

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

***Quarterly Residential Real Estate Market Report  
(Q2 2010)***

---

Warszawa, 29.07.2010

Przygotowała/ Prepared by: Monika Dybciak

Paweł Zasoński

Akceptował/ Approved by: Dariusz Winek

*Niniejszy raport przedstawia tendencje na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w II 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 Q2 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](mailto:monika.dybciak@bgz.pl)*

### *Spis Treści*

<i>Summary</i>	<u>4</u>
<i>Najważniejsze fakty i komentarze</i>	<u>5</u>
1. <i>Rynek nieruchomości – porównanie międzynarodowe</i>	<u>6</u>
2. <i>Podaż lokali mieszkalnych</i>	<u>7</u>
3. <i>Popyt na lokale mieszkalne</i>	<u>11</u>
4. <i>Tendencje cenowe</i>	<u>15</u>

### *Table of contents*

<i>Summary</i>	<u>4</u>
1. <i>Real Estate Market in European countries</i>	<u>6</u>
<i>Housing market in Poland</i>	<u>7</u>
2. <i>The supply of dwellings</i>	<u>7</u>
3. <i>The demand for dwellings</i>	<u>11</u>
4. <i>Price trends</i>	<u>15</u>

## Summary

### Real estate market

- ***The peak of declines in house prices is already behind in majority of world real estate markets.*** In the Q1 2010, 23 out of 36 countries reported an annual price increase and only 13 reported a decrease. The biggest speculative demand and at the same time significant price increases more than 20% are recorded in Asian countries. The highest decreases are still noted in countries where the biggest boom was recorded about two years ago, for example in Latvia (-33.4% yoy) and in Lithuania (-25.5% yoy).
- ***Q2 2010 is the next quarter with the highest scale of transactions in two years made by developers and with the highest yoy increase in the number of mortgages granted.*** It confirms the upturn in the housing market. ***According to PBA's estimation, 65 thousand mortgages amounting to 13.8 billion PLN were in the Q2 2010 in Poland.*** It is an increase of more than one third compared to the previous quarter (48.3 thousand loans amounting to 9.8 billion PLN were granted in the Q1 2010). In addition, interest in the government program "Family on its own" remains high. 18 thousand loans with government subsidies amounting to 3.2 billion PLN were granted in the first half of 2010 (ie 45,4% yoy increase).
- ***Maintaining the upward trend in demand in the second half of 2010.*** In the longer term, the maintenance of a high level of demand, especially among less affluent families after the expiry of the program "Family on its own", can be connected with the restitution of building savings and with increased availability of housing loans indirectly associated with the possibility of issuing mortgage bonds by commercial banks.
- ***The shrinking number of vacancies, a relatively stable demand and at the same time the slowdown in price declines contribute to the increase in the scale of newly started investments, especially projects in the popular segment.*** The number of developers' construction investments grew by 76.0% yoy (19.9 thousand dwellings) in the Q2 2010 (relative to 49.7% yoy decrease during the first half of 2009). It should be noted that such high growth was achieved at a low base. Because of the implementation of the suspended projects, the number of licenses was reduced. In the Q2 2010 7.1% yoy fewer licenses was issued (in the previous quarter decline was -31.2% yoy).
- ***Low probability of the supply gap by the end of 2010.*** On the contrary, the maintenance of the demand at the same level and a further increase of sale offers are the confirmation of the thesis that the supply will surpass demand. At the same time keeping prices stable at relatively low cost of construction will continue to support very favourable profitability of the housing. ***In the longer term additional supply of dwellings on the secondary market will be possible due to the planned introduction of reverse mortgages to the banks' offer.***
- ***The continuation of the price stabilization in the housing market. The average transaction price from AMRON amounted to 5 810 PLN per sq m in the Q2 2010. It implies a slight decrease in annual purchasing cost of 1 square meter of housing by an average 1.2% yoy.*** Quarterly price changes are positive with an increase of 3.5% qoq. The increasing interests in the housing loans with the growing supply of new investments stimulate the potential price increases. Limited funding for developers and required by the banks tens of percentage of own contribution or a definite level of advance sale allow the acquisition of cheaper properties in the early stages of construction in comparison to properties from investments which are being finalized.
- ***In the next quarters of 2010 we expect the further price stabilization with a tendency towards a slight increase.*** Changes in demand resulting from the introduction of Recommendation T will be more visible at the turn of the year rather than in the Q3 2010, especially if they are overlapped with the first modifications of the program "Family on its own". The growing demand supported by the liberalization of banking sector policies with improving supply and with still not very favourable labour market situation will restraint the creation of demand excess, and thus will limit the possible price increases. Moreover, despite the substantial depreciation of the PLN against the EUR, interest in residential real estate investments from foreigners will remain low.

