

Kwiecień 2021 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV 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 IV kwartale 2020 r.¹ prowadzi do następujących spostrzeżeń:

- W IV kwartale 2020 r. obserwowano wysoką aktywność na rynku mieszkaniowym po przejściowym załamaniu odnotowanym w drugim kwartale i ożywieniu w trzecim, pomimo obowiązywania różnego stopnia restrykcji wynikających z pandemii COVID-19. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była nieco wyższa od wielkości z poprzedniego kwartału, ale roczna sprzedaż była niższa od notowanej w 2019 r. Koszty budowy mieszkań (materiały i robocizna) nadal rosły jednak w wolniejszym tempie niż w poprzednich kwartałach. Ceny ziemi kontynuowały wzrost, co było związane z uzupełnianiem „banków ziemi” przez deweloperów. Obserwowano wzrost r/r średnich, transakcyjnych cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym analizowanych miast, jednakże w czwartym kwartale 2020 r. tempo tego wzrostu, zwłaszcza na rynku wtórnym, spadło. W 2020 r. oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat.
- Wpływ pandemii na rynek mieszkaniowy, w tym na ceny, jest złożony ponieważ poszczególne segmenty lokalnych rynków zachowują się różnie. W IV kwartale przeważały wzrosty cen kw./kw. niemal na wszystkich grupach rynków (por. tabela 1), choć dynamiki wzrostu wyhamowały. Na rynku pierwotnym (RPO) ceny transakcyjne (RPT) wzrosły we wszystkich grupach miast z uwagi na większą skalę sprzedaży lepiej zlokalizowanych i droższych mieszkań. Rosnące ceny mieszkań na rynkach pierwotnych (głównie w stanie deweloperskim, tj. do wykończenia we własnym zakresie oraz kupowane z opóźnioną realizacją) powodują większe zainteresowanie nabywców tańszym rynkiem wtórnym, gdzie mieszkanie jest zazwyczaj gotowe do wprowadzenia się. Na rynku wtórnym obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) we wszystkich grupach miast. Jednak ceny transakcyjne mieszkań (RWT) rosły już tylko nieznacznie w grupie 6 i 10 miast. W Warszawie ceny transakcyjne spadły kolejny kwartał. Ceny korygowane hedonicznie rosły w grupie 10 miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej niż miało to miejsce kwartał wcześniej, natomiast w grupie 6 miast i Warszawie ceny te spadły.

¹ Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych na koniec IV kw. 2020 r. Dane zgromadzone w bazie NBP podczas notowania obejmują oferty aktualne w dniu 1 grudnia 2020 r. oraz transakcje zawarte w okresie wrzesień - listopad 2020 r. Z powodu opóźnień w dostępie do niektórych danych, część wykresów zawiera informacje 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 IV kwartału 2020 r. zebrano ok. 114,3 tys. rekordów, w tym ok. 28,5% dotyczących transakcji oraz 71,5% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ponad 3,9 mln rekordów, z 24,3% udziałem transakcji oraz 75,7% ofert.

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

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

Źródło: NBP

- **Dynamika średnich transakcyjnych stawek najmu mkw. mieszkań** (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) **nieco wzrosła kw./kw. we wszystkich grupach miast** (por. wykres 15), **natomiast spadła w relacji r/r**. Nadal w badanych dużych miastach utrzymuje się wysoka podaż ofert internetowych mieszkań na rynkach najmu długoterminowego, w tym nabywanych w celach inwestycyjnych. Może to sprzyjać spadkom stawek najmu w przyszłości.
- **Kwartalna sprzedaż mieszkań i kontraktów na ich budowę w 6 największych rynkach pierwotnych w Polsce wyniosła w końcu IV kw. 2020 r. ponad 13,9 tys. lokali²** (por. wykres 55). **Mimo skutków ograniczeń związanych z pandemią COVID-19, sprzedaż lokali wzrosła względem poprzedniego kwartału, na co wpływ miała także jednorazowa sprzedaż pakietowa³. Wprowadzono do sprzedaży ok. 12 tys. kontraktów na budowę mieszkań tj. mniej o ok. 0,9 tys. kw./kw.** Zapas niesprzedanych mieszkań wystawionych na rynek zmniejszył się względem poprzedniego kwartału o ok. 1,3 tys. lokali i wyniósł na koniec okresu ok. 48,0 tys. Liczba mieszkań gotowych do zamieszkania w ofercie sprzedaży w 6 miastach zmniejszyła się względem poprzedniego kwartału o 1,5 tys. do 3,9 tys., a wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym na 6 największych rynkach nieznacznie wzrósł do 3,6 kwartału z 3,5 w poprzednim kwartale.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach** (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) **utrzymał się w omawianym kwartale na poziomie 0,76 mkw.**, i był wyższy względem minimum notowanego w III kw. 2007 r. o 0,28 mkw. (tj. o ok. 59%). Wskaźnik szacowanego maksymalnego dostępnego kredytu mieszkaniowego⁴ zwiększył się nieznacznie. Wskaźnik szacowanej kredytowej dostępności mieszkania⁵ dla przeciętnego gospodarstwa

² Na podstawie danych JLL (d.REAS).

³ Zagraniczny fundusz inwestycyjny zawarł z jednym z deweloperów kontrakt na budowę ok. 700 mieszkań na wynajem w trzech budynkach w Warszawie, za kwotę ok. 381 mln zł. Budowa ma zakończyć się w 2022 r.

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

⁵ Kredytowa dostępność mieszkania to miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych), przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

domowego również nieznacznie wzrósł. Głównym czynnikiem powodującym lekkie wzrosty ostatnich dwóch wskaźników dostępności były obniżki stopy procentowej kredytu mieszkaniowego.

- **Aktualny poziom stawek czynszów w najmie długoterminowym (średni w 7 największych miastach (Warszawa oraz 6 miast) nie zmienił poziomu wskaźnika opłacalności najmu mieszkań.** Nadal inwestycja mieszkaniowa (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych) była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych, inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe, bądź w nieruchomości komercyjne.
- **W IV kwartale 2020 r. wartość wypłat nowych kredytów mieszkaniowych, po załamaniu w II kwartale 2020 r. związanym z pandemią COVID-19, była wyższa od wypłat kredytów w tym samym okresie 2019 r.** Wartość nowych, złotych umów na kredyty mieszkaniowe gospodarstw domowych^{6, 7} (bez umów renegotiowanych) według danych NBP⁸ wyniosła w IV kwartale ub.r. 16,2 mld zł, tj. była wyższa o ok. 2,3 mld zł (16,8%) wobec wielkości z poprzedniego kwartału oraz wyższa o ok. 3,4 mld zł (26,7%) względem IV kw. 2019 r. Wyniki ankiety NBP nt. sytuacji na rynku kredytowym w IV kwartale br.⁹ wskazują, że banki nieznacznie złagodziły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych oraz zaostrzyły niektóre warunki ich udzielania. Banki w różny sposób odczuły też zmiany popytu na kredyty mieszkaniowe (43% odnotowało spadek popytu, 35% wzrost, przy czym 11% wzrost popytu o znacznej skali). Należy dodać, że przejściowe trudności ze spłatą kredytu mieszkaniowego, będące skutkiem wyjątkowo dużego szoku na początku pandemii, nie przełożyły się na wzrost niespłacalności kredytów. Wpływ na to miały moratoria kredytowe¹⁰ i obniżki stóp procentowych, oraz działania fiskalne podjęte w celu ograniczania wzrostu bezrobocia.

⁶ Według danych BIK, banki i SKOK-i w IV kw. 2020 r. udzieliły klientom indywidualnym ok. 56,5 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę ok. 17,0 mld zł (w III kw. 2020 r. odpowiednio 52,3 tys. sztuk, 14,8 mld zł). Notowane w 2020 r. 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 43% w 2019 r. do 48% w 2020 r. (wartościowo) oraz odpowiednio z 24% do 28% (liczbowo). Według stanu na 4 stycznia br. do bazy BIK raportowano odroczenia spłaty (moratoria bankowe) rat kredytów mieszkaniowych ok. 3, 5 tys. złotych rachunków kredytowych mieszkaniowych w kwocie 783 mln zł oraz ok. 1,7 tys. kredytów walutowych w kwocie 546 mln zł.

⁷ Według raportu AMRON w IV kw. 2020 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 53,8 tys. sztuk (wobec 48,8 tys. w poprzednim kw.), wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 16,4 mld zł (wobec 14,1 tys. sztuk w poprzednim kw.), a przeciętna kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego wyniosła ok. 305,1 tys. zł (wobec 287,2 tys. w poprzednim kw.). Wzrosły udziały kredytów o LtV 50-80% i do 30% (odpowiednio do ok. 44,8% i 14,1%), natomiast zmniejszył się udział kredytów z LtV 30-50% i powyżej 80% (odpowiednio do ok. 6,5% i ok. 34,6%). W strukturze nowych umów kredytowych w porównaniu do 2019 r. wzrósł udział kredytów mieszkaniowych o okresie zapadalności od 25 do 35 lat (64,9%), pozostałych natomiast spadł. Na koniec 2020 r. liczba czynnych umów kredytowych (w trakcie spłaty) wyniosła ok. 2,47 mln sztuk (zmiana o 204,2 wobec 225,1 w 2019 r.), a ich wartość na koniec okresu wyniosła 476,3 mld zł (zmiana o 60,7 wobec 62,6 w 2019 r.).

⁸ Dane dot. oprocentowania i wartości nowych kredytów na podstawie danych NBP dostępnych w zakładce „4 OPN2PLN”, na stronie internetowej NBP: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniężna_i_bankowa/oprocentowanie.html. Według danych NBP w końcu grudnia 2020 r. stan kredytu mieszkaniowego dla gospodarstw domowych wyniósł 476,6 mld zł, tj. był wyższy o 8,3 mld zł względem poprzedniego kwartału oraz wyższy o ok. 33,4 mld zł względem końca grudnia 2019 r. (wzrost r/r o 7,5%, podczas gdy w 2019 r. wzrost wyniósł 6,6%).

⁹ „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2021 r.”, NBP, styczeń 2021 r. https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2021_1.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.

¹⁰ 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)

- **Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych utrzymała się na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniosła 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 i małego udziału kredytu bankowego. Jednak, jak dotąd, to ryzyko nie materializuje się i nie znajduje to odzwierciedlenia w statystyce. Zgodnie z raportem Coface¹¹ w 2020 r. liczba upadłości w budownictwie i działalności związanej z obsługą nieruchomości wzrosła r/r o ok. 12%, ale udział budownictwa w ogólnej liczbie upadłości i restrukturyzacji zmniejszył się r/r o 1 p.p. do 11%. Jednak interpretując informacje z raportu Coface należy wziąć pod uwagę wpływ programów pomocowych państwa, regulacji prawnych zawartych w tarczach antykrzysowych, brak danych z małych firm (roczne obroty do 5 mln zł) oraz ograniczoną pracę sądów, co powstrzymało wzrost liczby upadłości i restrukturyzacji potwierdzanych na drodze sądowej.
- **W IV kwartale 2020 r. odnotowano w Polsce historycznie wysoką liczbę mieszkań oddanych do użytkowania¹²** (por. wykres 51), w tym głównie deweloperskich (9,4% więcej r/r) oraz indywidualnych (7,1% więcej r/r), przy spadku produkcji mieszkań spółdzielczych (30,9% mniej r/r) oraz pozostałych form, tj. komunalnych, społeczno-czynszowych i zakładowych (44,1% mniej r/r). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto¹³ była o 5,7% niższa od ubiegłorocznej (por. wykres 52).
- Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt konsumpcyjny przyczyniały się do występowania inwestorów o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań¹⁴. Do ok. 70% zwiększył się udział pozwoleń na budowę mieszkań w tzw. pozostałej Polsce (wobec ok. 65% w 2019 r.), co może wskazywać zmianę preferencji budujących. **Historycznie wysoka liczba pozwoleń w ostatnim kwartale 2020 r.** może być także przejściowym efektem zmiany regulacji dotyczących wymogów efektywności energetycznej budynków¹⁵, i dotyczy zwłaszcza mieszkań deweloperskich w tzw. pozostałej Polsce.

¹¹ Według opinii ekspertów Coface (*Roczny Raport Upadłościowy COFACE – niewypłacalności przedsiębiorstw w Polsce w 2020 roku*), w 2020 r. wzrosła liczba upadłości za co odpowiadają także uproszczone postępowania o zatwierdzenie układu, które zostały wprowadzone w czerwcu br. przez „ustawę COVID-ową”. 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.

¹² Według danych GUS w Polsce w IV kw. 2020 r. oddano do użytkowania historycznie (od 2005 r.) najwyższą liczbę mieszkań - ok. 65,5 tys., tj. więcej o ok. 3,6 tys. względem IV kw. 2019 r. oraz więcej o ok. 5,9 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach oddano do użytkowania ok. 222,0 tys. mieszkań, tj. ok. 14,6 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 7,0%).

¹³ Według danych GUS w Polsce w IV kw. 2020 r. rozpoczęto budowę ok. 56,5 tys. mieszkań, tj. mniej o ok. 2,3 tys. względem IV kw. 2019 r., oraz mniej o ok. 10,8 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach rozpoczęto budowę ok. 223,8 tys. mieszkań, tj. ok. 13,4 tys. mniej niż w tym samym okresie ub. r. (spadek r/r o 5,7%).

¹⁴ Według danych GUS w Polsce w IV kw. 2020 r. wydano ok. 84,2 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 16,9 tys. względem IV kw. 2019 r. oraz więcej o ok. 14,7 tys. względem poprzedniego kwartału. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wydano ok. 275,9 tys. pozwoleń, tj. ok. 7,5 tys. więcej niż w tym samym okresie ub. r. (wzrost r/r o 2,8%).

¹⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w par. 329 wskazuje, że od dnia 1 stycznia 2021 r. obowiązuje nowy standard energetyczny oraz obniżona zostaje wartość energii pierwotnej (tzw. wskaźnik EP).

- **Rynek nieruchomości komercyjnych został dotknięty przez pandemię COVID-19, a związane z tym ograniczenia w działalności handlowej i działalności przedsiębiorstw będą mieć wpływ na czynsze i transakcje sprzedaży nieruchomości oraz będą odczuwalne w dłuższym okresie¹⁶.** Należy pamiętać, że czynsze w obiektach komercyjnych są podpisywane na kilka lat, a zerwanie 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 długiego procesu negocjacyjnego (w tym *due diligence*), zatem na rynku inwestycyjnym ewentualny wpływ pandemii widoczny będzie w dłuższej perspektywie.
- **Pandemia przyspieszyła zmiany zachodzące na rynku biurowym. Obserwujemy wzrost wskaźnika pustostanów i zmniejszenie popytu na powierzchnie biurowe.** Firmy w celu ograniczenia kosztów związanych z wynajmem powierzchni biurowej często decydują się na model pracy zdalnej lub pracy hybrydowej.
- **Na rynkach nieruchomości biurowych w IV kw. 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, co związane jest z rozpoczęciem budów przed pandemią, które inwestorzy chcą zakończyć. Według informacji firm doradczych, na koniec omawianego okresu całkowita podaż powierzchni biurowej na dziewięciu największych rynkach biurowych¹⁷ wyniosła ok. 11,7 mln mkw., a w budowie było ok. 1,25 mln mkw., tj. około 11,6% istniejącego zasobu. Stopa pustostanów na tych rynkach wzrosła do poziomu 11,3% wobec 10,7%¹⁸ na koniec III kw. 2020 r. W Warszawie stopa pustostanów na koniec IV kw. 2020 r. wyniosła 9,9%¹⁹ wobec 9,6% w III kw. 2020 r. Stopa pustostanów powierzchni biurowej zależy od wieku²⁰ oraz, przede wszystkim, od lokalizacji²¹ biurowca. Budowa ponad 10% dodatkowej powierzchni nie oznacza automatycznego wzrostu pustostanów, jednak będzie generować istotną konkurencję o najemców, szczególnie dla starszych i gorzej zlokalizowanych budynków.
- **Sektor handlowy w IV kw. 2020 r. znacząco odczuwał skutki pandemii COVID-19.** Duża część sieci handlowych renegotjuje umowy najmu w centrach handlowych. Nadal wiele dużych i znanych sieci rezygnuje z lokali w galeriach handlowych, przenosząc swoje sklepy do Internetu czy sklepów zlokalizowanych przy ulicach handlowych lub całkowicie opuszczają rynek polski. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec IV kw. 2020 r. wyniosły ponad 12,2 mln mkw., co przekłada się na nasycenie 318 mkw./1000 mieszkańców²². W budowie znajdowało się natomiast ok. 330 tys. mkw.²³ nowoczesnej powierzchni handlowej, to jest niecałe 3% istniejącego zasobu. **Ten niski przyrost nowych powierzchni może oznaczać, że inwestorzy uważają rynek za nasycony. Potwierdza to również pojawianie się projektów przekształcających istniejące centra handlowe w centra handlowo-**

¹⁶ Na rynku komercyjnym dane o czynszach dotyczą II kw. 2020 r.

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

¹⁸ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2021, Polska.

¹⁹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2021, Polska.

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

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

²² Szacunkowo jest to wartość o 15% niższa od średniej dla całej Unii Europejskiej.

