

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak  
Marta Widłak, Krzysztof Olszewski, Krzysztof Gajewski  
**Biuro Struktur Rynkowych**

30 marca 2011 r.

## **Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce<sup>1</sup> w IV kwartale 2010 r.**

### **Synteza**

Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w IV kwartale 2010 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,
- ceny mieszkań (ofertowe, transakcyjne, na rynku pierwotnym i wtórnym) w największych miastach stopniowo obniżyły się, zwłaszcza w wielkościach realnych,
- zaobserwowano niewielki spadek stóp procentowych nowych kredytów i premii za ryzyko, co skutkowało stopniowym wzrostem dostępności kredytowej mieszkania,
- wystąpił wzrost wielkości kredytów mieszkaniowych, w tym zwłaszcza w walucie krajowej,
- udział zysków w cenie mieszkania oraz szacowana przeciętna, roczna stopa zwrotu z inwestycji deweloperskiej nadal były wysokie, co skutkowało rozpoczynaniem nowych inwestycji, mimo dużej liczby mieszkań gotowych oczekujących na sprzedaż,
- zgodnie z przewidywaniami zmalał wskaźnik kosztów budowy mieszkań,
- rzeczywiste wskaźniki finansowe firm deweloperskich (ROA, ROE) są znacznie gorsze od teoretycznych, jednak ich sytuacja ekonomiczna nie budzi obaw.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w IV kwartale 2010 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ ceny mieszkań (wykresy 1-11), 2/ dostępności: kredytu, mieszkania, kredytowa mieszkania (wykresy 12-21), 3/ wypłaty kredytów i stopy procentowe (wykresy 22-35), 4/ koszty produkcji budowlano-montażowej, zyskowność inwestycji deweloperskich oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce (wykresy 36-50) oraz 5/ budownictwo mieszkaniowe w Polsce i sześciu miastach (wykresy 51-56).

Niniejsza informacja powstała na podstawie analizy danych z Bazy Rynku Nieruchomości BaRN<sup>2</sup>, 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).

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 IV kwartale 2010 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w sektorach związanych z rynkiem mieszkaniowym miały miejsce procesy, które obserwowano już wcześniej, a które można określić, jako przesuwanie się rynku w kierunku nowego punktu równowagi.

Utrzymały się główne czynniki ograniczające popyt na polskim rynku mieszkaniowym w porównaniu z okresem boomu m.in. zmniejszenie gorączki zakupów mieszkaniowych, spadek dostępności kredytu oraz ograniczenie udzielania kredytu przez banki na skutek rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego (choć w 2010 r. odnotowano pewne ożywienie akcji kredytowej dla gospodarstw domowych w stosunku do 2009 r.). Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych nastąpił głównie w wyniku zmiany ich struktury, tj. zmniejszenia udziału kredytów denominowanych w walutach obcych w nowo udzielanych kredytach.

Ciągle wysoka cena mieszkań, większa dostępność czynników produkcji, w tym terenów budowlanych, a w konsekwencji bardzo duża opłacalność działalności deweloperskiej w sektorze budownictwa mieszkaniowego powodowały, pomimo znacznego ryzyka, że na rynek w dalszym ciągu wchodziłi nowi deweloperzy, a firmy już istniejące rozpoczynały nowe inwestycje, w celu wykorzystania banków ziemi.

Powyższe zjawiska spowodowały, że zgodnie z przypuszczeniami deweloperzy stopniowo weryfikowali swoje oczekiwania co do możliwości sprzedaży mieszkań po wysokich cenach (por. wykres 2), a rosnąca ponownie liczba niesprzedanych mieszkań na rynku skłaniała do obniżki cen (wykres 56). W konsekwencji ceny mieszkań w największych miastach stopniowo się zmniejszały, co szczególnie uwidoczniło się w IV kwartale 2010 r. w wielkościach realnych (wykresy 1, 3-9). Realne obniżki cen i w konsekwencji spadek napięć na największych rynkach wyraźnie widać, gdy zestawimy je ze wzrostem wynagrodzeń (wykres 13).

Konsekwencją spadku cen oraz wzrostu dochodów jest rosnąca dostępność mieszkania (wykres 12), jakkolwiek nadal jest ona niższa niż przed boomem, co daje miejsce na dalsze spadki cen przy bardziej elastycznej podaży.

Stabilizacja na rynkach finansowych, wyrażająca się spadkiem stóp procentowych (wykresy 30 i 31) i premii za ryzyko (wykresy 32 i 33), prowadzi do stopniowego wzrostu dostępności kredytowej mieszkania, będącej miernikiem efektywnego popytu (wykres 21). Popyt efektywny przy względnie stabilnym poziomie pozostałych czynników fundamentalnych jest jednak znacznie niższy niż w okresie boomu. Wiąże się ze zmianą struktury nowo udzielanych kredytów - spadkiem udziału tańszych kredytów, denominowanych w walutach obcych (wykresy 14 -21, 23). Należy jednak pamiętać, że udział kredytów walutowych w całym portfelu kredytów mieszkaniowych jest bardzo wysoki, (około 60%), co istotnie wpływa na ryzyko związane z tym portfelem (wykres 24).

Skutkiem zmniejszenia się ryzyka, związanego ze spadkiem kredytów zagrożonych (wykres 34), oraz niższych marż (wykres 32) jest liberalizacja przez banki ograniczeń ilościowych i wzrost akcji kredytowej (wykres 22), której ograniczeniami mogą być: obniżona zdolność kredytowa w porównaniu z poziomem z okresu boomu (wykres 20), niska płynność sektora (wykresy 28-29) i coraz powszechniejsze oczekiwania gospodarstw domowych na dalsze obniżki cen mieszkań. Obniżki marż nie wpłynęły istotnie na stopy zwrotu z kapitału w przypadku kredytów mieszkaniowych, zwłaszcza że w portfelach banków wyraźnie spada udział kredytów mieszkaniowych o złej jakości (wykres 34). Należy jednak zwrócić uwagę, że przy niskich marżach stopy zwrotu są bardzo wrażliwe na zmiany jakości portfeli (wykres 35).

Zmiany poziomu finansowania rynku są odmienne w poszczególnych miastach, na co wpływa - oprócz popytu mieszkaniowego, polityka kredytowa banków, zwłaszcza ocena lokalnego ryzyka (wykres 27). Zwraca uwagę dosyć stabilna struktura regionalna portfela kredytów w największych miastach, pomimo znacznych zmian wartości.

Na skutek wysokich cen mieszkań w połączeniu z niskimi kosztami budowy oraz oczekiwaniami ich dalszego spadku projekty deweloperskie, zwłaszcza te planowane, generują

wysokie marże zysku i stopy zwrotu (wykresy 36-50), kompensujące wysokie ryzyko związane z tego typu działalnością. Zachęca to nowe firmy deweloperskie do wchodzenia na rynki, co prowadzi do wzrostu podaży kontraktów na budowę mieszkań (wykres 56). Wzrost ten finansowany jest, tak jak dotychczas, głównie przez kredyty indywidualne nabywców mieszkań (wykresy 46 i 50).

W 2010 r. spadek i tak niskiego udziału kredytów w finansowaniu działalności firm deweloperskich spowodował wzrost zadłużenia na rynku kapitałowym (papiery dłużne wyemitowane przez przedsiębiorstwa, tzw. obligacje korporacyjne - por. wykresy 46 i 50). Niski, lecz rosnący, jest też udział finansowania się z zaliczek przyszłych nabywców mieszkań. Niska dźwignia finansowa, duże kapitały własne oraz wysoki koszt finansowania się na rynku kapitałowym, wskazuje na niechęć banków wobec finansowania przedsięwzięć deweloperskich. Z drugiej strony, świadczą o wysokich rezerwach firm deweloperskich oraz ich niechęci do poddania się wymogom związanym z pozyskaniem kredytu bankowego, w tym bankowej kontroli inwestycji.

