

***Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych
w Polsce (I kw. 2010 roku.)***

***Quarterly Residential Real Estate Market Report
(Q1 2010)***

Warszawa, 14.05.2010

Przygotowała/ Prepared by: Monika Dybciak
Paweł Zasoński
Akceptował/ Approved by: Dariusz Winek

Niniejszy raport przedstawia tendencje na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w I kw. 2010 roku, ze szczególnym uwzględnieniem procesu kształtowania się cen. Ponadto poniższy materiał prezentuje oczekiwania, co do przyszłych tendencji występujących na analizowanym rynku.

Szczegółowe informacje na temat rynku nieruchomości mieszkaniowych i niemieszkalnych oraz ziemi ornej otrzymają również Państwo kontaktując się z pracownikami Departamentu Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych.

This report presents trends in the Polish real estate market in the Q1 of 2010, with particular emphasis on the price fluctuations. In addition, the following material presents the expectations concerning future trends for the analyzed market.

Detailed information on the real estate market, non-residential building and agricultural lands you can also receive by contacting with the staff of the Macroeconomic and Sector Analyses Department.

Kontakt/ Contact:

*Monika Dybciak
Kierownik Zespołu Analiz Sektorowych
Główny Specjalista ds. Analiz Regionalnych i Rynku Nieruchomości/
Senior Regional and Real Estate Market Analyst*

*Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych/
Macroeconomic and Sector Analyses Department
Centrala BGŻ S.A. / BGŻ S.A. Headquarters
ul. Kasprzaka 10/16, 01-211 Warszawa
tel. 0 22 860 54 09, fax 0 22 860 58 68
e-mail: monika.dybciak@bgz.pl*

Spis Treści

<i>Summary</i>	<u>4</u>
<i>Najważniejsze fakty i komentarze</i>	<u>5</u>
<i>1. Rynek nieruchomości – porównanie międzynarodowe</i>	<u>6</u>
<i>2. Podaż lokali mieszkalnych</i>	<u>7</u>
<i>3. Popyt na lokale mieszkalne</i>	<u>11</u>
<i>4. Tendencje cenowe</i>	<u>14</u>

Table of contents

<i>Summary</i>	<u>4</u>
<i>1. Real Estate Market in Poland and European countries</i>	<u>6</u>
<i>2. Housing market</i>	<u>7</u>
<i>3. The supply of dwellings</i>	<u>7</u>
<i>4. The demand for dwellings</i>	<u>11</u>
<i>5. Price trends</i>	<u>13</u>

Summary

Real estate market

- *In the first quarter of 2010, the number of transactions made by developers was the highest in two years. This, together with annual increase in a number of mortgage lending is the first sign of growth of demand and economic recovery in the real estate market.* Moreover, an average time of waiting for selling a property on the Warsaw secondary real estate market has declined from 176 days in the first quarter of 2009 to 100 days. However, according to the estimates of the National Bank of Poland, the demand growth in the first quarter of 2010 hasn't been as strong as it was expected by the banks.
- *Banks' credit policy easing for the real estate developers, expectations of the economic recovery in the real estate market, including a slight increase of demand, slowing dynamics of decrease in prices decrease and falling number of vacant houses on the market are fuelling an increase in scale of new investments.* During the first quarter of 2010, a number of new developers' real estate investments increased by 53,4% yoy (11,5 thou dwellings; in the first four months of 2009, it has dropped by 55,3%). The interest in the building permits remains low (31,2% less permits issued yoy, -13,7% qoq), as the developers are focusing on a realization of delayed projects. Although slowly rising, the costs of real estate investments are still relatively low; these include costs of land for investment, construction materials and subcontractors' services. Therefore, an income of developers is still relatively high.
- *Prices' stabilization in the real estate market. The average transaction price from AMRON amounted to 5 496 PLN per sq m in the first quarter of 2010. This means an annual increase in the average cost of purchasing 1 sq m of dwelling by 6,0% yoy and 2,8% qoq.* The interest in the government program "Family on its own" remains high. Polish Banks' Association noted that about 16% - 20% of credit action is taken place within the framework of this programme with government subsidy. Almost 60% of these subsidised credits are taken to buy a dwelling or a house on the secondary market.
- *The buyers' preferences are determined mainly by prices.* Therefore, there is an increase in demand for flats in prefabricated-sections houses. *The significant price fluctuations are recorded on the primary market, where the supply structure is constantly changing.* On the one hand, the developers are focusing on selling the remaining locals from old investments, but on the other hand, the introduction of dwellings from new projects in to the market is also reported. Moreover, the average prices are comparatively lower than one year ago, due to market offer's change. To precise, more and more often developers' concentrate on build the cheaper, one- and two-room apartments. Introducing more expensive dwellings with higher standards on the market and watching a demand for them is becoming increasingly popular.
- *We expect prices' stabilization with an upward tendency in the coming quarters.* Due to a relatively slow pace of growth in the Polish economy (still lower than the growth of potential output) and weak symptoms of recovery in the labour market in the first half of 2010, we don't expect these increases to be high. The future prices could be affected by the scheduled introduction of Recommendation T by banks and upcoming changes in the "Family on its own" programme.
- *Gradual growths of the number of transactions on the real estate market and further restoration of the balance between supply and demand are expected until the end of 2010.* Permanent recovery in the real estate market will depend mainly on the Polish economic performance and the financial situation of the households. *The availability of the mortgages should not be a limitation, as it did at the beginning of last year.*