²³ Por. Raport Colliers International: Market Insights Raport Roczny 2021, Polska.

usługowo-rozrywkowe. Problemem tego sektora jest więc utrzymanie dotychczasowych klientów, a w mniejszym stopniu konkurencja z nowymi projektami.

- **Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, a popyt i podaż utrzymywały się na wysokim poziomie.** Nowe powierzchnie magazynowe lokalizowane są zwłaszcza w pobliżu dużych miast. Na koniec IV kw. 2020 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 20,6 mln mkw., a w budowie znajdowało się ponad 2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała lekki spadek do poziomu 6,6%²⁴ wobec 7,0% w IV kw. 2019 r. Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w IV kw. 2020 r. nie odczuł negatywnych skutków pandemii. Rozwija się też segment magazynów zlokalizowanych w obszarach miejskich, w tym dość bliskich lokalizacji, w celu skróceniu czasu dostawy produktów do klienta.
- **Szacowana wartość transakcji nieruchomości komercyjnych nabytych w celach inwestycyjnych²⁵ n, to jest przeznaczonych na wynajem, w 2020 r. wyniosła ok. 6 mld euro.** Spadek o ok. 10% względem roku poprzedniego można uznać za nieznaczny, szczególnie w porównaniu z załamaniem wolumenu transakcji, który nastąpił w 2009 r. po wybuchu globalnego kryzysu finansowego. Około 37% wartości transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych, 32% powierzchni biurowych, natomiast tylko 8% transakcji dotyczyło powierzchni handlowych.
- **Ekspozycja sektora finansowego na nieruchomości komercyjne (biurowe, handlowe, magazynowych i inne) występuje w dwóch głównych postaciach.** Pierwsza jest związana z finansowaniem danej nieruchomości przez udzielony na nią kredyt. Zazwyczaj w takim przypadku kredyt zabezpieczony jest na danej nieruchomości, ale możliwe są też alternatywne formy zabezpieczenia. Wartość tych kredytów (bez kredytów dla deweloperów mieszkaniowych) udzielonych przez banki w Polsce wynosiła na koniec 2020 r. 60,4 mld zł²⁶. **Drugą postacią są kredyty zaciągnięte na różne cele, ale zabezpieczone na nieruchomościach.** Wartość kredytów dla przedsiębiorstw zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach komercyjnych na koniec IV kw. 2020 r. wynosiła 134 mld zł²⁷.

²⁴ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2021, Polska.

²⁵ 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.

²⁶ Wartość kredytów udzielonych na nieruchomości komercyjne z zagranicy na koniec 2020 r. ekspercko szacujemy na 97 mld zł. Szacunek obliczany jest w następujący sposób: Wartość zasobu inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych w Polsce (biurowych, handlowych oraz magazynowych) na koniec 2020 r. została oszacowana na 314 mld zł. Szacunek ten obliczono przez mnożenie wielkości zasobu w mkw. (publikowanego przez firmy doradcze) przez hedoniczną wycenę mkw. odpowiednich nieruchomości, oszacowaną przez NBP. Zgodnie z doświadczeniami międzynarodowymi można założyć, że wskaźnik LTV na całym zasobie wynosi 50%, zatem wartość kredytów na nieruchomości szacowana jest jako 157 mld zł. Po odjęciu wartości kredytów udzielonych przez banki w Polsce (60,4 mld zł), otrzymujemy szacunek kredytów z zagranicy 97 mld zł. Na te kredyty składają się kredyty i pożyczki udzielone przez sektor finansowy oraz niefinansowy (który na ogół znów zadłuża się w sektorze finansowym).

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

²⁷ Spadek zadłużenia o 4,6 mld zł wobec III kw. wynikał głównie ze spłat kredytów złotych.

- **Stan kredytów na nieruchomości²⁸ udzielonych przedsiębiorstwom przez banki krajowe wyniósł na koniec IV kw. 2020 r. 65,6 mld zł;** w tym 57% kredytów było denominowane w EUR. Na kredyty na nieruchomości składały się kredyty udzielone na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec IV kw. 2020 r. obniżyła się do poziomu 4,6 mld zł wobec 4,7 mld zł w III kw. 2020 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe spadła do poziomu 17,1 mld zł wobec 17,2 mld zł w III kw. 2020 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wzrósł do poziomu 18,2 mld zł wobec 17,7 mld zł w III kw. 2020 r. Stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe wzrósł do poziomu 9,7 mld zł. Natomiast wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości²⁹ kształtowała się na poziomie 15,4 mld zł.
- **Jakość kredytów na nieruchomości udzielonych przedsiębiorstwom nieznacznie pogorszyła się w stosunku do poprzedniego kwartału.** Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów na nieruchomości biurowe wzrósł do poziomu 6,4% wobec 6,1% w III kw. 2020 r., dla kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe do poziomu 13,5% wobec 12,9% w III kw. 2020 r. Wskaźnik ten dla kredytów na powierzchnie magazynowe i przemysłowe kształtował się na poziomie 7,7% a na inne nieruchomości spadł do poziomu 8,2% z 8,6%. Wskaźnik kredytów zagrożonych dla kredytów udzielonych na nieruchomości mieszkaniowe deweloperskie nieznacznie spadł do poziomu 17,5% wobec 19,4% w III kw. 2020 r. Względnie wysoka wartość tego wskaźnika wynika głównie z utrzymywania przez banki w portfelu kredytów zagrożonych z poprzednich lat³⁰.
- **Wartości zasobu nieruchomości biurowych, handlowych i magazynowych można oszacować na 314 mld zł na koniec 2020 r.** Wzrost wobec 281 mld szacowanych na koniec 2019 r. wynika ze wzrostu zasobu, zmian wycen (por wykresy 68 i 69) oraz zmian kursu walutowego³¹.
- **Na rynkach małych lokali biurowych mediany ceny ofertowej w całej Polsce oraz większości największych miast wykazywały niewielki wzrost.** Jedynie w Łodzi i Kielcach odnotowano nieznaczne spadki. Również w przypadku małych lokali handlowo-usługowych w większości dużych miast odnotowano lekki wzrost mediany cen ofertowych. Natomiast w przypadku Łodzi, Poznania i Wrocławia zanotowano delikatny spadek wobec w III kw. 2020 r. Wnioskować można, że właściciele niewielkich obiektów komercyjnych testują możliwości sprzedaży ich po wyższej cenie.

²⁸ Dane z FINREP.

²⁹ 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).”

³⁰ Por. Raport o Stabilności Systemu Finansowego, NBP, grudzień 2018.

³¹ Na profesjonalnym rynku nieruchomości komercyjnych ceny i wyceny oraz czynsze podawane są na ogół w euro. Zmiany kursu walutowego powodują zatem zmiany cen i wycen oraz czynszów przeliczonych na zł. Inwestor w ten sposób przerzuca ryzyko walutowe na najemcę. W przypadku deprecjacji waluty najemcy płacą wyższy czynsz, a w przypadku aprecjacji niższy. profesjonalnym ceny i wyceny oraz czynsze pona ogół Zmiany kursu walutowego powodują zatem zmiany cen i wycen oraz czynszów przeliczonych na zł. W przypadku deprecjacji waluty najemcy płacą wyższy czynsz, a w przypadku aprecjacji niższy.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV 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 64–69),
- 7) wnioski z badania NBP (listopad 2020 r.) „Sektor deweloperski i budowlany w Polsce” (wykresy 70–83).

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.

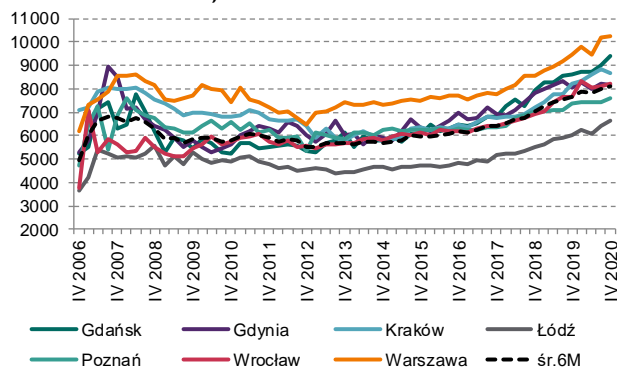
W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów JLL/d.REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków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

Wykaz skrótów:

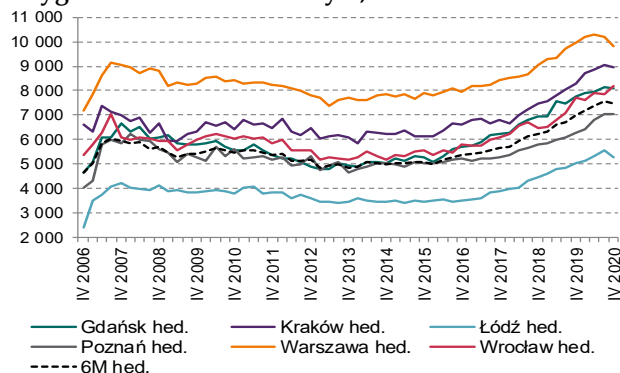
5M	5 największych miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 największych miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 dużych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, 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

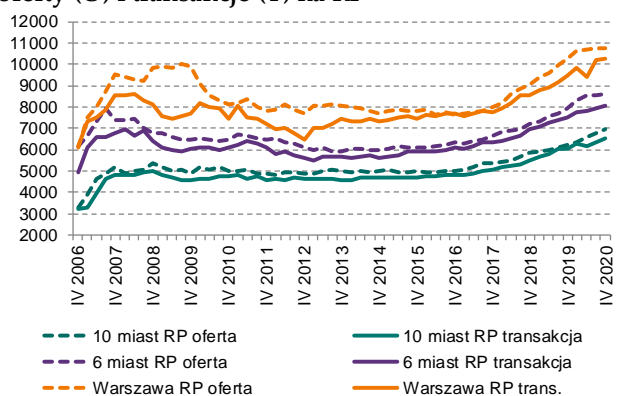


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2019 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

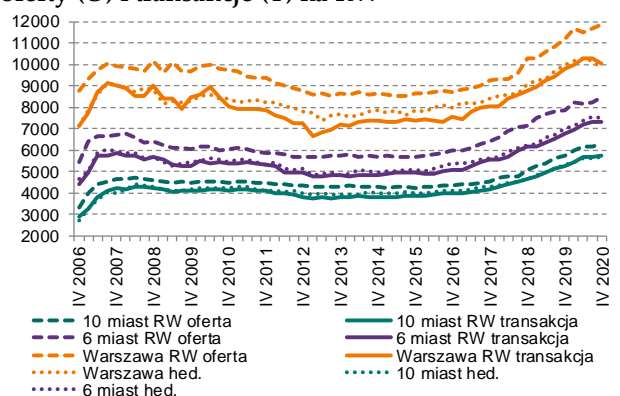
Źródło: NBP

Źródło: NBP

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

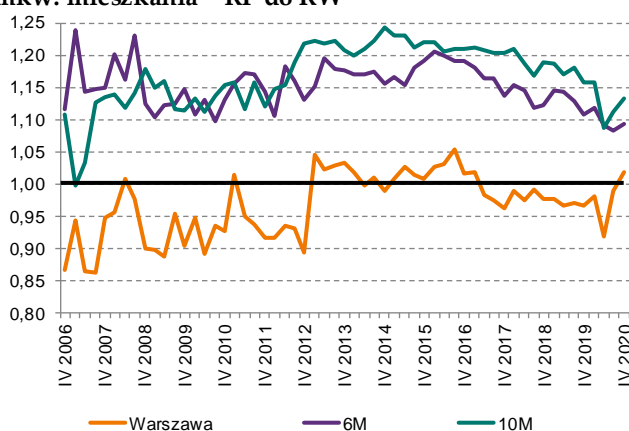


Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RW

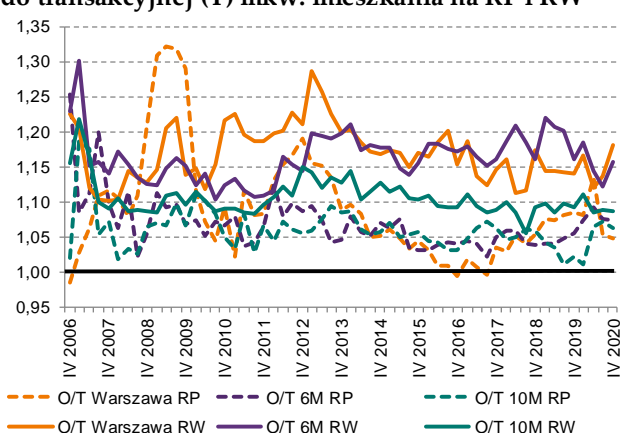


Uwagi do wykresów 3-10 i 14-15: ceny i czynsze 6M i 10M ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

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



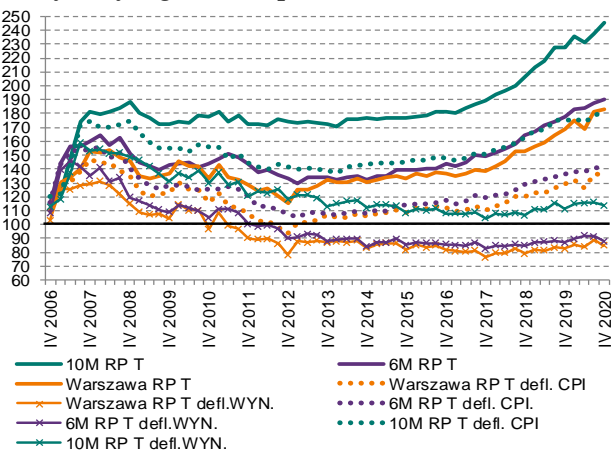
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej (O) do transakcyjnej (T) mkw. mieszkania na RP i RW



Źródło: NBP

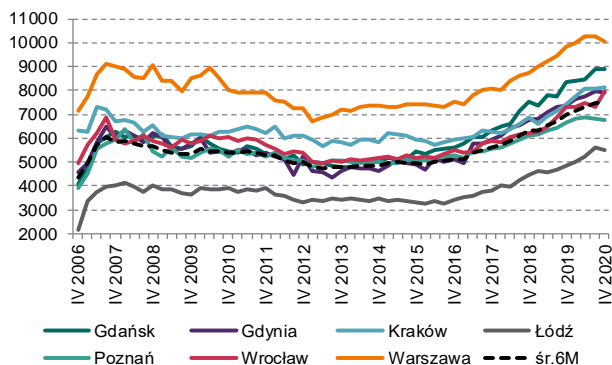
Źródło: NBP

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



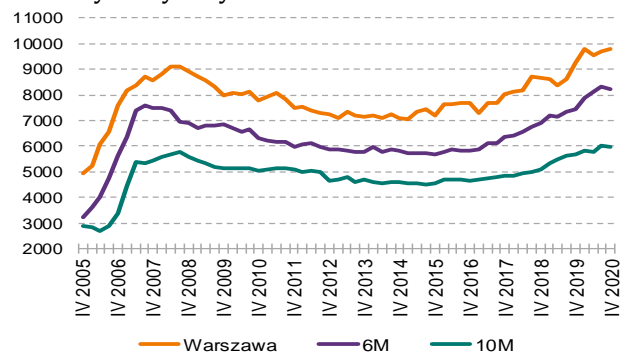
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



Źródło: NBP

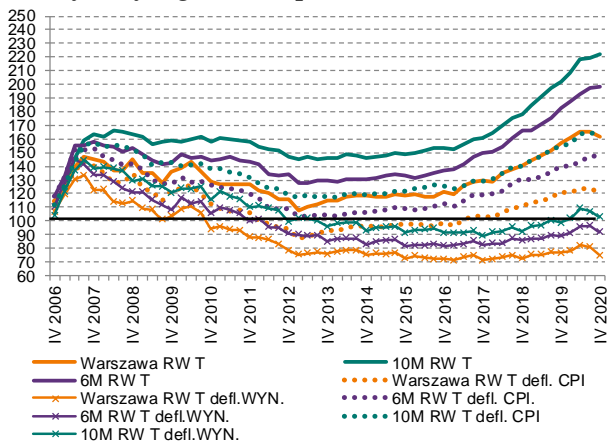
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



