

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski, Krzysztof Gajewski
Bureau of Microeconomic Stability

22 September 2011

Information on home prices and the situation in the residential and commercial real estate market in Poland¹ in 2011 Q2

Summary

The analysis of the situation in the Polish housing market in 2011 Q2 leads to the following conclusions:

- the majority of developments observed in 2011 Q1 continued in the analysed period, which may be viewed as the market's shift toward a new equilibrium with lower home prices and falling production costs,
- a decline in home prices expressed in nominal terms (both offer and transaction prices in the primary and secondary market) leveled off in the largest cities; yet, prices continued on a downward trend in real terms, which was driven by growing wages and inflations,
- a fall in margins and a slight decline in the share of newly granted PLN loans in the total of newly granted housing loans had a positive impact on the demand for loans and housing; despite a significant growth in loan disbursements under the government-subsidized housing scheme *Rodzina na Swoim* (RnS), growth in mortgage debt of individuals slightly exceeded the one noted in the corresponding period of 2010,
- the share of the largest cities in the structure of newly extended loans continued to rebound,
- we assume a slight rise in banks' profits earned on housing loans (in particular, zloty denominated loans) accompanied by funding gap and growing deposit costs, which is likely to hinder the attempts to increase lending in the future,
- the share of profits in home prices and the estimated average annual rate of return on real estate developments remained on a high level, which resulted in the commencement of new investment projects, despite a considerable number of housing units completed and waiting to be sold,
- in the analyzed period, the actual financial indicators of real estate developers (ROA, ROE) were weaker than the theoretical ones, yet the restructuring processes had already been put underway and the economic situation of the whole sector did not rise any major concerns,
- developments ongoing in the commercial real estate market since 2010 continued; a rise in transaction prices of investments was noted, whereas the capitalization rate of investment projects in prime locations continued on a downward trend.

The study provides a synthetic description of key developments affecting the housing market in Poland's major cities in 2011 Q2 and contains an attachment with charts and figure presenting: 1/ home prices (Figure 1-11), 2/availability: loan availability, housing availability, availability of loan-financed housing, and loan limits and loan disbursements under the government-subsidized housing scheme: *Rodzina na swoim* (RnS) (Figures 12-23), 3/ loan disbursements and interest rates (Figures 24-39), 4/ costs of construction and assembly output,

¹The information was prepared at the Economic Institute to be used by the NBP's authorities and it presents the authors' opinions. The document should not be understood as an advisory material or the basis for investment making decisions.

profitability of real estate development projects and economic situation of real estate developers in Poland (Figures 58-63), and 6/commercial real estates (Figures 64-79).

This study was based on the data from Real Estate Market Database (BaRN)², database of offer prices of housing provided by PONT Info Nieruchomości, databases SARFIN and AMRON of the Polish Banks' Association (ZBP), collective data of the Biuro Informacji Kredytowej (Credit Information Bureau), data presented by Sekocenbud, the Central Statistical Office (GUS) and the National Bank of Poland (NBP). Offer prices of housing put on sale and information concerning profitability of real estate development projects were based on the data furnished by the Real Estate Advisory Service (REAS) and information supplied by the GUS (F01 and F02).

Information concerning the commercial real estate market³ was prepared on the basis of data provided, on a voluntary basis, by commercial real estate agents and commercial real estate management companies as well as companies involved in commercial real estate consultancy. The analysis draws on expertise of professionals of particular consulting companies. The study relied on the information provided by the following consulting companies: CBRE, Colliers International, Cushman&Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle, Ober-Haus and associations: the Retail Research Forum of the Polish Council of Shopping Centers and the Warsaw Research Forum.

In 2011 Q2 the housing markets of the largest cities, as described in previous reports, moved towards a new path of long-term equilibrium, which was disturbed by short-term factors. Those short-term factors include demand fluctuations driven by both interest rate changes and the size and structure of newly granted loans, as well as the announced changes in the fiscal policy of the sector (see: Figure 12-Figure 25). On the demand side, however, short-term factors included lower production costs (see: Figure 40-Figure 45 and Figure 49). The medium-term path on the demand side is determined by falling demographic demand, lower income growth and higher interest rates (see: Figure 31 and Figure 32, for a more detailed analysis see: *Report on the residential and commercial real estate market in Poland in 2010*, NBP, 2011) which drives down aggregate housing demand. As a result, we expect home prices and the size of production to diminish. It should be remembered that short-term adjustments are hindered by a several-year time lag between the incentive to embark on an investment project and its completion. Moreover, due to the strong concentration of production, there is weak competition in the Polish market, prices are rigid and not responsive to declining demand. Some companies, especially smaller ones, lacking sufficient information about demand, increase production, urged by high prices. We assess that in the longer time perspective, this will force further price adjustments.

Nominal offer and transaction prices in both new construction and the existing stock, aggregated using various methods, levelled off (see: Figure 1- Figure 11). An exception were offer prices of contracts for the construction of housing put on the market for the first time (being a kind of demand survey for real estate developers), which edged down in the majority of large cities (see: Figure 2 and Figure 51). This was driven by short-term upward trends in housing demand.

² The BaRN home price database of the National Bank of Poland is created thanks to voluntary provision of data by real estate agents and developers with the participation of regional branches of the NBP; the study analyses both home sales offers and transactions as well as home rentals within city limits of sixteen voivodeship cities, where the majority of real estate deals are closed.

³ The study focuses on modern commercial real estates as they are the object of transactions conducted by large real estate agents and there is a strong and direct correlation between the scale of those transactions and the domestic economy. Introductory information on the commercial real estate market, definitions and in-depth analysis of major economic variables are presented in the NBP's report: „Report on the situation in the residential and commercial real estate market in Poland in 2010” available on the NBP's website.

Past experience shows that real estate developers rapidly respond to such demand by increasing their prices. One of the factors boosting demand was the modest growth in newly granted FX loans (with lower initial servicing costs), which led to a slight increase in the availability of loans and loan-financed housing (see: Figure 20-Figure 21 and Figure 25). The demand was also driven by the accelerated disbursements of PLN loans. An important driving force was also a rebound in lending in the largest cities (see: Figure 28-Figure 29), which surely was triggered by the announced changes in the government-subsidised housing scheme *Rodzina na Swoim* (RnS). The changes provide for a considerable reduction in the maximum price per square meter of housing eligible under the subsidy scheme. Prices fixed as maximum prices in this scheme had exceeded market prices since 2009, to outstrip them considerably since 2010 (see: Figure 22). Past experience shows that Polish consumers are very sensitive to subsidies. The announced reductions in the subsidy level generally lead to a market boom, even if there is little economic rationale behind it. Although the above referenced factors typically boost home prices, this time no growth in home prices was recorded on account of growing stock of unsold home construction contracts (see: Figure 63), which was stimulated by persistently high profitability of residential construction (see: Figure 44-Figure 49). This stock has now reached its record size. This phenomenon may be observed in virtually all major cities, with a diminishing share of completed housing. As prices in this sector are flexible even in response to a modest growth in demand, the next stage may be expected to bring about a rise in the costs of construction and assembly production which have been stable to date (see: Figure 40-Figure 41). The anticipated difficulties in home selling and the necessary price decreases will bring down production profitability, and will, consequently, limit the volume of housing construction. Yet, these processes will unfold gradually – in 2011 Q3 lending is expected to continue (as an effect of the growing value of new credit agreements signed, see: Figure 27), whereas demand is likely to decline starting from 2011 Q4, after new rules of the government-subsidised housing scheme *Rodzina na Swoim* (RnS) have been fully implemented.

Other sectorial parameters and indicators were in line with the authors' expectations (see: previous quarterly and annual reports). Since in a substantial part of housing loan portfolio fixed margins, computed on market interest rate indices, are applied, the possibilities of interest rate hikes are limited; consequently, interest on newly granted loans is rising faster (see: Figure 30-Figure 33). Due to competition in the credit market, rising funding costs are only partially passed through to the consumer, which brings down credit margins (see: Figure 34). Banks assessed their credit risk as very low due to improving loan portfolio quality (see: Figure 35). On the other hand, foreign exchange risk was assessed as high (see: Figure 35).

Higher costs of financing new loans have not translated to date into the yield on the whole loan portfolio, which in 2011 Q2 remained stable in the case of FX loans and was on the rise in the case of PLN loans. In the case of PLN loans, with regular write-offs, banks managed to cut down on loan funding costs. Consequently, profitability as measured with return on equity of both portfolios stood at a similar level, i.e. of approx. 20%. Yet, in the current situation, faster rise in lending would boost costs, which would, in turn, affect the rate of return. Therefore, no credit boom may be expected without external funding or flows from the capital market (see: Figure 38-Figure 39).

In the real estate development sector, high home prices as compared with moderate construction costs, in particular, in Warsaw, Cracow and Poznan, and recently in Wroclaw, led to high profitability of real estate development (see: Figure 44-Figure 45, Figure 47-Figure 48). As a result, real estate developers were embarking on new investment projects, and the number of home construction contracts was rising. The discussed developments were not reflected in business indicators of large real estate development companies (see: Figure 52), where costs declined at a slower pace than income and which showed weaker profitability (see: Figure 53). Nevertheless, the estimated share in financing costs incurred by those companies as compared with construction costs improved (see: Figure 55), amidst regular worsening in the quality of real

estate developer loans (see: Figure 57). As a result, the share of bank loans in real estate developers' funding structure has diminished, as corroborated by loan repayment data, whereas growth has been noted in the share of debt securities and client down-payments (see: Figure 50 and Figure 56). In the longer time period, the condition of real estate developers will be affected by the newly passed Escrow Account Act apparently imposing bank financing. The Act will improve safety of banks' clients but is also likely to lead to higher real costs. At present, it is still difficult to assess how the new regulations will translate into economic activity within the coming period of 2-3 years of their gradual enforcement.

In the real sphere, the small amount of completed residential units, being the effect of the 2009 investment collapse (see: Figure 60), attracts particular attention. Yet, it is of no major significance for the market, which is foremost the market of home construction contracts, and the bulk of housing completed in 2011 had already been sold.

The commercial real estate market in the first half of 2011 saw the 2010 developments continue. The value of investments made in commercial real estates in the first half of 2011 was at the level close to the one noted in the corresponding period of 2010, and capitalization rates continued on a downward trend, which is a sign of growing real estate prices (see: Figure 64-Figure 65).

