

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Marta Widłak
Zespół ds Rynków Nieruchomości
Biuro Struktur Rynkowych

17 grudnia 2010 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce¹ w trzecim kwartale 2010 r.

Synteza:

Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w trzecim kwartale 2010 r. prowadzi do następujących wniosków:

- występuje kontynuacja większości procesów obserwowanych w bieżącym roku, które można określić jako szukanie nowego punktu równowagi na rynku,
- ofertowe ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym oraz ceny transakcyjne na obydwu rynkach można uznać za stabilne, również realne ceny mieszkań, zwłaszcza wyrażone w przeciętnych wynagrodzeniach wykazywały stabilizację,
- stopy procentowe nowego kredytu mieszkaniowego były zbliżone do poziomu z okresu boomu kredytowego,
- banki ograniczały restrykcyjność polityki dotyczącej kredytów mieszkaniowych, o czym może świadczyć wzrost wielkości tych kredytów; dominującą pozycję utrzymywały kredyty w walucie krajowej, co skutkowało spadkiem popytu mieszkaniowego,
- udział zysku w cenie mieszkania oraz szacowana roczna stopa zwrotu z inwestycji deweloperskiej nadal były wysokie co powoduje, że deweloperzy odmrażali wstrzymane inwestycje, a w efekcie pozostawała większa liczba niesprzedanych, nowych mieszkań wystawionych na rynek,
- wskaźnik kosztów budowy mieszkań wykazał nieznaczny wzrost, ale może być to zjawisko przejściowe.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w trzecim kwartale 2010 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ ceny mieszkań (wykresy 1-11), 2/ dostępności: kredytu, mieszkania, kredytowej mieszkania (wykresy 12-21), 3/ wypłaty kredytów i stopy procentowe (wykresy 22-31), 4/ zyskowność inwestycji i koszty produkcji budowlano-montażowej (wykresy 32-41) oraz 5/ budownictwo mieszkaniowe (wykresy 42-49).

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 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 znacznym 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 trzecim kwartale 2010 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych nastąpiła kontynuacja procesów obserwowanych w dwóch pierwszych kwartałach. Pomimo zmiany podstawowych parametrów na rynku, ceny mieszkań usztywniły się na wysokim poziomie, a dostosowania mają charakter głównie ilościowy.

W modelowym uproszczeniu na współczesnym rynku nieruchomości obserwujemy relacje pomiędzy konsumentami, producentami (deweloperami i firmami budowlanymi), sektorem finansowym kredytującym zakupy i budowę mieszkań oraz sektorem publicznym, regulującym rynek i oddziałującym fiskalnie. Cechą charakterystyczną tego rynku jest specyficzny mechanizm dostosowawczo-regulacyjny. Rynek nieruchomości głównie za sprawą inercyjnej, tj. przesuniętej w czasie, reakcji podaży, nie dostosowuje się perfekcyjnie do zmian popytu, zwłaszcza w okresach szokowych. Czasami dostosowania te mogą trwać latami, dlatego zazwyczaj w analizie wyodrębnia się okresy długi i krótki, w których kolejno szoki popytowe przenoszą się na ceny, a następnie wywołują dostosowania podażowe.

Główne czynniki ograniczające popyt na polskim rynku mieszkaniowym w relacji do okresu boomu to wycofanie się inwestorów zagranicznych, opadnięcie gorączki zakupów mieszkaniowych, spadek dostępności dochodowej oraz fizycznej (racjonowanie kredytów mieszkaniowych), jak także spowolnienie czynników fundamentalnych takich jak: wzrost dochodów, przyrost nowych gospodarstw domowych oraz migracje do największych miast. Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych ma miejsce głównie w wyniku zmiany ich struktury, tj. spadku udziału kredytów denominowanych w walutach obcych oraz ich racjonowania przez banki. Pomimo stopniowej poprawy warunków kredytowania oraz spadku premii za ryzyko sektorowe, a w konsekwencji stóp procentowych, do poziomów prawie porównywalnych z okresem przedkryzysowym, popyt mieszkaniowy generowany za sprawą kredytów oraz ich wypłaty nie powinny już osiągnąć wielkości z okresu boomu. Na ograniczenia ilościowe ma też wpływ pogorszenie płynności sektora finansowego, który w okresie boomu refinansował się z oszczędności zagranicznych. Jednocześnie ceny mieszkań, pomimo stałego niewielkiego spadku, dalej odzwierciedlają relacje popytu i podaży z okresu boomu tj. zwłaszcza czynnika niskich stóp procentowych kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Na skutek powyższego nowe, drogie mieszkania nie mogą zostać sprzedane na rynku zarówno ze względu na ograniczenie dochodowe gospodarstw domowych, jak też niedostateczną płynność sektora finansowego. Wysoka cena mieszkań, lepsza dostępność czynników produkcji, w tym terenów budowlanych, a w konsekwencji bardzo wysoka opłacalność działalności deweloperskiej w sektorze budownictwa mieszkaniowego powoduje i będzie powodować wchodzenie na rynek nowych deweloperów. Również firmy istniejące na rynku rozpoczynają nowe inwestycje, aby zmonetyzować rozbudowane ponad miarę w okresie boomu banki ziemi oraz pokryć straty związane z nadmiernym optymizmem i złą kontrolą kosztów z okresu boomu. Firmy te liczą, że poprzez nieznaczne obniżki cen zdobędą klientów, pomimo trudności ze zbytem mieszkań przy aktualnym poziomie cen.

Omawiane tendencje znajdują swoje odzwierciedlenie w zaprezentowanym systemie mierników monitorujących sektor w trzecim kwartale 2010 r. W konsekwencji rosnącej podaży nowych projektów, przy lekko słabnącym popycie fundamentalnym, ceny powinny zacząć się obniżać i urealniać z korzyścią dla klientów oraz długookresowego bezpieczeństwa systemu bankowego. Tendencje cenowe³ na głównych rynkach mieszkaniowych w Polsce prezentują wykresy od 1 do 11. Wszystkie zaprezentowane indeksy pokazują podobną zależność tj. stabilizację, względnie niewielkie spadki realnych i nominalnych cen mieszkań na

³ Stosowanie różnych indeksów cen jest konieczne z uwagi na błędy, którymi zwykle obarczony jest pomiar cen mieszkań. Wynikają one z wielu przyczyn, w tym z słabej jakości danych oraz reprezentacyjności badanych prób jak także wysokiej niejednorodności dobra, jakim jest mieszkanie. Stosując bardziej zaawansowane techniki statystyczne (indeksy hedoniczne, wykresy 6 i 7) można wyeliminować niektóre błędy, zwykle jednak kosztem pogorszenia reprezentatywności próby.

najważniejszych rynkach. Do takich samych wniosków prowadzi analiza dynamiki cen mierzonych różnymi metodami (por. wykresy 8 i 9). Inną informację zawiera indeks cen ofertowych z rynku pierwotnego w sześciu miastach budowany na podstawie pierwszych notowań cen mieszkań wprowadzanych przez deweloperów na rynek (por. wykres 2). Mierzy on nie tyle poziom cen ofertowych na tym rynku (por. wykresy 1 i 3), który jest wypadkową cen mieszkań nowowprowadzanych oraz będących w ofercie, w tym tych przecenianych, ale poziom optymizmu deweloperów dotyczących sytuacji rynkowej. Zwraca uwagę gwałtowny wzrost optymizmu w okresie boomu, a następnie jego spadek. Stan na koniec trzeciego kwartału 2010 r. można określić jako chwiejną stabilizację.