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

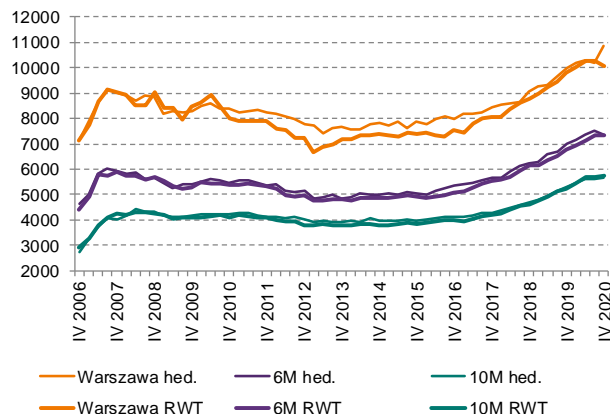
Źródło: PONT Info Nieruchomości

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



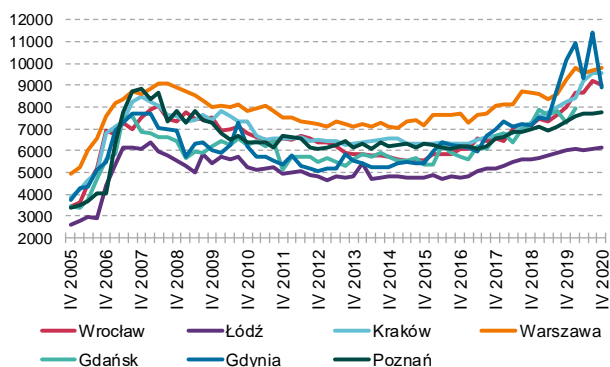
Źródło: NBP, ZBP (AMRON), GUS

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



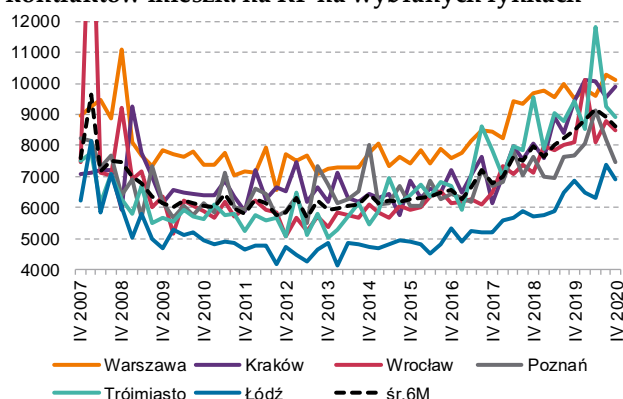
Źródło: NBP

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



Źródło: PONT Info Nieruchomości

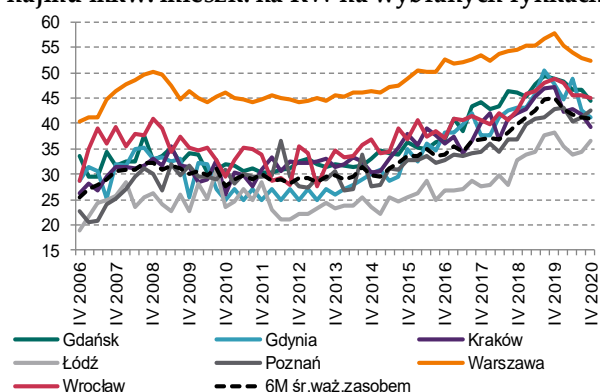
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



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

Źródło: JLL/d.REAS

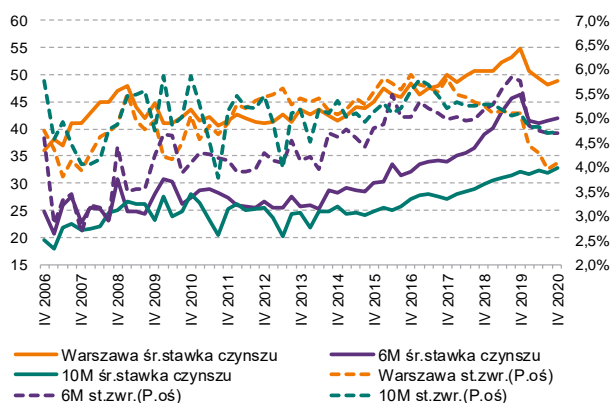
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW na wybranych rynkach



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP, Grupa OLX

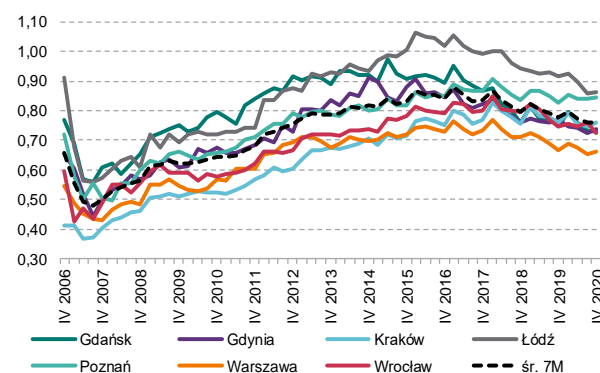
Wykres 15 Średnie stawki transakcyjne najmu zł/mkw. mieszk. na RW (L.ós) oraz szacowana stopa kapitalizacji inwestycji w mieszkaniu na wynajem (P.ós) w wybranych miastach



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, Grupa OLX

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

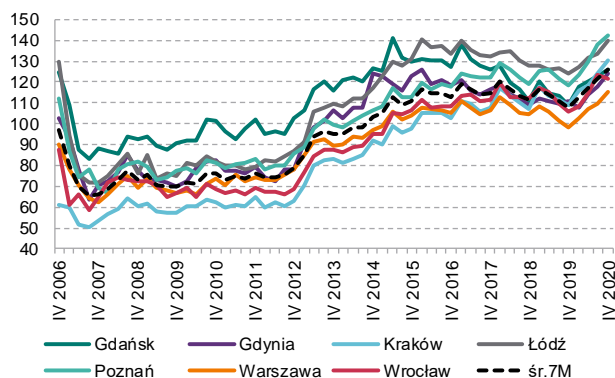


Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw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

Źródło: NBP, GUS

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

Wykres 17 Szacunek kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M



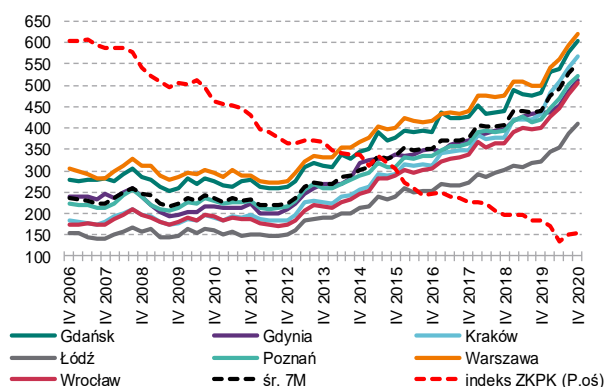
Źródło: NBP, GUS

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

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

Indeks ZPKK – 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.

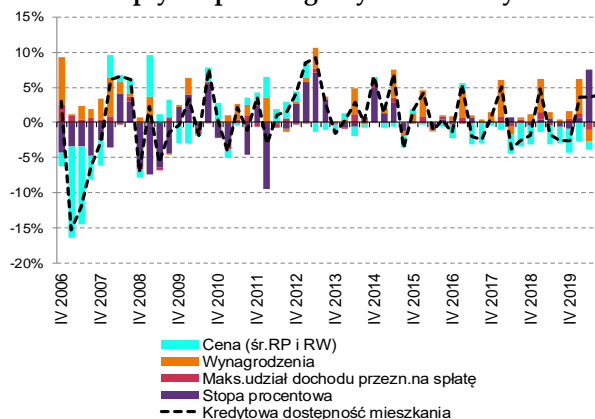
Wykres 19 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego oraz Zakumulowany Indeks Polityki Kredytowej mieszkaniowej banków (ZPKK; P. oś)



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

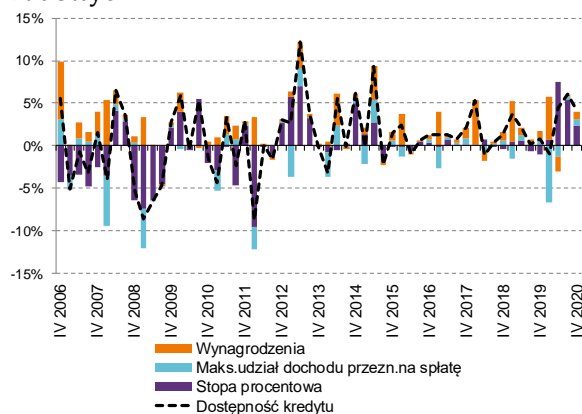
Źródło: NBP, GUS

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



Źródło: NBP, GUS

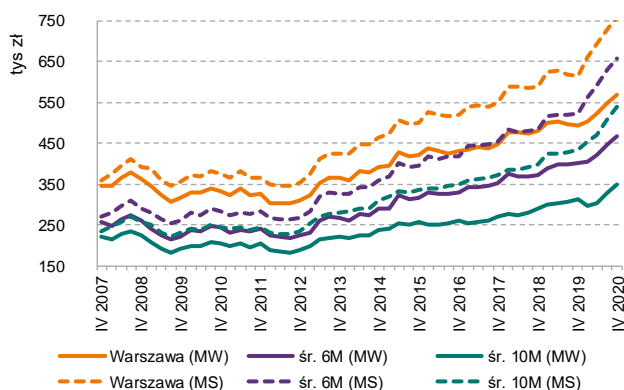
Wykres 20 Kwartalne zmiany szacowanego dostępnego kredytu mieszkaniowego średniego dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



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

Źródło: NBP, GUS

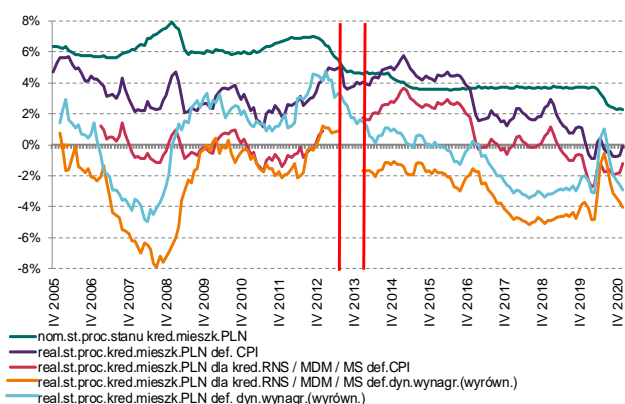
Wykres 21 Szacunek dostępnego kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sekt. przedsiębiorstw w wybranych miastach



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

Źródło: NBP, GUS, BGK

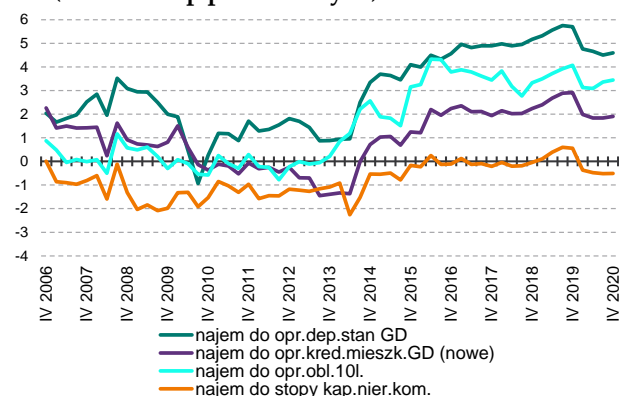
Wykres 22 Odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta; stopy deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



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)

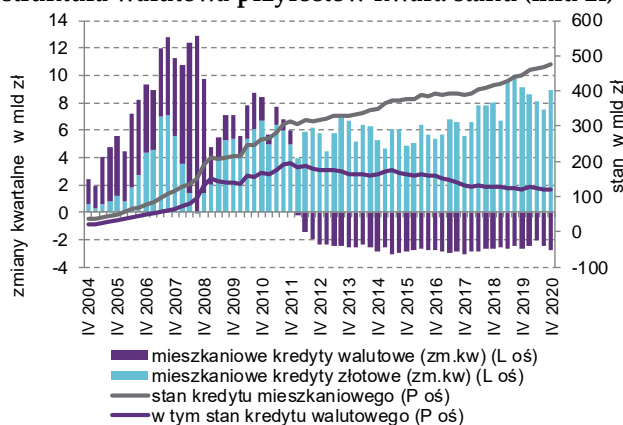


Uwaga do wykresu 23: wartości powyżej 0 oznaczają większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Źródło: NBP, GUS

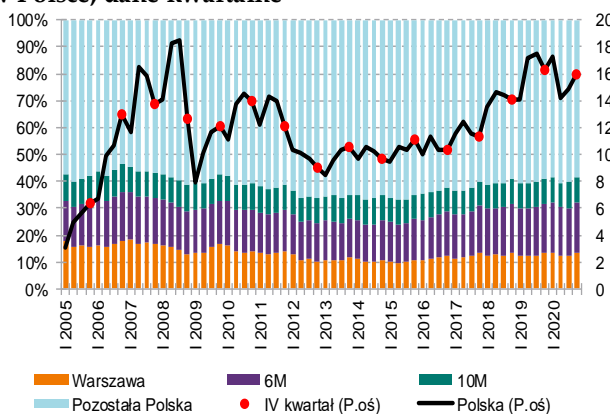
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

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

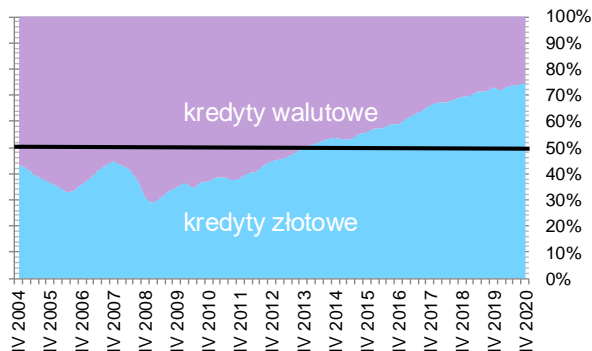
Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w wybranych miastach w Polsce, dane kwartalne



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 czwarte kwartały.

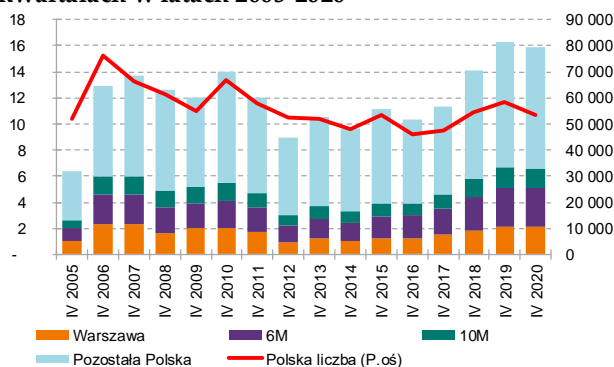
Źródło: BIK

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



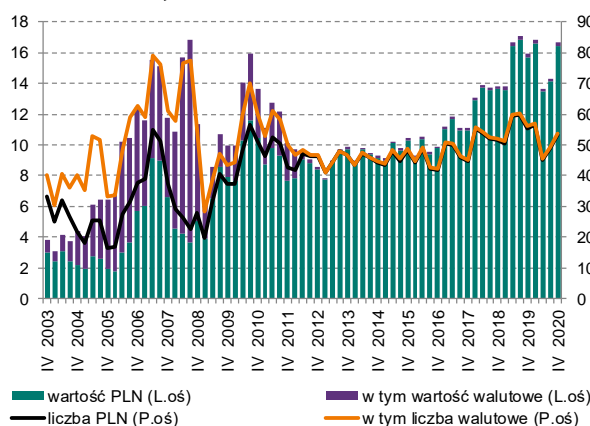
Źródło: NBP

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



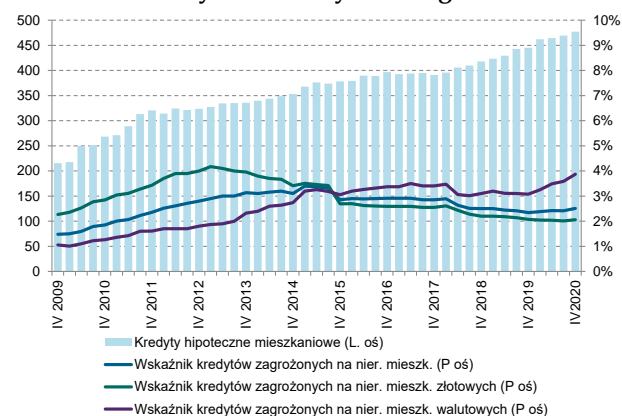
Źródło: BIK

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



Źródło: ZBP (AMRON)

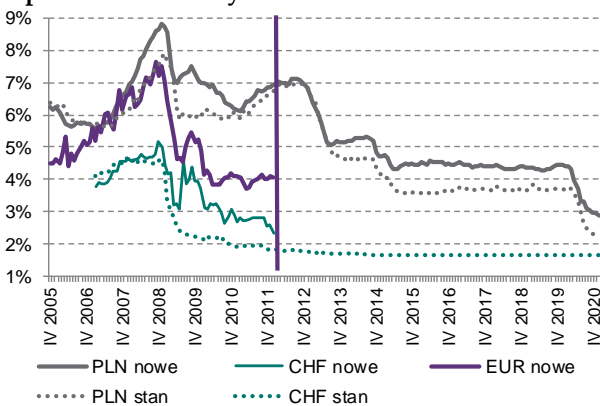
Wykres 29 Kredyty GD na nieruchomości mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



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

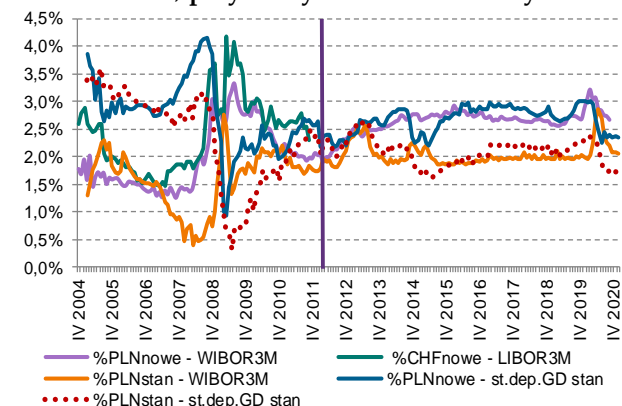
Wykres 30 Stopy procentowe kredytów mieszk. dla gospodarstw domowych w Polsce



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 w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na RP 7M	Wkład własny do kredytów na RP 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla RP 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych**/
I 2015	8 996	3 980	2 051	513	1 929	61%
II 2015	10 640	4 435	2 426	606	2 010	59%
III 2015	10 341	4 709	2 358	589	2 351	62%
IV 2015	11 237	5 113	2 562	641	2 551	62%
I 2016	9 742	5 158	2 221	555	2 937	68%
II 2016	11 661	5 425	2 659	665	2 767	63%
III 2016	9 632	5 234	2 196	549	3 038	69%
IV 2016	9 933	6 635	2 265	566	4 370	74%
I 2017	10 945	6 851	2 495	624	4 356	73%
II 2017	12 139	6 480	2 768	692	3 712	68%
III 2017	11 794	6 676	2 689	672	3 987	70%
IV 2017	10 652	7 152	2 429	607	4 724	75%
I 2018	11 914	7 015	2 716	679	4 299	71%
II 2018	12 807	6 072	2 920	730	3 152	64%
III 2018	13 024	5 697	2 969	742	2 727	61%
IV 2018	12 584	6 759	2 869	717	3 890	68%
I 2019	11 865	7 156	2 705	676	4 450	72%
II 2019	14 653	6 713	3 341	835	3 372	63%
III 2019	14 554	7 282	3 318	830	3 964	66%
IV 2019	12 770	8 147	2 912	728	5 235	73%
I 2020	14 871	9 059	3 391	848	5 669	72%
II 2020	13 009	3 244	2 966	742	278	31%***/
III 2020	13 859	6 565	3 160	790	3 405	64%
IV 2020	16 185	6 834	3 690	923	3 144	60%

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.