Najważniejsze fakty i komentarze

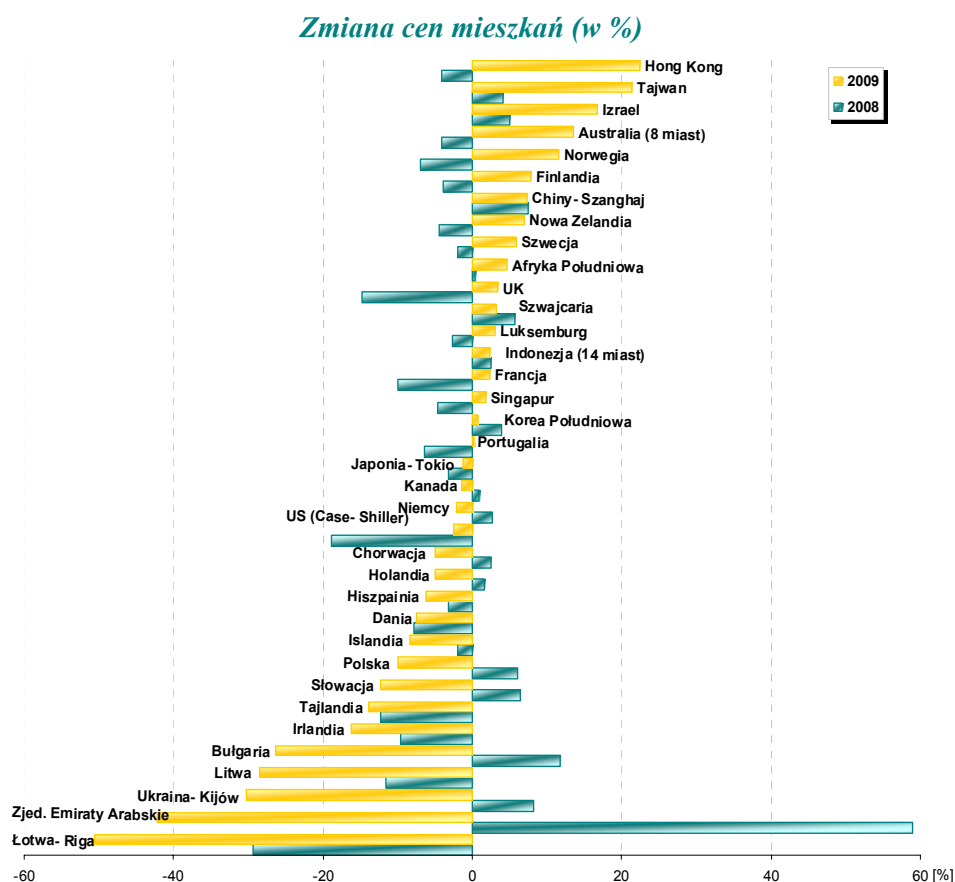
Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- **W I kw. 2010 r. największa od dwóch lat skala zawieranych przez deweloperów transakcji oraz wzrost r/r liczby udzielanych kredytów hipotecznych to pierwsze symptomy wzrostu popytu i poprawy koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych.** Ponadto potwierdzeniem tendencji jest spadek przeciętnego okresu oczekiwania na sprzedaż nieruchomości, ze 176 dni w I kw. 2009 r. do 100 dni w I kw. 2010 r. dla warszawskiego wtórnego rynku nieruchomości. Jednakże wzrost popytu wg. NBP w I kw. 2010 r. nie był tak silny, jakiego oczekiwał sektor bankowy.
- **Liberalizacja polityki kredytowej banków i łagodzenie wymagań stawianych deweloperom, oczekiwania poprawy koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych w tym nieznaczny wzrost popytu, wyhamowanie spadków cen a przy tym kurczący się portfel pustostanów przyczyniająca się do wzrostu skali noworozpoczynanych inwestycji.** W okresie I kw. 2010 r. wzrosła o 53,4% r/r liczba rozpoczętych deweloperskich inwestycji budowlanych (11,5 tys. mieszkań) (względem spadku r/r o 55,3% w okresie I-IV 2009 r.). Następuje realizacja odłożonych w czasie projektów tym samym obniżeniu uległa liczba udzielonych pozwoleń. W I kw. 2010 r. wydano ich mniej o 31,2% r/r (-13,7% kw/kw). Nadal relatywnie niskie choć rosnące pozostają koszty realizowania inwestycji tj. m.in. nabycia gruntu, materiałów budowlano- montażowych oraz usług podwykonawców tym samym przychody przedsiębiorstw deweloperskich utrzymują się na relatywnie wysokim poziomie.
- **Stabilizacja cen na rynku lokali mieszkalnych. W I kw. 2010 r. przeciętne ceny transakcyjne z Systemu AMRON kształtowały się na poziomie 5 496 zł. Oznacza to roczny wzrost kosztów zakupów 1 mkw. mieszkania średnio o 6,0 % r/r.** Kwartałe zmiany cen wykazują istotnie niższy wzrost tj. o 2,8 % kw/kw. Wysokie pozostaje zainteresowanie rządowym programem „Rodzina na swoim”. Szacunki ZBP pokazują, że ok. 16- 20 % akcji kredytowej jest realizowane w ramach tego programu, Kredyty z dopłatą w największym stopniu (ponad 60% udział) wspierają kupno mieszkania/ domu na rynku wtórnym.
- **Cena pozostaje głównym czynnikiem determinującym preferencję kupujących.** Tym samym powraca zainteresowanie mieszkaniem z tzw. „wielkiej płyty”. **Istotne wahania cen mieszkań są obserwowane na rynku pierwotnym, gdzie struktura podaży ulega ciągłym fluktuacjom.** Z jednej strony obserwujemy wyprzedaż często tańszych (ostatnich w ofercie) lokali, z drugiej zaś relatywnie wolne wprowadzanie na rynek ofert z nowych projektów. Ponadto z tytułu zmiany oferty rynkowej lokali i skupienia się na segmencie popularnym obserwujemy przeciętne ceny na relatywnie niższym poziomie niż jeszcze rok temu. Dość popularne jest sondowanie rynku po stronie podaży, poprzez wprowadzanie nieznacznie droższych lokali o wyższych standardach i obserwowanie zachowań strony popytu na nie.
- **W kolejnych kwartałach oczekujemy stabilizacji cen z tendencją do wzrostów.** Ze względu na nadal stosunkowo niskie tempo wzrostu gospodarczego (poniżej potencjalnego) oraz słabe oznaki poprawy sytuacji na rynku pracy w I połowie 2010 r. nie spodziewamy się, aby skala wzrostów była wysoka. Na zmianę cen może wpłynąć wprowadzenie przez banki postanowień Rekomendacji T oraz modyfikacjami programu „Rodzina na swoim”.
- **Do końca roku, na rynku, oczekiwany jest stopniowy wzrost skali transakcji na rynku oraz dalsze przywracanie równowagi pomiędzy podażą a popytem.** Trwała poprawa koniunktury na rynku nieruchomości będzie zależała głównie od tempa rozwoju gospodarczego w kraju, poprawy sytuacji na rynku pracy oraz sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Dostępność kredytów hipotecznych nie powinna stanowić ograniczenia, jak miało to miejsce na początku ub. r.

1. Rynek nieruchomości – porównanie międzynarodowe

Na światowych rynkach nieruchomości w IV kw. 2009 r. powoli notowano przełamywanie tendencji spadkowej. W okresie tym wśród 34 analizowanych krajów, tylko w 11 z nich ceny jeszcze spadały, natomiast w pozostałych 22 krajach zmiany kw/kw były dodatnie. Jednocześnie statystyki roczne nie są jeszcze aż tak optymistyczne. Na przestrzeni 2009 r. ceny mieszkań spadły w 18, a wzrosły w 16 krajach. Najwyższe spadki cen dotyczyły krajów, które jeszcze rok, dwa lata wcześniej notowały istotne kilkudziesięciu procentowe wzrosty. Wśród nich należy wymienić m.in. Łotwę (-50,57% r/r), Zjednoczone Emiraty Arabskie (-42,14 % r/r), Ukrainę (-30,22 % r/r), czy Litwę (28,48 % r/r).

Odwrócenie tendencji spadkowej i najsilniejszą poprawę sytuacji na rynku nieruchomości odnotowano m.in. w Hong Kongu (22,41% r/r), na Tajwanie 21,3 % r/r oraz w Izraelu (16,81 % r/r). Oceniamy jako wysokie prawdopodobieństwo kontynuowania tendencji wzrostowych cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2010 r. Jednocześnie szacujemy, że nadchodzące kwartały mogą przynieść zmniejszenie dynamiki cen r/r w krajach azjatyckich, gdzie następuje ograniczanie akcji kredytowej.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Global Property Guide. AMRON

Roczna dynamika cen mieszkań (w %)

