

Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2010 r.

10.03.2009r. Warszawa

Opracowała: Monika Dybciak tel. 22 860 54 09

Akceptował: Dariusz Winek tel. 22 860 43 56

www.bgz.pl



I	Najważniejsze fakty i komentarze	4
II	Rynek nieruchomości mieszkalnych	5
•	Zasoby mieszkaniowe	6
•	Czynniki podażowe	8
•	Czynniki popytowe	13
•	Tendencje cenowe	16
•	Wartość kredytów hipotecznych	20
•	Główne czynniki ryzyka	24
III	Rynek nieruchomości niemieszkalnych	25
•	Powierzchnie handlowe	26
•	Powierzchnie biurowe	27
•	Powierzchnie magazynowe	28
•	Grunty pod zabudowę	29
IV	Rynek użytków rolnych	30
•	Tendencje cenowe	31
•	Transakcje na rynku gruntów ornych	34
•	Międzynarodowe porównanie	37
•	Perspektywy cenowe	40
V	Prognozy	41

Najważniejsze fakty i komentarze

- ❑ **Ostrożnościowa polityka banków była głównym czynnikiem ograniczającym popyt w 2009 r. a jej niewielkie łagodzenie w II połowie ub. r. determinowało wzrost liczby zawieranych transakcji. Niekorzystnie na rynek oddziaływało również pogorszenie się koniunktury na rynku pracy.** Zgodnie z danymi ZBP we wrześniu 2009 r. udzielono niespełna 19 tys. kredytów, podczas gdy w styczniu 2009 r. udzielono ich 11 tys. (wzrost o ok. 58% względem początku 2009 r.). Zwiększyła się znaczenie rządowego programu „Rodzina na swoim”. Na koniec III kw. 2009 r. kredyty z dopłatą stanowiły ok. 20% łącznego portfela nowych kredytów mieszkaniowych, z czego ponad 50% z nich dotyczyło transakcji na rynku wtórnym. Dalsze łagodzenie polityki kredytowej będzie w 2010 r. determinowało wzrost popytu na mieszkania. Ponadto okresowego wzrostu popytu można oczekiwać również z tytułu zapowiadanego na koniec br. wprowadzenia postanowień Rekomendacji T. Dużym zainteresowaniem będzie dalej cieszył się program „Rodzina na swoim” a ograniczenia popytowe będą wynikać m.in. z tytułu niekorzystnej sytuacji na rynku pracy.
- ❑ **Pogorszenie się kondycji finansowej deweloperów, ale przede wszystkim silne zmniejszenie dostępności kredytów były w 2009 r. głównymi czynnikami ograniczającymi działalność tej branży. Podaż nowych mieszkań pozostała na relatywnie wysokim poziomie (ok. 160,1 tys. lokali oddanych do użytkowania w 2009 r., tj. spadek jedynie o 3,1 % r/r), przy czym jest to w dalszym ciągu efekt realizacji projektów rozpoczętych w boomie (lata 2006- 2008).** Rentowność inwestycji, dzięki istotnemu spadkowi kosztów realizacji projektów, nadal pozostała wysoka. Zagrożeniem dla branży była niska płynność, która w połączeniu z brakiem finansowania zewnętrznego bardzo mocno ograniczała realizację inwestycji, szczególnie nowych. W 2009 r. wydano mniej o 23,3% r/r pozwoleń na budowę mieszkań (ok. 178,8 tys.) przy tym rozpoczęto budowę 142,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 18,2% r/r. Jednakże w 2010 r. nie oczekujemy wystąpienia luki podażowej, a okres poprzednich miesięcy, gdy rozpoczęto niewielką liczbę inwestycji, dopiero z opóźnieniem może wpłynąć na brak ofert na rynku.
- ❑ **Rozpoczęty w 2008 r. spadek cen na rynku nieruchomości miał swoją kontynuację w I połowie 2009 r. W drugiej zaś tendencja ta zaczęła wygasać, a kupujący powoli powracali na rynek. Średnioroczne ceny transakcyjne z Systemu AMRON spadły o 11,6% r/r i kształtowały się na poziomie 5 193 zł/mkw.** Problemy z przed sprzedażą i zagrożenie utratą płynności, wymuszało na deweloperach podjęcie działań dostosowawczych, oprócz renegotiacji umów z podwykonawcami zwiększyła się elastyczność do zmiany cen ich mieszkań. I półrocze 2009r. upłynęło pod znakiem istotnych spadków cen na rynku pierwotnym i częściowym dostosowywaniem cen do wskaźników obowiązujących w programie „Rodzina na swoim”. Rynek wtórny w 2009 r. podążał za rynkiem pierwotnym i również tutaj w II połowie 2009 r. spadkowa tendencja cen wyhamowała.
- ❑ **W 2010 r. oczekujemy stabilizacji cen lokali mieszkalnych w Polsce, jednocześnie koniec roku może przynieść ich wzrost. W I półroczu 2010r. oczekujemy utrzymania średnich poziomów cen zbliżonych do wskaźników z II półrocza 2009r. Natomiast szacujemy, że w II półroczu 2010r. Przeciętne ceny mieszkań wzrosną w relacji rocznej o ok. 4,3%.**
- ❑ **Spadek koniunktury i wzrost pustostanów na rynku powierzchni niemieszkalnych. Ograniczenie skali działalności i zmiana planów ekspansji przedsiębiorstw determinowała spadek zainteresowania nabywaniem/ wynajmem nowych powierzchni.** Z jednej strony przyniosło to spadek czynszów dzierżawy powierzchni magazynowej i biurowej, z drugiej jednak silne osłabienie waluty krajowej względem EUR determinowało istotny ok. 30-40 wzrost obsługi umów na najem powierzchni handlowych podpisanych w EUR. Niska podaż przy jednoczesnym silnym odcięciu deweloperów od zewnętrznych źródeł finansowania skutkowało wycofywaniem się inwestorów z ryzykownych projektów, szczególnie tych w przypadku których skala podpisanych umów najmu była niska. W 2010 r. będą dominowały tendencje obserwowane w roku ubiegłym. Poprawa koniunktury w sektorze przemysłowo- usługowym wpłynie na poprawę kondycji opsywanej branży. Jednakże na początku roku działalność deweloperska skupi się na realizacji obiektów zleconych przez konkretnych najemców, tzw. built-to-suit.
- ❑ **Wyhamowanie dynamiki wzrostu cen gruntów ornych.** W 2009 r. notowana była duża zmienność popytu i dynamiki cen gruntów ornych pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (przeciętna cena 14 932 zł/ha) . Istotny wzrost cen w II i III kw. 2009 r. wynikał częściowo ze skumulowanego popytu generowanego przez gospodarstwa nabywające ziemie z obawy przed wycofaniem kredytów preferencyjnych. Z kolei w obrocie prywatnym stabilny trend wzrostowy (od 5,8% r/r w II kw. 2009 r. do 14,9% r/r w I kw. 2009 r.) został zaburzony zmianami sezonowymi, a średnio roczna cena była równa 17 042 zł/ ha. **Relatywnie niska opłacalność produkcji rolniczej nie będzie sprzyjała w 2010 r. dynamicznemu wzrostowi cen. Pro popytowo będą oddziaływały wyższe przychody z płatności bezpośrednich i dużą skalą zainteresowania inwestycjami w elektrownie wiatrowe. Oczekujemy, więc realizacji podobnego jak w 2009 r. scenariusza, tj. większej stabilizacji przy kilku-, kilkunasto procentowych wzrostach cen.** Ponadto perspektywy rozwoju rynku ziemi w kolejnych latach będą zależne od wprowadzenia postanowień, będącej jeszcze w fazie projektu, ustawy o zmianie w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (m.in. ograniczenie powierzchni dzierżawy, rozłożenie płatności za zakup ziemi).

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

❑ **Zasoby mieszkaniowe kraju stanowiły na koniec grudnia 2008 r. 13,2 mln mieszkań** (według danych GUS-u). Znajdowało się w nich 48,7 mln izb o powierzchni użytkowej 923,4 mln mkw. W porównaniu z 2007 r. przybyło 156,6 tys. mieszkań, 16 186,2 tys. mkw. powierzchni użytkowej i 663,8 tys. izb. Liczba ta w 2009 r. została powiększona o 160,1 tys. nowe lokale mieszkalne.

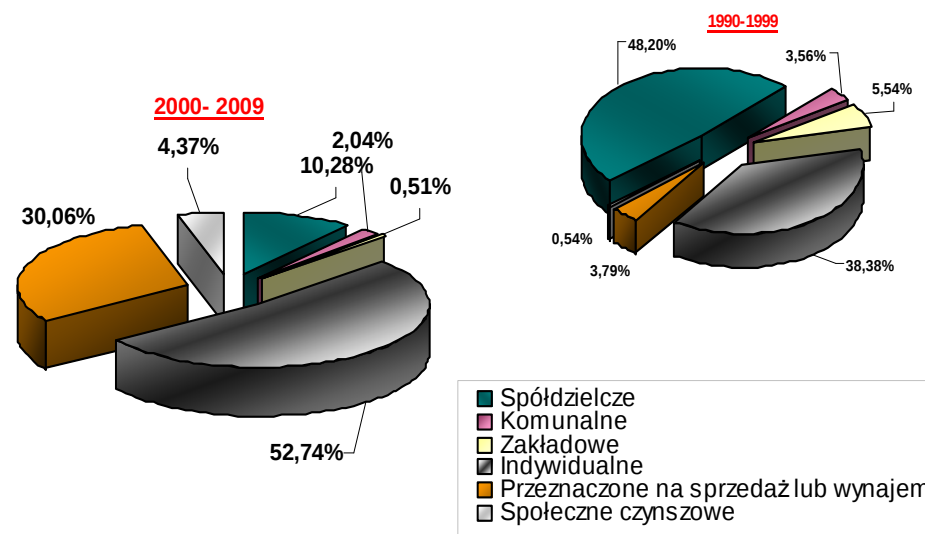
❑ **Rozwój budownictwa notowany w ostatnich kilku latach zmniejsza dysproporcje w skali nowych i starych lokali.** Jednakże w dalszym ciągu utrzymuje się wysoka liczba mieszkań budowanych do 1945 r. Bardzo duża jest również liczba lokali budowanych z tzw. „wielkiej płyty”.

❑ **Zdecydowana większość lokali mieszkalnych (ponad 67%) zlokalizowana była na terenach miast.** Z czego w pięciu największych miastach, czyli w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu skoncentrowanych było 21,9% mieszkań spośród wszystkich zasobów mieszkaniowych w Polsce.

❑ **Wzrost skali budownictwa deweloperskiego (mieszkania na sprzedaż lub wynajem) przy niskiej liczbie realizowanych inwestycji spółdzielczych.** Udział nowych mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem w ostatnim dziesięcioleciu wzrósł z poziomu 3,79% (w latach 1990- 1999) do niespełna 30% (2000- 2009). Istotnie maleje aktywność spółdzielni mieszkaniowych. Podczas gdy w latach 80-tych budowały one 160 tys. mieszkań rocznie, dziś jest to 7- 8 tys.

❑ **Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego obserwujemy na obszarze centralnej i północnej Polski (województwo mazowieckie i pomorskie) oraz województwach małopolskim i dolnośląskim.** W przypadku województwa wielkopolskiego szczególną popularnością cieszy się budownictwo indywidualne (domy jednorodzinne). Najmniejszy przyrost mieszkań został z kolei odnotowany w województwach świętokrzyskim i opolskim.

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1990- 2009



Struktura zasobów mieszkaniowych według okresu oddania do użytkowania.

Wybudowane w latach:	przed 1918	1918 - 1944	1945 -1978	1979 - 1988	1989-2002	2003-2009
Liczba w mln	1,24	1,58	5,39	2,22	1,44	0,96
% ogółu	9,67%	12,32%	42,01%	17,30%	11,22%	7,48%

- Na koniec grudnia 2008 r. w dziewięciu województwach powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania nie przekroczyła 70,2 mkw.- średniej krajowej. Wielkość ta jest nieznacznie tj. o 0,3 mkw. większa od średniej w 2007r., równej 69,8 mkw. Analogicznie jak w 2007 r. mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej zlokalizowane są w województwach: podkarpackim (78,0 mkw.), wielkopolskim (77,5 mkw.), opolskim (77,3 mkw.). Najmniejsze natomiast w województwach: warmińsko- mazurskim (65,6 mkw.), łódzkim (65,9 mkw.) oraz kujawsko- pomorskim (66,4 mkw.).
- Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w 2008 r. o 0,4 mkw. i wyniosła 24,2 mkw. Jednocześnie była większa na wsi niż w miastach o ok. 6,4% (wzrost w miastach z 23,2 mkw. do 23,6 mkw., na wsi z 24,7 mkw. do 25,1 mkw.). Wskaźnik charakteryzujący tę wielkość w układzie regionalnym wahał się od 21,8 mkw. w województwie warmińsko-mazurskim do 25,8 mkw. w mazowieckim.
- Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione od mieszkań miejskich: na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,63 osoby, a na wsi 3,45. Widoczna jest ujemna zależność pomiędzy wielkością miasta a liczbą izb w mieszkaniu, czyli im większe miasto tym mniejsza liczba izb. Najwięcej osób w 1 mieszkaniu znajdowało się województwie podkarpackim tj. 3,42, najmniej w województwach: łódzkim i mazowieckim tj. po 2,67.



❑ **Pogorszenie się kondycji finansowej deweloperów, przy silnym ograniczeniu dostępności kredytów dla deweloperów było w 2009 r. głównym czynnikiem ograniczającym działalność tej branży.** Spadek kosztów prowadzenia inwestycji łagodził w dużym stopniu obniżki cen nowych mieszkań. Rentowność inwestycji nadal pozostawała wysoka, zagrożeniem dla branży była niska płynność, która w połączeniu z brakiem finansowania zewnętrznego (ograniczenie akcji kredytowej) bardzo mocno redukowało skalę realizowanych inwestycji, szczególnie nowych.

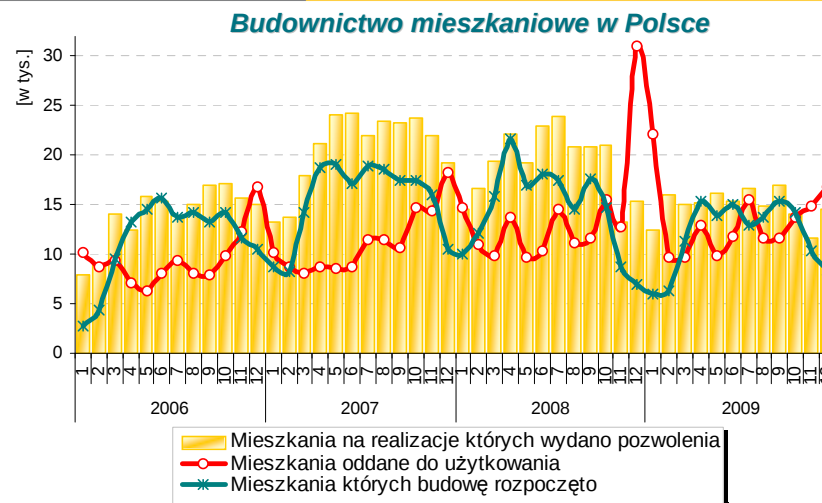
❑ **Wzrost dostępności wykwalifikowanej kadry pracowników branży budowlano- montażowej.** Kryzys w sektorze budowlanym w krajach Europy Zachodniej wpływał na spadek skali migracji zarobkowej pracowników branży budowlano- montażowej.

❑ **Wzrost dostępności a przy tym spadek cen materiałów budowlanych. Również wynagrodzenia pracowników w budownictwie w 2009 r. nie wzrosły, pozostając na poziomach zbliżonych do tych z 2008 r.** Według danych za X 2009 r. Grupy Polskich Składów Budowlanych (Grupa PSB) największe spadki cen można było zaobserwować w kategoriach: narzędzia i sprzęt budowlany. Jak podaje Grupa PBS przychody firm sprzedających materiały budowlane spadły nawet o 30% r/r.

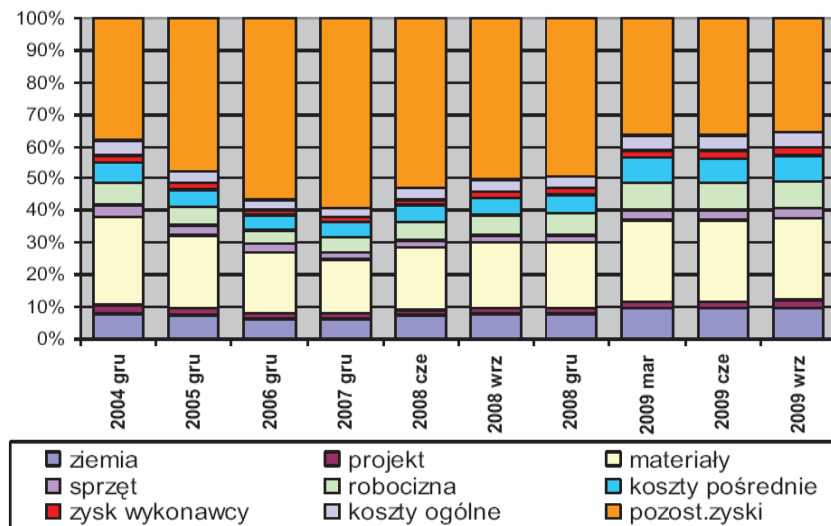
❑ **Kontynuowany w 2009 r. znaczny spadek popytu w dalszym ciągu wyhamowywał procesy podażowe. W 2009 r. wydano 178,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. mniej o 22,3% r/r. Ponadto rozpoczęto budowę 142,9 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 18,2% r/r.** Pierwsze symptomy poprawy były widoczne pod koniec 2009 r., kiedy to deweloperzy zaczęli podpisywać umowy z podwykonawcami na realizację nowych projektów.

❑ **Wysoki odczyt nowych mieszkań oddanych w 2009 r. do użytkowania to w dalszym ciągu wynik realizacji projektów rozpoczynanych przed spowolnieniem. W całym 2009 r. oddano łącznie 160,1 tys. mieszkań, tj. o 3,1 % mniej r/r.** Lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oddano więcej o 8,5% r/r (łącznie 72 353), a indywidualnych - mniej o 13,4% r/r (łącznie 72 211).

❑ **Niska podaź gruntów pod budowę, nie stanowił w 2009 r. czynnika ograniczającego podaź mieszkań, ponieważ deweloperzy posiadają znaczne banki ziemi.** Jednakże problemem dla części przedsiębiorstw, mogły być kupione w czasie boomu drogie grunty, na których rozpoczynanie inwestycji jest ryzykowne, a dla tych deweloperów, którzy wcześniej nie zabezpieczyli finansowo całości projektu, wręcz mało realne.



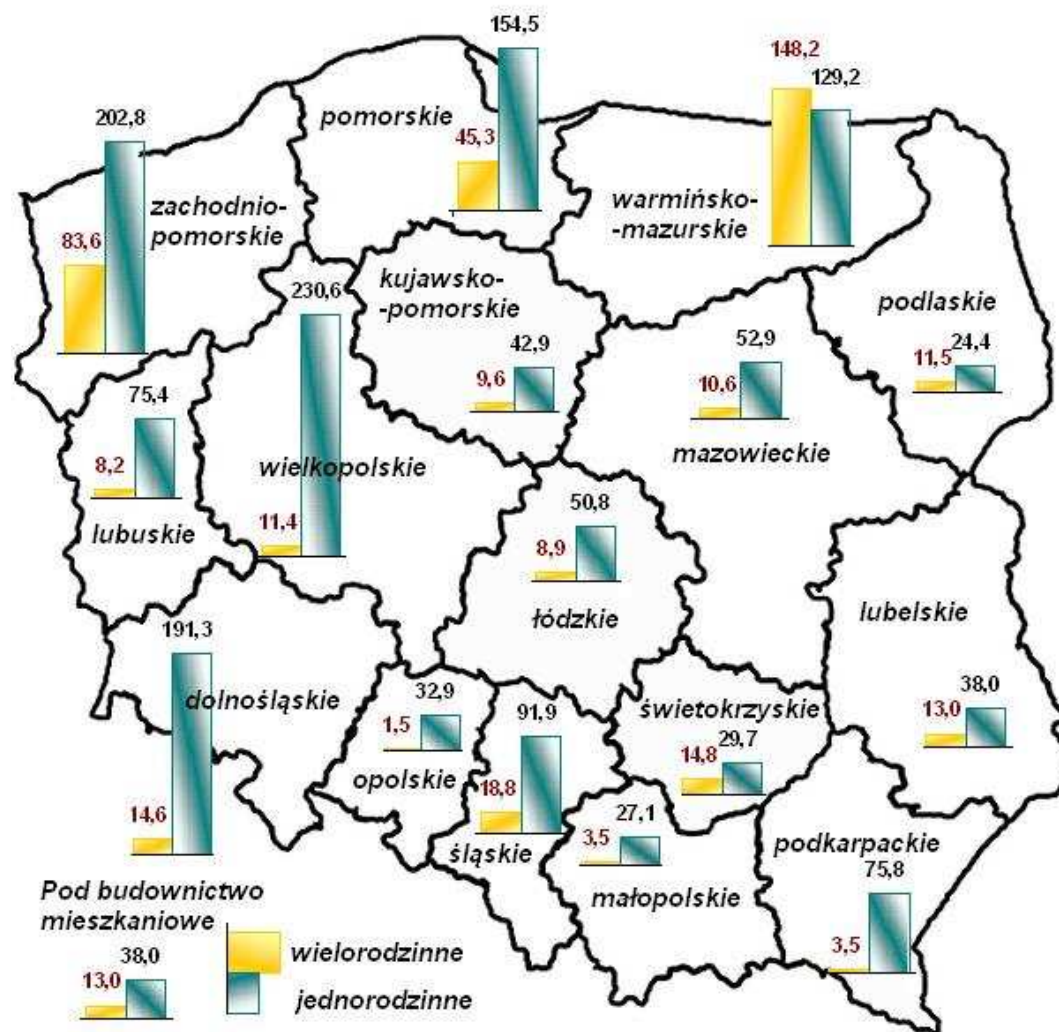
Struktura ceny m2 mieszkania w Warszawie (w %)
[problemem deweloperów jest raczej brak płynności, a nie niska zyskowność]



□ **Systematycznie rośnie skala gruntów przekazywanych pod budownictwo mieszkaniowe. W 2008 r. gminy przekazały inwestorom ok. 1857 ha gruntów, z czego ok. 78% stanowiły ziemie przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.** W poprzednim 2007 r. grunty przekazane inwestorom obejmowały obszar ok. 1 683 ha powierzchni użytkowej, a w 2006 r. 1 514 ha. Najmniej ziemi przeznaczono pod budownictwo spółdzielcze ok. 1,8% i towarzystw budownictwa społecznego ok. 4,2%.