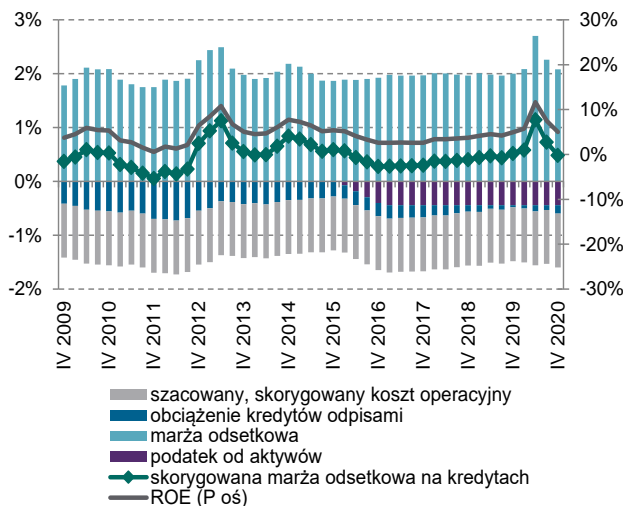
Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania 7M (NBP) przez jego średnią wielkość w mkw. (GUS) oraz liczbę sprzedanych mieszkań (JLL/d.REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych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

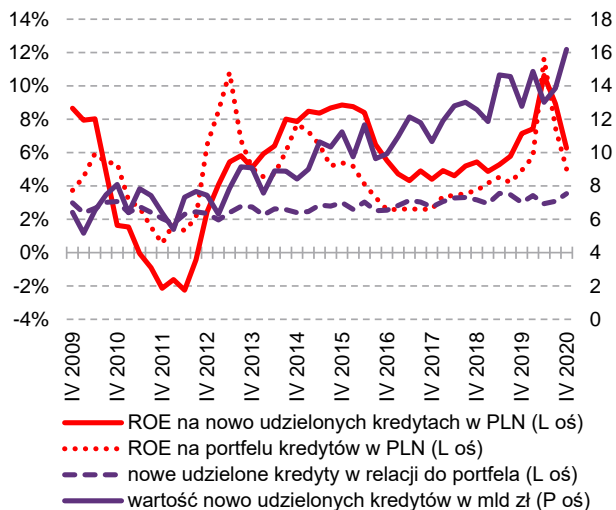
***/ Spadek szacowanego udziału zakupów mieszkań na RP w 7M z udziałem środków własnych, notowany w II kw. 2020 r., wiąże się z bardzo niską sprzedażą mieszkań w tym okresie.

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



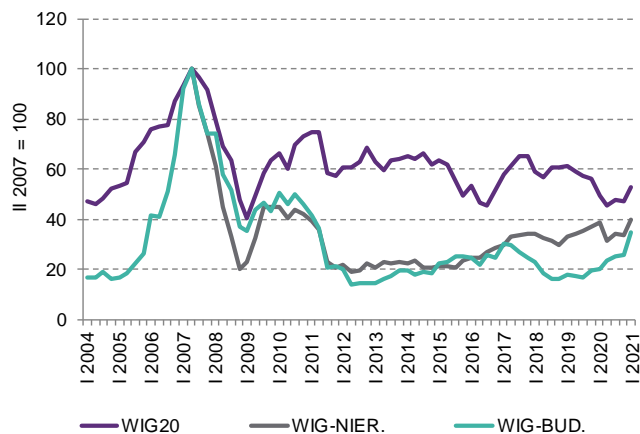
Uwaga do wykresów 32 i 33: przy obliczeniu uwzględniono przychody odsetkowe, pozaodsetkowe oraz koszty operacyjne. Szacunkowe ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego) liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa w stosunku do kapitału własnego. Skorygowana marża odsetkowa to marża odsetkowa, minus 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% wartości nowo udzielanych 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

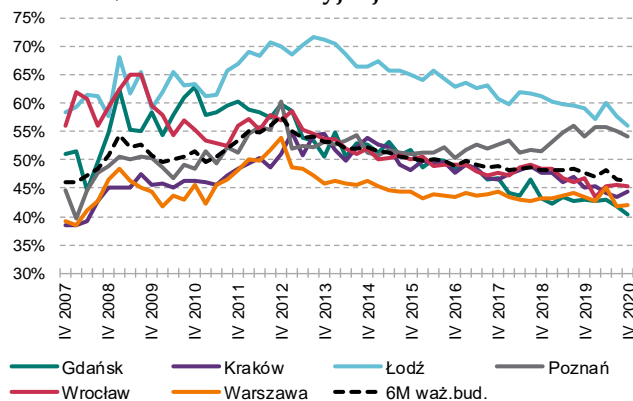
Wykres 34 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla nieruchomości (WIG-NIER) i firm budowlanych (WIG-BUD) (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kw. 2007 r. = 100 (WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.); I kw. 2021 r. stan na 17 lutego 2021 r.

Źródło: Giełda Papierów Wartościowych

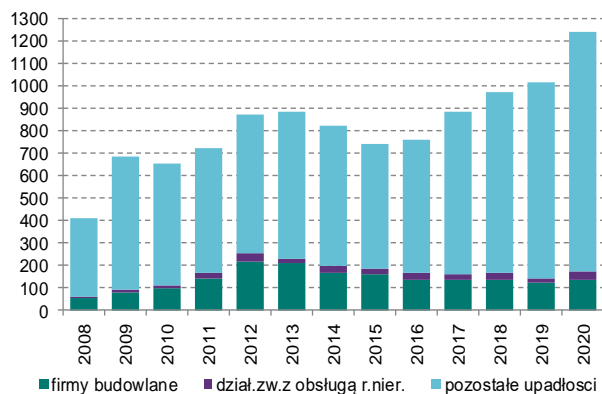
Wykres 36 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³²) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



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

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

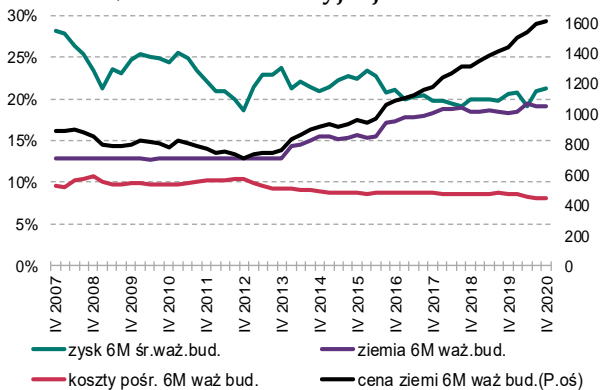
Wykres 35 Liczba upadłości w branży budowlanej (stan na koniec roku)



Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland

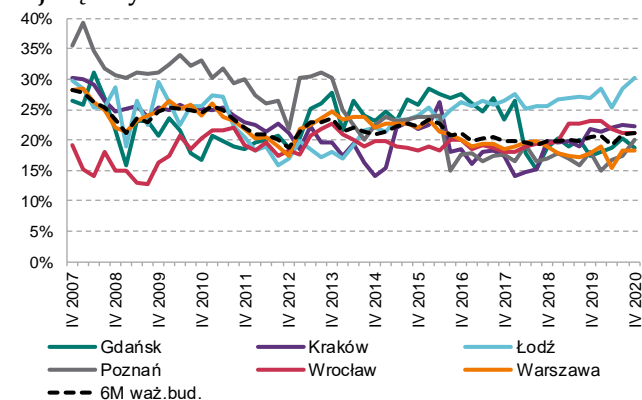
Wykres 37 Szac. udział różnych kosztów budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302³²) w cenie transakcyjnej netto na RP 6M



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

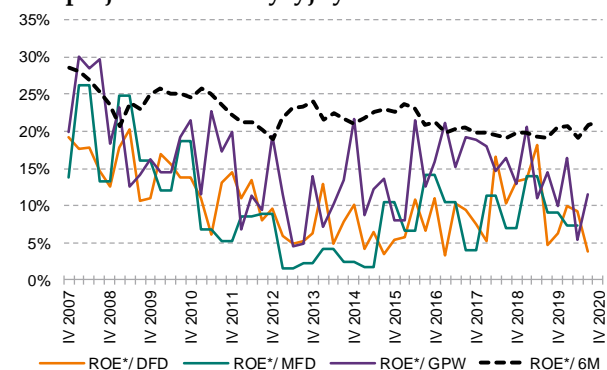
³² Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem, wybudowany w technologii: łąwy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX. Zmiana typu analizowanego budynku w 2017 r. wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 38 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych (typ 1122-302^{32/}) w największych miastach



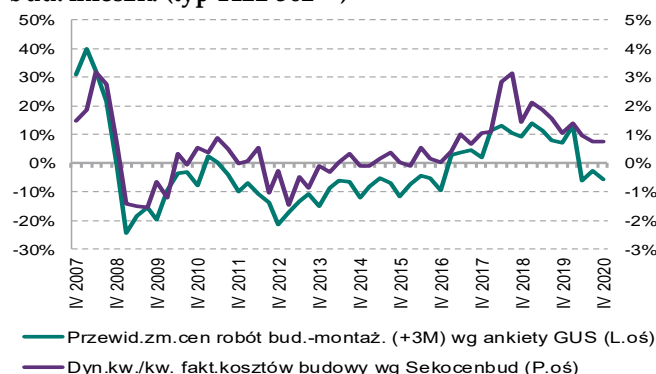
*ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); **/ DFD –przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób), ***/ MFD - przeciętna Mała Firma Deweloperska, (zatrudnienie 9-49 osób),
 Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01)

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



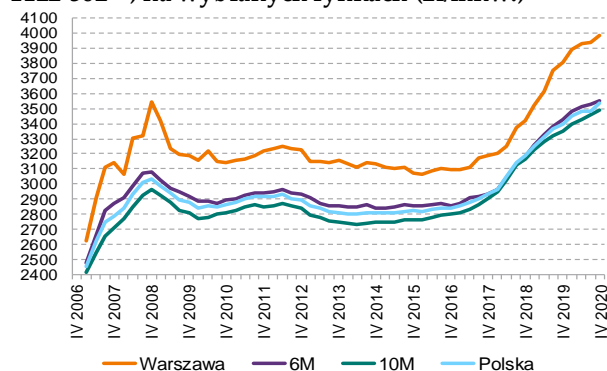
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

Wykres 40 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302^{32/})



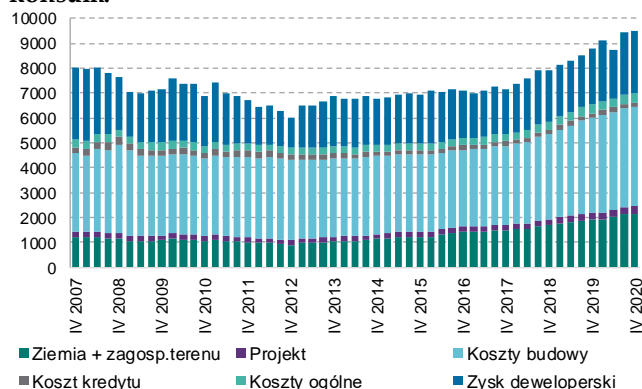
Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud

Wykres 41 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302^{32/}) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



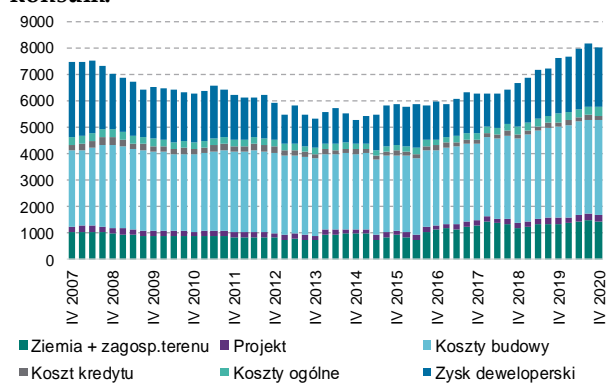
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud

Wykres 42 Warszawa – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



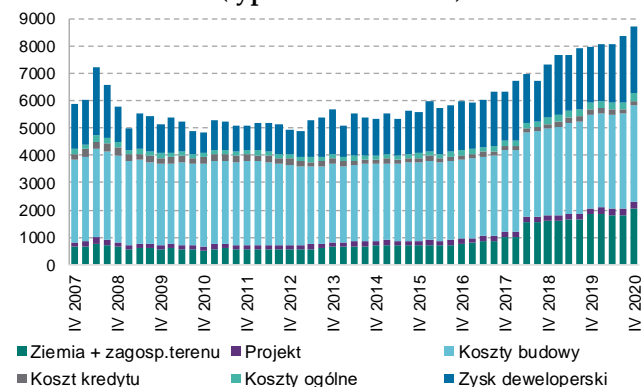
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 43 Kraków - szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



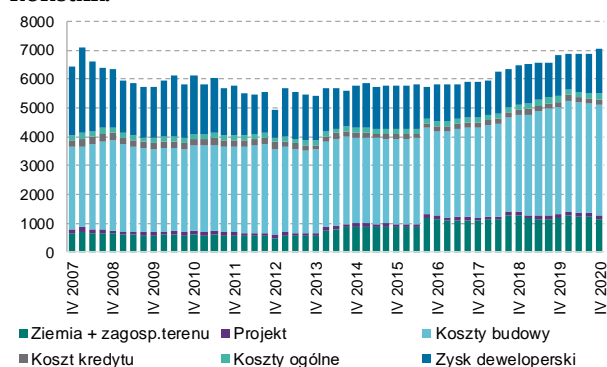
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 44 Gdańsk – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



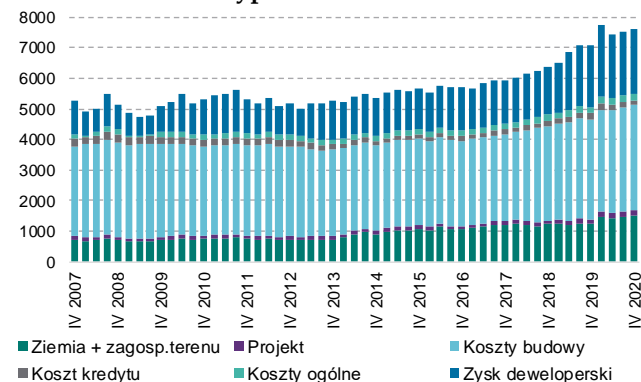
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 45 Poznań – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



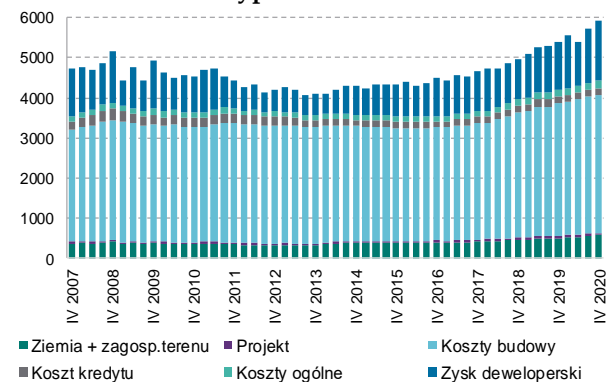
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



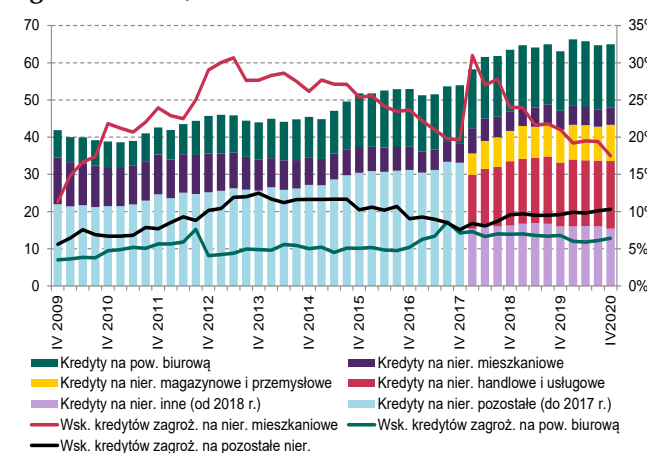
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS

Wykres 47 Łódź – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{32/}) dla konsum.