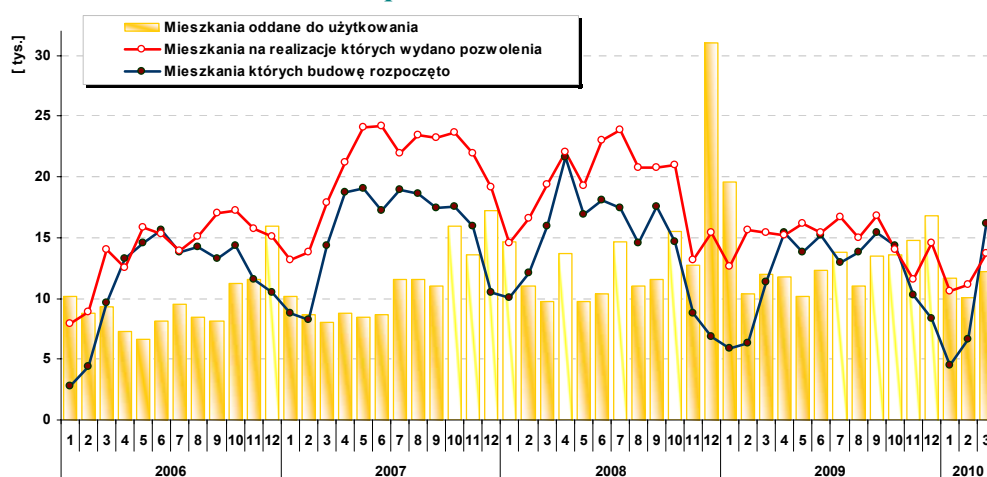
	Łotwa- Riga	Zjed. Emiraty Arabskie	Ukraina- Kijów	Litwa	Bulgaria	Irlandia	Tajlandia	Słowacja	Polska	Islandia	Dania	Hiszpania	Holandia	Chorwacja	US (Case Shiller)	Niemcy	Kanada	Japonia- Tokio
2008	-29,35	59,00	8,19	-11,58	11,72	-9,65	-12,35	6,33	6,1	-1,93	-7,84	-3,21	1,66	2,55	-18,92	2,68	0,9	-3,16
2009	-50,57	-42,14	-30,22	-28,48	-26,31	-16,22	-13,93	-12,31	-10,04	-8,44	-7,51	-6,29	-5,05	-4,98	-2,48	-2,17	-1,46	-1,25
	Portugalia	Korea Pld.	Singapur	Francja	Indonezja (14 miast)	Lukse- mburg	Szwajcaria	UK	Afryka Pld.	Szwecja	Nowa Zelandia	Chiny- Szanghaj	Finlandia	Norwegia	Australia (8 miast)	Izrael	Tajwan	Hong Kong
2008	-6,34	3,94	-4,68	-9,96	2,56	-2,64	5,64	-14,75	0,31	-2,03	-4,4	7,51	-3,93	-6,93	-4,07	5,05	4,1	-4,13
2009	0,17	0,66	1,78	2,24	2,3	3,03	3,21	3,37	4,65	5,81	6,91	7,26	7,83	11,6	13,62	16,81	21,3	22,41

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Global Property Guide. AMRON

2. Podaż lokali mieszkalnych

Po okresie silnego ograniczenia liczby rozpoczynanych inwestycji, obserwujemy obecnie proces powrotu deweloperów na rynek i uruchamianie odłożonych uprzednio w czasie projektów. Uwagę w I kw. 2010 r. zwraca bardzo wysoka dynamika rozpoczętych nowych inwestycji przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W okresie styczeń-marzec 2010 r. rozpoczęto o ponad 50 % więcej inwestycji deweloperskich niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wzrosła również liczba budowanych lokali spółdzielczych (o 20 % r/r), pozostając jednak w I kw. 2010 r. na poziomie mniej niż 1000 lokali. Dynamika w pozostałych kategoriach, tj. budownictwie indywidualnym, zakładowym, komunalnym oraz społecznym czynszowym nie uległa większym zmianom w stosunku rocznym. Nieznacznie spadła zaś kw/kw, co jest spowodowane czynnikami sezonowymi, w szczególności zaś wyjątkowo niepomyślnymi dla branży budowlanej warunkami pogodowymi.

Realizowane i planowane budownictwo mieszkaniowe



Opracowanie: GUS, AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS

Wzrost liczby nowych inwestycji może wiązać się ze zmianą polityki kredytowej banków wobec firm z branży deweloperskiej. Kredytowanie przedsiębiorstw z tego segmentu było dotychczas uważane za wysoce ryzykowne, obecnie zaś postępuje proces rozluźniania polityki kredytowej banków i łagodzenia wymagań stawianych deweloperom. Ponadto istotny wpływ na decyzje o zwiększeniu ilości inwestycji ma stopniowo zmniejszający się portfel gotowych, niesprzedanych nieruchomości, których podaż stanowi w tej chwili większość oferty rynkowej. Optymistyczna polityka inwestycyjna firm deweloperskich może być reakcją na spodziewany znaczny wzrost popytu na nieruchomości, który powinien postępować w miarę poprawy koniunktury w Polsce, a co za tym idzie, poprawy nastrojów konsumenckich. Jednocześnie korzystny sygnał do polepszenia sytuacji na rynku dało wprowadzenie przez kilku czołowych warszawskich deweloperów nowych inwestycji do oferty rynkowej. Szybka sprzedaż mieszkań z tych projektów była impulsem dla większej liczby przedsiębiorstw do powrotu na rynek. Mniemać można, że branża ta postrzega optymistycznie sytuację na rynku. Jednocześnie zmianie uległa struktura podaży nowych inwestycji. Nieprzystające do obecnych warunków popytowych projekty architektoniczne są istotnie modyfikowane, a wielko powierzchniowe lokale są przekształcane w mniejsze jedno-, dwupokojowe mieszkania. Tym samym większość uruchamianych obecnie inwestycji oferuje mieszkania z tzw. segmentu popularnego (tzw. low-cost), które spełniają kryteria programu „Rodzina na swoim”.

Liberalizacja polityki kredytowej banków i łagodzenie wymagań stawianych deweloperom, oczekiwania poprawy koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych, wyhamowanie spadków cen a przy tym kurczący się portfel pustostanów przyczyniają się do wzrostu skali noworozpoczynanych inwestycji.

Nowe inwestycje to przede wszystkim oferty mieszkań z tzw. segmentu popularnego, a projekty wielko-powierzchniowe są przekształcane w mniejsze jedno-, dwu-pokojowe lokale

W dalszym ciągu jednak wyraźny trend spadkowy odnotowywany jest w przypadku liczby pozwoleń na budowę (z wyłączeniem inwestycji indywidualnych, gdzie spadki nie są istotne). Statystyka opisująca łączną liczbę pozwoleń do wszystkich form budownictwa w I kw. 2010 r. wykazała spadek o 18,6 % w ujęciu rocznym. Spadek liczby pozwoleń w przypadku firm deweloperskich (spadek ww. kategorii w segmencie budownictwa na sprzedaż i wynajem wyniósł 31,2 % r/r i 13,7 % kw/kw) może wiązać się ze relatywnie dużą pulą przyznaných w poprzednich latach pozwoleń, które nie zostały wykorzystane. Z uwagi na ich stosunkowo długą, trzyletnią ważność, deweloperzy mogą realizować swoje obecne inwestycje z wykorzystaniem pozwoleń uzyskanych już wcześniej, co skraca czas trwania całego przedsięwzięcia.

Następuje realizacja odłożonych w czasie projektów tym samym obniżeniu uległa liczba udzielonych pozwoleń. W I kw. 2010r. wydano ich mniej o 31,2% r/r (-13,7% kw/kw).

Realizowane i planowane budownictwo mieszkaniowe

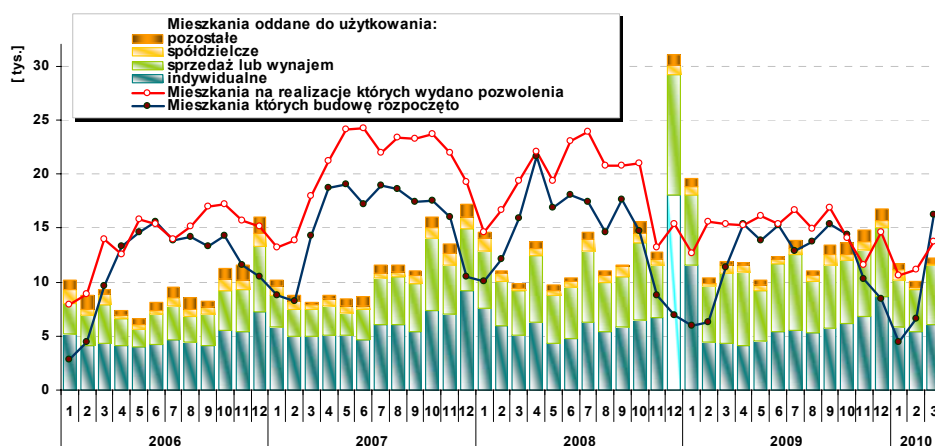
Formy budownictwa	Mieszkania, których budowę rozpoczęto				Mieszkania na realizację, których wydano pozwolenia			
	IQ 2010		IVQ 2009		IQ 2010		IVQ 2009	
	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana q/q [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana q/q [%]
Spółdzielcze	766	19,9	955	-29,4	533	-55,0	504	-50,6
Indywidualne	14 110	-2,1	15 868	-44,1	22 144	-2,1	22 927	-19,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	11 542	53,4	14 442	30,5	11 786	-31,2	14 187	-13,7
Pozostałe *	823	-7,7	1 754	40,4	944	-62,9	2 617	3,1
Ogółem	27 241	16,1	33 019	-21,5	35 407	-18,6	40 235	-17,0

*zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe

Pierwszy kwartał 2010 r. to okres kontynuacji zmniejszania się podaży nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. Proces ten dotyczył zarówno mieszkań w sektorze deweloperskim jak i inwestycji indywidualnych – łączna ujemna dynamika we wszystkich kategoriach w I kw. 2010 r. wyniosła 25,0 % w ujęciu kwartalnym oraz 18,9 % w relacji rocznej. W I kw. 2010 r. oddano do użytku niecałe 34 tys. mieszkań, w tym ponad połowę stanowiły lokale budowane na własne potrzeby (tzn. inwestycje indywidualne), a kolejne 40% to nowe mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (w tym inwestycje deweloperskie). Tym samym mieszkania należące do obu tych kategorii stanowiły w kwietniu ponad 90 % nowo oddanych do użytku lokali; a obserwowany od kilku lat wzrost udziału tego typu budownictwa w rynku został w pierwszych miesiącach 2010 r. podtrzymany.

Opracowanie: GUS, AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS

Mieszkania oddane do użytkowania



Opracowanie: GUS, AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS

Największy spadek w I kw. 2010 r. odnotowano w kategorii budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (spadek o 24,2 % r/r i 25,3% kw/kw). Spadła również podaż lokali budowanych dla celów indywidualnych o 15,6 % r/r i o 20,3% kw/kw. Znaczny spadek liczby wprowadzonych na rynek lokali odnotowano w budownictwie spółdzielczym, gdzie liczba

ukończonych lokali spadła o 32,6 % w stosunku kwartalnym i o 21,3 % w ujęciu rocznym. Na marginalnym poziomie pozostaje również liczba wprowadzanych na rynek mieszkań zakładowych, komunalnych i społecznych czynszowych – w okresie styczeń-marzec 2010 r. oddano ich do użytku 1,6 tys., prawie o połowę mniej niż przed rokiem. Co prawda niektóre samorządy lokalne planują wprowadzenie programów, zwiększających podaż takich nieruchomości, jednak wywołane przez nie zmiany w ofercie mieszkaniowej nie powinny istotnie wpłynąć na strukturę rynku czy ogólną liczbę oddawanych do użytku mieszkań. Do miast, które podpisały lub zamierzają podpisać kontrakty z deweloperami na usługi budowlane w ww. zakresie należą m.in. Warszawa¹ i Białystok, Wałbrzych gdzie realizowany jest plan remontów dawnych obiektów w tym m.in. w Szklarskiej Porębie lokali dawniej należących do straży granicznej, dzięki czemu podaż lokali komunalnych wzrośnie o ok. 50- 60 mieszkań².

Głównym czynnikiem powodującym zróżnicowanie form budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest lokalizacja inwestycji. Budownictwo indywidualne dominuje na wsiach i w mniejszych miejscowościach, podczas gdy w większych miastach

liczebnie przeważają nieruchomości deweloperskie, przeznaczone na sprzedaż bądź wynajem. I kw. 2010 r. przyniósł ze sobą znaczny, prawie dwudziestoprocentowy, spadek liczby oddanych do użytku mieszkań w relacji r/r. Najsilniejszą korektę (w ujęciu nominalnym) odnotowano na Mazowszu, w Małopolsce i na Dolnym Śląsku, czy regionach kraju gdzie skala budownictwa mieszkaniowego jest wysoka. Największe względne spadki odnotowano w województwach

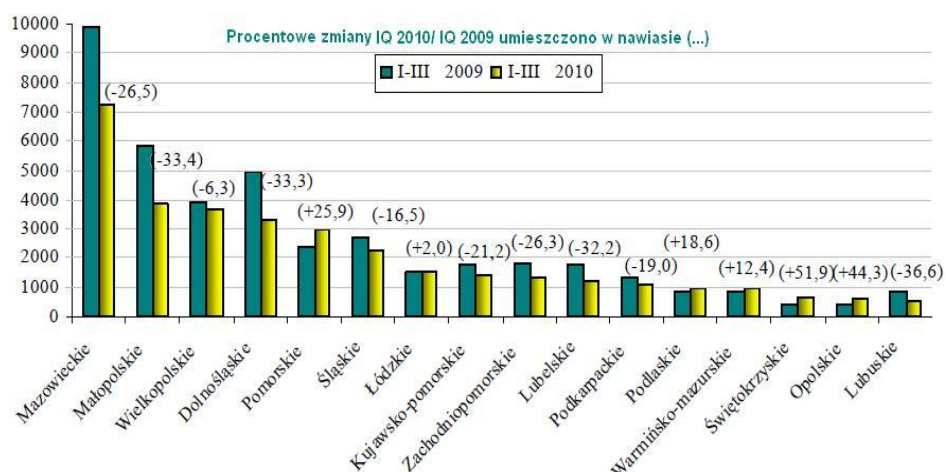
Mieszkania oddane do użytkowania

Formy budownictwa	IQ 2010			IVQ 2009	
	Liczba	Zmiana r/r [%]	Zmiana q/q [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]
Spółdzielcze	1 351	-21,3	-32,6	2 004	-16,1
Indywidualne	17 220	-15,6	-20,3	21 609	-31,0
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	13 718	-24,2	-25,3	18 366	-20,2
Pozostałe *	1 613	0,6	-49,8	3 211	25,0
Ogółem	33 902	-18,9	-25,0	45 190	8,1

*zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe

Opracowanie: GUS, AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS

Mieszkania oddane do użytkowania wg. województw



Opracowanie: GUS, AM, Bank BGŻ;
Źródło: GUS

¹ Realizowany jest tutaj „Program komunalnego budownictwa mieszkaniowego na lata 2008-2012”. Zakłada on, że w ciągu 5 lat powstanie ok. 2500 lokali dla uboższych mieszkańców. W roku 2007 przekazano 68 takich mieszkań, w 2008 - 315, w 2009 - 489, a w tym i w przyszłym roku miasto odda jeszcze 784. Źródło: <http://www.wnp.pl/>

² Na podstawie artykułu: „Wałbrzyskie: Zamiast pustostanów będą nowe mieszkania” opublikowanego 20.04.2010 r. na łamach Polska The Times; Gazeta WROCŁAWSKA

lubuskim (-36,6 % r/r), małopolskim (-33,4 % r/r), dolnośląskim (-33,3 % r/r) i lubelskim (-32,2 % r/r). Jednocześnie wskazać należy wzrosty analizowanej kategorii: o ponad jedną czwartą r/r odnotowaną w województwie pomorskim, gdzie liczba nowych nieruchomości użytkowych sięgnęła niemal 3 000. Wysokie względne wzrosty tej kategorii były również udziałem woj. świętokrzyskiego (51,9 %) oraz opolskiego (44,9 %), w których podobnie jak w woj. lubuskim, powstaje najmniej w skali kraju nowych mieszkań.