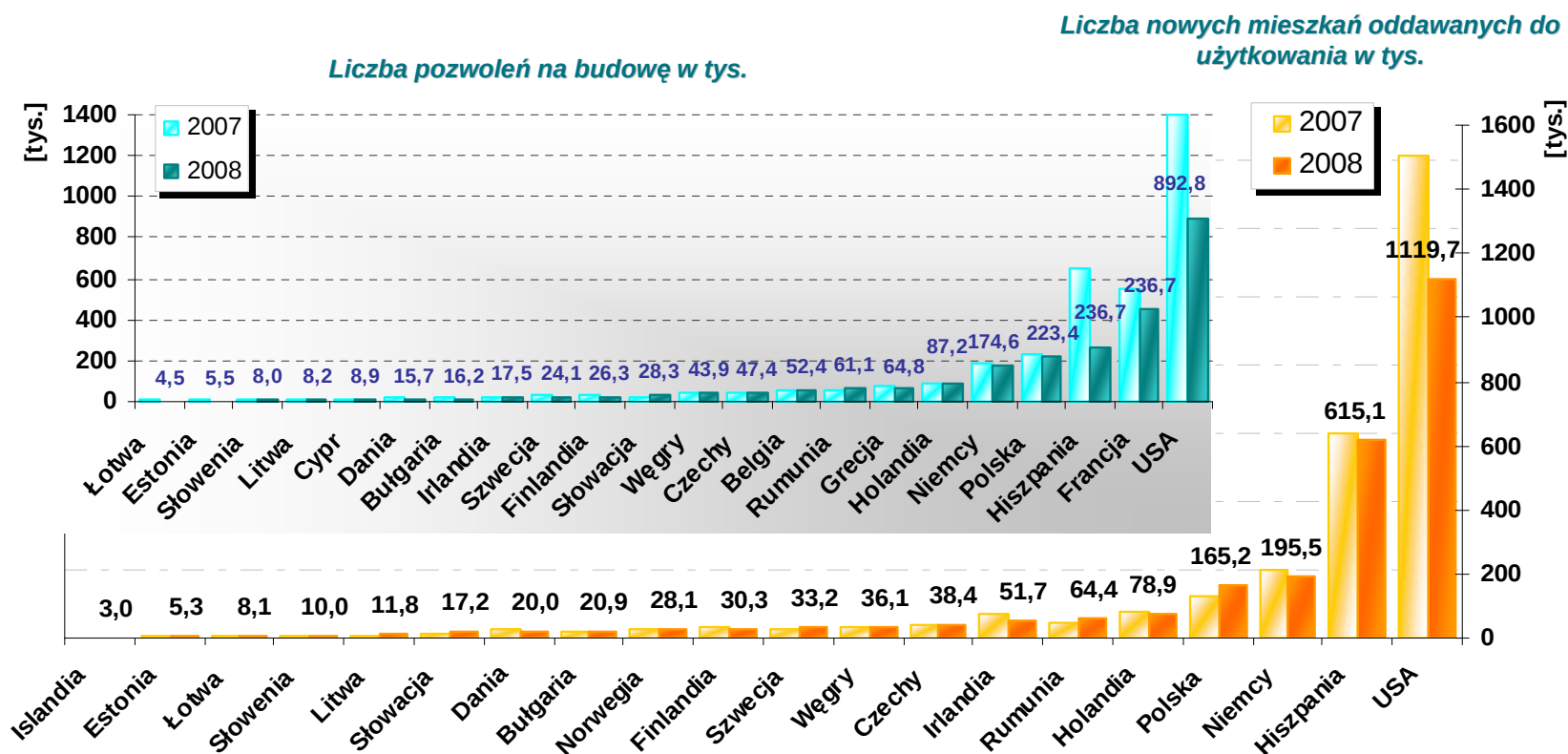
□ W 2008 r. gminy przekazały inwestorom nieznacznie mniej gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w miastach (ok. 59,3%) niż na wsi (ok. 92,6%). Znacznie więcej ziemi otrzymali inwestorzy zachodnich i północnych terenów Polski niż wschodnich i południowych.

■ Najwięcej ziemi przekazano w województwach: zachodniopomorskim (15,4%), warmińsko-mazurskim (14,9%) i wielkopolskim (13%), najmniej zaś w województwach: małopolskim (1,6%), podlaskim oraz opolskim (po 1,9%).



❑ **Wysoka liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce jest porównywalna do poziomów notowanych w części krajów Europy Zachodniej.** Obecna skala nowego budownictwa mieszkalnego w Polsce zbliżona jest do tej realizowanej w Niemczech. W dalszym ciągu, pomimo istotnych ograniczeń, najwięcej tego typu inwestycji realizowanych jest w USA. Jednakże należy pamiętać, że zaszciości komunistyczne i ogromne braki mieszkaniowe, na które złożył się zastój budowlany z kilkunastu poprzednich lat, powodują, że znajdujemy się w wśród krajów gdzie poziom zasobów mieszkaniowych jest niski.

❑ Zestawiając dane demograficzne z liczbą nowych mieszkań Polska wypada znacznie gorzej. **Widoczne jest odchylenie Polski od średniej z krajów Europy Zachodniej.** (patrz następny slajd)

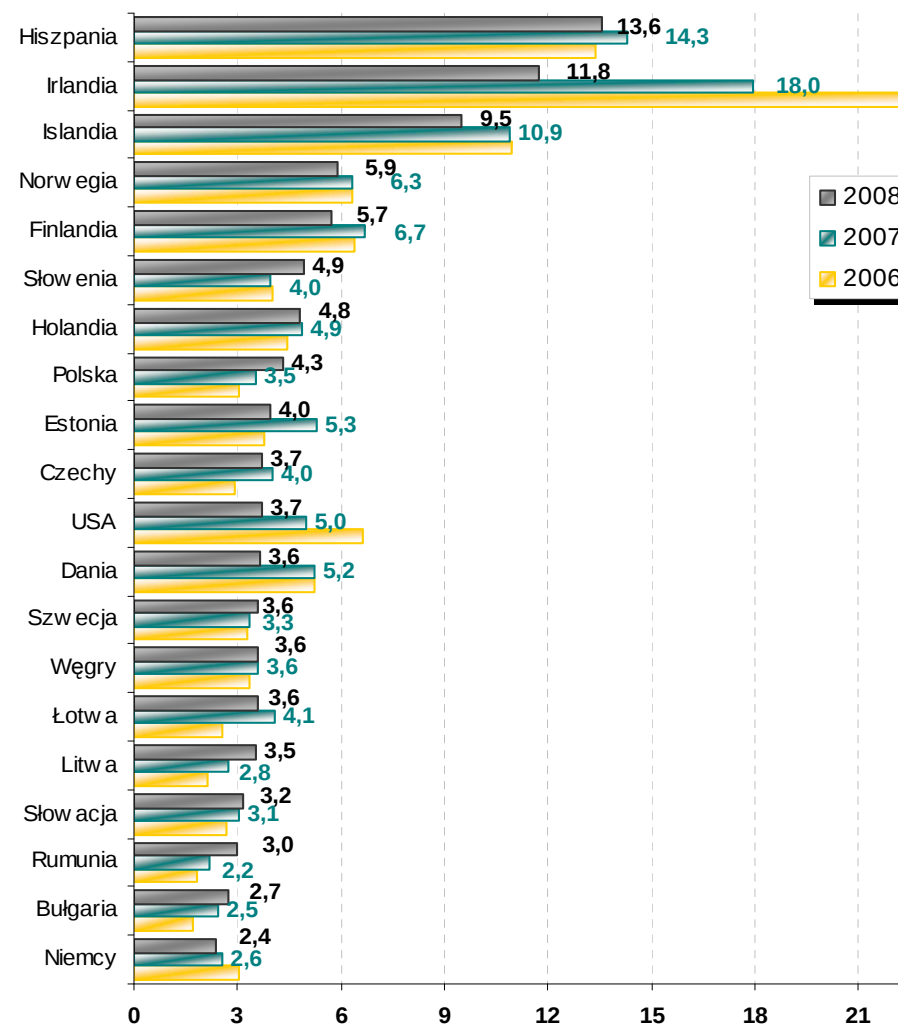


Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców

W 2009 r. w Polsce na każde tysiąc mieszkańców oddano do użytkowania ok. 4,2 mieszkania. Podczas gdy rok wcześniej wskaźnik ten wynosił 4,3. Porównując polski rynek nieruchomości do rynków krajów Unii Europejskiej widać, że Polska w wolnym tempie zbliża się do poziomów realizowanych przez kraje Europy Zachodniej. Co więcej, w 2008 r. opisywana statystyka dla Polski przewyższała wielkości notowane w USA (ok. 3,7 mieszkań na tys. mieszkańców).

Obserwowane w 2008 r. spadki liczby mieszkań na 1000 mieszkańców dotyczą przede wszystkim krajów przeżywających falę recesji. Dla porównania na irlandzkim rynku nieruchomości w 2008 r. zbudowano około 11,8 mieszkań na tysiąc mieszkańców, podczas gdy jeszcze rok wcześniej było to 18 mieszkań (zmniejszanie skali budownictwa mieszkalnego obserwujemy od 2007 r.). Nieco mniejsze spadki notowane są w Hiszpanii (z poziomu 14,3 lokali mieszkalnych na tys. mieszkańców w 2007 r. do 13,6 w 2008 r.) i Islandii (z 10,9 w 2007 r. do 9,5 w 2008 r.).

Szacujemy, w dłuższej perspektywie liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców będzie wzrastała relatywnie szybko, a wskaźnik dla Polski będzie zbliżał się do poziomów krajów Europy Zachodniej. Jednocześnie w krótkim okresie nastąpi wyhamowanie tej tendencji z uwagi na znaczne pogorszenie koniunktury w sektorze budowlanym również w Polsce oraz istotny spadek liczby pozwoleń i nowo rozpoczętych inwestycji.



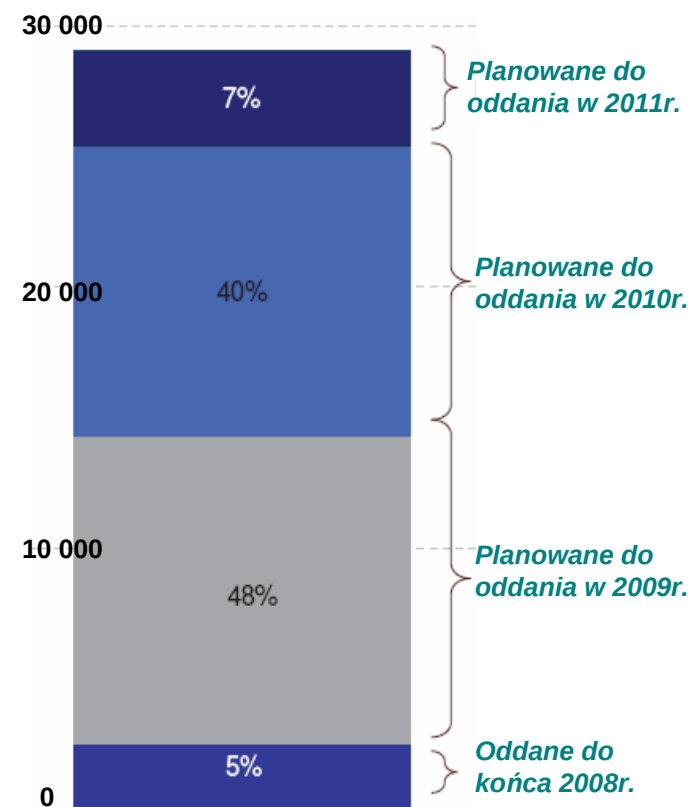
❑ *Oczekujemy, że w 2010 r. zasób mieszkań oferowanych do sprzedaży nie zmniejszy się radykalnie. Początek 2010 r. będzie charakteryzował się jeszcze wysoką liczbą nowych mieszkań wprowadzanych na rynek. Jednakże okres pierwszych miesięcy 2009 r., gdy rozpoczęto jedynie niewielką budowę nowych mieszkań, dopiero z opóźnieniem może wpłynąć na lukę podażową na rynku nieruchomości.* Spadek liczby nowych mieszkań wprowadzanych na rynek w większym stopniu będzie widoczny dopiero w II połowie 2010r.

❑ *Gwałtowny wzrost popytu na rynku nieruchomości obserwowany w ostatnich latach przyczynił się do istotnego wzrostu liczby rozpoczętych inwestycji deweloperskich w latach 2007- 2008.* Znaczna ich część została już ukończona, a pozostałe planowane są do oddania w 2010 r.

❑ *Na rynku nieruchomości mieszkaniowym notujemy stosunkowo wysoką liczbę niesprzedanych mieszkań. Głównie ma to miejsce w segmencie mieszkań dużych o podwyższonym standardzie tzw. apartamenty. Ich całkowita cena nabycia jest bardzo wysoka, a więc popyt na nie cechuje się największą podatnością na spadek dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych. Z kolei zgodnie z deklaracjami przedsiębiorstw deweloperskich zapasy niesprzedanych mieszkań w segmencie popularnych lokali (mieszkania 1-2 pokojowe) są niewielkie, co świadczy o relatywnie wysokim na nie popycie, nawet w okresie dekonunktury. Taka sytuacja na rynku może pośrednio wpłynąć na zmianę profilu działalności poszczególnych firm deweloperskich. Więcej środków może być kierowane na budowę i inwestowanie właśnie w popularny segment mieszkań. Będzie to stanowiło formę dopasowania struktury podaży tj. oferty rynkowej do popytu.*

❑ *Oczekiwać można że pozytywny trend po stronie podażowej będzie kontynuowany wraz z ożywieniem gospodarczym, gdy popyt na usługi budowlane i nieruchomości mieszkaniowe będzie stopniowo wzrastał, a źródła finansowanie staną się bardziej dostępne.* Teraz kredyt bankowy dostępny jest jedynie dla największych firm deweloperskich o ustabilizowanej pozycji, ale i oni zmuszeni są współfinansować projekty głównie ze środków własnych. Przynajmniej na początkowym etapie, projekty są finansowane ze środków własnych, co nie tylko zmniejsza ich skalę, ale ogranicza również zakres prowadzonej działalności, ponieważ to właśnie niska płynność finansowa deweloperów pozostaje jedną z głównych destymulant podaży.

Struktura oferty nowych mieszkań wg planowanego terminu oddania do użytkowania
(Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź)



Stan na koniec III kw. 2009 r.
Źródło: REAS

❑ **Spadek cen nieruchomości mieszkaniowych determinował odkładanie decyzji o zakupie mieszkania w czasie.** Tendencja ta obserwowana jeszcze w I kw. 2009r. w kolejnych kwartałach zaczęła wygasać, a kupujący powoli powracają na rynek.

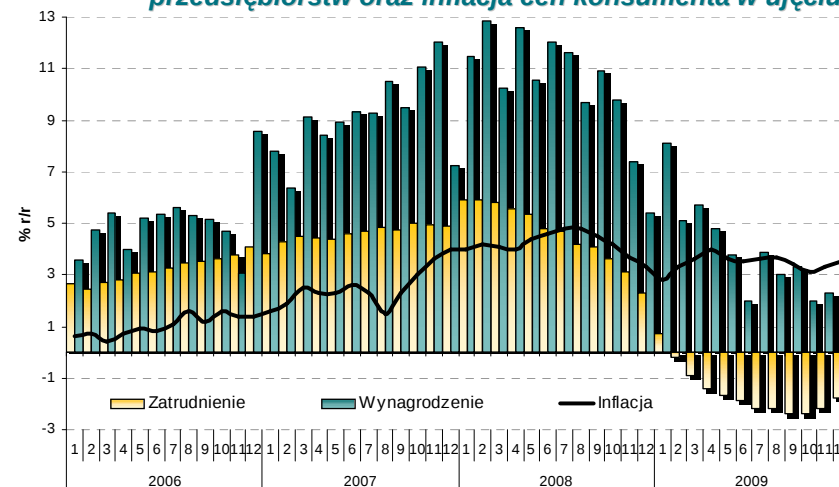
❑ **Kontynuacja, począwszy od IV kw. 2008 r. pogarszania się koniunktury na rynku pracy i brak jednoznacznych sygnałów o jej znacznej poprawie w przyszłości negatywnie wpłynął na rynek nieruchomości.** Obserwowany wzrost stopy bezrobocia (z poziomu 9,5% w grudniu 2008r. do 11,9% w grudniu 2009r.) a tym samym pierwszy od kilku lat spadek liczby zatrudnionych w sektorze przedsiębiorstw (na koniec 2009 r. spadek ten wyniósł o 1,8% r/r) znacznie hamowały popyt. Jednocześnie odłożenie decyzji o kupnie nieruchomości w istotnym stopniu generowane jest już znacznym wzrostem zagrożenia utraty miejsca pracy.

❑ **Znacznie osłabienie waluty krajowej względem franka szwajcarskiego i euro** z jednej strony wpłynęło na wzrost kosztów obsługi już zaciągniętych kredytów (łagodzony obniżkami stóp procentowych). Z drugiej wahania kursu walutowego zredukowały skłonność banków do udzielania kredytów hipotecznych w walutach obcych. Redukcja ta była wyraźnie silniejsza niż w przypadku kredytów złotych.

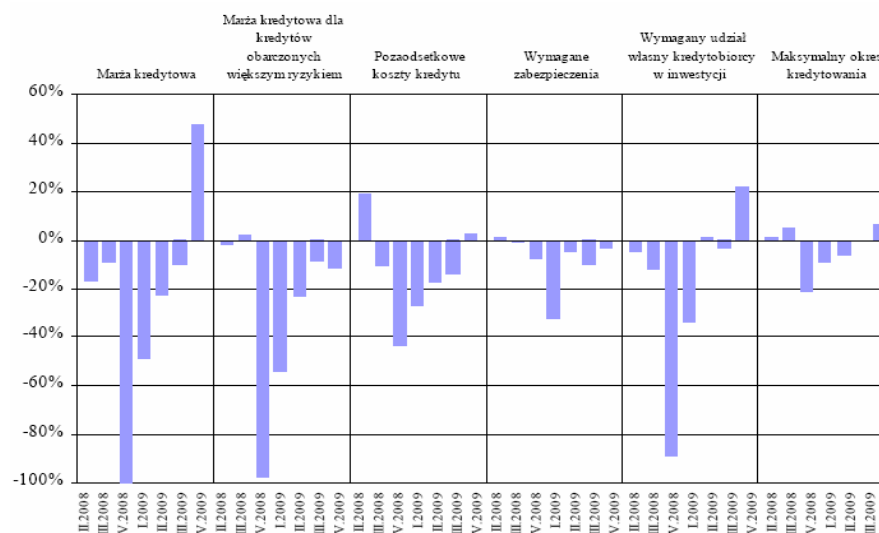
❑ **Wraz z pogarszaniem się negatywnej koniunktury gospodarczej za granicą zaczęło zmniejszać się znacznie zainteresowanie emigracją,** w konsekwencji wygasł niedobór wykwalifikowanej kadry pracowników budowlano- montażowych. Nie następuje również ubytek popytu na nieruchomości z tego tytułu, ale jednocześnie mniejszy jest napływ środków (oszczędności) polskich emigrantów pracujących czasowo za granicą i inwestujących w nieruchomości w kraju.

❑ **Ostrożnościowa polityka banków w kwestii udzielania kredytów hipotecznych istotnie ograniczała w 2009 r. popyt na nieruchomości** (szczegóły patrz [slajd nr. 14](#)).

Dynamika zatrudnienia i przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw oraz inflacja cen konsumenta w ujęciu r/r.



Zmiany parametrów polityki banków w kredytach hipotecznych



□ **Kontynuacja ostrożnościowej polityki banków w kwestii udzielania kredytów hipotecznych osobom prywatnym, była w 2009 r. jednym z głównym czynników bardzo silnie ograniczających popyt.** Co więcej, dla nowo udzielanych kredytów niewielki wpływ miały znaczne obniżki stóp procentowych, których siłę oddziaływania zniwelowały banki poprzez znaczne obostrzenia warunków udzielania kredytów.

□ Wzrost wahań kursowych i ryzyka kursowego determinowało **wycofywanie z oferty banków kredytów walutowych, szczególnie tych denominowanych w CHF.** Zmniejszenie akcji kredytowej nastąpiło równocześnie wraz z silnym **wzrostem marż zarówno w przypadku kredytów złotych jak i walutowych.** Pamiętać jednak należy, że koniec 2009 r. przyniósł poprawę sytuacji i pewne złagodzenie polityki, której kontynuacji spodziewamy się w 2010 r.

