

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski, Krzysztof Gajewski
Biuro Struktur Rynkowych

31 maja 2011 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce¹ w I kwartale 2011 r.

Synteza

Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w I kwartale 2011 r. prowadzi do następujących wniosków:

- w analizowanym okresie występowała kontynuacja większości procesów obserwowanych w 2010 r., które można określić jako przesuwanie się rynku w kierunku nowego punktu równowagi, przy niższych cenach mieszkań i mniejszych kosztach produkcji,
- obserwowano stopniowe wyhamowanie spadku cen mieszkań (ofertowe, transakcyjne, na rynku pierwotnym i wtórnym) w największych miastach, jednak w większości przypadków spadały one nadal w wymiarze realnym,
- negatywny wpływ na popyt na kredyty i mieszkania miał wzrost stóp procentowych nowoudzielanych złotych kredytów mieszkaniowych oraz ich istotny udział w całości nowoudzielanych kredytów mieszkaniowych,
- mieszkaniowa akcja kredytowa banków była na poziomie zbliżonym do zanotowanej w analogicznym okresie 2010 r.; zaobserwowano zmniejszenie zyskowności kredytów mieszkaniowych,
- struktura przestrzenna nowych kredytów mieszkaniowych uległa zmianie, wzrosło znaczenie tzw. pozostałej Polski kosztem największych miast,
- udział zysków w cenie mieszkania oraz szacowana przeciętna, roczna stopa zwrotu z inwestycji deweloperskiej nadal były wysokie, co skutkowało rozpoczęciem nowych inwestycji, mimo znacznej liczby mieszkań gotowych oczekujących na sprzedaż,
- rzeczywiste wskaźniki finansowe firm deweloperskich (ROA, ROE) były znacznie gorsze od teoretycznych, jednak procesy restrukturyzacyjne zostały rozpoczęte i sytuacja ekonomiczna całego sektora nie budziła większych obaw; zgodnie z przewidywaniami nadal obniżał się wskaźnik kosztów budowy mieszkań.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2011 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ceny mieszkań (wykresy 1-11), 2/dostępności: kredytu, mieszkania, kredytowa mieszkania, oraz demografia i limity RnS (wykresy 12-23), 3/wypłaty kredytów i stopy procentowe (wykresy 24-39), 4/koszty produkcji budowlano-montażowej, zyskowność inwestycji deweloperskich oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (wykresy 40-56) oraz 5/budownictwo mieszkaniowe w Polsce i sześciu miastach (wykresy 57-62).

Niniejsza informacja powstała na podstawie analizy danych z Bazy Rynku Nieruchomości BaRN², bazy cen ofertowych mieszkań PONT Info Nieruchomości, baz Związku Banków Polskich SARFIN i AMRON, zbiorczych danych Biura Informacji Kredytowej, danych firmy Sekocenbud, GUS, NBP. Ceny ofertowe mieszkań wystawianych na rynek oraz kwestie związane z zyskownością projektów deweloperskich opracowano na podstawie danych firmy Real Estate Advisory Service (dalej REAS).

¹ Informacja została przygotowana w Instytucie Ekonomicznym na potrzeby organów NBP i wyrażono w niej opinie zespołu autorskiego. Dokument nie powinien być rozumiany, jako materiał o charakterze doradczym ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

² Baza cen mieszkań BaRN Narodowego Banku Polskiego powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP; badanie dotyczy zarówno ofert jak i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań w granicach administracyjnych szesnastu miast wojewódzkich, w których dokonywana jest znaczącą część rynkowego obrotu.

W modelowym uproszczeniu na współczesnym rynku nieruchomości obserwujemy relacje pomiędzy sektorem realnym (deweloperami, firmami budowlanymi a nabywcami mieszkań), sektorem finansowym kredytu i budowę mieszkań oraz sektorem publicznym, regulującym rynek i oddziałującym fiskalnie oraz monetarnie.

W I kw. 2011 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w sektorach związanych z rynkiem mieszkaniowym w Polsce miały miejsce procesy, które zaobserwowano już w 2010 r., tj. szukanie przez rynki lokalne, w tym te największe, nowych punktów równowagi po szokach spowodowanych boorem kredytowym, kryzysem finansowym oraz zmianami czynników fundamentalnych. W odniesieniu do poprzedniego kwartału, brak jest istotnych zmian, występują natomiast naturalne dla tego rynku mniejsze zmiany niektórych parametrów powodujących zarówno oscylację punktu równowagi, jak też odchylenie się od ścieżki dojścia.

W analizowanym okresie najważniejsze demograficzne czynniki fundamentalne oddziałujące po stronie realnej (tj. przyrost liczby gospodarstw domowych, migracje, a zwłaszcza przyrost nowych małżeństw) generalnie ustabilizowały się, podobnie jak dynamika dochodów. W sektorze finansowym także ustabilizowały się: dostępność finansowania, stopy procentowe, marże, struktura kredytów, jakość portfeli oraz polityka kredytowa banków (por. wykresy 24-38).

W I kw. 2011 r. utrzymała się zarysowana wcześniej tendencja stabilizacji popytu przy jednoczesnym wzroście podaży (por. wykres 62). Główne fundamentalne zmiany w porównaniu do okresu przed kryzysem wpływające na ograniczenie popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych dotyczyły zmiany struktury finansowania transakcji tj. obecnie dominującego udziału nowoudzielanych złotych kredytów mieszkaniowych wobec dominacji kredytów walutowych w okresie przedkryzysowym (por. wykres 25) oraz ustabilizowanie się rosnącej dotychczas liczby nowozawieranych małżeństw (por. wykres 22). Jednocześnie wysoka cena mieszkania w połączeniu z niskimi kosztami budowy oraz dostępnością terenów budowlanych stymulowała deweloperów do wzrostu produkcji mieszkań, co następnie wpływało na wzrost podaży (por. wykresy 4,40-49). Konsekwencją zmian po stronie popytu i podaży jest utworzenie nowego punktu równowagi rynkowej, co wywoływało średniookresowo na dalsze spadki cen mieszkań, w tym w Warszawie, Krakowie i Poznaniu, gdzie ceny w relacji do dochodów były najwyższe i zawierały najwyższy udział zysku firm deweloperskich (por. wykresy 13,43).

W I kw. 2011 r. miał miejsce dalszy, niewielki spadek udziału kredytów denominowanych w walutach obcych w kredytach ogółem (por. wykresy 25,27), który wraz ze spadkiem dostępności kredytów złotych (por. wykres 14) - efektu wzrostu stóp procentowych (por. wykres 33), spowodował kolejny, choć niewielki spadek ogólnej dostępności kredytu (por. wykres 20), który przekładał się na popyt na kredyty (por. wykres 24) i w konsekwencji na popyt mieszkaniowy (por. wykresy 21,62). Zjawisko to spowodowało, że faktyczne wypłaty kredytów były zbliżone do poziomu z I kw. ubiegłego roku, a w wielkościach realnych były niższe (por. wykres 24).

W I kw. 2011 r. zaobserwowano także dalszy wzrost liczby noworozpoczynanych projektów deweloperskich (por. wykresy 59,62), co było konsekwencją wysokich cen mieszkań i wysokiej rentowności projektów mieszkaniowych w największych miastach Polski (por. wykresy 42-49,59). Powodowało to, zwłaszcza na rynkach z najwyższymi cenami mieszkań, rosnącą konkurencję o kupującego i dalszą presję na spadek cen. Ponadto analiza firm deweloperskich wykazała, że na ogół z sukcesem przeprowadzały one restrukturyzację kosztów dostosowując się do nowej sytuacji rynkowej (por. wykresy 52-54), a środków na realizację nowych inwestycji poszukiwały bezpośrednio na rynku kapitałowym (por. wykres 56). Było to związane z pogarszaniem się jakości kredytów deweloperskich i ostrzejszym podejściem banków do finansowania projektów mieszkaniowych (por. wykres 55).

Czynnikiem negatywnie oddziałującym na przywracanie równowagi i restrukturyzację sektora deweloperskiego były w niektórych miastach, a zwłaszcza w Warszawie zbyt wysokie

progi programu Rodzina na swoim (RnS)³ (por. wykres 23). Powinny one podążać za cenami na poziomie poniżej mediany, aby być możliwie neutralne dla rynku, zwłaszcza wobec znacznej i narastającej skali koncentracji produkcji w dużych firmach deweloperskich (por. wykres 61). Pomimo tego faktu ceny mieszkań za wyjątkiem Warszawy wykazywały lekką tendencję spadkową, dotyczyło to też cen mieszkań nowowprowadzanych na rynek, będących miernikiem oczekiwań deweloperów (por. wykresy 1-11).