The situation in the office real estate market remained largely unchanged (see: Figure 66-Figure 69). In the first half of 2011 approx. 120 thousand square meters of new office space were completed and the non-leased office space ratio did not change significantly. Rental prices in the Central Business Area in Warsaw continued on an upward trend and levelled off in other markets. In Warsaw, new supply throughout 2011 is expected to decline as compared to its 2010 figures, combined with a diminishing ratio of non-leased office space (see: Figure 70 and Figure 71). According to the CBRE, this may lead to further growth in rental prices.

As regards modern retail space (see: Figure 72-Figure 73) an increased interest may be observed in cities with more than 100 thousand inhabitants, where over 40% of retail space completed in 2011 is located. Rent per square meter of retail space in prime locations and the capitalization rate had not changed significantly as compared to 2010 (see: Figure 74-Figure 75). Also rents for stores located in high shopping streets remained at the 2010 level. Top rental prices in particular cities continue to differ considerably (see: Figure 76 and Figure 77).

The warehouse space market has experienced a slight growth in supply. In the majority of markets rents remained stable, whereas the Warsaw market continued to see an upward trend (see: Figure 78 and Figure 79).

Załącznik

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

Figure 1 Ofertowe ceny mieszkań - RP

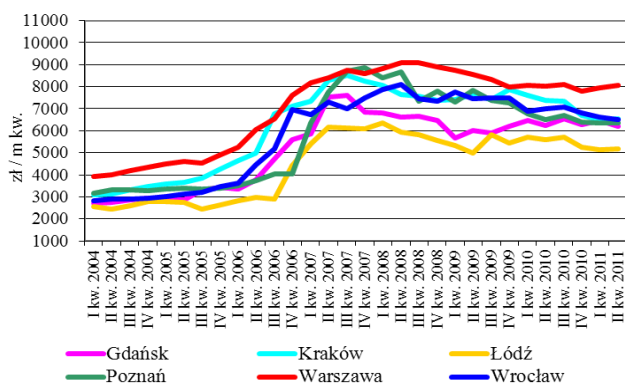
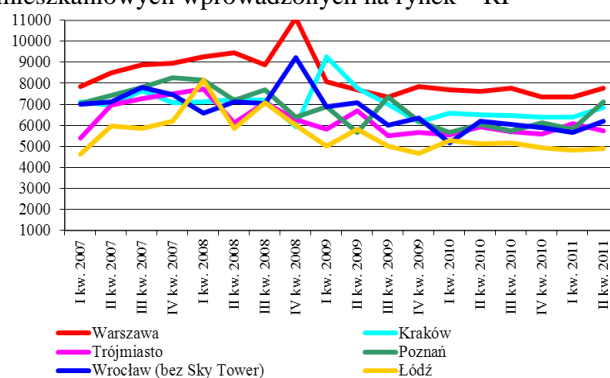


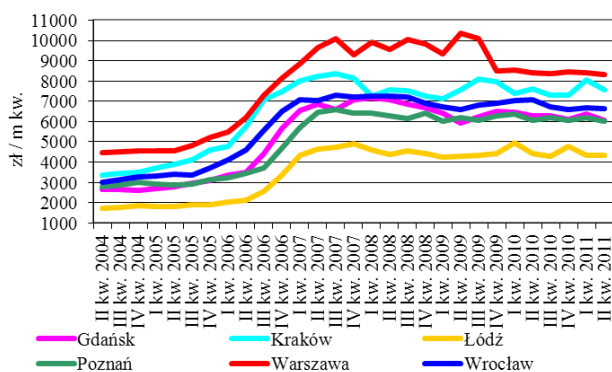
Figure 2 Ofertowe ceny nowych kontraktów mieszkaniowych wprowadzonych na rynek – RP



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Źródło: opracowanie REAS.

Figure 3 Ofertowe ceny mieszkań - RW



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Figure 4 Transakcyjne ceny mieszkań - RP

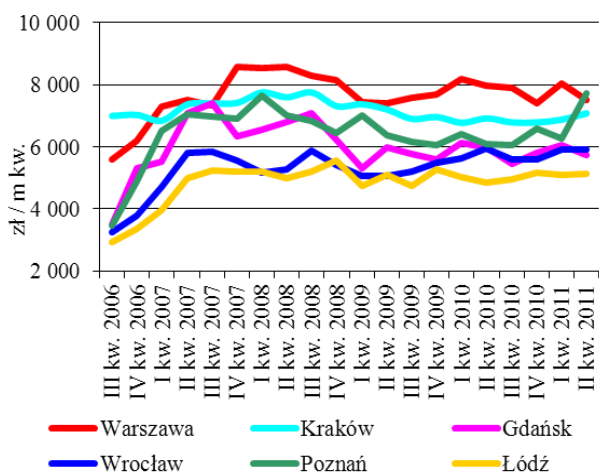
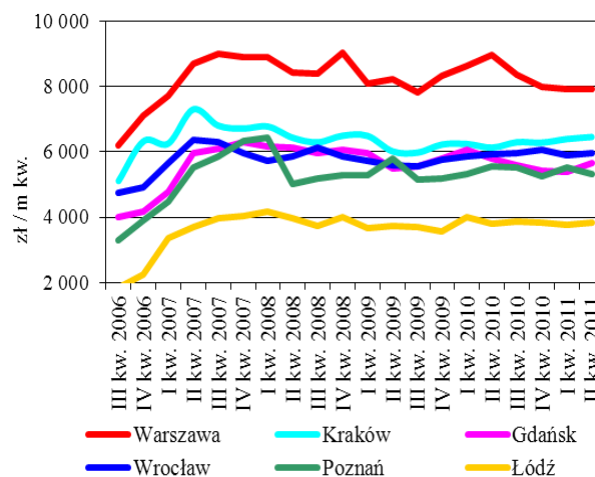


Figure 5 Transakcyjne ceny mieszkań - RW



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Figure 6 Transakcyjna cena średnia a cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Warszawa, Wrocław, Kraków)

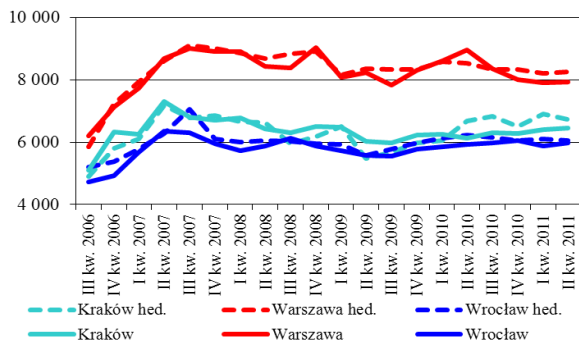
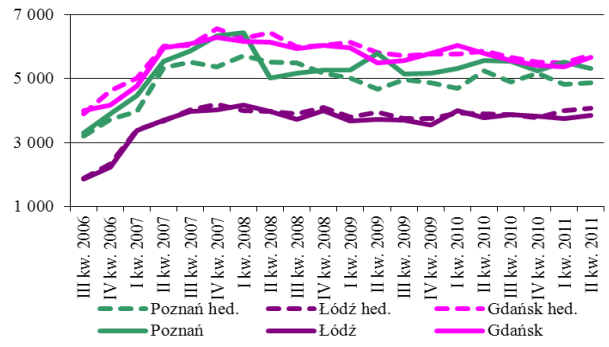


Figure 7 Transakcyjna cena średnia a cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Gdańsk, Poznań, Łódź)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Figure 8 Dynamika (r/r) średnich cen mieszkań – RP, oferty i transakcje

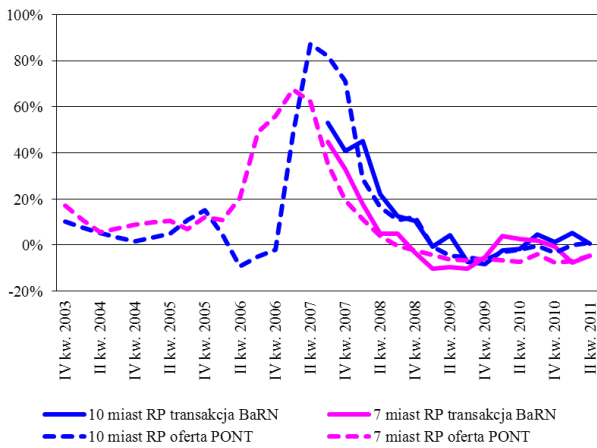
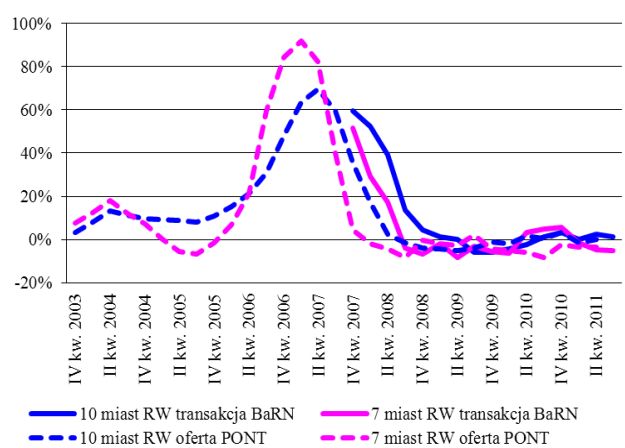


Figure 9 Dynamika (r/r) średnich cen mieszkań – RW, oferty i transakcje



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 (transakcje) oraz PONT Info Nieruchomości (oferty).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN (transakcje) oraz PONT Info Nieruchomości (oferty).