Oceniamy, że opisywana tendencja spadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania jest wynikiem m.in. niewielkiej liczby nowych inwestycji rozpoczynanych w okresie dekonunktury na rynku nieruchomości. W czasie trwania kryzysu wielu deweloperów silnie ograniczyło skalę rozpoczynania nowych inwestycji, skupiając się na realizacji już rozpoczętych projektów; taka strategia miała na celu niedopuszczenie do powstania dużej liczby pustostanów i utrzymywania dużej oferty lokali na rynku w okresie niepewnej koniunktury przy ograniczonych możliwościach finansowania zarówno po stronie gospodarstw domowych jak i samych deweloperów. Ponadto zaostżona polityka kredytowa banków silnie ograniczała możliwości sfinansowania nowych projektów, szczególnie w przypadku firm z krótką historią działalności. Ponadto niska dynamika w ujęciu rocznym jest też efektem wysokiej bazy z I kwartału 2009 r.

Ponadto istotną alternatywą do zakupu mieszkania na rynku pierwotnym stają się lokale nabywane w celach inwestycyjnych w ciągu kilku poprzednich lat. Często mieszkania te niczym nie odbiegają a wręcz nie różnią się od lokali sprzedawanych w tym samym obiekcie bezpośrednio przez dewelopera. Jednocześnie sytuacja ta ogranicza możliwości podnoszenia cen lokali przez deweloperów, u których presja na obniżanie cen wyraźnie spadła z tytułu wzrostu popytu na małe lokale.

W kolejnych kwartałach 2010 r. nie przewidujemy znaczących zmian w segmencie budownictwa indywidualnego. Zamówienia na usługi firm działających w segmencie mieszkań budowanych na własne potrzeby pozostają nadal wysokie. Skala rozpoczętych w 2009 r. inwestycji w tym segmencie pozwala wnioskować, że popularność domów jednorodzinnych pozostaje wysoka.

Należy jednak podkreślić, że rynek nieruchomości w Polsce podąża w kierunku równowagi. Według analiz REAS obecna oferta mieszkań jest ilościowo zbliżona do przeciętnej rocznej wielkości podaży i absorpcji lokali, zaś liczba lokali wprowadzonych na rynek jest zbliżona do liczby lokali sprzedanych³. W naszej ocenie sytuacja ta ma większe znaczenie w przypadku mieszkań małych niż dużych, gdzie w dalszym ciągu liczba pustostanów na rynku jest wysoka.

Spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania to wynik m.in. niewielkiej liczby nowych inwestycji rozpoczynanych w okresie dekonunktury, ograniczenia liczby pustostanów, ograniczeń w finansowaniu przez banki sektora budowlanego.

Silną konkurencją dla rynku deweloperskiego są mieszkania kupowane w poprzednich latach w celach inwestycyjnych. Jednocześnie czynnik ten ogranicza presję na podwyżki cen mieszkań deweloperskich.

Dalsza stabilizacja w segmencie budownictwa indywidualnego w kolejnych kwartałach 2010 r.

³ Źródło: REAS „Rynek mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2010”

3. Popyt na lokale mieszkalne

I kw. 2010 r. przyniósł ze sobą kontynuację nieznacznej poprawy popytu na lokale mieszkalne zapoczątkowanego w II połowie 2009 r. Ponadto z uwagi na istotną sezonowość w liczbie transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych tj. z reguły relatywnie niższa liczba sprzedanych lokali w pierwszych miesiącach roku względem kolejnych okresów, pozytywny sygnał popytowy może być wyraźnym symptomem poprawy na tym rynku. Ponadto mniemać można, że zgłaszany obecnie popyt to realizacja odłożonej na czas kryzysu decyzji o zakupie nieruchomości. Utrzymywanie się cen na relatywnie stabilnych, a przy tym istotnie niższych niż rok wcześniej poziomach, łatwiejszy dostęp do kredytów hipotecznych sprzyja realizowaniu odłożonego w czasie popytu.

Wzrost popytu na rynku mieszkaniowym w I kw 2010 r.

Skala zawieranych przez deweloperów transakcji (największa od dwóch lat) oraz wzrost liczby kredytów hipotecznych to pierwsze symptomy poprawy koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Wnioski te potwierdza analiza danych dotyczących sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w I kw. 2010 r. Skala zawieranych przez deweloperów transakcji jest największa od dwóch lat, co jest symptomem poprawy koniunktury na tym rynku.

Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych przez wybrane, wiodące na rynku firmy deweloperskie

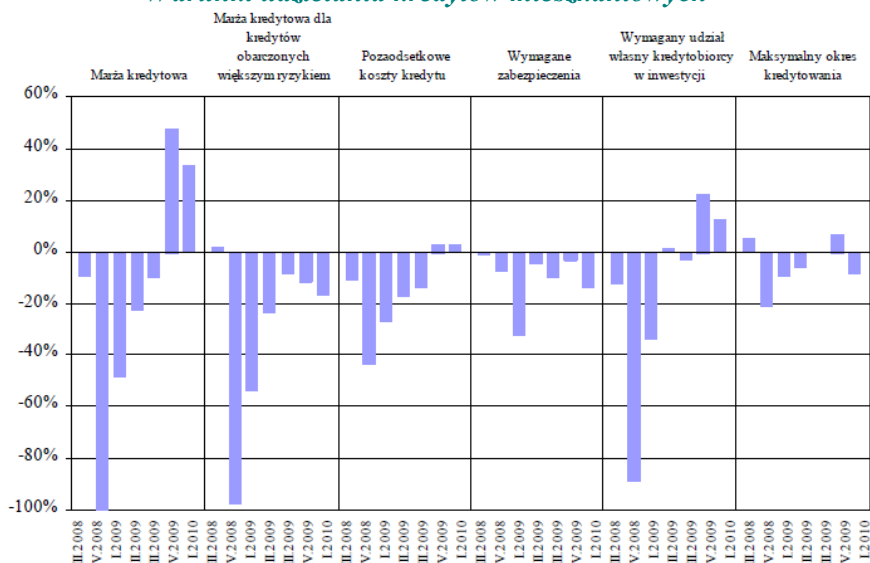
	IQ 2008	IIQ 2008	IIIQ 2008	IVQ 2008	IQ 2009	IIQ 2009	IIIQ 2009	IVQ 2009	IQ 2010
Gant Development*	177	205	165	205	171	182	115	73	168
JW. Construction ***	200	150	90	90	120	190	257	260	286
Dom Development	328	352	222	92	100	156	156	300	343
Polnord	717**	95	168	66	78	131	116	116	129
Marvipol	31	86	b.d.	56	62	53	61	71	83
Ronson	17	27	b.d.	44	57	63	79	66	85

*Jako pierwszy zdecydował się na wprowadzenie znacznych obniżek cen mieszkań, co przyniosło wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych już w 2008 r.**Polnord poinformował o sprzedaży 717 mieszkań. W tym jest jednak projekt w Gdańsku (działka z pozwoleniem na budowę przeszło 630 mieszkań) sprzedany z zyskiem innej firmie.*** brutto bez rezygnacji (pozostałe spółki netto uwzględniając rezygnację z już zawartych umów)

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Parkiet

Znacząca dla kształtowania się popytu na nieruchomości mieszkaniowe polityka banków, dotycząca kredytów hipotecznych, ulega stopniowej liberalizacji po wyraźnym jej zaostrzeniu na początku 2009 r. Czynnikiem ten pośrednio determinuje wzrost popytu, który w opinii większości banków nie był jednak aż tak wysoki jak przewidywano w IV kw. 2009 r. (zgodnie z danymi NBP ok. 20 % z ankietowanych banków odczuła w I kw. 2010 r. wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, a jedynie jedna trzecia z nich określiła ten wzrost, jako znaczny⁴). Ponadto zgodnie z danymi NBP w II kw. 2010 r. ok. 15% banków planuje dalsze

Warunki udzielania kredytów mieszkaniowych



⁴ Źródło: Raport NBP: „Sytuacja na rynku kredytowym” II kwartał 2010; Warszawa, kwiecień 2010 r.

Źródło: NBP

złagodzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych, a zdecydowana większość z nich nie planuje dokonywania radykalnych jej zmian, w tym również jej zaostrzenia. Jednocześnie ponad 85% banków przewiduje wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe⁵.