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

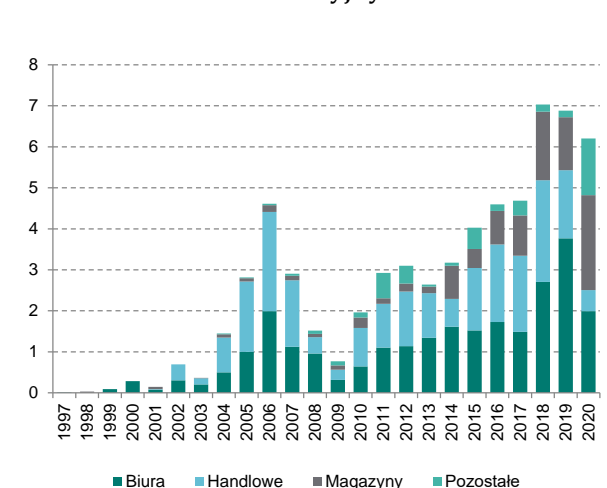
Wykres 48 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L.óś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P.óś)



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

Źródło: NBP

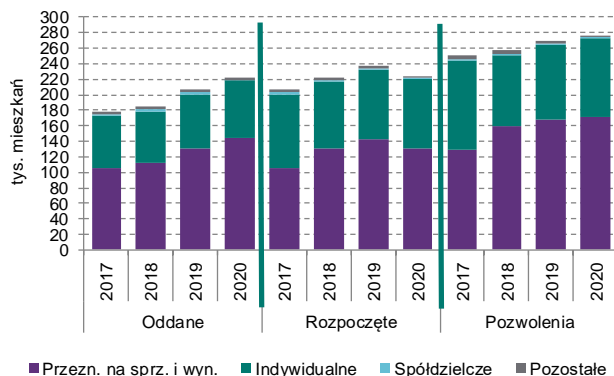
Wykres 49 Wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomościach komercyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl

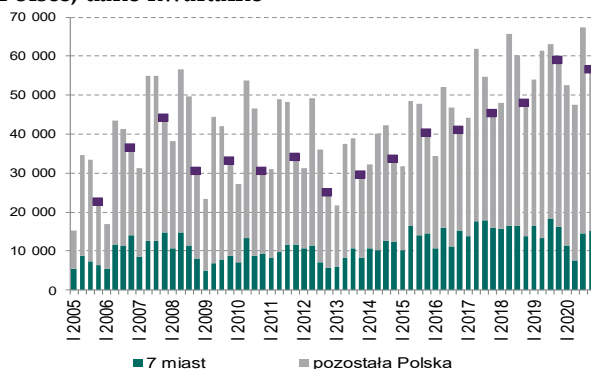
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w wybranych miastach w Polsce

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



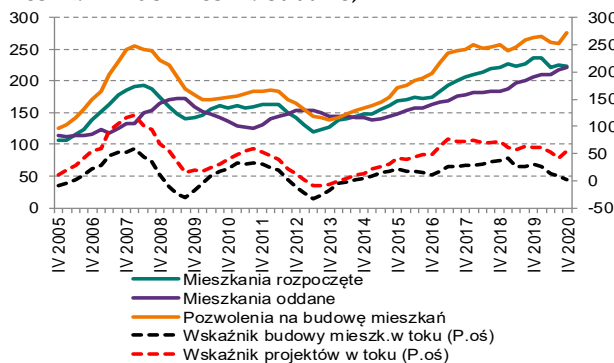
Źródło: GUS

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



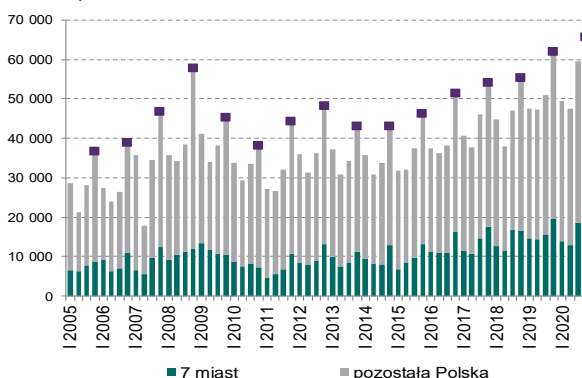
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS

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)



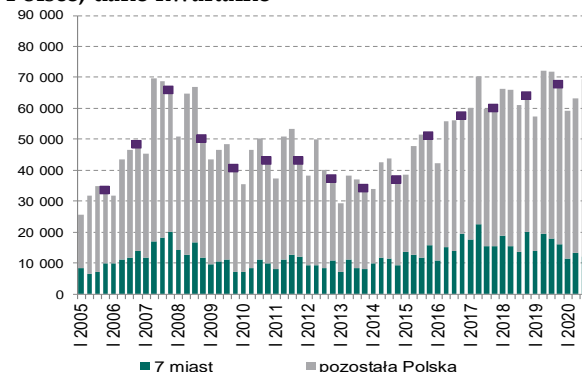
Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały. Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS

Wykres 51 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



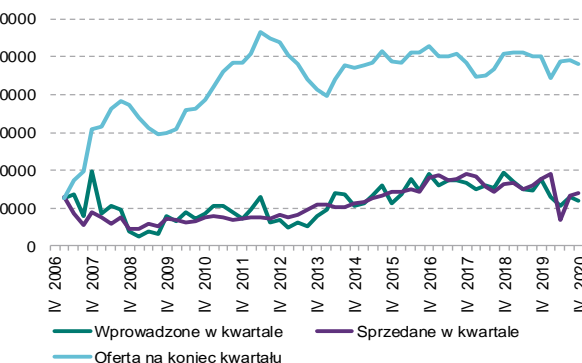
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS

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



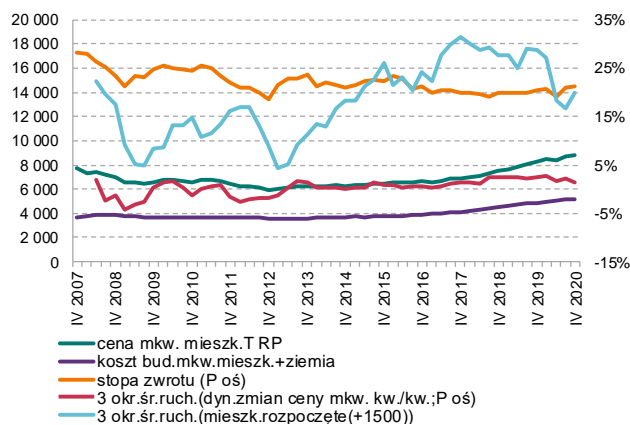
Uwaga: fioletowe punkty wskazują wyłącznie czwarte kwartały. Źródło: GUS

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

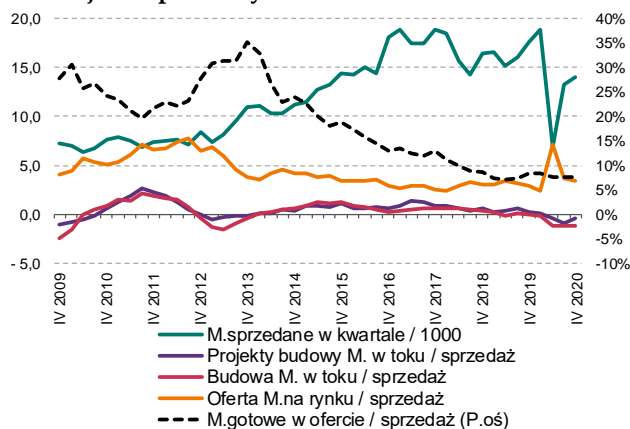


*/Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź. Źródło: JLL/d.REAS

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

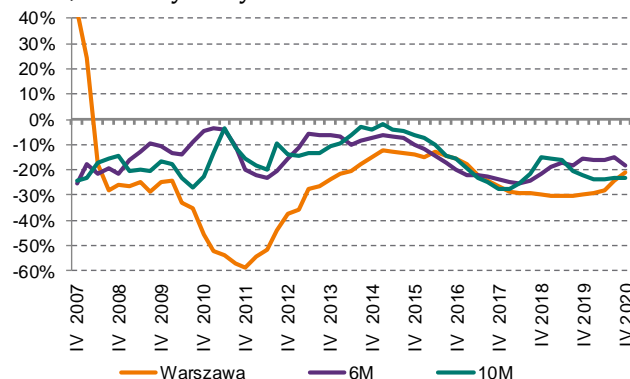


Uwaga do wykresu 57: Projekty budowy mieszkań w toku to pozwolenia na budowę mieszkań minus mieszkania oddane; Budowa mieszkań w toku to mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane; Wielkości kumulowane z 4 ostatnich kwartałów podzielone przez sprzedaż w danym okresie.

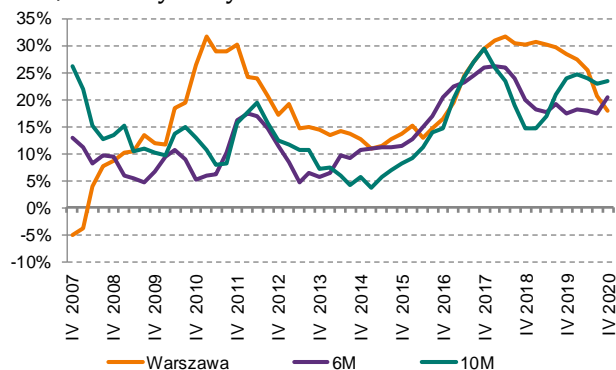
Źródło: NBP, GUS, JLL/d.REAS, Sekocenbud

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

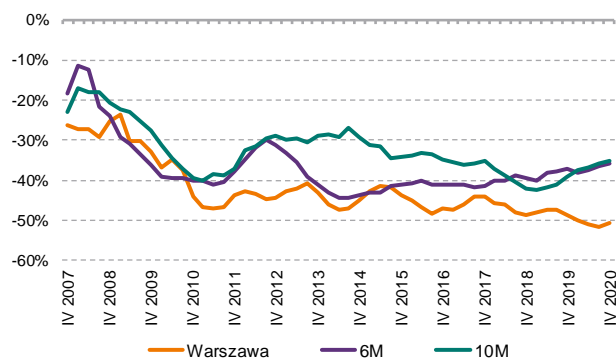


Uwaga: wykres 58 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., 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

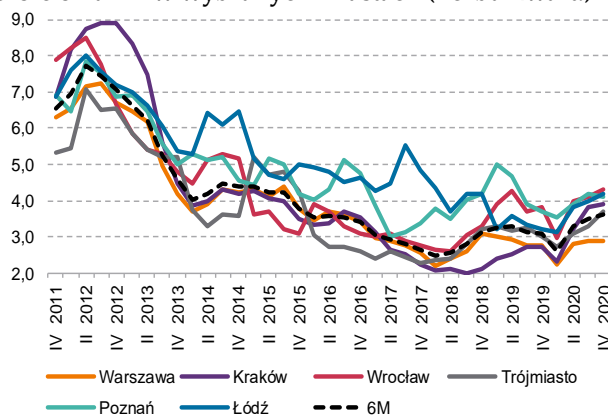
Źródło: NBP

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



Źródło: NBP

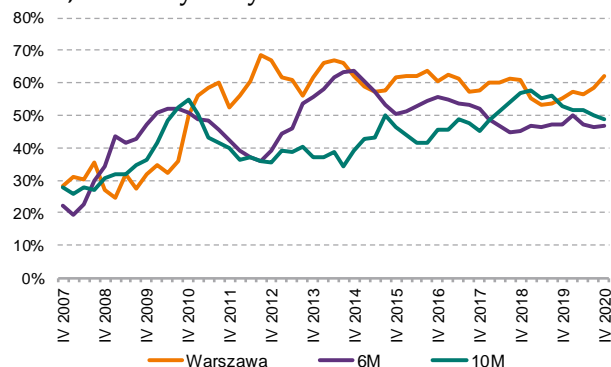
Wykres 62 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)



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.

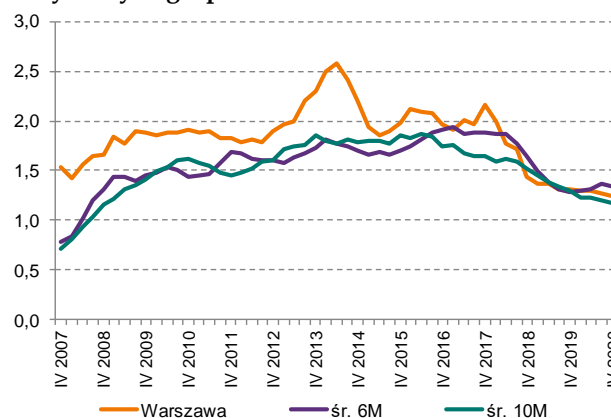
Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS

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)

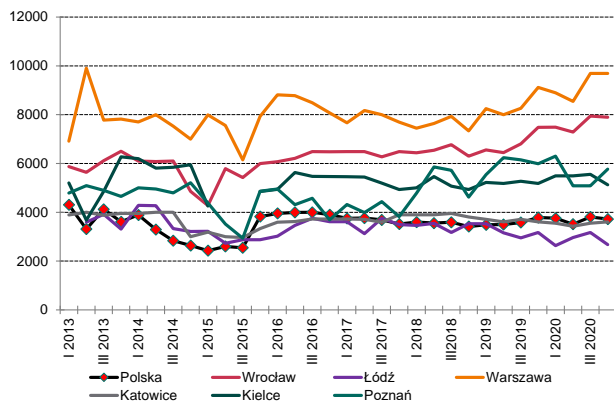


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 62. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie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

Źródło: NBP

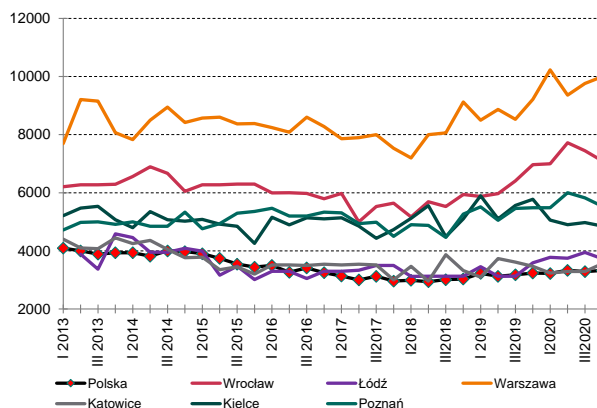
6. Ceny ofertowe nieruchomości komercyjnych oraz szacunkowa stopa zwrotu

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



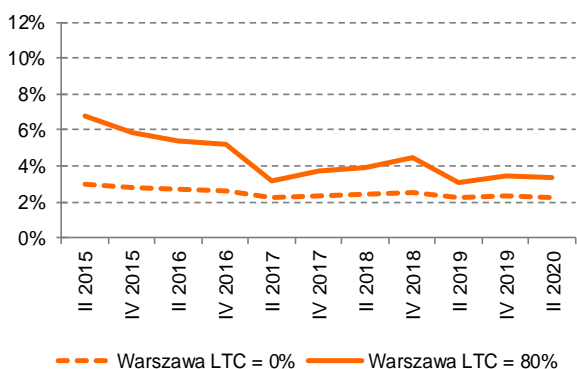
Źródło: PONT, opracowanie NBP

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



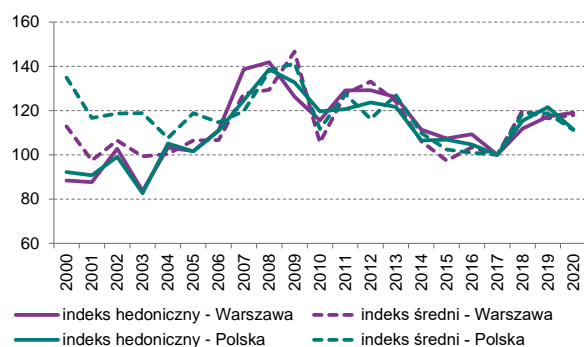
Źródło: PONT, opracowanie NBP

Wykres 66 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji zakupu biurowca z istniejącego zasobu, klasy B, w Warszawie



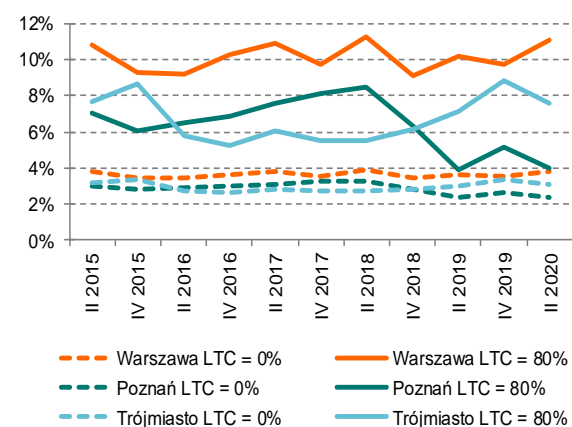
Źródło: NBP

Wykres 68 Dynamika cen średnich i hedonicznych nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce (2017=100)



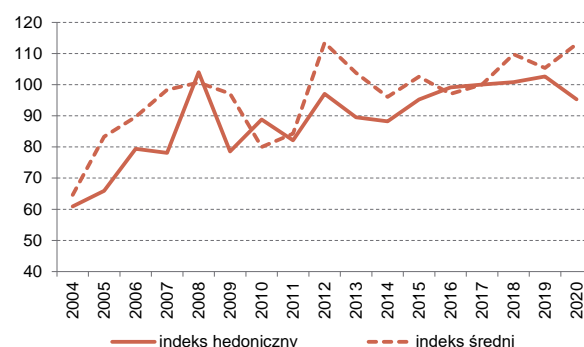
Źródło: NBP

Wykres 67 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



Źródło: NBP

Wykres 69 Dynamika cen średnich i hedonicznych nieruchomości handlowych w całej Polsce (2017=100)



Źródło: NBP

Tabela 3 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym z inwestycji w mieszkanie 50 mkw. w Warszawie

data	Czynsz T (zł/mkw.)	Cena T RP (zł/mkw.)	Obliczona stopa kapitalizacji	ROE przy LTV = 0%	ROE przy LTV = 50%	ROE przy LTV = 80%	Średnie rynkowe stopy 10 letnich obligacji skarbowych	Opr. nowego kred. mieszk. złotowego
IV 2013	43,5	7 558	6,9%	4,3%	3,8%	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%	4,0%	3,6%	2,4%	2,0%	4,4%
II 2020	49,3	10 029	5,8%	3,3%	3,0%	2,0%	1,4%	3,7%
IV 2020	48,9	10 517	5,6%	3,1%	3,4%	4,0%	0,5%	2,9%

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

Obliczenia zostały zweryfikowane względem prezentowanych poprzednio.