Mierniki pokazujące dostępność mieszkania (bazujące na relacji ceny mieszkania do dochodu gospodarstwa domowego) mierzące napięcia na rynku pokazują stopniowy spadek napięć powstałych w okresie boomu, co wynika ze wzrostu dochodów i niewielkiego spadku cen. Zarówno prostszy miernik (por. wykres 12), jak i jego doskonalsza forma uwzględniająca wielkość przeciętnego mieszkania (por. wykres 13) nie powróciły do poprzedniego poziomu, co pokazuje, że napięcia na rynku nieruchomości nie ustąpiły.

Pomimo stopniowej poprawy warunków kredytowania zdolność kredytowa gospodarstw domowych nie powróciła do okresu przedkryzysowego (por. wykresy 14, 16, 18 i 20). Co prawda zdolność kredytowa w odniesieniu do kredytów złotych prawie osiągnęła poprzedni poziom, to jednak uwzględniając strukturę kredytów, w której w okresie przedkryzysowym dominowały kredyty denominowane w walutach obcych, globalna zdolność kredytowa jest o kilkanaście punktów procentowych mniejsza (por. wykres 20). Czynnikiem ten oznacza słabszy popyt na mieszkania.

Konsekwencją wysokich cen mieszkań oraz mniejszej dostępności kredytów jest mniejsza kredytowa dostępność mieszkania, zarówno w rozbiciu na poszczególne rodzaje kredytów, jak i zagregowana (por. wykresy 15, 17, 19 i 21). Miernik ten jest miarą potencjalnej siły nabywczej gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym. O realnej sile nabywczej możemy mówić po zestawieniu tego wskaźnika z rzeczywistymi przyrostami zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (por. wykresy 22-27), na który wpływ mają preferencje konsumentów oraz polityka kredytowa banków. Mniejsze przyrosty zadłużenia niż te wynikające z przyrostu dostępności kredytowej oznaczają zmianę preferencji konsumentów lub racjonowanie kredytów przez system bankowy. Zjawisko to widać wyraźnie po 2009 r. na obszarach największych miast, a zwłaszcza Warszawy, gdzie istniało największe ryzyko spadku cen mieszkań i pogorszenia jakości zabezpieczeń. Jednak w III kw. 2010 r. zaobserwowano wzrost wielkości nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych (por. wykres 25), co mogło być wynikiem ograniczania restrykcyjności polityki dotyczącej kredytów mieszkaniowych. Zwraca także uwagę stabilny poziom finansowania w pozostałej części kraju, gdzie przeważają relatywnie niewielkie wielkości kredytu na finansowanie rynku wtórnego i budowę domów.

Informację dotyczącą postrzegania ryzyka kredytów mieszkaniowych ilustrują wykresy od 28 do 31. Pomimo, iż stopy procentowe prawie powróciły do okresu sprzed boomu (por. wykresy 28, 29), to jednak zmianie uległa percepcja ryzyka kredytów mieszkaniowych. Spadek stóp do poziomu przedkryzysowego jest spowodowany spadkiem stóp procentowych na rynku pieniężnym - standardowej reakcji banków centralnych na osłabienie koniunktury. Wyraźnie widać natomiast wzrost marż bankowych (por. wykres 30). Bardziej szczegółowa informacja dotycząca marży została przedstawiona na wykresie 31, na którym dokonano jej dekompozycji na premię za ryzyko kredytowe i kursowe. Pomimo dominacji na polskim rynku zmiennych stóp procentowych banki są ograniczone w zakresie kształtowania stóp na istniejących portfelach zapisami umów kredytowych, muszą też brać pod uwagę ryzyko spadku jakości portfela (por. wykres 28). Dlatego dekompozycję przeprowadzono w oparciu o kredyty nowo udzielane (por. wykres 29), gdzie nie ma takich ograniczeń i banki powinny te ryzyka wyceniać. Naprzemiennie cykliczne zmiany premii za omawiane ryzyka, pokazują, że to zjawisko występuje tylko

w niewielkim stopniu, tym niemniej zmiany te dobrze oddają postrzeganie ryzyka (por. wykres 31).

Kolejnym czynnikiem mogącym, obok poziomu ryzyka, mieć wpływ na akcję kredytową jest płynność sektora bankowego (por. wykresy 26 - 27). Już w 2008 r. sektor bankowy miał problemy z płynnością, którą uzupełniał na zagranicznych rynkach finansowych (por. wykres 23). Ograniczenie udziału kredytów denominowanych w walutach obcych musiało skutkować ograniczeniem akcji kredytowej.

Sytuację w sektorze budownictwa mieszkaniowego prezentują wykresy 32 - 49. Wysokie ceny mieszkań, zwłaszcza w Warszawie i Krakowie skutkują wysokim udziałem zysku deweloperskiego w cenie metra kwadratowego mieszkania, co przekłada się na wysoką rentowność projektów (wykresy 35 do 41). Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) została obliczona z zachowaniem 4,5 letniego cyklu, co oznacza, że obecne projekty sprzedawane są po niższych cenach, ale realizowane po wyższych kosztach, stąd spadkowa tendencja wskaźnika. Dla projektów noworozpoczynanych stopy te są wyższe. Należy jednak dodać, że wysoka (na poziomie przekraczającym 100% rocznie) stopa zwrotu z kapitału własnego ma zazwyczaj charakter czysto teoretyczny, gdyż jest efektem wysokiej marży zysku oraz zastosowanej dźwigni finansowej (w obliczeniach przyjęto 80% udział kredytu w finansowaniu projektu). W praktyce wysokie ryzyko związane z tego typu projektami powoduje, że stopy te są znacząco niższe, tak jak znacząco niższe są wskaźniki uzyskiwane przez deweloperów. Czynnikiem pozytywnie wpływającym na rentowność projektów są koszty, które od ustania boomu na rynku systematycznie obniżały się (por. wykresy 32 - 34), co nadal znajduje swoje odbicie w oczekiwaniach uczestników rynku (wykres 32). W trzecim kwartale br. sytuacja ta uległa jednak zmianie i wskaźnik kosztów wykazał wzrost. Można przypuszczać, że jest to wynikiem rosnącej liczby nowych projektów powodowanych ich wysoką zyskownością (por. wykres 35).

O ile w trzecim kwartale br. na rynkach mieszkaniowych sześciu największych miast nie zaszły istotne zmiany (por. wykresy 43-45 i 47), o tyle można sądzić, że w najbliższej przyszłości rosnąca liczba nowych projektów w połączeniu ze stabilnym popytem będzie skutkować presją na obniżki cen. Świadczy o tym rosnący realizm deweloperów w zakresie kształtowania cen ofertowych (por. wykres 49), natomiast silnym czynnikiem przeciwdziałającym tej tendencji może być wysoka, jak na ten rynek, koncentracja produkcji (por. wykres 46) i związany z tym mechanizm kształtowania się cen na zasadzie przywództwa cenowego.