Figure 10 Średnia ważona*¹ cena mieszkania - RP, transakcje

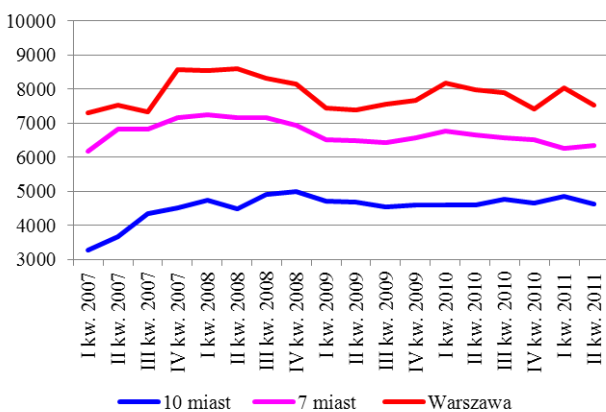
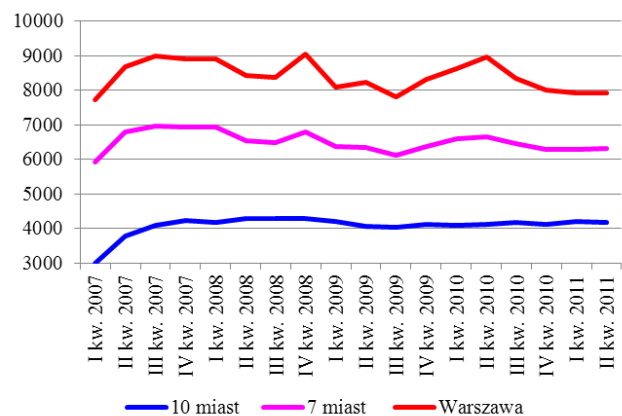


Figure 11 Średnia ważona*¹ cena mieszkania - RW, transakcje



Uwaga: */ Cena ważona zasobem rynkowym.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

2. Dostępność kredytu, dostępność mieszkania, kredytowa dostępność mieszkania

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

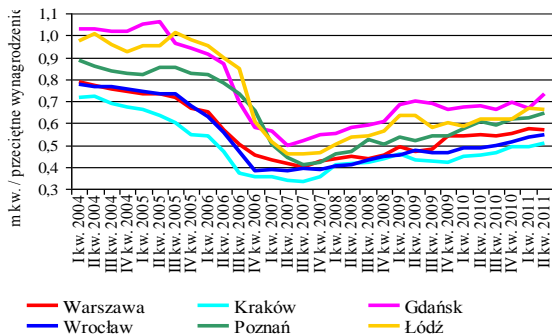
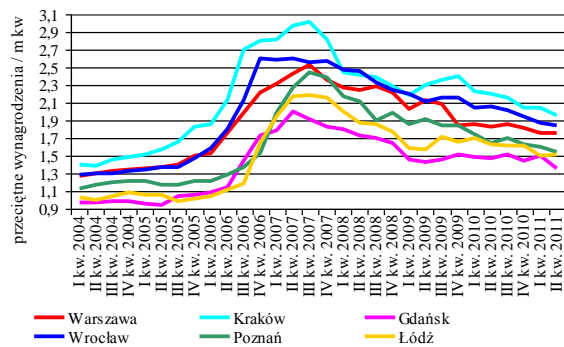


Figure 13 Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw



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 miesiącu (GUS);
Źródło opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

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

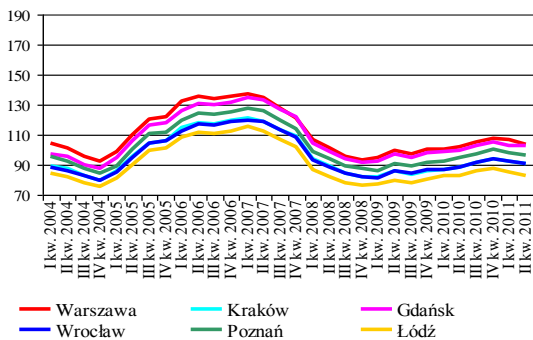
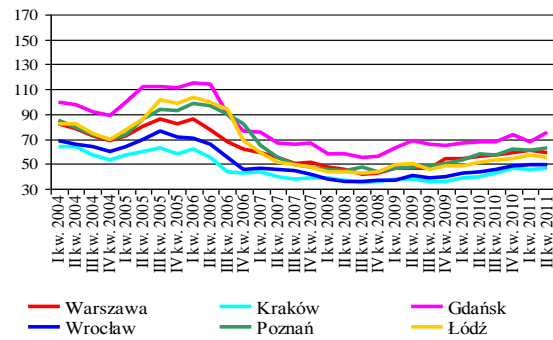


Figure 15 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)



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.

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

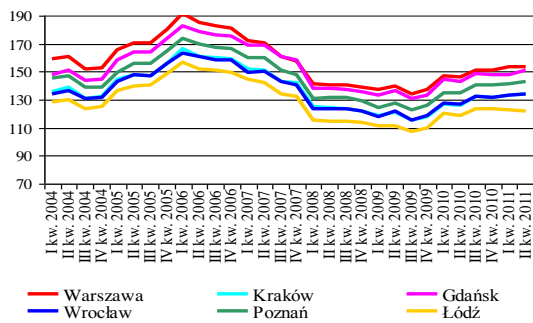
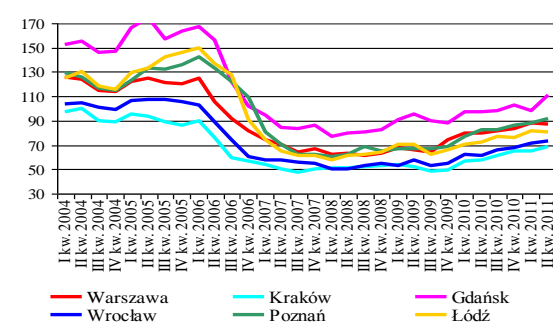


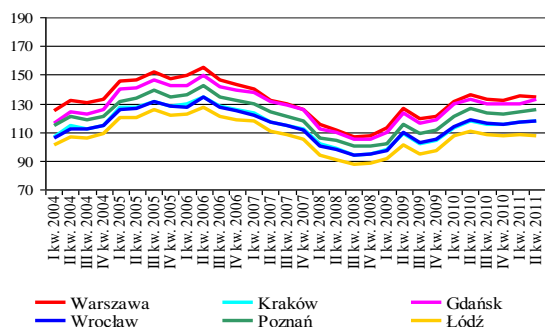
Figure 17 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)



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

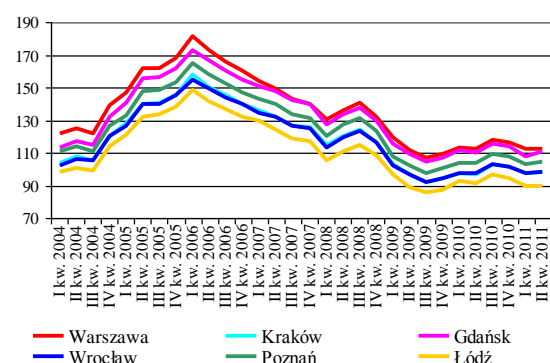
Źródło opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

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



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

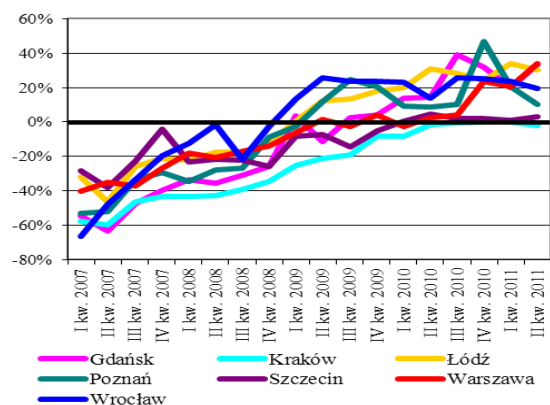
Figure 20 Dostępny kredyt mieszkaniowy ważony^{1/} (w tys. zł)



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

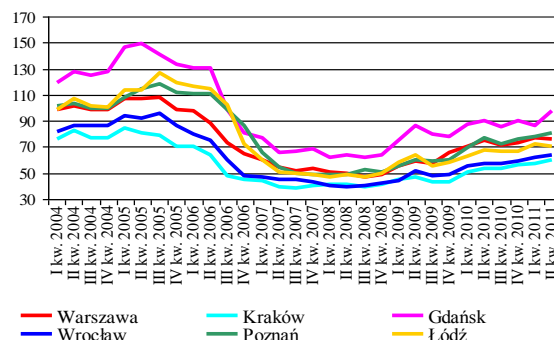
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

Figure 22 Luka limitu RnS względem mediany ceny transakcyjnej w siedmiu miastach – RP



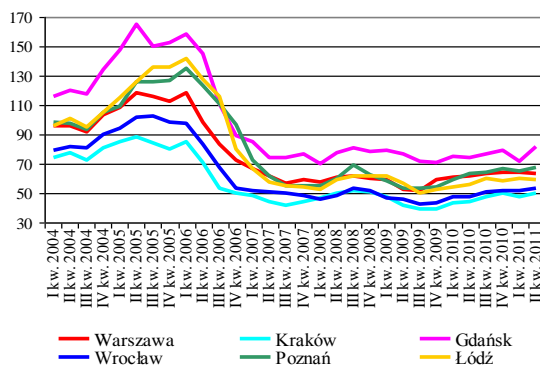
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK i NBP.

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



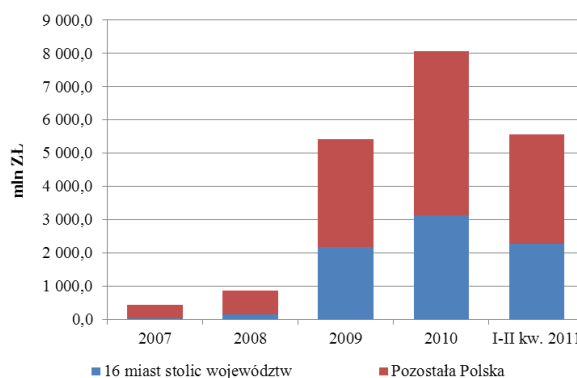
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, PONT Info Nieruchomości.