Widocznej zmianie uległa polityka kredytowa banków. Przy podobnej skali udzielonego kredytu jak w latach ubiegłych wyraźnie zmniejszył się udział dużych miast, w tym tych największych na rzecz reszty Polski (por. wykresy 28-29). Z punktu widzenia sektora bankowego oznaczało to większą dywersyfikację ryzyka, ale też i większe koszty z uwagi na mniejszą wysokość przeciętnego kredytu. Dla rynków deweloperskich w największych miastach może to oznaczać jeszcze większą presję na spadek cen, którego, w przypadku kontynuacji tej tendencji, nie będzie w stanie powstrzymać rządowy program RnS.

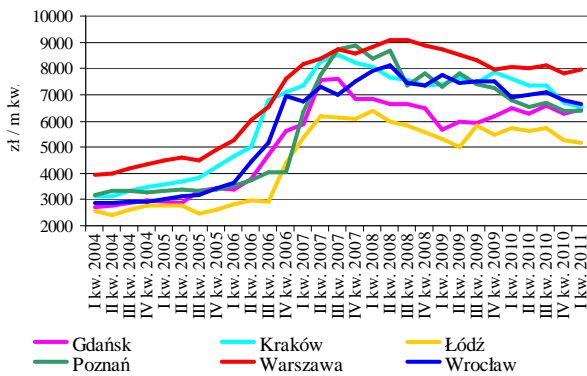
Generalnie jednak pomimo poprawy jakości kredytów oraz podwyżek stóp procentowych i marży dla dominujących kredytów złotych, zyskowość finansowa, tj. bez uwzględnienia kosztów pozafinansowych kredytów mieszkaniowych, kształtowała się na relatywnie niskim poziomie (por. wykresy 37-39). Zjawisko to może mieć wpływ na politykę kredytową banków i może być kolejnym czynnikiem przyspieszającym osiągnięcie równowagi na najważniejszych rynkach.

³ Rządowy program „Rodzina na swoim” dopiero w 2008 r., po zmianie warunków przyznawania kredytów preferencyjnych istotnie zwiększył swoją skalę: z 1,3 mld zł na koniec 2008 r. do 14,8 mld zł na koniec 2010 r. Stosowane od 2009 r. limity ceny metra kwadratowego mieszkania, są jednak szczególnie wysokie dla kilku największych miast wojewódzkich (patrz <http://www.bgk.com.pl/program-rodzina-na-swoim/dane-liczbowe-programu-rns>).

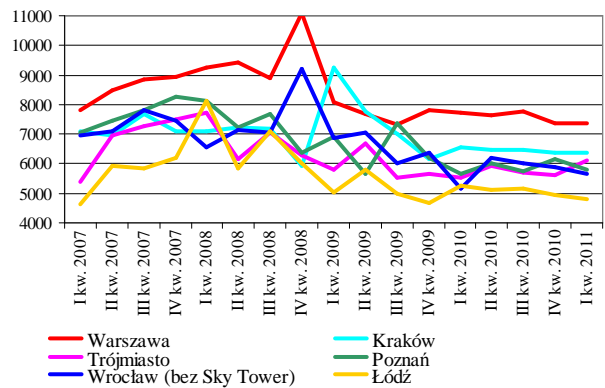
Załącznik

1. Ceny mieszkań ofertowe, transakcyjne, hedoniczne, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Ofertowe ceny mieszkań - RP



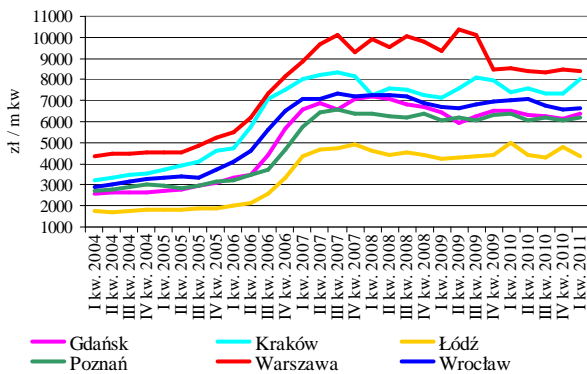
Wykres 2 Ofertowe ceny kontraktów mieszkaniowych wprowadzonych na rynek – RP



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

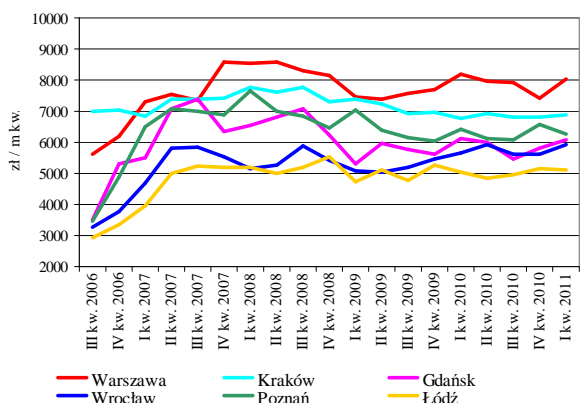
Źródło: opracowanie REAS.

Wykres 3 Ofertowe ceny mieszkań - RW

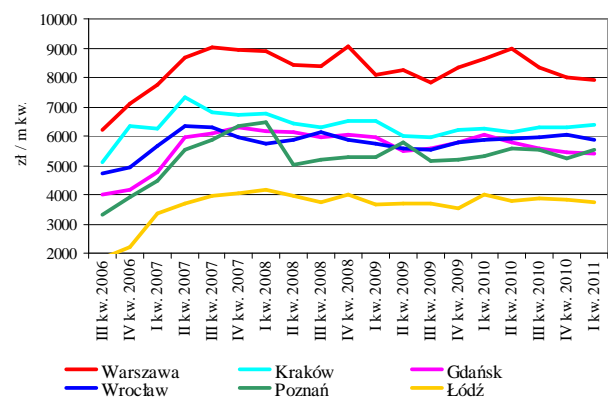


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Wykres 4 Transakcyjne ceny mieszkań - RP

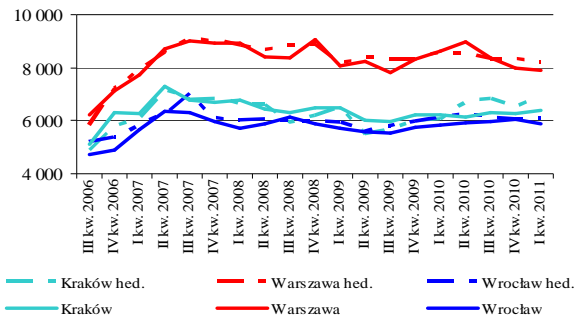


Wykres 5 Transakcyjne ceny mieszkań - RW

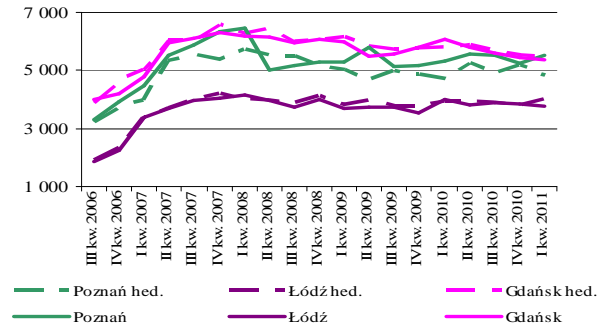


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Wykres 6 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Warszawa, Wrocław, Kraków)

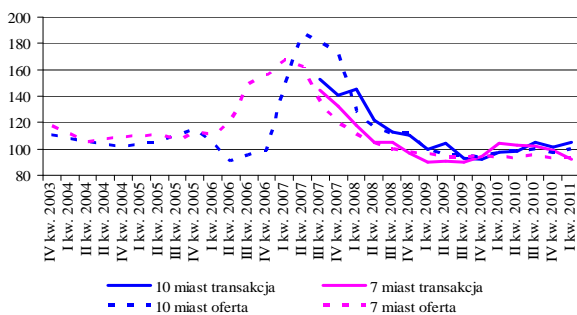


Wykres 7 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Gdańsk, Poznań, Łódź)