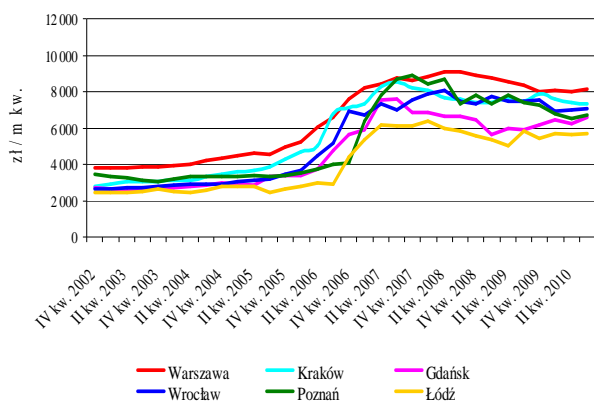
Dochodzenie do stanu równowagi jest jednak procesem bardziej złożonym ze względu na dalsze, przewidywane szoki popytowe. O ile zapowiadana podwyżka podatku VAT nie będzie mieć większego wpływu na popyt, o tyle zapowiadane dalsze ograniczenia dotyczące kredytów (Rekomendacja T), w tym denominowanych w walutach obcych (Rekomendacja S2) oraz racjonalizacja rządowego programu „Rodzina na swoim”, będą miały wpływ na przyspieszenie dostosowań cenowych. Oczekuje się, że w dłuższym okresie będzie to proces pozytywny dla polskiego rynku. Konsumenci będą mogli kupować tańsze mieszkania przy niższym zadłużeniu. Powinno to także wzmocnić bezpieczeństwo systemu bankowego zarówno z punktu widzenia jakości zabezpieczenia, jak też ryzyka zmian stóp procentowych. Znacząco powinno poprawić się też bezpieczeństwo płynności sektora bankowego i jego ekspozycja na ryzyko kursowe. Brak jest pozytywnych doświadczeń światowych zarówno z finansowaniem długich kredytów nieruchomościowych krótkimi depozytami z rynku globalnego, jak też z nienaturalnym podtrzymywaniem przez programy rządowe nadmiernie wysokich cen.

Omawiane działania powinny spowodować spadek nadmiernie wysokich zysków sektora deweloperskiego. Pomimo spadku cen mieszkań udział zysku, a zwłaszcza stopy zwrotu, pozostaną na nadal na wyższym poziomie niż w innych sektorach z uwagi na ponoszone przez te podmioty wysokie ryzyko. Spadek zysków ograniczy jednocześnie napływ nieprofesjonalnych firm oraz spekulację projektami i terenami, które zwykle też doprowadzają do bankructw.

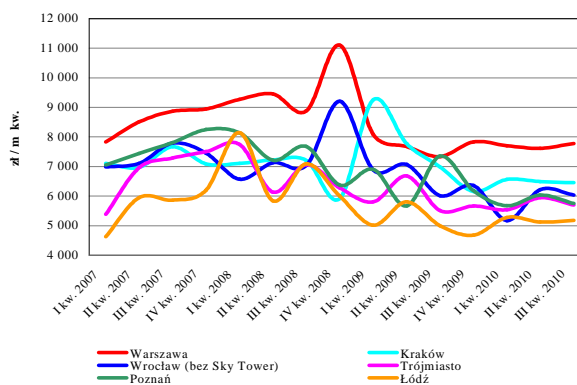
Załącznik

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

Wykres 1 Ofertowe ceny mieszkań - RP w latach 2002 - 2010



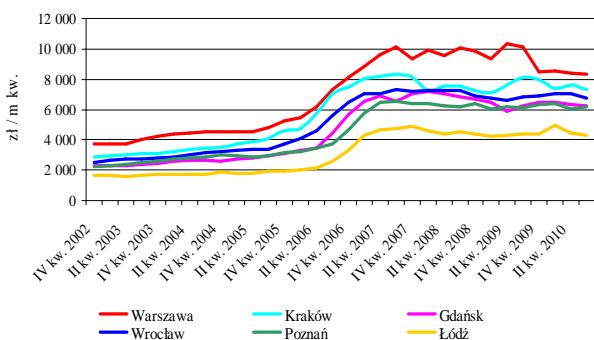
Wykres 2 Ofertowe ceny mieszkań wprowadzonych na rynek - RP w latach 2007 - 2010



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

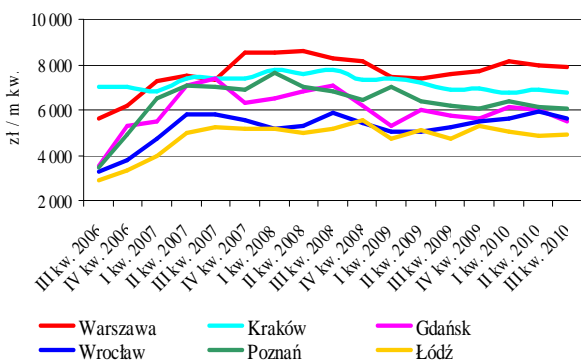
Źródło: REAS.

Wykres 3 Ofertowe ceny mieszkań - RW w latach 2002 - 2010

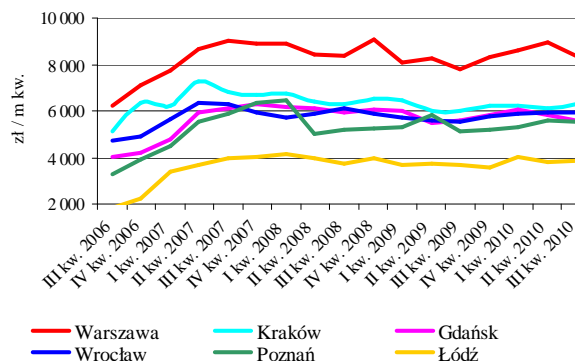


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Wykres 4 Transakcyjne ceny mieszkań - RP w latach 2006 - 2010

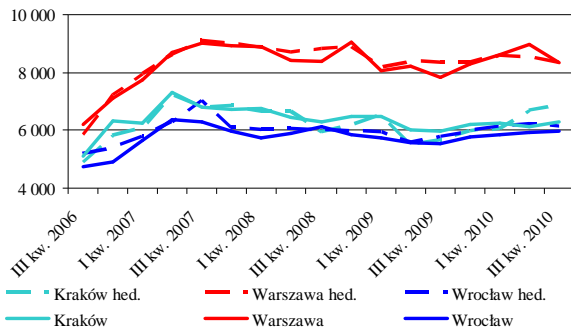


Wykres 5 Transakcyjne ceny mieszkań - RW w latach 2006 - 2010

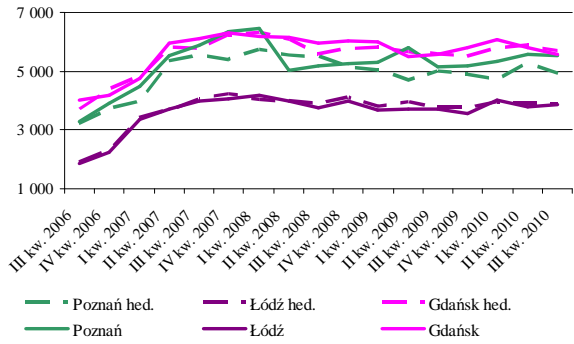


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

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

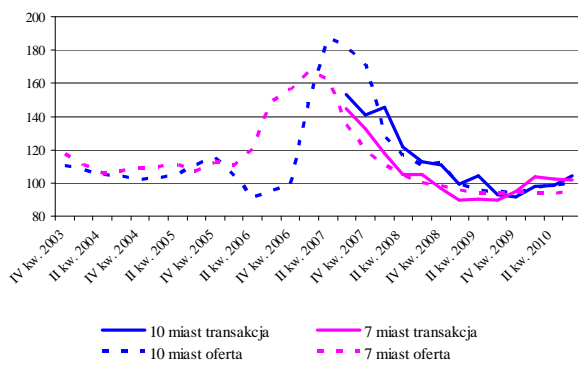


Wykres 7 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Gdańsk, Poznań, Łódź)

