	331	613	297	767	170	1 057	253
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 543	310	1 478	402	1 434	344	1 493	202	1 375	387
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 118	1 331	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739	3 551	1 189
do 40 mkw.	607	341	600	361	416	290	520	169	506	263
od 40,1 do 60 mkw.	1838	588	1605	707	1430	548	1479	349	1566	600
od 60,1 do 80 mkw.	1225	334	998	323	872	288	956	170	1010	243
powyżej 80,1 mkw.	448	68	422	87	392	78	438	51	469	83
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 474	8 534	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733	9 641	9 024
do 40 mkw.	10 112	9 303	10 941	8 744	10 456	9 575	10 440	8 915	10 156	8 976
od 40,1 do 60 mkw.	9 398	8 141	9 681	8 404	9 769	8 536	9 656	8 914	9 498	9 072
od 60,1 do 80 mkw.	8 754	8 320	8 932	8 306	9 257	8 024	9 237	7 785	9 239	8 333
powyżej 80,1 mkw.	10 890	9 128	10 736	10 438	11 252	9 731	10 778	10 051	10 429	10 862
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	11,0%	x	14,2%	x	13,3%	x	12,3%	x	6,8%	x
do 40 mkw.	8,7%	x	25,1%	x	9,2%	x	17,1%	x	13,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,4%	x	15,2%	x	14,4%	x	8,3%	x	4,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,2%	x	7,5%	x	15,4%	x	18,7%	x	10,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	19,3%	x	2,9%	x	15,6%	x	7,2%	x	-4,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 956	7 767	9 889	8 354	10 573	8 375	10 332	8 465	10 264	8 839
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,5	99,3	99,3	107,6	106,9	100,3	97,7	101,1	99,3	104,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	113,9	108,6	111,7	111,3	112,3	113,9	110,6	108,2	103,1	113,8
liczba mieszkań według przedziałów:	1 081	959	1 247	1 112	886	1 254	1 057	853	1 052	559
do 4 000 zł/mkw.	1	9	0	3	0	11	0	4	2	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	47	142	40	111	27	105	31	71	45	42
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	295	448	345	464	178	497	218	318	211	190
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	307	250	391	327	259	430	325	303	324	186
powyżej 10 001 zł/mkw.	431	110	471	207	422	211	483	157	470	137
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 081	959	1 247	1 112	886	1 254	1 057	853	1 052	559
do 40 mkw.	205	242	229	284	124	308	160	194	143	128
od 40,1 do 60 mkw.	409	429	457	558	337	613	422	393	398	254
od 60,1 do 80 mkw.	279	199	347	195	253	264	289	188	319	132
powyżej 80,1 mkw.	188	89	214	75	172	69	186	78	192	45
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 956	7 767	9 889	8 354	10 573	8 375	10 332	8 465	10 264	8 839
do 40 mkw.	10 679	8 649	10 456	9 233	11 571	8 977	11 647	9 121	12 019	9 760
od 40,1 do 60 mkw.	10 198	7 779	10 019	8 256	10 978	8 389	10 308	8 596	10 530	8 539
od 60,1 do 80 mkw.	9 224	7 130	9 414	7 529	9 700	7 669	9 739	7 714	9 482	8 393
powyżej 80,1 mkw.	9 728	6 731	9 772	7 894	10 342	8 272	10 177	7 981	9 706	9 225
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	28,2%	x	18,4%	x	26,2%	x	22,1%	x	16,1%	x
do 40 mkw.	23,5%	x	13,2%	x	28,9%	x	27,7%	x	23,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	31,1%	x	21,4%	x	30,9%	x	19,9%	x	23,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	29,4%	x	25,0%	x	26,5%	x	26,3%	x	13,0%	x
powyżej 80,1 mkw.	44,5%	x	23,8%	x	25,0%	x	27,5%	x	5,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 017	7 786	8 532	8 237	9 212	8 306	9 758	8 591	9 463	8 838
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	100,6	106,4	105,8	108,0	100,8	105,9	103,4	97,0	102,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	113,9	112,1	116,0	114,4	120,9	111,9	122,6	111,0	118,0	113,5
liczba mieszkań według przedziałów:	5 415	1 625	6 437	2 029	5 453	2 137	5 984	1 078	7 304	1 330
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	506	186	358	152	98	158	98	58	95	37
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 469	811	2 332	799	1 455	826	1 287	400	1 659	435
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 961	493	2 790	861	2 356	903	2 205	407	3 077	536
powyżej 10 001 zł/mkw.	479	135	957	217	1 544	250	2 394	213	2 473	322
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 415	1 625	6 437	2 029	5 453	2 137	5 984	1 078	7 304	1 330
do 40 mkw.	974	431	1188	556	1030	522	1197	231	1481	381
od 40,1 do 60 mkw.	2787	828	3220	1017	2591	1112	2761	545	3311	639
od 60,1 do 80 mkw.	1301	281	1618	354	1468	392	1543	230	1948	245
powyżej 80,1 mkw.	353	85	411	102	364	111	483	72	564	65
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 017	7 786	8 532	8 237	9 212	8 306	9 758	8 591	9 463	8 838
do 40 mkw.	8520	8235	8899	8701	9927	8687	10982	9234	10546	9529
od 40,1 do 60 mkw.	8018	7675	8533	8136	9145	8357	9575	8503	9295	8580
od 60,1 do 80 mkw.	7689	7502	8266	7823	8851	7743	9078	8304	8876	8330
powyżej 80,1 mkw.	7838	7543	8505	8147	9131	7992	9941	8111	9630	9228
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,0%	x	3,6%	x	10,9%	x	13,6%	x	7,1%	x
do 40 mkw.	3,5%	x	2,3%	x	14,3%	x	18,9%	x	10,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,5%	x	4,9%	x	9,4%	x	12,6%	x	8,3%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,5%	x	5,7%	x	14,3%	x	9,3%	x	6,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,9%	x	4,4%	x	14,3%	x	22,6%	x	4,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 913	7 135	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061	9 542	8 100
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,2	102,6	102,2	103,9	104,5	104,8	101,6	103,8	98,7	100,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,6	107,8	107,6	108,3	109,4	117,2	108,7	115,9	107,1	113,5
liczba mieszkań według przedziałów:	493	344	493	330	569	310	587	201	470	286
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	19	66	15	47	6	32	2	17	2	16
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	175	200	139	176	138	147	132	83	109	130
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	181	65	211	94	239	108	253	82	205	110
powyżej 10 001 zł/mkw.	118	13	128	13	186	23	200	19	154	30
liczba mieszkań ogółem, w tym:	493	344	493	330	569	310	587	201	470	286
do 40 mkw.	113	154	123	155	145	128	161	69	124	126
od 40,1 do 60 mkw.	199	147	208	132	251	140	283	101	227	124
od 60,1 do 80 mkw.	122	38	111	40	121	39	109	22	91	31
powyżej 80,1 mkw.	59	5	51	3	52	3	34	9	28	5
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 913	7 135	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061	9 542	8 100
do 40 mkw.	9 894	7 674	10 079	7 821	10 512	8 463	10 614	8 249	10 359	8 614
od 40,1 do 60 mkw.	8 579	6 888	8 782	7 228	9 275	7 442	9 399	8 153	9 228	7 884
od 60,1 do 80 mkw.	8 426	6 052	8 602	6 401	8 875	6 733	8 928	7 617	8 858	7 100
powyżej 80,1 mkw.	9 168	6 009	9 205	8 036	9 413	6 618	9 873	6 671	10 700	6 668
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	24,9%	x	22,9%	x	22,6%	x	20,0%	x	17,8%	x
do 40 mkw.	28,9%	x	28,9%	x	24,2%	x	28,7%	x	20,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	24,6%	x	21,5%	x	24,6%	x	15,3%	x	17,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	39,2%	x	34,4%	x	31,8%	x	17,2%	x	24,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	52,6%	x	14,5%	x	42,2%	x	48,0%	x	60,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 027	5 881	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080	6 734	6 406
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,3	100,5	104,1	102,5	105,3	103,7	98,5	97,3	103,4	105,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	109,0	109,8	110,8	109,4	114,0	111,0	108,3	103,9	111,7	108,9
liczba mieszkań według przedziałów:	1 465	467	1 869	420	1 049	323	1 218	171	1 390	287
do 4 000 zł/mkw.	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 5000 zł/mkw.	34	1	26	4	13	6	5	4	4	2
od 5001 do 6 000 zł/mkw.	800	326	759	260	326	117	399	85	247	91
od 6001 do 7000 zł/mkw.	559	127	792	129	391	169	533	58	708	135
powyżej 7000	70	13	288	27	319	31	281	24	431	59
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 465	467	1 869	420	1 049	323	1 218	171	1 390	287
do 40 mkw.	167	91	362	75	232	105	201	34	275	52
od 40,1 do 60 mkw.	701	240	921	216	529	174	557	83	655	145
od 60,1 do 80 mkw.	472	79	480	111	221	35	363	42	350	75
powyżej 80,1 mkw.	125	57	106	18	67	9	97	12	110	15
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 027	5 881	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080	6 734	6 406
do 40 mkw.	6 610	6 215	6 952	6 504	7 481	6 692	7 456	6 911	7 386	7 327
od 40,1 do 60 mkw.	6 084	5 875	6 177	6 007	6 542	6 079	6 464	6 002	6 701	6 405
od 60,1 do 80 mkw.	5 812	5 679	5 931	5 722	5 895	5 781	6 068	5 520	6 312	5 782
powyżej 80,1 mkw.	5 742	5 656	6 354	6 143	6 467	6 200	6 463	6 225	6 637	6 346
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,5%	x	4,1%	x	5,7%	x	7,1%	x	5,1%	x
do 40 mkw.	6,4%	x	6,9%	x	11,8%	x	7,9%	x	0,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,6%	x	2,8%	x	7,6%	x	7,7%	x	4,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,3%	x	3,6%	x	2,0%	x	9,9%	x	9,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,5%	x	3,4%	x	4,3%	x	3,8%	x	4,6%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 203	4 708	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245	5 464	5 613
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,7	102,4	103,6	103,4	101,3	102,9	99,4	104,7	100,6	107,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,4	110,6	112,1	109,1	108,1	108,6	106,2	114,1	105,0	119,2
liczba mieszkań według przedziałów:	425	179	304	83	243	167	298	54	264	50
do 3 000 zł/mkw.	3	10	4	0	0	2	0	1	0	0
od 3 001 do 4 000 zł/mkw.	53	24	25	11	27	19	29	4	24	2
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	145	85	87	44	69	71	79	19	68	10
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	146	41	122	18	84	49	122	22	103	21
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	52	16	38	10	33	22	40	6	49	13
powyżej 7 001 zł/mkw.	26	3	28	0	30	4	28	2	20	4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	425	179	304	83	243	167	298	54	264	50
do 40 mkw.	68	67	50	27	25	57	40	14	44	15
od 40,1 do 60 mkw.	148	76	101	35	84	79	108	29	106	26
od 60,1 do 80 mkw.	91	25	78	14	57	23	68	10	54	5
powyżej 80,1 mkw.	118	11	75	7	77	8	82	1	60	4
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 203	4 708	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245	5 464	5 613
do 40 mkw.	5 692	4 804	5 871	4 982	6 040	5 317	6 004	5 481	5 911	6 280
od 40,1 do 60 mkw.	5 295	4 653	5 507	4 970	5 660	4 887	5 473	5 340	5 644	5 402
od 60,1 do 80 mkw.	5 187	4 739	5 349	4 864	5 437	4 810	5 356	4 894	5 312	5 473
powyżej 80,1 mkw.	4 817	4 436	4 962	3 953	5 085	4 631	5 160	2 710	4 953	4 658
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	10,5%	x	10,7%	x	9,1%	x	3,6%	x	-2,7%	x
do 40 mkw.	18,5%	x	17,8%	x	13,6%	x	9,5%	x	-5,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	10,8%	x	15,8%	x	2,5%	x	4,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	9,5%	x	10,0%	x	13,0%	x	9,4%	x	-2,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	8,6%	x	25,5%	x	9,8%	x	90,4%	x	6,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 390	7 090	7 395	7 397	7 540	7 418	7 763	7 431	7 920	7 450
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,2	100,2	100,1	104,3	102,0	100,3	103,0	100,2	102,0	100,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,6	103,5	105,1	105,4	102,6	105,1	107,3	105,0	107,2	105,1
liczba mieszkań według przedziałów:	6 585	1 391	5 976	1 603	6 145	1 417	5 939	997	6 113	1 099
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	528	283	453	176	391	127	334	92	213	123
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 560	868	4 219	1 037	3 913	974	3 511	694	3 518	701
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 339	220	1 157	358	1 684	278	1 815	179	2 052	246
powyżej 10 001 zł/mkw.	158	20	147	32	157	38	279	32	330	29
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 585	1 391	5 976	1 603	6 145	1 417	5 939	997	6 113	1 099
do 40 mkw.	1314	345	1041	403	1145	410	1044	231	1073	296
od 40,1 do 60 mkw.	3059	764	2829	872	2711	683	2544	499	2565	549
od 60,1 do 80 mkw.	1813	215	1740	246	1841	276	1841	226	1940	197
powyżej 80,1 mkw.	399	67	366	82	448	48	510	41	535	57
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 390	7 090	7 395	7 397	7 540	7 418	7 763	7 431	7 920	7 450
do 40 mkw.	7 876	7 501	7 965	7 657	8 200	7 682	8 410	7 405	8 661	7 573
od 40,1 do 60 mkw.	7 366	6 989	7 380	7 322	7 516	7 467	7 727	7 326	7 897	7 322
od 60,1 do 80 mkw.	7 092	6 970	7 065	7 244	7 157	6 980	7 398	7 231	7 494	7 366
powyżej 80,1 mkw.	7 323	6 515	7 454	7 372	7 577	6 999	7 938	9 941	8 088	8 327
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,2%	x	0,0%	x	1,6%	x	4,5%	x	6,3%	x
do 40 mkw.	5,0%	x	4,0%	x	6,7%	x	13,6%	x	14,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,4%	x	0,8%	x	0,7%	x	5,5%	x	7,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,8%	x	-2,5%	x	2,5%	x	2,3%	x	1,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,4%	x	1,1%	x	8,3%	x	-20,1%	x	-2,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie 22ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 188	6 414	7 639	6 521	7 809	6 591	7 823	6 724	7 851	6 882
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,6	101,1	106,3	101,7	102,2	101,1	100,2	102,0	100,4	102,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	106,3	108,1	110,1	106,7	112,2	107,1	110,6	106,0	109,2	107,3
liczba mieszkań według przedziałów:	1 530	1 127	740	747	1 192	511	975	347	1 312	295
do 4 000 zł/mkw.	21	48	5	23	3	13	4	2	2	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	325	382	115	228	156	159	99	80	115	57
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	815	565	367	405	559	280	501	231	686	204
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	288	113	175	82	355	51	285	34	397	28
powyżej 10 001 zł/mkw.	81	19	78	9	119	8	86	0	112	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1530	1127	740	747	1192	511	975	347	1312	295
do 40 mkw.	267	332	127	233	207	171	165	117	281	123
od 40,1 do 60 mkw.	652	493	307	349	469	211	440	153	598	115
od 60,1 do 80 mkw.	357	205	193	129	333	103	250	65	282	47
powyżej 80,1 mkw.	254	97	113	36	183	26	120	12	151	10
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7188	6414	7639	6521	7809	6591	7823	6724	7851	6882
do 40 mkw.	8169	7125	8832	7227	8895	7390	8656	7190	8721	7508
od 40,1 do 60 mkw.	7295	6409	7816	6413	8132	6441	8037	6677	7870	6650
od 60,1 do 80 mkw.	6742	5752	6902	5869	7115	5715	7192	6085	7235	5904
powyżej 80,1 mkw.	6509	5409	7074	5330	7016	6022	7207	6231	7308	6442
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	12,1%	x	17,1%	x	18,5%	x	16,4%	x	14,1%	x
do 40 mkw.	14,7%	x	22,2%	x	20,4%	x	20,4%	x	16,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	21,9%	x	26,3%	x	20,4%	x	18,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,2%	x	17,6%	x	24,5%	x	18,2%	x	22,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	20,3%	x	32,7%	x	16,5%	x	15,7%	x	13,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 16 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2019		IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020		III kwartał 2020	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 935	9 188	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438	10 735	10 184
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,6	102,9	103,5	103,1	103,2	103,6	101,0	96,1	100,2	107,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	116,4	101,9	120,0	100,5	121,0	102,4	120,0	95,0	116,8	99,1
liczba mieszkań według przedziałów:	13 824	4 128	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 631	12 735	3 102
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	61	28	35	31	40	15	32	72	26	6
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 574	1 285	2 381	1 190	2 089	1 117	2 006	679	1 889	607
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	5 278	1 790	4 679	2 092	3 672	1 996	3 980	1 063	4 053	1 079
powyżej 10 001 zł/mkw.	4 911	1 025	5 109	1 309	5 715	1 645	6 329	817	6 767	1 410
liczba mieszkań ogółem, w tym:	13 824	4 128	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 631	12 735	3 102
do 40 mkw.	1 657	799	1 543	911	1 576	1 048	1 784	533	2 084	635
od 40,1 do 60 mkw.	5 898	1 997	4 972	2 193	4 617	2 248	4 995	1 240	5 210	1 309
od 60,1 do 80 mkw.	4 554	986	4 101	1 116	3 864	1 129	4 011	647	3 840	838
powyżej 80,1 mkw.	1 715	346	1 588	402	1 459	348	1 557	211	1 601	320
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 935	9 188	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438	10 735	10 184
do 40 mkw.	12 059	9 829	12 425	10 474	12 458	10 330	12 772	9 933	12 327	10 854
od 40,1 do 60 mkw.	9 706	9 022	10 088	9 238	10 460	9 826	10 600	9 315	10 635	10 112
od 60,1 do 80 mkw.	9 136	8 804	9 389	8 991	9 717	9 245	9 693	9 034	9 774	9 530
powyżej 80,1 mkw.	10 790	9 769	11 098	9 856	11 456	10 088	11 378	10 155	11 297	10 857
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,1%	x	8,5%	x	8,1%	x	13,6%	x	5,4%	x
do 40 mkw.	22,7%	x	18,6%	x	20,6%	x	28,6%	x	13,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,6%	x	9,2%	x	6,4%	x	13,8%	x	5,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,8%	x	4,4%	x	5,1%	x	7,3%	x	2,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,5%	x	12,6%	x	13,6%	x	12,0%	x	4,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 17 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	III kwartał 2019		IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020		III kwartał 2020	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	10 816	9 461	11 192	9 809	11 656	10 010	11 520	10 274	11 713	9 962
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,3	102,4	103,5	103,7	104,1	102,1	98,8	102,6	101,7	97,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,5	110,0	108,9	112,0	113,3	111,4	108,9	111,2	108,3	105,3
liczba mieszkań według przedziałów:	2 130	3 941	1 915	3 850	1 859	3 673	2 100	2 222	2 015	936
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	30	90	19	43	12	47	17	24	8	2
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	332	990	247	814	186	690	201	328	169	154
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	651	1 512	549	1 420	471	1 340	585	772	528	377
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 117	1 349	1 100	1 573	1 190	1 596	1 297	1 098	1 310	403
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 130	3 941	1 915	3 850	1 859	3 673	2 100	2 222	2 015	936
do 40 mkw.	280	1 129	231	1 132	209	1 017	268	580	262	328
od 40,1 do 60 mkw.	711	1 759	617	1 649	580	1 635	697	1 001	681	378
od 60,1 do 80 mkw.	518	678	450	674	456	624	539	407	514	162
powyżej 80,1 mkw.	621	375	617	395	614	397	596	234	558	68
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 816	9 461	11 192	9 809	11 656	10 010	11 520	10 274	11 713	9 962
do 40 mkw.	11 817	10 107	12 581	10 496	13 095	10 743	12 965	11 045	13 114	10 524
od 40,1 do 60 mkw.	10 759	9 137	11 159	9 476	11 677	9 653	11 299	9 957	11 529	9 628
od 60,1 do 80 mkw.	10 230	9 096	10 669	9 326	11 089	9 340	11 102	9 701	11 350	9 469
powyżej 80,1 mkw.	10 917	9 699	11 085	10 056	11 566	10 660	11 505	10 723	11 614	10 283
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,3%	x	14,1%	x	16,4%	x	12,1%	x	17,6%	x
do 40 mkw.	16,9%	x	19,9%	x	21,9%	x	17,4%	x	24,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,8%	x	17,8%	x	21,0%	x	13,5%	x	19,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,5%	x	14,4%	x	18,7%	x	14,4%	x	19,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,6%	x	10,2%	x	8,5%	x	7,3%	x	12,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 18 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041	8 670	8 109
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,6	103,0	100,8	99,6	106,4	109,4	102,0	96,2	100,2	100,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,7	113,5	110,3	110,6	113,8	118,8	113,3	108,1	109,6	105,8
liczba mieszkań według przedziałów:	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786	6 092	1 487
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	498	160	609	259	531	138	325	91	375	106
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 595	838	3 060	874	2 445	777	2 403	350	2 180	708
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 981	467	2 073	457	2 120	957	2 502	249	2 282	470
powyżej 10 001 zł/mkw.	673	98	714	132	1 395	285	1 562	96	1 255	202
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786	6 092	1 487
do 40 mkw.	1213	383	1240	345	1292	559	1531	124	1333	380
od 40,1 do 60 mkw.	3241	672	3072	856	3133	1046	3185	440	2871	669
od 60,1 do 80 mkw.	1820	426	1644	446	1581	434	1592	179	1448	357
powyżej 80,1 mkw.	473	82	500	77	485	118	484	43	440	81
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041	8 670	8 109
do 40 mkw.	8948	8604	8913	8411	9789	9077	9787	9135	9983	8952
od 40,1 do 60 mkw.	7771	7339	7840	7527	8316	8162	8433	7996	8496	7763
od 60,1 do 80 mkw.	7389	7262	7489	7253	7771	7816	7929	7448	7774	7748
powyżej 80,1 mkw.	8192	7964	8091	7545	8402	8616	8884	7810	8781	8607
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,2%	x	4,5%	x	1,5%	x	7,6%	x	6,9%	x
do 40 mkw.	4,0%	x	6,0%	x	7,8%	x	7,1%	x	11,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,9%	x	4,2%	x	1,9%	x	5,5%	x	9,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,7%	x	3,3%	x	-0,6%	x	6,5%	x	0,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,9%	x	7,2%	x	-2,5%	x	13,8%	x	2,0%	x