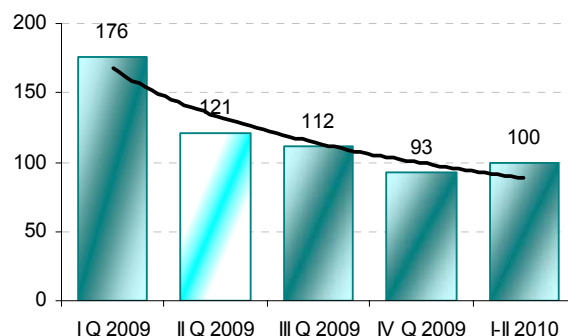
Obserwowany wzrost popytu widoczny jest pośrednio również w spadku przeciętnego okresu oczekiwania na sprzedaż nieruchomości. Co prawda, w pierwszych dwóch miesiącach 2010 r. kategoria ta odnotowała wzrost, ale tłumaczyć ją można sezonowym spadkiem zainteresowania nabyciem mieszkania, który szczególnie widoczny jest na początku roku kalendarzowego. Ponadto wzrost popytu może być również częściowo sztucznie stymulowana przez zbliżającą się implementację opracowanej przez KNF Rekomendacji T, której wprowadzenie wiązać się będzie z większymi restrykcjami nakładanymi na udzielanie kredytów.

Kumulacji popytu determinowanego tym czynnikiem spodziewamy się w następnych miesiącach 2010 r. Jednocześnie należy zaznaczyć, że okres dostosowawczy jeszcze nie upłynął, pomimo tego już teraz część z banków decyduje się na wprowadzenie zaleceń KNF. Wydłużenie w czasie procesu będzie łagodziło oddziaływanie tego czynnika na popyt na nieruchomości. Ponadto jego siła oddziaływania będzie zdecydowanie mniejsza niż było to w przypadku wprowadzenia rekomendacji S w 2007 r.

Niesłabnącym zainteresowaniem na rynku kredytów hipotecznych cieszą się kredyty z dofinansowaniem rządowym. Od początku trwania programu „Rodzina na swoim” ok. 50 tys. gospodarstw domowych zaciągnęło kredyt z dopłatą. W samym I kw. 2010 r. przyznano ponad 8 000 kredytów, na łączną kwotę 1,44 mld złotych.

Zainteresowanie kredytem z dopłatą będzie w ciągu najbliższych 2 lat zmieniało się dynamicznie wraz z wdrożeniem kolejnych modyfikacji wynikających z zapowiedzianej przez Ministerstwo Infrastruktury nowelizacji ustawy o programie „Rodzina na swoim”. Rząd planuje m.in. wprowadzić do niej zapis o obniżeniu wraz z początkiem 2011 r. pułapu maksymalnych cen mieszkań (obniżenie wskaźnika z 1,4 na 1,3). Ponadto wprowadzenie nowej zasady przyjmowania wartości limitu cen w przypadku niektórych gmin (gmin sąsiadujących z miastami wojewódzkimi oraz dla byłych miast wojewódzkich). Zmiana ta zwiększyłaby ilość mieszkań objętych programem w mniejszych miejscowościach i na wsiach, a jednocześnie wprowadziła istotną barierę cenową w dużych miastach wojewódzkich. Ponadto od 1 lipca 2011 r planowane jest wyłączenie z programu rynku wtórnego, a to właśnie transakcje z tego rynku stanowiły 60,55 % liczby wszystkich kredytów z dopłatą w 2009 r. Równocześnie na początek 2011 r. planowane jest rozszerzenie programu na jednoosobowe gospodarstw

Średni czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie (w dniach)



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Metrohouse S.A.

Liczba i wartość kredytów udzielonych w programie „Rodzina na swoim”

Rok	Miesiąc	Liczba kredytów	Łączna kwota kredytów (w mld zł)
2009	I	669	99
	II	1319	200
	III	2203	361
	IV	2288	396
	V	2858	511
	VI	3107	555
	VII	3405	605
	VIII	2900	520
	IX	3000	550
	X	3200	575
	XI	2800	505
	XII	3000	533
2010	I	2300	421
	II	2500	437
	III	3300	582

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: BGK

⁵ Źródło: Raport NBP: „Sytuacja na rynku kredytowym” II kwartał 2010; Warszawa, kwiecień 2010 r.

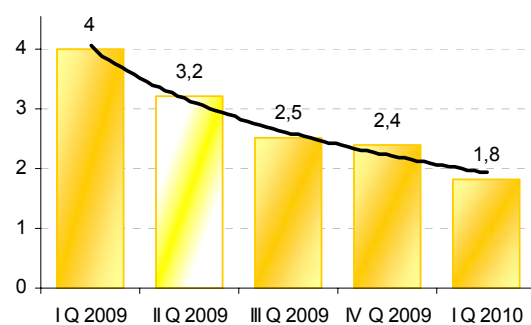
domowe. Takie osoby dostaną jednak dopłaty tylko do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej. Od tego czasu ma zacząć obowiązywać również limit wiekowy dla osób objętych programem – nowi kredytobiorcy nie będą mogli mieć więcej niż 35 lat. Przede wszystkim jednak rząd chce ograniczyć możliwość przyjmowania wniosków o kredyty preferencyjne do dnia 31 grudnia 2012 r. Tym samym po tej dacie program ma wygasnąć. Zapowiedziane przez Ministerstwo Infrastruktury zmiany są podyktowane głównie względami ekonomicznymi. Generowane przez program strumienie dopłat będą obciążać skarb państwa przez wiele kolejnych lat, jednak zaproponowane modyfikacje i tak zmniejszą istotnie skalę dopłat. Dodatkowo z tytułu ograniczenia pomocy jedynie do rynku pierwotnego rząd spodziewa się istotnego wzrostu wpływów z podatku VAT.

Obecnie jednak zdecydowana poprawa oceny bieżącej sytuacji gospodarczej wśród konsumentów oraz wytracająca impet redukcja cen lokali mieszkalnych sprzyjają odbudowie rynku. Korzystnie na zaspokajanie popytu wpływają wprowadzane przez deweloperów modyfikacje struktury oddawanych do użytku nieruchomości na korzyść bardziej dostępnych finansowo, mniejszych lokali. W tym

konkretnym segmencie można już zauważyć pewne oznaki przewagi zgłaszanego popytu nad podażą rynkową, mające między innymi wyraz w stopniowym wycofywaniu się deweloperów z oferowanych wcześniej potencjalnym nabywcom zachęt natury finansowej. Tym samym zmniejsza się presja na obniżanie cen ofertowych również na rynku wtórnym. Zjawisko to wpływa na ograniczenie możliwości negocjacyjnych kupujących. Jednakże w segmencie apartamentów popyt w dalszym ciągu jest zdecydowanie niższy względem podaży.

Do końca roku, na rynku, oczekiwany jest stopniowy wzrost skali transakcji na rynku oraz dalsze przywracanie równowagi pomiędzy podażą a popytem. Trwała poprawa koniunktury na rynku nieruchomości będzie zależała głównie od tempa rozwoju gospodarczego w kraju, poprawy sytuacji na rynku pracy oraz sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Dostępność kredytów hipotecznych nie powinna stanowić ograniczenia, jak miało to miejsce na początku ub. r.