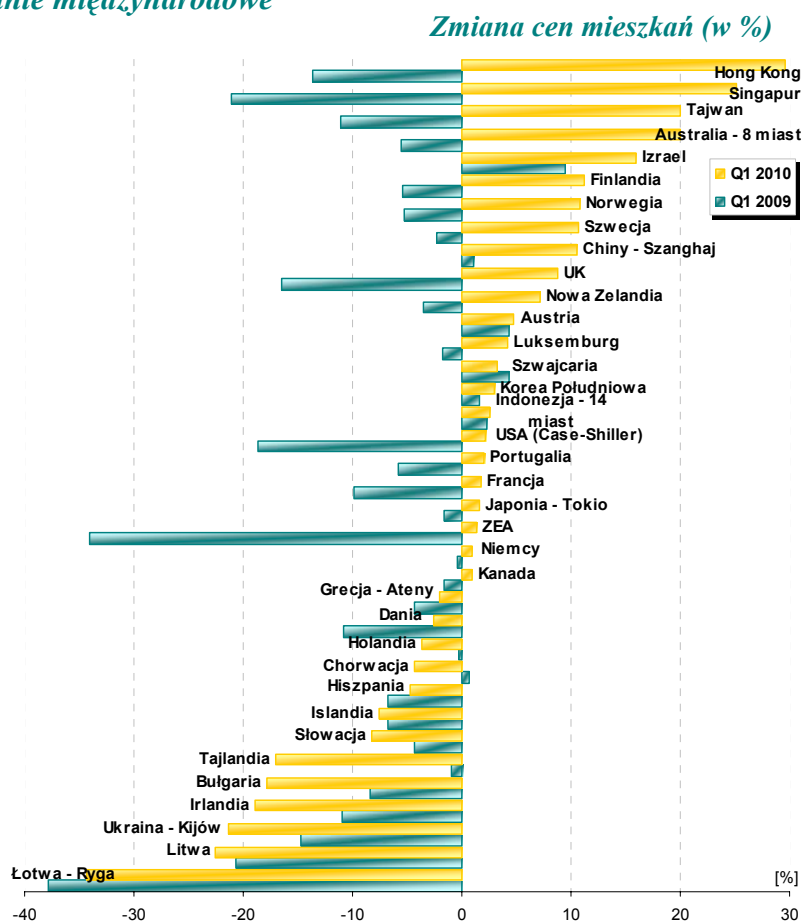
## Najważniejsze fakty i komentarze

### Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- **Większość światowych rynków nieruchomości apogeum spadków cen mieszkań ma już za sobą.** W I kw. 2010 r. w 23 z 36 krajów odnotowano roczny wzrost cen, a jedynie w 13 spadek. Największy popyt spekulacyjny a przy tym istotne wzrosty cen, ponad dwudziestoprocentowe, są udziałem krajów azjatyckich. Najwyższe spadki w dalszym ciągu utrzymują się w krajach gdzie największy boom notowano ok. dwa lata wcześniej m.in. na Łotwie (-33,4% r/r) i Litwie (-25,5% r/r).
- **Kolejny kwartał utrzymuje się największa od dwóch lat skala zawieranych przez deweloperów transakcji oraz wzrost r/r liczby udzielanych kredytów hipotecznych.** Potwierdza to poprawę koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych. **Według szacunków ZBP w II kw. 2010 r. w Polsce zaciągnięto 65 tys. kredytów hipotecznych na łączną kwotę 13,8 mld zł, co jest wzrostem o ponad jedną trzecią w stosunku do poprzedniego kwartału** (w I kw. 2010 r. udzielono 48,3 tys. kredytów na kwotę 9,8 mld zł). Ponadto wysokie pozostaje zainteresowanie rządowym programem „Rodzina na swoim”. W I półroczu 2010 r. przyznano 18 tys. kredytów z dofinansowaniem (tj. więcej o 45,4% r/r), na łączną kwotę 3,2 mld złotych.
- **Utrzymanie się wzrostowej tendencji popytu w II półroczu 2010 r.** W dłuższym okresie utrzymanie popytu na wysokim poziomie, szczególnie wśród mniej zamożnych rodzin po wygaśnięciu programu „Rodzina na swoim” może być powiązane z restytucją budowlanych kas oszczędnościowych oraz zwiększoną dostępnością kredytów mieszkaniowych powiązaną pośrednio z ewentualną możliwością emisji listów zastawnych przez banki komercyjne.
- **Kurczący się portfel pustostanów, relatywnie stabilny popyt a przy tym wyhamowanie spadków cen przyczyniająca się do wzrostu skali noworozpoczynanych inwestycji, szczególnie projektów z segmentu popularnego.** W II kw. 2010 r. wzrosła aż o 76,0 % r/r (19,9 tys. mieszkań), kolejny kwartał z rzędu, liczba rozpoczętych deweloperskich inwestycji budowlanych (względem spadku r/r o 49,7 % w okresie I półroczu 2009 r.). Zaznaczyć należy, że tak wysoka dynamika została osiągnięta przy niskiej bazie. Następuje realizacja odłożonych w czasie projektów tym samym obniżeniu uległa liczba udzielonych pozwoleń. W II kw. 2010r. wydano ich mniej o ponad 7,1% r/r (w poprzednim kwartale spadek wynosił -31,2% r/r).
- **Niskie prawdopodobieństwo wystąpienie luki podażowej do końca 2010 r.** Przeciwnie utrzymanie popytu na niezmiennym poziomie oraz dalszy wzrost ofert sprzedaży jest potwierdzeniem tezy, że to podaż będzie przewyższać popyt. Jednocześnie utrzymywanie się cen na stabilnym poziomie przy relatywnie niskich kosztach budowy będzie w dalszym ciągu zapewniało bardzo korzystną rentowność realizacji budownictwa mieszkaniowego. **W dłuższym okresie dodatkowa podaż lokali mieszkaniowych na rynku wtórnym, będzie możliwa dzięki planowanemu wprowadzeniu do oferty banków tzw. hipoteki odwróconej.**
- **Kontynuacja stabilizacji cen na rynku lokali mieszkalnych. W II kw. 2010 r. przeciętne ceny transakcyjne z Systemu AMRON kształtowały się na poziomie 5 810 zł. Oznacza to nieznaczny roczny spadek kosztów zakupów 1 mkw. mieszkania średnio o 1,2 % r/r.** Kwartalne zmiany cen są już dodatnie, a wzrost wynosi 3,5 % kw/kw. Wzrasta zainteresowanie kredytem mieszkaniowych, który przy rosnącej podaży nowych inwestycji stymuluje potencjalne wzrosty cen. Ograniczone finansowanie deweloperów i stawiany im przez banki kilkudziesięciu procentowy warunek wkładu własnego lub zapewniony odpowiedni poziom przedsprzedaży, umożliwi nabycie tańszego lokalu będącego w początkowych fazach budowy względem mieszkań z inwestycji będących na ukończeniu.
- **W kolejnych kwartałach 2010 r. oczekujemy dalszej stabilizacji cen z tendencją do nieznacznego wzrostu.** Zmiany popytowe wynikające ze wprowadzenia postanowień Rekomendacji T w większym stopniu mogą być widoczne na przełomie roku niż w III kw. 2010 r. Szczególnie, jeśli na okres ten nałożą się pierwsze modyfikacje w funkcjonowaniu programu „Rodzina na swoim”. Rosnący popyt wspomagany liberalizacją polityki banków przy odbudowywującej się podaży oraz w dalszym ciągu niezbyt korzystnej sytuacji na rynku pracy będzie hamował powstanie nadwyżki popytowej, a co za tym idzie ograniczał możliwe wzrosty cen. Ponadto mimo istotnej deprecjacji PLN względem EUR niskie pozostanie zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości mieszkaniowe ze strony obcokrajowców.

## 1. Rynek nieruchomości – porównanie międzynarodowe

Na większości światowych rynków nieruchomości największe spadki cen mamy już za sobą. W I kw. 2010 r. brak sygnałów o poprawie koniunktury w budownictwie mieszkaniowych odnotowano jedynie w Irlandii, Bułgarii i Tajlandii. W analizowanym okresie wśród 36 krajów, w 23 ceny w ujęciu rocznym wzrosły a w pozostałych 13 spadły. W dalszym ciągu najwyższe spadki cen w I kw. 2010 r. dotyczyły krajów, które jeszcze rok, dwa lata wcześniej notowały istotne kilkudziesięciu procentowe wzrosty. Wśród nich należy wymienić m.in. Łotwę (-33,4% r/r), Litwę (-22,5% r/r) oraz Ukrainę (-21,4% r/r). Największe wzrosty cen w I kw. 2010 r. są udziałem krajów azjatyckich tj., Hong Kongu (29,6% r/r), Singapuru 25,1 % r/r oraz Tajwanu (19,9 % r/r). Oceniamy, że istotny wzrost cen mieszkań w ww. krajach to efekt zakupów spekulacyjnych oraz postrzegania inwestycji na rynku nieruchomości jako najbardziej dochodowego źródła pomnażania kapitału. Co prawda szacujemy, że z uwagi na istotne ograniczenie akcji kredytowej, nadchodzące kwartały mogą przynieść zmniejszenie dynamiki cen mieszkań r/r w tych krajach. Jednocześnie w większości azjatyckich krajów wskazane ograniczenie ma nieznaczny wpływ na rynek, jedynie rządowe obostrzenia determinowały spadek popytu a tym samym spadek cen w I kw. 2010 r. o ok.17% r/r. W przypadku rynków krajów europejskich prawdopodobieństwo dalszej poprawy sytuacji w budownictwie i wzrostów cen mieszkań w kolejnych kwartałach 2010 r. pozostaje wysokie.



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

## Roczna dynamika cen mieszkań (w %)

	Łotwa - Ryga	Litwa	Ukraina - Kijów	Irlandia	Bulgaria	Tajlandia	Słowacja	Islandia	Hiszpania	Chorwacja	Holandia	Dania	Grecja - Ateny	Kanada	Niemcy	ZEA	Japonia - Tokio	Francja
2008	-37,8	-20,7	-14,8	-11,0	-8,4	-1,0	-4,3	-6,8	-6,8	0,7	-0,3	-10,8	-4,3	-1,6	-0,5	-34,0	-1,7	-9,8
2009	-34,3	-22,5	-21,4	-18,9	-17,8	-17,0	-8,3	-7,6	-4,7	-4,4	-3,7	-2,5	-2,0	0,9	0,9	1,3	1,6	1,8
	Portugalia	USA (Case-Shiller)	Indonezja - 14 miast	Korea Płd	Szwajcaria	Luksemburg	Austria	Nowa Zelandia	UK	Chiny - Szanghaj	Szwecja	Norwegia	Finlandia	Izrael	Australia - 8 miast	Tajwan	Singapur	Hong Kong
2008	-5,8	-18,7	2,3	1,6	4,3	-1,8	4,4	-3,6	-16,5	1,1	-2,3	-5,3	-5,5	9,5	-5,5	-11,0	-21,1	-13,6
2009	2,0	2,1	2,5	2,9	3,3	4,2	4,8	7,1	8,8	10,6	10,7	10,8	11,2	15,9	20,0	20,0	25,1	29,6

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

## 2. Podaż lokali mieszkalnych

Kurcząca się liczba niesprzedanych mieszkań, będących w ofercie deweloperów, skłania inwestorów do rozpoczynania nowych projektów. Również struktura pozostałych w ich posiadaniu nieruchomości staje się niekorzystna, bowiem większość atrakcyjnych pustostanów znalazła już właścicieli, brak jest natomiast na rynku nowych inwestycji z bliskim terminem ukończenia. W „starej” ofercie deweloperów mieszkań ukończonych zaczynają przeważać lokale o relatywnie wygórowanych cenach oraz niedostosowanej do potrzeb i możliwości finansowych klientów powierzchni użytkowej. Spadek atrakcyjności mieszkań w ofercie stanowi dla inwestorów bodziec do jej odbudowy. Jest to niewątpliwa przyczyna zwiększonej aktywności deweloperskiej, jeśli chodzi o nowe projekty mieszkaniowe. Przy tym, deweloperzy modyfikują dotychczasowe projekty architektoniczne nierozpoczętych jeszcze inwestycji, aby odpowiadały one strukturą obecnemu zapotrzebowaniu rynku, skupiając się na budowie jedno- i dwupokojowych lokali. Biorą również pod uwagę koszty takiej inwestycji tak, aby sprzedawane mieszkania spełniały wymogi rządowego programu „Rodzina na swoim”.