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



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

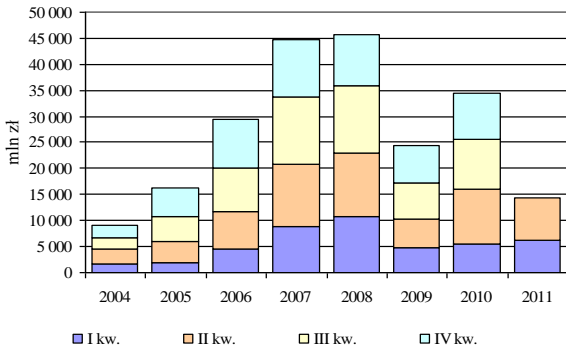
Figure 23 Poziomy wypłat kredytów RnS



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

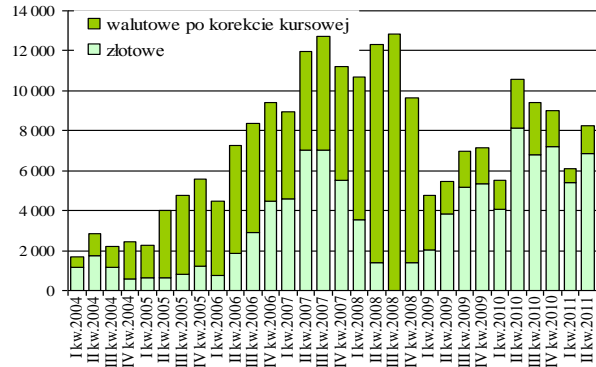
3. Wyплаты кредитов жилищных, стopy процентowe

Figure 24 Przyrosty kwartalne stanu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych po korekcie kursowej (w mln zł)



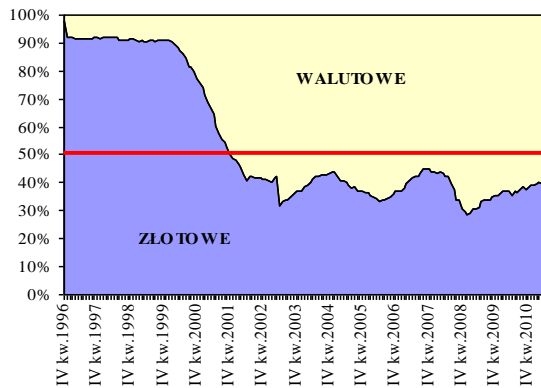
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 25 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych stanu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych po korekcie kursowej (w mln zł)



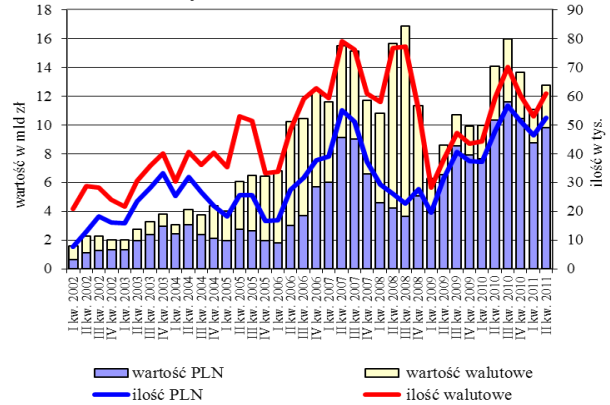
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 26 Struktura stanu należności od osób prywatnych z tytułu kredytu mieszkaniowego (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 27 Nowy kredyt mieszkaniowy wartościowo i ilościowo - zmiany kwartalne (w mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP.

Figure 28 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce, w drugich kwartałach (w %)

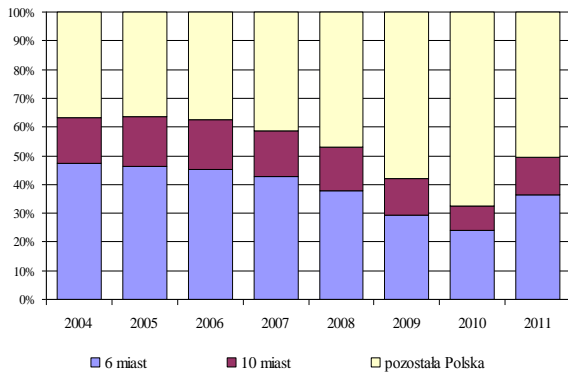
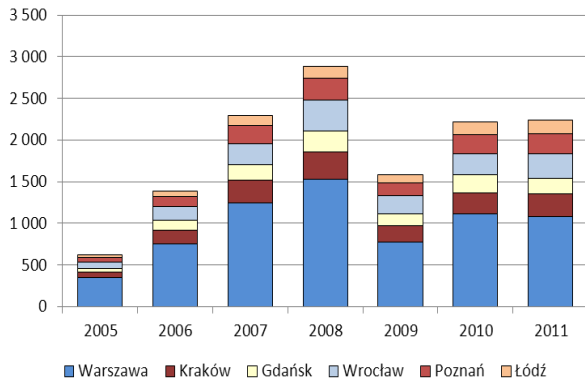


Figure 29 Nowy kredyt mieszkaniowy w 6 miastach Polski, w drugich kwartałach (w mln zł)



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

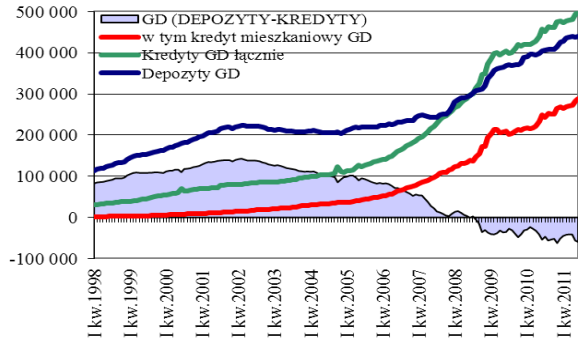
10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Katowice, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra;

Uwaga: dane BIK nie pokrywają całej populacji kredytów mieszkaniowych;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK.

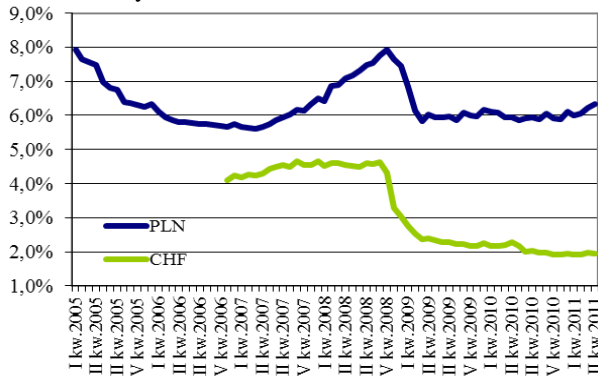
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK.

Figure 30 Luka finansowania sektora bankowego w Polsce (stan w mln zł)



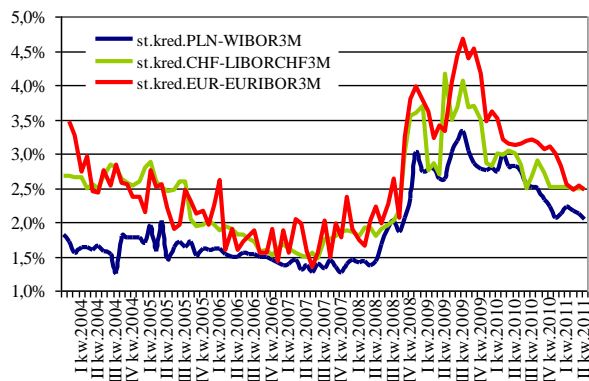
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 32 Stopy procentowe dla stanu kredytów mieszkaniowych w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

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

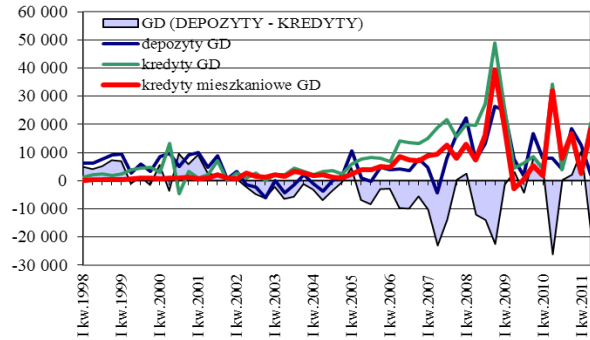


Marża bankowa stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (dane NBP) a LIBOR3M CHF lub LIBOR3M EUR lub WIBOR 3M.

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

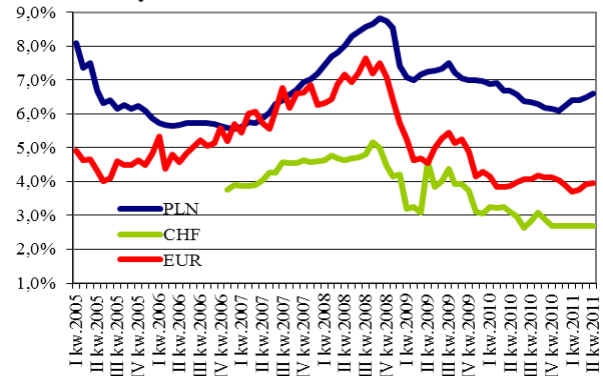
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 31 Luka finansowania sektora bankowego w Polsce (zmiany kwartalne w mln zł)



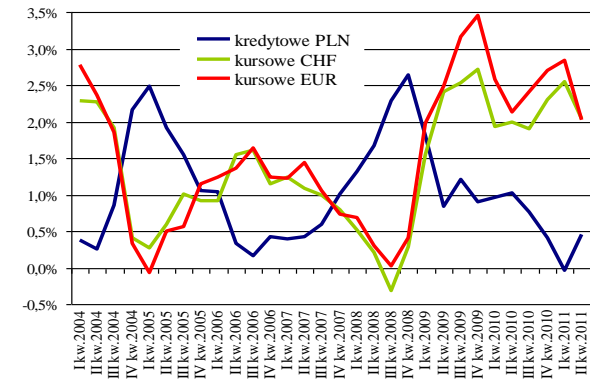
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Figure 33 Stopy procentowe nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce



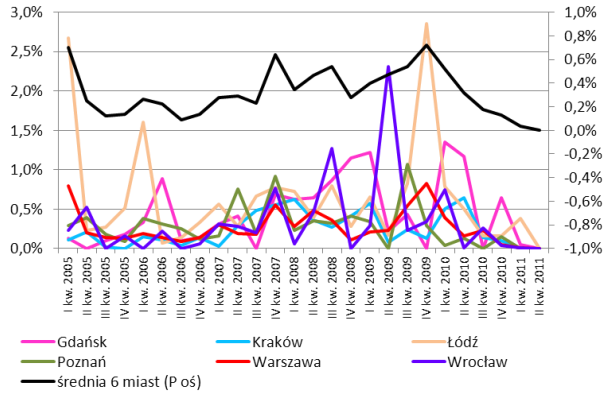
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