Źródło: NBP

Tabela 19 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 572	6 858	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496	8 303	7 301
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,8	105,8	102,0	106,7	105,7	100,0	98,4	102,5	103,5	97,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	116,7	111,3	117,5	118,2	111,2	116,7	107,8	115,6	109,7	106,5
liczba mieszkań według przedziałów:	1 154	233	1 719	263	1 227	188	1 161	282	2 252	139
do 4 000 zł/mkw.	0	3	1	5	2	0	2	1	0	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	144	61	180	53	81	33	74	38	103	28
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	666	124	957	123	554	97	552	155	964	63
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	266	39	430	65	446	50	413	69	925	33
powyżej 10 001 zł/mkw.	78	6	151	17	144	8	120	19	260	12
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 154	233	1 719	263	1 227	188	1 161	282	2 252	139
do 40 mkw.	117	41	214	60	137	34	150	48	293	29
od 40,1 do 60 mkw.	441	114	660	122	455	78	466	136	964	68
od 60,1 do 80 mkw.	387	57	548	52	394	50	340	75	656	30
powyżej 80,1 mkw.	209	21	297	29	241	26	205	23	339	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 572	6 858	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496	8 303	7 301
do 40 mkw.	8 840	8 021	9 099	8 172	9 486	8 196	9 313	8 712	9 534	8 160
od 40,1 do 60 mkw.	7 666	6 736	7 767	7 128	8 366	7 330	8 126	7 489	8 395	7 240
od 60,1 do 80 mkw.	7 165	6 393	7 244	6 905	7 826	6 925	7 665	7 040	7 851	6 959
powyżej 80,1 mkw.	7 415	6 510	7 498	7 076	7 555	6 872	7 445	6 488	7 854	6 422
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	10,4%	x	5,5%	x	11,5%	x	7,0%	x	13,7%	x
do 40 mkw.	10,2%	x	11,3%	x	15,7%	x	6,9%	x	16,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	13,8%	x	9,0%	x	14,1%	x	8,5%	x	16,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	12,1%	x	4,9%	x	13,0%	x	8,9%	x	12,8%	x

Źródło: NBP

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

7.1 Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich³⁴

Analiza danych NBP oraz dostępnych z innych źródeł za III kwartał 2020 r. w odniesieniu do wyników odnotowanych w kwartale poprzednim wskazuje na **wzrost aktywności na rynku mieszkaniowym po stronie nabywców mieszkań, mimo niepewnego kierunku rozwoju sytuacji pandemicznej i niestabilnej sytuacji finansowej części gospodarstw domowych. Wyniki deweloperów notowanych na rynku Catalyst za III kwartał 2020 r. potwierdziły poprawę wyników sprzedaży.** Podmioty te, posiadające znaczący udział w produkcji mieszkań w kraju w III kwartale 2020 r. sprzedały 4452 lokale wobec 2722 jednostek w kwartale poprzednim i 4490 lokali w okresie analogicznym 2019 r.

Odbudowanie aktywności dotyczyło głównie rynków siedmiu największych miast wojewódzkich. Zdaniem respondentów badania ankietowego wyższy poziom kontrakcji był związany z poprawą nastrojów w gospodarstwach domowych, zniesieniem części ograniczeń w życiu gospodarczym oraz był pochodną przesunięcia decyzji o zakupie mieszkania z II kwartału 2020 r. na III kwartał 2020 r. Poluzowanie polityki kredytowej dla kupujących i bardzo niskie stopy procentowe sprzyjały zakupom zarówno na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych. W badaniu ankietowym z listopada 2020 r.³⁵ **deweloperzy wskazali na zbliżoną strukturę nabywców i źródeł finansowania zakupu mieszkań w 2020 r. w odniesieniu do 2019 r.**

Deweloperzy dość sprawnie zarządzając podażą, po zaobserwowaniu wzrostu popytu zwiększyli ofertę mieszkań, co było widoczne głównie na siedmiu większych rynkach. W pozostałych dziesięciu miastach wojewódzkich popyt i podaż utrzymały się na poziomie zbliżonym do kwartału poprzedniego. Potrzeba dostosowania podaży do rosnącego popytu, przy niskiej liczbie rozpoczynanych inwestycji w kwartale poprzednim stanowiła bodziec do rozpoczęcia kolejnych projektów. Według danych GUS w III kwartale 2020 r. rozpoczęto budowę 67382 lokali (wzrost o ponad 42% wobec kwartału poprzedniego i o około 7% wobec analogicznego okresu 2019 r.). **Według danych ankietowych większość deweloperów (79% respondentów) realizowało inwestycje w 2020 r. zgodnie z wcześniejszymi założeniami, a pozostałe 21% respondentów z różnych przyczyn zrezygnowało z realizacji jednej lub więcej inwestycji.**

Mimo, iż na wszystkich rynkach szesnastu miast wojewódzkich sprzedaż w III kwartale 2020 r. pozostała nadal niższa niż uśredniony, kwartalny wynik w 2019 r. **nie odnotowano korekty średnich cen ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym poza pojedynczymi przypadkami, co wskazuje na dobrą sytuację finansową większości deweloperów.** W III kwartale 2020 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego

³⁴ Wyczerpania oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w okresach półrocznych) i większe jednostki zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw. 2020 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych oparto na danych obejmujących okres do II kw. 2020 r. Analizę zapisów księgowych uzupełniono informacją dotyczącą kilkunastu deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst (raport „Sytuacja największych deweloperów mieszkaniowych z rynku Catalyst po 3Q 2020 r.”, Nawigator Dom Maklerski, Warszawa, październik 2020 r.).