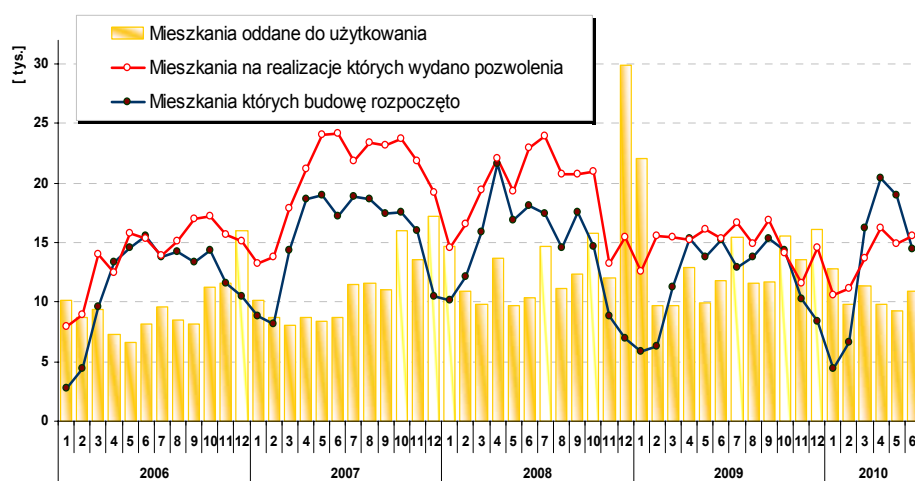
Pomimo spadku liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania w II kw. 2010 r. liczba mieszkań oferowanych w portfelu deweloperów wzrosła. W mniejszym stopniu odzwierciedla ona mieszkania gotowe, w większym zaś dotyczy lokali z inwestycji nieukończonych- nowo wprowadzonych na rynek, inwestycji, które powracają na rynek po okresie wstrzymania ich wraz z rozpoczęciem kryzysu. Jednakże jak wspomniano powyżej są to przeprojektowane inwestycje, często apartamenty przekształcane są na lokale z segmentu popularnego.

Liczba mieszkań, których budowa została rozpoczęta w II kw. br., znajduje się znacznie powyżej średniej kwartalnej z lat 2007- I-VI 2010. Wysoka dynamika nowych inwestycji deweloperskich, widoczna już w I kw. 2010 r., utrzymała się również w kolejnych miesiącach. Z danych GUS wynika, że w II kwartału br., w którym sezonowo inicjowanych jest najwięcej inwestycji, rozpoczęto 76% więcej inwestycji deweloperskich niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Łącznie, w pierwszym półroczu 2010 r. rozpoczęto budowę 31 446 mieszkań na sprzedaż bądź wynajem – to w relacji rocznej ponad dwie trzecie więcej. Nie odnotowano natomiast istotnych wahań liczby rozpoczynanych inwestycji indywidualnych.

*Wzrost liczby rozpoczynanych nowych inwestycji deweloperskich. W II kw. 2010 r. był on równy 76,0% r/r.*

*Modyfikacja dotychczasowych nierozpoczętych jeszcze inwestycji, i urealnianie ich do obecnego zapotrzebowaniu rynku, czyli skupiając się na budowie jedno- i dwupokojowych lokali- tzw. segment popularny z ceną często dostosowaną do limitów obowiązujących w programie „Rodzina na swoim”.*

*Mieszkania oddane do użytkowania*



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

Wzrost w II kw. 2010 r. o 76% r/r (oraz o 67,2% r/r w I półroczu br.) liczby nowych inwestycji przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wiąże się również z czynnikami kredytowymi i koniunkturalnymi, które omówiono dokładniej w raporcie z poprzedniego kwartału<sup>1</sup>. Głównie chodzi o postępującą w miarę poprawy sytuacji gospodarczej liberalizację polityki kredytowej banków wobec firm deweloperskich. Branża ta zaczyna być postrzegana jako obciążona mniejszym ryzykiem niż dawniej, co wiąże się ze zwiększeniem dostępności kredytów dla przedsiębiorstw działających w jej obrębie. Jednakże ich liberalizacja nie jest tak duża jakiej oczekiwano jeszcze na początku roku. Branża ta w dalszym ciągu liczy na poprawę nastrojów konsumenckich w warunkach postępującej stabilizacji gospodarczej i ocenia prawdopodobieństwo odbudowy zapotrzebowania ze strony klientów na wysokie.

Widoczny trend spadkowy w I półroczu 2010 r. odnotowano natomiast w liczbie przyznanych pozwoleń na budowę. W ujęciu rocznym, wyniósł on w tym okresie 9%. Szczególnie uwidaczniając się w mieszkaniach z kategorii „spółdzielcze” oraz „pozostałe”, gdzie odnotowane dwucyfrowe procentowe spadki. Natomiast drugi kwartał przyniósł ze sobą niewielkie zwiększenie liczby przyznanych pozwoleń na budowę mieszkań indywidualnych i spółdzielczych w ujęciu rocznym oraz spadek mieszkań deweloperskich o ponad 7% r/r. Oceniamy, że tendencja ta wynika częściowo z nadal wysokiej liczby inwestycji nierozpoczętej, ale posiadającej już pozwolenie. Zgodnie, z danymi GUS w ostatnich trzech latach liczba uzyskiwanych pozwoleń zdecydowanie przewyższała liczbę rozpoczynanych inwestycji. Mniemac więc można, że relatywnie długi, 3-letni okres ważności takiego zezwolenia, pozwala obecnie inwestorom na realizację inwestycji, na które zgodę otrzymali już wcześniej.

*Spadek w I półroczu 2010 r. o 9% r/r liczby przyznanych pozwoleń na budowę wynika częściowo z nadal wysokiej liczby inwestycji nierozpoczętych, ale posiadających już pozwolenia. Według GUS w ostatnich trzech latach liczba uzyskiwanych pozwoleń zdecydowanie przewyższała liczbę rozpoczynanych inwestycji.*

### *Realizowane i planowane budownictwo mieszkaniowe*

Formy budownictwa	Mieszkania, których budowę rozpoczęto				Mieszkania na realizację, których wydano pozwolenia			
	IIQ 2010		I-VI 2010		IIQ 2010		I-VI 2010	
	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]
Spółdzielcze	1 377	10,2	2 143	13,4	1 091	4,3	1 624	-25,9
Indywidualne	31 063	-0,2	45 173	-0,8	29 485	4,6	51 629	-2,7
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	19 924	76,0	31 466	67,2	15 255	-7,1	27 041	-13,1
Pozostałe *	1463	115,5	2 286	43,2	843	-22,9	1 787	-50,0
<b>Ogółem</b>	<b>53 827</b>	<b>21,3</b>	<b>81 068</b>	<b>19,5</b>	<b>46 674</b>	<b>-0,2</b>	<b>82 081</b>	<b>-9,0</b>

\*zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe

II kw. 2010 r. to kontynuacja trendu spadkowego liczby oddawanych do użytku mieszkań. Spadek liczby oddanych do użytkowania mieszkań wyniósł 13,6% r/r oraz 12,0% kw/kw. Należy jednak podkreślić, że w kategorii budownictwa indywidualnego odnotowano wzrost o 9,2% r/r. Również w kategorii „pozostałe” liczebność nowych mieszkań w drugim kwartale br. wzrosła o 74,2% r/r. Zwiększona podaż lokali w tej formie budownictwa może być częściowo pochodną wprowadzenia programów

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

<sup>1</sup> Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (II kw. 2010 roku.); AM Bank BGŻ



wsparcia budownictwa komunalnego. Rząd planuje zintensyfikować nakłady finansowe na tego rodzaju działania i wprowadzać na rynek rokrocznie 7 500 nowych mieszkań komunalnych

w latach 2011-2020, co będzie jednak wymagało kilkunastokrotnego zwiększenia puli środków przeznaczanych na budowę mieszkań komunalnych. Mniejsza niż

w poprzednich kwartałach liczba oddawanych do użytku mieszkań jest częściowo efektem sezonowego zachowania tej wielkości. Drugie kwartały charakteryzują się najmniejszą

liczbą wprowadzanych na rynek lokali, szczególnie w segmencie budownictwa indywidualnego. Obecnie zaś spadek wynika również z kurczącego się portfela inwestycji deweloperskich, które tworzą około 40% podaży rynku lokali mieszkalnych. Firmy deweloperskie znacznie ograniczyły swoją aktywność w okresie kryzysu finansowego. W efekcie,

liczba oddawanych do użytku mieszkań deweloperskich maleje w miarę realizacji projektów rozpoczętych w okresie prosperity. Wspomniane czynniki, w połączeniu ze skrajnie niekorzystnymi warunkami pogodowymi na początku roku, sprawiły, że I półrocze cechuje się ujemną dynamiką analizowanej kategorii.