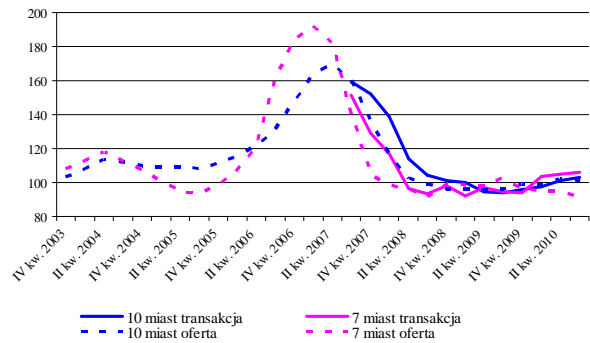


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

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

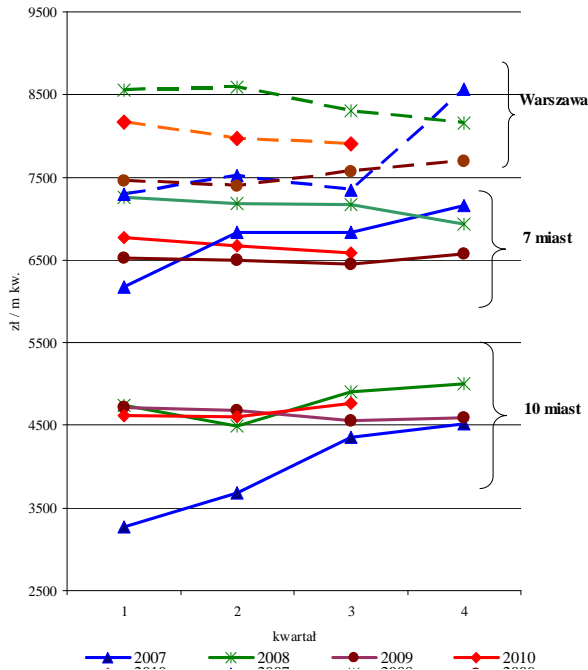


Wykres 9 Dynamika (r/r) cen mieszkań - RW

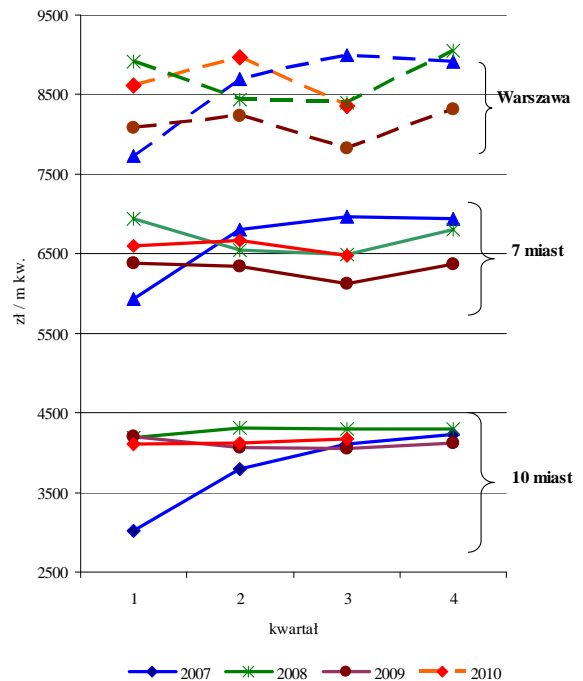


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN oraz PONT Info Nieruchomości.

Wykres 10 Średnia cena mieszkania - RP, transakcje



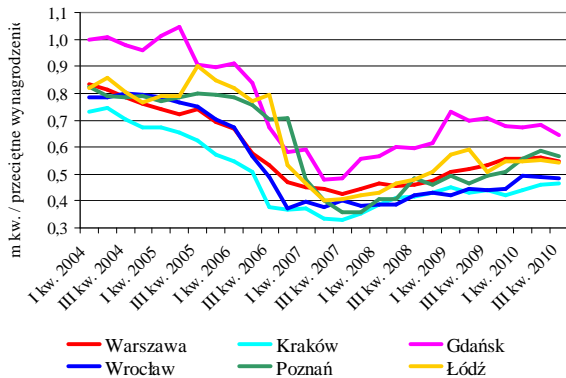
Wykres 11 Średnia cena mieszkania - RW, transakcje



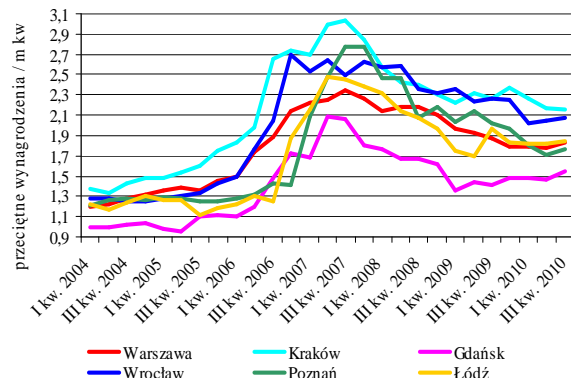
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

2. Dostępność kredytu, dostępność mieszkania, kredytowa dostępność mieszkania

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

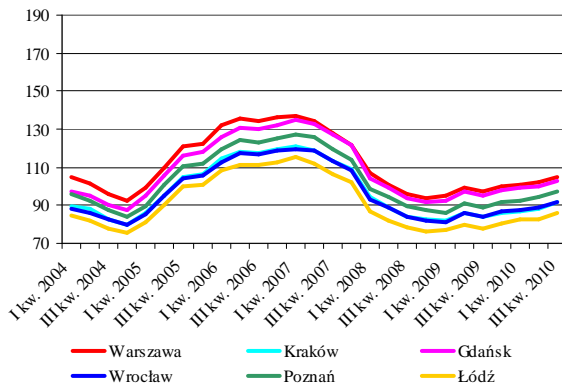


Wykres 13 Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw

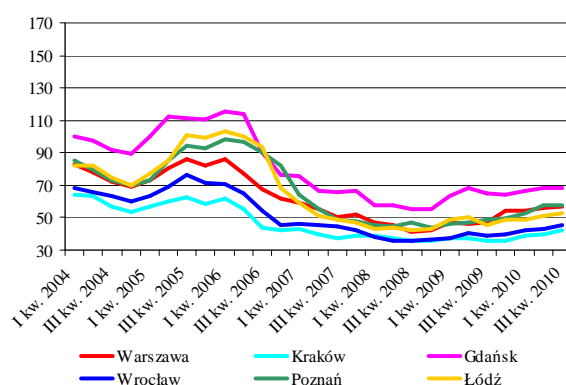


Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

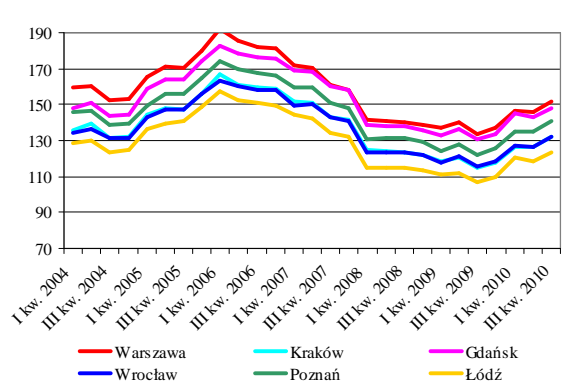


Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)