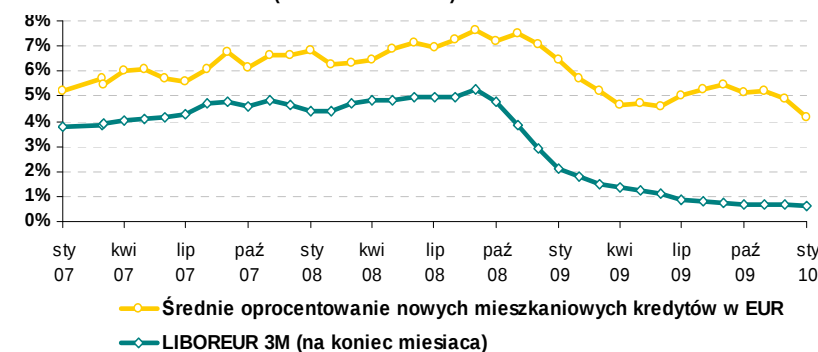
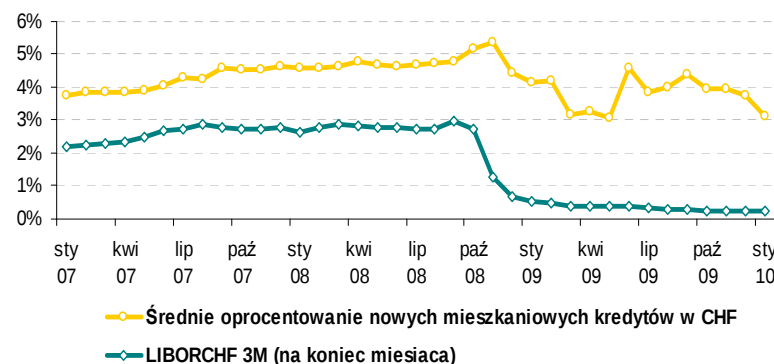
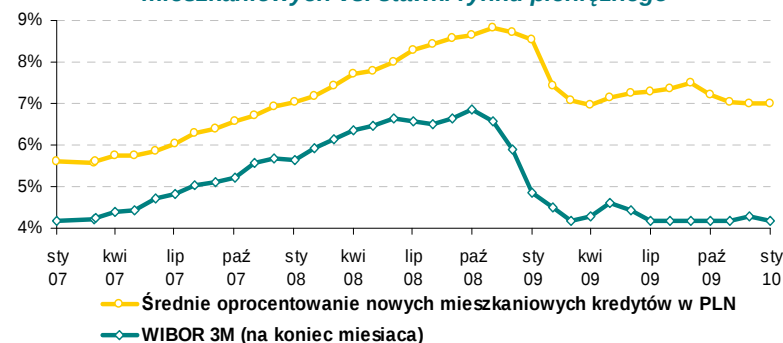
□ **Stopa zwrotu z inwestycji w nieruchomości w Polsce przestała być interesująca zarówno dla Polskich jak i zagranicznych inwestorów, tym samym wygasł popyt spekulacyjny.**

□ **Oddziaływanie Rekomendacji SII** (przyjętej przez KNF 17 grudnia 2008 r. z okresem dostosowawczym do 1 lipca 2009 r.), która m.in. umożliwia spłatę kredytu hipotecznego w walucie w której kredyt jest denominowany, konieczność informowania przez bank klienta o spreadzie oraz wyjaśnienie jakie zagrożenia są z nim związane .

□ **Wzrost udziału programu „Rodzina na swoim” w kreowaniu popytu na mieszkania.** W istotnie większym stopniu dotyczy on wtórnego rynku mieszkaniowego a w mniejszym transakcji z deweloperami (szczegóły patrz [slajd nr. 21](#)).

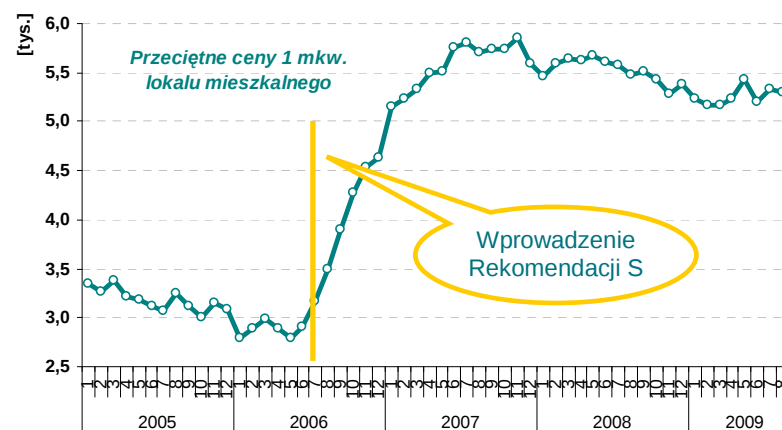
Stan na	Banki oferujące kredyt hipoteczny denominowany w CHF
6.10.2008*	Bank BPH, Bank BGZ; Bank Millennium; BGK; BOŚ; Pekao Bank Hipoteczny; BZ WBK; Citihandlowy; Deutsche Bank PBC; DnB NORD Bank; Dom (Genin Bank); Eurobank; GE Money Bank; ING Bank Śląski; Kredyt Bank; Lukas Bank; mBank; MR Bank; Multibank; Nordea Bank; PKO BP; Polbank EFG; Raiffeisen Bank
1-5.02.2010**	Deutsche Bank; mBank; Bank BPH; Kredyt Bank; MultiBank; Polbank; Nordea Bank; Alior Bank; PKO BP
	Banki oferujące kredyt hipoteczny denominowany w EUR
6.10.2008*	Bank BPH, Bank BGZ; Bank Millennium; BGK; BOŚ; Pekao Bank Hipoteczny; BZ WBK; Deutsche Bank PBC; DnB NORD Bank; Dom (Genin Bank); GE Money Bank; Kredyt Bank; Lukas Bank; mBank; MR Bank; Multibank; Nordea Bank; PKO BP; Raiffeisen Bank
1-5.02.2010**	Deutsche Bank; DnB Nord; PKO BP; Raiffeisen Bank; Alior Bank; mBank; MultiBank; Nordea Bank; Bank BPH; BOŚ; Polbank EFG; Kredyt Bank; Pekao S.A.; Getin Noble Bank; BZ WBK

Oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych vs. stawki rynku pieniężnego



- ❑ **Okresowego wzrostu popytu na nieruchomości można spodziewać się z tytułu wprowadzenia w II półroczu 2010 r. (rekomendacje podzielone są na 6-cio i 10-cio miesięczny okres dostosowawczy) na postanowień Rekomendacji T.** Jej wprowadzenie może być dodatkowym impulsem popytowym w okresie bezpośrednio przed jej obowiązywaniem. Podobnie jak przy wprowadzaniu rekomendacji S, zwiększy się popyt wśród części kredytobiorców, która będzie chciała zaciągnąć kredyt jeszcze przed wprowadzeniem obostrzeń. Jednocześnie od momentu jej obowiązywania oczekiwać należy znacznego wygaszenia zainteresowania zakupem nieruchomości.
- ❑ Czynniki ograniczającymi popyt w 2009 r., w był wysoki koszt kredytów hipotecznych a w szczególności trudności z jego pozyskaniem. Szytwe ograniczenie udzielania kredytów hipotecznych poprzez m.in. wzrost marż oraz zmniejszenie maksymalnego poziomu LTV w II połowie 2009 r. było powoli łagodzone. Pojawiły się pierwsze promocyjne oferty banków, które w pierwszych miesiącach 2010 r. są rozszerzane, a maksymalny poziom LTV rośnie nawet do 110%. **Mniej liberalna polityka kredytowa niewątpliwie wpływa na wzrost popytu na mieszkania, a perspektywa łagodzenia warunków przez kolejne banki zwiększa prawdopodobieństwo poprawy sytuacji w tym sektorze i wzrostu popytu na mieszkania, a tym samy możliwości podnoszenia cen ofertowych.**
- ❑ **Nadal utrzyma się wysokie zainteresowania nieruchomościami ze strony gospodarstw domowych chcących skorzystać z rządowego programu „Rodzina na swoim”.** Skala popytu będzie niewątpliwie zależała od wprowadzonych zmian i ewentualnego zmniejszenia maksymalnych wskaźników cen lokali obowiązujących w tym programie. Szczególnie w przypadku planowanego wyłączenia z tego programu rynku wtórnego, który w 2009 r. dotyczył go w największym stopniu (patrz slajd „Rodzina na swoim”).
- ❑ **Czynnikiem wpływającym negatywnie na popyt w 2010 r. będzie nadal wysokie poczucie zagrożenia utraty miejsca pracy, wzrost stopy bezrobocia oraz spadek dynamiki wielkości wynagrodzeń, odczuwalny będzie szczególnie w I połowie 2010 r.** Tym samym popyt inwestycyjny będzie utrzymywał się na relatywnie niskim poziomie. Co prawda pewnej poprawy na rynku pracy można spodziewać się w II połowie 2010 r., to na jej pozytywne oddziaływanie należy jeszcze poczekać.
- ❑ **Pro popytowe oddziaływanie czynnika demograficznego.** Zarówno spadek skali migracji poza granice kraju oraz wzrostu liczby gospodarstw domowych (wzrost liczby zawieranych małżeństw, istotny wzrost liczby urodzeń a przy tym zwiększanie się liczby jednososobowych gospodarstw domowych) w dalszym ciągu korzystnie oddziałuje na stronę popytową. Przy wzroście dostępności mieszkania i łagodzeniu obostrzeń kredytowych znaczenie tego czynnika w 2010 r. wzrośnie.

Przeciętne ceny lokali mieszkalnych w okresie 2005- X' 2009

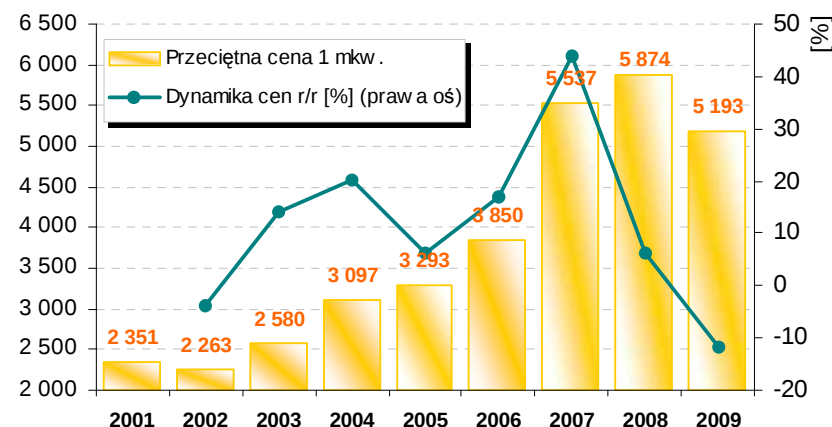


W całym 2009 r. przeciętne ceny transakcyjne z Systemu AMRON kształtowały się na poziomie 5 193 zł/mkw. Oznacza to roczny spadek kosztów zakupów 1 mkw. mieszkania średnio o 11,6 %. Kwartały zmiany cen wykazywały tendencję wyhamowania spadków. Nominalne średnie ceny spadły z poziomu 5 183,8 zł/mkw w I kw. 2009 r. do 4 981,2 zł/mkw w IV kw. 2009 r. (śr. cena za 1 mkw w II kw. 2009 r. - 5 286,1 zł i 5 322 zł w III kw. 2009 r.). Problemy z przedsprzedażą i zagrożenie utratą płynności, wymuszało na deweloperach podjęcie działań dostosowawczych, oprócz renegocjacji umów z podwykonawcami zwiększyła się skłonność do zmiany cen ich mieszkań. I półrocze 2009 r. upłynęło pod znakiem spadków cen na rynku pierwotnym i częściowym dostosowywaniem cen do wskaźników obowiązujących w programie „Rodzina na swoim”. Rynek wtórny w 2009 r. podążał za rynkiem pierwotnym, jednak zmiany cen dla rynków regionalnych miały różne nasilenie, determinantą zmian jest w głównej mierze struktura zasobów mieszkaniowych danego regionu (wiek lokali, struktura wielkości mieszkań) (patrz slajd następny).

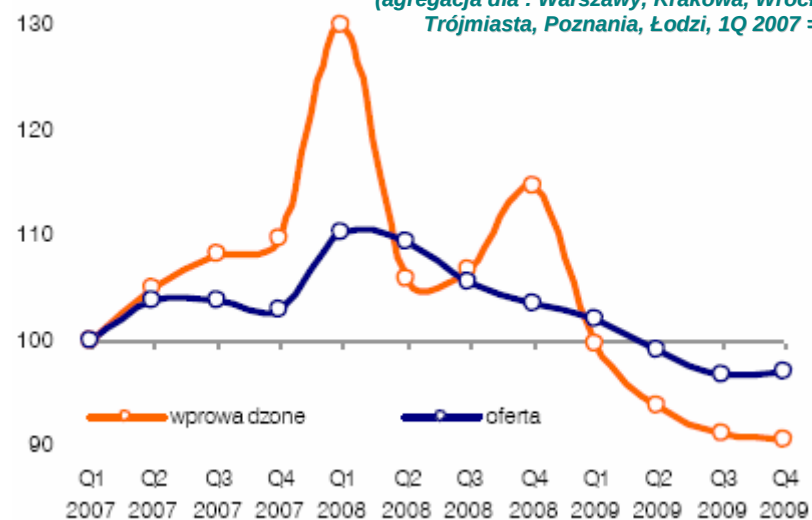
Po okresie istotnych spadków cen notowanych na początku 2009 r. w III kw. 2009 r. pojawiły się pierwsze symptomy stabilizacji cen na rynku lokali mieszkalnych, szczególnie tych z segmentu popularnego – kawalerek, mieszkań dwupokojowych. Lokalnie miały miejsce również niewielkie wzrosty. Ponadto o rosnącym popycie, który przełożył się na wyhamowania spadków, świadczą wyniki analizy transakcji przeprowadzonych przez agencję Metrohouse. Agencja wykazuje, że średni czas sprzedaży mieszkań skrócił się z 147 dni w I kw. 2009 r. do 102 dni w III kw. 2009 r. (w tym w Warszawie spadek z 176 do 112 dni).

Niższe ceny mieszkań wprowadzanych na rynek względem dostępnej oferty mogą świadczyć o postępującym w dalszym ciągu procesem dostosowawczym cen lokali do poziomu akceptowalności przez potencjalnych nabywców. Ponadto z uwagi na obostrzenia w udzielaniu kredytów deweloperom i wymagania ok. 30% poziomu przedsprzedaży można sądzić, że ceny mieszkań w początkowej fazie realizacji mogą być niższe, niż te z końcowego etapu. Deweloperzy stosując świadomie taką politykę mogą przyciągnąć potencjalnych klientów, którzy podejmując wyższe ryzyko ukończenia projektu nabywają lokal po niższych kosztach.

Średnie ceny mieszkań w Polsce na rynku pierwotnym i wtórnym

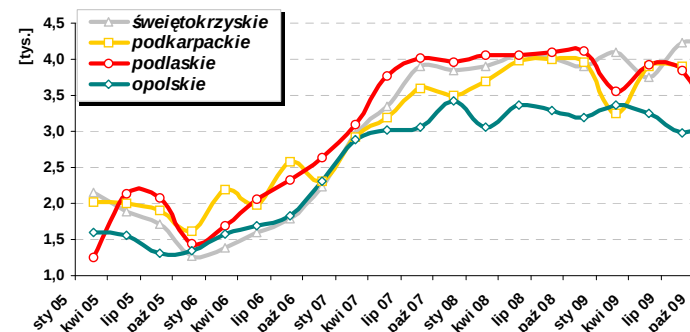
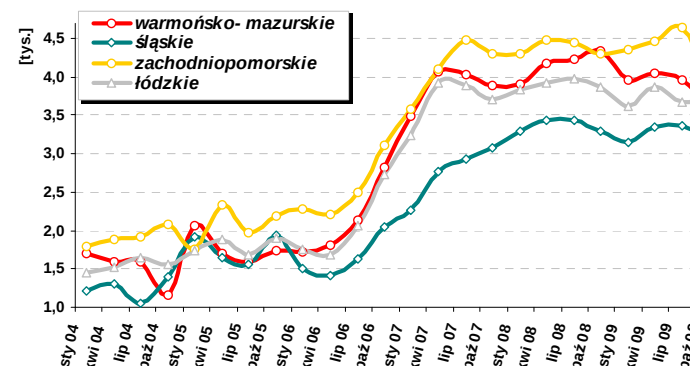
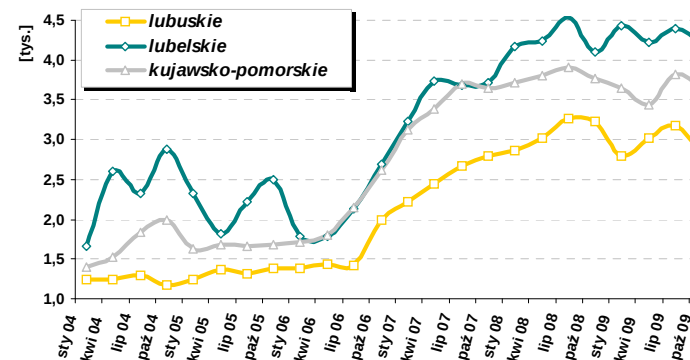
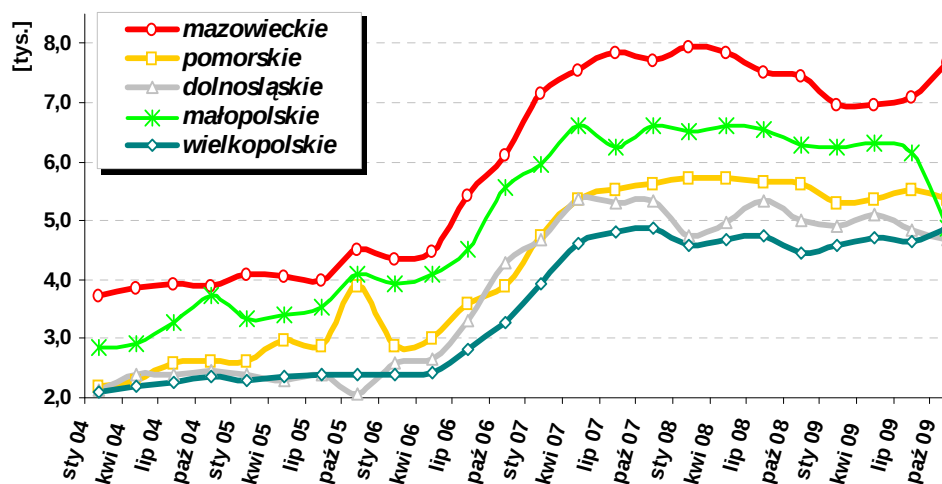


Zmiana śr. cen mieszkań wprowadzanych do sprzedaży i mieszkań w ofercie (agregacja dla: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania, Łodzi, 1Q 2007 = 100)



Podobnie jak w poprzednich latach również w 2009 r. utrzymało się znaczne lokalne rozwarstwienie przeciętnych cen. Różnica w średniej cenie 1 mkw. lokalu mieszkalnego w 2009 r. w najtańszym woj. lubuskim a najdroższym mazowieckim wyniosła ponad 4,2 tys. zł (w 2008 r. różnica wynosiła 3,7 tys. zł). Przedział wahań przeciętnych cen kupna/ sprzedaży lokali mieszkalnych w 2009 r. wyniósł 2 949 zł/mkw. – 7 180 zł/mkw.

Niezmiennie najwyższe ceny notowane są w woj. na terenie, których zlokalizowane są największe aglomeracje miejskie (wyłączając aglomerację łódzką). Największa w 2009 r. roczna korekta cen była udziałem województwa podlaskiego (spadek o 12,5% r/r). Jedyny wzrost odnotowano w woj. lubelskim tj. 1,0% r/r. (przypominamy, że skala budownictwa mieszkaniowego prowadzonego w tych regionach jest niewielka, tym samym każdorazowe wprowadzenie do sprzedaży mieszkań z nowej inwestycji powoduje istotne zmiany średniego poziomu cen). Jednocześnie oceniamy, że przeciętna ujemna dynamika cen może być wyższa, z uwagi na zmianę struktury sprzedażowej lokali mieszkaniowych, tj. wzrost sprzedaży mieszkań z segmentu popularnych (1-, 2- pokojowe) a przy tym wygaszenie popytu na wielkopowierzchniowe lokale (o przeciętnie niższej za 1mkw. cenie).



❑ **Dominacja spadkowej tendencji cen w większości krajów świata. Nieznaczne symptomy poprawy na rynku nieruchomości w USA (wyhamowanie ujemnych dynamik r/r).** W Polsce skondensowany do 3-4 lat okres kilku- lub kilkunasto-procentowych wzrostów cen obserwowanych w Europie Zachodniej przeszedł w spadki.