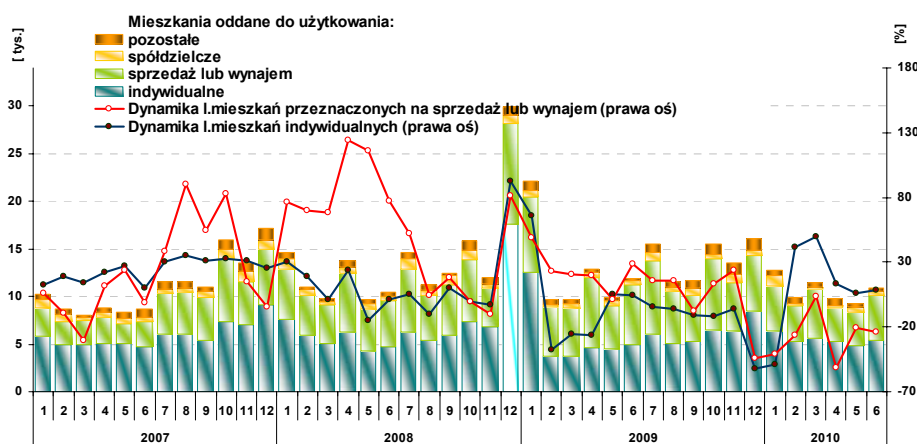
### Mieszkania oddane do użytkowania

Formy budownictwa	IIQ 2010		I-VI 2010		
	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba	Zmiana r/r [%]	Liczba
Spółdzielcze	1 110	-31,2%	-25,8%	2 605	-17,8%
Indywidualne	15 446	9,2%	-10,5%	32 709	-4,2%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	11 862	-34,2%	-13,3%	25 540	-29,2%
Pozostałe *	1 531	74,2%	-4,8%	3 139	13,2%
<b>Ogółem</b>	<b>29 949</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>63 993</b>	<b>-16,0%</b>

\*zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe

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

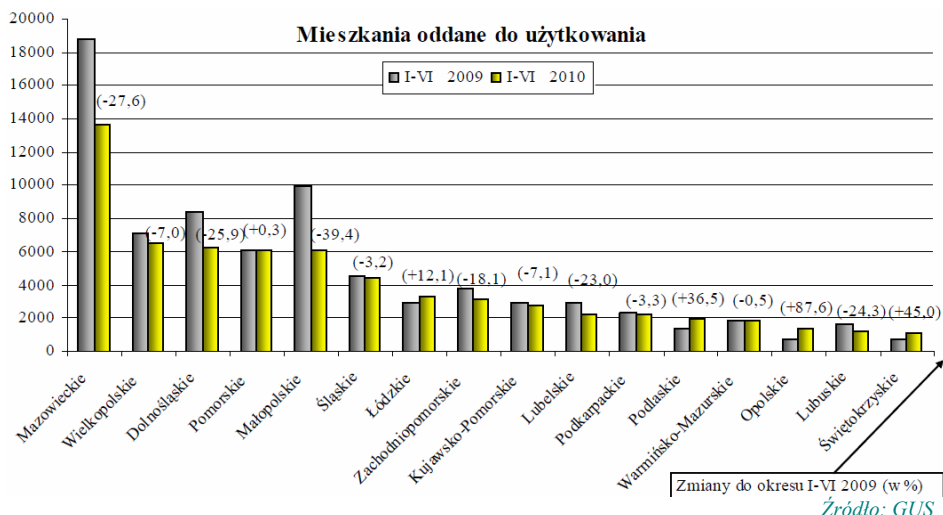
### Mieszkania oddane do użytkowania



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

Rejony, w których dominuje budownictwo deweloperskie, odnotowały w I półroczu br. widoczne r/r zmniejszenie się liczby wprowadzonych na rynek mieszkań. Dotyczy to głównie woj.: małopolskiego (spadek o 39,4% r/r), mazowieckiego (-27,6% r/r) oraz dolnośląskiego (-25,9% r/r). Wyjątkiem jest tutaj województwo pomorskie, gdzie zanotowano nieznaczny wzrost, tj. 0,3%.

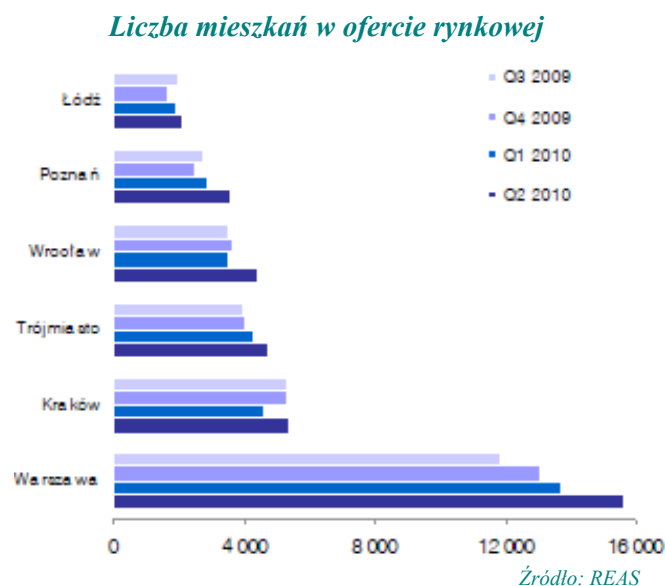
W analizowanym okresie nie zarejestrowano dużych nominalnych wzrostów, jednak istotne wzrosty względne były udziałem woj.: opolskiego (87,6% r/r), świętokrzyskiego (45% r/r) oraz podlaskiego (36,5% r/r). Może być to wynikiem mniejszego niż w bardziej zaludnionych regionach



Źródło: GUS

wpływu warunków koniunkturalnych na dominujące w tych regionach budownictwo indywidualne. Należy jednak podkreślić, że mimo wysokich wartości względnych, nowa podaż w tych województwach nie ma istotnego wpływu na kształtowanie się całego rynku, stanowiąc 5% - 6% liczby mieszkań oddanych do użytkowania w tym czasie w całym kraju.

Przedsiębiorstwa deweloperskie prognozują korzystną koniunkturę na rynku, optymistycznie patrząc na sprzedaż swoich mieszkań. Deklarują, więc utrzymanie na relatywnie wysokim poziomie (analogicznym do obecnego) tempa rozpoczynania nowych inwestycji. Zgodnie z danymi firmy doradczej REAS wielkość oferty mieszkaniowej w sześciu aglomeracjach to ok. 9,2 tys. mieszkań. Jak wylicza REAS „na początku 2009 r. w ofercie dominowały (stanowiąc 58%) mieszkania planowane do oddania w ciągu 12 miesięcy, zaś mieszkania gotowe stanowiły jedynie 14% oferty. Na koniec II kwartału 2010 lokale gotowe stanowiły 25,7% (kwartał wcześniej 30%), a planowane do oddania w drugiej połowie 2010 roku - ok. 17,5%<sup>2</sup>”.



Z uwagi na wzrost oferty sprzedażowej oraz względnie stabilny popyt nie spodziewamy się wystąpienia luki podażowej do końca roku, a wręcz przeciwnie, jeśli popyt utrzyma się na niezmiennym poziomie to raczej podaż będzie znacznie przewyższać popyt. Jednocześnie utrzymywanie się cen na stabilnym poziomie przy relatywnie niskich kosztach budowy będzie w dalszym ciągu zapewniało bardzo korzystną rentowność realizacji budownictwa mieszkaniowego.