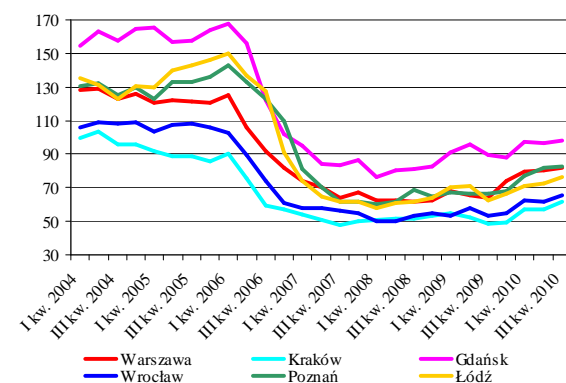


Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

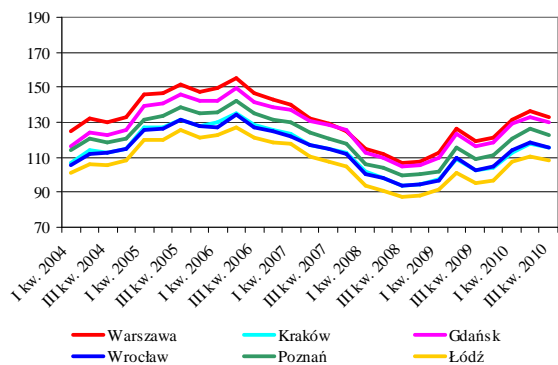


Wykres 17 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)

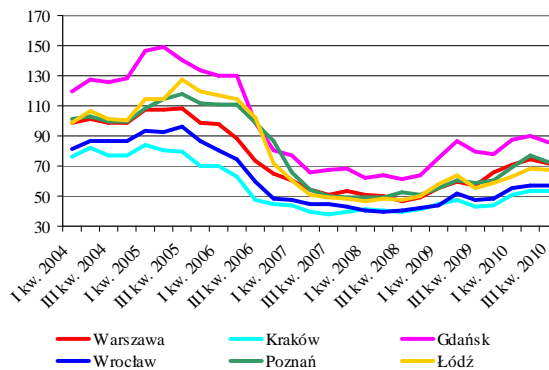


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

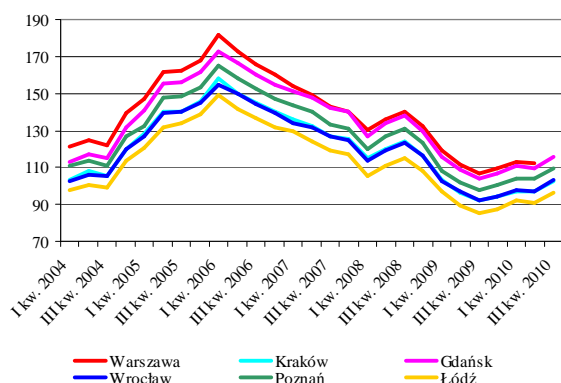


Wykres 19 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie EUR)

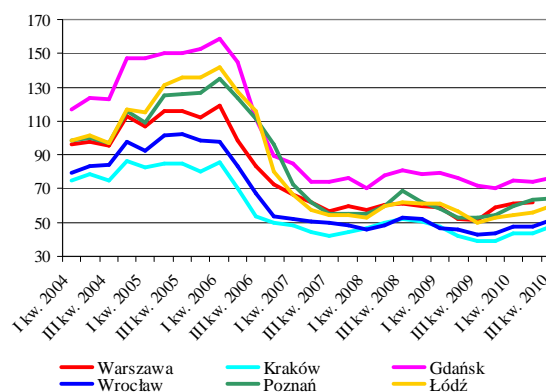


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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



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

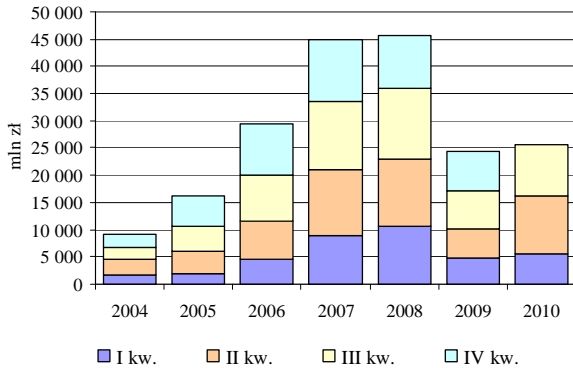


^{1/} Kredyt ważony strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych.

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

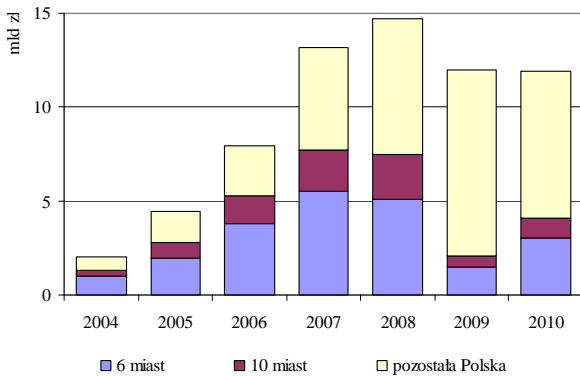
3. Wyплаты кредитов жилищных, стopy процентowe

Wykres 22 Przyrosty kwartalne кредыту жилищного для осіб prywatnych (po korekcje kursowej)



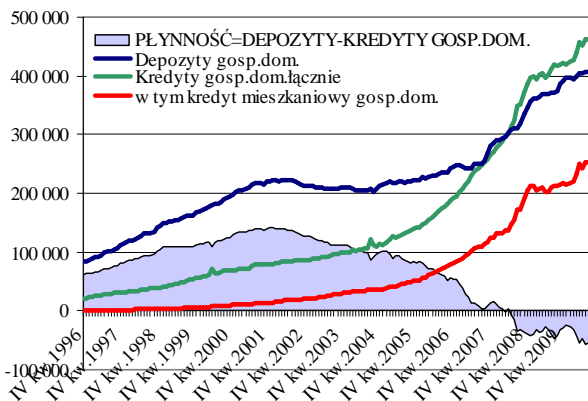
Źródło: NBP.

Wykres 24 Struktura przestrzenna nowego кредыту жилищного в Polsce, в третьем kwartale



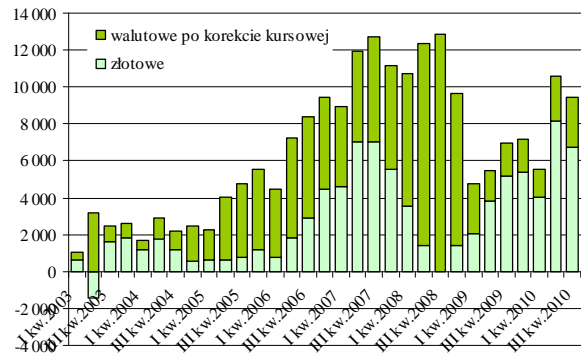
Źródło: opracowanie własne na podstawie BIK.

Wykres 26 Пłynność сектора bankowego в Polsce (stan в mln zł)

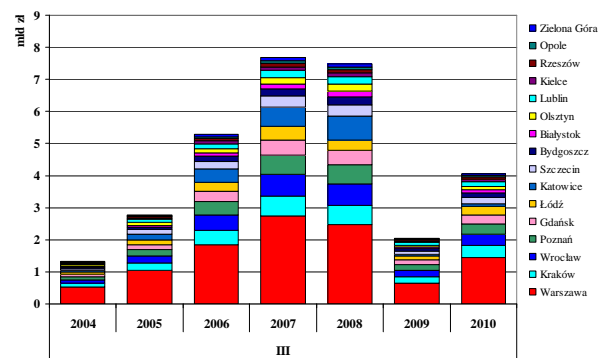


Źródło: NBP.