³⁵ Badanie ankietowe przeprowadzone przez NBP w listopadzie 2020 r. wśród 212 deweloperów w kraju „Badanie poziomu podaży z elementami popytu na rynku pierwotnym mieszkań w budownictwie wielorodzinnym” oraz wśród 205 firm budowlanych w kraju zajmujących się budownictwem kubaturowym: „Badanie sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych świadczących między innymi usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego”.

niewielki wzrost średniej ceny transakcyjnej na większości rynków wynikał między innymi ze zwiększenia udziału sprzedaży mieszkań droższych, w lepszych lokalizacjach, w dużej mierze finansowanych środkami własnymi, których zakup był atrakcyjną formą lokaty gotówki. Obserwacje części deweloperów przekazane w wywiadach z listopada br. potwierdzają sprzedaż lokali zarówno w dobrych, jak i w przeciętnych lokalizacjach po cenach takich samych lub wyższych niż przed pandemią. Zdaniem deweloperów umocnił się popyt na mieszkania w IV kwartale 2020 r. po krótkotrwałym, ponownym wyhamowaniu sprzedaży w październiku 2020 r. na skutek ponownego zaostrzenia ograniczeń w przemieszczaniu się.

Według danych GUS za III kwartał 2020 r. w odniesieniu do III kwartału 2019 r. oddano większą liczbę mieszkań do użytkowania (wzrost o ponad 15%), co jest wynikiem zakończenia budowy części mieszkań rozpoczętych w 2018 r. Zbliżone efekty budownictwa mieszkaniowego w okresie od stycznia do września 2020 r. na terenie szesnastu miast wojewódzkich w odniesieniu do analogicznego okresu 2019 r. (odpowiednio 49082 i 49458 mieszkań oddanych) wskazują na realizację prac w budownictwie w okresie pandemii bez większych zakłóceń.

Po spadkach notowanych w I i w II kwartale 2020 r. na wyższym poziomie ukształtowała się w III kwartale 2020 r. aktywność deweloperów w zakresie uzyskanych ogółem w kraju pozwoleń na budowę mieszkań. W analizowanym okresie uzyskano 69457 pozwoleń mimo ograniczeń w pracy urzędów, co stanowi wzrost o ponad 10% w odniesieniu do kwartału poprzedniego, jednakże liczba wydanych pozwoleń w II i w III kwartale 2020 r. pozostała na niższym poziomie niż w tych samych okresach 2019 r. Zdaniem deweloperów opóźnienia administracyjne w zakresie uzyskania pozwoleń, zgód i innych dokumentów, które były już istotnym utrudnieniem przed pandemią stały się jeszcze większym wyzwaniem w 2020 r. W badaniu ankietowym najwięcej deweloperów wskazało trudności w uzyskaniu decyzji administracyjnych jako czynnik w największym stopniu utrudniający realizację inwestycji mieszkaniowych w 2020 r.

Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 przez większych deweloperów (zatrudniających powyżej 49 osób) wysoka wartość projektów w toku w III kwartale 2020 r. (ponad 41% w strukturze aktywów podobnie, jak w trzech poprzednich kwartałach), wysoki udział przedpłat od nabywców mieszkań (21% w strukturze pasywów) w połączeniu ze znaczącym spadkiem wartości przychodów ze sprzedaży (zmniejszenie o 27% kw./kw. i o 32% r/r) i wyniku finansowego netto (zmniejszenie o 29% kw./kw. i o 45% r/r) oraz z wysokim odczytem mieszkań oddanych do użytkowania wskazuje między innymi na znaczną część budów z zakończoną budową lub o wysokim stopniu zaawansowania realizacji. Końcowe przekazanie lokali nabywcom skumulowało się lub zostało opóźnione z powodów formalnych. Utrudnienia formalne w II i III kwartale 2020 r. wynikały głównie z obostrzeń w poruszaniu się oraz z pracy zdalnej w urzędach.

Brak aktów notarialnych przekazujących prawo własności na nabywców uniemożliwił deweloperom wykazanie przychodów i wyników ze sprzedaży proporcjonalnie do uzyskanych decyzji o zakończeniu budów, co przełożyło się na niższe w III kwartale 2020 r. niż w kwartałach poprzednich raportowane przychody ogółem (spadek o 25% kw./kw. i o 28% r/r) i koszty ogółem (zmniejszenie o 16% kw./kw. i o 25% r/r). Wyższy wzrost kosztów ogółem niż przychodów ogółem potwierdza rosnące koszty budowy realizacji projektów kubaturowych zarówno według zapisów w sprawozdaniach finansowych małych jednostek w I półroczu 2020 r., jak i deweloperów notowanych na GPW w II kwartale 2020 r. oraz większych firm w III kwartale 2020 r. w odniesieniu do analogicznych okresów 2019 r.

Udział mieszkań gotowych do zamieszkania w strukturze aktywów (ponad 6% udziału w III kwartale 2020 r.) jest nieznacznie wyższy od udziałów odnotowanych w poszczególnych kwartałach 2019 r. i jest zbliżony do udziałów raportowanych w strukturze aktywów w IV kwartale 2008 r., w okresie kryzysu finansowego (około 7% udziału). Według danych ankietowych liczba mieszkań w budynkach gotowych do odbioru na koniec listopada 2020 r. stanowiła 12% udziału w ofercie sprzedaży deweloperów i była w niewielkim stopniu wyższa od stanu na koniec grudnia 2019 r. (9% udziału w ofercie).

W trzech kwartałach 2020 r. w porównaniu z poszczególnymi kwartałami 2019 r. nieznacznie wzrosła raportowana w sprawozdaniach F01 uśredniona wartość banku ziemi, jednakże jej poziom od 2017 r. utrzymuje się na znacznie niższym poziomie niż w latach 2007–2013. **Wysoki popyt na grunty pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz utrzymujące się trudności w ich nabyciu spowodowały dalszy wzrost cen działek zarówno w bardzo dobrych, jak i w przeciętnych lokalizacjach.**

Co czwarty ankietowany deweloper w listopadzie 2020 r. wskazał na nadpodaż mieszkań w stosunku do popytu a większość respondentów (ponad 60%) informowało o równowadze popytu i podaży. Biorąc pod uwagę rosnący udział mieszkań gotowych i nie sprzedanych oraz wysoki odczyt mieszkań, których budowę rozpoczęto w obliczu niepewnej skali popytu na mieszkania część deweloperów ze znaczną liczbą mieszkań rozpoczętych i niewielkim współczynnikiem kontraktacji jest obarczona sporym ryzykiem. Spadek przychodów przy rosnących kosztach i zobowiązaniach może skutkować utratą płynności finansowej.

Znaczna większość (75%) deweloperów ankietowanych w listopadzie 2020 r. oceniła swoją obecną sytuację ekonomiczną jako dosyć dobrą, a pozostała część (14%) jako bardzo dobrą, 8% jako słabą i niewielki odsetek (2%) jako złą. Odsetek rentownych podmiotów wśród większych deweloperów w III kwartale 2020 r. sięgał 77% i był wyższy niż w kwartale poprzednim (71% jednostek) i w analogicznym kwartale 2019 r. (71% podmiotów), jednakże znacznie więcej deweloperów (47%) niż przed rokiem (29%) raportowało zysk na stosunkowo niskim poziomie (do 1 mln zł netto). Problemy formalne, rosnące koszty i wzrost finansowania działalności środkami zewnętrznymi pogorszyły wskaźniki rentowności w tej grupie firm w III kwartale 2020 r. (3,6% - ROS, 1,2% - ROE i 0,5% - ROA) wobec wyników rentowności w analogicznym okresie 2019 r. (4,5% - ROS, 3,0% - ROE i 1,3% - ROA). Spadek rentowności odnotowano także w grupie małych deweloperów w I półroczu 2020 r. oraz wśród deweloperów notowanych na GPW w II kwartale 2020 r., jednakże rentowność sprzedaży w tych grupach jednostek utrzymała się na wyższym poziomie niż w grupie większych deweloperów.

W grupie deweloperów notowanych na GPW odnotowano niższą wartość wypracowanego zysku netto w ujęciu gotówkowym w II kwartale 2020 r. w odniesieniu do kwartału poprzedniego i analogicznego w 2019 r., co wynika ze zmniejszenia dodatniego salda trzech strumieni przepływu pieniądza (operacyjnego, inwestycyjnego i finansowego).

W analizowanych grupach większych i małych deweloperów odnotowano nieznaczne pogorszenie wskaźników ogólnego zadłużenia, zadłużenia kapitału własnego i zabezpieczenia zobowiązań finansowych kapitałem własnym oraz pokrycia majątku kapitałem własnym, ale ich poziom utrzymał się na korzystnym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo środków powierzonych przez wierzycieli. Poprawę wymienionych wskaźników zaobserwowano w II kwartale 2020 r. w grupie deweloperów notowanych na GPW wraz ze wzrostem kapitału własnego. **We wszystkich analizowanych grupach deweloperów zwiększył się udział gotówki w strukturze aktywów, co zapewniło utrzymanie płynności**

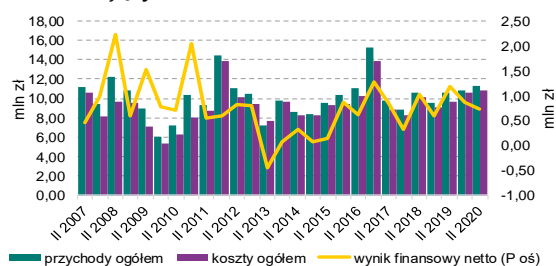
finansowej na bezpiecznym poziomie (wzrost udziału do ponad 14% w III kwartale 2020 r. w grupie większych jednostek, do ponad 13% udziału w grupie małych deweloperów w I półroczu 2020 r. i do około 11% udziału w II kwartale 2020 r. w grupie deweloperów notowanych na GPW).

Spośród trzech analizowanych grup deweloperów, w grupie większych podmiotów udział kapitału własnego jest najniższy i w okresie roku odnotowano zmniejszenie jego udziału w strukturze pasywów, co przy dalszym utrzymaniu tendencji spadku może zagrażać bezpieczeństwu środków powierzonych przez inne podmioty. Na koniec III kwartału 2020 r. w grupie większych jednostek udział kapitału własnego wyniósł około 38% wobec ponad 42% udziału w III kwartale 2019 r.

Wśród zewnętrznych źródeł finansowania większych deweloperów odnotowano wzrost głównie udziału dłużnych papierów wartościowych (do ponad 10% na koniec III kwartału 2020 r. wobec 5% udziału na koniec III kwartału 2019 r.). Na zbliżonym poziomie w skali roku utrzymały się zobowiązania z tytułu kredytów (ponad 9% udziału), przedpłat od nabywców (około 21% udziału) i zobowiązań wobec wykonawców projektów (około 22% udziału). W III kwartale 2020 r. wzrosła także wartość obligacji firm deweloperskich notowanych na rynku Catalyst o 9% w porównaniu z kwartałem poprzednim i o 16% w odniesieniu do III kwartału 2019 r. Odnotowuje się systematyczną korektę średniego oprocentowania kuponów obligacji firm deweloperskich notowanych na tym rynku (4,11% na koniec III kwartału 2020 r.).

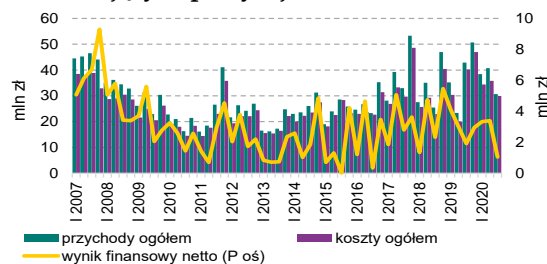
W III kwartale 2020 r. w grupie większych deweloperów zmniejszyła się uśredniona wartość kosztów działalności operacyjnej o 18% w odniesieniu do kwartału poprzedniego i o 26% w stosunku do III kwartału 2019 r., mimo wzrostu odczytu liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Analiza struktury kosztów operacyjnych wykazała 5% spadek jedynie udziału kosztów wobec podwykonawców oraz wzrost udziału kosztów własnych, w tym o ponad 40% wynagrodzeń i składek ZUS oraz o 7% kosztów z tytułu zużycia materiałów i energii, co wskazuje na wzrost realizacji projektów we własnym zakresie.