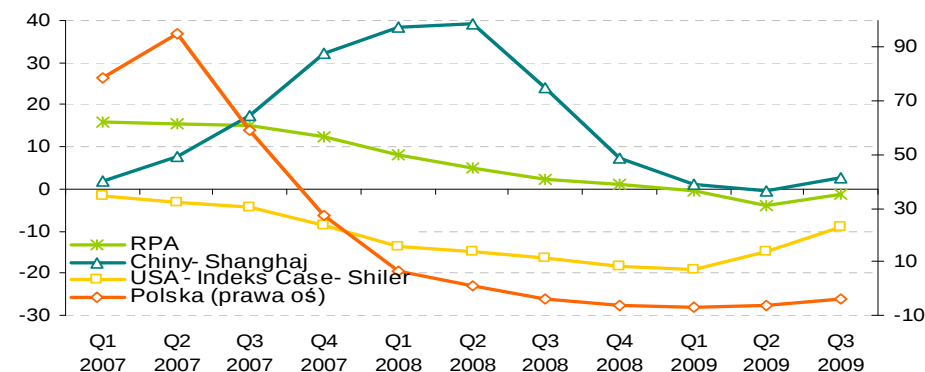
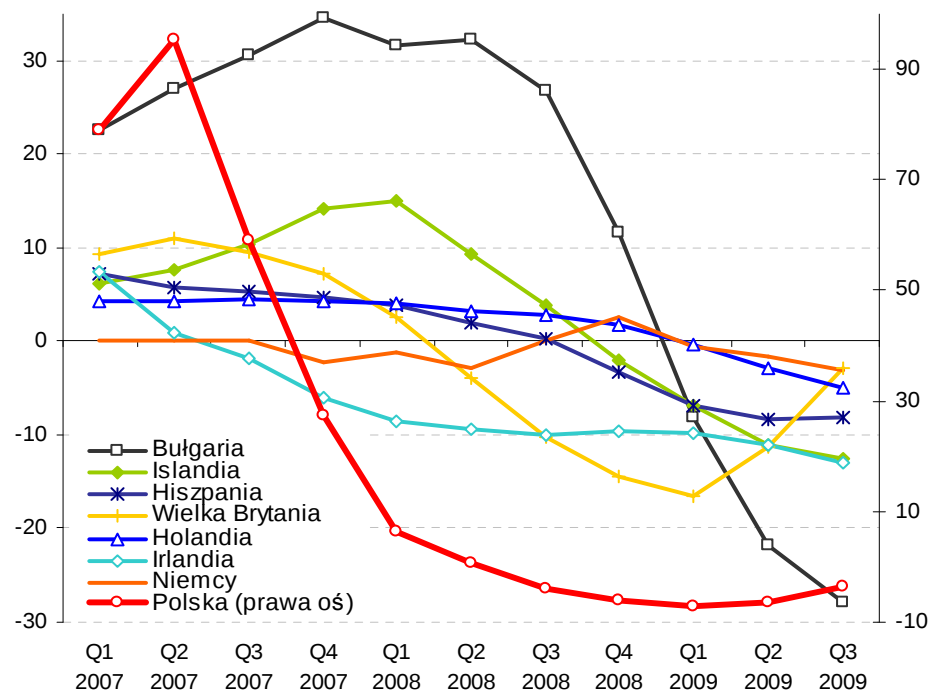
❑ **W III kwartale 2009 r. najwyższa ujemna dynamika roczna cen występowała m.in. w: Bułgarii (-27,98% r/r), Islandii (-12,54% r/r) i Irlandii (-12,87 r/r).** Spadki w dwóch ostatnich krajach należy jednak skonfrontować z bardzo wysokim wzrostem cen nieruchomości i dynamicznym wzrostem wolumenu kredytów mieszkaniowych obserwowanym na przestrzeni kilku poprzednich lat, który już od 2008 r. został istotnie zredukowany.

❑ **Już od III kw. 2009r. widoczne są pierwsze symptomy poprawy na rynku nieruchomości mieszkaniowych głównie w krajach Europy Zachodniej a spadki cen powoli zaczynają wyhamowywać.**

❑ **Zwiększa się liczba krajów, w których roczne dynamiki cen wykazują tendencję rosnącą.** Według stanu na III kw. 2009 r. wśród nich należy wymienić m.in. Izrael (13,65% r/r), Szwajcarię (3,27% r/r), Australię (6,25% r/r), czy Norwegię (3,78% r/r). Niewielkie roczne zmiany cen odnotowywane są w Finlandii (0,17%) i RPA (spadek o 1,15%), a ceny w Portugalii nie uległy zmianie. Wysoki popyt na nieruchomości w Chinach został ograniczony poprzez wprowadzenie obostrzeń przy udzielaniu kredytów hipotecznych.

❑ **Nadchodzące kwartały z dużym prawdopodobieństwem przyniosą stabilizację poziomów cen, a w II połowie 2010 r. można spodziewać się już ponownego ich wzrostu w relacji rocznej.**

Roczna dynamika cen mieszkań [w %]



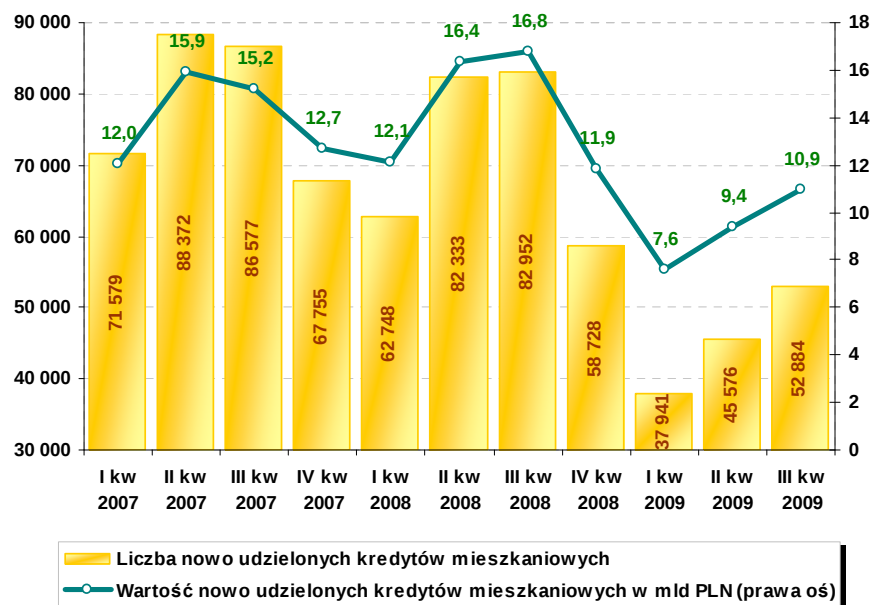
- ❑ **Prognozowane wyhamowania tendencji spadkowych cen w kolejnych kwartałach. Nadal trudna sytuacja na rynku pracy może przyczynić się do wydłużenia się okresu dekonunktury w Polsce na 2010 r.** Jednocześnie mogą wystąpić lokalne wzrosty cen. W największym stopniu dotyczyć to będzie lokalizacji gdzie występuje brak ofert sprzedaży małych jedno-, dwupokojowych mieszkań (część z lokalnych deweloperów twierdzi, że ostatnie dwa kwartały 2009 r. były dla nich bardzo dobre, a sprzedaż szczególnie w segmencie popularnym kształtowała się na wysokim poziomie). Natomiast wyższe wzrosty cen mogą pojawić się z nieznacznym opóźnieniem względem istotnego ożywienia gospodarki krajowej i zagranicznej. Ponadto zmiany w kształtowaniu się cen w 2010 r. mogą przynieść obostrzenia w programie „Rodzina na swoim” (spadek popytu) oraz wprowadzenie Rekomendacji T (wzrost cen bezpośrednio przed jej obowiązywaniem).
- ❑ **W kolejnych okresach 2010 r. nie przewidujemy znaczących zmian w segmencie budownictwa indywidualnego, które w II połowie 2009 r. nie odnotowało istotnego pogorszenia koniunktury.** Zamówienia na usługi firm działających w segmencie mieszkań budowanych na własne potrzeby pozostają nadal relatywnie wysokie. Skala rozpoczętych w 2009 r. inwestycji w tym segmencie pozwala wnioskować, że popularność budowy domów jednorodzinnych pozostaje wysoka. Korekta cen w tym segmencie była znacznie niższa od spadków cen mieszkań. Tym samym nie należy oczekiwać spektakularnych obniżek w 2010 r. Ceny raczej będą pozostawały na stabilnym poziomie z rosnącym prawdopodobieństwem ich wzrostu.
- ❑ **Kształtowanie się cen mieszkań na rynku pierwotnym w 2010 r. będzie w dalszym ciągu silnie powiązane z polityką banków w kwestii udzielania kredytów deweloperom.** W dalszym ciągu zagrożeniem pozostaje niska płynność sektora i brak środków na rozpoczynanie kolejnych inwestycji. Promocje cenowe mogą więc być oferowane klientom nabywającym mieszkania w początkowej fazie realizacji projektu. Zdobycie minimalnego poziomu przedsprzedaży i uzyskanie kredytu na dalsze prace zmniejszy presję na kolejne obniżki. Wraz z wyczerpywaniem się mieszkań ukończonych a nie sprzedanych mogą pojawić się pierwsze podwyżki cen lokali z bliskim terminem realizacji względem mieszkań kupowanych w początkowej fazie tej samej inwestycji.
- ❑ **W 2010 r. oczekujemy stabilizacji cen lokali mieszkalnych w Polsce, jednocześnie koniec roku może przynieść ich wzrost. W I półroczu 2010r. oczekujemy utrzymania średnich poziomów cen zbliżonych do wskaźników z II półrocza 2009r. Natomiast szacujemy, że w II półroczu 2010r. Przeciętne ceny mieszkań wzrosną w relacji rocznej o ok. 4,3%.**

❑ **Załamanie podaży na rynku kredytów hipotecznych na przełomie 2008/2009 r. i powolne odbudowywanie akcji kredytowej w II połowie 2009 r.** Zgodnie z danymi ZBP we wrześniu 2009 r. udzielono niespełna 19 tys. kredytów, podczas gdy w styczniu 2009 r. udzielono ich 11 tys., a w czerwcu 2009 r. 16,7 tys. sztuk. Wrześniowe statystyki względem początku roku pokazują istotny, bo ok. 58% wzrost. Szacunki ZBP pokazują, że obecna liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych odpowiada poziomowi z 2005 r. a w przypadku wartości nowo udzielonych kredytów poziomu z 2006 r.

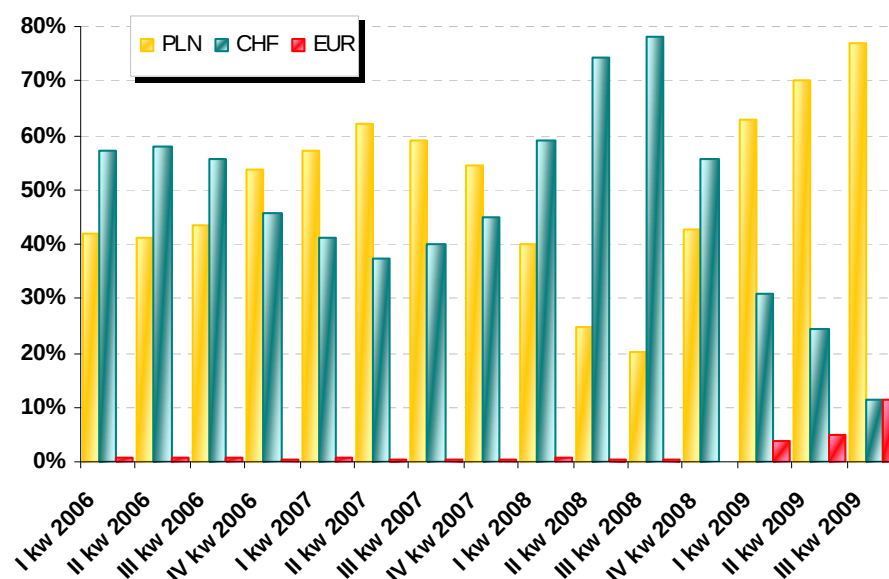
❑ **III kw. 2009 r. było okresem kontynuacji procesu zmiany udziału kredytów walutowych oraz nominowanych w walucie krajowej.** Oprócz kredytów we frankach szwajcarskich (możliwość ich pozyskania została istotnie zredukowana) coraz większą popularnością cieszyły się kredyty udzielane w euro. Czynnikiem decydującym o wyborze kredytów w euro może być niższy koszt jednostkowy raty oraz oczekiwania na umacnianie się waluty krajowej względem euro, a tym samym na spadek łącznej wartości wolumenu pozostającego do spłaty. Tym samym wzrasta również oferta bankowa w segmencie kredytów denominowanych w EUR.

❑ **Pamiętać należy, że w dalszym ciągu ważnym czynnikiem oddziaływującym na poziom zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych jest kurs walut CHF/PLN.** Należności walutowe w CHF to ok. 60- 65% kredytów, które w cyklu miesięcznym są przeliczane na PLN, jeżeli występuje znaczna deprecjacja złotego (tak jak w 2009 r.) to zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych po przeliczeniu na PLN znacznie zwiększa się podczas gdy nowe kredyty w walucie CHF były w 2009 r. wycofywane z rynku.

Liczba i wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych



Waluta udzielonego kredytu



Na rynku kredytów hipotecznych nadal dużym zainteresowaniem cieszy się program „Rodzina na swoim”, który pozwala na dofinansowanie kredytu mieszkaniowego z budżetu państwa. W 2009 r. udzielono ich ponad 30,7 tys. na kwotę 5,7 mld zł., a od samego początku obowiązywania programu (tj. od 2007) przyznano ich razem ponad 41,4 tys. na łączną sumę ok. 6,7 mld zł.

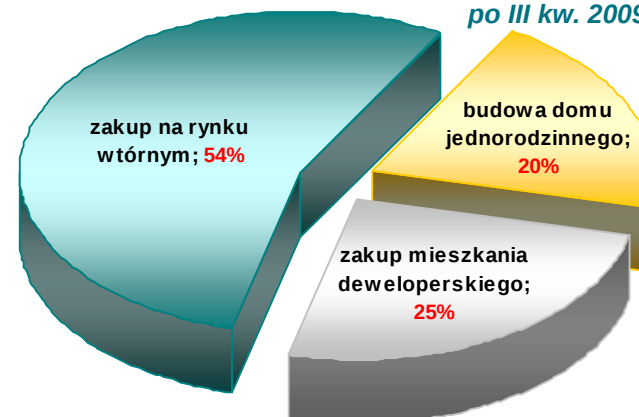
Wzrost udziału kredytów hipotecznych z dopłatą przeznaczonych na zakup mieszkań na rynku wtórnym (54% wartości udzielonych kredytów z rządowego programu w III kw. 2009 r. wobec 35% notowanego na koniec I kw. 2009 r.), na zakup prawa do lokalu własnościowego (czyli mieszkań deweloperskich) przeznaczone było 25% wartości udzielonych kredytów a na budowę domu jednorodzinnego 20%.

Szacujemy, że tego typu kredyty w III kw. 2009r. stanowiły ok. 20% łącznej liczby nowych kredytów mieszkaniowych (udział ten w I połowie 2009 r. wahał się w granicach 5%- 10%) i dostępne są w coraz większej ilości banków. Wielkość ta pokazuje, że w okresie kryzysu na rynku nieruchomości program ten przyczynił się do zwiększenia popytu na lokale mieszkaniowe.

Nieznaczne spowolnienie dynamiki m/m liczby udzielanych kredytów począwszy od sierpnia 2009 r. Tendencja znacząco nie zmieniła się również w IV kw. 2009 r., kiedy to podwyższono limity maksymalnych cen (umożliwiających korzystanie z programu) prawie we wszystkich województwach. W I kw. 2010 r. wskaźniki pozostały na niezmiennym poziomie (wyłączając woj. pomorskie i Gdańsk, gdzie maksymalne ceny wzrosły).

Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na kredyty mieszkaniowe udzielane z dopłatą rządową może w kolejnych okresach nasilić się czasowo z racji zmian, jakie w samym programie zamierza wprowadzić Ministerstwo Infrastruktury. Dyskutowane są m.in. zmiany polegające na wprowadzeniu mechanizmu pomocy dla deweloperów polegający na gwarancji ze strony państwa na kredyty budowlane oraz zmiany w samym funkcjonowaniu tego programu, tj. np. czasowe wyłączenie rynku wtórnego, a objęcie dofinansowaniem osoby samotne nabywające mieszkania o zmniejszonych parametrach kubaturowych względem mieszkań dla rodzin.

Łączny wolumen kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim” wg. przeznaczenia po III kw. 2009r.



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

	Miesiąc	Liczba kredytów	Łączna kwota kredytów (w mln zł)
2007	I- XII	4 001	4 34,7
2008	I- XII	6 628	852,6
2009	I- XII	30 749	5 407
w tym	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	530

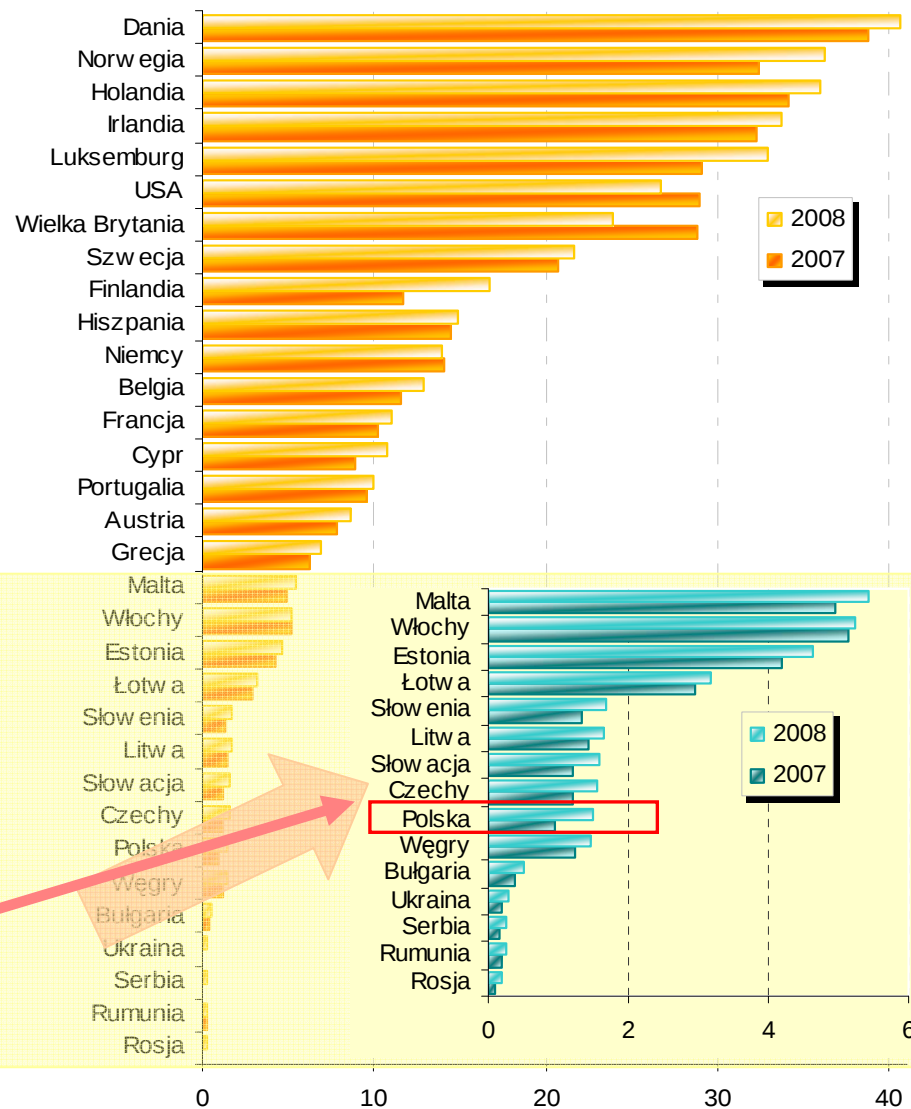
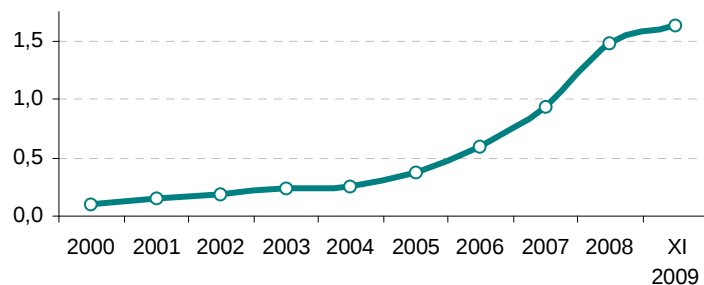
Wartość kredytów mieszkaniowych w tys. EUR na jednego mieszkańca

□ **Niska zmienność struktury demograficznej ludności powoduje, że zmiany wskaźnika wartości kredytów mieszkaniowych w tys. EUR na jednego mieszkańca są w znacznym stopniu determinowane zmianą poziomu zadłużenia.** Najwyższe poziomy w 2008 r. wskaźnik ten osiągnął w Danii, Norwegii, Holandii oraz Irlandii.

□ **Wartość wskaźnika w Polsce na tle pozostałych krajów Europy podobnie jak w 2007 r. tak i w 2008 r. wykazuje relatywnie niską wielkość.** Jednocześnie, jego poziom już od kilku lat znajduje się w trendzie wzrostowym. Wielkość ta w 2008 r. przyrosła o ok. 10% względem roku poprzedniego.

□ **Wartość całego portfela kredytów hipotecznych w 2008 r. była najwyższa w Wielkiej Brytanii i Niemczech.** Poziom tego typu zadłużenia w 2008 r. spadł r/r w obu z wymienionych krajów. W pierwszym z nich spadł o 16,4% r/r, a drugim o 0,7% r/r. Oceniamy, że na spadek tego wskaźnika miały wpływ ograniczenia akcji kredytowej, zmniejszający się popyt oraz znacznie niższe r/r ceny nieruchomości. **Najwyższe wzrosty wartości całego portfela kredytów hipotecznych w 2008 r. były notowane w Rosji (wzrost o 65% r/r), na Ukrainie (wzrost o 68,6% r/r) i w Serbii (50,6% r/r).** W krajach tych po ogromnym boomie na rynku mieszkaniowym i znacznym wzroście popytu na kredyt hipoteczny, dopiero pod koniec 2008 r. wprowadzono ograniczenia kredytowe. Światowy kryzys finansowy również w tych krajach przyniósł silne załamanie się koniunktury w budownictwie.