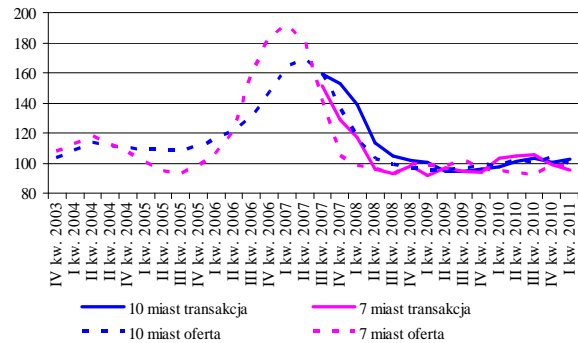


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Wykres 8 Dynamika (r/r) cen mieszkań - RP



Wykres 9 Dynamika (r/r) cen mieszkań – RW

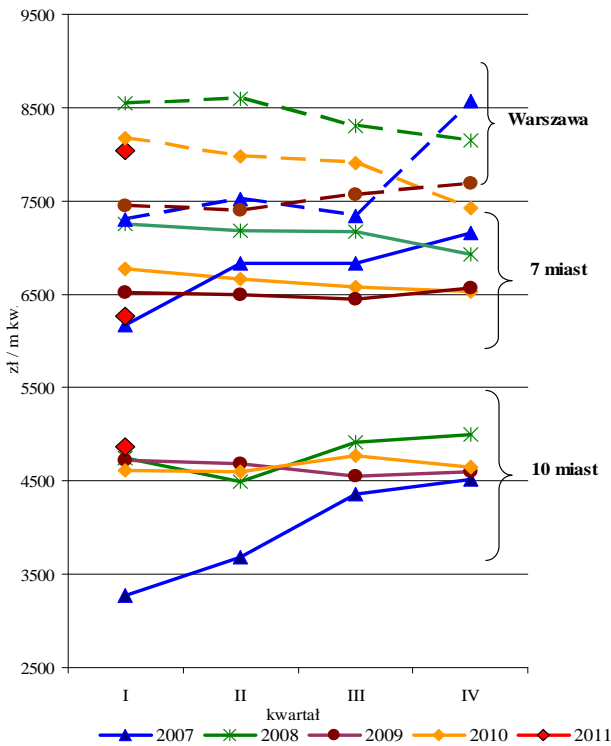


7 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Gdynia;

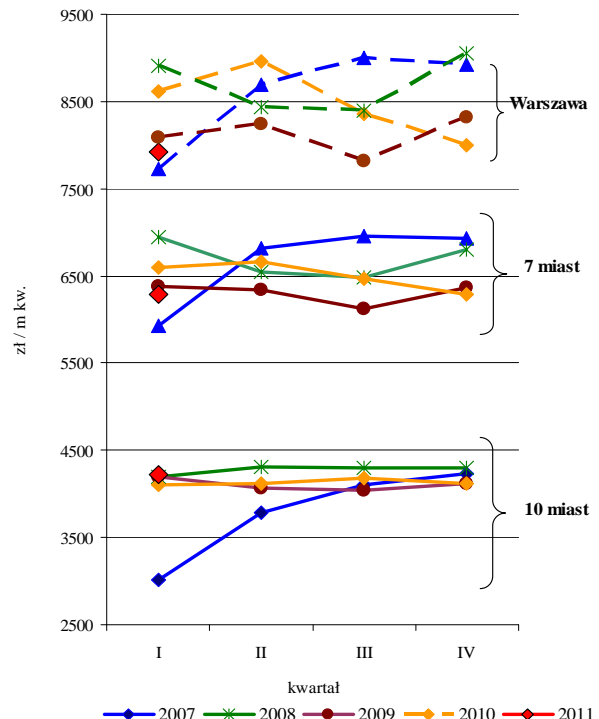
10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN oraz PONT Info Nieruchomości.

Wykres 10 Średnia ważona cena mieszkania - RP, transakcje



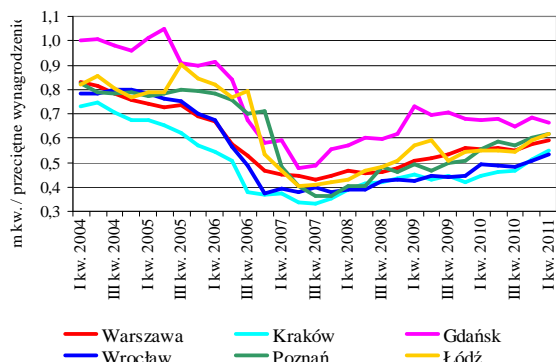
Wykres 11 Średnia ważona cena mieszkania - RW, transakcje



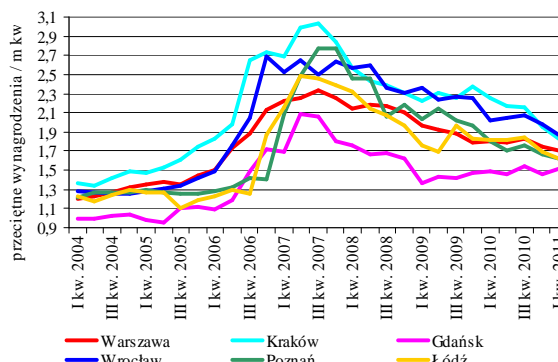
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

2. Dostępność kredytu, dostępność mieszkania, kredytowa dostępność mieszkania

Wykres 12 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



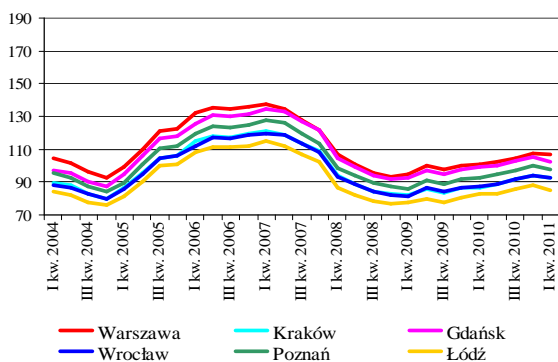
Wykres 13 Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw



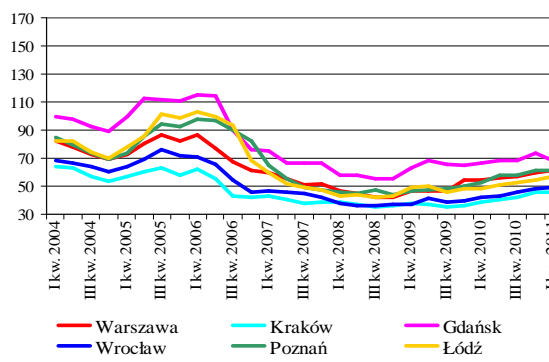
Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie ofertowej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw; wyraża ona ilość metrów kwadratowych mieszkania o przeciętnej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info) możliwych do nabycia za przeciętną płacę w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS).

Źródło opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 14 Dostępny kredyt mieszkaniowy PLN (w tys. zł)



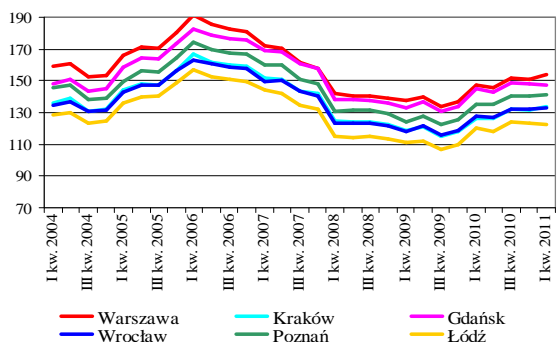
Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)



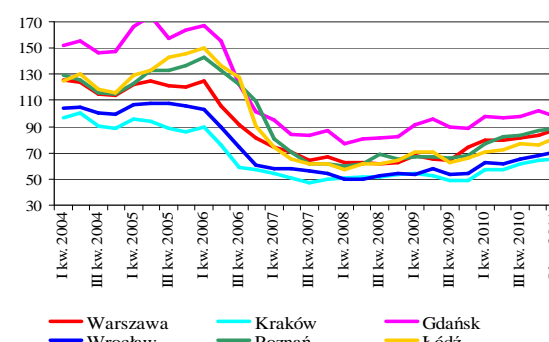
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca ile metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info), można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimum socjalne, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych); znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętości pomiędzy rynkami.