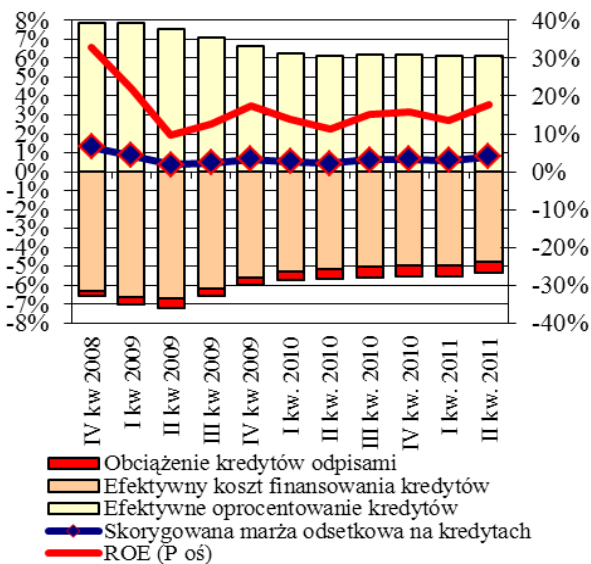
Figure 36 Jakość^{3/} portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce



^{3/}Udział procentowy kredytów mieszkaniowych poniżej standardu (tj. zaległych 91-180 dni) w całości kredytów mieszkaniowych danego miasta oraz poziom średni dla sześciu miast; aktualne dane wg stanu na koniec II kw. 2011 r.;

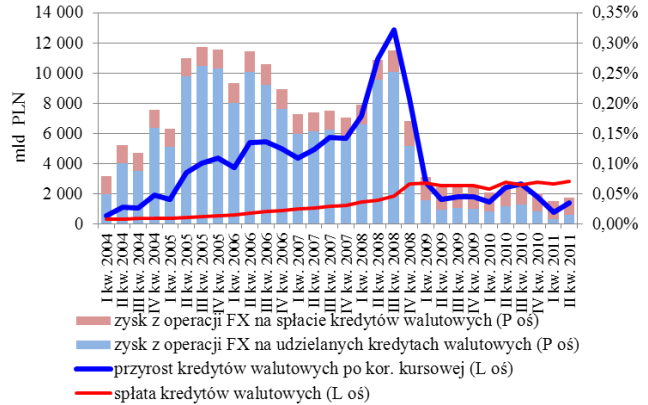
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK.

Figure 38 Szacunkowa zyskowność kredytów mieszkaniowych^{5/} dla banków w Polsce na kredytach złotych^{4/}



^{5/}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. Efekt zamknięcia pozycji walutowej 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. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz AMRON.

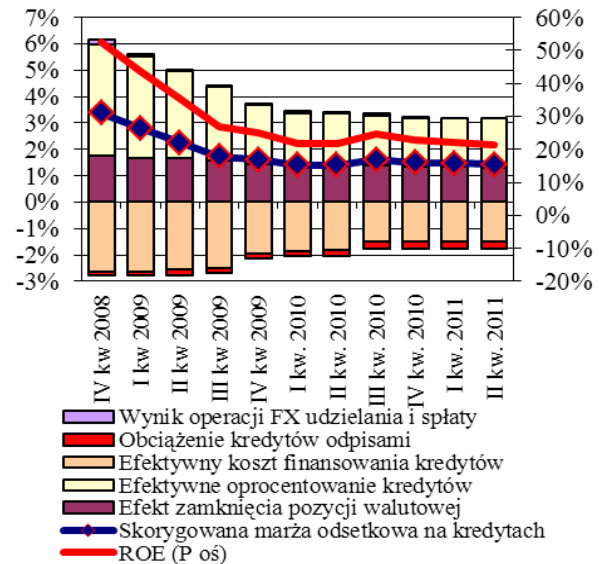
Figure 37 Szacunkowa zyskowność dla banków w Polsce z tytułu udzielania i spłaty kredytów w walutach^{4/}



^{4/}Przychody z operacji FX obliczane 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.

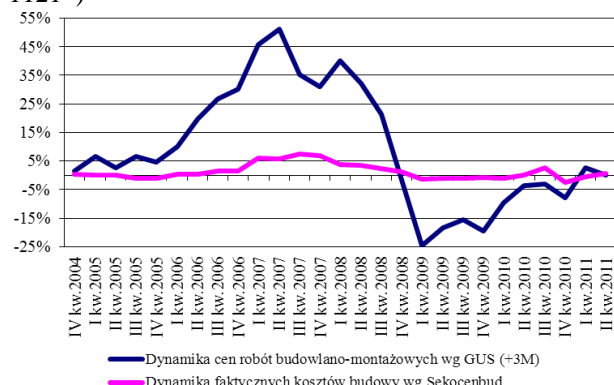
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz AMRON.

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



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

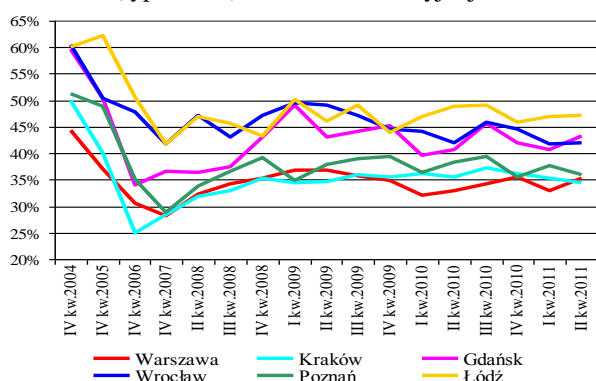
Figure 40 Dynamika oczekiwanych cen robót budowlano-montażowych oraz kosztów budowy mieszkania (typ 1121⁶⁾)



⁶⁾Budynek (typ 1121) monitorowany przez NBP jako przeciętny od drugiej połowy 2004 r.: mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze; konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych);

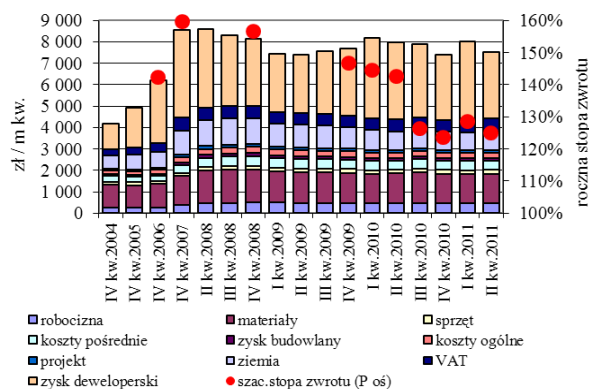
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

Figure 42 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾) w cenie transakcyjnej RP



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

Figure 44 Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾) oraz szac. ROE⁷⁾ z inwestycji

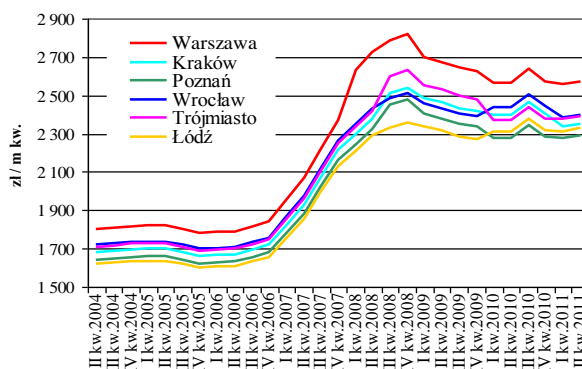


⁷⁾szacunkowe ROE z inwestycji oznacza roczny zwrot z kapitału własnego zaangażowanego w inwestycji. Do 2009 r. dostępne są tylko dane na koniec roku, od IV kw. 2009 r. możliwe jest obliczenie danych kwartalnych.

Uwaga: dane od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne.

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

Figure 41 Koszt budowy m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud.

Figure 43 Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾) w cenie transakcyjnej RP

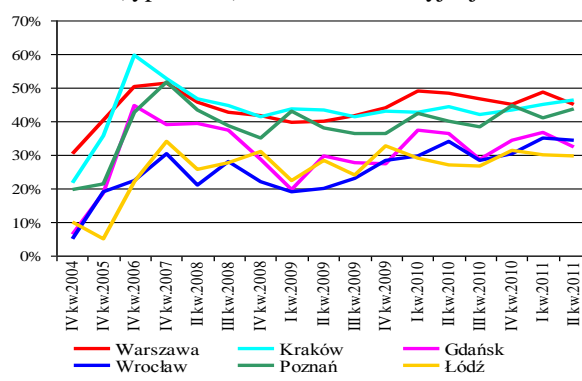


Figure 45 Kraków - struktura ceny m kw. (typ 1121⁶⁾) oraz szac. ROE⁷⁾ z inwestycji

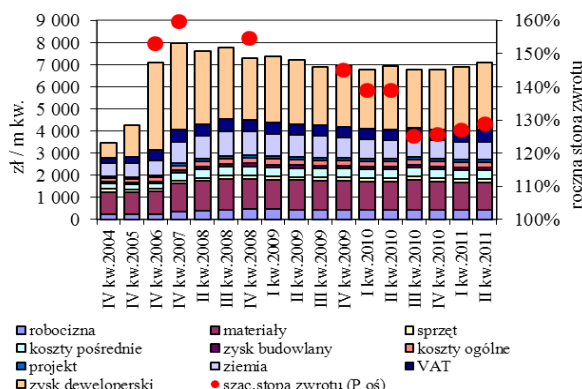


Figure 46 Gdańsk - struktura ceny m kw. (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji

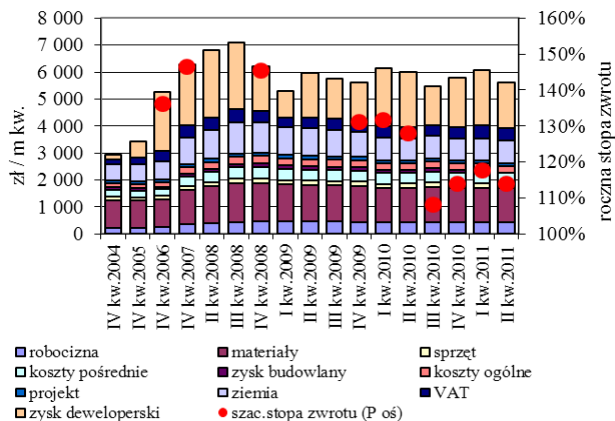
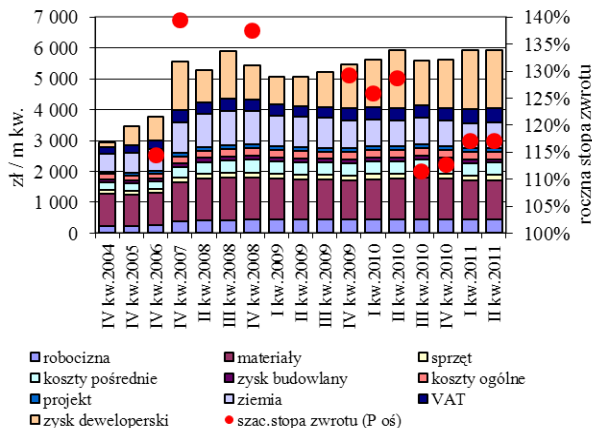