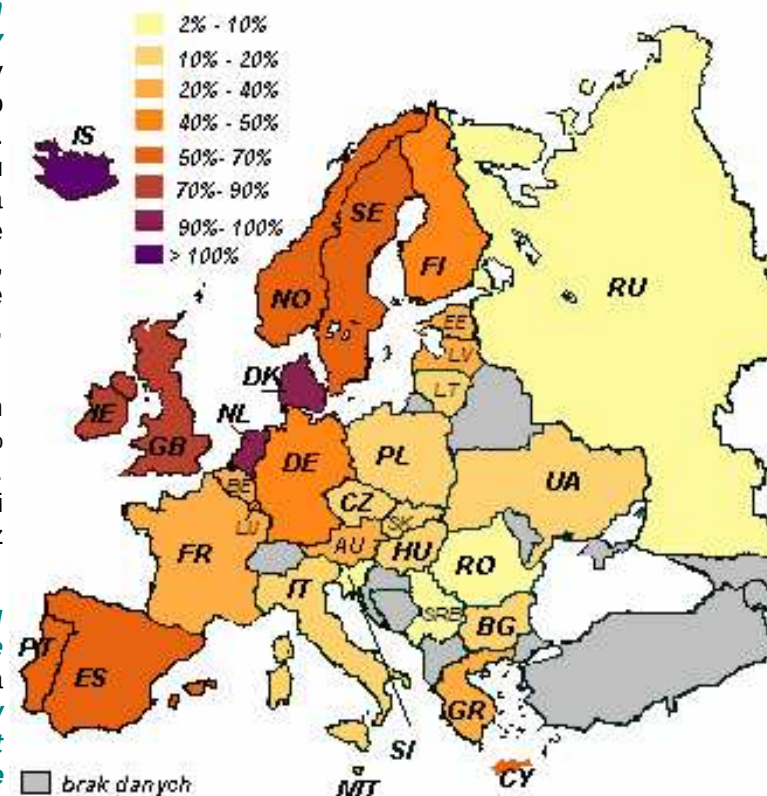
Wartość kredytów mieszkaniowych w tys. EUR na jednego mieszkańca w Polsce w latach 1998- XI'2009.



□ **Utrzymanie wyższego poziomu zadłużenia gospodarstw domowych względem PKB w krajach Europy Zachodniej względem krajów regionu Europy środkowo- wschodniej oraz Rosji.** Podobnie jak w 2007 r. również w 2008 r. najwyższy udział tj. przekraczający 100% PKB notowany był w Islandii (ok.129%). Warto wspomnieć, że po okresie silnego wzrostu wolumenu kredytów mieszkaniowych w 2007 r. w tym kraju dwa kolejne lata cechują się stabilizacją, determinowaną w istotnym stopniu przez silne obostrzenia akcji kredytowej. Na sytuację niewielkie znaczenie mają wahania kursowe, ponieważ aż 91% kredytów hipotecznych jest denominowana w walucie krajowej. Najmniejszy wskaźnik równy ok. 2,4% (wzrost o 26,3% r/r) był udziałem Rosji, która po okresie boomu, podobnie jak kraje europejskie odczuwa kryzys w sektorze budowlanym (ceny nieruchomości mieszkaniowych spadły o ok. 20%, skurczył się popyt, zwłaszcza w segmencie luksusowym, a ok. 25% biur to pustostany).

□ Na przestrzeni lat 2007 - 2008 zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych względem PKB zmniejszyło się najsilniej w Wielkiej Brytanii (z 86,3% w 2007 r. do 80,5% w 2008 r.) Ceny mieszkań w UK od początku Q2 2009 r. notują nieznaczne wzrosty. W III kw. 2009 r. zmiana przeciętnego poziomu cen mieszkań wyniosła ok. -3% r/r i 3,95% kw/kw (realny spadek o -4.4% r/r). Trend spadkowy kontynuowany był również w Niemczech (spadek wskaźnika z 51,3% w 2006 r. do 46,1% w 2008 r.).

□ **Polska z ok. 16,6 % (szacunkowy stan na koniec 2009 r.) udziałem poziomu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w PKB utrzymuje się znacznie poniżej średniej ok. 50% dla EU27.** Jednocześnie wskaźnik ten dla Polski wzrastał na przestrzeni kilku lat, od poziomu 2,10% w 2000r. do 11,7% w 2007 r. **Szacujemy, że w 2010 r. zwiększenie wolumenu kredytów hipotecznych wpłynie na wzrost omawianego wskaźnika. Będzie on jednak łagodzony poprzez umacnianie się waluty krajowej względem EUR i CHF- walut w których denominowana jest ok. 65,1% łącznego portfela kredytów mieszkaniowych.**



	Islandia	Holandia	Dania	USA	Wielka Brytania	Irlandia	Portugalia	Hiszpania	Szwecja	Norwegia	Cypr	EU27	Finlandia	Niemcy	Luksemburg	Belgia	Estonia
2008	129%	99%	95%	84%	81%	80%	63%	62%	61%	56%	50%	50%	48%	46%	44%	40%	39%
2007	121%	99%	93%	87%	86%	75%	62%	61%	57%	53%	45%	51%	46%	48%	39%	37%	36%

	Malta	Francja	Grecja	Łotwa	Austria	Włochy	Litwa	Polska	Węgry	Słowacja	Bulgaria	Ukraina	Czechy	Słowenia	Serbia	Rumunia	Rosja
2008	39%	36%	32%	31%	25%	20%	17%	16%	14%	13%	12%	11%	11%	9%	6%	4%	2%
2007	38%	35%	30%	34%	24%	20%	18%	12%	12%	12%	10%	9%	10%	8%	4%	4%	2%

❑ **Ryzyko wzrostu stóp procentowych**

Zbyt szybkie działanie władz monetarnych w zakresie stopy procentowej prowadzące do nadmiernego schłodzenia popytu na kredyty mieszkaniowe. Skala oddziaływania na rynek może być wyższa w przypadku jednoczesnego wzrostu stóp procentowych. Zagrożenie to może być szczególnie odczuwalne dla gospodarstw domowych z kredytem hipotecznym zaciągniętym w okresie niskich stop procentowych i relatywnie mocnego złotego.

Stopień zagrożenia (w skali 1-5): 4

❑ **Ryzyko dalszego pogorszenia koniunktury na rynku pracy**

Spadek koniunktury gospodarczej, istotne pogorszenie się sytuacja na rynku pracy, wzrost liczby bezrobotnych i dalsze zmniejszenie, choć już nie tak wysokie jak w 2008 r., skali planowanych inwestycji, może w istotnym stopniu wywołać zmniejszenie się, szczególnie w I połowie 2010 r., popytu na pracę. Dalsze pogorszenie się koniunktury na rynku pracy może przyczynić się utrzymać niskiego popytu na nieruchomości. Jednocześnie możliwym stanie się wzrost liczby nieobsługiwanych zgodnie z terminem kredytów hipotecznych.

Stopień zagrożenia (w skali 1-5): 4

❑ **Ryzyko zmian regulacyjnych**

Wprowadzenie zmian regulacyjnych zgodnych z Rekomendacją T (m.in. przyjęcie maksymalnego 50% stosunku wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych finansowych do dochodów gospodarstwa domowego) może przyczynić do pojawienia się znacznego popytu na mieszkania bezpośrednio przed jej wprowadzeniem a od momentu jej obowiązywania dynamicznego wygaszenia zainteresowania zakupem nieruchomości. W konsekwencji spadek popytu może przerodzić się w redukcję przeciętnych cen lokali mieszkalnych i zmniejszyć skalę nowego budownictwa mieszkalnego.

Stopień zagrożenia (w skali 1-5): 3

❑ **Ryzyko kursowe**

Powrót do tendencji dynamicznego osłabiania się waluty krajowej, szczególnie względem franka szwajcarskiego i euro, na skutek wzrostu deficytu budżetowego, czynników politycznych, płynnościowych prowadzące do spadku opłacalności inwestycji w nieruchomości inwestorów zagranicznych powiązane z utratą zdolności kredytowej oraz możliwości obsługi już zawartych umów przez część kredytobiorców zadłużonych w walutach obcych.

Stopień zagrożenia (w skali 1-5): 3

❑ **Ryzyko utrzymania skrajnie ostrożnościowej polityki banków komercyjnych, co do udzielania kredytów hipotecznych**

Spadek marż depozytowych determinowany realizacją polityki banków związanej z maksymalizacją wyniku finansowego wpłynie na odpływ depozytów z sektora a tym samym zmniejszy się skala środków przeznaczanych na akcję kredytową. Powrót do istotnych obostrzeń w warunkach udzielania kredytu hipotecznego osobom prywatnym może przyczynić się do spadku popytu na mieszkania, a to z kolei może pociągnąć za sobą dalszy spadek ich cen.

Stopień zagrożenia (w skali 1-5): 2

Rynek nieruchomości niemieszkalnych

□ **8 835 tys. mkw. to stan nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec I półrocza 2009 r.** Według statystyk prezentowanych przez Cushman&Wakefield znaczna część tej powierzchni tj. ok. 72,5% dotyczy centrów handlowych. Pozostałe 19,2% zajmują magazyny i parki handlowe, 0,9% centra wyprzedażowe oraz inne obiekty handlowe 7,4%.

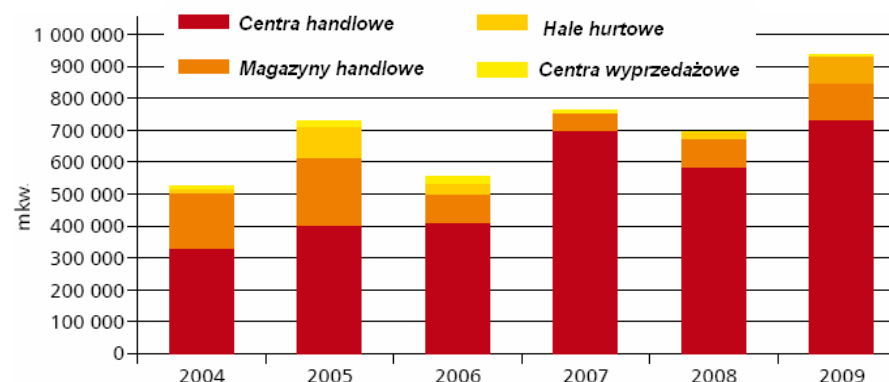
□ **W I połowie 2009 r. wielkość nowoczesnej powierzchni handlowej wzrosła o 95% r/r. Tym samym w okresie tym oddano do użytkowania ok. 390 tys. mkw.** Wskazany istotny wzrost nowej podaży, to głównie efekt ukończenia opóźnionych projektów, na które popyt zgłaszany był w okresie dobrej koniunktury. Ponadto w trakcie realizacji pozostaje duża liczba tego typu inwestycji z terminem zakończenia w 2010 r. Przy tym ok. 66% budowanych obiektów powstanie w średnich i małych miastach (wg. stanu po I półroczu 2009 r.)

□ **Pomimo pogorszenia się koniunktury gospodarczej w I półroczu 2009 r. nie odnotowano istotnego wzrostu liczby pustostanów.** Ich liczba pozostaje na relatywnie niskim poziomie 0-3,6%. Podkreślić jednak należy, że z uwagi na wzrost skali najmu na rynku wtórnym wielkość ta jest o kilka procent wyższa.

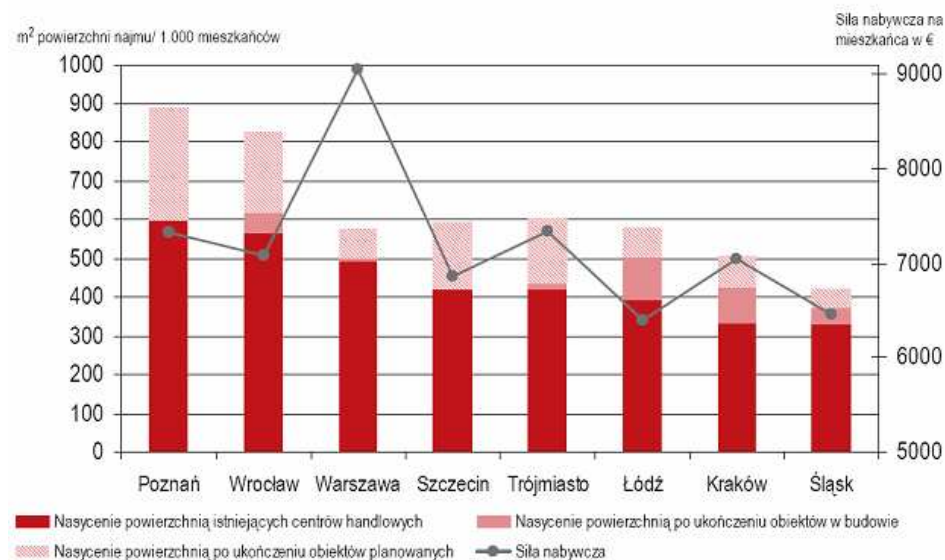
□ **W Polsce działa obecnie około 337 centrów handlowych, które zajmują 6 410 tys. mkw. powierzchni** (stan na koniec I półrocza 2009 r., wg. Cushman&Wakefield). W znacznej większości ok. 61% jest zlokalizowanych w pięciu aglomeracjach miejskich (patrz wykres obok). Pozostałe 39% przypada na średnie i małe miasta.

□ **Ograniczona skala finansowania inwestycji przez banki oraz wzrost czynszów o ok. 30-40%, wynikający m.in. ze znacznego osłabienia waluty krajowej względem EUR** (umowy na najem powierzchni często podpisywane są w EUR) **determinują opóźnienia terminu rozpoczynania nowych inwestycji.** Co prawda, zagrożenia nadmierną podażą nowych powierzchni w 2010 r. nie przewidujemy, to odnotować należy wstrzymanie budowy kilku znaczących obiektów handlowych.

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej



Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach w Polsce



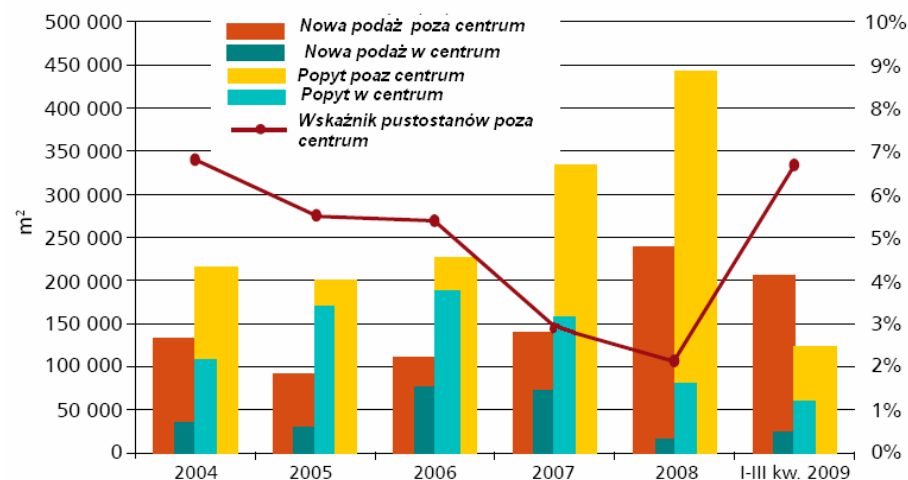
❑ **Łączny wolumen transakcji najmu w okresie I- III kw. 2009 r. wyniósł jedynie 185.000 mkw. i spadł o 52% r/r.** Co prawda dynamika roczna pozostaje ujemna, to już ujęcie kwartalne pokazuje tendencję wzrostową. W III kw. 2009r. łączna wynajęta powierzchnia biurowa według statystyk Cushman & Wakefield wzrosła o 15% względem poprzedniego kwartału i osiągnęła poziom 74.700 mkw.

❑ **Rynek popytu pozostaje wygaszony. Cushman & Wakefield podaje, że w III kw. 2009 r. żadna transakcja na nowy projekt inwestycyjny nie została przeprowadzona.** Większość z podpisywanych umów najmu powierzchni biurowych dotyczyła małych lokali. Popyt w największym stopniu był generowany przez firmy z branży IT (informatyka i telekomunikacja). Najsilniejsze ograniczenia poczyniły firmy z branży finansowej (banki, firmy ubezpieczeniowe itp.) Nie rzadko zdarzały się renegocjacje umów i zamiana większego powierzchniowo biura na mniejsze. Znaczna liczba firm odczuwając spowolnienie gospodarcze decydowała się na redukcję kosztów, w tym w redukowala płatności za najem posiadanych lokali, nie rzadko odkładając przy tym decyzję o ekspansji.

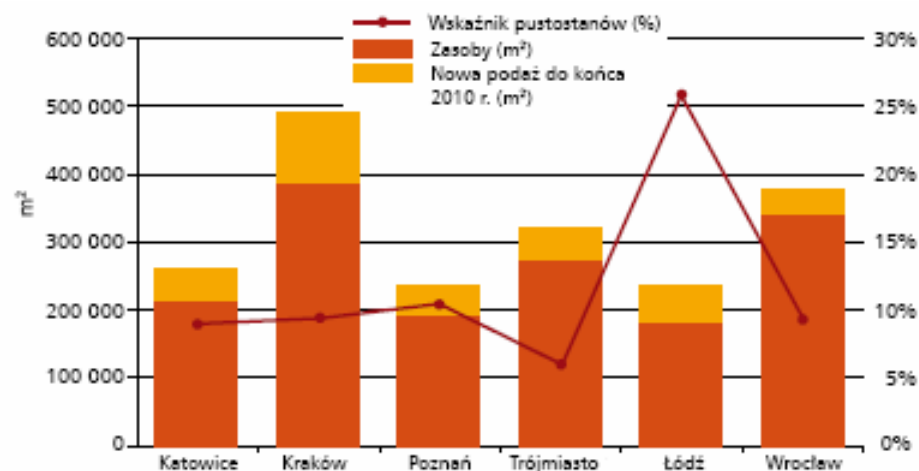
❑ **Spadek koniunktury na tym rynku miał swoje odbicie we wzroście liczby pustostanów.** Wolna powierzchnia biurowa w Warszawie według stanu na III kw. 2009r. wynosi 7,1%, podczas gdy jeszcze rok wcześniej wielkość ta wynosiła 2,8%. W pozostałych sześciu największych miastach Polski wskaźnik ten wzrósł do poziomu 10,7% w III kw. 2009r. z 3,7% notowanego w III kw. 2008r. Przy czym najwyższy- pięciokrotny wzrost odnotowały nieruchomości biurowe z Katowic i Krakowa.

❑ **W 2010 oczekujemy kontynuacji tendencji z 2009 r.** Co prawda pojawiają się pierwsze symptomy poprawy koniunktury a część z firm (szczególnie z sektora finansowego) zapowiada wznowienie procesu powiększania bazy oddziałów to jednak skala tej działalności nie będzie analogicznie wysoka jak przed rozpoczęciem kryzysu. Ponadto trudności w pozyskaniu przez deweloperów źródeł finansowania będą w dalszym ciągu ograniczały skalę nowego budownictwa biurowego.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Warszawie



Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów wg. miast



❑ **Spadek wielkości popytu na powierzchnię magazynową w I półroczu 2009 r.** 660 tys. zawartych transakcji stanowi jedynie połowę aktywności zanotowanej rok wcześniej. Ograniczenia popytowe oddziaływały w kierunku zmniejszenia stawek czynszów.

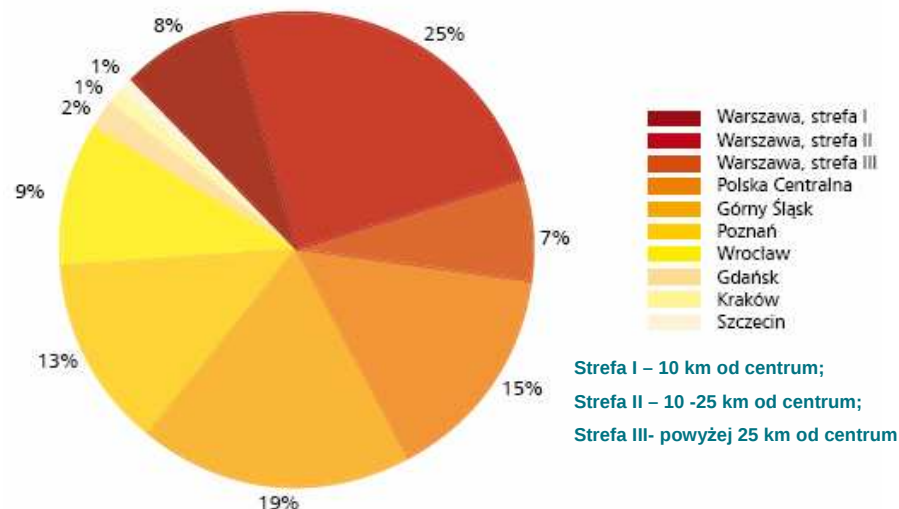
Przy czym kwartalna powierzchnia wynajmowanych powierzchni znajdowała się w trendzie rosnącym, od poziomu 197 tys. mkw. w I kw. 2009 r. do 233 tys. mkw. w III kw. 2009 r. Największa liczba sfinalizowanych umów dotyczyła magazynów zlokalizowanych w Warszawie i jej okolicach oraz we Wrocławiu.

❑ **Relatywnie wysokie odczyty podaży nowych powierzchni w analizowanym okresie były w dalszym ciągu pochodną silnego popytu z lat poprzednich.** Analogicznie jak w przypadku popytu największą ofertą powierzchni magazynowej charakteryzuje się rynek warszawski (ok. 40%). Ponadto znaczną ekspansję na tym rynku zanotowano na Górnym Śląsku (ok.19% łącznego udziału w rynku) i w Polsce Centralnej (ok.15%).