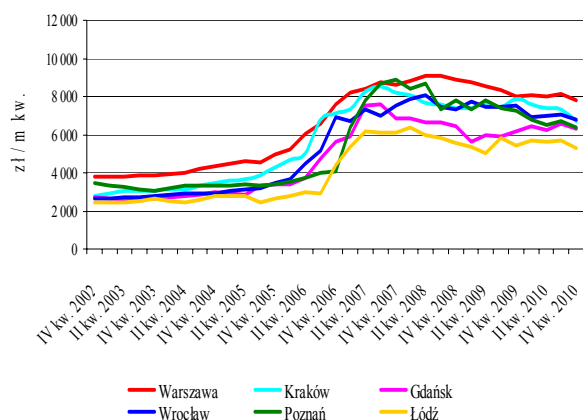
Rzeczywiste wskaźniki firm deweloperskich (szacowane na podstawie sprawozdań GUS) są zdecydowanie gorsze niż teoretyczne wskaźniki wynikające z projektów inwestycyjnych (wykresy 48-50). Zwraca uwagę znaczna zależność poziomu kosztów do przychodów. Oznacza to, że w miarę wzrostu przychodów, wynikających w dużym stopniu ze wzrostu cen, przedsiębiorstwa zwiększały koszty, co jest zjawiskiem często obserwowanym w czasie boomów. W konsekwencji, w warunkach presji podaży na ceny firmy te będą jednak zmuszone ograniczyć koszty. Proces ten już się rozpoczął (por. wykres 49). Ogólna ocena sektora deweloperskiego nie budzi jednak większych obaw: produkcja jest nadal rentowna, a firmy są silne kapitałowo – obserwuje się nawet spadek udziału finansowania się zobowiązaniem wobec firm budowlanych.

Dochodzenie do stanu równowagi na rynku mieszkaniowym, które obserwowano w całym 2010 r. jest jednak procesem złożonym. Składają się na niego interakcje pomiędzy konsumentami, producentami (deweloperami i firmami budowlanymi), sektorem finansowym oraz sektorem publicznym, regulującym rynek i oddziałującym fiskalnie. Oczekuje się, że dalsze ograniczenia dotyczące kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych wynikające z rekomendacji KNF, w dłuższym okresie powinny poprawić bezpieczeństwo sektora bankowego i zmniejszyć jego ekspozycję na ryzyko kursowe. Z drugiej strony można się spodziewać, że spadek zysków z projektów deweloperskich ograniczy spekulację i niepewność na rynku, co pozytywnie wpłynie na równowagę i długookresowy rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.

## Załącznik

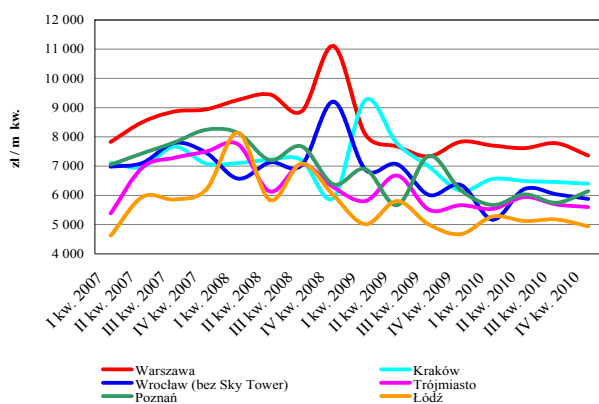
### 1. Ceny mieszkań ofertowe, transakcyjne, hedoniczne, rynek pierwotny (dalej RP), rynek wtórny (dalej RW)

Wykres 1 Ofertowe ceny mieszkań - RP



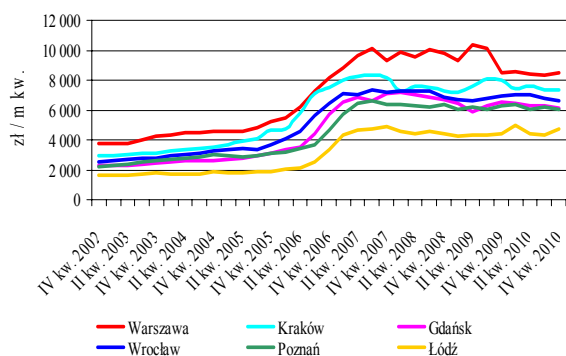
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Wykres 2 Ofertowe ceny kontraktów mieszkaniowych wprowadzonych na rynek – RP



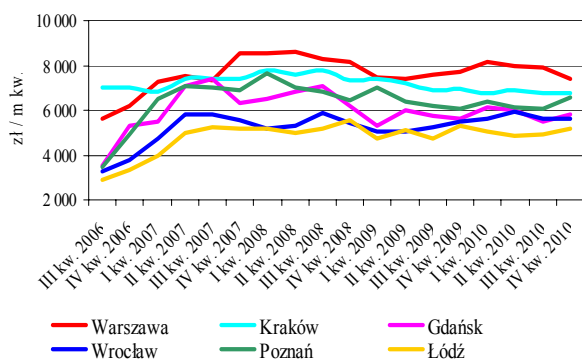
Źródło: REAS.

Wykres 3 Ofertowe ceny mieszkań - RW



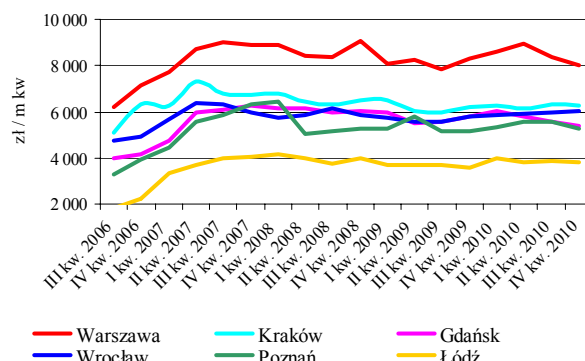
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Wykres 4 Transakcyjne ceny mieszkań - RP

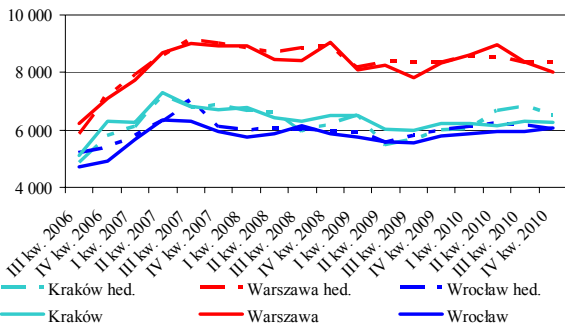


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

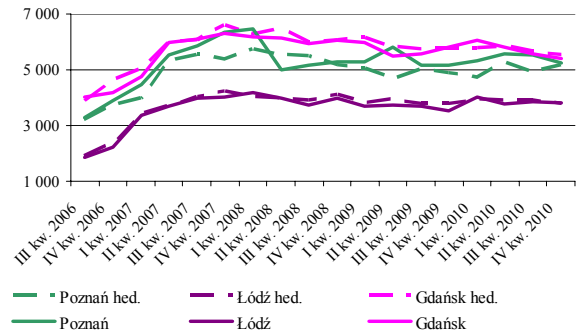
Wykres 5 Transakcyjne ceny mieszkań - RW