Źródło opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 16 Dostępny kredyt mieszkaniowy CHF (w tys. zł)

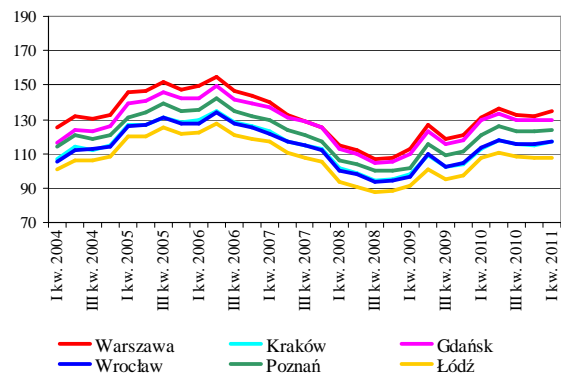


Wykres 17 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)

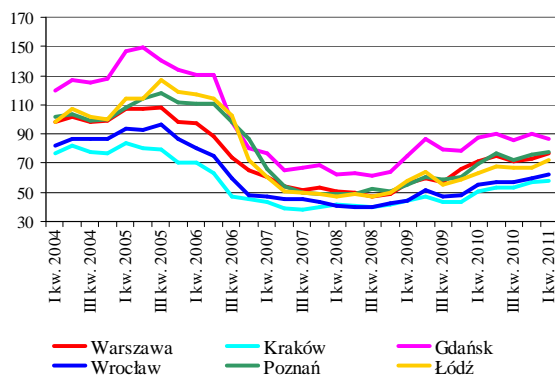


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 18 Dostępny kredyt mieszkaniowy EUR (w tys. zł)

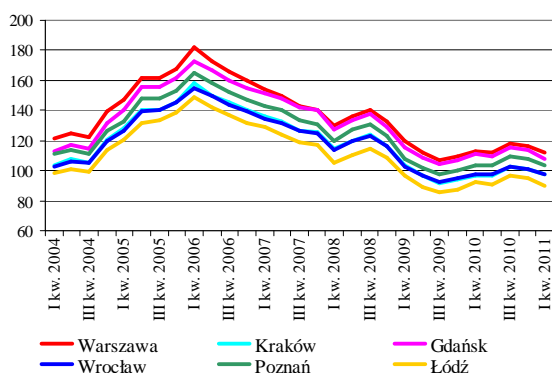


Wykres 19 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie EUR)

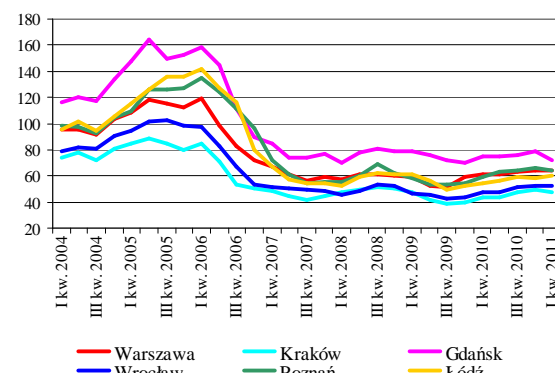


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 20 Dostępny kredyt mieszkaniowy ważony^{1/} (w tys. zł)



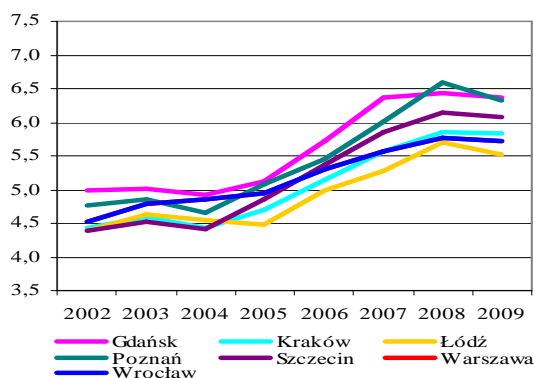
Wykres 21 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym^{1/})



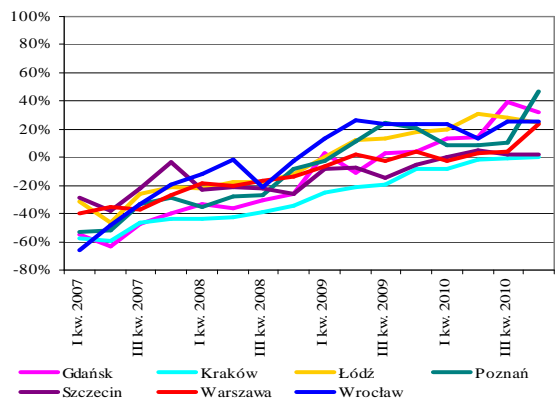
^{1/} Kredyt ważony strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 22 Małżeństwa na 1000 ludności w siedmiu miastach



Wykres 23 Luka limitu RnS względem mediany ceny transakcyjnej w siedmiu miastach - RP

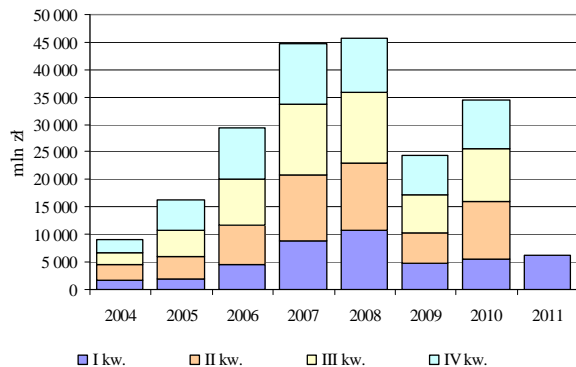


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK i NBP.

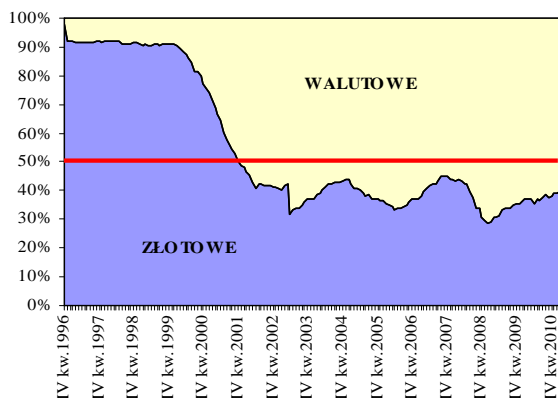
3. Wyплаты кредитов жилищных, стopy процентowe

Wykres 24 Przyrosty kwartalne stanu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)



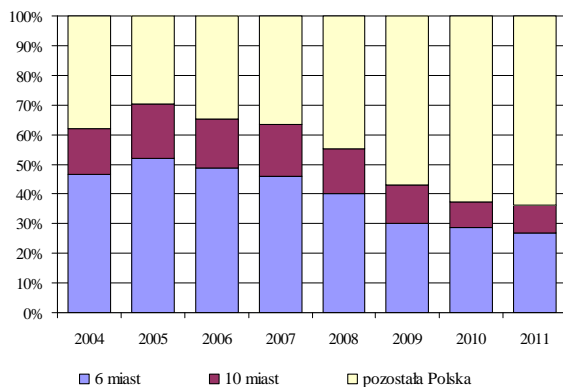
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 26 Struktura stanu należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 28 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce, w pierwszych kwartałach

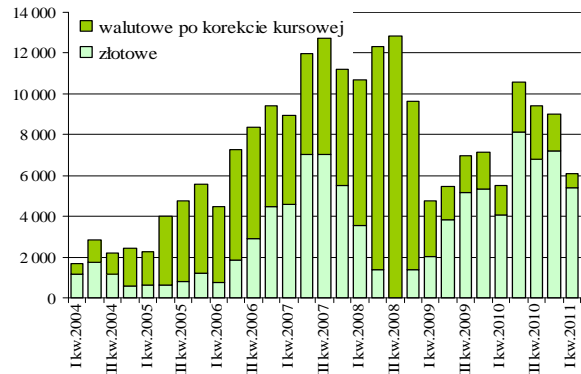


6 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk;

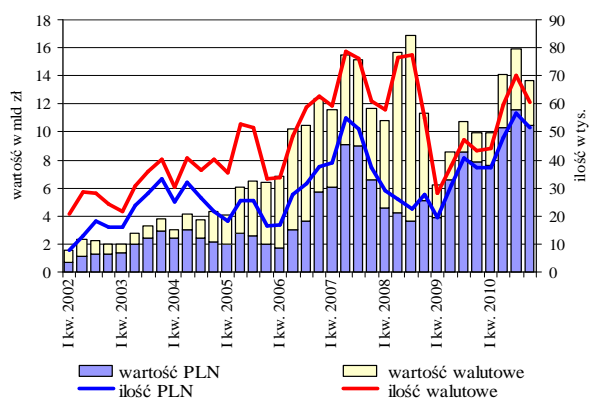
Uwaga: dane BIK nie pokrywają całej populacji kredytów mieszkaniowych;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK.