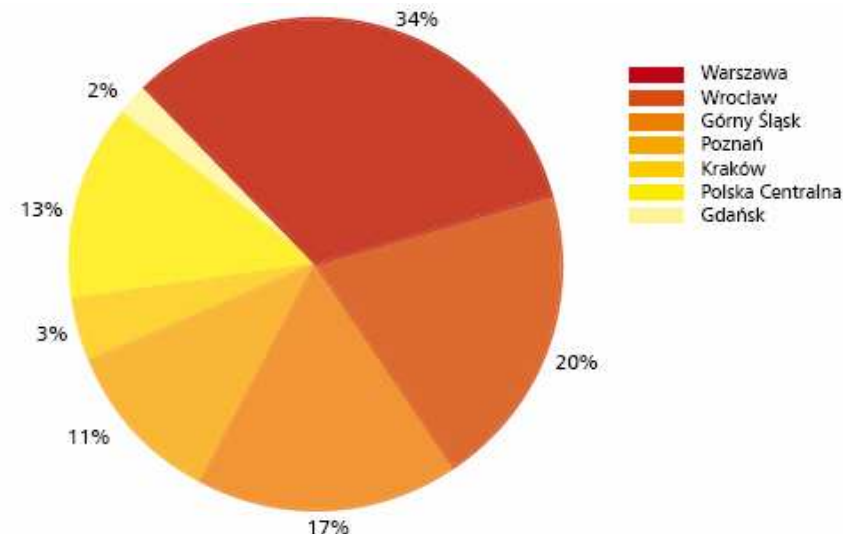
❑ **Znaczne ograniczenie nowych inwestycji na rynku powierzchni magazynowej. Skupienie się działalności deweloperskiej na realizacji obiektów zleconych przez konkretnych najemców, tzw. built-to-suit.** Spadek zainteresowania wynajmem powierzchni magazynowej przy jednoczesnym silnym odcieciu deweloperów od zewnętrznych źródeł finansowania często w 2009 r. skutkowało wycofywaniem się inwestorów z ryzykownych projektów, szczególnie tych w przypadku których skala podpisanych umów najmu była niska.

❑ **Istotny wzrost wielkości niewykorzystanej powierzchni magazynowej.** Wskaźnik pustostanów dla Warszawy wzrósł na koniec III kw. 2009 r. do poziomu 21% z ok. 7,1% z III kw. 2008 r. Wzrost wolnej powierzchni na koniec III kw. 2009 r. w ujęciu r/r odnotowano również w Polsce Centralnej (z 3,2% do 18,1%), na Górnym Śląsku (z 6,1% na 21%), Wrocławiu (z 10,7% do 19,8%) oraz Poznaniu (z 11,5% do 14,9%). Jedynie w przypadku Krakowa całość nowej podaży została wchłonięta przez popyt.

Podaż powierzchni magazynowej w III kw. 2009 r. według regionów



Popyt powierzchni magazynowej w III kw. 2009 r. według regionów



❑ **Rynek gruntów pod inwestycje mieszkaniowe silnie odczuł kryzys na rynku nieruchomości. Gwałtowny spadek sprzedaży mieszkań odnotowany na przełomie 2008 i 2009r. determinował ograniczenie popytu na grunty i tym samym był impulsem do znacznego- w niektórych lokalizacjach ponad 60% (liczone w EUR) spadku ich cen r/r.** Największą korektę cen odnotowały grunty o relatywnie gorszej lokalizacji a tym samym większym ryzyku inwestycyjnym. Symptomy poprawy na rynku obserwowane od II połowie 2009r. i pierwsze zapowiedzi deweloperów o rozpoczynaniu nowych inwestycji zachęciły właścicieli gruntów budowlanych do wycofywania się z obniżki cen. Tym samym w ostatnich miesiącach obserwowaliśmy ich stabilizację. Jednakże na realny wzrost popytu mierzony liczbą zawartych transakcji należy poczekać przynajmniej do II połowy 2010 r.

❑ **Wyhamowanie spadków cen w 2009 r. na rynku działek pod zabudowę biurową, po zdecydowanym ich spadku w II połowie 2008 r. sięgającym nawet 50% (ceny minimalne w Trójmieście).** Pomimo wzrostu popytu w II połowie 2009 r., liczba rozpoczynanych projektów pozostaje niska, a relatywnie duże zasoby gruntów w portfelu deweloperów nie wywołują presji na pozyskiwanie nowych powierzchni.

❑ **Stagnacja na rynku działek pod inwestycje handlową.** Pogorszenie się kondycji finansowej gospodarstw domowych i ograniczanie wielkości konsumpcji przyczyniają się do zmniejszania skali inwestycji deweloperskich prowadzonych na tym rynku i wygasania popytu na ziemię pod nowe projekty.

❑ **Spadek o ok. 20,5% r/r przeciętnych cen działek pod inwestycje magazynową w 2009 r.** Przy czym największa skala korekty (spadek od 11% r/r do 18,5% r/r) notowana była w I połowie 2009 r. Duża liczba wolnej, nie wynajętej powierzchni magazynowej (ok. 1 mln mkw.) dostępna na rynku będzie również w 2010 r. ograniczała skalę nowych inwestycji na tym rynku. Tym samym popyt na grunty pozostanie niski.

❑ **Jednocześnie zaznaczyć należy, że istotna część spadku cen gruntów wyrażona w EUR wynika z silnej deprecjacji waluty krajowej względem EUR.**

Przeciętne ceny działek pod zabudowę mieszkaniową w EUR/ mkw

Miasto/region	II połowa 2008				II połowa 2009			
	Min	Max	Srednia	Przedział	Min	Max	Srednia	Przedział
Warszawa- Centrum	225	625	425	400	225	650	437,5	425
Warszawa- Poza centrum	62	275	168,5	213	95	300	197,5	205
Kraków	160	300	230	140	150	300	225	150
Łódź	75	250	162,5	175	100	220	160	120
Poznań	150	300	225	150	120	300	210	180
Śląsk	100	275	187,5	175	70	200	135	130
Trójmiasto	125	250	187,5	125	100	300	200	200
Wrocław	175	300	237,5	125	150	300	225	150

Przeciętne ceny działek pod zabudowę biurową w EUR/ mkw

Miasto/region	II połowa 2008				II połowa 2009			
	Min	Max	Srednia	Przedział	Min	Max	Srednia	Przedział
Warszawa	160	625	392,5	465	220	700	460	480
Kraków	175	300	237,5	125	180	250	215	70
Łódź	125	250	187,5	125	100	200	150	100
Poznań	150	350	250	200	180	300	240	120
Katowice	125	250	187,5	125	100	220	160	120
Trójmiasto	150	375	262,5	225	130	350	240	220
Wrocław	150	350	250	200	160	350	255	190

Przeciętne ceny działek pod zabudowę magazynową w EUR/ mkw

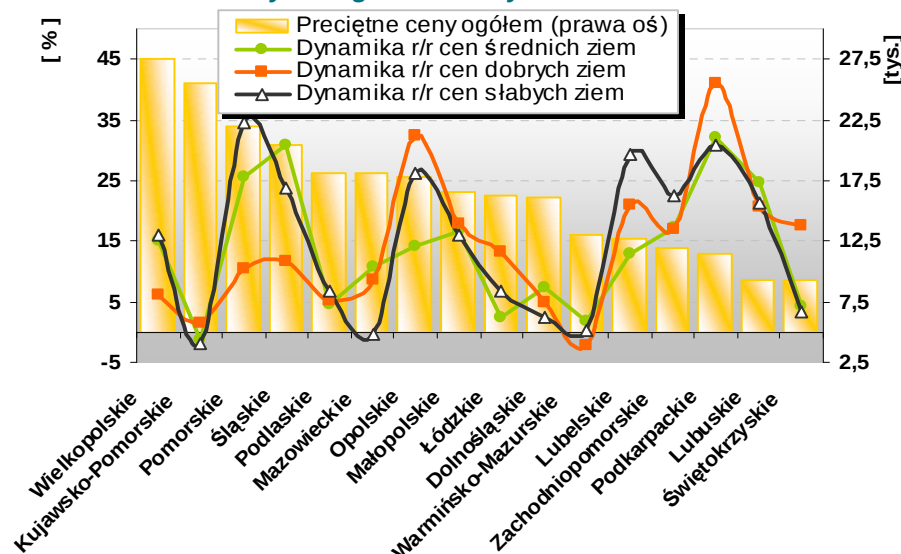
Miasto/region	koniec 2008				koniec 2009			
	Min	Max	Srednia	Przedział	Min	Max	Srednia	Przedział
Warszawa- I strefa	78	175	126,5	97	55	150	102,5	95
Warszawa- II strefa	26	70	48	44	20	49	34,5	29
Warszawa- III strefa	17	44	30,5	27	17	27	22	10
Łódź	35	60	47,5	25	20	45	32,5	25
Kraków	52	78	65	26	40	78	59	38
Śląsk	35	85	60	50	20	65	42,5	45
Wrocław	35	70	52,5	35	30	45	37,5	15
Poznań	43	70	56,5	27	40	55	47,5	15
Trójmiasto	25	60	42,5	35	25	60	42,5	35

Rynek użytków rolnych

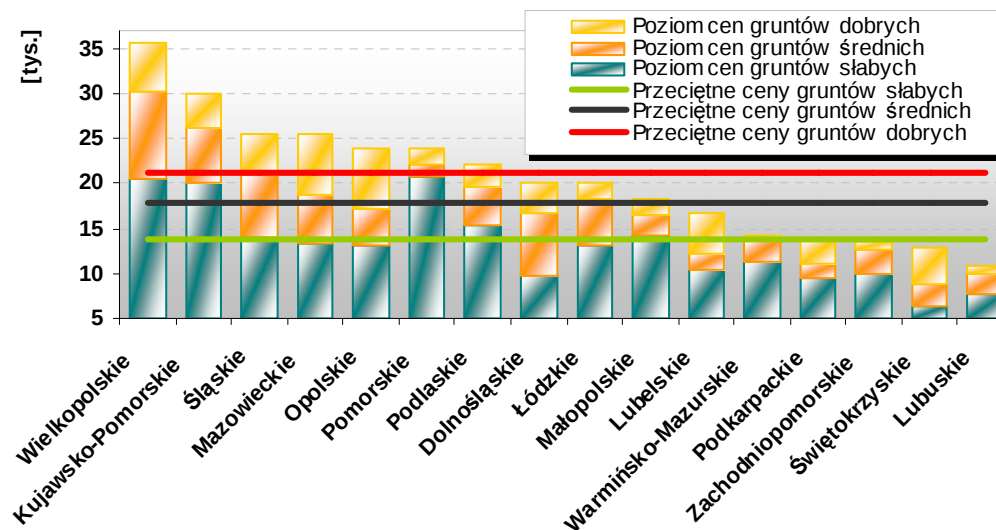
❑ **Koniunktura na rynku ziemi rolnej pozostaje korzystna, co prawda dynamika wzrostów cen ziemi znacznie wyhamowała – w dalszym ciągu pozostaje na relatywnie wysokim poziomie. Średnia cena gruntów rolnych w Polsce w IV kw. 2009 r. wyniosła 17 323 PLN/ha.** Na przestrzeni roku ceny wzrosły o 12,2% oraz o 2,3 % kw/kw. W skali roku najbardziej zdrożały grunty dobre (13,3%), których przeciętna cena w IV kw. 2009 r. wynosiła 21 174 zł/ha. Ceny gruntów klasy IIIb i IV (średnia klasa) (17 955 zł/ha) wzrosły o 10,6% r/r a słabych (klasy I, II, IIIa) o 12,6% r/r osiągając średni poziom 13 841 zł/ha.

❑ **Najdroższe w IV kw. 2009 r. pozostają grunty rolne zlokalizowane na terenach woj. wielkopolskiego oraz kujawsko-pomorskiego, gdzie dominują wielopowierzchniowe gospodarstwa.** Ceny ziemi na tych obszarach były równe odpowiednio 27 600 zł/ha oraz 25 457 zł/ha.

Roczne zmiany cen gruntów ornych w IV kw. 2009 r.



Przeciętne ceny gruntów ornych w IV kw. 2009 r.



❑ **Niezmiennie najniższe ceny ziemi rolnej w IV kw. 2009 r. notowane były w województwach: świętokrzyskim (9 259 zł/ha) oraz lubuskim (9 363 zł/ha).**

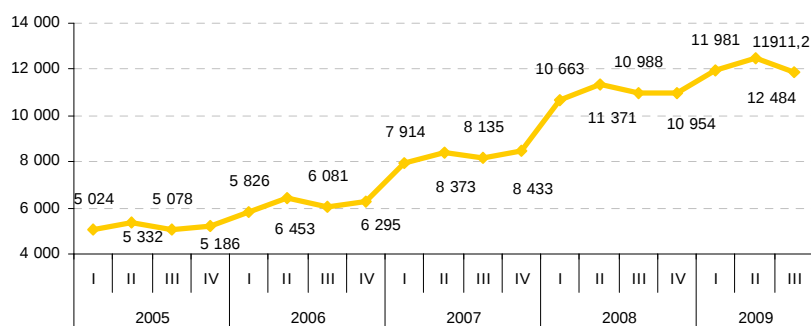
❑ **Kilkudziesięciu procentowy wzrost cen ziemi, za którym nie podążył analogiczny wzrost przychodów gospodarstw rolnych spowodował, że obecna cena 1 ha gruntu rolnego dla części małych gospodarstw rolnych jest mało akceptowalna.** Ponadto utrzymujące się relatywnie niskie w porównaniu do lat 2006- 2007 dochody produkcji upraw rolnych zmniejszają w istotnym stopniu możliwości inwestowania w ziemię przez rolników. Dodatkowym czynnikiem negatywnie oddziałującym na ten rynek i ograniczającym popyt są notowane od kilku okresów znaczne ograniczenia możliwości pozyskania kredytu na zakup działki. Rynek ten nie był na równie wysokim poziomie jak w poprzednich latach wspierany przez sektor bankowy.

□ **Pomimo znacznego spadku opłacalności produkcji mleka i jego przetworów (głównych środków finansowych płynących z hodowli bydła i owiec, które korzystają z upraw użytków zielonych) ceny łąk wzrosły o 8,4% r/r i spadły o 4,6% kw/kw.** W III kw. 2009 r. grunty były średnio o ok. 42,2% droższe od łąk, ich przeciętna cena osiągnęła poziom ok. 11 911 zł/ha.

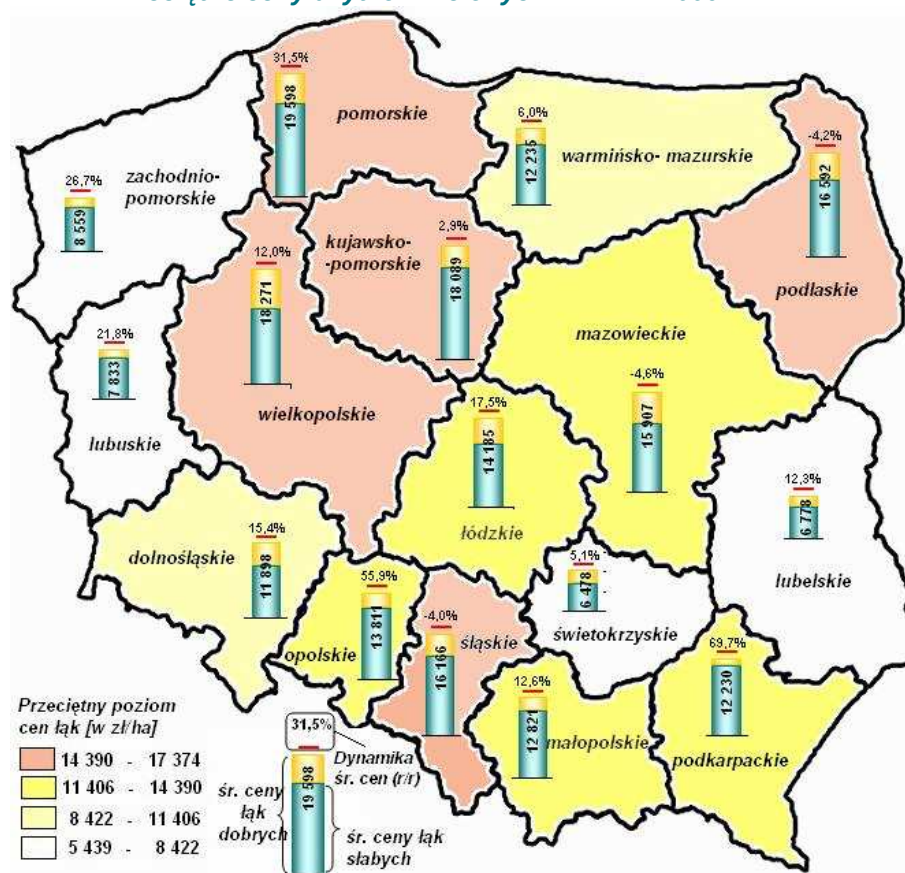
□ **Spadek zainteresowania produkcją mleka, tym samym spadek popytu na łąki jest szczególnie widoczny na terenach woj. podlaskiego** gdzie dominują gosp. związane z produkcją mleka. Koszt nabycia użytków zielonych zlokalizowanych na terenie tego województwa zmniejszył się o 4,2% r/r i o 19,9% kw/kw. Podobne tendencje obserwowane są w woj. mazowieckim (spadek cen o 4,6 r/r i 12,7 kw/kw).

□ **Brak symptomów mówiących o znacznym wzroście popytu na łąki w najbliższych okresach.** Z uwagi na istotny spadek pogłowia krów mlecznych i znaczny spadek zainteresowania produkcją mleka, która nie odbuduje się w szybkim tempie, nie oczekujemy pojawienia się silnego impulsu popytowego. Ponadto z uwagi na fakt, że bezpośrednie płatności obszarowe nie obejmują nowo nabytych użytków zielonych skala spekulacyjnych transakcji zakupu łąk jest znacznie ograniczona. Tego typu transakcje mogły być realizowane głównie w celu zakupu terenu przeznaczonego pod agroturystykę.

Średni poziom cen łąk w Polsce w okresie 2005 – Q3 2009



Przeciętne ceny użytków zielonych w III kw. 2009r.

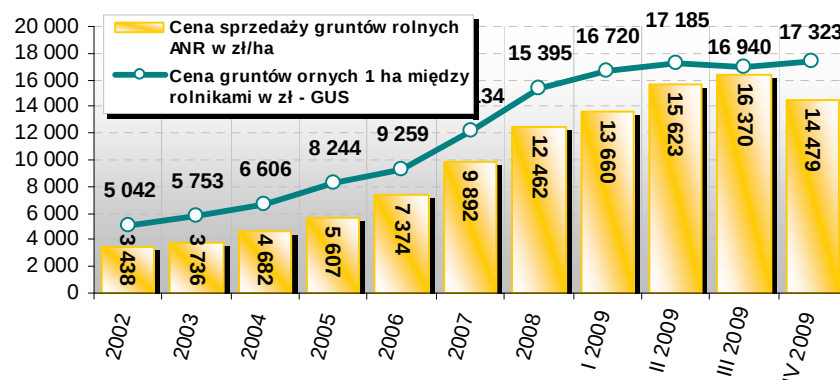


□ **W przyszłych kwartałach oczekujemy utrzymania się obserwowanych obecnie tendencji tj. spadku dynamiki wzrostu cen łąk.** Brak jednoznacznych symptomów, co do znacznej poprawy opłacalności produkcji rolnej, będzie wpływał na spadek zapotrzebowania zakupu łąk.

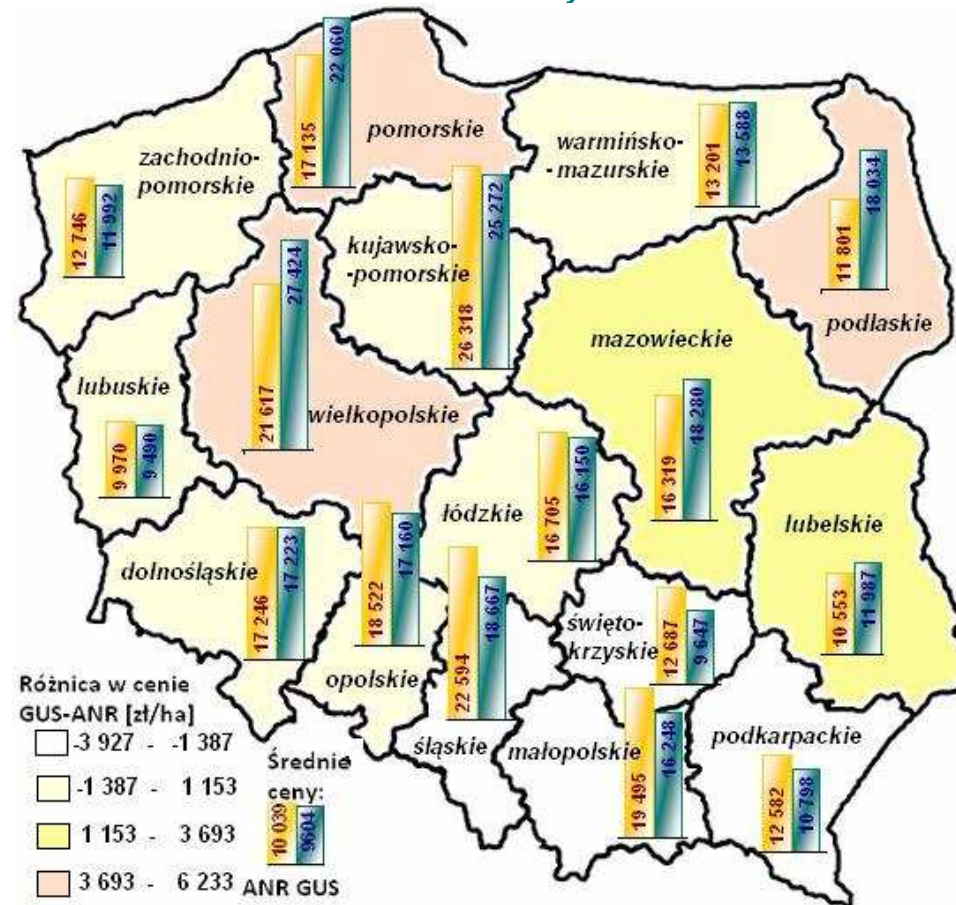
□ W okresie I – IV kw. 2009 r. nastąpiło zmniejszenie się różnic w przeciętnej cenie ziemi oferowanej przez ANR a gruntu w obrocie prywatnym. W 2009 r. wyniosła ona 2,1 tys. zł (w 2008 r. wynosiła ona prawie 3 tys. zł). Już od II kw. 2009 r. obserwujemy wyraźne wyhamowanie dynamiki wzrostów cen GUS, podczas gdy koszty nabycia gruntów od ANR dalej rosną w tempie dwucyfrowym. Jednakże w ujęciu regionalnym sytuacja jest różna. W części województw ceny w obrocie prywatnym są niższe niż ceny ANR (np. woj. świętokrzyskie, małopolskie), w części zależność jest odwrotna (np. woj. mazowieckie, podlaskie).