Średnia wartość negocjacji przy kupnie mieszkania w Warszawie (w %)



*Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: Metrohouse S.A.*

4. *Tendencje cenowe*

Po okresie zastoju wywołanego kryzysem w I kw. 2010 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych obserwujemy kontynuację lekkiego ożywienia zapoczątkowanego w ostatnim kwartale roku poprzedniego. Oczywiście skala poprawy sytuacji na poszczególnych rynkach regionalnych jest różna. Dopiero kolejne kwartały pokażą trwałość ożywienia. Zbyt wczesne jest, bowiem jednoznaczne wnioskowanie o stałej długookresowej zmianie trendu, ponieważ istotna grupa długoterminowych czynników (utrzymująca się niekorzystna sytuacja na rynku pracy, przy jednoczesnym symptomach jej poprawy, w dalszym ciągu dużą niepewność, co do stabilności zatrudnienia) pozostaje niekorzystna w odniesieniu do rynku nieruchomości. Co prawda rynek nieruchomości pozostaje nadal rynkiem konsumenta, to spadkowa tendencja cen ofertowych praktycznie wygasa. Co więcej, w 2010 r. sprzedający bardziej optymistycznie oceniają przyszłą sytuację na rynku i tym samym ich skłonność do obniżania cen mieszkań spada. Można wręcz twierdzić, iż zdarzają się przypadki sztucznego zawyżania cen, dokonywanego celem rezerwowania sobie kwoty do ewentualnych negocjacji z potencjalnym nabywcą. Ponadto obserwujemy coraz większą liberalizację warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, co przyczynia się do stopniowego wzrostu popytu a tym samym presja na spadki cen maleje. Ponadto w dalszym ciągu obserwujemy korzystne, tj. determinujące wzrost popytu, oddziaływanie rządowego program dofinansowania kredytów mieszkaniowych „Rodzina na swoim”. Co więcej, podobnie jak to było w I kw. 2010r. tak i w II kw. 2010r. oczekujemy wzrostu popytu na mieszkania i domy kreowanego przez ten program, który po części wynika z relatywnie wysokich (podwyższonych również w II kw. 2010 r.) limitów określających możliwość z niego skorzystania.

W dalszym ciągu głównym z czynników kształtujących preferencje kupujących pozostaje cena, tym samym powraca zainteresowanie mieszkaniami z tzw. „wielkiej płyty”. Mieszkania te są z reguły korzystnie lokalizowane, co może zwiększać ich popularność. Istotne wahania cen mieszkań są natomiast obserwowane na rynku pierwotnym, gdzie struktura podaży ulega ciągłym fluktuacjom. Z jednej strony obserwujemy wyprzedaż często tańszych (ostatnich w ofercie) lokali, z drugiej zaś relatywnie wolne wprowadzanie na rynek ofert z nowych projektów. Obecnie większość nowych inwestycji realizowana jest w segmencie popularnym, gdzie cen w istotnym stopniu odpowiada możliwościom finansowym kupujących, tym samym jest relatywnie niższa niż jeszcze rok temu. Jednocześnie obserwowane jest sondowanie przez stronę podaży poprzez wprowadzanie nieznacznie droższych lokali o wyższych standardach i obserwowanie zachowania się strony popytu na nie. Taka sytuacja może determinować regionalny, okresowy wzrost cen mieszkań. Jednocześnie z uwagi na dużą konkurencję lokali stosunkowo nowych (budowanych po 2000 r., a nie rzadko kupowanych inwestycyjnie w latach 2006- 2008) dla nowych mieszkań deweloperskich nie przewidujemy znacznych podwyżek ich cen.

Najwyższe ceny i najmniejsza nadpodaż dotyczy mieszkań małych 1- 2 pokojowych. Natomiast przeciętnie najniższe ceny za 1 mkw. dotyczą

Tendencja do obniżenia cen z przełomu roku 2008/ 2009 przechodzi w stabilizację, a nawet pojawiają się lokale wzrosty cen szczególnie atrakcyjnych inwestycji.

Sprzedający bardziej optymistycznie oceniają przyszłą sytuację na rynku i tym samym ich skłonność do obniżania cen mieszkań spada.

Coraz większa liberalizacja warunków udzielania kredytów mieszkaniowych przyczynia się do stopniowego wzrostu popytu a tym samym presja na spadki cen maleje.

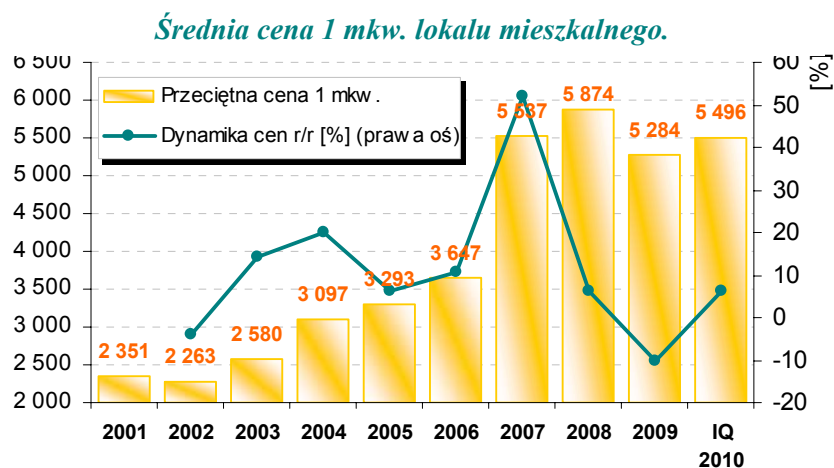
W dalszym ciągu obserwujemy korzystne, tj. determinujące wzrost popytu, oddziaływanie rządowego program dofinansowania kredytów mieszkaniowych „Rodzina na swoim”.

Istotne wahania cen mieszkań są obserwowane na rynku pierwotnym, gdzie struktura podaży ulega ciągłym fluktuacjom. Z jednej strony obserwujemy wyprzedaż często tańszych (ostatnich w ofercie) lokali, z drugiej zaś relatywnie wolne wprowadzanie na rynek ofert z nowych projektów.

Większość nowych inwestycji realizowana jest w segmencie popularnym, gdzie cena w istotnym stopniu odpowiada możliwościom finansowym kupujących, tym samym jest relatywnie niższa niż jeszcze rok temu.

mieszkań wielko- powierzchniowych, wyłączając oczywiście apartamenty o bardzo wysokim standardzie, gdzie ceny często są kilka razy wyższe niż te osiągane ze sprzedaży np. kawalerki. Oczekujemy, że istotne wzrosty cen mogą pojawić się z nieznacznym opóźnieniem względem znacznego ożywienia gospodarki krajowej i zagranicznej.

Zgodnie ze statystykami opartymi na danych z Systemu AMRON przeciętna cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w I kw. 2010 r⁶. wyniosła 5 496 zł. Ponieważ sytuacja cenowa w ostatnim okresie jest mało stabilna i podlega silnym fluktuacjom, wskaźnika średniej ceny lokalu mieszkalnego nie należy traktować jako bezwzględnego miernika dynamiki cen, a jedynie jako zmienną opisującą sytuację na rynku. Dane Systemu AMRON wykazują roczny nieznaczny wzrost kosztów zakupów 1 mkw. mieszkania średnio o 312 złotych za 1 mkw. tj. o 6,03% r/r. W ujęciu kwartalnym przeciętne ceny odnotowały mniejszy wzrost, bo 2,8% kw/kw.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: AMRON

Podobnie jak w poprzednich okresach, również w I kw. 2010 r. utrzymało się znaczne lokalne rozwarstwienie przeciętnych cen. Różnica w średniej cenie w najdroższym a najtańszym województwie w omawianym okresie wyniosła ponad 4,6 tys. zł za 1mkw. Ponadto wielkość ta nieznacznie wzrosła względem poszczególnych kwartałów 2009 r., kiedy wahała się od ok.4,0 tys. zł/mkw w IV kw. 2009 r. do 4,5 tys. zł/mkw w II kw. 2009 r.