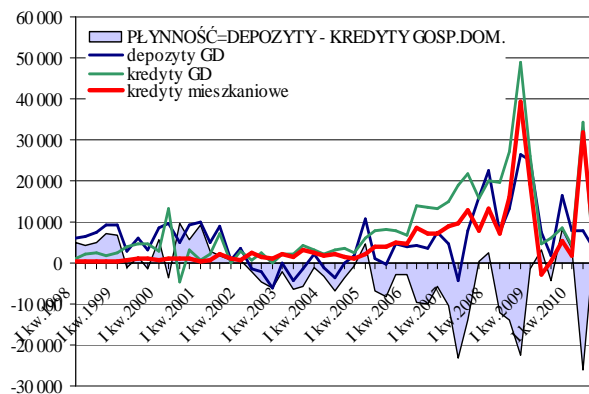
Wykres 23 Структура валютной приростов kwartalnych кредыту жилищного для осіб prywatnych (po korekcje kursowej)



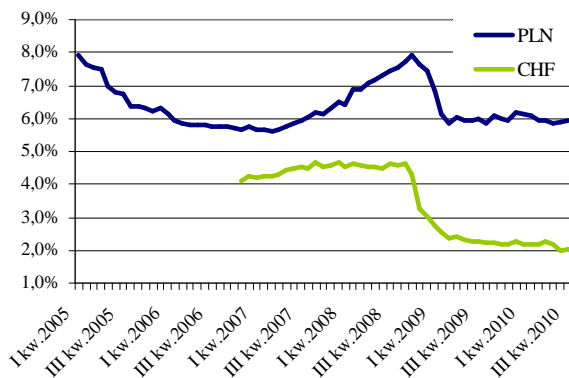
Wykres 25 Новый кредыт жилищный в 16 miastach Polski, в третьем kwartale



Wykres 27 Пłynность бџжущая сектора bankowego в Polsce (zmiany kwartalне в mln zł)

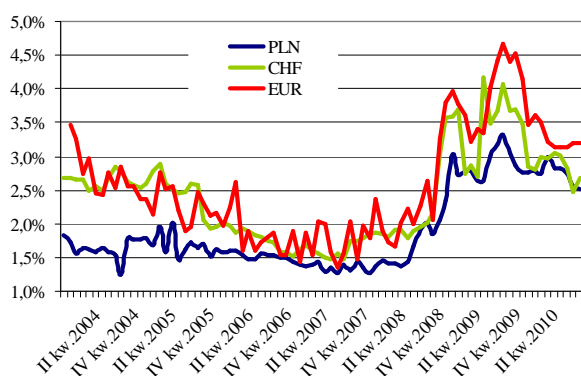


Wykres 28 Stopy procentowe dla stanu kredytów mieszkaniowych w Polsce

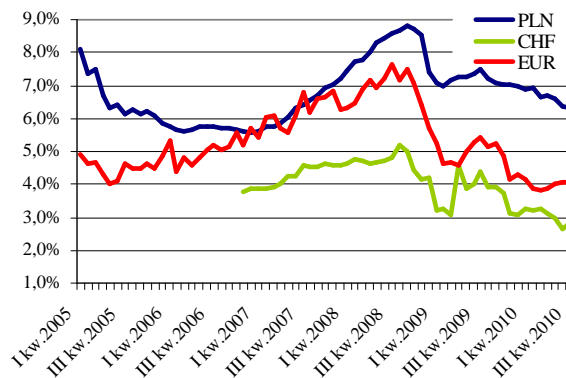


Źródło: NBP.

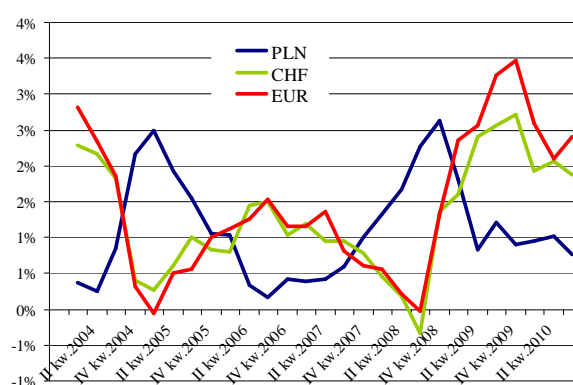
Wykres 30 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych



Wykres 29 Stopy procentowe nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce



Wykres 31 Wycena ryzyka^{2/} przez banki dla nowych kredytów mieszkaniowych

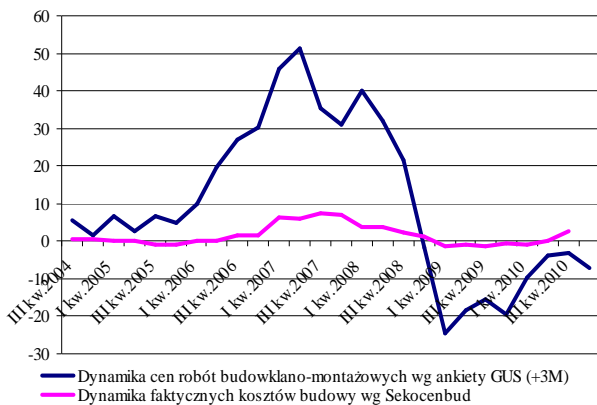


^{2/} Wycena ryzyka: kredytowego PLN (stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L), kursowego CHF (stopa kredytu mieszkaniowego we frankach szwajcarskich minus stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L minus LIBOR3M CHF), kursowego EUR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

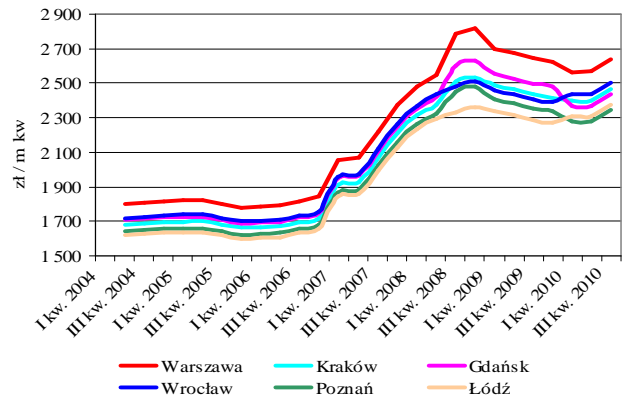
Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP.

4. Zyskowość inwestycji i koszty produkcji budowlano-montażowej w Polsce

Wykres 32 Dynamika cen oczekiwanych robót budowlano-montażowych oraz kosztów budowy mieszkania (typ 1121^{3/})



Wykres 33 Koszt budowy m kw. mieszkania (typ 1121^{3/})

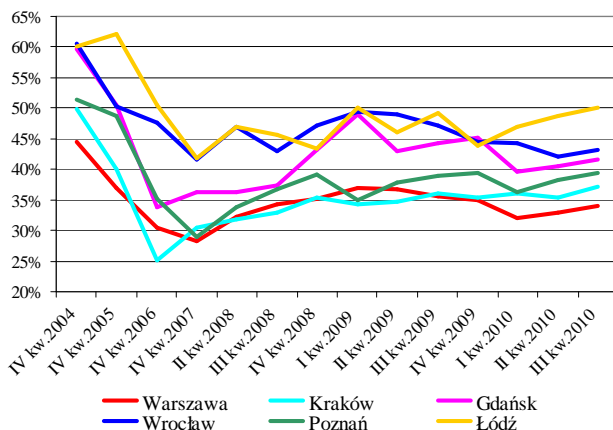


^{3/} budynek typ 1121, przyjęty jako przeciętny, monitorowany od drugiej połowy 2004 r., mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegiel ceramicznych).