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

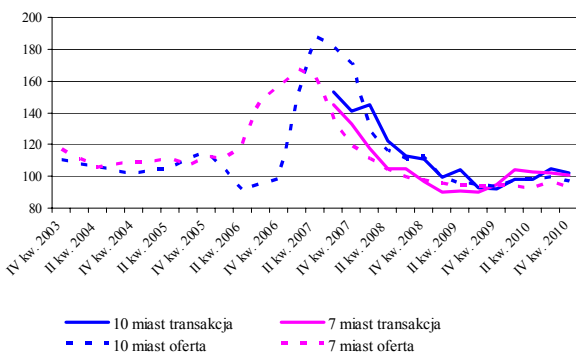


Wykres 7 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Gdańsk, Poznań, Łódź)

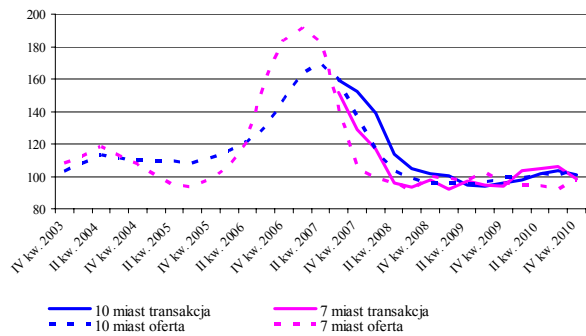


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

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



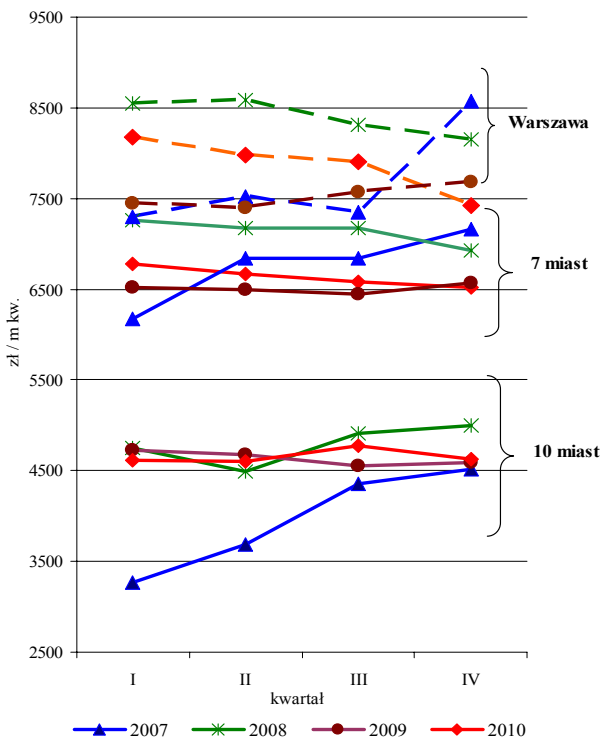
Wykres 9 Dynamika (r/r) cen mieszkań - RW



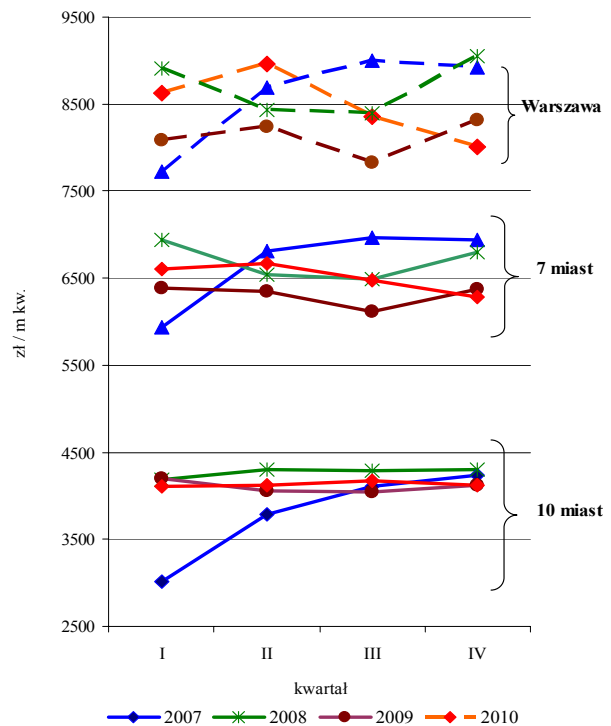
7 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Gdynia; 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

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

Wykres 10 Średnia ważona cena mieszkania - RP, transakcje



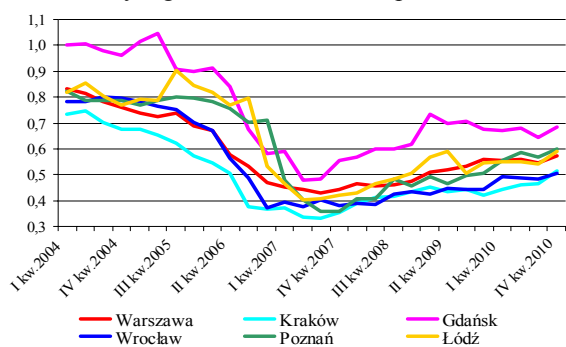
Wykres 11 Średnia ważona cena mieszkania - RW, transakcje



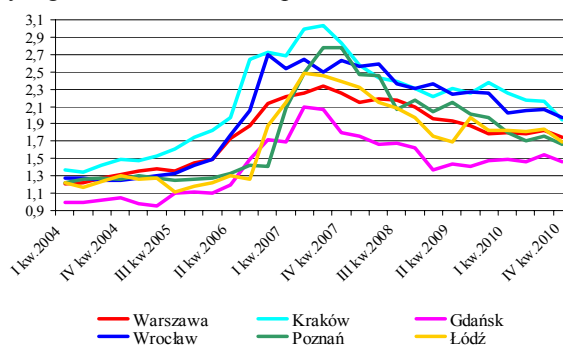
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

## 2. Dostępność kredytu, dostępność mieszkania, kredytowa dostępność mieszkania

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



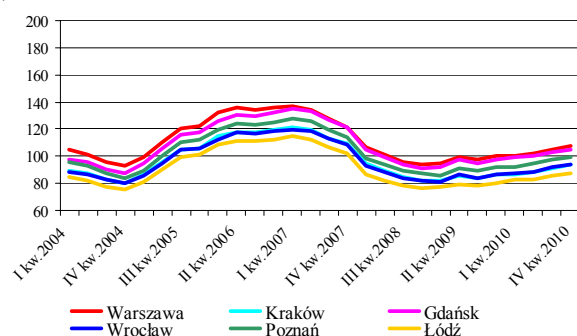
Wykres 13 Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw



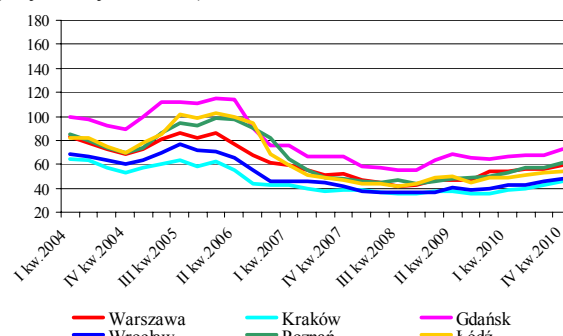
**Dostępność mieszkania** – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie ofertowej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw; wyraża ona ilość metrów kwadratowych mieszkania o przeciętnej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info) możliwych do nabycia za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

Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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