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.

Ponadto czynnikiem, który w ciągu najbliższych lat będzie mógł dodatkowo generować nową podaż lokali mieszkaniowych na rynku wtórnym, będzie wprowadzenie do oferty banków tzw. hipoteki odwróconej. Co prawda, program na podobnych zasadach w Polsce już działa<sup>3</sup>, ale zainteresowanie nim jest bardzo niskie. Prace nad ustawą regulującą taki produkt są zaawansowane, co za tym idzie po wprowadzeniu powinien cieszyć się rosnącym zainteresowaniem.

*Z uwagi na wzrost oferty sprzedażowej oraz względnie stabilny popyt nie spodziewamy się wystąpienia luki podażowej do końca roku, a wręcz przeciwnie, jeśli popyt utrzyma się na niezmiennym poziomie to raczej podaż będzie znacznie przewyższać popyt.*

<sup>2</sup> Źródło: <http://www.reas.pl> „Rynek mieszkaniowy w Polsce 06.2010”

<sup>3</sup> Umowa o dożywocie oferowana przez Fundusz Hipoteczny Dom jest jednym z dwóch sposobów na otrzymywanie dodatkowej dożywotniej renty w zamian za oddanie nieruchomości. Zdecydowanie powszechniejszą praktyką w krajach zachodnich jest tzw. odwrócona hipoteka

### 3. Popyt na lokale mieszkalne

II kw. 2010 r. cechował się dalszym nieznacznym wzrostem popytu na lokale mieszkalne zapoczątkowanym w II połowie 2009 r. Jednocześnie zainteresowanie zakupem nieruchomości nie jest aż tak wysokie jak zakładały prognozy firm deweloperskich. Tym samym strona popytowa w większym stopniu cechuje się stabilizacją niż wykazuje spektakularne wzrosty. Szacujemy, że zgłaszany obecnie popyt w dalszym ciągu częściowo jest realizacją odłożonych 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 sprzyjają realizowaniu odłożonego w czasie popytu.

Wnioski te potwierdza analiza danych dotyczących sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w II kw. 2010 r. Skala zawieranych przez deweloperów transakcji jest porównywalnie wysoka jak w I kw. 2010 r. Tym samym utrzymuje się na najwyższym od dwóch lat poziomie. Jest to niewątpliwie symptom poprawy koniunktury na tym rynku. Spadek sprzedaży mieszkań w przypadku części przedsiębiorstw wynika m.in. z braku oferty i wysprzedania lokali gotowych (2-3 pokojowych- tzw. segment popularny) budowanych w czasach kryzysu. Portfel ten zostaje powoli odbudowywany nowymi projektami, które znajdują się już w sprzedaży, jako nieruchomości w początkowej fazie realizacji.

*Utrzymanie się popytu na rynku mieszkaniowym w II kw. 2010 r. na zbliżonym do poprzedniego kwartału poziomie.*

*Zgłaszany obecnie popyt w dalszym ciągu częściowo jest realizacją odłożonych na czas kryzysu decyzji o zakupie nieruchomości*

*Skala zawieranych przez deweloperów transakcji podobnie jak w I kw. 2010 r. największa od dwóch lat. Spadek sprzedaży mieszkań w przypadku części przedsiębiorstw wynika m.in. z braku oferty i wysprzedania lokali gotowych.*

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

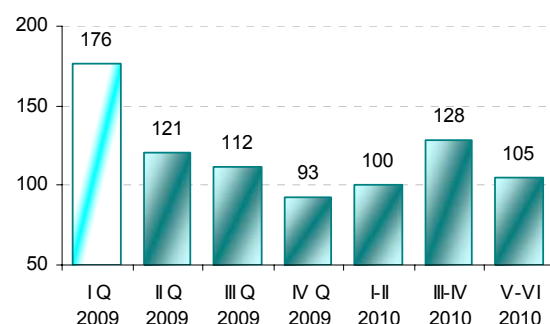
	IQ 2008	IIQ 2008	IIIQ 2008	IVQ 2008	IQ 2009	IIQ 2009	IIIQ 2009	IVQ 2009	IQ 2010	IIQ 2010
<b>Gant Development*</b>	177	205	165	205	171	182	115	73	168	235
<b>JW. Construction ***</b>	200	150	90	90	120	190	257	260	286	270
<b>Dom Development</b>	328	352	222	92	100	156	156	300	343	310
<b>Polnord</b>	717**	95	168	66	78	131	116	116	129	150
<b>Marvipol</b>	31	86	b.d.	56	62	53	61	71	83	34
<b>Ronson</b>	17	27	b.d.	44	57	63	79	66	85	73

\*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

Danych o wzroście popytu nie potwierdzają informacje o długości przeciętnego okresu oczekiwania na sprzedaż nieruchomości<sup>4</sup>. Kategoria ta w 2010 r. pokazuje wydłużanie się czasu sprzedaży mieszkania, choć nie jest to okres tak długi jak na początku 2009 r. Mniemać można, że początek roku to sezonowy spadek zainteresowania nabyciem mieszkania. Kolejne miesiące to pozostawianie w ofercie mieszkań wielko powierzchniowych, które obecnie są mało popularne oraz

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



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

<sup>4</sup> Czas sprzedaży został przedstawiony, jako liczba dni ekspozycji oferty na rynku przez pośrednika Metrohouse S.A. od momentu zarejestrowania oferty w systemie, aż do dnia zawarcia transakcji. Średni czas sprzedaży wyraża średnia wewnętrzna z wykluczeniem 10% skrajnych danych zbioru (najkrótsze i najdłuższe czasy sprzedaży).

wzrost podaży lokali z tytułu wprowadzenia do sprzedaży relatywnie dużej liczby mieszkań z nowo rozpoczynanych inwestycji deweloperskich. Tym samym dane te świadczą o stabilizacji popytu, a ich kształtowanie się w najbliższych miesiącach, będzie w większym stopniu odzwierciedlało sytuację na rynku. Szczególnie w przypadku stabilizacji liczby ofert wprowadzanych na rynek.

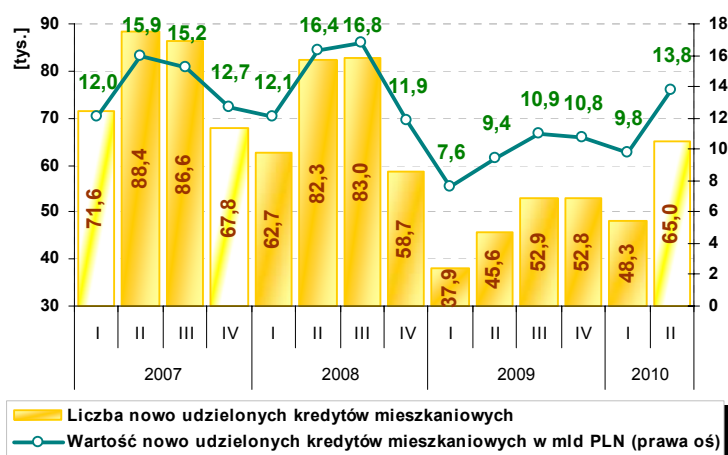
Jednocześnie mimo istotnej deprecjacji polskiej waluty względem EUR w dalszym ciągu notujemy marginalne zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości mieszkaniowe ze strony obcokrajowców. Zgodnie z opinią A. Górkiewicz z Ober- Haus inwestycje mieszkaniowe w polski rynek nieruchomości postrzegane kilka lat temu jako bardzo zyskowne „dzisiaj zarówno fundusze inwestycyjne działające od lat na rynkach finansowych, jak i inwestorzy indywidualni traktują nasz rynek z dużą ostrożnością, niejednokrotnie odkładając swoje przedsięwzięcia”<sup>5</sup>. Według opinii analityków agencji nieruchomości Ober- Haus większym zainteresowaniem wśród obcokrajowców cieszy się najem lub wynajem mieszkań. Nieznaczny popyt na niewielko- powierzchniowe, relatywnie tanie mieszkania może jedynie płynąć ze strony obcokrajowców przyjeżdżających do Polski na dłuższe kontrakty pracownicze. Jednocześnie zagraniczni inwestorzy zdecydowanie częściej zgłaszają popyt na powierzchnię biurową. Nie rzadko są również zainteresowani kupnem kamienic w regionach centralnych dużych miast oraz działek pod budowę biurowców – najlepiej w centrum miasta lub z bardzo dobrym dojazdem do centrum. Ponadto na rynku wtórnym można zauważyć nieznaczny wzrost podaży lokali kupowanych w latach 2005- 2007 przez inwestorów zagranicznych. Jednakże skala tego zjawiska nie jest bardzo wysoka, obcokrajowcy chcą, chociaż odzyskać zainwestowany kapitał. Sprzedaży nie sprzyja jednak m.in. kształtowanie się kursu walutowego EUR/ PLN. Dlatego też część z tych mieszkań (w szczególności nieruchomości realizowanych pod klucz) trafiła na rynek wynajmu.