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

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733	9 641	9 024	9 689	9 401
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,5	100,6	101,0	101,8	99,0	99,9	98,3	103,3	100,5	104,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	114,0	108,4	119,9	105,8	108,5	105,4	101,8	105,7	98,8	109,5
liczba mieszkań według przedziałów:	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739	3 551	1 189	3 951	1 408
do 4 000 zł/mkw.	14	1	4	1	4	3	13	0	7	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	172	204	59	84	83	54	42	51	16	31
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	957	540	1 000	478	1 046	310	1 064	498	1 283	501
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 004	331	613	297	767	170	1 057	253	1 099	320
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 478	402	1 434	344	1 493	202	1 375	387	1 546	555
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 625	1 478	3 110	1 204	3 393	739	3 551	1 189	3 951	1 408
do 40 mkw.	600	361	416	290	520	169	506	263	515	304
od 40,1 do 60 mkw.	1605	707	1430	548	1479	349	1566	600	1780	631
od 60,1 do 80 mkw.	998	323	872	288	956	170	1010	243	1175	334
powyżej 80,1 mkw.	422	87	392	78	438	51	469	83	481	139
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 806	8 585	9 904	8 741	9 803	8 733	9 641	9 024	9 689	9 401
do 40 mkw.	10 941	8 744	10 456	9 575	10 440	8 915	10 156	8 976	10 361	9 573
od 40,1 do 60 mkw.	9 681	8 404	9 769	8 536	9 656	8 914	9 498	9 072	9 491	9 284
od 60,1 do 80 mkw.	8 932	8 306	9 257	8 024	9 237	7 785	9 239	8 333	9 246	9 015
powyżej 80,1 mkw.	10 736	10 438	11 252	9 731	10 778	10 051	10 429	10 862	10 786	10 484
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,2%	x	13,3%	x	12,3%	x	6,8%	x	3,1%	x
do 40 mkw.	25,1%	x	9,2%	x	17,1%	x	13,1%	x	8,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	15,2%	x	14,4%	x	8,3%	x	4,7%	x	2,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,5%	x	15,4%	x	18,7%	x	10,9%	x	2,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	2,9%	x	15,6%	x	7,2%	x	-4,0%	x	2,9%	x

Źródło: NBP

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 893	8 364	10 573	8 383	10 332	8 480	10 264	8 882	10 523	8 874
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	107,7	106,9	100,2	97,7	101,1	99,3	104,7	102,5	99,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	111,7	111,4	112,3	114,0	110,6	108,4	103,1	114,4	106,4	106,1
liczba mieszkań według przedziałów:	1 251	1 127	886	1 332	1 057	955	1 052	937	825	499
do 4 000 zł/mkw.	0	3	0	11	0	5	2	5	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	40	112	27	109	31	75	45	60	26	22
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	347	471	178	524	218	349	211	328	110	173
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	391	331	259	465	325	354	324	313	298	179
powyżej 10 001 zł/mkw.	473	210	422	223	483	172	470	231	391	125
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 251	1 127	886	1 332	1 057	955	1 052	937	825	499
do 40 mkw.	230	288	124	335	160	229	143	218	123	116
od 40,1 do 60 mkw.	459	566	337	648	422	435	398	435	328	226
od 60,1 do 80 mkw.	348	198	253	273	289	205	319	213	220	119
powyżej 80,1 mkw.	214	75	172	76	186	86	192	71	154	38
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 893	8 364	10 573	8 383	10 332	8 480	10 264	8 882	10 523	8 874
do 40 mkw.	10 478	9 250	11 571	9 010	11 647	9 131	12 019	9 744	11 857	9 813
od 40,1 do 60 mkw.	10 027	8 267	10 978	8 374	10 308	8 632	10 530	8 575	10 819	8 788
od 60,1 do 80 mkw.	9 404	7 533	9 700	7 703	9 739	7 671	9 482	8 516	9 731	8 288
powyżej 80,1 mkw.	9 772	7 894	10 342	8 143	10 177	7 904	9 706	9 212	9 957	8 356
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	18,3%	x	26,1%	x	21,8%	x	15,6%	x	18,6%	x
do 40 mkw.	13,3%	x	28,4%	x	27,5%	x	23,3%	x	20,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	21,3%	x	31,1%	x	19,4%	x	22,8%	x	23,1%	x
od 60,1 do 80 mkw.	24,8%	x	25,9%	x	27,0%	x	11,3%	x	17,4%	x
powyżej 80,1 mkw.	23,8%	x	27,0%	x	28,8%	x	5,4%	x	19,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 532	8 237	9 212	8 306	9 758	8 591	9 463	8 838	9 617	8 685
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,4	105,8	108,0	100,8	105,9	103,4	97,0	102,9	101,6	98,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	116,0	114,4	120,9	111,9	122,6	111,0	118,0	113,5	112,7	105,4
liczba mieszkań według przedziałów:	6 437	2 029	5 453	2 137	5 984	1 078	7 304	1 330	6 948	1 637
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	358	152	98	158	98	58	95	37	63	44
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 332	799	1 455	826	1 287	400	1 659	435	1 437	529
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 790	861	2 356	903	2 205	407	3 077	536	2 950	765
powyżej 10 001 zł/mkw.	957	217	1 544	250	2 394	213	2 473	322	2 498	299
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 437	2 029	5 453	2 137	5 984	1 078	7 304	1 330	6 948	1 637
do 40 mkw.	1188	556	1030	522	1197	231	1481	381	1485	356
od 40,1 do 60 mkw.	3220	1017	2591	1112	2761	545	3311	639	3028	860
od 60,1 do 80 mkw.	1618	354	1468	392	1543	230	1948	245	1918	331
powyżej 80,1 mkw.	411	102	364	111	483	72	564	65	517	90
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 532	8 237	9 212	8 306	9 758	8 591	9 463	8 838	9 617	8 685
do 40 mkw.	8899	8701	9927	8687	10982	9234	10546	9529	10706	9108
od 40,1 do 60 mkw.	8533	8136	9145	8357	9575	8503	9295	8580	9477	8657
od 60,1 do 80 mkw.	8266	7823	8851	7743	9078	8304	8876	8330	8966	8244
powyżej 80,1 mkw.	8505	8147	9131	7992	9941	8111	9630	9228	9720	8891
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	3,6%	x	10,9%	x	13,6%	x	7,1%	x	10,7%	x
do 40 mkw.	2,3%	x	14,3%	x	18,9%	x	10,7%	x	17,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,9%	x	9,4%	x	12,6%	x	8,3%	x	9,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	5,7%	x	14,3%	x	9,3%	x	6,6%	x	8,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,4%	x	14,3%	x	22,6%	x	4,4%	x	9,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061	9 542	8 100	9 820	8 118
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,2	103,9	104,5	104,8	101,6	103,8	98,7	100,5	102,9	100,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,6	108,3	109,4	117,2	108,7	115,9	107,1	113,5	107,8	109,5
liczba mieszkań według przedziałów:	493	330	569	310	587	201	470	286	614	243
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	15	47	6	32	2	17	2	16	2	13
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	139	176	138	147	132	83	109	130	130	109
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	211	94	239	108	253	82	205	110	259	99
powyżej 10 001 zł/mkw.	128	13	186	23	200	19	154	30	223	22
liczba mieszkań ogółem, w tym:	493	330	569	310	587	201	470	286	614	243
do 40 mkw.	123	155	145	128	161	69	124	126	164	103
od 40,1 do 60 mkw.	208	132	251	140	283	101	227	124	284	106
od 60,1 do 80 mkw.	111	40	121	39	109	22	91	31	117	31
powyżej 80,1 mkw.	51	3	52	3	34	9	28	5	49	3
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	9 109	7 414	9 518	7 766	9 672	8 061	9 542	8 100	9 820	8 118
do 40 mkw.	10 079	7 821	10 512	8 463	10 614	8 249	10 359	8 614	10 939	8 455
od 40,1 do 60 mkw.	8 782	7 228	9 275	7 442	9 399	8 153	9 228	7 884	9 500	7 973
od 60,1 do 80 mkw.	8 602	6 401	8 875	6 733	8 928	7 617	8 858	7 100	9 080	7 409
powyżej 80,1 mkw.	9 205	8 036	9 413	6 618	9 873	6 671	10 700	6 668	9 693	9 017
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	22,9%	x	22,6%	x	20,0%	x	17,8%	x	21,0%	x
do 40 mkw.	28,9%	x	24,2%	x	28,7%	x	20,3%	x	29,4%	x
od 40,1 do 60 mkw.	21,5%	x	24,6%	x	15,3%	x	17,0%	x	19,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	34,4%	x	31,8%	x	17,2%	x	24,8%	x	22,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	14,5%	x	42,2%	x	48,0%	x	60,5%	x	7,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080	6 734	6 406	6 761	6 624
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	104,1	102,5	105,3	103,7	98,5	97,3	103,4	105,4	100,4	103,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,8	109,4	114,0	111,0	108,3	103,9	111,7	108,9	107,8	109,9
liczba mieszkań według przedziałów:	1 869	420	1 049	323	1 218	171	1 390	287	1 431	437
do 4 000 zł/mkw.	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	26	4	13	6	5	4	4	2	3	2
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	759	260	326	117	399	85	247	91	281	94
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	792	129	391	169	533	58	708	135	692	224
powyżej 7 000	288	27	319	31	281	24	431	59	455	116
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 869	420	1 049	323	1 218	171	1 390	287	1 431	437
do 40 mkw.	362	75	232	105	201	34	275	52	307	120
od 40,1 do 60 mkw.	921	216	529	174	557	83	655	145	646	221
od 60,1 do 80 mkw.	480	111	221	35	363	42	350	75	370	80
powyżej 80,1 mkw.	106	18	67	9	97	12	110	15	108	16
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 274	6 026	6 608	6 249	6 510	6 080	6 734	6 406	6 761	6 624
do 40 mkw.	6 952	6 504	7 481	6 692	7 456	6 911	7 386	7 327	7 547	7 220
od 40,1 do 60 mkw.	6 177	6 007	6 542	6 079	6 464	6 002	6 701	6 405	6 691	6 517
od 60,1 do 80 mkw.	5 931	5 722	5 895	5 781	6 068	5 520	6 312	5 782	6 286	6 073
powyżej 80,1 mkw.	6 354	6 143	6 467	6 200	6 463	6 225	6 637	6 346	6 566	6 388
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,1%	x	5,7%	x	7,1%	x	5,1%	x	2,1%	x
do 40 mkw.	6,9%	x	11,8%	x	7,9%	x	0,8%	x	4,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,8%	x	7,6%	x	7,7%	x	4,6%	x	2,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,6%	x	2,0%	x	9,9%	x	9,2%	x	3,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,4%	x	4,3%	x	3,8%	x	4,6%	x	2,8%	x

Źródło: NBP

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245	5 464	5 613	5 721	5 522
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,6	103,4	101,3	102,9	99,4	104,7	100,6	107,0	104,7	98,4
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	112,1	109,1	108,1	108,6	106,2	114,1	105,0	119,2	106,1	113,4
liczba mieszkań według przedziałów:	304	83	243	167	298	54	264	50	342	63
do 3 000 zł/mkw.	4	0	0	2	0	1	0	0	0	0
od 3 001 do 4 000 zł/mkw.	25	11	27	19	29	4	24	2	25	4
od 4 001 do 5 000 zł/mkw.	87	44	69	71	79	19	68	10	65	17
od 5 001 do 6 000 zł/mkw.	122	18	84	49	122	22	103	21	126	21
od 6 001 do 7 000 zł/mkw.	38	10	33	22	40	6	49	13	89	16
powyżej 7 001 zł/mkw.	28	0	30	4	28	2	20	4	37	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	304	83	243	167	298	54	264	50	342	63
do 40 mkw.	50	27	25	57	40	14	44	15	73	24
od 40,1 do 60 mkw.	101	35	84	79	108	29	106	26	128	29
od 60,1 do 80 mkw.	78	14	57	23	68	10	54	5	81	5
powyżej 80,1 mkw.	75	7	77	8	82	1	60	4	60	5
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 392	4 870	5 465	5 011	5 432	5 245	5 464	5 613	5 721	5 522
do 40 mkw.	5 871	4 982	6 040	5 317	6 004	5 481	5 911	6 280	6 290	6 097
od 40,1 do 60 mkw.	5 507	4 970	5 660	4 887	5 473	5 340	5 644	5 402	5 804	5 366
od 60,1 do 80 mkw.	5 349	4 864	5 437	4 810	5 356	4 894	5 312	5 473	5 639	4 808
powyżej 80,1 mkw.	4 962	3 953	5 085	4 631	5 160	2 710	4 953	4 658	4 962	4 378
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	10,7%	x	9,1%	x	3,6%	x	-2,7%	x	3,6%	x
do 40 mkw.	17,8%	x	13,6%	x	9,5%	x	-5,9%	x	3,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	10,8%	x	15,8%	x	2,5%	x	4,5%	x	8,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	10,0%	x	13,0%	x	9,4%	x	-2,9%	x	17,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	25,5%	x	9,8%	x	90,4%	x	6,3%	x	13,3%	x

Źródło: NBP

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 395	7 397	7 540	7 416	7 763	7 429	7 921	7 449	7 977	7 611
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,1	104,2	102,0	100,3	103,0	100,2	102,0	100,3	100,7	102,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	105,1	105,4	102,6	105,1	107,3	105,0	107,2	105,0	107,9	102,9
liczba mieszkań według przedziałów:	5 976	1 620	6 145	1 425	5 939	999	6 103	1 109	5 219	1 362
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	453	176	391	131	334	92	211	124	133	83
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	4 219	1 050	3 913	977	3 511	696	3 512	708	3 121	847
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 157	362	1 684	278	1 815	179	2 050	248	1 669	376
powyżej 10 001 zł/mkw.	147	32	157	39	279	32	330	29	296	56
liczba mieszkań ogółem, w tym:	5 976	1 620	6 145	1 425	5 939	999	6 103	1 109	5 219	1 362
do 40 mkw.	1041	407	1145	412	1044	231	1072	297	895	338
od 40,1 do 60 mkw.	2829	880	2711	683	2544	499	2560	554	2123	642
od 60,1 do 80 mkw.	1740	249	1841	280	1841	228	1936	201	1716	301
powyżej 80,1 mkw.	366	84	448	50	510	41	535	57	485	81
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 395	7 397	7 540	7 416	7 763	7 429	7 921	7 449	7 977	7 611
do 40 mkw.	7 965	7 664	8 200	7 690	8 410	7 405	8 661	7 577	8 765	7 834
od 40,1 do 60 mkw.	7 380	7 321	7 516	7 467	7 727	7 326	7 898	7 322	7 934	7 599
od 60,1 do 80 mkw.	7 065	7 240	7 157	6 972	7 398	7 225	7 495	7 359	7 554	7 354
powyżej 80,1 mkw.	7 454	7 355	7 577	6 952	7 938	9 941	8 088	8 327	8 209	7 728
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,0%	x	1,7%	x	4,5%	x	6,3%	x	4,8%	x
do 40 mkw.	3,9%	x	6,6%	x	13,6%	x	14,3%	x	11,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	0,8%	x	0,7%	x	5,5%	x	7,9%	x	4,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	-2,4%	x	2,7%	x	2,4%	x	1,9%	x	2,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	1,3%	x	9,0%	x	-20,1%	x	-2,9%	x	6,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 639	6 630	7 809	6 803	7 823	6 873	7 851	6 842	7 808	6 778
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	106,3	102,9	102,2	102,6	100,2	101,0	100,4	99,5	99,5	99,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,1	108,4	112,2	110,6	110,6	108,3	109,2	106,2	102,2	102,2
liczba mieszkań według przedziałów:	740	1 081	1 192	860	975	494	1 312	357	860	389
do 4 000 zł/mkw.	5	31	3	19	4	6	2	4	0	8
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	115	327	156	230	99	104	115	74	80	72
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	367	559	559	462	501	309	686	240	450	269
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	175	138	355	125	285	65	397	32	256	39
powyżej 10 001 zł/mkw.	78	26	119	24	86	10	112	7	74	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	740	1081	1192	860	975	494	1312	357	860	389
do 40 mkw.	127	339	207	280	165	154	281	141	194	125
od 40,1 do 60 mkw.	307	498	469	370	440	217	598	145	372	186
od 60,1 do 80 mkw.	193	176	333	156	250	96	282	59	209	69
powyżej 80,1 mkw.	113	68	183	54	120	27	151	12	85	9
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7639	6630	7809	6803	7823	6873	7851	6842	7808	6778
do 40 mkw.	8832	7377	8895	7558	8656	7359	8721	7462	8736	7410
od 40,1 do 60 mkw.	7816	6538	8132	6753	8037	6888	7870	6656	7806	6671
od 60,1 do 80 mkw.	6902	5942	7115	5890	7192	6374	7235	5921	7258	6082
powyżej 80,1 mkw.	7074	5359	7016	5871	7207	5747	7308	6314	7053	5536
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	15,2%	x	14,8%	x	13,8%	x	14,8%	x	15,2%	x
do 40 mkw.	19,7%	x	17,7%	x	17,6%	x	16,9%	x	17,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,6%	x	20,4%	x	16,7%	x	18,2%	x	17,0%	x
od 60,1 do 80 mkw.	16,2%	x	20,8%	x	12,8%	x	22,2%	x	19,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	32,0%	x	19,5%	x	25,4%	x	15,7%	x	27,4%	x