Wykres 25 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych stanu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)

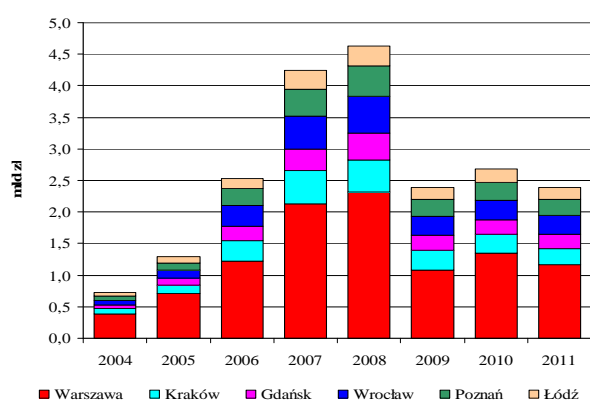


Wykres 27 Nowy kredyt mieszkaniowy wartościowo i ilościowo (zmiany kwartalne)

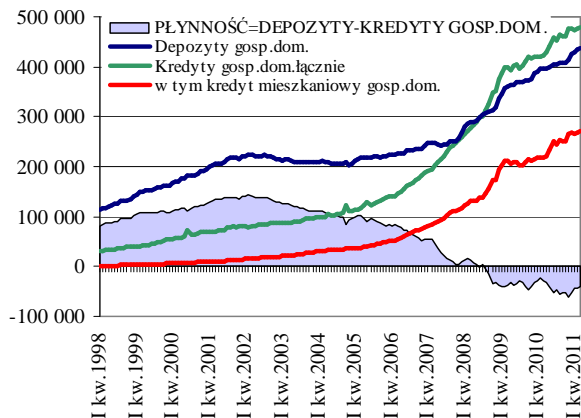


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP.

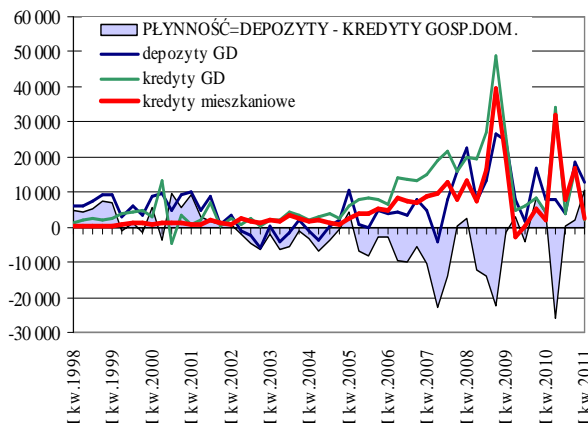
Wykres 29 Nowy kredyt mieszkaniowy w sześciu miastach Polski, w pierwszych kwartałach



Wykres 30 Płynność* sektora bankowego w Polsce (stan w mln zł)

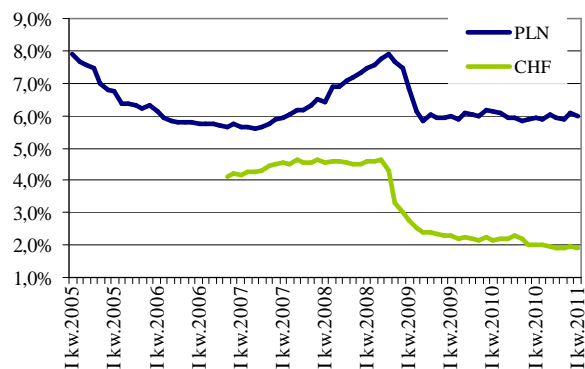


Wykres 31 Płynność bieżąca sektora bankowego w Polsce (zmiany kwartalne w mln zł)

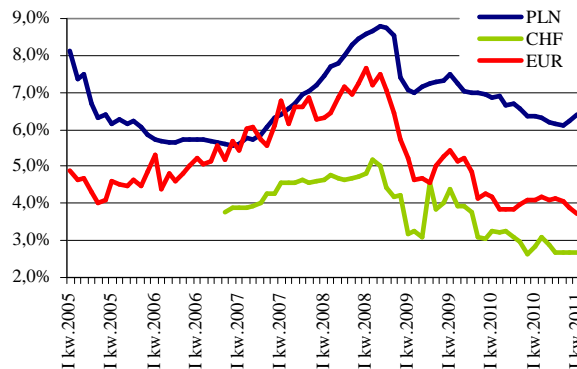


*Płynność rozumiana, jako luka finansowania, czyli depozyty minus kredyty gospodarstw domowych;
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 32 Stopy procentowe dla stanu kredytów mieszkaniowych w Polsce

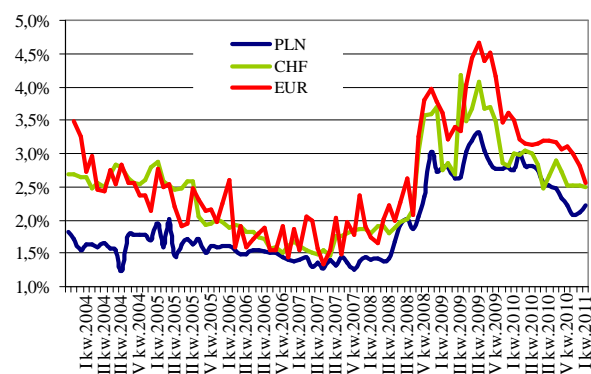


Wykres 33 Stopy procentowe nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce

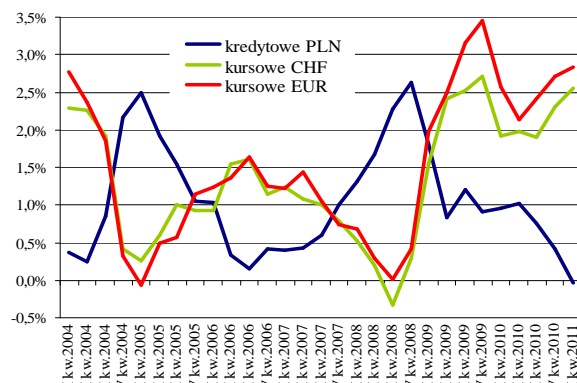


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 34 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych



Wykres 35 Wycena ryzyka^{2/} przez banki dla nowych kredytów mieszkaniowych

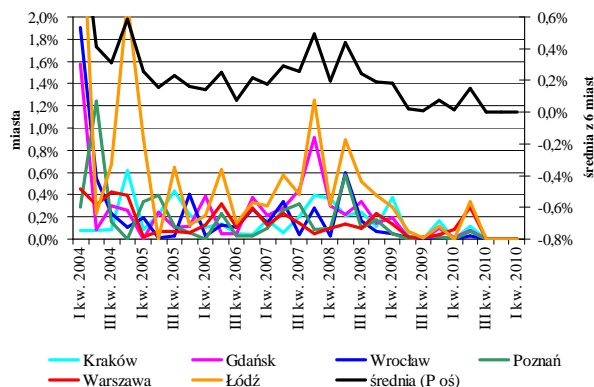


Marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (dane NBP) a LIBOR3M CHF lub LIBOR3M EUR lub WIBOR 3M.

^{2/} Wycena ryzyka: kredytowego PLN (stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L), kursowego CHF (stopa kredytu mieszkaniowego we frankach szwajcarskich minus stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L minus LIBOR3M CHF), kursowego EUR (stopa kredytu mieszkaniowego w euro minus stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L minus LIBOR3M EUR).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

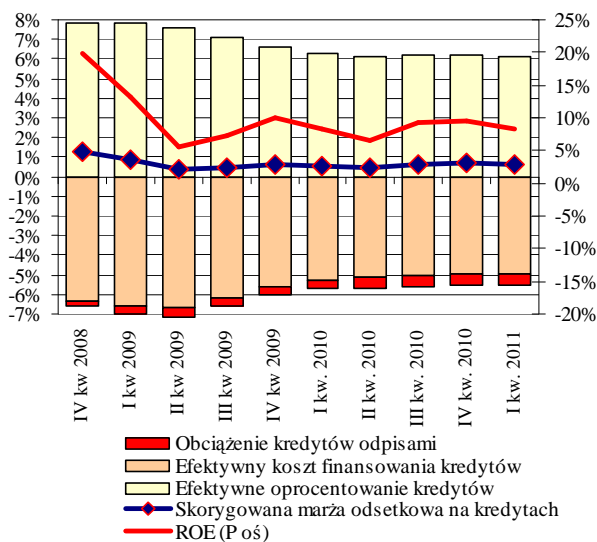
Wykres 36 Jakość^{3/} portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce



^{3/}Udział procentowy kredytów mieszkaniowych poniżej standardu (tj. zaległych 91-180 dni) w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta oraz poziom średni dla sześciu miast.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK.