□ Wzrost popytu i konsekwentnie cen gruntów (z obrotu prywatnego i pochodzących z Zasobu WRSP) w ostatnich kwartałach 2009r. był determinowany m.in. obawą utraty możliwości finansowania zakupu gruntu kredytem preferencyjnym w 2010 r. Tym samym część gospodarstw chciała jeszcze w 2009 r. finalizować transakcje. Obecnie presja ta wygasa z uwagi na fakt przedłużenie pomocy państwa w zakupie nieruchomości rolnych. Rada Europy zaakceptowała nowy system pomocy państwa, na okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r., na zakup gruntów rolnych przez rolników przeznaczaniem na założenie lub rozszerzenie gospodarstw rolnych. Wygasania wpływu tego czynnika może to przynieść spadek popytu i oddziaływać w kierunku dalszego wyhamowania wzrostowej tendencji cen.

Średni poziom cen gruntów w Polsce w okresie 2002 - 2009



Porównanie średnich cen GUS vs. ANR w 2009 r.

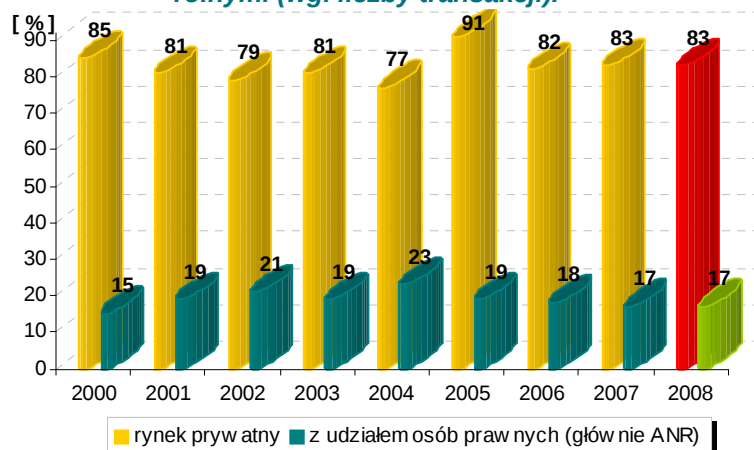


□ Największe dysproporcje w cenie ziemi z Zasobu WRSP względem obrotu prywatnego w 2009 r. dotyczyły woj. podlaskiego (powyżej 6,2 tys. zł/ha). Dysproporcja wynika z gwałtownego wzrostu cen GUS przy jednoczesnym spadku cen ziem z Zasobu WRSP.

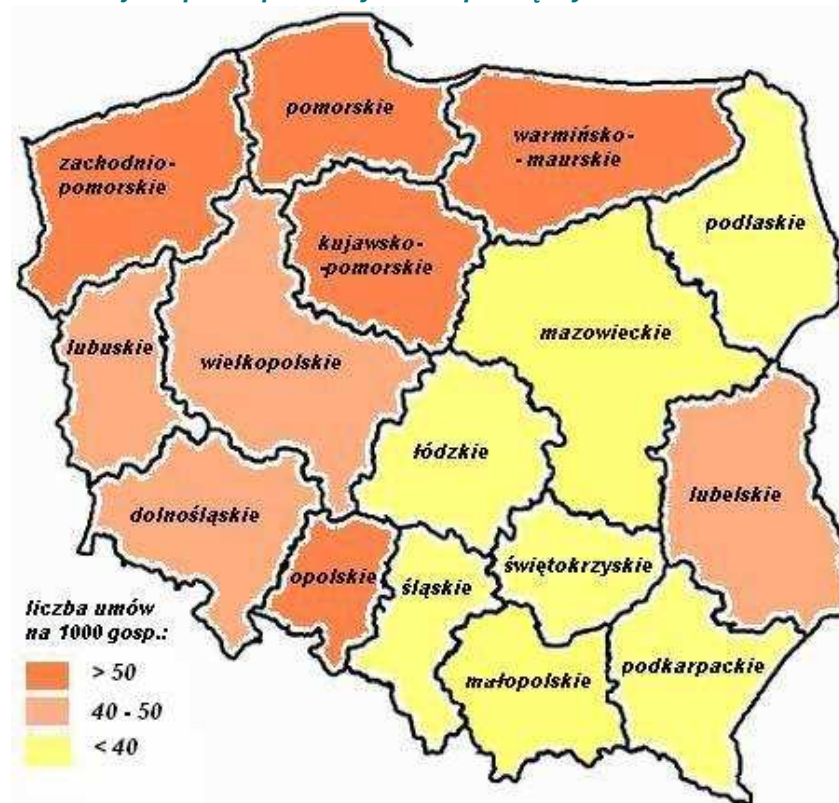
❑ **Spadek o 7% r/r liczby transakcji kupna- sprzedaży gruntów w obrocie prywatnym w 2008r. Ministerstwo Sprawiedliwości podaje, że w 2008 r. Takich transakcji zawarto ok. 90,4 tys.** Szacujemy, że w 2009r. tendencja spadku liczby zawieranych umów była kontynuowana. Największy redukcja ok. 10% r/r odnotowana była w Polsce północnej (województwa: pomorskie, warmińsko- mazurskie i zachodniopomorskie). Mniejsze spadki były udziałem województw południowo- wschodnich, gdzie łączne ograniczenie wyniosło 3% r/r. Jednocześnie należy pamiętać, że obrót ziemią z tych terenów jest istotnie mniejszy niż średnio w kraju (w największym stopniu widoczne jest to w woj. małopolskim i podkarpackim).

❑ **Analogicznie jak w poprzednich latach większy udział w obrocie ziemią miały transakcje międzysąsiedzkie względem Zasobów WRSP.** Sprzedaż z udziałem osób prawnych (głównie ANR) obejmowała mniej niż jedną piątą łącznego wolumenu umów. Według szacunków IERiGŻ w 2008 r. zawarto łącznie 50 transakcji kupna-sprzedaży ziemi rolniczej na 1000 gospodarstw (55 w 2007r.), z czego 42 stanowiły transakcje w obrocie prywatnym (poprzednio 44), a 8 było realizowanych z udziałem osób prawnych (11 w 2007 r.).

Udział podmiotów w rynkowym obrocie gruntami rolnymi (wg. liczby transakcji).



Transakcje kupna- sprzedaży ziemi pomiędzy rolnikami w 2008r.



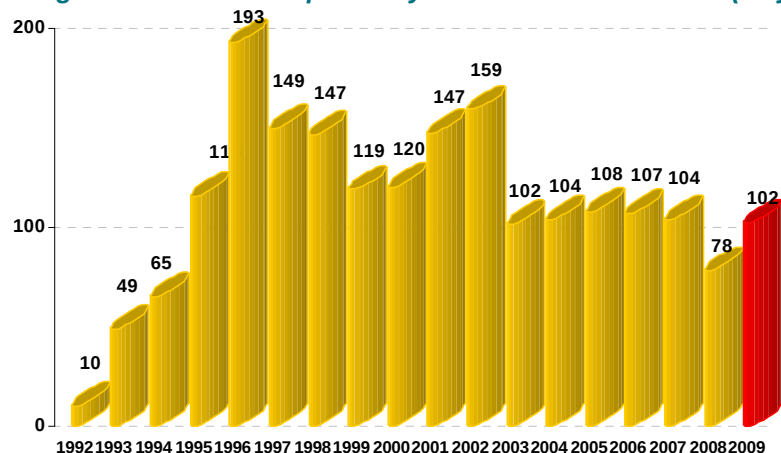
❑ **Wyhamowanie popytu na ziemię rolną generowanego ze strony gospodarstw nie związanych z rolnictwem.** W okresie spadku koniunktury gospodarczej i pogorszenia na rynku pracy istotnie spadła liczba zawieranych transakcji w woj. małopolskim i mazowieckim. Czyli regionach, gdzie znaczna część członków rodzin prowadzi zarówno gospodarstwo rolne zarabując przy tym poza rolnictwem.

□ **Agencja Nieruchomości Rolnych w okresie 1992 – 2009 sprzedała ok. 1,99 mln. ha (szacujemy, że jest to ponad 40%) gruntów rolnych będących w posiadaniu WRSP).** Według wstępnych danych w 2009 r. Agencja sprzedała ponad 102 tys. ha gruntów. W poprzednim 2008 r. Sprzedaż wyniosła 78 tys. ha gruntów. Tym samym w 2009 r. zawarto transakcji na ok. 24 tys. ha więcej niż w 2008 r. (wzrost o ponad 30% r/r).

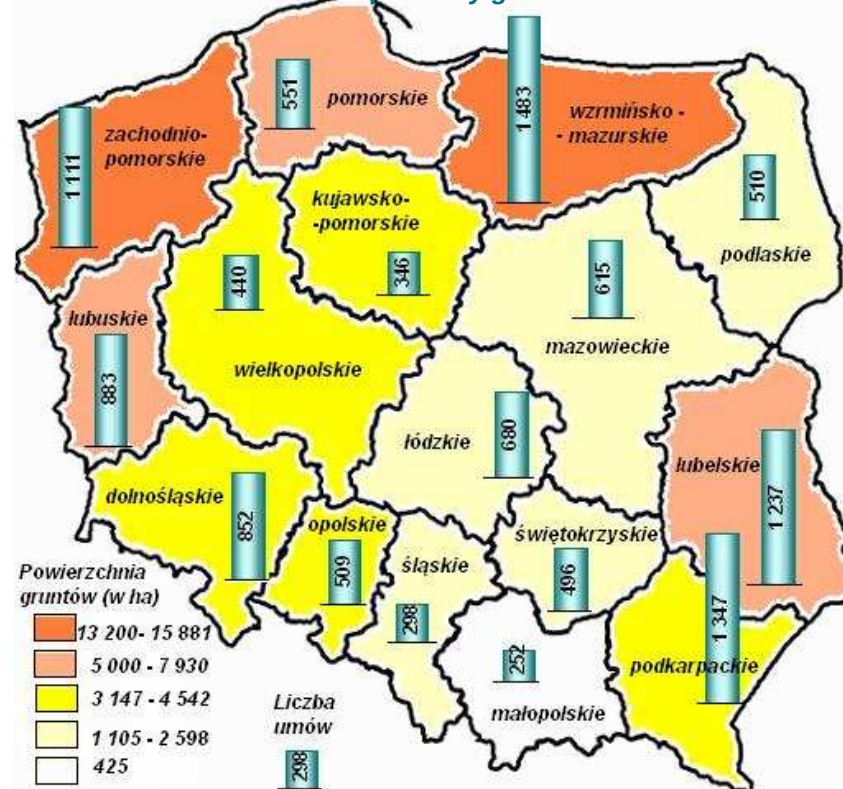
□ **Jak podaje ANR nabywcami gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa byli dotychczasowi dzierżawcy,** którzy skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu **oraz rolnicy, którzy nabywali grunty w przetargach nieograniczonych i ograniczonych.**

□ **Zgodnie z danymi ANR wzrasta liczba nierozstrzygniętych przetargów. W 2008 r. zostało rozstrzygniętych ok. 30% przetargów na zakup ziemi, podczas gdy w I półroczu 2009 r. tylko 21%.** Zjawisko to może świadczyć o spadku popytu również na ziemię kupowaną na cele rolnicze lub o rosnącym braku akceptowalności przez rolników tak wysokich kosztów nabycia gruntu.

Wielkość gruntów z Zasobu sprzedanych w okresie 1992- 2009 (w tys. ha).



Powierzchnia i liczba umów sprzedaży gruntów z Zasobu w 2008 r.



□ **Według danych ANR najwięcej gruntów w 2009 r. sprzedano w woj.: warmińsko-mazurskim (ponad 21 tys. ha), zachodniopomorskim (ponad 18 tys. ha) i lubuskim (11 tys. ha), a najmniej na terenach woj. : małopolskiego (850 ha), łódzkiego (1500 ha) i śląskiego (1700 ha).** ANR deklaruje, że do rozdysponowania pozostaje nadal 312 tys. ha gruntów rolnych. Zlokalizowane są one głównie na terenach działania Oddziałów Terenowych w Szczecinie, Wrocławiu i Olsztynie, ich łączna wielkość to ok. 109 tys. ha. Natomiast najmniejszą powierzchnią gruntów dysponują Oddział Terenowy w Bydgoszczy (5,8 tys. ha) oraz Filia w Pile (ok. 4,6 tys. ha).

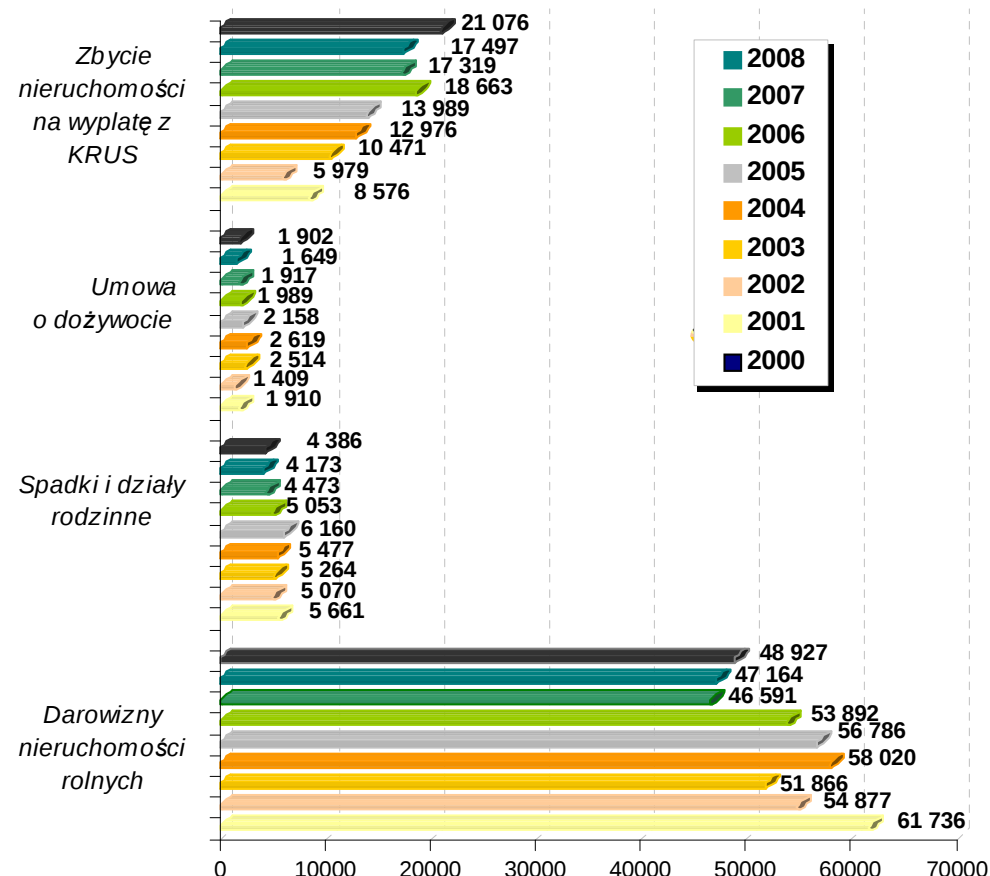
❑ W 2008 r. zawarto 78 tys. umów notarialnych dotyczących zmian własności nieruchomości rolnej w drodze nierynkowej (67 tys. umów w 2007 r. tj. wzrost o ponad 16% r/r). Wielkość ta jest o 14% mniejsza od liczby transakcji rynkowych (wskaźnik ten wzrósł z poziomu 33% w 2007r.).

❑ Dominującym ok.79% elementem pozarynkowego obrotu ziemią pozostają umowy darowizn (ich liczba wzrosła o 7% r/r). Znaczna część gruntów jest przekazywana wraz z pozostałym majątkiem kolejnemu pokoleniu w rodzinie.

❑ Wśród prezentowanej struktury nierynkowego obrotu ziemią **relatywnie stabilną podobnie jak w 2007 r. pozostaje liczba przejęć ziemi na podstawie umów dożywocia** (1 przypadek na 1000 gospodarstw) **oraz otrzymania spadków i działów rodzinnych** (3 przypadki na 1000 gospodarstw). Jednocześnie zjawisko przekazywania gruntów w formie spadków i działów rolnych było zróżnicowane regionalne. Jego koncentracja miała miejsce w południowych regionach Polski, gdzie dominują gospodarstwa o rozdrobnionej strukturze agrarnej.

❑ Obserwowana od kilku lat **zmniejszenie się skali kategorii: zbywania nieruchomości na wypłatę KRUS w 2008r. wyraźnie bo o 43% zwiększyła się**. Jednocześnie nominalna liczba nadal nie jest wysoka, bo na 1000 gospodarstw rolniczych w 2008 r. przypało 5 takich transakcji.

❑ **Nierynkowy obrót ziemią rolniczą nie sprzyja stymulowaniu procesu koncentracji gruntów. Przyjmuje się, że jest on głównym czynnikiem dalszego rozdrabniania gruntów.**



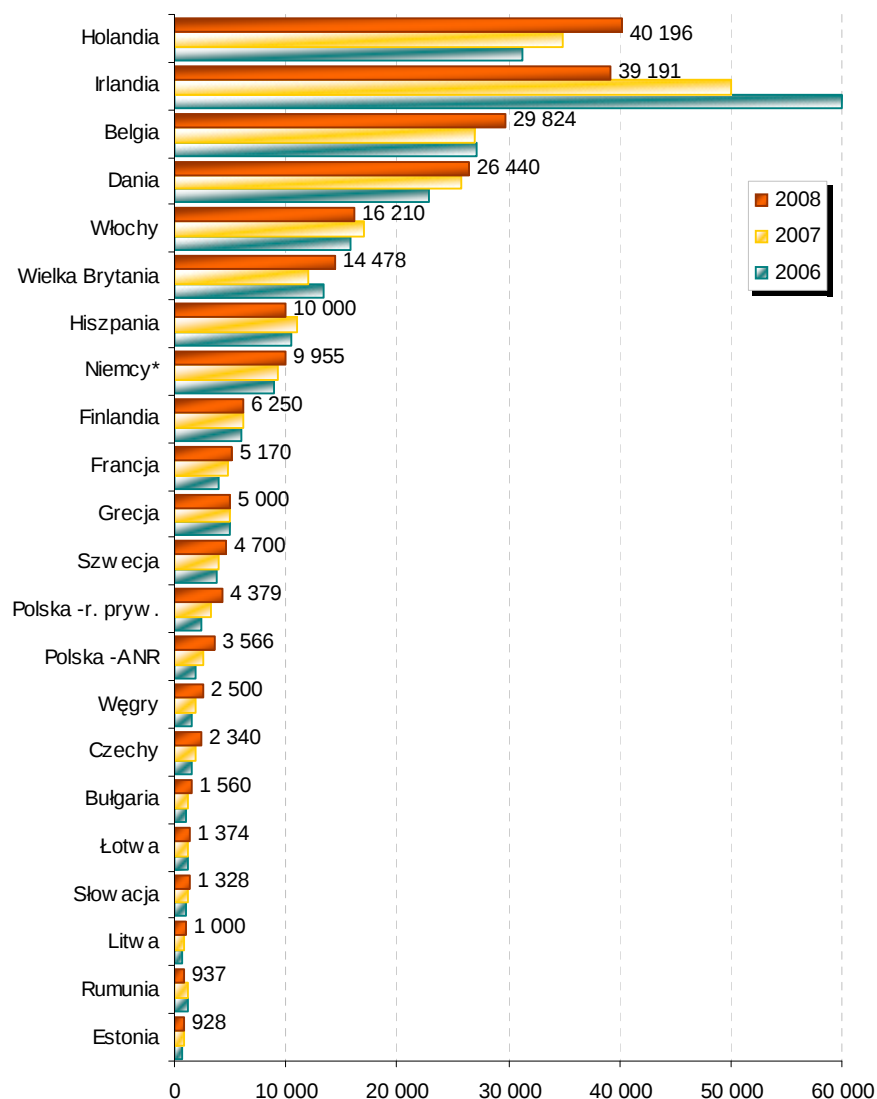
Średnie ceny gruntów rolnych w EUR/ha w niektórych krajach Europy

❑ **Analogicznie jak w 2007 r. również w 2008 r. najwyższe ceny gruntów ornych w krajach Europy notowane były w Holandii i Irlandii.** Przy czym tendencje na obu tych rynkach są odmienne. Utrzymujący się wysoki popyt na grunty rolne w Holandii determinuje coraz silniejsze wzrosty jej ceny. Roczna dynamika przeciętnych cen z poziomu 3,5% w 2006 r. wzrosła do 14,9% w 2008 r. (11,8% w 2007 r.). Natomiast w przypadku Irlandii nagły wzrost cen z ok. 10 tys. EUR/ha (koniec lat dziewięćdziesiątych ub. w.) do ok. 55- 65 tys. EUR/ha w 2006 r. mamy za sobą. Przeciętne ceny ziemi w tym kraju spadły drugi rok z rzędu o ok. 21,6% r/r w 2008 r. i o ok. 16,7% r/r w 2007 r. Zgodnie z informacjami IERiGŻ powołującymi się na wyniki badań „The Irish Farmer's Journal” w 2008 r. zawarto transakcje na ok. 28% z 576 gospodarstw oferowanych do sprzedaży. W 2007 r. odsetek ten wynosił 39%.

❑ **Po latach 1997- 2003 spadków cen gruntów w Wielkiej Brytanii, wywołanych wystąpieniem BSE i pryszczycy, 2008 r. był kolejnym okresem istotnych wzrostów cen (ok. 20% r/r).** Perspektywy tego rynku nie zapowiadają się jednak tak optymistycznie, przeważa bowiem pogląd, że okres wzrostu cen w tym kraju zbliża się do końca. Z uwagi na kryzys i obostrzenia kredytowe spada liczba nabywców gruntów nie będących rolnikami przy jednoczesnym wzroście liczby ofert sprzedaży gruntów od tego typu jednostek.