*Pomimo istotnej deprecjacji polskiej waluty względem EUR w dalszym ciągu notujemy marginalne zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości mieszkaniowe ze strony obcokrajowców.*

*Zagraniczni inwestorzy zdecydowanie częściej zgłaszają popyt na powierzchnię biurową. Nie rzadko są również zainteresowani kupnem kamienic w regionach centralnych dużych miast oraz działek pod budowę biurowców – najlepiej w centrum miasta lub z bardzo dobrym dojazdem do centrum.*

Istotną miarą wzrostu popytu na mieszkania są statystyki dot. liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych w danym okresie. Szacuje się, bowiem, że ok. 80% zakupów mieszkań realizowana jest przy udziale kredytu. Z opublikowanych przez ZBP danych wynika, że w ciągu II kwartału br. w Polsce zaciągnięto 65 tys. kredytów hipotecznych na łączną kwotę 13,8 mld zł, co jest wzrostem o ponad jedną trzecią w stosunku do poprzedniego kwartału - pierwsze 3 miesiące br. przyniosły ich 48,3 tys. na kwotę 9,8 mld zł. Ponadto z ankiety firmy Pentor wynika, że większość pracowników banków spodziewa się dalszych wzrostów w tej kategorii. Liberalizacja

### Kredyty mieszkaniowe



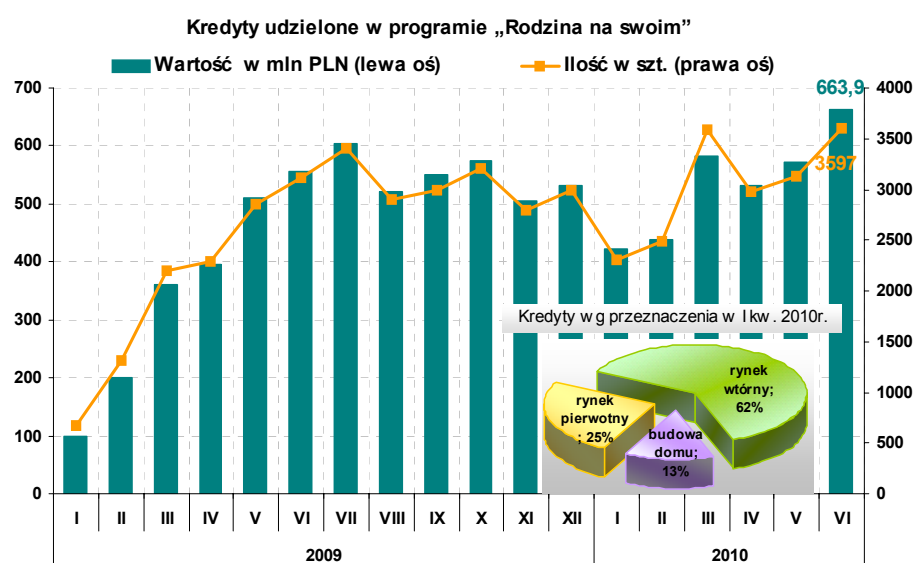
Opracowanie: AM, BankBGŻ;  
Źródło: ZBP

<sup>5</sup> Źródło: [www.rp.pl](http://www.rp.pl) „Cudzoziemcy więcej sprzedają, niż kupują”

polityki banków w kwestii udzielania kredytów hipotecznych w dalszym ciągu jest obserwowana, a co za tym idzie oczekiwany jest dalszy wzrost akcji kredytowej. Szczególnie w III kw. br. klienci mogą śpieszyć się z zaciągnięciem kredytu bezpośrednio przed wprowadzeniem postanowień Rekomendacji T. Jednocześnie nie oczekujemy, że popyt generowany wymienionym czynnikiem będzie historycznie wysoki. Po pierwsze część z banków już wprowadziła rekomendację wyższego o 20% wskaźnika LtV dla kredytów walutowych względem złotych, po drugie niedoprecyzowanie wchodzącego w sierpniu podwyższonego LtV daje bankom możliwość lawirowania jego maksimum i nie musi oznaczać posiadania przez klienta 20% wkładu własnego. Warto wspomnieć, że wg danych ZBP w I kw. 2010 r. ok. 32,33% wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych stanowiły te powyżej 80% LtV, najwięcej zaś bo ok. 43,29% stanowiły kredyty o LtV z przedziału 50%- 80%. Ponadto wzrost popytu na mieszkania może być widoczny w ostatnim kwartale br., czyli bezpośrednio przed wprowadzeniem postanowień rekomendacji 10 (w szczególności 10.4), które mówią, że stosunek dochodów netto do wartości miesięcznych zobowiązań kredytobiorcy nie może przekraczać 50% (lub 65%). Ograniczenie dotyczy wszystkich kredytów, zarówno hipotecznych jak i gotówkowych, tak więc od 1 stycznia 2011 r. będzie ograniczało akcję kredytową, szczególnie w przypadku gospodarstw domowych o niższych dochodach. Mniemać można, że część z nich będzie chciała do końca roku sfinalizować zakup nieruchomości na niezmiennych warunkach.

*Zmiany popytowe wynikające ze wprowadzenia postanowień Rekomendacji T w większym stopniu mogą być widoczne na przełomie roku niż w III kw. 2010 r. Szczególnie, jeśli na okres ten nałożą się pierwsze modyfikacje w funkcjonowaniu programu „Rodzina na swoim”.*

Ponadto niesłabnącym zainteresowaniem na rynku kredytów hipotecznych cieszą się kredyty z dofinansowaniem rządowym. Niewątpliwie są one istotnym czynnikiem kreującym popyt mieszkaniowy. Od początku trwania programu „Rodzina na swoim” już ok. 59 tys. gospodarstw domowych zaciągnęło kredyty z dopłatą. W samym I półroczu 2010 r. przyznano ich ponad 18 tys. (tj. więcej o 45,4% r/r), na łączną kwotę 3,2 mld złotych.



Jednocześnie planowana przez Ministerstwo Infrastruktury nowelizacja ustawy o programie Rodzina na swoim może dwójako wpływać na kształtowanie się popytu na rynku. Część zmian może przyczynić się do dalszego wzrostu popytu, ale część może też istotnie ograniczyć atrakcyjność programu. Większość z opisanych w poprzednim numerze raportu<sup>6</sup> modyfikacji (m.in.

Opracowanie: AM, BankBGŻ;  
Źródło: BGK

<sup>6</sup> Patrz str. 12-13 Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (I kw. 2010 roku.); Bank BGŻ ; [http://www.bgz.pl/serwis\\_ekonomiczny/publikacje/4167/Rynek%20nieruchomosci%20mieszkaniowych\\_Residential%20Real%20Estate%20Market%20Q12010p.pdf](http://www.bgz.pl/serwis_ekonomiczny/publikacje/4167/Rynek%20nieruchomosci%20mieszkaniowych_Residential%20Real%20Estate%20Market%20Q12010p.pdf)

obniżenie wskaźnika z 1,4 na 1,3, nowy limitu cen w przypadku niektórych gmin, rozszerzenie programu na jednoosobowe gospodarstw domowe, wprowadzenie limitu 35 lat kredytobiorcy) według zapowiedzi ministerstwa została utrzymana. Jednocześnie, zgodnie z informacjami ZBP, planowane od 1 lipca 2011 r. wyłączenie z programu rynku wtórnego będzie zaniechane. Jednakże podtrzymany zostaje termin 31 grudnia 2012 r. wygaśnięcia funkcjonowania programu. Tym samym oczekujemy utrzymania się wysokiego zainteresowania tego typu kredytem, szczególnie teraz, kiedy zmiany limitów cen nie są skierowane w kierunku ich obniżania i coraz więcej nieruchomości kwalifikuje się do programu „Rodzina na swoim”.