Wykres 73 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



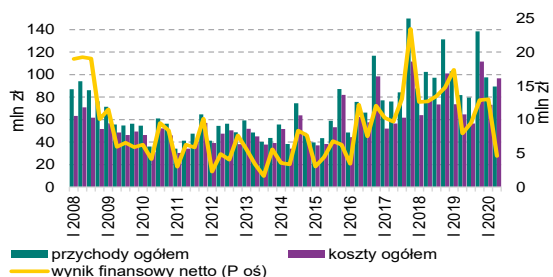
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 74 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



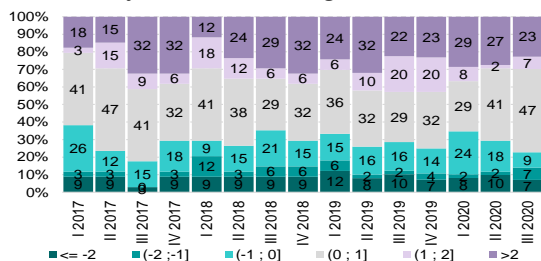
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 75 Wskaźniki ekonomiczne deweloperów notowanych na GPW



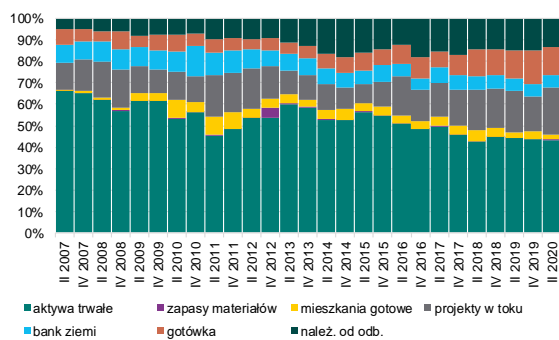
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 77 Struktura deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



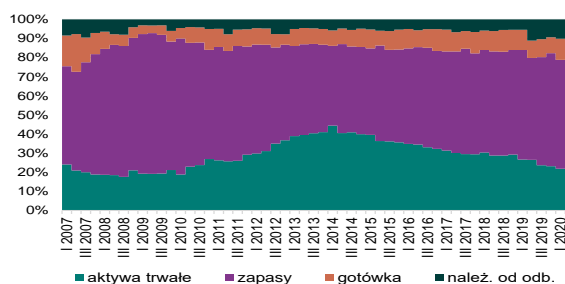
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 79 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



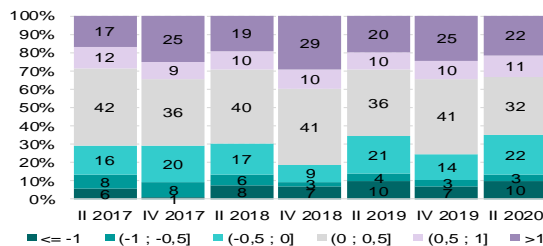
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 81 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



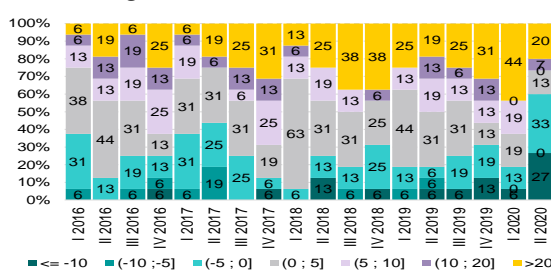
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 76 Struktura deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



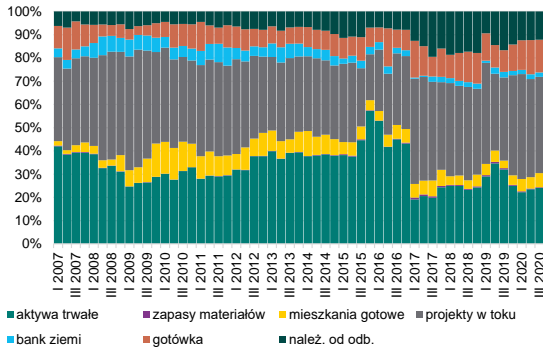
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 78 Struktura deweloperów notowanych na GPW w zależności od wartości wyniku finansowego netto (w %)



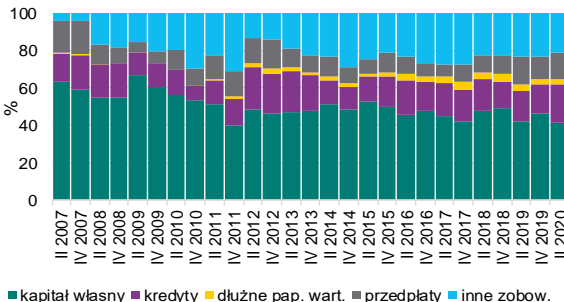
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 80 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



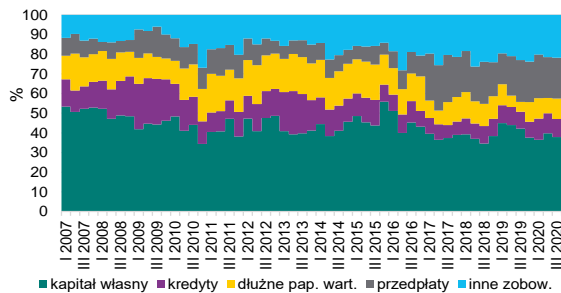
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 82 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



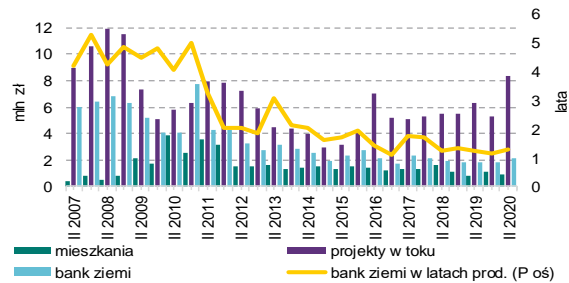
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 83 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



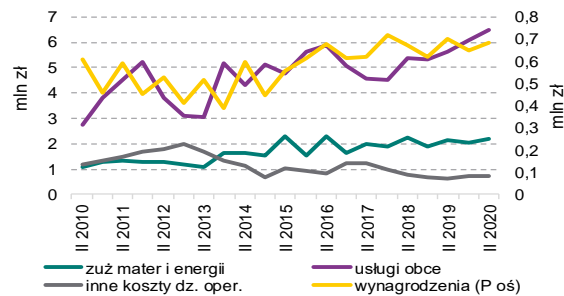
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 85 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



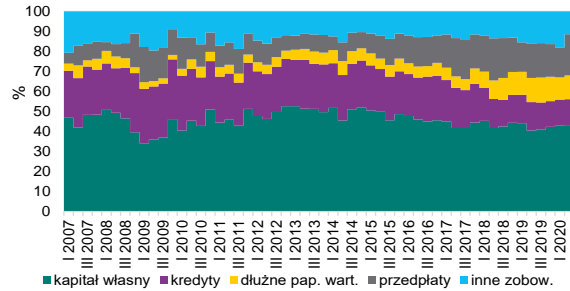
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 87 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



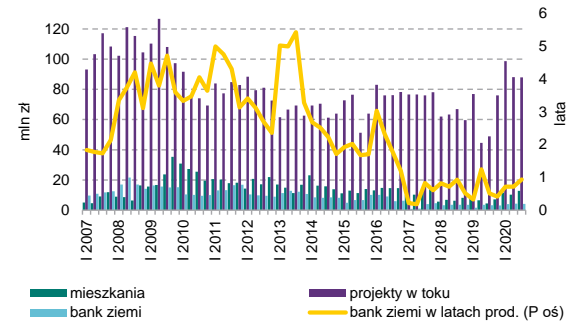
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 84 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



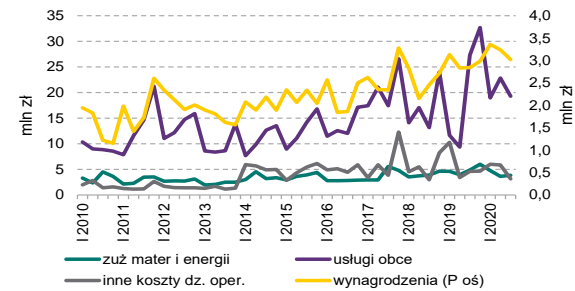
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 86 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



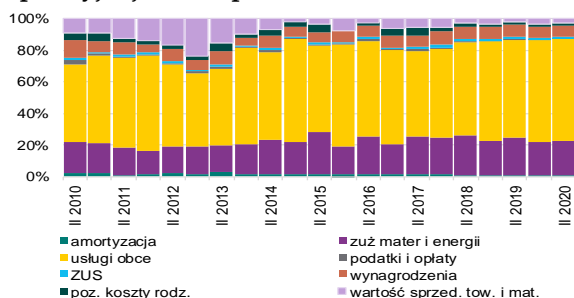
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 88 Koszty działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



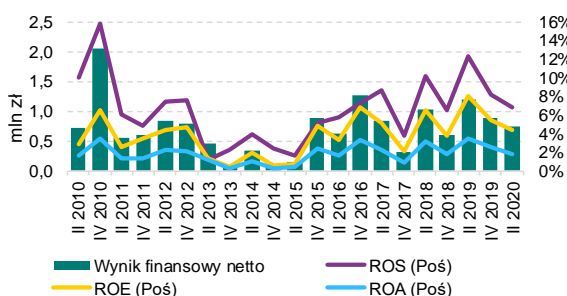
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 89 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających 9 - 49 osób



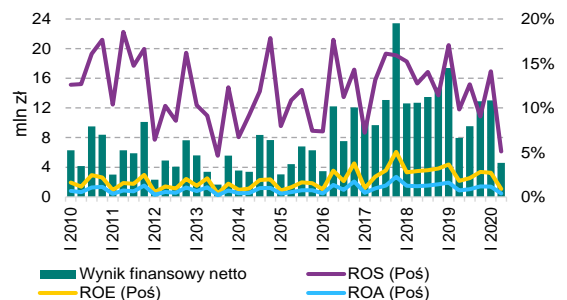
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 91 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



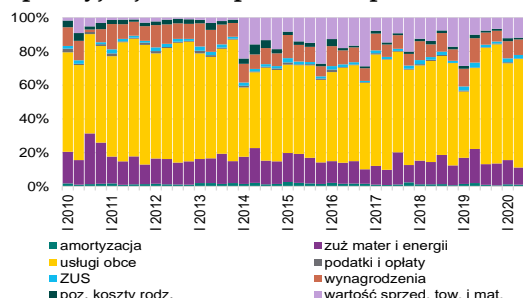
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 93 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



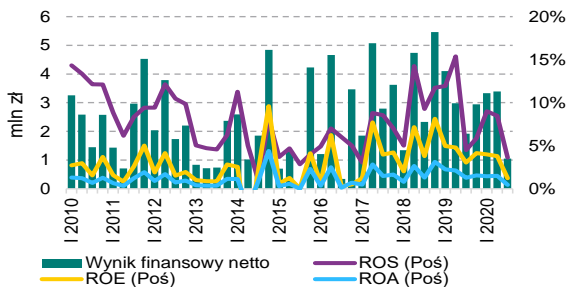
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 90 Struktura kosztów działalności operacyjnej deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



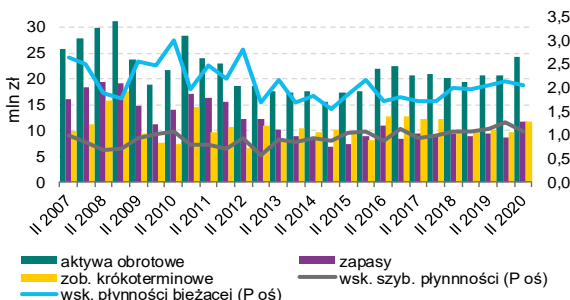
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01) i sprawozdań finansowych

Wykres 92 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



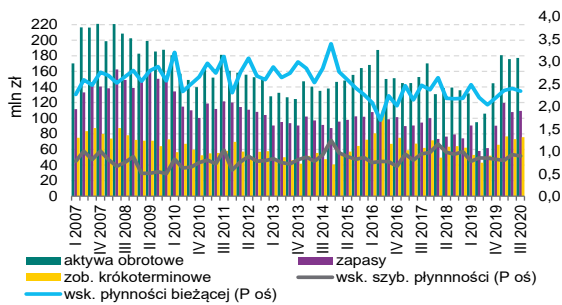
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 94 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



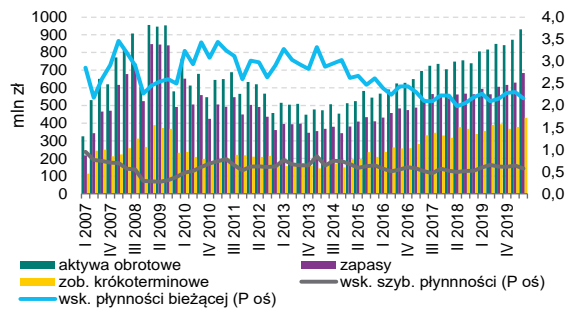
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 95 Wskaźniki płynności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



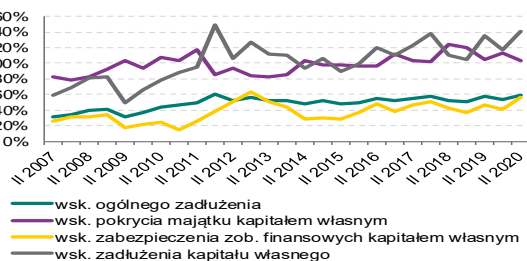
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 96 Wskaźniki płynności deweloperów notowanych na GPW