Figure 47 Wrocław - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji



Uwaga: dane od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

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

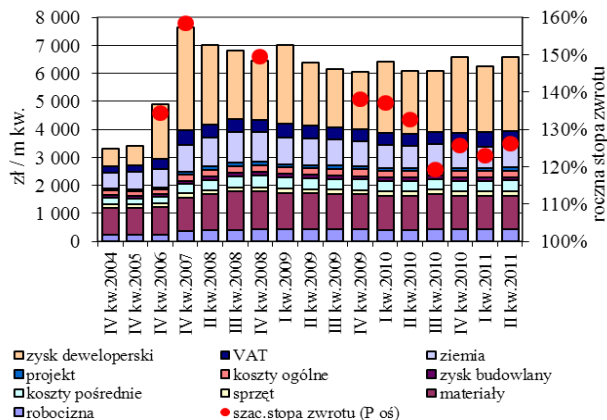
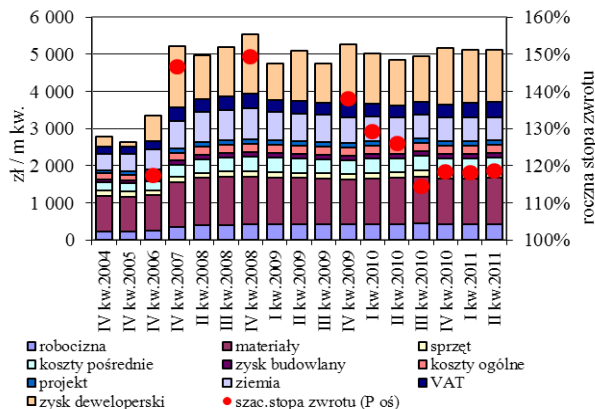
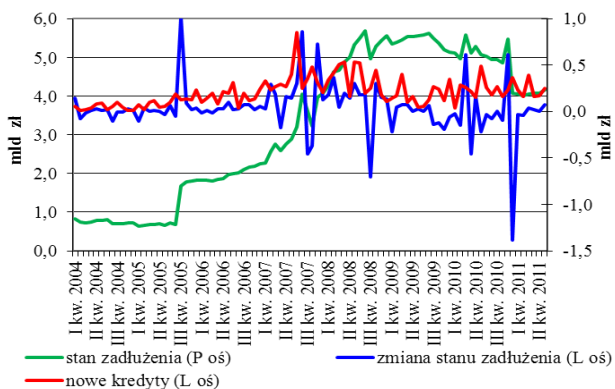


Figure 49 Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania (typ 1121⁶⁾ szac. ROE^{7/} z inwestycji



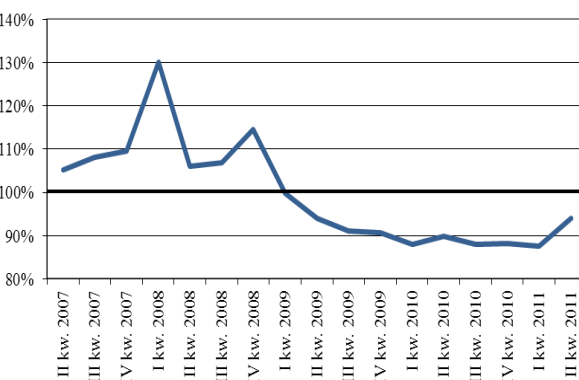
Uwaga: dane od II kw. 2008 r. w układzie kwartalnym, wcześniej dane roczne.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud, BaRN i REAS.

Figure 50 Kredyty dla deweloperów w latach 2002-2011 (w mld zł)



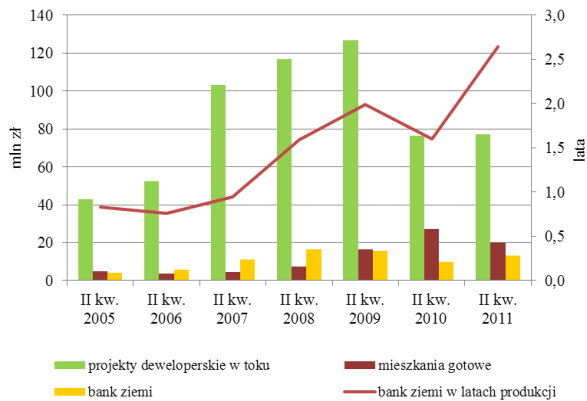
Źródło: opracowanie własne na podstawie ZBP.

Figure 51 Dynamika przeciętnej ceny m kw. mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na rynku pierwotnym w 6 największych rynkach Polski^{8/}



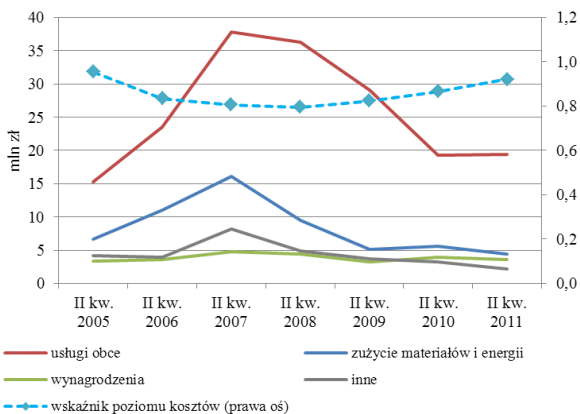
^{8/} 6 największych rynków Polski: Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź;
 Źródło: opracowanie własne na podstawie REAS.

Figure 52 Sytuacja przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej w drugich kwartałach



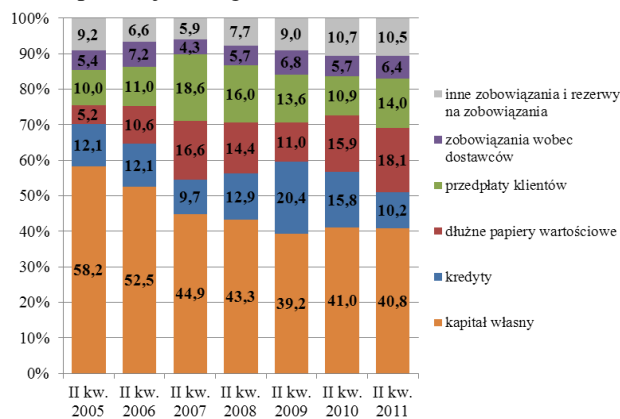
^{9/} Duża firma, wg GUS, zatrudnia powyżej 50 osób; Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

Figure 54 Koszty przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej w drugich kwartałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

Figure 56 Struktura finansowania przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej w drugich kwartałach



*W tym głównie zobowiązania wobec wykonawców oraz zatrzymane kaucje;
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

Figure 53 Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej w drugich kwartałach

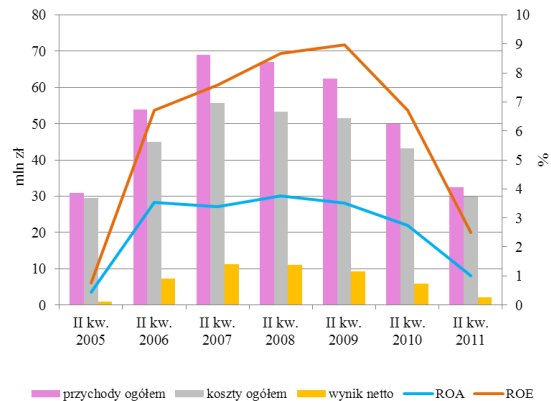
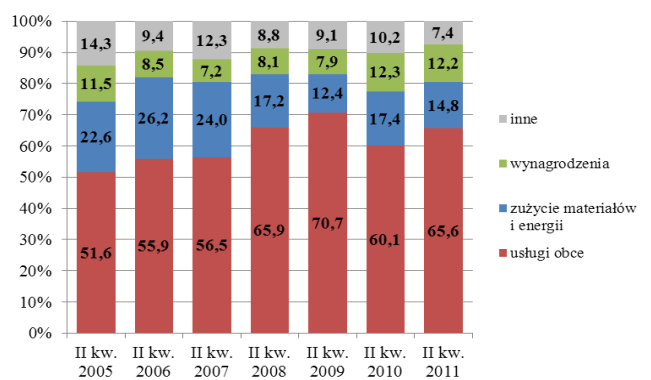
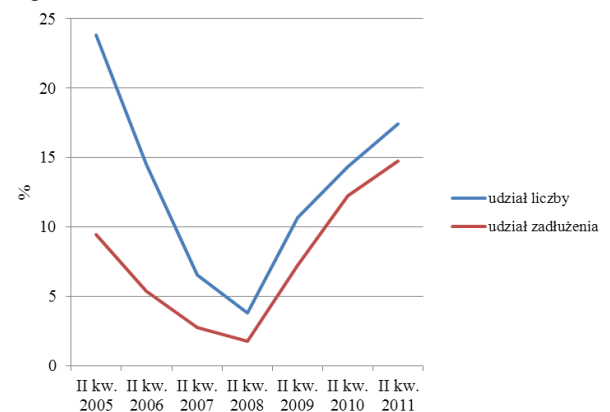


Figure 55 Struktura kosztów przeciętnej dużej^{9/} firmy deweloperskiej w drugich kwartałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (F01).