Źródło: NBP

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020		III kwartał 2020		IV kwartał 2020	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438	10 735	10 183	10 750	10 261
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,5	103,1	103,2	103,6	101,0	96,1	100,2	107,9	100,1	100,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	120,0	100,5	121,0	102,4	120,0	95,0	108,1	110,8	113,5	97,7
liczba mieszkań według przedziałów:	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 559	12 735	3 154	11 757	3 845
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	35	31	40	15	32	72	26	6	13	8
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 381	1 190	2 089	1 117	2 006	679	1 889	609	1 608	603
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	4 679	2 092	3 672	1 996	3 980	1 063	4 053	1 111	3 747	1 504
powyżej 10 001 zł/mkw.	5 109	1 309	5 715	1 645	6 329	817	6 767	1 428	6 389	1 730
liczba mieszkań ogółem, w tym:	12 204	4 622	11 516	4 773	12 347	2 631	12 735	3 154	11 757	3 845
do 40 mkw.	1 543	911	1 576	1 048	1 784	533	2 084	636	1 801	836
od 40,1 do 60 mkw.	4 972	2 193	4 617	2 248	4 995	1 240	5 210	1 324	4 858	1 609
od 60,1 do 80 mkw.	4 101	1 116	3 864	1 129	4 011	647	3 840	855	3 588	994
powyżej 80,1 mkw.	1 588	402	1 459	348	1 557	211	1 601	339	1 510	406
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	10 280	9 476	10 610	9 819	10 717	9 438	10 735	10 183	10 750	10 261
do 40 mkw.	12 425	10 474	12 458	10 330	12 772	9 933	12 327	10 851	12 346	10 769
od 40,1 do 60 mkw.	10 088	9 238	10 460	9 826	10 600	9 315	10 635	10 097	10 603	10 123
od 60,1 do 80 mkw.	9 389	8 991	9 717	9 245	9 693	9 034	9 774	9 529	9 919	9 431
powyżej 80,1 mkw.	11 098	9 856	11 456	10 088	11 378	10 155	11 297	10 912	11 299	11 798
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	8,5%	x	8,1%	x	13,6%	x	5,4%	x	4,8%	x
do 40 mkw.	18,6%	x	20,6%	x	28,6%	x	13,6%	x	14,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	9,2%	x	6,4%	x	13,8%	x	5,3%	x	4,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,4%	x	5,1%	x	7,3%	x	2,6%	x	5,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	12,6%	x	13,6%	x	12,0%	x	3,5%	x	-4,2%	x

Źródło: NBP

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	IV kwartał 2019		I kwartał 2020		II kwartał 2020		III kwartał 2020		IV kw. 2020	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
średnia cena (zł/mkw.)	11 192	9 810	11 656	9 997	11 522	10 281	11 713	10 297	11 893	10 072
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,5	103,7	104,1	101,9	98,9	102,8	101,7	100,2	101,5	97,8
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,9	112,0	113,3	111,3	109,0	111,3	108,3	108,8	106,3	102,7
liczba mieszkań według przedziałów:	1 915	4 049	1 859	3 811	2 099	2 707	2 015	2 320	2 640	1 212
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	19	47	12	51	17	34	8	6	12	4
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	247	850	186	714	200	408	169	305	172	172
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	549	1 502	471	1 392	585	934	528	821	657	488
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 100	1 650	1 190	1 654	1 297	1 331	1 310	1 188	1 799	548
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 915	4 049	1 859	3 811	2 099	2 707	2 015	2 320	2 640	1 212
do 40 mkw.	231	1 192	209	1 074	268	712	262	739	425	435
od 40,1 do 60 mkw.	617	1 743	580	1 683	697	1 210	681	966	950	544
od 60,1 do 80 mkw.	450	705	456	645	539	485	514	385	651	171
powyżej 80,1 mkw.	617	409	614	409	595	300	558	230	614	62
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	11 192	9 810	11 656	9 997	11 522	10 281	11 713	10 297	11 893	10 072
do 40 mkw.	12 581	10 482	13 095	10 698	12 965	10 998	13 114	10 800	13 250	10 772
od 40,1 do 60 mkw.	11 159	9 473	11 677	9 639	11 299	9 958	11 529	9 967	11 610	9 659
od 60,1 do 80 mkw.	10 669	9 343	11 089	9 342	11 102	9 710	11 350	9 992	11 292	9 512
powyżej 80,1 mkw.	11 085	10 090	11 566	10 666	11 513	10 802	11 614	10 579	12 028	10 325
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,1%	x	16,6%	x	12,1%	x	13,8%	x	18,1%	x
do 40 mkw.	20,0%	x	22,4%	x	17,9%	x	21,4%	x	23,0%	x
od 40,1 do 60 mkw.	17,8%	x	21,2%	x	13,5%	x	15,7%	x	20,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	14,2%	x	18,7%	x	14,3%	x	13,6%	x	18,7%	x
powyżej 80,1 mkw.	9,9%	x	8,4%	x	6,6%	x	9,8%	x	16,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041	8 670	8 109	8 630	8 233
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,8	99,6	106,4	109,4	102,0	96,2	100,2	100,9	99,5	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,3	110,6	113,8	118,8	113,3	108,1	109,6	105,8	108,2	107,8
liczba mieszkań według przedziałów:	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786	6 092	1 487	6 411	1 362
do 4 000 zł/mkw.	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	609	259	531	138	325	91	375	106	267	80
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 060	874	2 445	777	2 403	350	2 180	708	2 478	623
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 073	457	2 120	957	2 502	249	2 282	470	2 343	437
powyżej 10 001 zł/mkw.	714	132	1 395	285	1 562	96	1 255	202	1 323	222
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786	6 092	1 487	6 411	1 362
do 40 mkw.	1240	345	1292	559	1531	124	1333	380	1248	323
od 40,1 do 60 mkw.	3072	856	3133	1046	3185	440	2871	669	3085	648
od 60,1 do 80 mkw.	1644	446	1581	434	1592	179	1448	357	1630	295
powyżej 80,1 mkw.	500	77	485	118	484	43	440	81	448	96
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041	8 670	8 109	8 630	8 233
do 40 mkw.	8913	8411	9789	9077	9787	9135	9983	8952	9691	9389
od 40,1 do 60 mkw.	7840	7527	8316	8162	8433	7996	8496	7763	8562	7931
od 60,1 do 80 mkw.	7489	7253	7771	7816	7929	7448	7774	7748	7862	7626
powyżej 80,1 mkw.	8091	7545	8402	8616	8884	7810	8781	8607	8946	8244
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,5%	x	1,5%	x	7,6%	x	6,9%	x	4,8%	x
do 40 mkw.	6,0%	x	7,8%	x	7,1%	x	11,5%	x	3,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,2%	x	1,9%	x	5,5%	x	9,4%	x	7,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	3,3%	x	-0,6%	x	6,5%	x	0,3%	x	3,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	7,2%	x	-2,5%	x	13,8%	x	2,0%	x	8,5%	x

Źródło: NBP

Tabela 15 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.		III kwartał 2020 r.		IV kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496	8 303	7 301	8 597	7 973
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,0	106,7	105,7	100,0	98,4	102,5	103,5	97,4	103,5	109,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	117,5	118,2	111,2	116,7	107,8	115,6	109,7	106,5	111,4	109,0
liczba mieszkań według przedziałów:	1 719	263	1 227	188	1 161	282	2 252	139	1 920	449
do 4 000 zł/mkw.	1	5	2	0	2	1	0	3	1	2
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	180	53	81	33	74	38	103	28	58	47
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	957	123	554	97	552	155	964	63	754	191
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	430	65	446	50	413	69	925	33	779	159
powyżej 10 001 zł/mkw.	151	17	144	8	120	19	260	12	328	50
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 719	263	1 227	188	1 161	282	2 252	139	1 920	449
do 40 mkw.	214	60	137	34	150	48	293	29	285	124
od 40,1 do 60 mkw.	660	122	455	78	466	136	964	68	799	203
od 60,1 do 80 mkw.	548	52	394	50	340	75	656	30	559	95
powyżej 80,1 mkw.	297	29	241	26	205	23	339	12	277	27
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 720	7 316	8 158	7 315	8 024	7 496	8 303	7 301	8 597	7 973
do 40 mkw.	9 099	8 172	9 486	8 196	9 313	8 712	9 534	8 160	10 038	8 994
od 40,1 do 60 mkw.	7 767	7 128	8 366	7 330	8 126	7 489	8 395	7 240	8 610	7 886
od 60,1 do 80 mkw.	7 244	6 905	7 826	6 925	7 665	7 040	7 851	6 959	8 087	7 225
powyżej 80,1 mkw.	7 498	7 076	7 555	6 872	7 445	6 488	7 854	6 422	8 104	6 577
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	5,5%	x	11,5%	x	7,0%	x	13,7%	x	7,8%	x
do 40 mkw.	11,3%	x	15,7%	x	6,9%	x	16,8%	x	11,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	9,0%	x	14,1%	x	8,5%	x	16,0%	x	9,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	4,9%	x	13,0%	x	8,9%	x	12,8%	x	11,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	6,0%	x	9,9%	x	14,7%	x	22,3%	x	23,2%	x

Źródło: NBP

7. Wnioski z badania ankietowego firm deweloperskich oraz firm budowlanych realizujących projekty mieszkaniowe³³

Firmy deweloperskie

Pierwotny rynek mieszkaniowy w 2020 r. po szoku związanym z pojawieniem się COVID-19 zachował się stabilnie i zakończył rok z niższym spadkiem sprzedaży niż przewidywano na początku pandemii. Było to spowodowane szybką odbudową popytu na mieszkania w drugiej połowie roku, co miało istotny, pozytywny wpływ na sytuację deweloperów i w mniejszym zakresie firm budowlanych. Według danych NBP spadek kontraktacji mieszkań na rynku pierwotnym w odniesieniu do 2019 r. wyniósł 14%. Większość ankietowanych deweloperów sygnalizowała jednak możliwość kontynuacji w 2021 r. wyższych poziomów sprzedaży niż w 2020 r.

Sytuacja ekonomiczna zdecydowanej większości badanych deweloperów mieszkaniowych na koniec 2020 r. była dobra i porównywalna z ocenami na koniec 2019 r. W niepewnym otoczeniu rynkowym dużo lepiej poradziły sobie największe firmy deweloperskie, które w II półroczu 2020 r. wprowadziły wiele nowych projektów na rynek i odnotowały poprawę sprzedaży. Według oczekiwań deklarowanych przez większość deweloperów ich sytuacja ekonomiczna nie powinna ulec znaczącym zmianom w 2021 r., a niewielki ich odsetek oczekuje jej poprawy. Na dobry stan sytuacji finansowej większości deweloperów zasadniczy wpływ miała możliwość utrzymania poziomu cen mieszkań i przerzucenia rosnących kosztów produkcji na klientów, pomimo gwałtownego spadku sprzedaży w II kwartale 2020 r. Było to możliwe dzięki wysokiej koncentracji produkcji, doświadczeniom z poprzednich załamań popytu na rynku i sile ekonomicznej firm deweloperskich, zwłaszcza największych.

Utrzymuje się wysoka koncentracja produkcji deweloperów pod względem poziomu rocznej sprzedaży mieszkań oraz istotne rozdrobnienie rynku deweloperskiego. Podobnie jak w latach poprzednich blisko połowa sprzedanych w 2020 r. mieszkań została wykonana przez 6% największych deweloperów (z roczną sprzedażą powyżej 500 lokali), podczas gdy w budowę zaledwie 19% lokali zaangażowanych było aż 73% małych przedsiębiorstw deweloperskich (z roczną kontraktacją do 100 mieszkań). Pozostała część sprzedaży (31% transakcji) była udziałem 21% średnich jednostek (z roczną sprzedażą od 100 do 500 mieszkań).

Zdaniem większości ankietowanych deweloperów podaż mieszkań na rynku pierwotnym na koniec 2020 r. była zbliżona do popytu, choć wydłużył się czas wysprzedaży projektu. W warunkach wysokiej niepewności klienci w pierwszej kolejności nabywali mieszkania z bliskim okresem odbioru mieszkania. Deweloperzy w obawie przed nadmiernym frontem inwestycyjnym i nadpodażą lokali na rynku pierwotnym zmniejszyli liczbę rozpoczynanych inwestycji i dostępnych ofert. Obserwując odbudowę popytu dążyli do utrzymania zbliżonego poziomu marży i rentowności projektów, co było możliwe poprzez przeniesienie rosnących kosztów na nabywców mieszkań. W efekcie dynamika wzrostu cen mieszkań w 2020 r. była widoczna na wszystkich lokalnych rynkach i była tylko nieznacznie niższa względem 2019 r. Polityka niższej produkcji

³³ Deweloperzy, którzy wzięli udział w badaniu przeprowadzonym przez Narodowy Bank Polski w listopadzie 2020 r. stanowili około 28% firm deweloperskich inwestujących w projekty budownictwa wielorodzinnego w kraju. Respondenci, którzy w tym samym czasie wzięli udział w „Badaniu sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych świadczących między innymi usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego” stanowili około 21% firm mikro, 43% małych jednostek, 30% średnich podmiotów i 6% dużych firm budownictwa kubaturowego. Ponad 90% ankietowanych deweloperów i ponad 80% ankietowanych przedsiębiorstw budowlanych wzięło również udział w poprzednich edycjach badań (w lutym 2020 r. i lutym 2019 r.), co zapewnia wysoką porównywalność wyników i wniosków z poprzednich badań.

mieszkań, przy wzroście popytu wzmocnianego przez zakupy za gotówkę, może sprzyjać dalszemu wzrostowi cen mieszkań. Według GUS liczba nowo rozpoczętych mieszkań w 2020 r. wobec 2019 r. zmniejszyła się o 5,7%. Według danych ankietowych oferta mieszkań gotowych do zamieszkania na koniec 2020 r. (12% w strukturze ofert) była stabilna i zbliżona do udziału gotowych lokali na koniec 2019 r.

W ocenie badanych deweloperów nie uległ istotnej zmianie cel, w jakim kupujący nabywali mieszkania tj. na potrzeby własne, jak i z przeznaczeniem na wynajem. Nie odnotowano jak dotąd wyhamowania popytu inwestycyjnego, mimo spadku stawek czynszu najmu i rosnących cen zakupu mieszkań. Według deweloperów rynek nadal nie był rozchwiany, przy czym rozchwianie definiowali oni jako „wzrost zakupów w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie”. Udział takich transakcji był stabilny i szacowany na 4%. Utrzymała się struktura nabywców (92% osoby fizyczne krajowe, 5% osoby fizyczne zagraniczne, 2% przedsiębiorstwa oraz blisko 1% to fundusze inwestycyjne). Nie uległ istotnej zmianie udział poszczególnych źródeł finansowania nabywanych mieszkań. Podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkań na potrzeby własne był kredyt bankowy lub znaczna przewaga środków bankowych (60% transakcji). Mieszkania zakupione z głównym przeznaczeniem na wynajem lub z zamiarem ich odsprzedaży w korzystnym okresie zostały zakupione wyłącznie ze środków własnych lub ze znaczną przewagą środków własnych (78%).