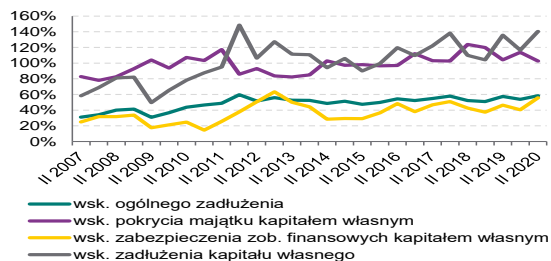
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 97 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatrudnionych od 9 do 49 osób



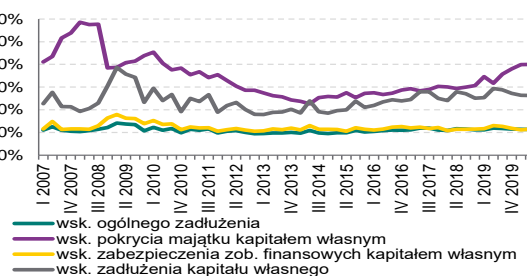
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 98 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. deweloperów zatrudnionych powyżej 49 osób



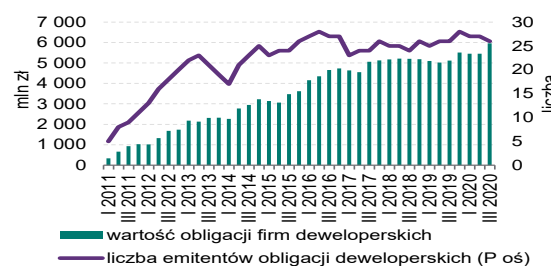
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 99 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań deweloperów notowanych na GPW



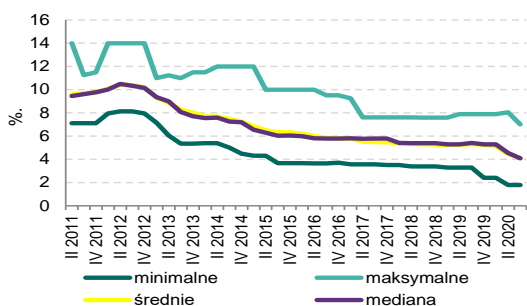
Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

Wykres 100 Wartość obligacji firm deweloperskich i liczba emitentów obligacji deweloperskich na rynku Catalyst



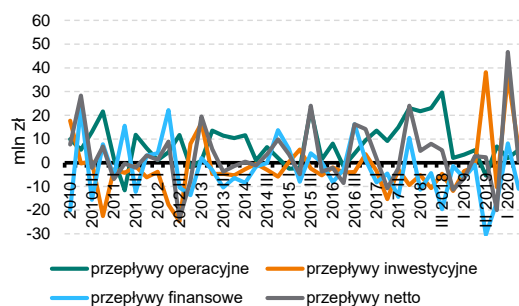
Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 101 Oprocentowanie kuponów obligacji firm dewel. notowanych na rynku Catalyst



Źródło: NBP na podstawie danych Catalyst

Wykres 102 Przepływy u deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Sprawozdań finansowych

7.2 Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego³⁶

Zapisy raportowane w sprawozdaniach F01 do GUS za okres trzech kwartałów 2020 r. przez większe podmioty (zatrudniające powyżej 49 osób), realizujące roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych wskazują na zmniejszenie realizowanych robót w budownictwie kubaturowym w stosunku do zakładanych na początku 2020 r. W analizowanej grupie podmiotów zmniejszyła się o 19% uśredniona wartość zarówno przychodów, jak i kosztów ogółem oraz wyniku finansowego netto w III kwartale 2020 r. w odniesieniu do analogicznego kwartału w 2019 r. Potwierdzeniem zmniejszenia robót w budownictwie kubaturowym jest także spadek uśrednionej wartości produkcji w toku (o 17%) w II i w III kwartale 2020 r. w odniesieniu do analogicznych okresów 2019 r., średniego zatrudnienia (o 10%) oraz poniesionych kosztów z działalności operacyjnej (o 20%), w tym wszystkich składników kosztów operacyjnych. Według 42% ankietowanych w listopadzie 2020 r. firma budownictwa kubaturowego pandemia miała znaczący wpływ na spadek wielkości sprzedaży usług, zdaniem 36% wpływ był nieznaczny, a 22% respondentów badania nie odnotowało żadnego wpływu³⁷. **Analiza danych finansowych raportowanych przez deweloperów oraz informacje uzyskane w dodatkowym badaniu ankietowym przeprowadzonym przez NBP wśród firm deweloperskich i budowlanych zajmujących się głównie budownictwem mieszkaniowym wskazuje na umiarkowany wpływ pandemii na realizację robót w budownictwie mieszkaniowym.** Informacje z rynku o odbudowie popytu na mieszkania oraz dane GUS w zakresie wysokich odczytów liczby mieszkań oddanych do użytkowania, liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań i w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto potwierdzają wysokie zapotrzebowanie na usługi w budownictwie mieszkaniowym. Jednakże restrykcje ograniczające przemieszczanie się ludności oraz wprowadzenie pracy zdalnej i rozwój handlu internetowego skłoniły sporą część najemców do szukania oszczędności i zmniejszenia wynajmowanej powierzchni biurowej lub handlowej. **Spadek zainteresowania wynajmem komercyjnych powierzchni kubaturowych wpłynął na dość szybką weryfikację planów inwestorów i odłożenie w czasie lub rezygnację z rozpoczęcia nowych projektów biurowych lub handlowych, co zmniejszyło portfel zamówień i obroty części firm budowlanych.** W badaniu ankietowym większość firm budowlanych, która odnotowała spadek przychodów, jako główną przyczynę spadku wskazała zmiany planów inwestorów (wstrzymanie lub rezygnacja z realizacji inwestycji). Znacznie mniejszy odsetek respondentów jako przyczynę spadku sprzedaży w 2020 r. wskazał problemy z podwykonawcami usług lub własne trudności (odpływ pracowników, pogorszenie płynności, rosnące koszty). Stopień wykorzystania mocy produkcyjnych w listopadzie 2020 r. oszacowano na poziomie 86%.

Zdecydowana większość ankietowanych firm budowlanych oceniła swoją sytuację ekonomiczną w listopadzie 2020 r. jako dosyć dobrą (65% badanych), a 5% jako bardzo dobrą. O słabej sytuacji poinformowało 25% jednostek i 4% o złej kondycji. Według danych raportowanych w sprawozdaniach finansowych rentowność w grupie większych jednostek budownictwa kubaturowego w III kwartale 2020 r. oraz wśród małych podmiotów w I półroczu 2020 r. ukształtowała się na korzystnym poziomie mimo niewielkiego jej pogorszenia w obu grupach w odniesieniu zarówno do okresów poprzednich, jak i do analogicznych w 2019 r. Wskaźniki

³⁶ Wyczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw. 2020 r. w odstępach kwartalnych), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20).

³⁷ Badanie ankietowe przeprowadzone przez NBP w listopadzie 2020 r. wśród 205 firm budowlanych w kraju zajmujących się budownictwem kubaturowym: „Badanie sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych świadczących między innymi usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego”.

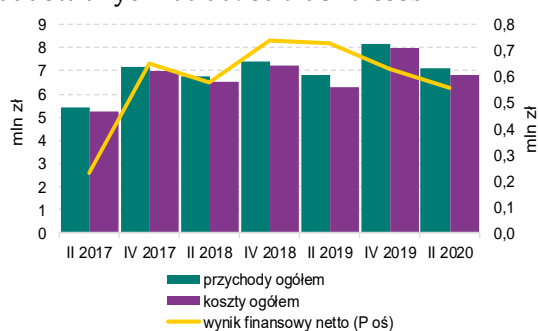
rentowności większych firm budowlanych w III kwartale 2020 r. (6,2% - ROS, 3,7% - ROE, 1,6% - ROA) były na niższym poziomie niż małych podmiotów w I półroczu 2020 r. (8,2% - ROS, 5,8% - ROE, 3,0% - ROA). Według 61% respondentów badania ankietowego rentowność sprzedaży od stycznia do listopada 2020 r. była satysfakcjonująca, zdaniem 30% była niekorzystna, ale pozostała dodatnia, a 9% jednostek poniosło straty.

W grupie małych firm budowlanych w I półroczu 2020 r. pogorszenie rentowności działalności wynikało z większej dynamiki wzrostu kosztów niż przychodów oraz ze zwiększenia finansowania działalności zewnętrznymi środkami, w tym kredytem bankowym i dłużnymi papierami wartościowymi. W strukturze pasywów tej grupy podmiotów kredyt bankowy sięgał 12%, dłużne papiery wartościowe 6% i zobowiązania wobec podwykonawców zmniejszyły się do 22% udziału.

W grupie większych firm budowlanych większą rolę w finansowaniu działalności odgrywają zobowiązania wobec wykonawców usług, których udział w strukturze pasywów jest od czterech kwartałów na najwyższym poziomie (40% udziału) biorąc pod uwagę okres od początku 2017 r. i dwukrotnie wyższy niż w przypadku małych jednostek. W grupie większych firm budowlanych wysoki udział należności od odbiorców i stanu zobowiązań wobec podwykonawców robót przy jednoczesnym zmniejszeniu produkcji w trakcie realizacji wskazuje na utrzymujące się problemy w zakresie płatności. Kapitał własny w tej grupie jednostek utrzymuje się na wysokim poziomie (49% w strukturze pasywów w III kwartale 2020 r.) i jest znacznie niższy niż w grupie małych firm (59% w strukturze pasywów w I półroczu 2020 r.)

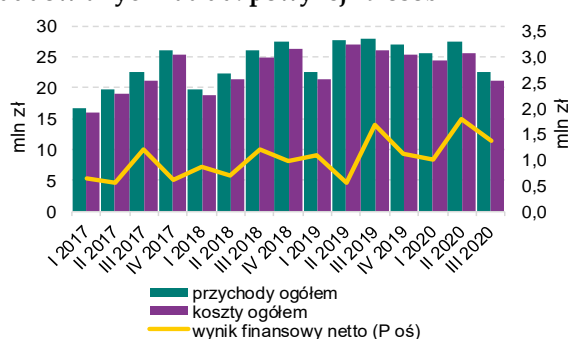
Wydłużył się okres ściągania należności i regulowania zobowiązań, jednakże wysoki poziom gotówki utrzymuje wskaźniki płynności finansowej na poziomach potwierdzających zdolność do terminowego regulowania wymaganych zobowiązań bieżących. Obawy i niepewność w zakresie sytuacji finansowej i przyszłego portfela pozyskanych zleceń skłoniły firmy do kumulowania wysokich stanów gotówki, których udział w strukturze aktywów w grupie dużych podmiotów sięgał 21% w III kwartale 2020 r. wobec 14% w III kwartale 2019 r. i 15% w grupie małych firm w I półroczu 2020 r. wobec 12% w I półroczu 2019 r.

Wykres 103 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



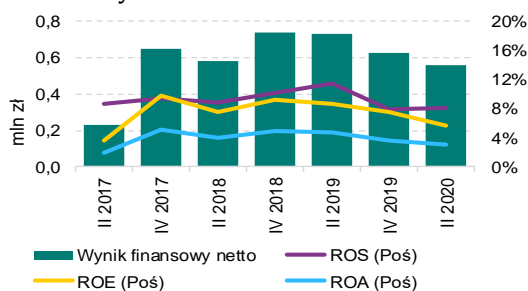
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 104 Wskaźniki ekonomiczne firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



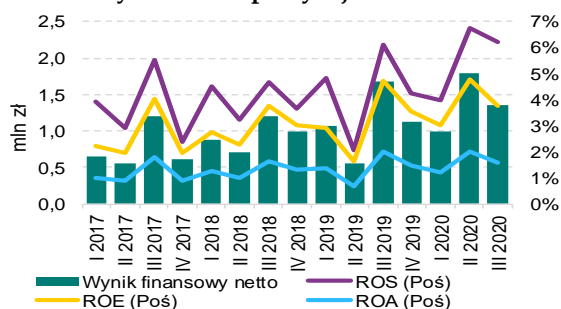
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 105 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



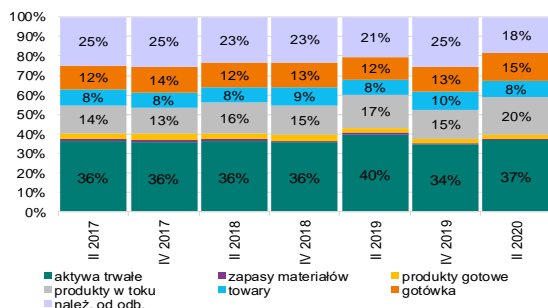
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 106 Rentowność działalności firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



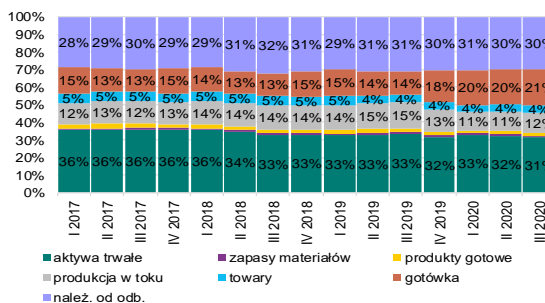
Źródło: NBP na podstawie GUS

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



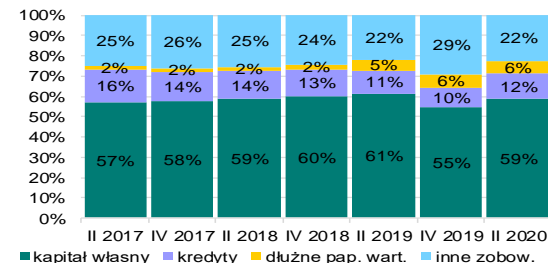
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 108 Struktura aktywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