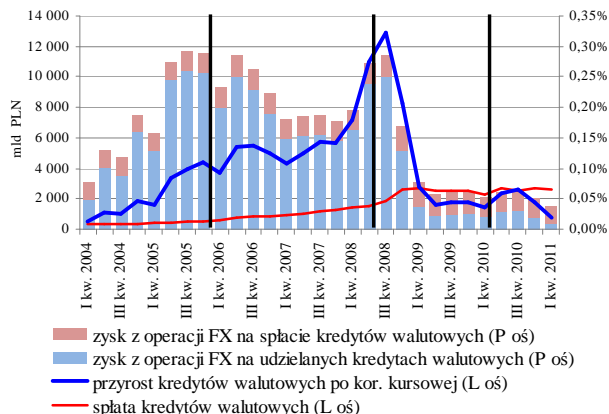
Wykres 38 Szacunkowa zyskowność kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce na kredytach złotych^{5/}



^{5/}Finansowe przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE* liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa na kredytach mieszkaniowych w stosunku do minimalnego wymaganego kapitału własnego. Minimalny wymagany kapitał własny oszacowany jest na podstawie szacunków LTV z danych AMRON oraz wymogów kapitałowych dla kredytów mieszkaniowych ustalonych przez KNF. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Wynik operacji FX swap oraz efektywne oprocentowanie kredytów pochodzi z opracowania DSF NBP. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR oraz LIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z tą operacją. Obciążenie kredytów odpisami wynika z występowania kredytów zagrożonych lub kredytów z utratą wartości.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz AMRON.

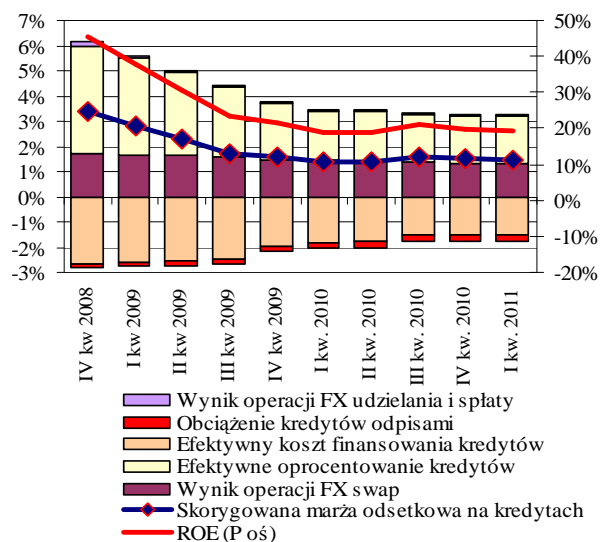
Wykres 37 Szacunkowa zyskowność dla banków w Polsce z tytułu udzielania i spłaty kredytów w walutach^{4/}



^{4/}Przychody z operacji FX obliczane są w następujący sposób. Nowo udzielane kredyty walutowe wypłacane są w złotych. Założono, że przeciętny spread na walucie wynosi 6%, co oznacza, że bank przy każdej operacji zmiany waluty pobiera 3%. Również, gdy klient spłaca raty kredytu walutowego dochodzi do wymiany walut, bank pobiera kolejne 3% od tej sumy. Zyskowność obliczana jest jako stosunek przychodów z operacji FX do całego portfela kredytowego, tzn. złotowego i w walutach. Spłata rat kredytu została obliczona za pomocą metody stałych rat, przy założeniu, że kredyt udzielony został na 20 lat.

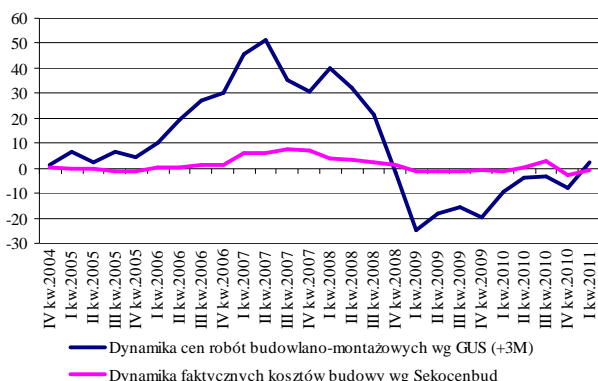
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz AMRON.

Wykres 39 Szacunkowa zyskowność kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce na kredytach walutowych^{5/}

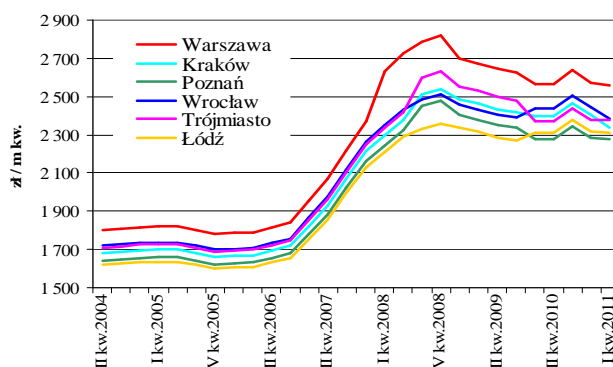


4. Koszty produkcji budowlano-montażowej, zyskowność inwestycji deweloperskiej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

Wykres 40 Dynamika cen oczekiwanych robót budowlano-montażowych oraz kosztów budowy mieszkania (typ 1121^{6/})



Wykres 41 Koszt budowy m kw. mieszkania (typ 1121^{6/})

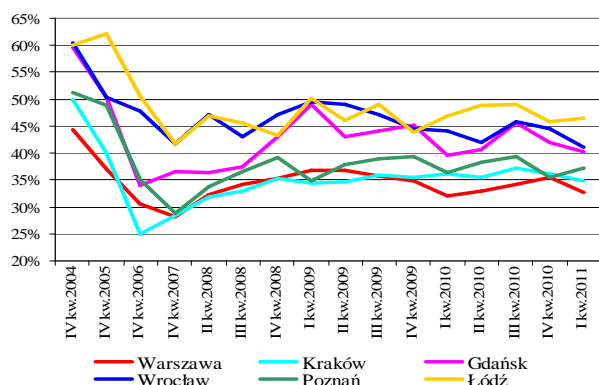


^{6/}Typ 1121 - budynek monitorowany od drugiej połowy 2004 r., jako przeciętny: mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegły ceramicznych).

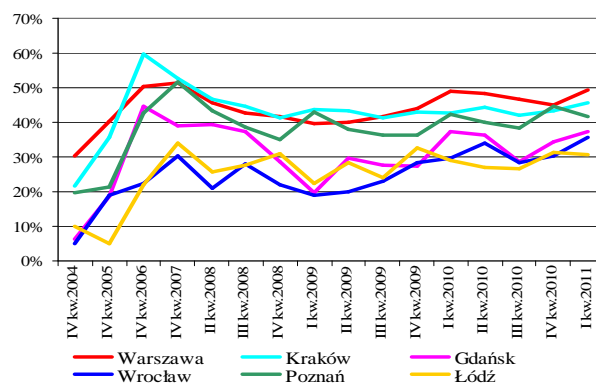
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud.