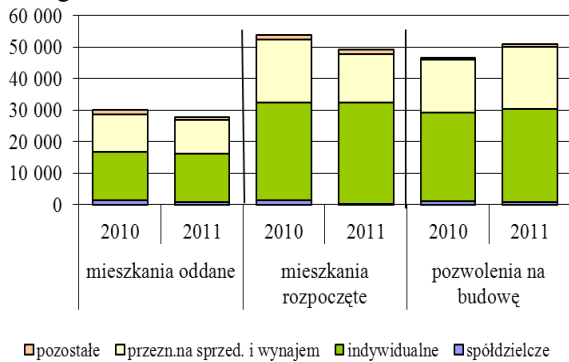
Figure 57 Jakość zobowiązań^{10/} firm deweloperskich w drugich kwartałach



^{10/} Zobowiązania, które zostały zaliczone do kategorii zagrożone;
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

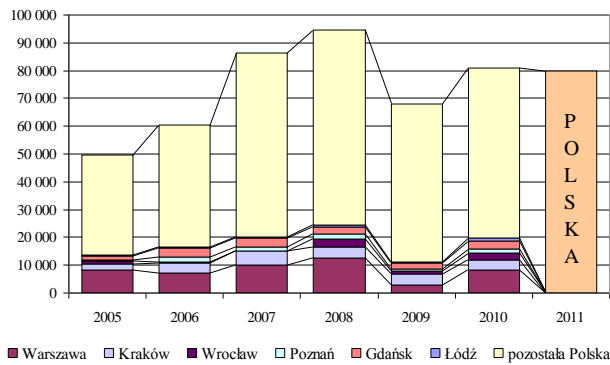
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce i wybranych miastach

Figure 58 Polska – struktura własnościowa budownictwa w drugich kwartałach 2010 i 2011 r.



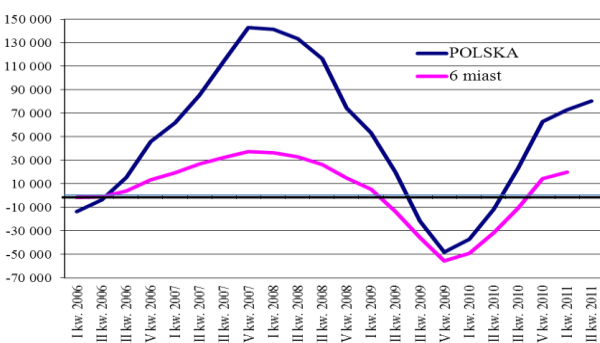
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Figure 60 Polska – mieszkania, których budowę rozpoczęto – w drugich kwartałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

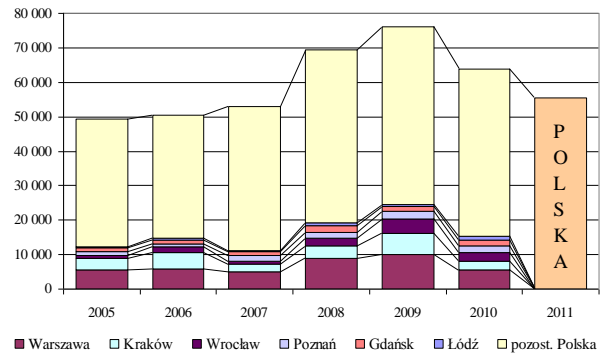
Figure 62 Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań^{11/} w Polsce i 6 największych miastach Polski (mieszkania rozpoczęte minus oddane)



^{11/}Wskaźnik stanowi dwunastomiesięczną wartość kroczącą; 6 największych miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź, Poznań, Wrocław;

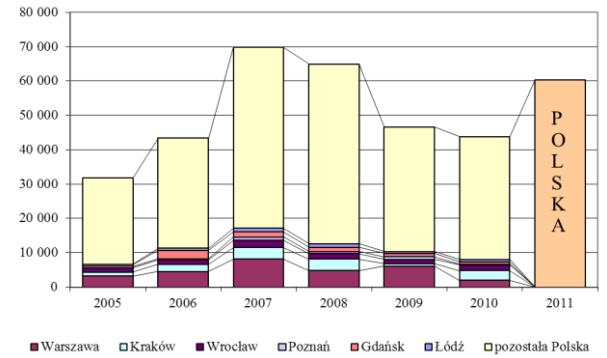
Źródło: opracowanie własne na podstawie PABB i GUS.

Figure 59 Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w drugich kwartałach



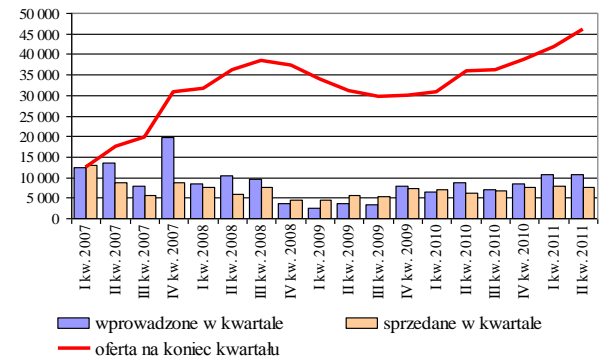
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Figure 61 Polska – wydane pozwolenia na budowę mieszkań – w drugich kwartałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Figure 63 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach Polski^{12/}

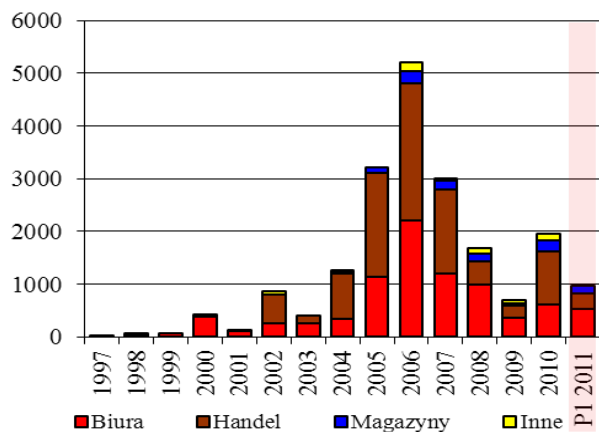


^{12/}6 największych rynków: Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

Źródło: opracowanie własne na podstawie REAS.

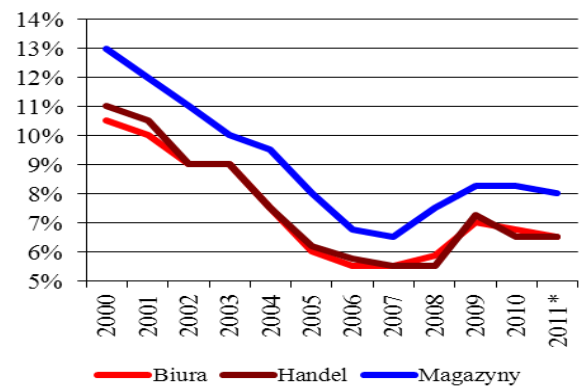
6. Nieruchomości komercyjne

Figure 64 Wartość transakcji inwestycyjnych w mln EUR



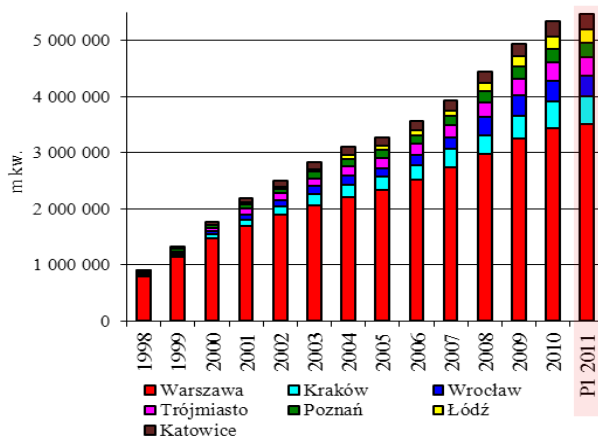
Uwaga: Dane za 2011 r. dotyczą tylko I półrocza.
Źródło: Cushman& Wakefield.

Figure 65 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości w najlepszych lokalizacjach



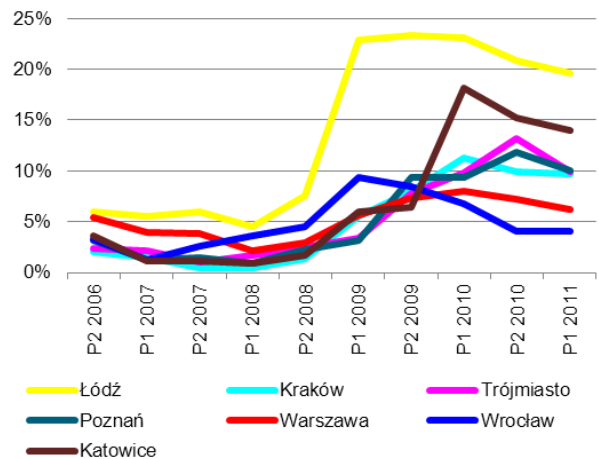
Uwaga: Dane za 2011 są prognozą.
Źródło: DTZ.

Figure 66 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni biurowych



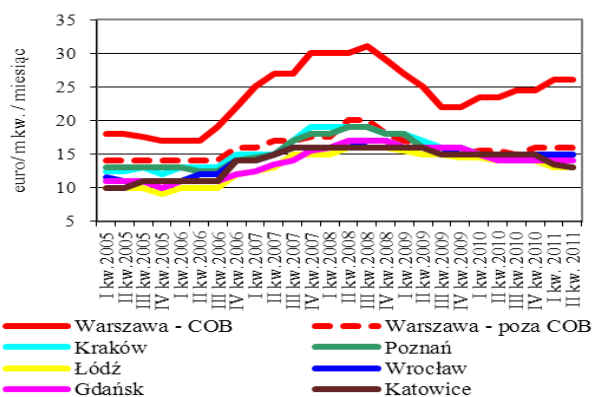
Uwaga: Dane za 2011 dotyczą tylko I półrocza.
Źródło: DTZ.

Figure 67 Wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej



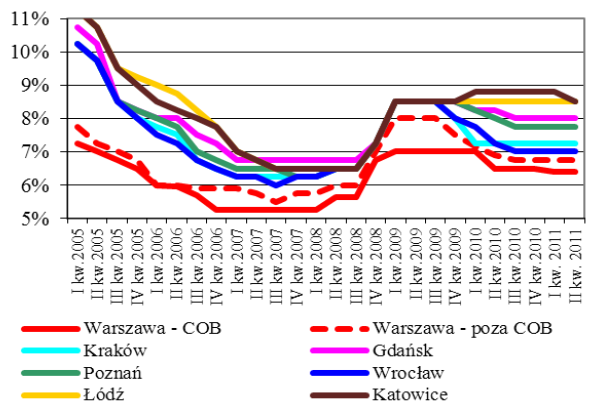
Uwaga: Dane półroczne.
Źródło: DTZ.