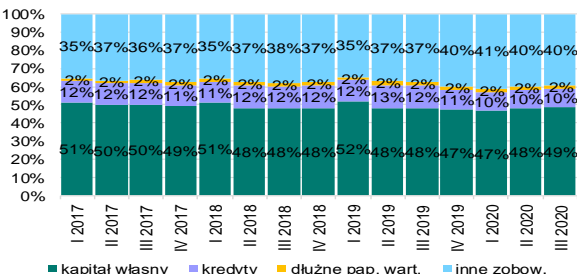
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 109 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



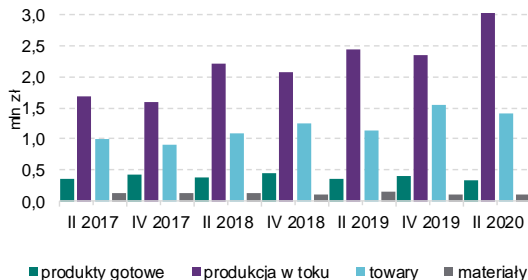
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 110 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. powyżej 49 osób



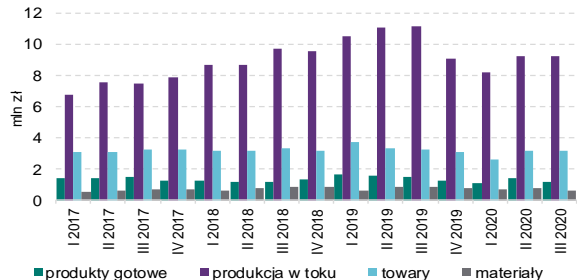
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 111 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



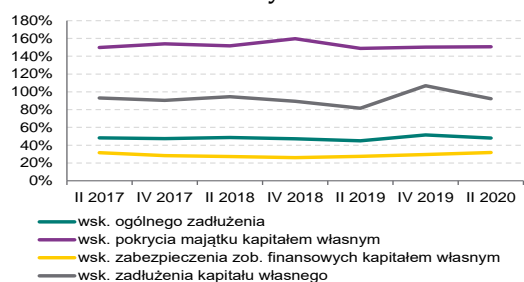
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 112 Sytuacja firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



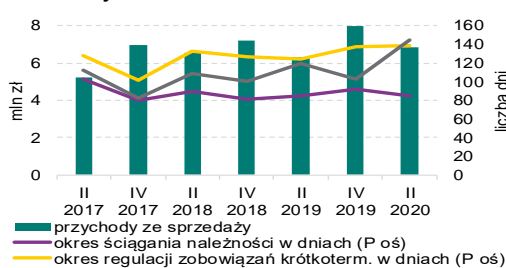
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 113 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatr. od 9 do 49 osób



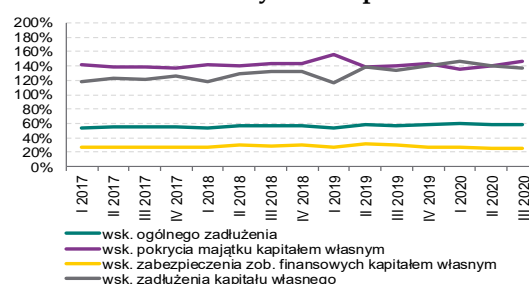
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 115 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



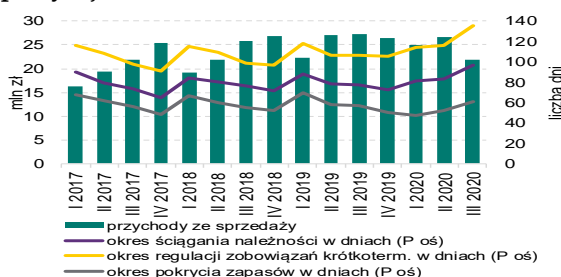
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 114 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezp. zobow. firm budowlanych zatr. pow. 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 116 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

7.3 Analiza sytuacji finansowej firm zajmujących się sprzedażą materiałów budowlanych³⁸

Napięcia na rynkach nieruchomości wymagają spojrzenia nie tylko na sytuację deweloperów i firm budowlanych, ale i na kondycję finansową pozostałych podmiotów powiązanych w procesie realizacji projektów mieszkaniowych i komercyjnych. Obserwowane od kilku lat rosnące koszty realizacji inwestycji, w tym wzrost cen materiałów budowlanych stają się czynnikiem kształtującym rentowność projektów i płynność podmiotów.

Według danych Grupy Polskie Składy Budowlane ceny materiałów w okresie od stycznia do października 2020 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. wzrosły średnio o 1,4% w szesnastu grupach towarowych. Największy wzrost cen dotyczył grup: cement, wapno (o 6,9%), stolarka (o 3,2%), instalacje i ogrzewanie (o 3,2%), ogród, hobby (o 3,1%), wyposażenie, AGD (o 2,9%), narzędzia (o 2,8%), chemia budowlana (o 2,5%), farby, lakiery (o 2,3%), wykończenia (o 2,3%), płytki, łazienki, kuchnie (o 2,2%), oświetlenie, elektryka (o 2,1%), sucha zabudowa (o 2,1%), dekoracje (o 2,1%), motoryzacja (o 0,9%), dachy, rynny (o 0,8%) oraz otoczenie domu (o 0,4%). Spadek cen nastąpił w czterech grupach: ściany i kominy (o 0,6%), izolacje wodochronne (o 0,9%), izolacje termiczne (o 3,8%) oraz płyty OSB (o 6,6%). Przed rokiem tj.

³⁸ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półroczu 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw. 2020 r. w odstępach kwartalnych), które realizują działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych (PKD 4613) oraz zajmują się sprzedażą hurtową materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 4673). Zapisy księgowe uzupełniono informacją o zmianie cen materiałów budowlanych („Zmiana cen materiałów dla budownictwa oraz domu i ogrodu – analiza PSB” w październiku 2019 r. i w październiku 2020 r., Grupa PSB Handel S.A., listopad 2019 r. oraz listopad 2020 r.).

w okresie od stycznia do października 2019 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2018 r. wzrost cen materiałów był wyższy i sięgał 4%.

Analiza zapisów w sprawozdaniach F01 przesłanych do GUS wskazuje utrzymanie dobrej ogólnej sytuacji hurtowni materiałów budowlanych oraz niewielką poprawę opłacalności prowadzonych działalności. W większych hurtowniach (zatrudniających powyżej 49 osób) w III kwartale 2020 r. wobec III kwartału 2019 r. zaobserwowano nieznaczny wzrost poziomu uśrednionych przychodów ogółem (o 4%) przy mniejszym wzroście kosztów ogółem (o 2%), co pozwoliło na wypracowanie znacznie wyższego wyniku finansowego netto. Wysoki poziom obrotów hurtowni materiałów budowlanych potwierdza utrzymanie wysokiego poziomu zapotrzebowania na materiały budowlane i realizację robót w budownictwie. W grupie małych hurtowni w I półroczu 2020 r. w relacji do analogicznego okresu 2019 r. odnotowano zbliżony poziom przychodów i kosztów ogółem wraz z poprawą wyniku finansowego netto.

Wzrósł udział rentownych podmiotów w grupie większych hurtowni (93% jednostek z dodatnim wynikiem finansowym netto w III kwartale 2020 r. wobec 90% podmiotów w III kwartale 2019 r.) oraz w grupie małych jednostek (84% firm w I półroczu 2020 r. wobec 81% w I półroczu 2019 r.). W analizowanych okresach, w obu grupach podmiotów odnotowano poprawę wskaźników rentowności, w tym zbliżony poziom rentowności sprzedaży. W grupie małych jednostek rentowność kapitału własnego i rentowność majątku są dwukrotnie wyższe niż w grupie większych podmiotów.

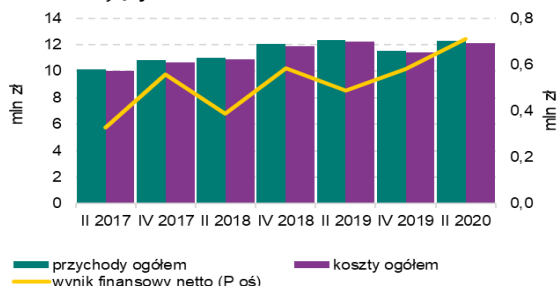
Głównym źródłem finansowania w przedsiębiorstwach handlu materiałami budowlanymi jest kapitał własny, którego udział w strukturze pasywów od trzech lat jest stosunkowo stabilny (około 52% w grupie większych jednostek i 54% w grupie małych firm według stanu na koniec I półrocza 2020 r.).

W obu grupach w strukturze pasywów poza kapitałem własnym wysoki i zbliżony udział stanowią zobowiązania wobec kontrahentów, w tym głównie wobec producentów materiałów budowlanych (około 36% udziału). W dużych hurtowniach w okresie trzech kwartałów 2020 r. odnotowano zmniejszenie udziału zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (odpowiednio 13%, 13% i 12% w strukturze pasywów w I, II i III kwartale 2020 r. wobec odpowiednio 15%, 15% i 14% w I, II i III kwartale 2019 r.). W mniejszych podmiotach udział zobowiązań kredytowych był stabilny i wynosił 12%. Dłużne papiery wartościowe stanowią mało znaczące źródło finansowania.

Wskaźniki płynności finansowej oraz zadłużenia i zabezpieczenia majątku kapitałem własnym w obu analizowanych grupach kształtują się na stabilnym poziomie, umożliwiającym przedsiębiorstwom terminowe regulowanie zobowiązań oraz zapewniającym wiarygodność kredytową. Od połowy 2019 r. zmniejszenie udziału należności od odbiorców w obu grupach jednostek pozwoliło na kumulowanie gotówki, co zapewniło poprawę płynności widoczną głównie w grupie małych hurtowni (14% udziału gotówki w strukturze aktywów w I półroczu 2020 r. wobec 8% udziału w I półroczu 2019 r.).

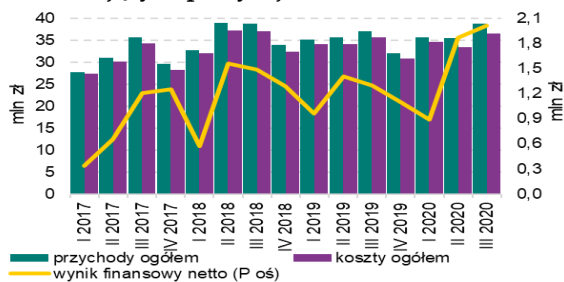
W III kwartale 2020 r., w relacji do analogicznego kwartału 2019 r. wśród dużych hurtowni wzrosły koszty działalności operacyjnej (o 3%) z uwagi na wzrost kosztów z tytułu sprzedaży towarów (o 5%), co potwierdza wysoki portfel realizowanych zleceń w budownictwie. Jednocześnie w tej grupie jednostek nieznacznie zmniejszyły się pozostałe koszty operacyjne (z tytułu usług świadczonych przez inne podmioty oraz koszty własne z tytułu wynagrodzeń i zużycia materiałów i energii elektrycznej).

Wykres 117 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



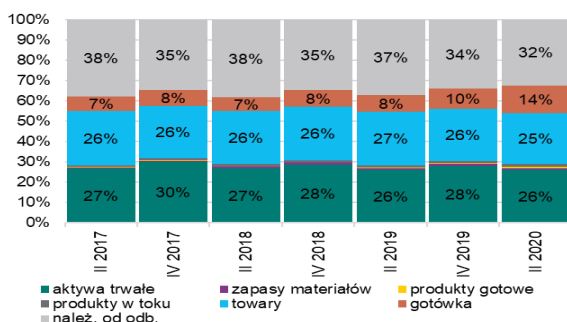
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 118 Wskaźniki ekonomiczne firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



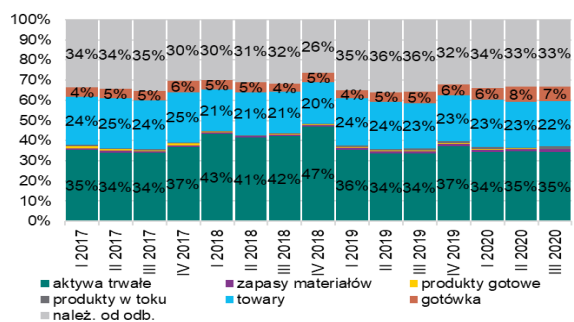
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 119 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



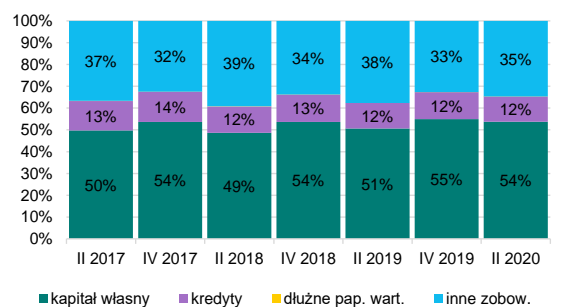
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 120 Struktura aktywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