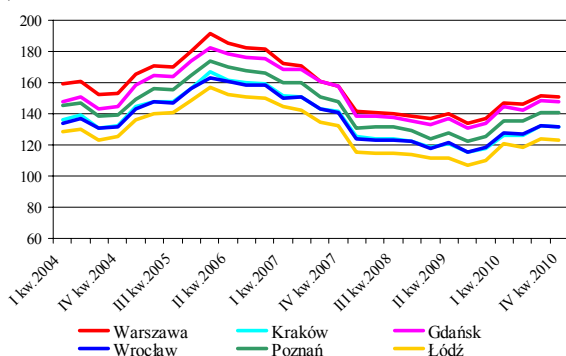
Wykres 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)



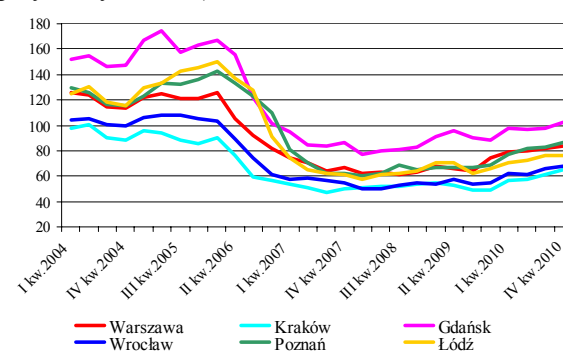
**Kredytowa dostępność mieszkania** – miara określająca ile metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info), można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (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 GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

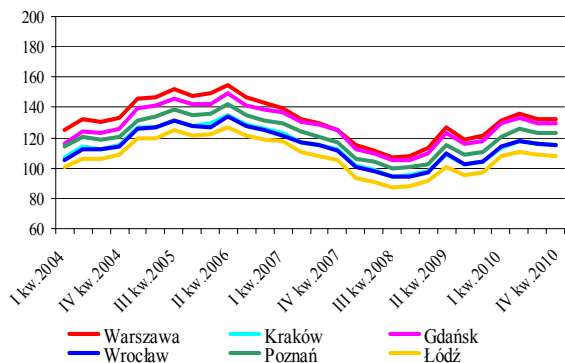


Wykres 17 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)

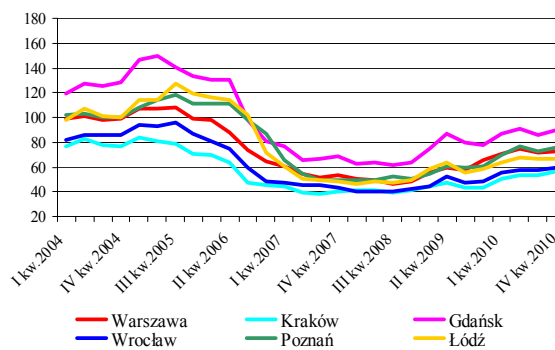


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

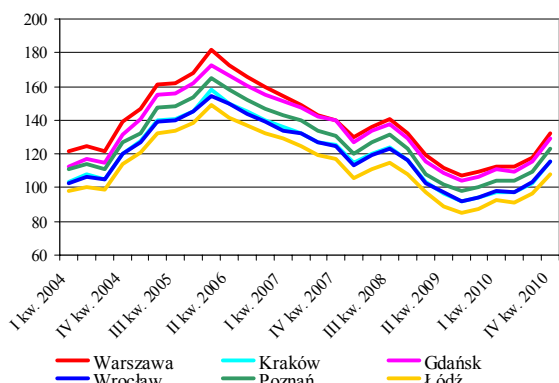


Wykres 19 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie EUR)

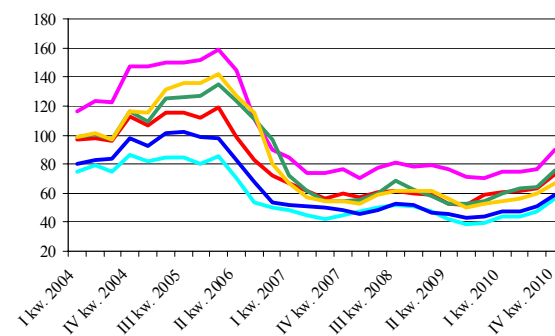


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 20 Dostępny kredyt mieszkaniowy ważony<sup>1/</sup> (w tys. zł)



Wykres 21 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie ważonym<sup>1/</sup>)

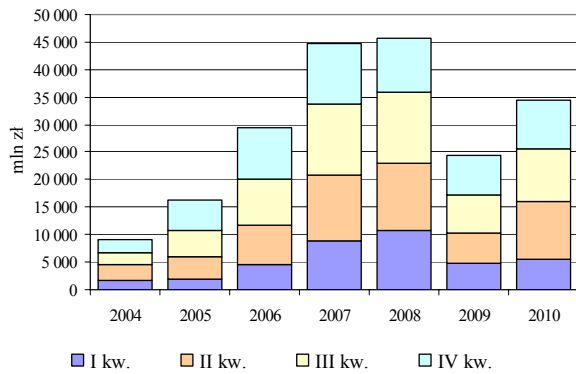


<sup>1/</sup> Kredyt ważony strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych.

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

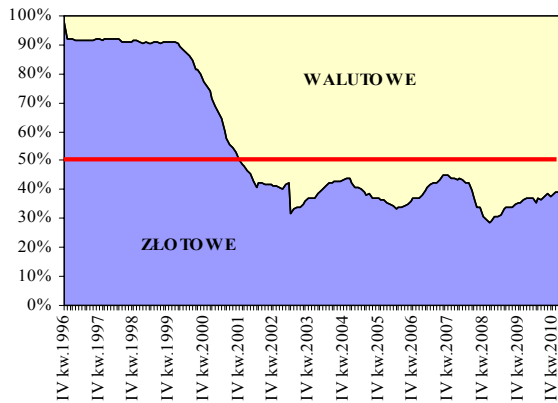
### 3. Wyплаты кредитов жилищных, процентные

Wykres 22 Przyrosty kwartalne kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)



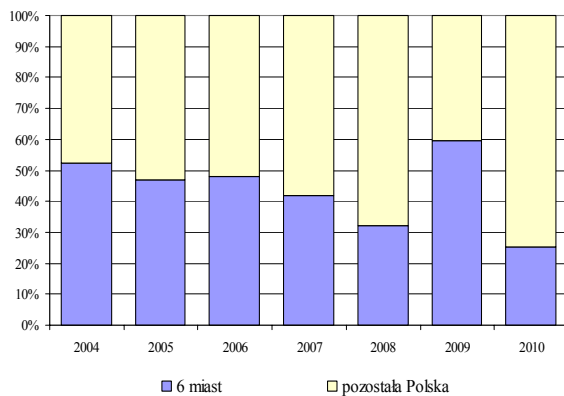
Źródło: NBP.

Wykres 24 Stan należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego



Źródło: NBP.