Większość ankietowanych deweloperów rentowność uzyskaną w 2020 r. ze sprzedaży oceniło na poziomie satysfakcjonującym, nieznacznie niższym niż w 2019 r. W przewidywaniach rentowności sprzedaży na 2021 r. odnotowano pewien spadek optymizmu wśród deweloperów, co mogło głównie wynikać z obawy o sytuację finansową i możliwości nabywców w obliczu wysokich wzrostów cen mieszkań i niepewnej sytuacji gospodarczej związanej z rozwojem pandemii. Przeważający odsetek badanych deweloperów nie miał też problemów z utrzymaniem płynności finansowej i nie oczekuje istotnych zmian w 2021 r. w obszarze płynności i regulowania zobowiązań.

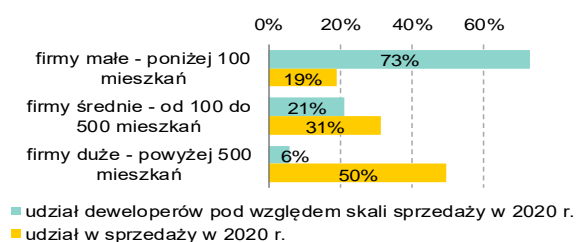
Główną rolę w finansowaniu działalności badanych deweloperów odgrywał kapitał własny i przedpłaty nabywców. Kredyt bankowy i obligacje deweloperskie były traktowane jako pomocnicze źródła Istotną rolę odgrywało też finansowanie działalności ze zobowiązań, zwłaszcza wobec firm budowlanych, co jest widoczne przy zestawieniu danych bilansowych tych obydwu firm. Duże firmy deweloperskie w większym stopniu finansujące się przedpłatami nabywców rzadziej korzystały z kredytu na realizację inwestycji. Ponad połowa ankietowanych nie ubiegała się o kredyt, co było zbieżne z niskim udziałem projektów prowadzonych w formule SPV – podstawowym bankowym wymogiem kredytowym. Na uwagę zasługuje też rosnący zapas gotówki, która może zapewnić bufor bezpieczeństwa w obliczu nagłego spadku przychodów.

Do najbardziej istotnych czynników, które mogą mieć wpływ na wyhamowanie popytu w 2021 r. ankietowani deweloperzy zaliczyli: nieoczekiwany spadek nastrojów konsumenckich, pogorszenie sytuacji na rynku pracy, zmniejszenie zdolności nabywczych, zaostrzenie kryteriów udzielania kredytu kupującym, dalszy wzrost cen mieszkań przewyższający wzrost wynagrodzeń, zmianę preferencji nabywców i ich odpływ na rynek wtórny oraz spadek opłacalności zakupu na wynajem. Blisko połowa ankietowanych deweloperów przewiduje utrzymanie niewielkiego spowolnienia na rynku mieszkaniowym przez okres do jednego roku, a spora część przez okres powyżej jednego roku, ale nie dłużej niż do dwóch lat. Znaczący odsetek deweloperów (26%) nie odczuł skutków pandemii w prowadzeniu działalności.

W 2020 r. czynnikami wskazywanymi przez badanych deweloperów jako najistotniejsze bariery i ryzyka po stronie podażowej były opóźnienia procedur administracyjnych i trudności w nabyciu atrakcyjnych gruntów. W ocenie deweloperów były one w największym stopniu odpowiedzialne za utrudnienia

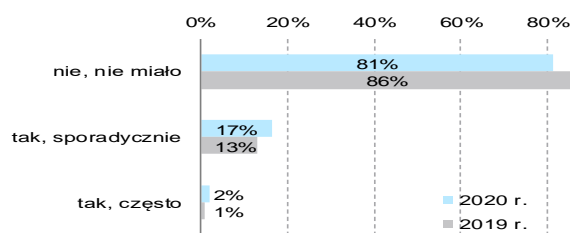
w rozpoczęciu kolejnych inwestycji i ograniczenia podaży. Biorąc pod uwagę deklarowane przez deweloperów wyższe o 38% możliwości produkcyjne w 2021 r. (mieszkania planowane do wprowadzenia oraz te, które mogą oni wybudować na posiadanym banku ziemi) i porównując wyniki poprzednich ankiet i analiz wskaźnikowych przedsiębiorstw można przyjąć, że w 2020 r. znaczna część deweloperów uzupełniła zapas gruntów, i podaż nadąży za popytem. Deficyt mieszkań w kraju, niskie stopy i podkreślany przez deweloperów brak innych atrakcyjnych możliwości inwestowania pozwala sądzić, że deweloperzy będą utrzymywać wysoki poziom produkcji, cen mieszkań i rentowności, a sytuacja w branży pozostanie dobra. Analiza sektorowa pokazuje też, że istotnym czynnikiem hamującym nadmierne wzrosty cen mieszkań deweloperskich jest też bardziej rozdrobniony i konkurencyjny rynek wtórny. Kolejnym czynnikiem podażowym mogącym mieć wpływ na sytuację sektora deweloperskiego, według ankietowanych deweloperów, jest rekordowa liczba mieszkań planowanych do wprowadzenia na rynek w 2021 r. Jest to w znacznym stopniu konsekwencja podjętych wcześniej decyzji i może mieć wpływ ograniczający dynamikę cen.

Wykres 70 Struktura deweloperów i sprzedanych mieszkań w zależności od wielkości firm pod względem sprzedaży mieszkań w 2020 r. (%)



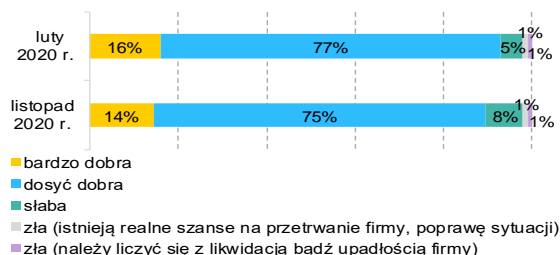
Źródło: badanie NBP

Wykres 72 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy w 2019 r. i w 2020 r. przedsiębiorstwo miało problemy z utrzymaniem płynności finansowej (w %)



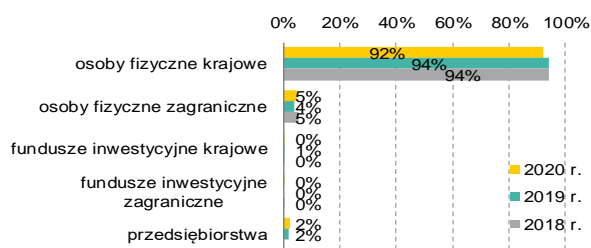
Źródło: badanie NBP

Wykres 71 Ocena swojej bieżącej sytuacji ekonomicznej deweloperów (w %)



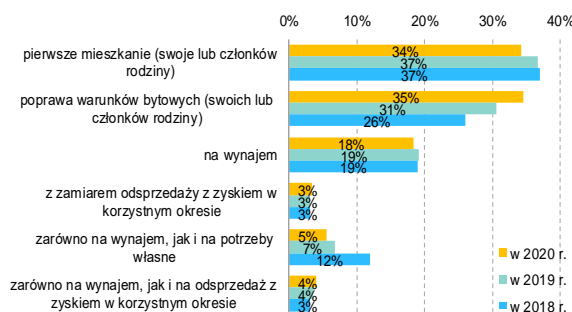
Źródło: badanie NBP

Wykres 73 Struktura nabywców mieszkań sprzedanych według wskaźnik deweloperów w 2020 r., 2019 r. i w 2018 r. (w %)



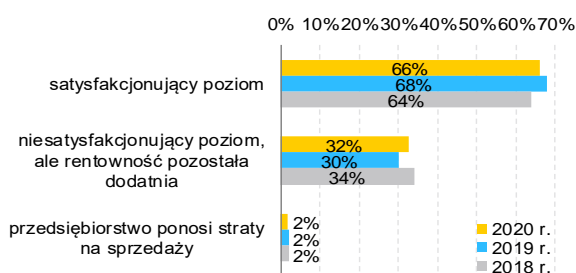
Źródło: badanie NBP

Wykres 74 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, w jakim celu kupujący nabywali mieszkania na rynku pierwotnym (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 76 Ocena rentowności sprzedaży (wynik netto) przez deweloperów (w %)

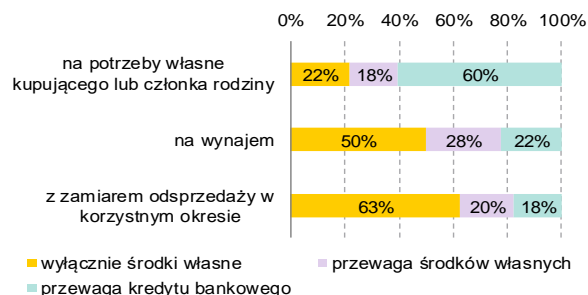


Źródło: badanie NBP

Firmy budowlane

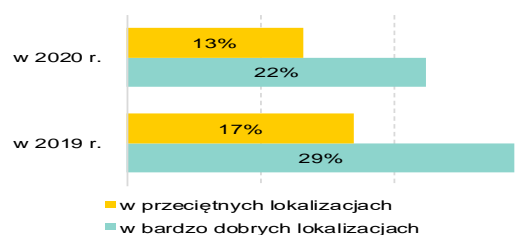
Sytuacja firm budowlanych znacząco poprawiła się na przestrzeni lat, jednak jest istotnie gorsza niż sytuacja firm deweloperskich. Obok problemów związanych z COVID-19 na firmy te oddziałuje wygasająca perspektywa finansowa EU i spadek inwestycji infrastrukturalnych. W konsekwencji w sektorze narasta konkurencja, co wpływa na wyniki finansowe. Według danych finansowych oraz ankiet zebranych wśród przedsiębiorstw budowlanych zmiany planów inwestorów w 2020 r. w następstwie pandemii wpłynęły na spadek przychodów blisko połowy firm budownictwa kubaturowego. Zmniejszyła się uzyskana rentowność działalności, jednak przy wzroście odsetka jednostek z niższym r/r, lecz satysfakcjonującym, poziomem rentowności, co wynika z zamknięcia części kontraktów długoterminowych z niedoszacowanymi kosztorysami budów z lat 2017-2018. Większość firm budownictwa kubaturowego nie przeniosła wzrostu kosztów działalności na wzrost cen własnych, z uwagi na narastające problemy z pozyskaniem zleceń. Spadek popytu na usługi budowlane, który wynikał ze wstrzymania realizacji części projektów biurowych, handlowych i hotelowych, zmniejszył utrzymujące się na wysokim poziomie do czasu pandemii problemy i związane z nimi niektóre czynniki ryzyka. Ryzyko działalności dotyczące głównie sektora deweloperskiego przeniesione było na firmy budowlane i przemysł budowlany (niższy wzrost cen usług wykonawstwa, kosztów bezpośrednich budowy, w tym cen materiałów budowlanych). Ograniczenia związane z pandemią nie pogorszyły kondycji podmiotów realizujących projekty mieszkaniowe i pozwoliły na realizację prac

Wykres 75 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, jaki był udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte w 2020 r. (w %)



Źródło: badanie NBP

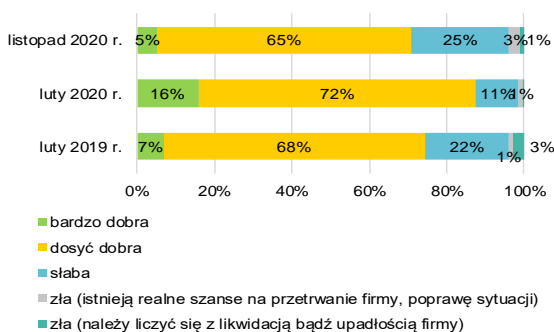
Wykres 77 Struktura odpowiedzi na pytanie, o ile procent (średnio) zmieniły się ceny ziemi netto pod projekty mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym (w %)



Źródło: badanie NBP

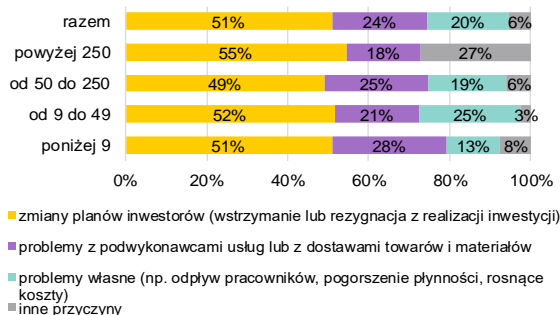
zgodnie z harmonogramami. Przeważająca większość ankietowanych przedsiębiorstw budowlanych oceniła swoją sytuację jako dobrą, a przewidywania jej pogorszenia przez część jednostek wynikały głównie z rosnącą konkurencją w pozyskaniu zleceń zapewniających ciągłość prowadzenia działalności. Wśród przyczyn przewidywanego spadku rentowności znaczna część ankietowanych podmiotów najczęściej wskazywała rosnące ceny usług podwykonawców i wzrost kosztów, przy braku możliwości podnoszenia własnych cen usług oraz możliwe dalsze wyhamowanie w budownictwie. Częstsze problemy w utrzymaniu płynności dotyczyły najmniejszych przedsiębiorstw znajdujących się głównie w roli podwykonawców, które realizując krótsze czasowo kontrakty odczuły trudności w zapewnieniu ciągłości działania i w pozyskaniu finansowania bankowego. Wyższy odsetek odmów udzielenia kredytu inwestycyjnego niż kredytu obrotowego świadczy, że w ocenie banków firmy budowlane posiadają zdolność kredytową w krótkiej perspektywie. W dłuższej perspektywie są postrzegani w branży bankowej jako ryzykowni. Agresywna strategia finansowania działalności (opóźnienia w regulowaniu płatności), wzmocniona niepewnością działania, skutkowałą wzrostem udziału kapitałów obcych zwłaszcza zobowiązań wobec podwykonawców. Kapitał własny i kredyt kupiecki przy niskim udziale środków bankowych stanowią główne źródła finansowania działalności firm budowlanych, w tym realizujących usługi w budownictwie mieszkaniowym.

Wykres 78 Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej firm budowlanych (w %)



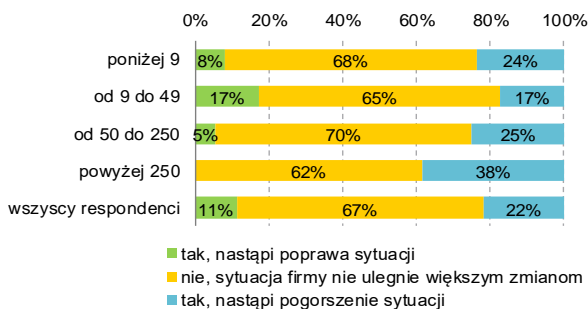
Źródło: badanie NBP

Wykres 80 Główne przyczyny spadku przychodów firm budowlanych w 2020 r. spowodowane pandemią w stosunku do planowanych wg wielkości zatrudnienia (w %)



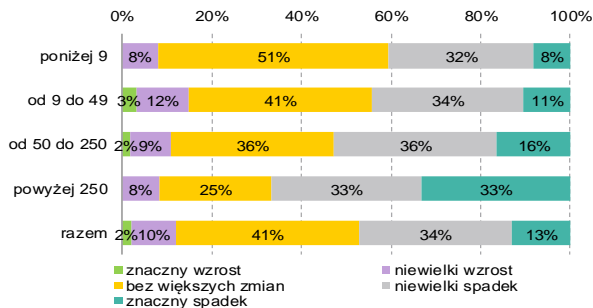
Źródło: badanie NBP

Wykres 79 Przewidywania firm budowlanych w zakresie zmiany swojej sytuacji ekonomicznej w 2021 r. (w %)



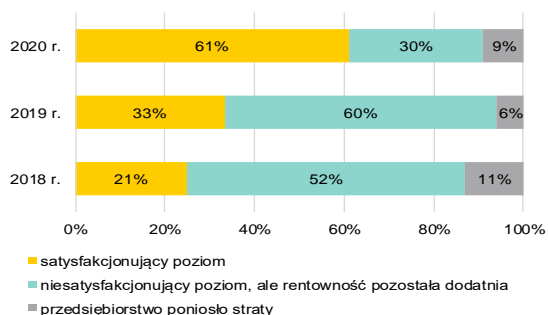
Źródło: badanie NBP

Wykres 81 Przewidywania zmian popytu na usługi budowlane w 2021 r. w porównaniu z 2020 r. wg zatrudnienia w firmach budowlanych (w %)



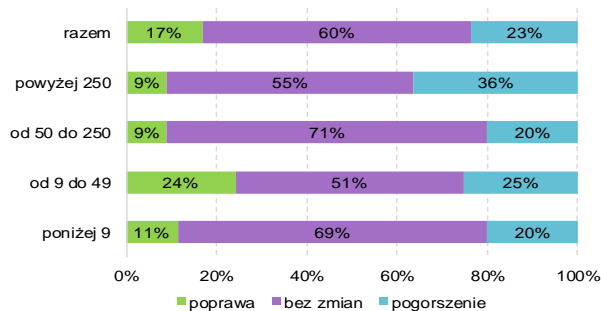
Źródło: badanie NBP

Wykres 82 Ocena rentowności sprzedaży w badaniach ankietowych w budownictwie mieszkaniowym w 2018 r., 2019 r. i w 2020 r.



Źródło: badanie NBP

Wykres 83 Struktura wskazań dotyczących przewidywanej zmiany w obszarze płynności finansowej firm budownictwa mieszkaniowego w 2021 r. wg wielkości zatrudnienia (w %)



Źródło: badanie NBP

www.nbp.pl