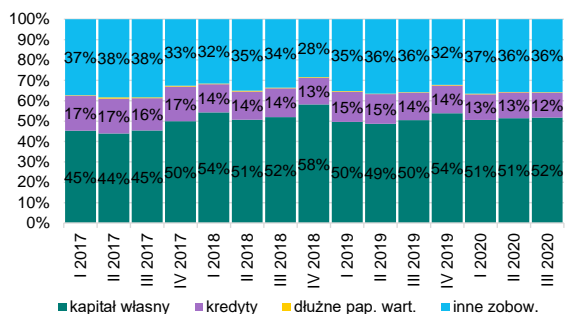
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 121 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



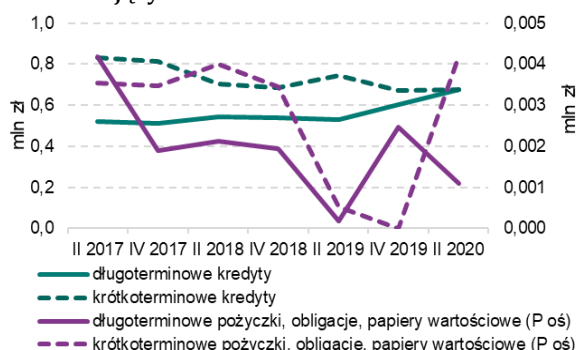
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 122 Struktura pasywów firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



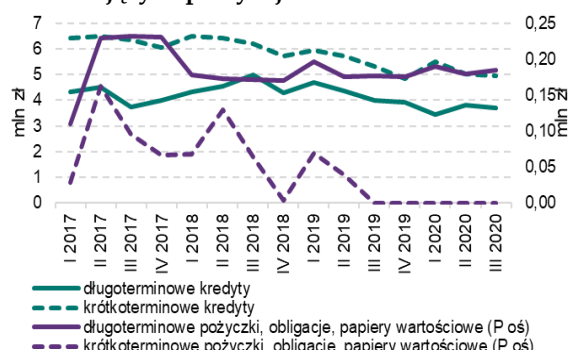
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 123 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



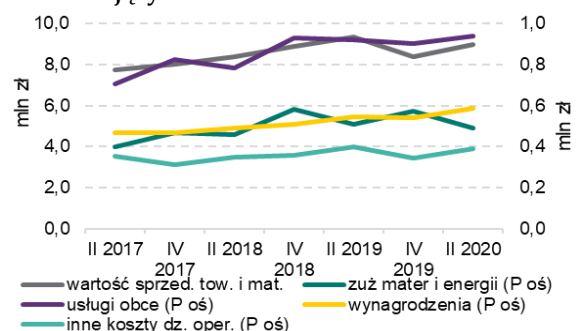
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 124 Źródła finansowania firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



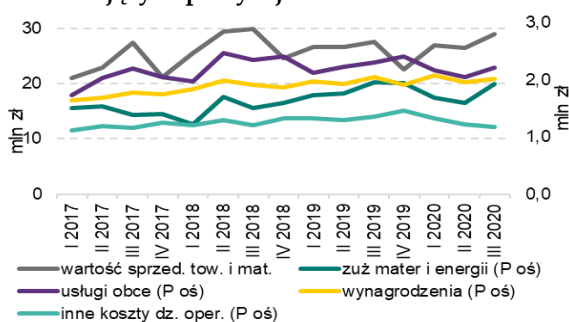
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

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



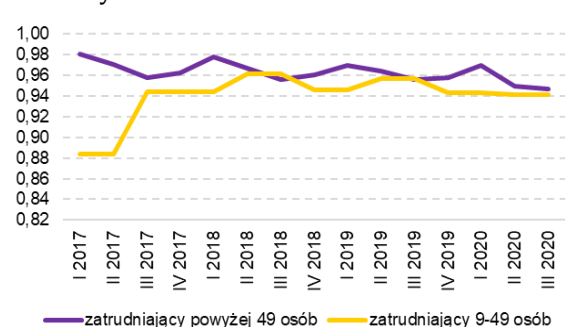
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 126 Koszty działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



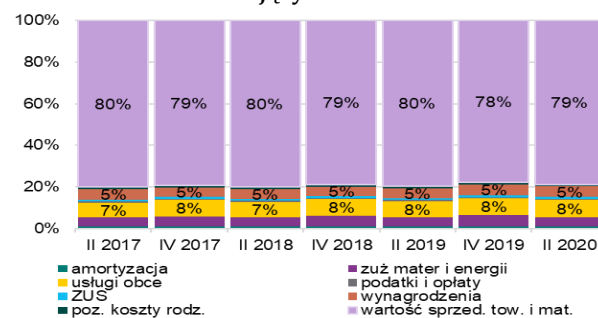
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 127 Wsk. poziomu kosztów działalności operacyjnej według grup firm sprzedających materiały budowlane



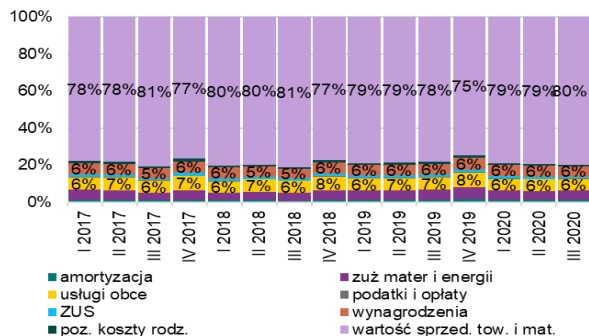
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 128 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



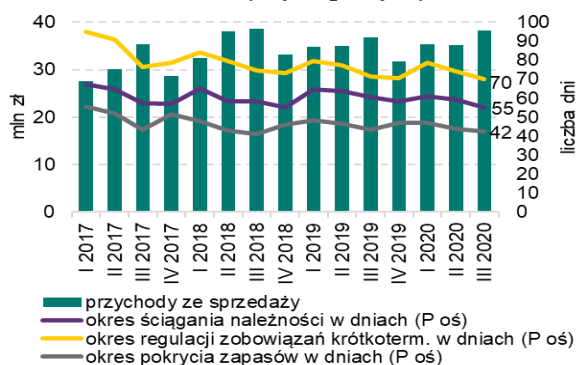
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 129 Struktura kosztów działalności operacyjnej firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



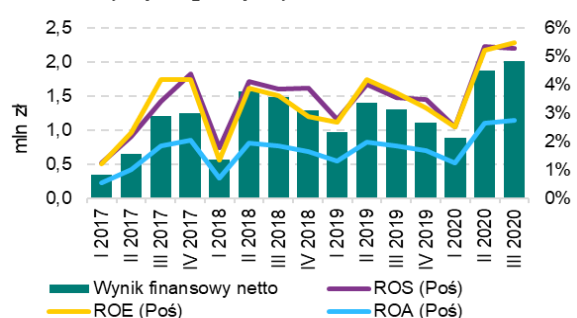
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 131 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



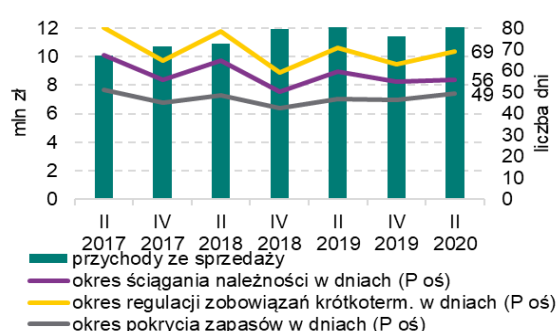
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 133 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



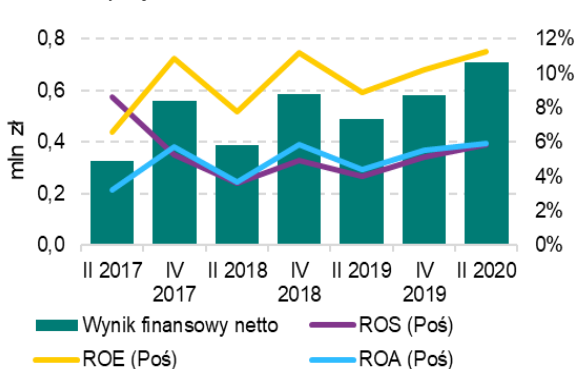
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 130 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



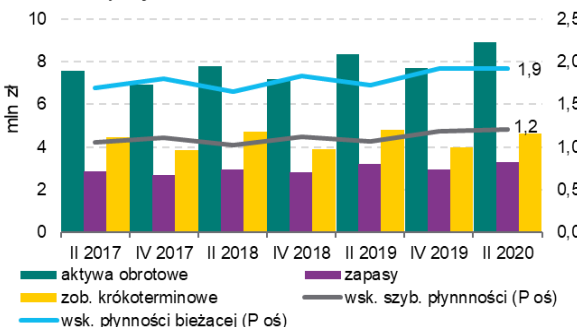
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 132 Rentowność działalności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



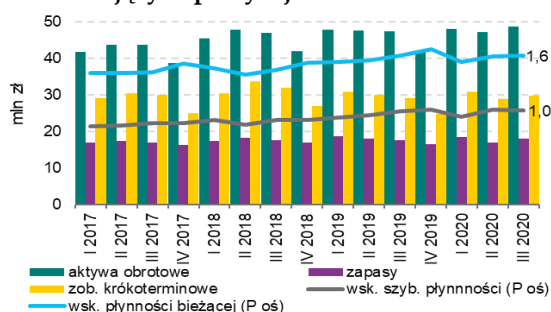
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 134 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



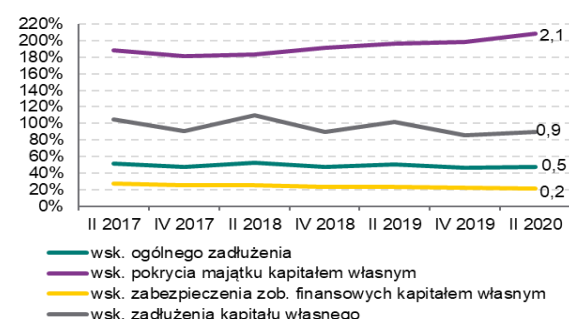
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 135 Wskaźniki płynności firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających powyżej 49 osób



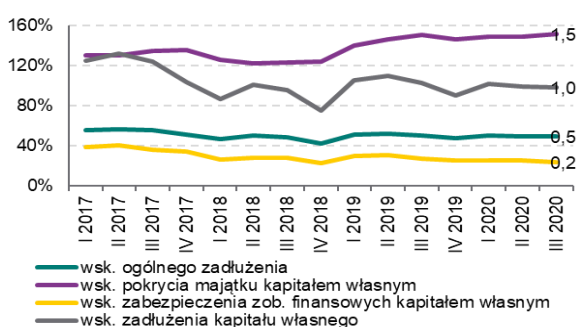
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 136 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań firm sprzedających materiały budowlane zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 137 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

Zwiększenie zapotrzebowania na materiały budowlane w III kwartale 2020 r. potwierdzają wyższe poziomy podstawowych wskaźników ekonomicznych większych jednostek sprzedających materiały budowlane (zatrudniających powyżej 49 osób). Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 za III kwartał 2020 r. w skali roku o 6% wzrosły zarówno przychody ogółem, jak i przychody ze sprzedaży i o 5% koszty ogółem, co pozwoliło wypracować o 16% wyższą wartość uśrednionego wyniku finansowego netto.

Dotychczasową sytuację producentów materiałów budowlanych charakteryzują wysokie kapitały własne, dobra sytuacja ekonomiczna i opłacalność prowadzonej działalności. W grupie większych jednostek

³⁹ Wyliczenia oraz wnioski w niniejszej edycji Informacji oparto na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do I półrocza 2020 r. w odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do III kw. 2020 r. w odstępach kwartalnych), które zajmują się realizacją produkcji materiałów budowlanych (PKD 1623, 2223, 2320, 2332, 2351, 2352, 2361, 2362, 2363, 2364).

w III kwartale 2020 r. wskaźnik rentowności sprzedaży wyniósł ponad 11% wobec ponad 10% w analogicznym okresie 2019 r. Niższą rentownością sprzedaży charakteryzowały się małe jednostki (około 9% w I półroczu 2020 r. wobec 6% w I półroczu 2019 r.). Natomiast więksi producenci mają mniej korzystną sytuację w zakresie rentowności kapitału własnego i majątku niż w małe jednostki, co oznacza, że większe podmioty są mniej wiarygodne dla banków i pozostałych wierzycieli. W grupie większych jednostek w III kwartale 2020 r. wskaźnik rentowności kapitału własnego oraz rentowności aktywów wyniósł odpowiednio ponad 5% i ponad 3% wobec wyższych wskaźników w grupie małych producentów w I półroczu 2020 r. (odpowiednio około 11% i ponad 6%).

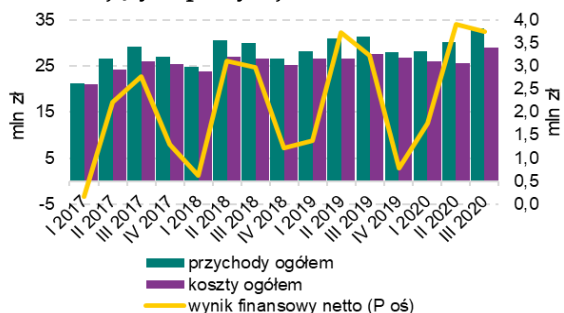
W grupie większych producentów w III kwartale 2020 r. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2019 r. o 5% wzrosły koszty z działalności operacyjnej. Zwiększyła się wartość wszystkich składników kosztów operacyjnych, w największym stopniu kosztów z tytułu usług obcych (o 11%) oraz wartość sprzedanych materiałów i towarów (o 11%). Mimo wzrostu wartości poszczególnych składników kosztów operacyjnych ich struktura utrzymała się na zbliżonym poziomie, a ponad połowę udziału (51%) stanowią koszty z tytułu zużytych materiałów i energii.