Wykres 26 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce, w czwartym kwartale

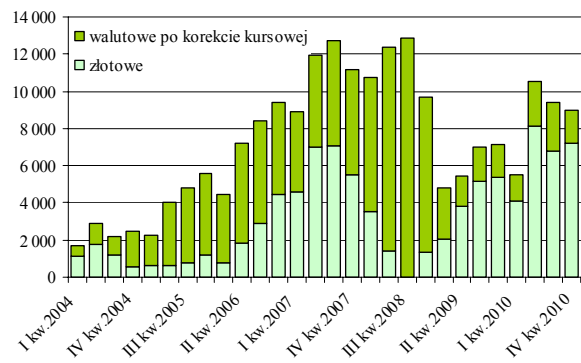


6 miast: Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk

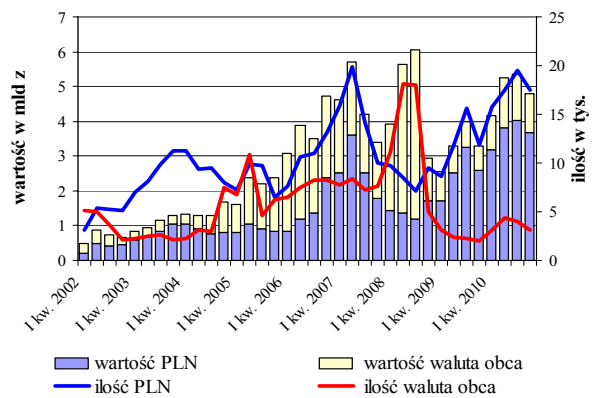
Uwaga: dane BIK nie pokrywają całej populacji kredytów mieszkaniowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BIK.

Wykres 23 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)

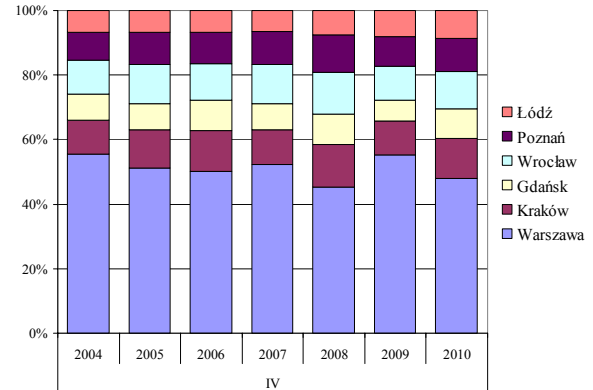


Wykres 25 Nowy kredyt mieszkaniowy wartościowo i ilościowo



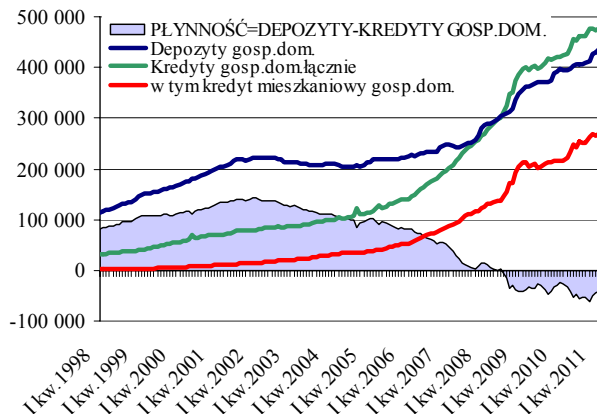
Źródło: ZBP.

Wykres 27 Nowy kredyt mieszkaniowy w 6 miastach Polski, w czwartym kwartale



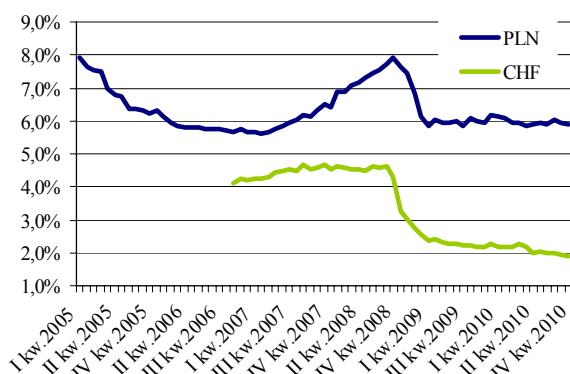


Wykres 28 Płynność sektora bankowego w Polsce (stan w mln zł)



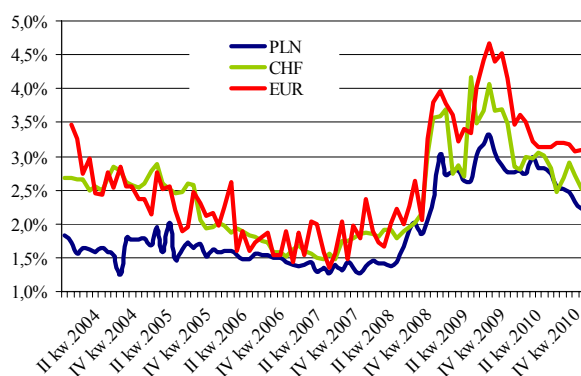
Źródło: NBP.

Wykres 30 Stopy procentowe dla stanu kredytów mieszkaniowych w Polsce

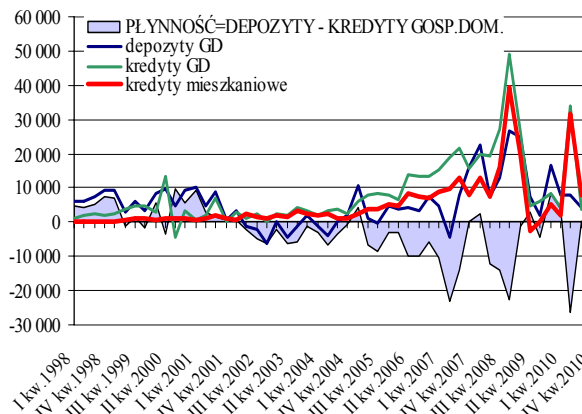


Źródło: NBP.

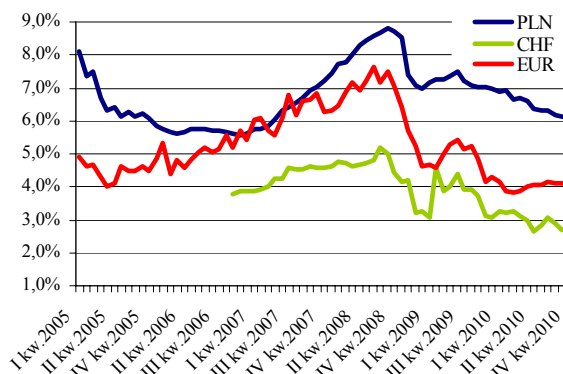
Wykres 32 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych



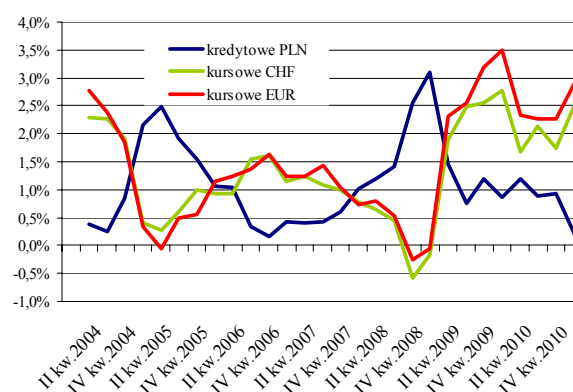
Wykres 29 Płynność bieżąca sektora bankowego w Polsce (zmiany kwartalne w mln zł)



Wykres 31 Stopy procentowe nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce



Wykres 33 Wycena ryzyka<sup>2/</sup> przez banki dla nowych kredytów mieszkaniowych

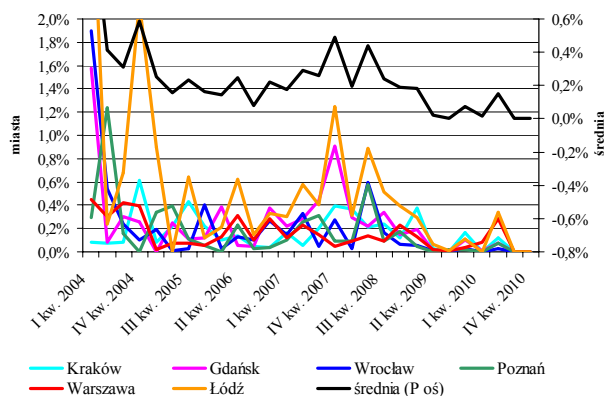


<sup>2/</sup> Wycena ryzyka: kredytowego PLN (stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L), kursowego CHF (stopa kredytu mieszkaniowego we frankach szwajcarskich minus stopa kredytu mieszkaniowego złotowego minus stopa obligacji skarbowych 10L minus LIBOR3M CHF), kursowego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

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

Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP.