Wykres 42 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. mieszkania (typ 1121^{6/}) w cenie transakcyjnej RP

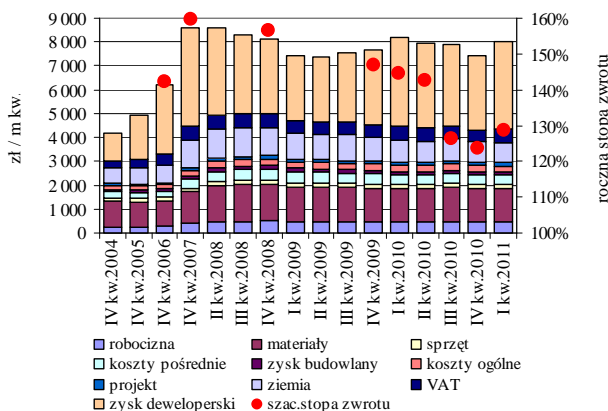


Wykres 43 Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania (typ 1121^{6/}) w cenie transakcyjnej RP

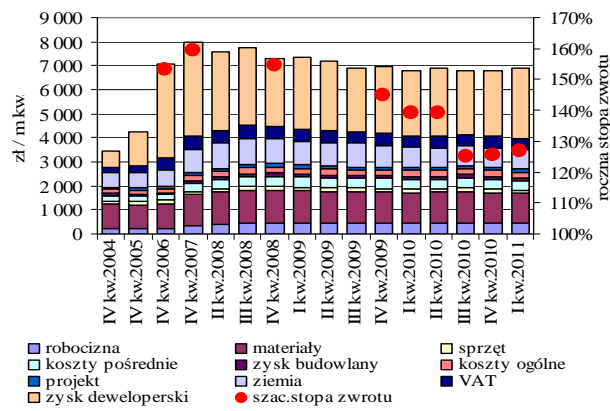


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

Wykres 44 Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121^{6/}) oraz szac. ROE^{7/} z inwestycji



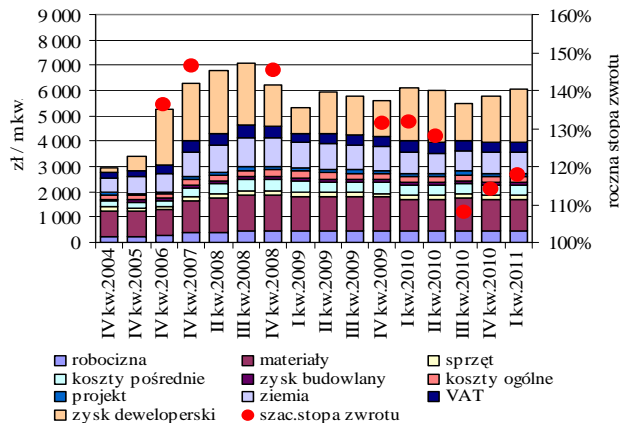
Wykres 45 Kraków - struktura ceny m kw. (typ 1121^{6/}) oraz szac. ROE^{7/} z inwestycji



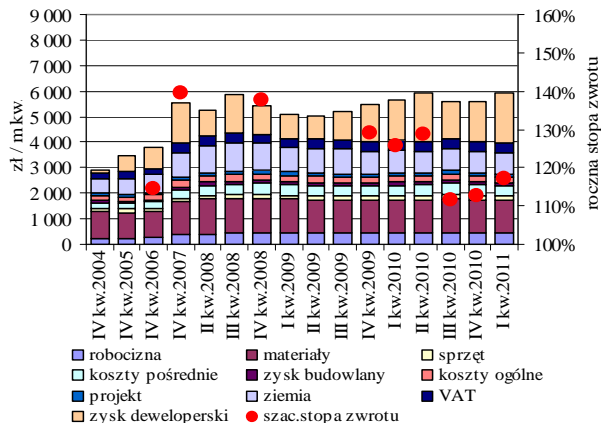
^{7/} szacunkowe ROE z inwestycji oznacza roczny zwrot z kapitału własnego zaangażowanego w inwestycji. Do 2009 r. dostępne są tylko dane na koniec roku, od IV kw. 2009 r. możliwe jest obliczenie danych kwartalnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

Wykres 46 Gdańsk - struktura ceny m kw. (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji

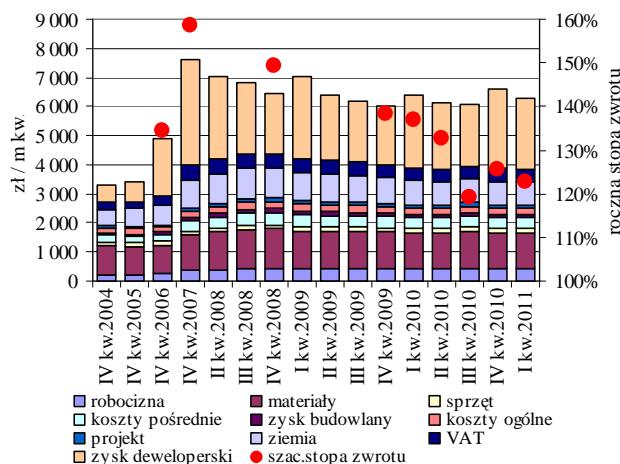


Wykres 47 Wrocław - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji

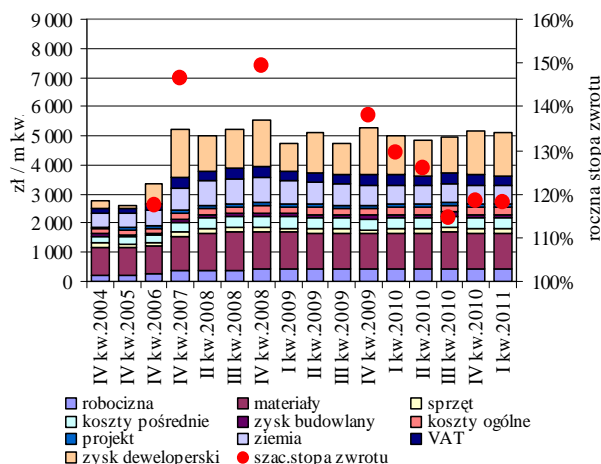


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

Wykres 48 Poznań - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji

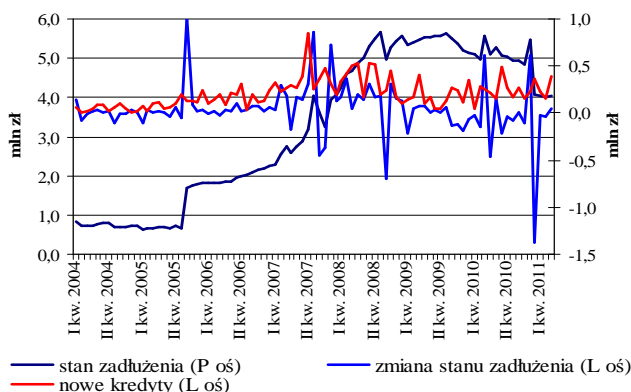


Wykres 49 Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji



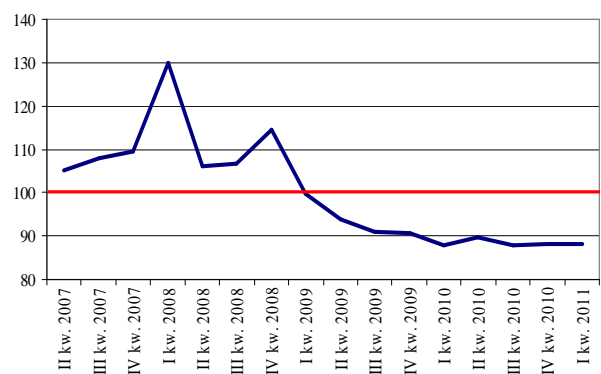
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

Wykres 50 Kredyty dla deweloperów w latach 2002-2011



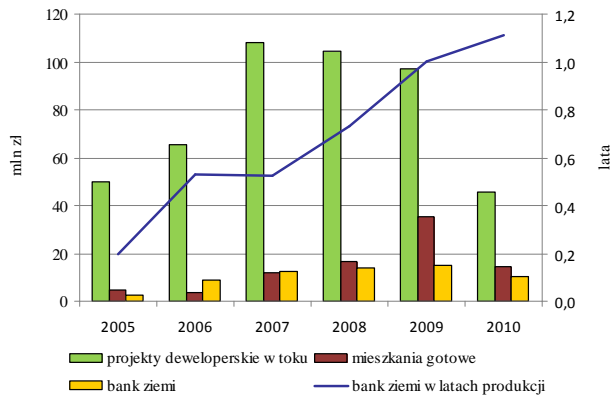
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP.

Wykres 51 Dynamika przeciętnej ceny mieszkań (za m kw.) wprowadzanych do sprzedaży na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach Polski^{8/}



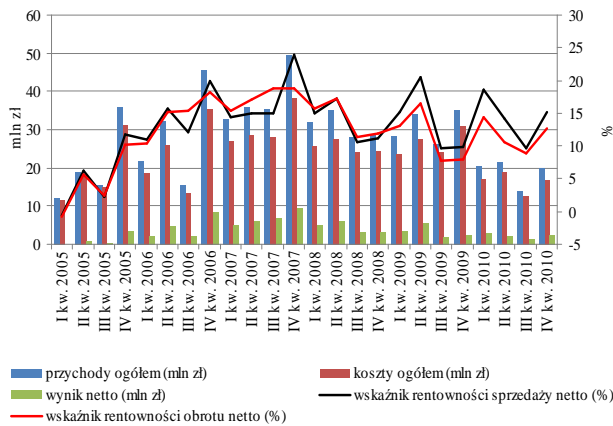
^{8/} Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych REAS.