Kształtowanie się popytu na lokale mieszkalne, szczególnie wśród mniej zamożnych rodzin po wygaśnięciu programu „Rodzina na swoim” w dłuższym okresie może być powiązane z restytucją budowlanych kas oszczędnościowych. Z ramienia ZBP powstała, bowiem inicjatywa przywrócenia ich na polskim rynku. Model oszczędzania na cele mieszkaniowe jest popularny m. in. w Czechach i Niemczech. Odkładanie oszczędności w banku oprócz miesięcznych odsetek powinno w zamian umożliwić klientowi otrzymanie kredytu na istotnie lepszych warunkach.

Ponadto należy wspomnieć o wprowadzonym rok temu rządowym programie pomocy dla bezrobotnych, spłacających kredyty hipoteczne. Taki rodzaj dofinansowania rodzin okazał się jednak mieć marginalne znaczenie. Do tej pory, skorzystało z niego jedynie niespełna 1,2 tys. osób, a wydatki finansowe na ten cel sięgnęły nieco ponad 5 mln zł, zamiast planowanego w budżecie 0,5 mld. Z dopłaty w ramach programu można skorzystać jeszcze przez niespełna pół roku. Oczekujemy, że we wskazanym okresie zainteresowanie w dalszym ciągu będzie niskie.

Ponieważ kredyt bankowy jest istotną determinantą popytu a stymulowanie akcji kredytowej przez banki przekłada się na zainteresowanie nabywaniem nieruchomości należy wspomnieć, że banki komercyjne zabiegają o możliwość emisji listów zastawnych. Zmiana tych zasad uwalniałaby dodatkowe środki na prowadzenie akcji kredytowej przez banki, a tym samym mogłaby zwiększać dostępność głównego źródła finansowania zakupu mieszkań.

*Udział liczby mieszkańców posiadających, co najmniej jeden kontrakt na uczestnictwo w programie kas oszczędnościowo-mieszkaniowych wzg. populacji*

Niemcy	37%
Austria	65%
Słowacja (od 1992)	22%
Czechy (od 1993)	54%
Węgry (od 1997)	13%
Chorwacja (od 1996)	27%

*Opracowanie: AM, BankBGŻ;  
Źródło: M. Dorner,  
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG*

#### 4. Tendencje cenowe

W II kw. br. nastąpiło dalsze ożywienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Co prawda, pozostaje on nadal rynkiem konsumenta, to spadkowa tendencja cen ofertowych praktycznie wygasa. Oferujący w dalszym ciągu oceniają dość optymistycznie swoją przyszłą sytuację finansową i tym samym ich skłonność do obniżania cen mieszkań spada. Jednakże skala wzrostu popytu nie jest tak wysoka, jakiej oczekiwał rynek, a szybkie odbudowywanie oferty mieszkań przez deweloperów hamuje potencjalną lukę podażową, a co za tym idzie dynamiczny wzrost cen. W kierunku poprawy sytuacji na rynku oddziałuje liberalizacja warunków udzielania kredytów hipotecznych oraz wysoka popularność rządowego programu dofinansowania kredytów mieszkaniowych „Rodzina na swoim”, którego limity cen zarówno w II jak i w III kw. br. nie zostały zmniejszone. Ponadto zwiększony popyt na przełomie II i III kw. br. może być generowany przez potencjalnych nabywców chcących zaciągnąć kredyt walutowy na starych warunkach tj. bezpośrednio przed wprowadzeniem obostrzeń wynikających z postanowień części Rekomendacji T. Sytuacja ta sprzyja utrzymaniu cen na stabilnych poziomach.

Istotne wahania cen mieszkań są obserwowane zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Obecnie większość nowych inwestycji realizowana jest w segmencie popularnym, gdzie cena w istotnym stopniu odpowiada możliwościom finansowym kupujących, tym samym są one relatywnie niższe niż jeszcze rok temu. Z uwagi na nadal ograniczone finansowanie deweloperów i stawiany im przez banki kilkudziesięciu procentowy warunek wkładu własnego lub zapewniony odpowiedni poziom przedsprzedaży, lokale będące w początkowych fazach budowy mogą być zdecydowanie tańsze od mieszkań z inwestycji będących na ukończeniu.

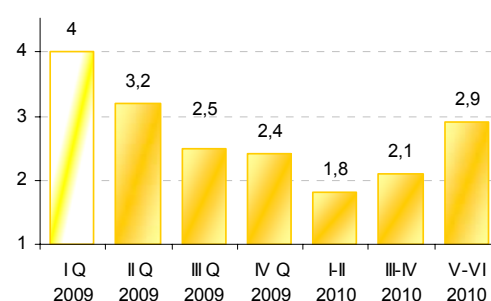
Wzrost podaży mieszkań, a w jeszcze większym stopniu wysprzedawanie lokali mało popularnych wpływa na ponowny wzrost różnicy pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną. Średnia wartość negocjacji przy kupnie mieszkania<sup>7</sup> według barometru Metrohouse w maju i czerwcu br. wyniosła 2,9%. Jeszcze większą skalę upustów cen można było uzyskać w przypadku mieszkań dużych, w grupie mieszkań o powierzchni powyżej 90 m kw. wskazany wskaźnik w okresie V-VI 2010 r. wyniósł 4,8%. O realności cen w przypadku rynku wtórnego, w szczególności mieszkań z wielkiej płyty świadczy, istotnie niższa od średniej wartość negocjacji, równa 1,9%. Oceniamy, że korzystna lokalizacja tych mieszkań przy tym relatywnie niższych oczekiwaniach cenowych sprzedających jest efektywniejsza, bo oprowadzi do zawierania transakcji w szybszym czasie a przy tym różnice cenowe są mniejsze.

*Rynek pozostaje rynkiem konsumenta, ale spadkowa tendencja cen ofertowych praktycznie wygasa. Przeciętna cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w II kw. 2010 r.l. wyniosła 5 810 zł.(tj. wzrost o 1,2 % r/r).*

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

*Obecnie większość nowych inwestycji realizowana jest w segmencie popularnym, gdzie cena w istotnym stopniu odpowiada możliwościom finansowym kupujących, tym samym są one relatywnie niższe niż jeszcze rok temu.*

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

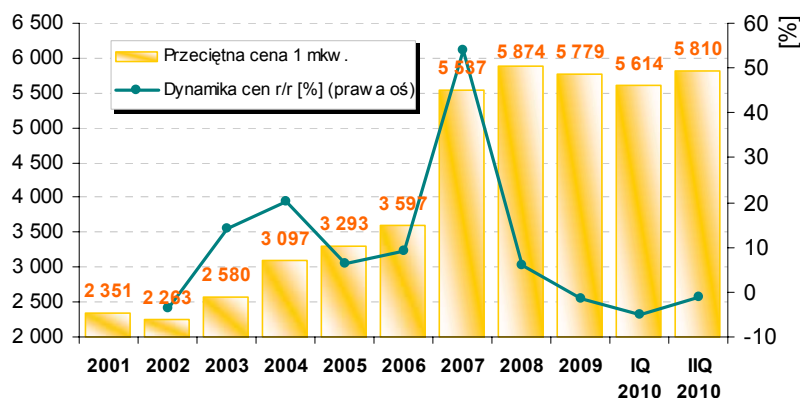


*Opracowanie: AM, Bank BGŻ;  
Źródło: Metrohouse S.A.*

<sup>7</sup> Wartość negocjacji to wyrażona procentowo różnica pomiędzy ceną ofertową z momentu rejestracji oferty w bazie ofert Metrohouse a ceną transakcyjną uzgodnioną pomiędzy stronami umowy sprzedaży.

Zgodnie ze statystykami opartymi na danych z Systemu AMRON przeciętna cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w II kw. 2010 r.<sup>8</sup> wyniosła 5 810 zł. Dane Systemu AMRON wykazują roczny nieznaczny spadek kosztów zakupów 1 mkw. mieszkania średnio o 68,4 złotych za 1 mkw. tj. o 1,2 % r/r (w I kw. br. notowany był jeszcze spadek o 5,1 %<sup>9</sup>). W ujęciu kwartalnym przeciętne ceny odnotowały już wzrost o 3,5 % kw/kw (w I kw. br. analogiczny wzrost wynosił 2,8 %). Podobnie jak w poprzednim kwartale sytuacja cenowa była mało stabilna i podlegała silnym fluktuacjom, dlatego prezentowanego wskaźnika średniej ceny lokalu mieszkalnego nie należy traktować jako bezwzględnego miernika dynamiki cen, a jedynie jako zmienną opisującą sytuację na rynku. Sytuacja ta jest szczególnie widoczna w przypadku województw gdzie liczba zawieranych transakcji jest niska, a średnia cena jest bardzo podatna na nawet pojedyncze umowy, a tym bardziej, jeśli na rynek wprowadzona jest nowa inwestycja.

### Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;  
Źródło: AMRON

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

	2006	2007	2008	2009	IQ 2010	IIQ 2010
Dolnośląskie	3 201,5	4 754,8	5 465,0	5 408,2	5 171,2	4 997,3
Kujawsko-pomorskie	2 203,4	3 413,1	3 856,3	3 844,7	3 647,2	4 035,4
Lubelskie	2 403,3	3 600,3	4 337,1	4 319,9	4 027,8	4 602,8
Lubuskie	1 683,4	2 505,9	3 123,6	3 466,6	2 972,3	3 042,0
Łódzkie	2 038,6	3 679,2	3 924,4	3 852,7	4 108,2	3 510,2
Małopolskie	4 684,3	6 428,9	6 592,1	6 045,3	5 746,5	5 888,9
Mazowieckie	5 181,3	7 578,2	7 992,4	7 484,7	7 644,2	7 771,0
Opolskie	1 902,5	2 934,6	3 244,2	3 716,4	3 712,6	4 158,3
Podkarpackie	2 199,4	3 271,2	3 862,6	3 799,9	3 697,1	3 991,4
Podlaskie	2 263,8	3 675,0	4 088,9	3 830,7	3 899,2	3 880,7
Pomorskie	3 366,1	5 344,2	5 773,0	5 536,1	5 677,3	5 376,0
Śląskie	1 752,3	2 731,4	3 367,8	3 353,0	3 440,9	3 938,4
Świętokrzyskie	2 131,8	3 498,3	3 973,3	4 246,6	3 869,8	3 891,7
Warmińsko-mazurskie	2 510,4	3 884,4	4 208,1	3 890,0	3 657,1	4 308,2
Wielkopolskie	2 802,4	4 312,9	4 917,4	4 873,6	5 091,4	4 936,2
Zachodniopomorskie	2 633,7	4 081,1	4 392,7	4 524,9	4 206,7	4 301,7
<b>Polska</b>	<b>3 596,9</b>	<b>5 405,8</b>	<b>5 959,3</b>	<b>5 779,2</b>	<b>5 614,3</b>	<b>5 810,2</b>

W dalszym ciągu utrzymuje się regionalne rozwarstwienie przeciętnych cen. Różnica w średniej cenie w najdroższym a najtańszym województwie w II kw. 2010 r. wyniosła ponad 4,73 tys. zł za 1mkw. Ponadto wielkość ta nieznacznie wzrosła względem poprzedniego kwartału, kiedy wyniosła ok. 4,67 tys. zł/mkw.

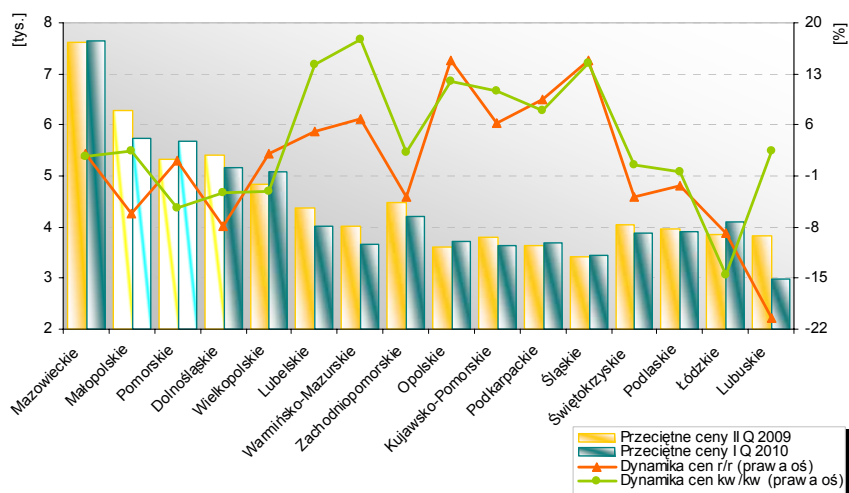
Opracowanie: AM, Bank BGŻ;  
Źródło: AMRON

<sup>8</sup> Statystyki Systemu AMRON za I i II kw. 2010r. zostały generowane na dzień 19.07.2010 r. Pozostałe wartości cen lokale mieszkalnych wykazywane w niniejszej analizie są ze stanu na dzień 25.05.2010 r. Wraz z kolejnymi zasileniami wskazanej bazy danych, jej statystyki mogą ulec nieznacznym zmianom..

<sup>9</sup> Dane zostały zaktualizowane względem poprzedniej publikacji.



### Dynamiki oraz przeciętna cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego.



Opracowanie: AM, Bank BGŻ;  
Źródło: AMRON

Niezmiennie najwyższe ceny notowane są w woj. na terenie, których zlokalizowane są największe aglomeracje miejskie. Tym samym również w II kw. 2010 r. najczęściej za 1 mkw. należało zapłacić w woj. mazowieckim (7 771 zł/ mkw) i małopolskim (5 889 zł/ mkw).

Niezmiennie najmniej za 1 mkw. lokalu należy zapłacić nabywając mieszkanie w woj. lubuskim (3 042 zł/ mkw). Największa roczna korekta cen była udziałem również woj. lubuskiego (spadek cen o 20,5% r/r) oraz woj. łódzkiego (o 8,7% r/r).

Nieznaczne wzrosty były w I kw. 2010 r. odnotowane m.in. w woj. opolskim (wzrost o 14,9 % r/r), woj. śląskim (o 14,8 % r/r) oraz woj. podkarpackim (o 9,4 % r/r). Szacujemy, że istotny wzrost cen we wskazanych województwach 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 reprezentatywność<sup>10</sup> baz danych w II kw. 2010 r. jest najwyższa w woj. mazowieckim, pomorskim, dolnośląskim, wielkopolskim, łódzkim i małopolskim, czyli tam gdzie ceny podlegają niskim miesięcznym wahaniom. Tym samym można przyjąć, że w największym stopniu opisują zmiany i tendencje zachodzące na krajowym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W kolejnych kwartałach 2010 r. nie przewidujemy znaczących zmian cen lokali mieszkalnych. Co prawda wzrostu popytu można spodziewać się bezpośrednio przed wprowadzeniem postanowień Rekomendacji T tj. czesiowo w III kw. br. W większym stopniu zmiany popytowe mogą być jednak widoczne na przełomie roku, kiedy to wejdą w życie kolejne ograniczenia rekomendacji oraz zmiany w funkcjonowaniu programu „Rodzina na swoim”. Rosnący popyt wspomagany liberalizacją polityki banków przy odbudowywującej się podaży oraz w dalszym ciągu niezbyt korzystnej sytuacji na rynku pracy będzie hamował powstanie nadwyżki popytowej, a co za tym idzie ograniczał możliwe wzrosty cen. Jednocześnie nie wykluczamy wzrostów cen lokali z pojedynczych inwestycji, lub pojedynczych lokali cechujących się poszukiwanymi przez nabywców atrybutami. Szczególnie wzrosty mogą dotyczyć mieszkań korzystnie zlokalizowanych z tzw. segmentu popularnego. Jednakże szanse na wzrost cen w przypadku dużych mieszkań nadal oceniamy na bardzo niskie, pomimo że liczba nowych projektów z tego segmentu jest niewielka, podobnie zresztą jak w przypadku ekskluzywnych apartamentów.

*W kolejnych kwartałach 2010 r. oczekujemy dalszej stabilizacji cen lokali mieszkalnych.*

*Rosnący popyt wspomagany liberalizacją polityki banków przy odbudowywującej się podaży oraz w dalszym ciągu niezbyt korzystnej sytuacji na rynku pracy będzie hamował powstanie nadwyżki popytowej, a co za tym idzie ograniczał możliwe wzrosty cen.*

<sup>10</sup> Reprezentatywność baz danych w niniejszym opracowaniu określana jest liczbą transakcji kupna/ sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w II kw. 2010 r.