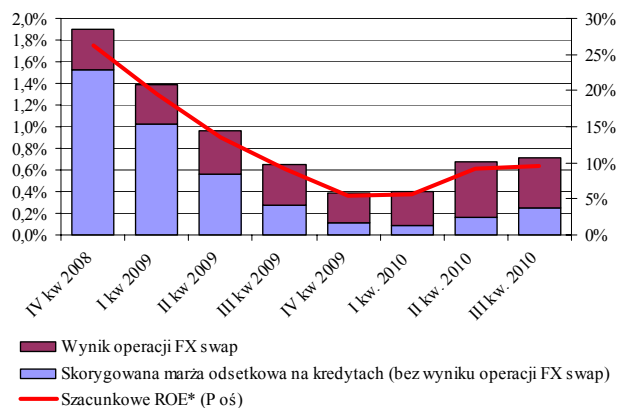
Wykres 34 Jakość<sup>3/</sup> portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce



<sup>3/</sup> Udział procentowy kredytów mieszkaniowych poniżej standardu (tj. zaległych 91-180 dni) w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BIK.

Wykres 35 Szacunkowa zyskowość kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce<sup>4/</sup>

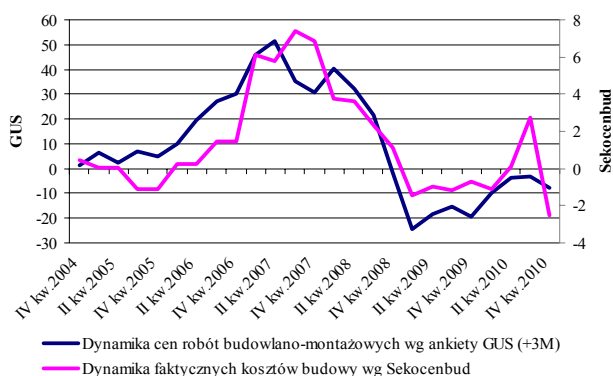


<sup>4/</sup> Przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Nie uwzględniono zysków i strat z tytułu operacji walutowych. (różnicy między kursem kupna i sprzedaży waluty w bankach). Szacunkowe ROE\* liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa na kredytach mieszkaniowych w stosunku 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. Wynik operacji FX swap oraz skorygowana marża odsetkowa na kredytach pochodzą z opracowania NBP „Raport o stabilności systemu finansowego. Grudzień 2010”.

Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP oraz AMRON.

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

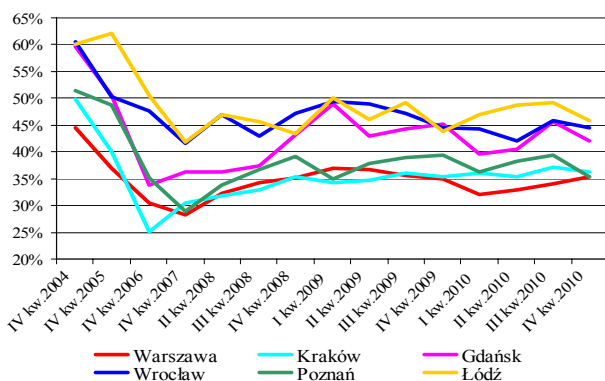
Wykres 36 Dynamika cen oczekiwanych robót budowlano-montażowych oraz kosztów budowy mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>)



<sup>5/</sup> 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 cegieł ceramicznych).

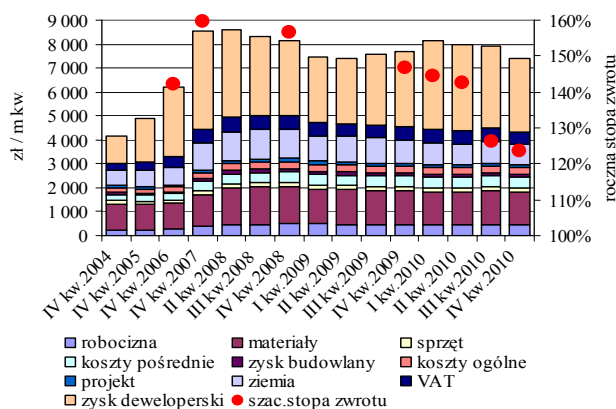
Źródło: GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Wykres 38 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) w cenie transakcyjnej RP



Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN.

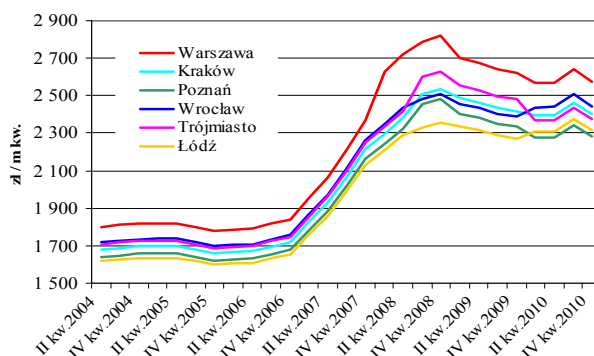
Wykres 40 Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) oraz szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji



<sup>6/</sup> 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.

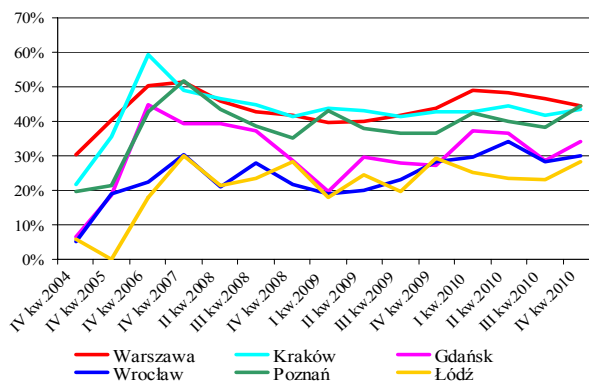
Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 37 Koszt budowy m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>)

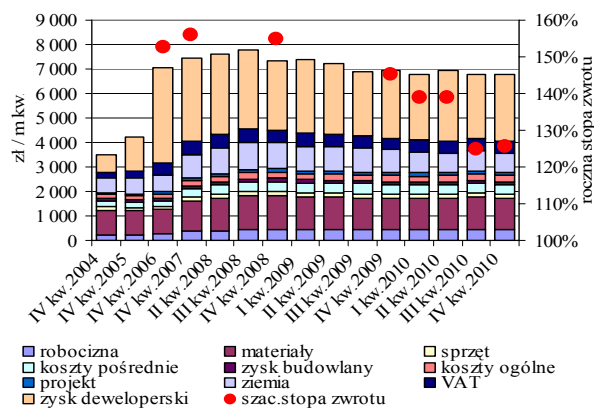


Źródło: Sekocenbud.