W III kwartale 2020 r. w grupie większych jednostek utrzymała się stabilna, korzystna struktura pasywów, w tym wysoki udział kapitału własnego (64%). Pozostałą część stanowiły zobowiązania zewnętrzne, w tym wobec dostawców materiałów i wykonawców usług (22% udziału) oraz z tytułu kredytów (14% udziału). W strukturze aktywów odnotowano stosunkowo niski i stabilny udział należności od odbiorców (16% udziału), co skutkowało osiągnięciem wskaźnika regulowania zobowiązań na poziomie 65 dni i ściągania należności na poziomie 47 dni. Płynność finansowa pozostaje na stabilnym poziomie, zapewniającym regulowanie bieżących zobowiązań. Zwiększył się udział zgromadzonej gotówki do 11% w strukturze aktywów w III kwartale 2020 r. wobec 7% udziału w analogicznym okresie 2019 r.

W grupie małych jednostek w I półroczu 2020 r. wyższy udział zobowiązań wobec dostawców i wykonawców usług (27% udziału w strukturze pasywów) oraz stanu należności od odbiorców materiałów budowlanych (28% udziału w strukturze aktywów) niż w przypadku większych producentów może wskazywać na większe problemy płatnicze, w tej grupie podmiotów, o czym świadczy dłuższy czas przeciętnego ściągania należności (68 dni). Wskaźnik regulowania zobowiązań krótkoterminowych w grupie małych producentów (78 dni) jest wyższy niż dla większych producentów (65 dni).

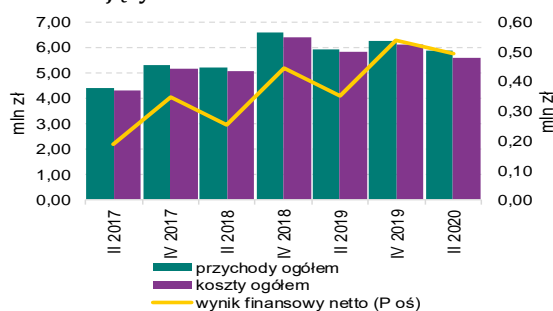
Zmniejszenie się nakładów inwestycyjnych (o 20%) wskazuje na spadek aktywności inwestycyjnej małych producentów. W tej grupie w niewielkim stopniu poprawiła się płynność finansowa oraz zabezpieczenie pokrycia majątku kapitałem własnym i zadłużenie kapitału własnego.

Wykres 138 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



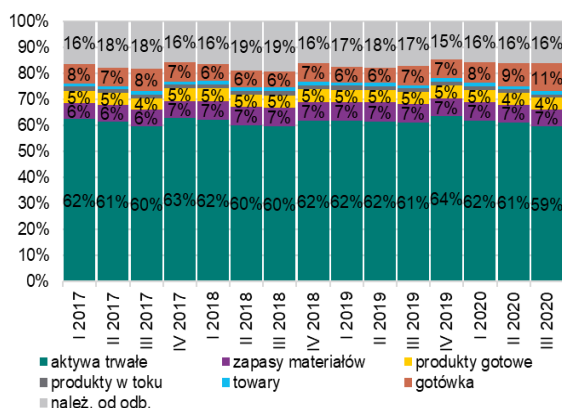
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 139 Wskaźniki ekonomiczne producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



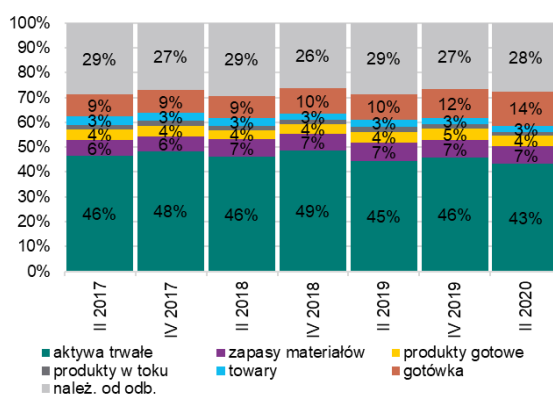
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 140 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



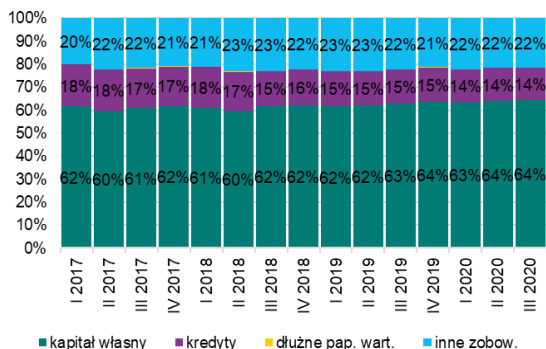
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 141 Struktura aktywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej od 9 do 49 osób



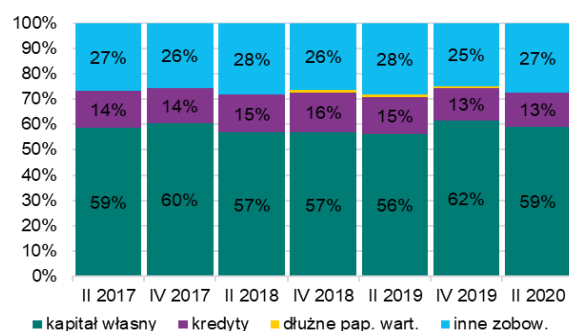
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 142 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



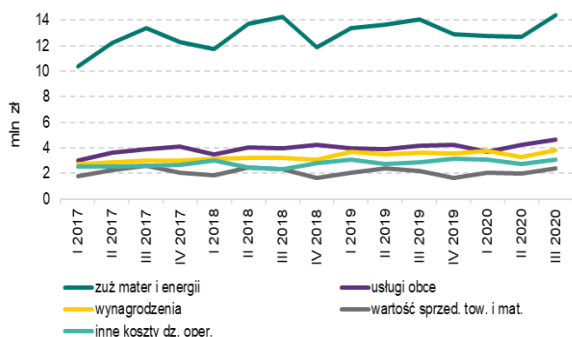
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 143 Struktura pasywów producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



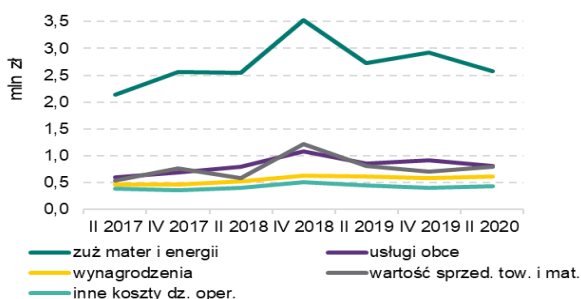
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 144 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



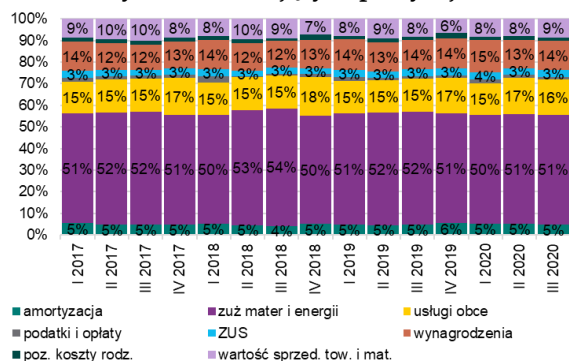
ródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 145 Koszty działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



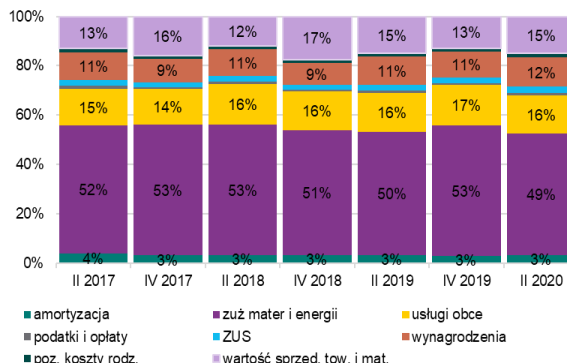
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 146 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



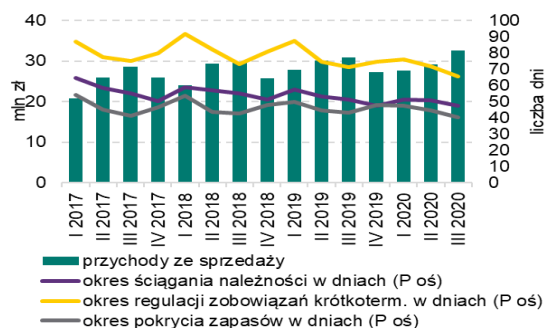
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 147 Struktura kosztów działalności operacyjnej producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



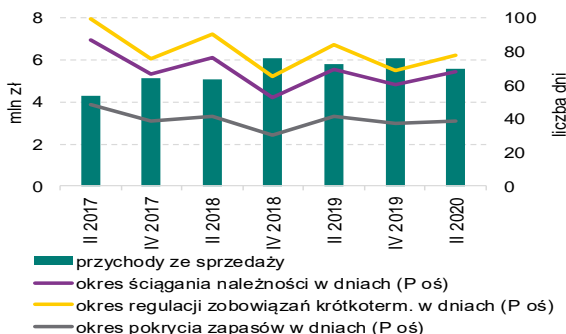
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 148 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



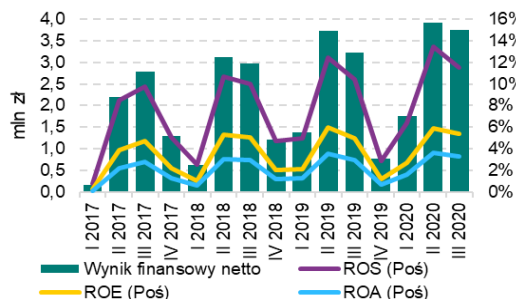
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 149 Rotacja zapasów, należności i zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



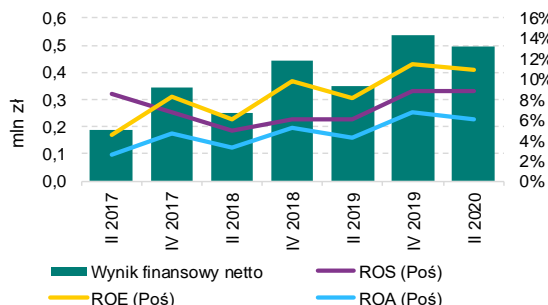
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 150 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



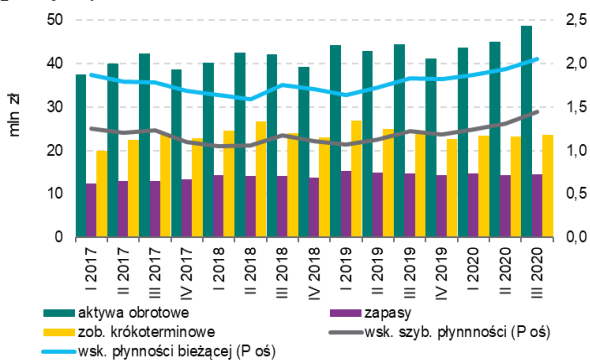
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 151 Rentowność działalności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



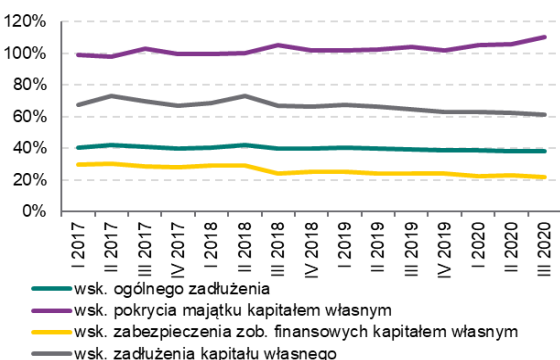
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 152 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



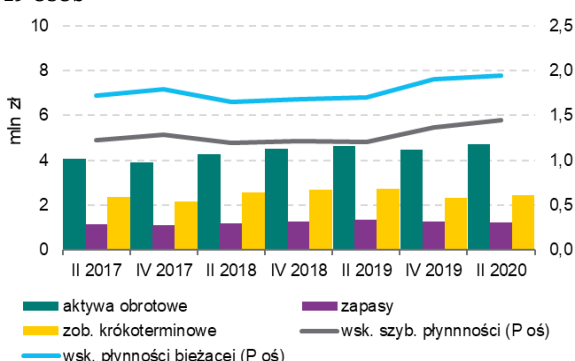
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 154 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających powyżej 49 osób



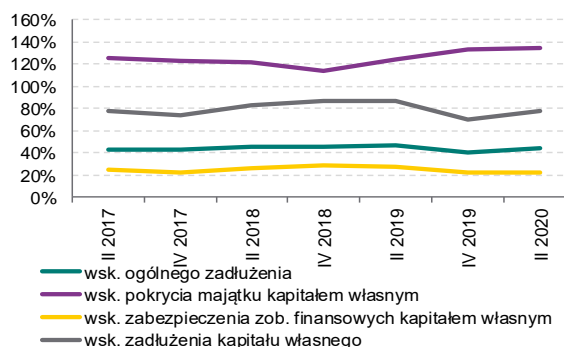
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 153 Wskaźniki płynności producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 155 Wskaźniki zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań producentów materiałów budowlanych zatrudniających od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

www.nbp.pl