Figure 68 Czynsze za powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach



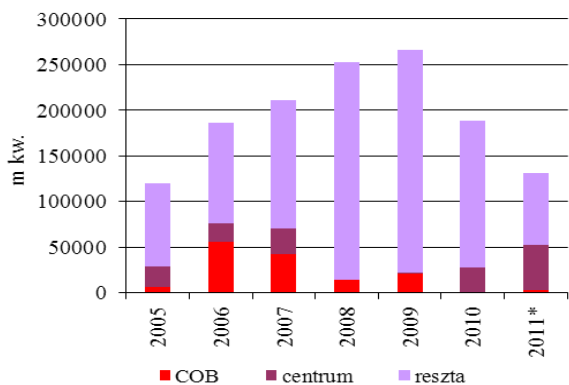
Źródło: Cushman& Wakefield.

Figure 69 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nowoczesne powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach



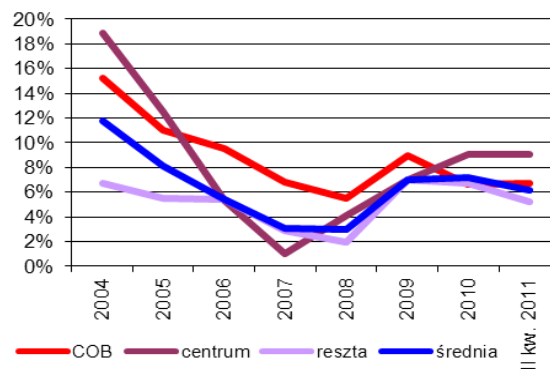
Źródło: Cushman& Wakefield.

Figure 70 Roczna podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie (w m kw.)



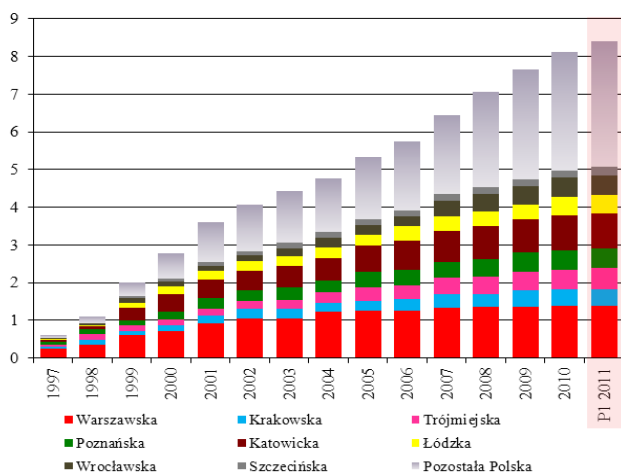
Uwaga: Dane za 2011 są prognozą.
Źródło: Jones Lang LaSalle.

Figure 71 Wskaźnik pustostanów w poszczególnych częściach Warszawy



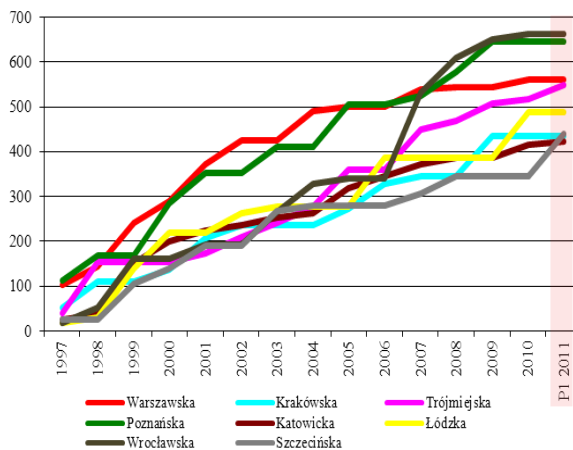
Uwaga: Dane za 2011 dotyczą II kw.
Źródło: Jones Lang LaSalle.

Figure 72 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w dużych aglomeracjach i pozostałej części Polski



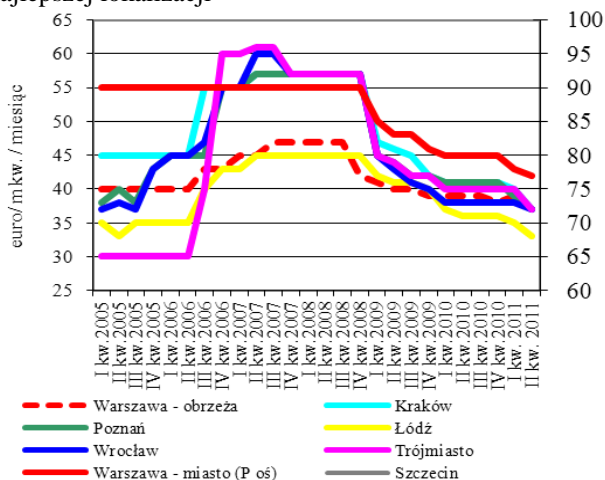
Uwaga: Dane za 2011 dotyczą tylko I półrocza.
Źródło: Polska Rada Centrów Handlowych.

Figure 73 Skumulowana podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w dużych aglomeracjach w m kw. na 1000 mieszkańców



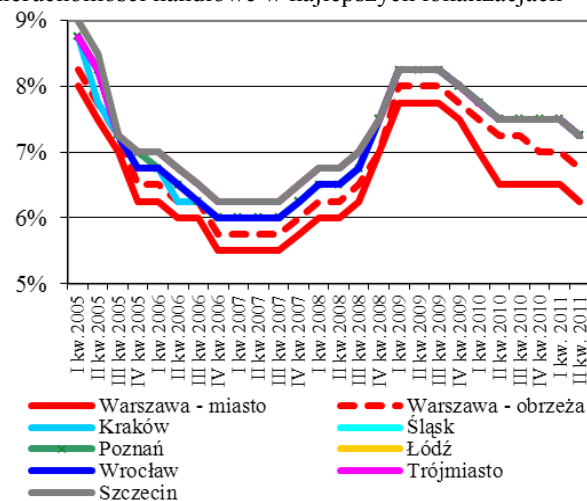
Uwaga: Dane za 2011 dotyczą tylko I półrocza.
Źródło: Polska Rada Centrów Handlowych.

Figure 74 Czynsze za m kw. powierzchni handlowej w najlepszej lokalizacji



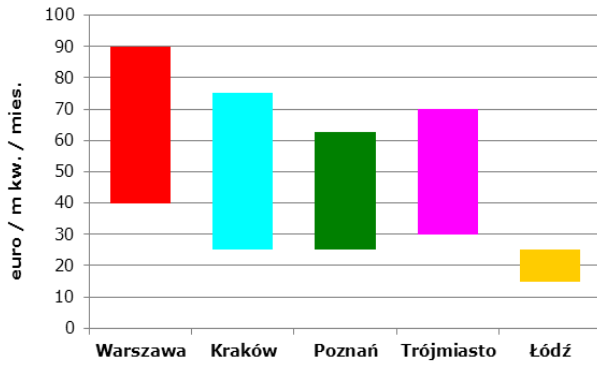
Źródło: Cushman & Wakefield.

Figure 75 Stopa kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości handlowe w najlepszych lokalizacjach



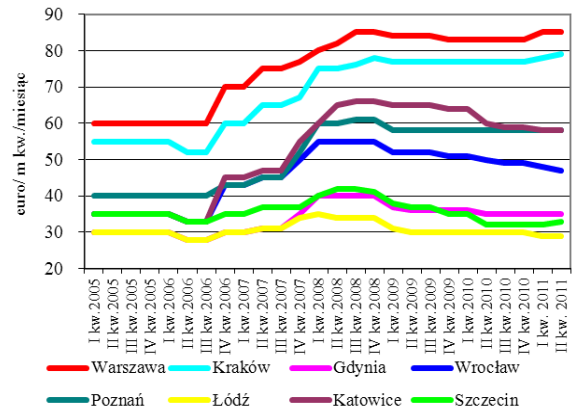
Źródło: Cushman & Wakefield.

Figure 76 Czysze przy głównych ulicach handlowych w I połowie 2011 r.



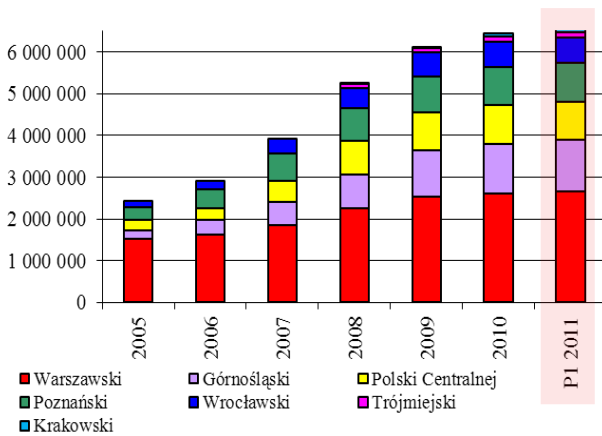
Źródło: Ober-Haus.

Figure 77 Najwyższe czysze przy głównych ulicach handlowych



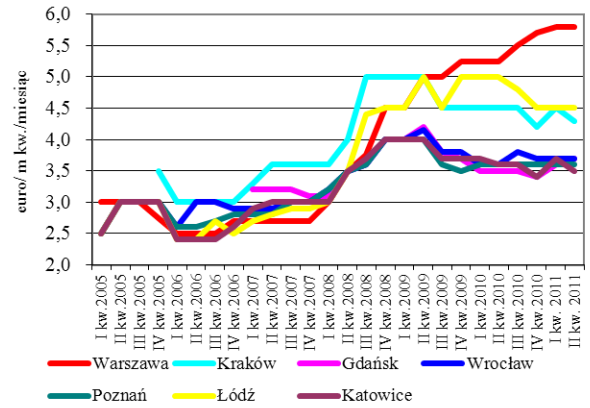
Źródło: Cushman& Wakefield.

Figure 78 Skumulowana podaż powierzchni magazynowej w regionach Polski w m kw.



Uwaga: Dane za 2011 dotyczą I półrocza.
Źródło: Cushman& Wakefield.

Figure 79 Czysze za m kw. powierzchni magazynowej w najlepszej lokalizacji (w euro)



Źródło: Cushman& Wakefield.