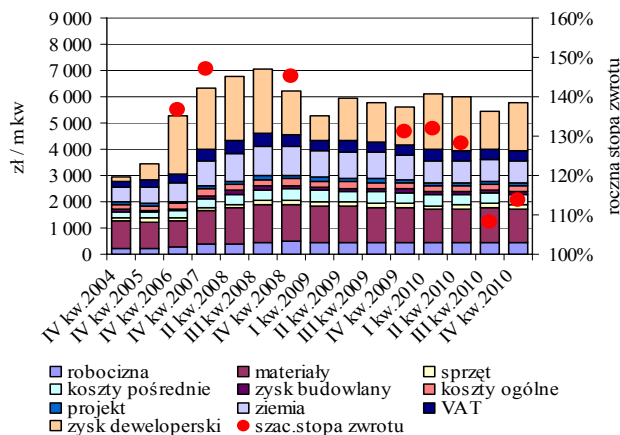
Wykres 39 Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) w cenie transakcyjnej RP



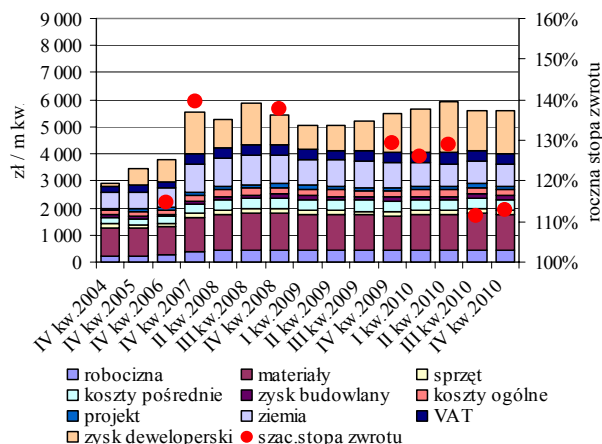
Wykres 41 Kraków - struktura ceny m kw. (typ 1121<sup>5/</sup>) oraz szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji



Wykres 42 Gdańsk - struktura ceny m kw. (typ 1121<sup>5/</sup>) szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji

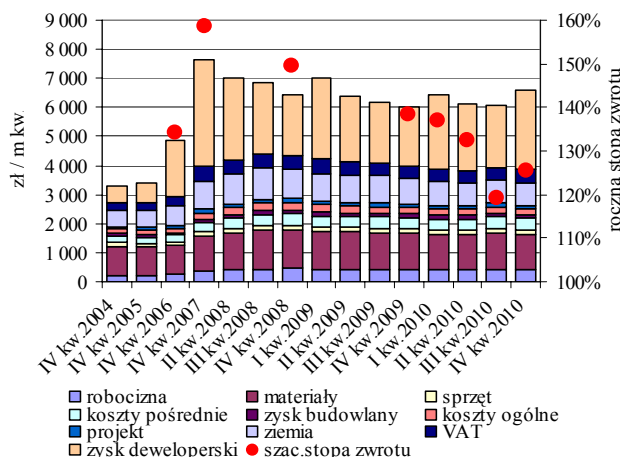


Wykres 43 Wrocław - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji

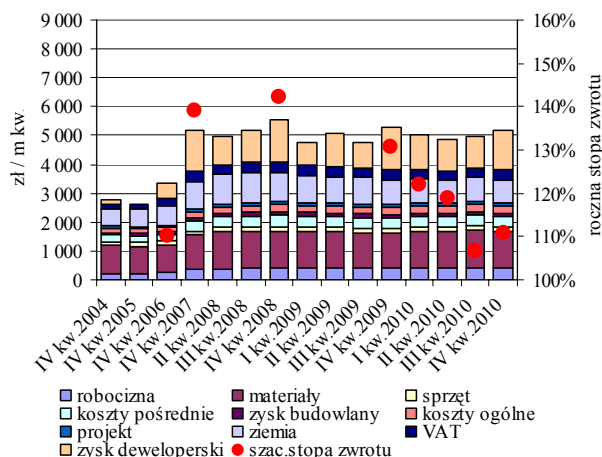


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 44 Poznań - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji

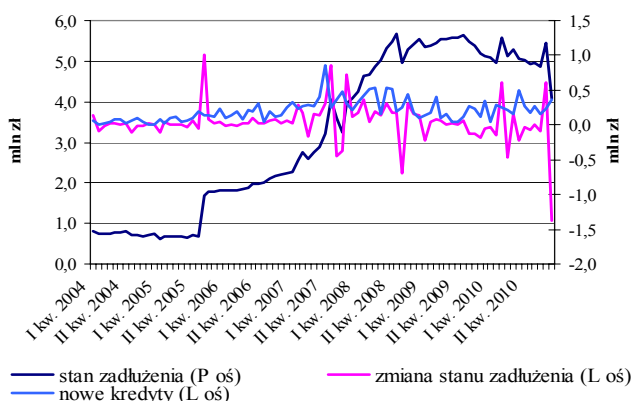


Wykres 45 Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121<sup>5/</sup>) szac. ROE<sup>6/</sup> z inwestycji



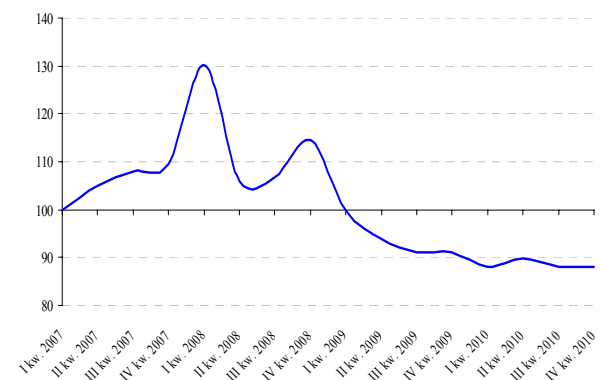
Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud i danych BaRN i REAS.

Wykres 46 Kredyty dla deweloperów w latach 2002-2010



Źródło: ZBP.

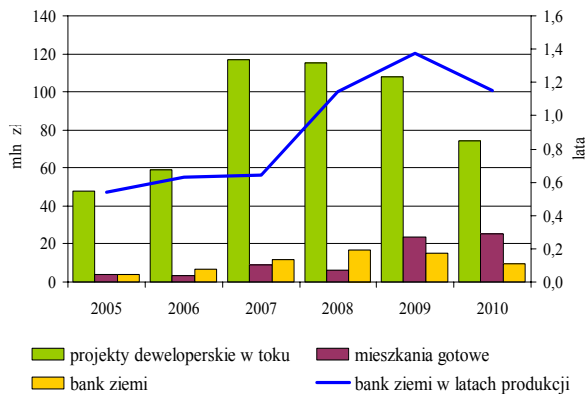
Wykres 47 Dynamika przeciętnej ceny mieszkań (za m kw.) wprowadzanych do sprzedaży na rynku pierwotnym w 6 największych miastach Polski<sup>7/</sup>



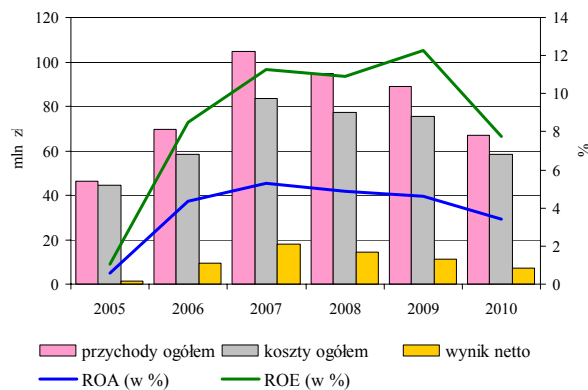
<sup>7/</sup> Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź

Źródło: REAS.