Wykres 52 Sytuacja przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej



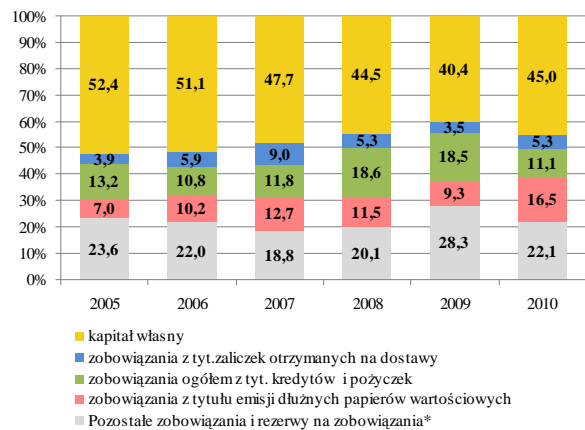
^{9/} Duża firma, wg GUS, zatrudnia powyżej 50 osób;
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (F01).

Wykres 54 Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej firmy deweloperskiej (ujęcie kwartalne)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (F01).

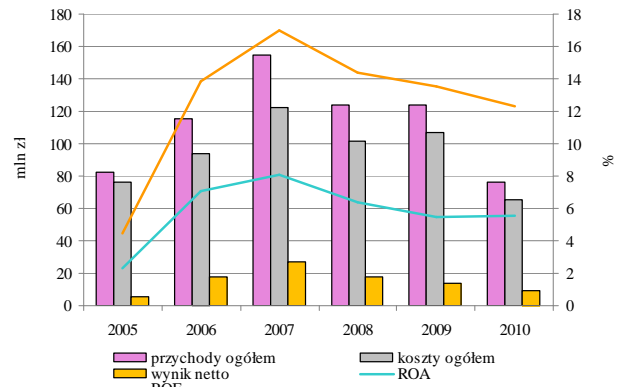
Wykres 56 Struktura finansowania przeciętnej dużej firmy deweloperskiej



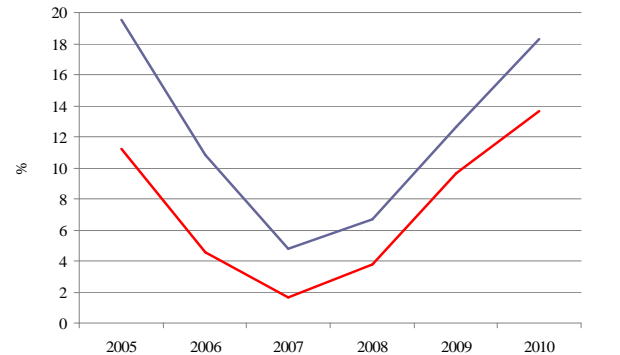
* W tym głównie zobowiązania wobec wykonawców oraz zatrzymane kaucje.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (F01).

Wykres 53 Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej firmy deweloperskiej



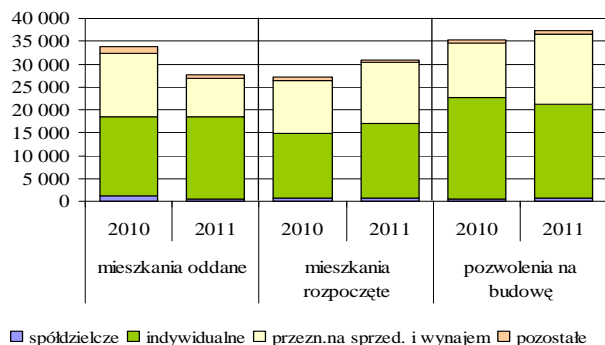
Wykres 55 Jakość zobowiązań* firm deweloperskich



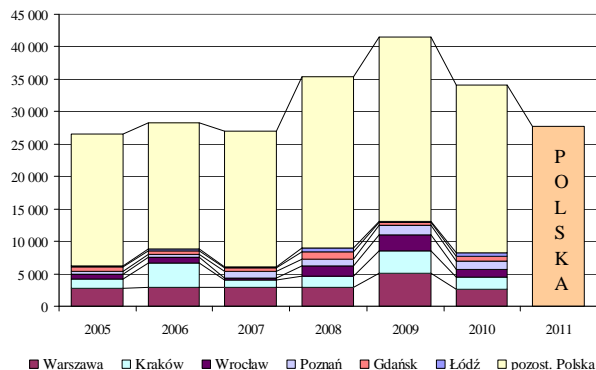
*zobowiązania, które zostały zaliczone do kategorii zagrożone;
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce oraz w sześciu miastach

Wykres 57 Polska – struktura własnościowa budownictwa w pierwszych kwartałach 2009 i 2010 r.

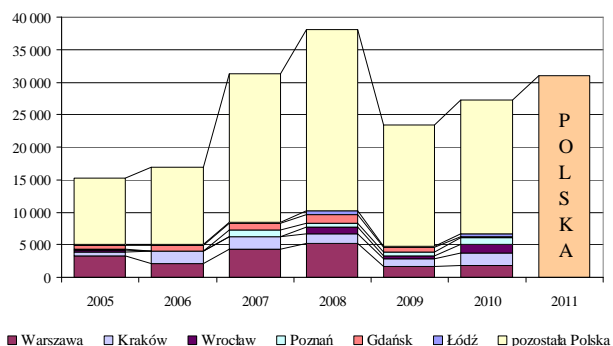


Wykres 58 Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w pierwszych kwartałach

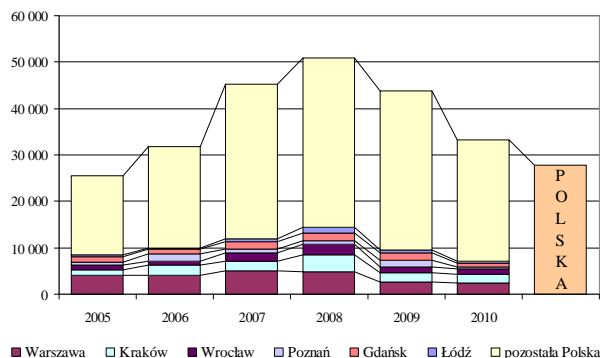


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 59 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto – w pierwszych kwartałach

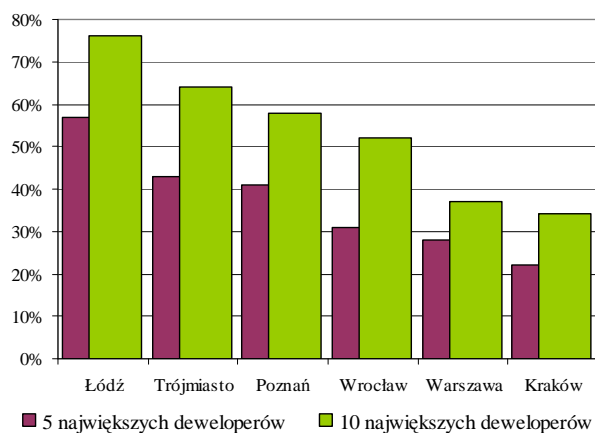


Wykres 60 Polska – wydane pozwolenia na budowę mieszkań – w pierwszych kwartałach

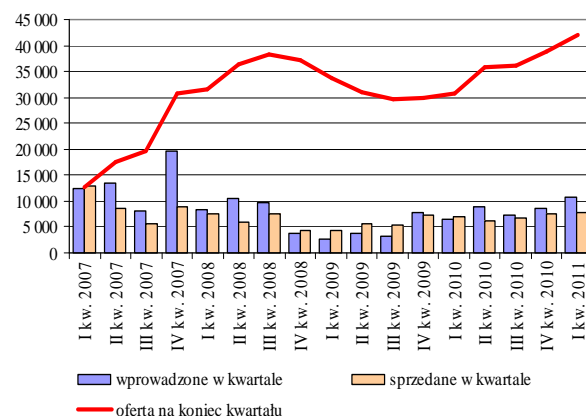


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 61 Koncentracja produkcji deweloperskiej^{10/} na sześciu największych rynkach Polski w latach 2010-2011



Wykres 62 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w sześciu największych rynkach Polski



^{10/} Udział mieszkań budowanych przez pięciu oraz dziesięciu największych deweloperów w łącznej liczbie mieszkań oddanych na danym rynku do końca 2011 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych REAS.

^{11/} Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.