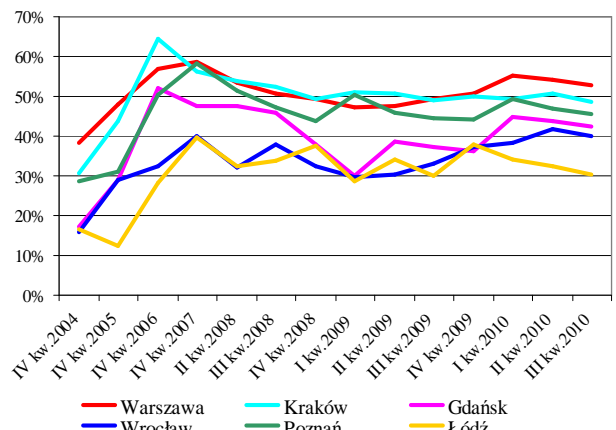
Źródło: GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Źródło: Sekocenbud.

Wykres 34 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) w cenie transakcyjnej RP

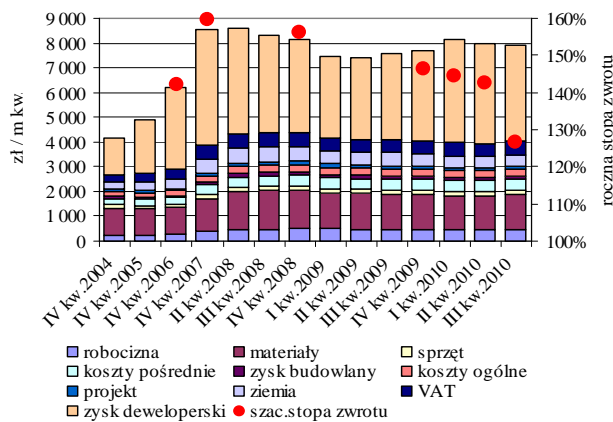


Wykres 35 Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) w cenie transakcyjnej RP

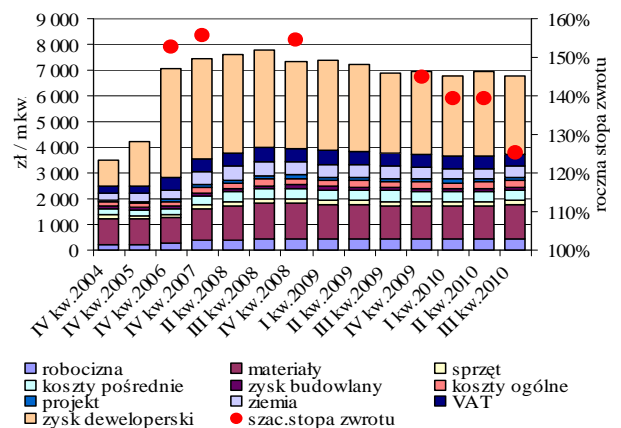


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN.

Wykres 36 Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) oraz szac. ROE^{4/} z inwestycji



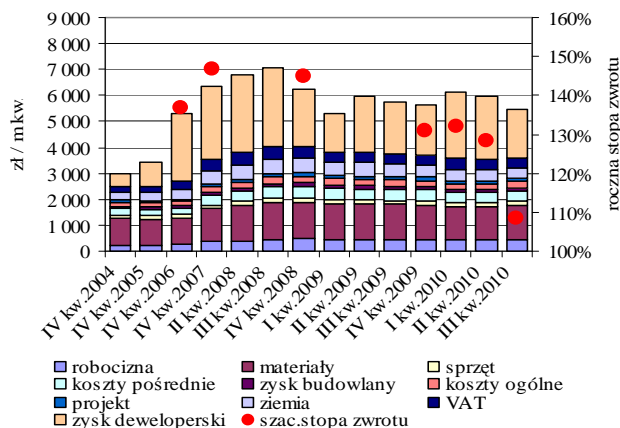
Wykres 37 Kraków - struktura ceny m kw. (typ 1121^{3/}) oraz szac. ROE^{4/} z inwestycji



^{4/} ROE oznacza roczny zwrot z kapitału własnego zaangażowanego w inwestycji.

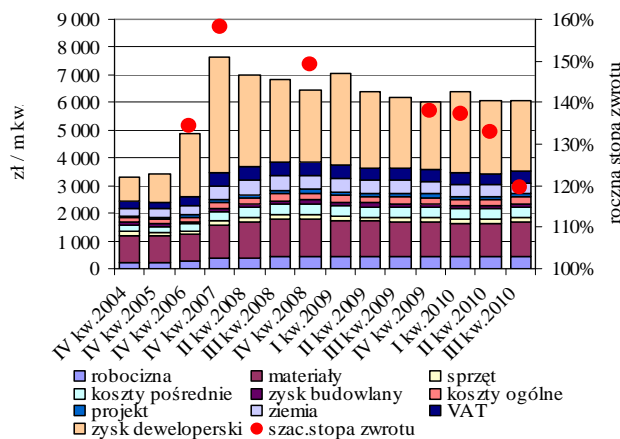
Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 38 Gdańsk - struktura ceny m kw. (typ 1121^{3/}) szac. ROE^{4/} z inwestycji



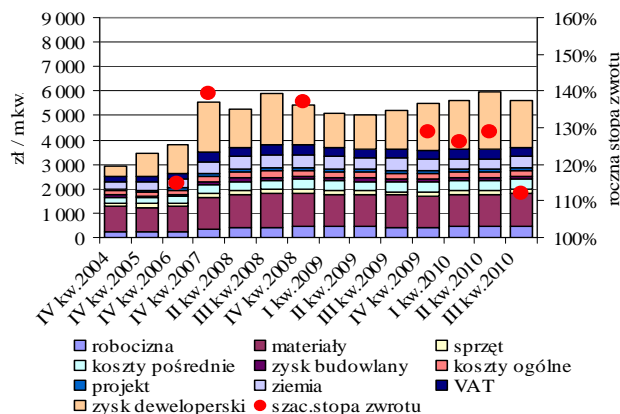
Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 40 Poznań - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) szac. ROE^{4/} z inwestycji

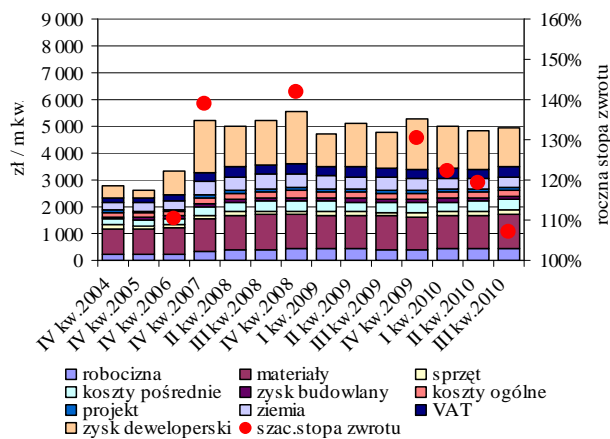


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 39 Wrocław - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) szac. ROE^{4/} z inwestycji