Wykres 48 Sytuacja przeciętnej dużej<sup>7/</sup> firmy deweloperskiej po trzech kwartałach



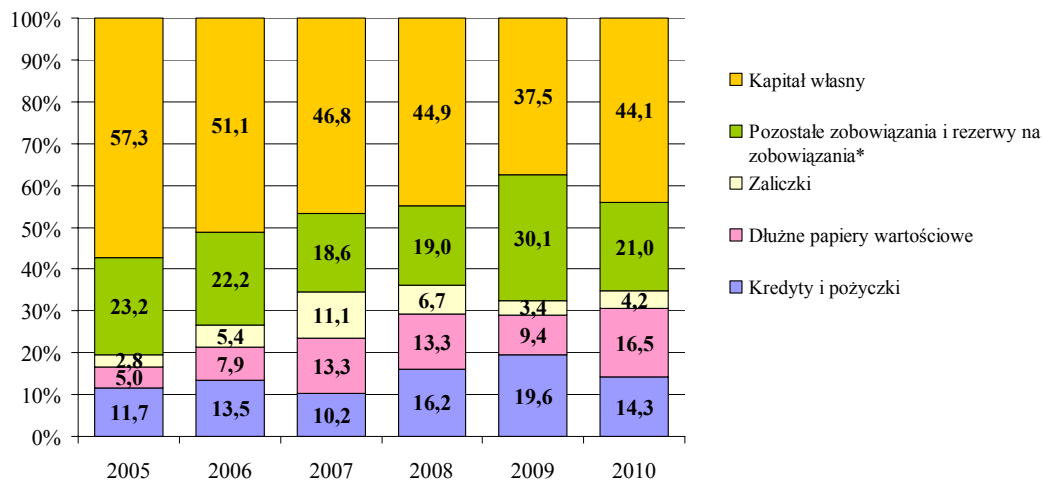
Wykres 49 Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej firmy deweloperskiej po trzech kwartałach



<sup>7/</sup> Duża firma, wg GUS, zatrudnia powyżej 50 osób;

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

Wykres 50 Struktura finansowania przeciętnej dużej firmy deweloperskiej po trzech kwartałach

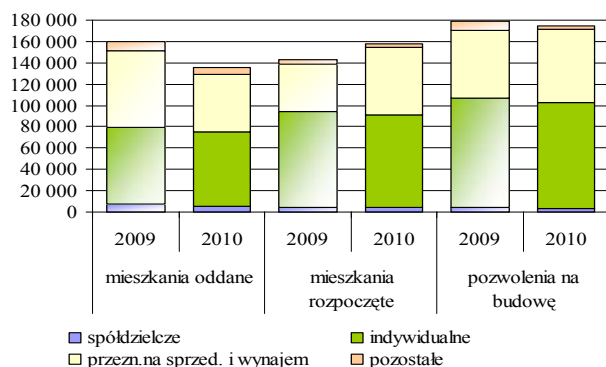


\* W tym głównie zobowiązania wobec wykonawców oraz zatrzymane kaucje.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

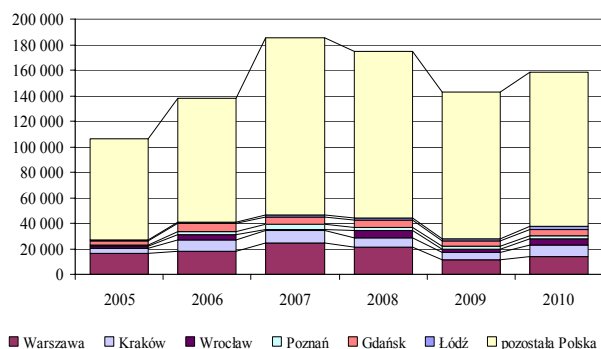
## 5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce oraz w sześciu miastach

Wykres 51 Polska – struktura własnościowa budownictwa w czterech kwartałach 2009 i 2010 r.



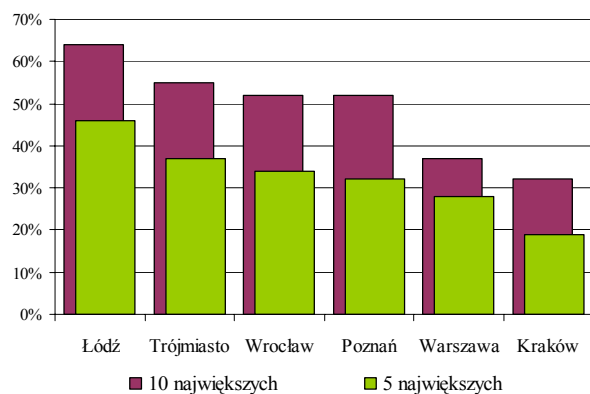
Źródło: GUS.

Wykres 53 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto – w czterech kwartałach



Źródło: GUS.

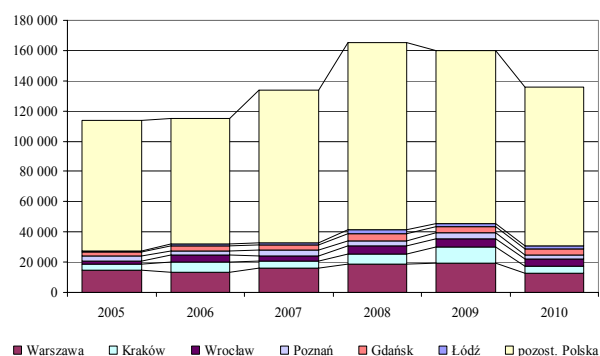
Wykres 55 Koncentracja produkcji deweloperskiej<sup>9/</sup> na sześciu największych rynkach Polski w latach 2009-2010



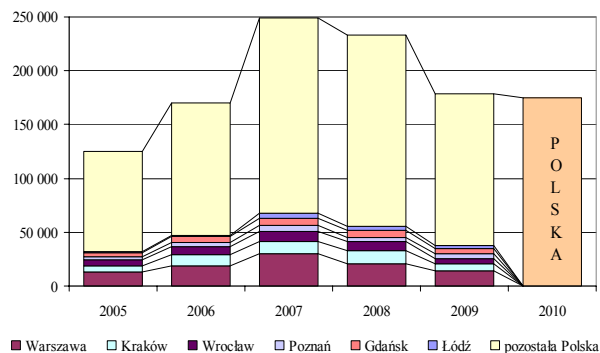
<sup>9/</sup> Udział mieszkań budowanych przez pięciu oraz dziesięciu największych deweloperów w łącznej liczbie mieszkań oddanych, lub planowanych do oddania na danym rynku do końca 2010 r.

Źródło: REAS.

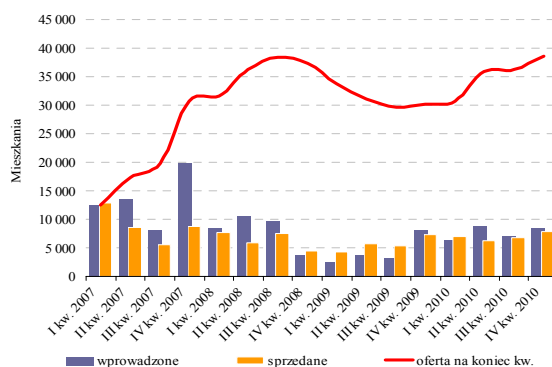
Wykres 52 Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w czterech kwartałach



Wykres 54 Polska – wydane pozwolenia na budowę mieszkań – w czterech kwartałach



Wykres 56 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w sześciu największych rynkach Polski



<sup>10/</sup> Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.