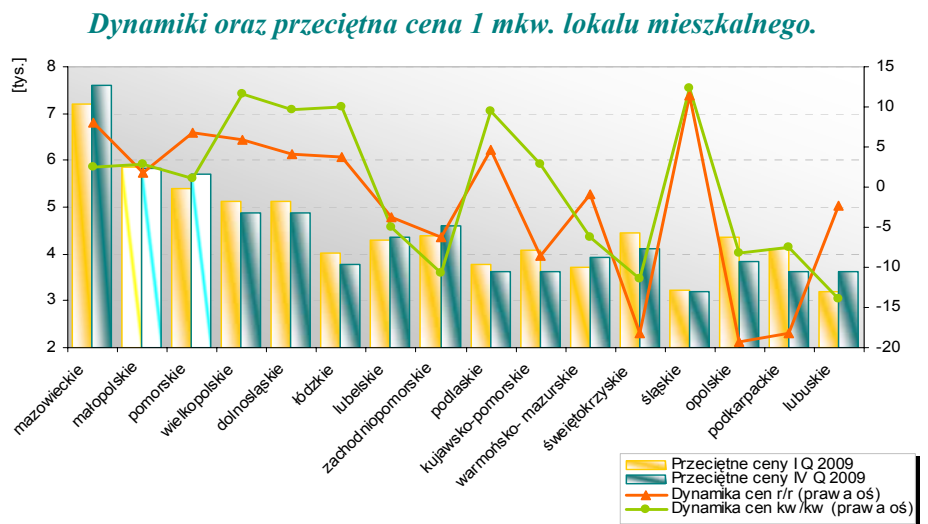
Średnia ceny transakcji kupna/ sprzedaży 1 mkw. lokalu mieszkalnego wg. województw.

Dolnośląskie	3 238,6	5 137,4	5 455,2	4 873,2	5 121,4	5 149,7	5 132,7	5 347,1
Kujawsko-pomorskie	2 230,4	3 437,1	3 814,5	3 635,3	3 746,3	3 826,2	4 087,0	3 740,0
Lubelskie	2 415,5	3 569,4	4 271,3	4 363,0	4 377,4	4 294,8	4 306,6	4 144,5
Lubuskie	1 692,0	2 487,2	3 034,5	3 630,7	3 800,2	3 140,4	3 195,1	3 123,2
Łódzkie	2 112,6	3 654,4	3 946,6	3 781,2	3 853,2	3 768,6	4 010,0	4 160,5
Małopolskie	4 764,8	6 349,8	6 510,5	5 812,4	6 107,4	5 864,4	5 871,3	5 980,5
Mazowieckie	5 236,4	7 490,5	7 931,4	7 602,7	7 637,0	7 591,8	7 213,0	7 791,6
Opolskie	1 951,5	3 047,2	3 316,3	3 823,2	3 675,6	3 370,4	4 355,4	3 512,1
Podkarpackie	2 188,5	3 316,7	3 820,7	3 637,7	3 823,1	3 813,5	4 108,0	3 363,1
Podlaskie	2 281,3	3 656,7	4 099,2	3 614,6	3 985,4	3 821,3	3 782,2	3 958,2
Pomorskie	3 503,6	5 238,1	5 753,7	5 690,0	5 312,6	5 765,1	5 387,4	5 752,1
Śląskie	1 781,8	2 724,1	3 355,8	3 208,5	3 369,4	3 539,1	3 238,2	3 606,7
Świętokrzyskie	2 158,0	3 441,4	3 949,2	4 116,1	3 925,6	4 344,3	4 460,8	3 649,3
Warmińsko- mazurskie	2 524,7	3 852,5	3 904,4	3 926,0	4 031,1	3 882,9	3 711,8	3 682,0
Wielkopolskie	2 805,3	4 454,9	4 823,7	4 872,1	4 798,3	4 809,0	5 132,2	5 436,2
Zachodniopomorskie	2 663,4	4 008,0	4 266,3	4 600,6	4 459,9	4 533,5	4 383,6	4 111,1
Polska	3 646,6	5 536,5	5 874,0	5 183,8	5 286,1	5 322,6	5 345,1	5 496,1

Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: AMRON

⁶ Statystyki Systemu AMRON za I kw. 2010r. zostały generowane na dzień 23.04.2010 r. Wraz z kolejnymi zasileniami wskazanej bazy danych, jej statystyki mogą ulec nieznacznym zmianom.

Niezmiennie najwyższe ceny notowane są w woj. na terenie, których zlokalizowane są największe aglomeracje miejskie. Tym samym również w I kw. 2010 r. najczęściej za 1 mkw. należało zapłacić w woj. mazowieckim (7 792 zł/ mkw) i małopolskim (5 981 zł/ mkw). Niezmiennie najmniej za 1 mkw. lokalu należy zapłacić nabywając mieszkanie z woj. lubuskim (3 123 zł/ mkw). Największa roczna korekta cen była udziałem woj. opolskiego (spadek cen o 19,4% r/r) oraz woj. podkarpackiego (o 18,1% r/r). Nieznaczne wzrosty były w I kw. 2010 r. odnotowane m.in. w woj. śląskim (wzrost o 11,4% r/r), woj. mazowieckim (o 8,0% r/r) oraz woj. pomorskim (o 6,8% r/r). Szacujemy, że istotny wzrost cen w woj. śląskim jest w większym stopniu wynika ze struktury sprzedaży mieszkań niż jest przesłanką do utrzymania się tak wysokich dynamik w kolejnych okresach. Przypominamy, że skala budownictwa mieszkaniowego realizowanego w poszczególnych regionach kraju jest zróżnicowana, a reprezentatywność⁷ baz danych w I kw. 2010 r. jest najwyższa w woj. mazowieckim, pomorskim, dolnośląskim, wielkopolskim, łódzkim i małopolskim.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;
Źródło: AMRON

W kolejnych kwartałach oczekujemy stabilizacji cen z tendencją do wzrostów.

Ze względu na nadal stosunkowo niskie tempo wzrostu gospodarczego (powyżej potencjalnego) oraz słabe oznaki poprawy sytuacji na rynku pracy w I połowie 2010 r. nie spodziewamy się, aby skala wzrostów była wysoka.

Na zmianę cen może wpłynąć wprowadzenie przez banki postanowień Rekomendacji T oraz modyfikacjami programu „Rodzina na swoim”.

W kolejnych kwartałach 2010 r. nie przewidujemy znaczących zmian cen w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Wolno zmniejszająca się liczba pustostanów, w dalszym ciągu niekorzystna, ale poprawiająca się sytuacja na rynku pracy przy powoli rosnącym popycie będzie utrzymywała ceny na relatywnie stabilnym poziomie. W przypadku mieszkań z tzw. segmentu popularnego, lokali mniejszych, nie wykluczamy powrotu do tendencji wzrostowej szczególnie w sytuacji liberalizacji polityki banków w kwestii udzielania kredytów hipotecznych i zwiększania maksymalnego poziomu LTV (powrót do finansowania nawet 120% wartości nieruchomości). Ponadto wzrostu popytu można spodziewać bezpośrednio przed wprowadzeniem postanowień Rekomendacji T tj. w II połowie 2010 r. Częściowo zjawisko to może zbiec się w czasie ze wzrostem zainteresowania nabyciem nieruchomości bezpośrednio przed wprowadzeniem planowanych zmian w funkcjonowaniu Programu „Rodzina na swoim” w tym obniżeniu wskaźnika przeliczeniowego cen z obecnego poziomu 1,4 na 1,3 oraz wyłączeniu z dniem 1 lipca 2011 r. z programu rynku wtórnego. Tym samym tendencje cenowe w II połowie br. mogą wskazywać na wzrost, który kontynuacji będzie w 2011 r. z tytułu m.in. skutków ograniczenia liczby rozpoczynanych nowych inwestycji w 2009 r., pod warunkiem poprawy na rynku pracy tj. wyraźnego wzrostu wynagrodzeń i oraz łagodnej polityki banków.

⁷ Reprezentatywność baz danych w niniejszym opracowaniu określana jest liczbą transakcji kupna/ sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w I kw. 2010 r.