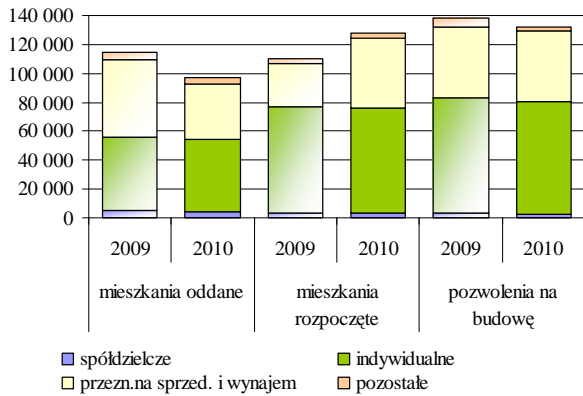


Wykres 41 Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121^{3/}) szac. ROE^{4/} z inwestycji



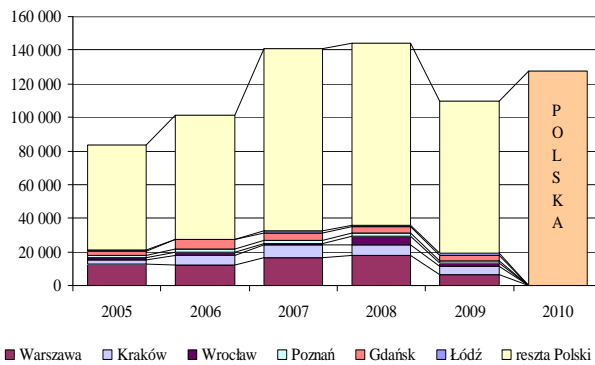
5. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Wykres 42 Polska – struktura własnościowa budownictwa w trzech kwartałach 2009 i 2010 r.



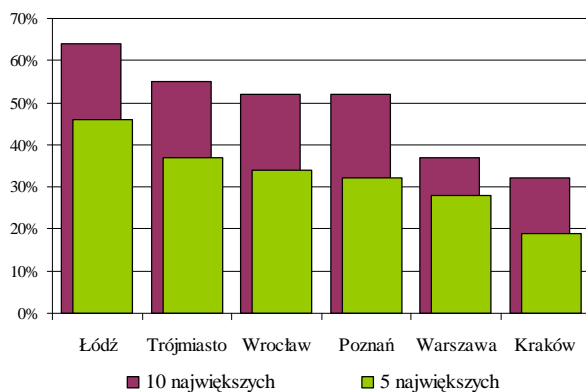
Źródło: GUS.

Wykres 44 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto – w trzech kwartałach



Źródło: GUS.

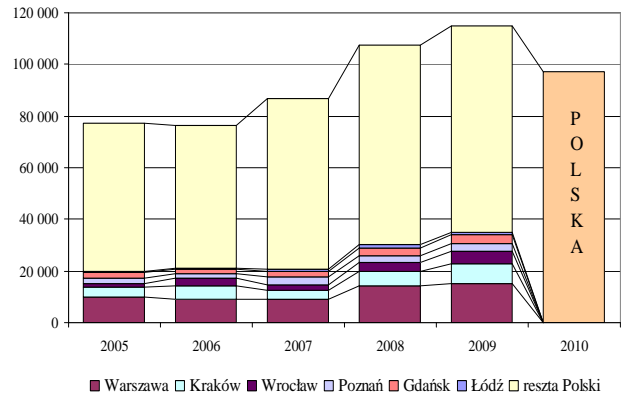
Wykres 46 Koncentracja produkcji deweloperskiej^{5/} na sześciu największych rynkach Polski w latach 2009-2010



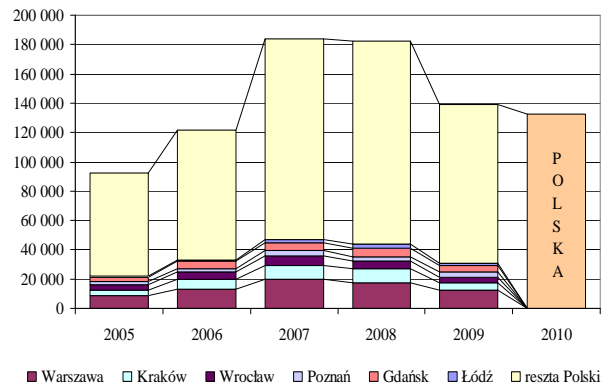
^{5/} Udział mieszkań budowanych przez pięciu oraz dziesięciu największych deweloperów w łącznej liczbie mieszkań oddanych, lub planowanych do oddania na danym rynku do końca 2010 r.

Źródło: REAS.

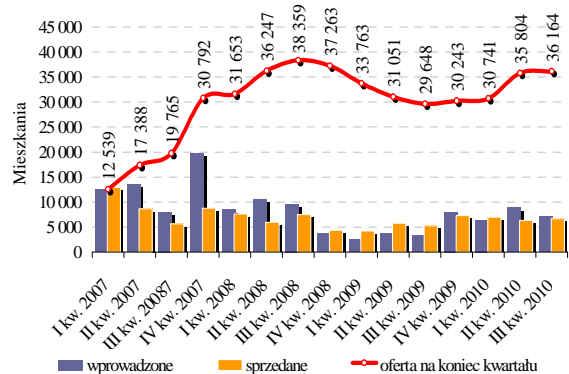
Wykres 43 Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w trzech kwartałach



Wykres 45 Polska – wydane pozwolenia na budowę mieszkań – w trzech kwartałach

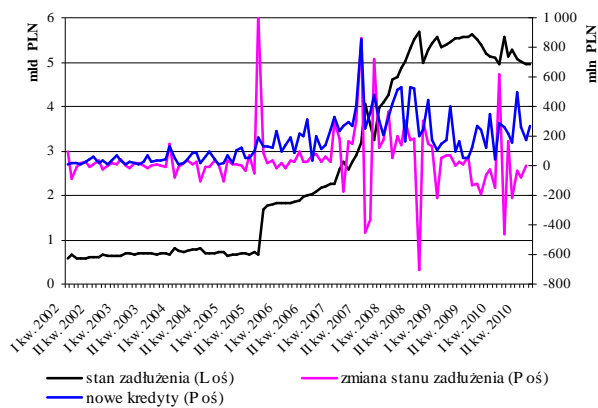


Wykres 47 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w sześciu największych rynkach Polski^{6/}



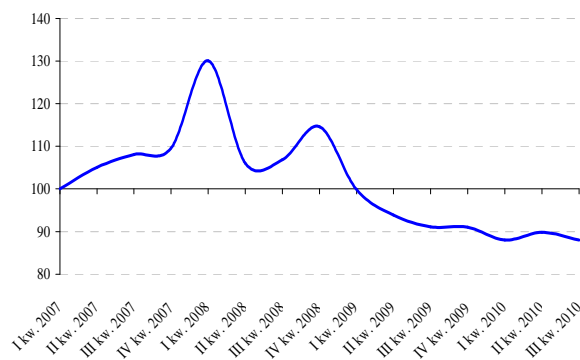
^{6/} Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

Wykres 48 Kredyty dla deweloperów w latach 2002-2010



Źródło: ZBP.

Wykres 49 Dynamika przeciętnej ceny mieszkań (za m kw.) wprowadzanych do sprzedaży na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach Polski^{7/}



^{7/} Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Trójmiasto(I kw. 2007 =100).

Źródło: REAS.