❑ **Najniższe ceny gruntów w 2008r. notowane były w Estonii, Rumunii i na Litwie.** Jak wynika z informacji łotewskiego ministerstwa rolnictwa, na rynku ziemi w tym kraju po rozpoczęciu kryzysu praktycznie nie notuje się nowych transakcji kupna/ sprzedaży.

❑ **Dynamiczny wzrost przeciętnych cen gruntów ornych w Polsce zbliża nas do dolnej strefy cen notowanych w „starych” krajach UE.** Co prawda, nie możemy się porównać do cen takich krajów jak Wielka Brytania czy Holandia, ale już w przypadku niektórych regionów Niemiec i Francji ceny często są bardzo zbliżone, a nie rzadko nawet wyższe (patrz slajd następny.)



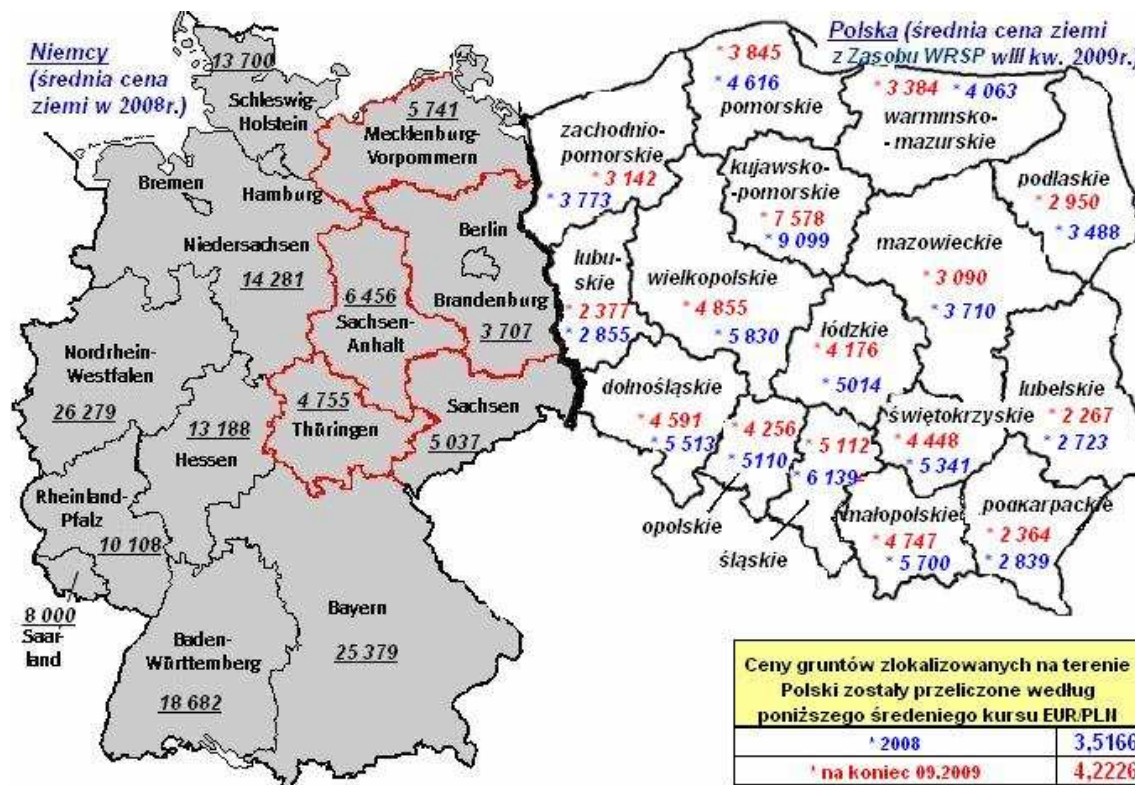
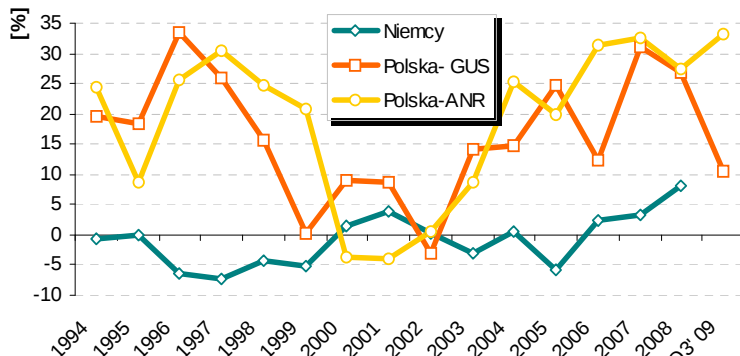
Przeciętne regionalne ceny ziemi rolnej w Polsce vs. ceny gruntów w niemieckich landach.

Na tle krajów europejskich charakteryzujących się podobnymi do krajowych warunkami klimatycznymi, glebowymi oraz zbliżonym potencjałem rynkowym, czyli Niemiec i Francji ceny gruntów ornych w Polsce nie odbiegają znacznie poziomem. Stosunkowo niskie przeciętne ceny gruntów ok. 5 170 EUR/ ha zlokalizowanych we Francji, gdzie ograniczone są możliwości zakupu gruntów przez osoby nie związane z rolnictwem, można porównywać z przeciętnym poziomem cen notowanym w centralnych i południowych województwach Polski.

Sytuacja ta jest jednak szczególnie widoczna w przypadku wschodniej części Niemiec. Od 2006 r. ceny gruntów wschodnich landów Niemiec sprzedawane preferencyjnie przez BVVG (Spółka Wyceny i Zarządu gruntami – odpowiednik polskiej Agencji Nieruchomości Rolnych) dorównują cenom ziemi sprzedawanej przez ANR w Polsce. W szczególności zbliżone ceny notuje się pomiędzy wschodnimi landami Meklemburgia-Pomorze Przednie, Brandenburgia i Saksonia gdzie przeciętne ceny to 4 973 EUR/ha (2008 r.) a ziemią m.in. woj. zachodniopomorskiego (3 142 EUR/ha w III kw. 2009 r.), dolnośląskiego (4 591 EUR/ha w III kw. 2009 r.) czy wielkopolskiego (4 855 EUR/ha w III kw. 2009 r.).

Atrakcyjność ziemi Polski w dużym stopniu zależy od średniego poziomu kursu EUR/PLN w danym okresie. Podczas gdy koszty zakupu ziemi rolnej dla krajowych gospodarstw rosną, to wraz z osłabianiem się polskiej waluty cena 1 ha ziemi rolnej wyrażona w EUR spada i pomimo braku zmian w jej strukturze agrarnej i ekonomicznej sytuacji polskich gospodarstw rolnych, staje się relatywnie tańsza na tle ziemi krajów Europy Zachodniej.

Dynamiki średnich cen Polska vs. Niemcy (ujęcie r/r).



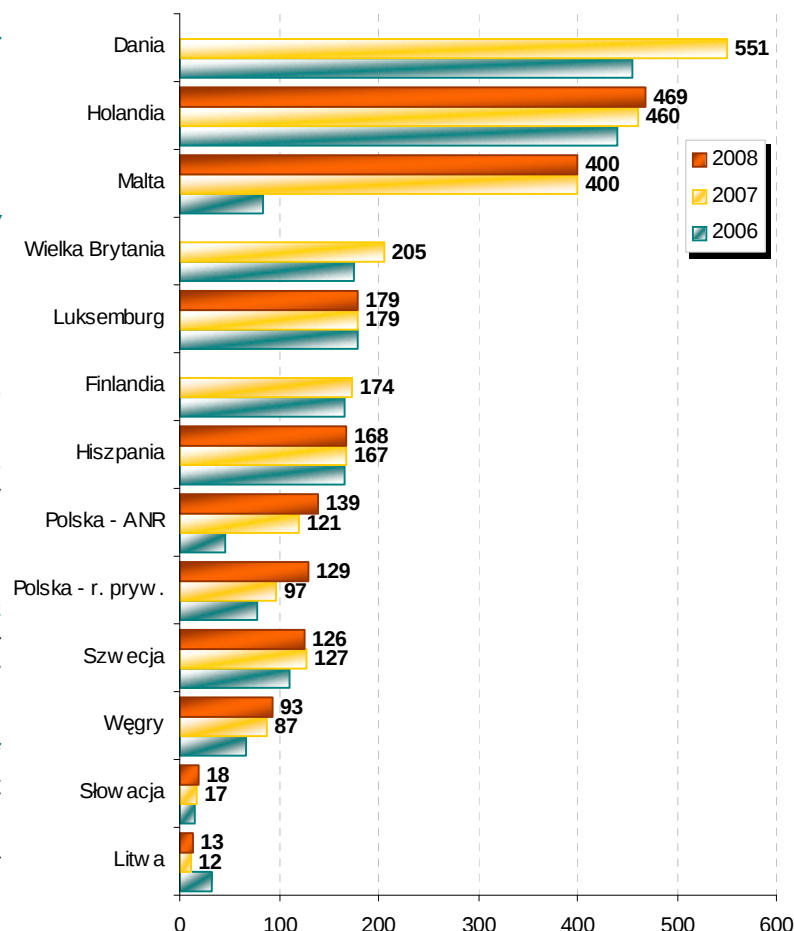
❑ **Barierą dla zakupu gruntów dla części gospodarstw rolnych jest konieczność poniesienia znacznych nakładów kapitałowych, często alternatywą staje się więc dzierżawa gruntów.** W niektórych krajach (np. Holandii) stanowi ona podstawę do prowadzenia działalności związanej z rolnictwem.

❑ **Analogicznie jak w latach poprzednich rynek dzierżaw gruntów rolnych krajów UE 12 w pozostaje stabilny.** Nie zachodziły na nim istotne zmiany wyjaśniające wzrost czynszów dzierżawy tych ziem. Przypominamy, że wyłączając Polskę i Łotwę ponad połowa gruntów rolnych w pozostałych krajach UE12 jest dzierżawiona, a rynek ten jest otwarty dla cudzoziemców.

❑ **Niezmienne od kilku lat najdroższy koszt dzierżawy 1 ha gruntu rolnego występuje w Holandii i Danii.** Czynsze w tych krajach w 2006 r. znacznie przewyższyły poziom 400 EUR za 1 ha. Warto podkreślić dynamiczny wzrost przeciętnych cen dzierżaw na Malcie, gdzie ceny z poziomu 83,2 EUR/ha w 2006 r. w kolejnym w 2007 r. wzrosły przeciętnie do ok. 400 EUR/ha

❑ **Najniższe czynsze dzierżawy gruntów w 2008 r. notowane były na Litwie i Słowacji.** Koszt użytkowania takich gruntów nieznacznie przekraczał 13 EUR za 1ha na odczuwającej znaczne skutki kryzysu Litwie oraz 18 EUR w Słowacji. Tym samym był kilkunastokrotnie niższy niż w najdroższych krajach.

❑ **Znaczny wzrost czynszu dzierżawczego ziem Agencji Nieruchomości Rolnych w Polsce w latach 2007- 2008 r.** Znaczny wzrost cen zbóż w 2007 r. przy wysokim popycie na zakup gruntów przyczynił się do wzrostu cen dzierżawy z poziomu 45 EUR/ha w 2006 r. do 120,9 Eur/ha w 2007 r.



Ceny dzierżawy gruntów rolnych w Polsce w PLN/ ha	2006	2007	2008
Polska - ANR w PLN	175,5	456,9	488,0
Polska - r. pryw. W PLN	304,0	368,0	453,4
Średni kurs EUR/ PLN wg. NBP	3,8951	3,7829	3,5166

- **Perspektywy rozwoju rynku ziemi w następnych okresach a nawet latach są niewątpliwie zależne od wprowadzenia, będącej jeszcze w fazie projektu, ustawy o zmianie w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z zapowiedziami wiceministra rolnictwa K. Płocke, resort ten chce wprowadzić 300 hektarowy limit maksymalnej powierzchni gruntów dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych. Ponadto planowane jest wprowadzenie ograniczenia kupna gruntów do 500 ha.** Tym samym projekt ustawy zakłada jednocześnie wyłączenie ok. 30%^[1] gruntów, które są obecnie w użytkowaniu i w praktyce prowadzi do rozwiązania największych, a tym samym posiadających największy kapitał finansowy gospodarstw. Wprowadzenie niniejszej ustawy będzie skutkowało wprowadzeniem na rynek dużej liczby utrzymanych w wysokiej kulturze rolnej działek rolnych. Przy jednoczesnym zwiększeniu podaży i ustawowemu ograniczeniu popytu ze strony wielkoobszarowych- wysoko kapitałowych gospodarstw możemy oczekiwać w kolejnych latach wyhamowania tendencji wzrostu cen. Sytuację może łagodzić wprowadzenie możliwości rozłożenia płatności za zakup gruntu na 15 lat, przy początkowej (w momencie zakupu) wpłacie jedynie 10% jej wartości. Mniemać, więc można, że w zależności od ostatecznej wersji ustawy i wynikających z niej ustaleń będziemy obserwować częściowe zaspokajanie deficytu ziemi, przewidywać również można, że będzie miało to swoje odzwierciedlenie w średniej cenie kupna/ sprzedaży. Szacujemy, że skutki tej ustawy będą w większym stopniu odczuwalne dopiero w ostatnich kwartałach 2010 r.
- **Szacujemy, że obserwowane w okresie I- III kw. 2009 r. obniżenie rocznej dynamiki wzrostu cen na rynku nieruchomości rolnych w I połowie 2010 r. będzie kontynuowane, zaś w drugiej połowie roku możliwy jest ponowny wzrost popytu, a co za tym idzie szybszy wzrost cen ziemi rolnej.** Niekorzystnie na popyt, a tym samym ceny będą oddziaływać mniejsze dochody rolników ze sprzedaży produkcji rolnej oraz wygaśnięcie presji na zakup ziemi przy wykorzystaniu kredytów preferencyjnych, których dostępność została przedłużona do końca 2013 r. Tym samym oczekujemy kontynuacji tendencji wyhamowania rocznej dynamiki cen ziemi ornej oraz łąk. Nie przewidujemy wystąpienia w II kwartale 2010 r. tak wysokiego jaki był obserwowany w II kwartałach lat 2006-2008 kwartalnego wzrostu cen z tytułu ukrytej w cenie wartości znajdujących się na gruncie pól rolnych. Prognozujemy, że wzrost cen gruntów ornych wyniesie w. 2010 r. w granicach kilku- kilkunastu procent, choć nie wykluczamy istotnych wzrostów w przypadku sprzedaży jednostkowych, szczególnie atrakcyjnych nieruchomości rolnych.
- **W kierunku podtrzymania dodatnich dynamik cen ziemi w I połowie 2010 r. będą oddziaływały istotnie wyższe niż w latach poprzednich przychody z płatności bezpośrednich, które mogą być ulokowane w ziemi** (wzrost płatności w PLN nastąpił z uwagi na znaczną deprecjację waluty krajowej względem EURO).
- **Oceniamy, że wysoki poziom cen będzie utrzymywany szczególnie w tych regionach Polski gdzie coraz powszechniejsze stają się inwestycje w elektrownie wiatrowe.** Wzrost zainteresowania prowadzeniem tej działalności generowany nie tylko ze strony krajowych ale i zagranicznych inwestorów wpływa istotnie na wzrost popytu na ziemi rolną.
- **Ograniczeniem podaży na rynku ziemi jest w dalszym ciągu mało stabilna sytuacja na rynku kapitałowym oraz korekta cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.** Posiadanie ziemi a nawet jej zakup traktowane jest jako obarczona mniejszym ryzykiem inwestycja średnio lub długoterminowa, dlatego też w okresie kryzysu spada zainteresowanie sprzedażą rentowych aktywów, zwłaszcza w sytuacji otrzymywania dodatkowych środków z jednolitych płatności obszarowych.

Prognozy

Bazy danych wykorzystane w modelowaniu cen nieruchomości

- ✓ Statystyki GUS opisujące transakcję kupna/ sprzedaży na rynku nieruchomości w okresie 2004- I półrocze 2009.
- ✓ Serwis AMRON (dane z lat 2002- 2009)

Metodologia

□ Lokale mieszkalne

Estymacja modelu $Ph = f(Wh, R, L, U, PS, Q, C(Pl, W, M))$ ze zmienną objaśniania Ph opisującą przeciętny poziom cen 1 mkw. lokalu mieszkalnego wyliczaną z danych bazy AMRON prowadzona była metodą MNK. Model postaci: $\ln y = \ln \alpha_0 + \alpha_1 \ln x_1 * \alpha_2 \ln x_2 * \dots * \alpha_n \ln x_n$

wykazał, że najistotniejszy wpływ na ceny mieszkań mają zmienne: dostępność mieszkań w miastach, poziom wynagrodzeń, stopa bezrobocia, liczba studentów względem ogólnej liczby ludności, średnia wielkość gospodarstw rolnych. Wartość tej kategorii prognozowano za pomocą modelu danych panelowych, w którym dla kilku województw wystąpiły również zmienne jakościowe opisujące poziom odchylenia od średniej, tj. od stałej w modelu. Prognozowane wielkości zostały skorygowane procentowym udziałem skumulowanego w latach 2004- X' 2008 wzrostu cen mieszkań w poszczególnych województwach względem średniej w kraju pomnożonym przez oczekiwany spadek popytu na lokale mieszkalne w 2009r.

□ Budynki: mieszkalne, przemysłowe, handlowo- usługowe, biurowe, inne niemieszkalne

Z uwagi na niską liczbę transakcji tego typu nieruchomościami jako średnia cen podawana jest wartość określaną jako średnia z 2 minimalnych cen danego typu nieruchomości z ostatnich 3 lat. Jednocześnie zakłada się, że ceny wyżej wymienionych kategorii w 2010 roku nie spadną poniżej prezentowanej średniej wartości minimalnej

Liczba transakcji kupna/ sprzedaży budynków wg. GUS

	Polska	Dolnośląskie	Kujawsko-pomorskie	Lubelskie	Lubuskie	Łódzkie	Mazowieckie	Mazowieckie	Opolskie	Podkarpackie	Podlaskie	Pomorskie	Śląskie	Świętokrzyskie	Warmińsko-mazurskie	Wielkopolskie	Zachodniopomorskie
Budynków mieszkalnych	380	16	19	10	7	111	5	46	4	9	3	31	64	b.d.	8	26	19
Budynków przemysłowych	14	b.d.	b.d.	b.d.	0	0	b.d.	0	0	0	0	4	b.d.	0	b.d.	3	0
Budynków handlowo-usługowych	73	7	3	b.d.	b.d.	17	3	3	7	8	0	b.d.	7	0	3	4	6
Budynków biurowych	14	0	0	b.d.	b.d.	0	b.d.	3	0	b.d.	0	0	4	0	b.d.	0	b.d.
Budynków innych niemieszkalnych	321	4	5	b.d.	8	70	24	0	24	23	b.d.	32	75	4	3	12	34

□ Lokale niemieszkalne

Wartość tej kategorii prognozowano za pomocą modelu danych panelowych oraz liniowej aproksymacji funkcji trendu, gdzie w roli zmiennych objaśniających wystąpiły zmienne jakościowe opisujące odchylenie średnich cen lokali niemieszkalnych od średniej dla całego kraju oraz poziom cen lokali mieszkalnych notowanych w bazie AMRON.

□ Grunty zabudowane i zurbanizowane (w tym: grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową, grunty przeznaczone pod zabudowę inną, użytki rolne, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty rolne zabudowane, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa)

Różnorodność skumulowanych w tej kategorii zmiennych determinowała podział szerokiej kategorii na wąskie typy nieruchomości. Z uwagi na niewielką długość szeregów czasowych prognozowanie zmiennych obciążone byłoby błędem, dlatego wyliczone wskaźniki opisują średnią cen n1 mkw. nieruchomości z trzech ostatnich okresów (przy czym z analizy wykluczono elementy odstające).

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne (I półrocze 2010) ***	Lokale mieszkalne (II półrocze 2010) ***	Lokale niemieszkalne	Budynki mieszkalne*	Budynki przemysłowe*	Budynki handlowo-usługowe*	Budynki biurowe *	Budynki inne niemieszkalne*	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *	Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową *	Grunty przeznaczone pod zabudowę inną *	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Nieruchomości i zabudowane budynkami mieszkalnymi	Grunty rolne zabudowane	Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa
Dolnośląskie	4 743,55	5 019,61	1 681,42	1 692,84	252,50	665,32	891,00	200,50	67,87	40,30	38,40	3,84	123,16	9,73	100,04
Kujawsko-pomorskie	3 723,73	3 853,07	1 365,72	1 491,00	385,50	771,12	786,07	333,57	41,32	24,65	38,67	6,00	113,77	7,50	81,93
Lubelskie	4 294,90	4 317,28	1 551,39	1 230,67	308,00	713,64	395,50	214,13	28,56	31,97	36,97	1,33	75,05	6,66	60,67
Lubuskie	2 977,08	3 078,51	1 208,45	1 180,00	486,26	673,50	543,50	358,50	28,63	23,63	26,25	1,63	99,39	7,47	77,53
Łódzkie	3 723,32	3 925,42	1 764,25	1 251,00	412,00	418,25	698,00	207,00	43,76	26,41	26,92	4,91	142,06	8,66	103,26
Małopolskie	5 734,89	6 182,55	1 769,91	1 368,21	430,50	1 258,13	2 083,75	442,05	48,42	32,78	38,85	2,00	221,70	10,37	181,28
Mazowieckie	7 361,31	7 913,53	4 262,55	2 727,50	516,50	1 544,45	3 201,56	622,50	112,87	97,60	76,64	9,01	403,52	7,73	195,37
Opolskie	3 089,33	3 277,59	1 692,54	1 093,56	356,50	559,50	619,50	267,50	63,04	28,80	37,43	4,33	123,96	8,64	82,49
Podkarpackie	3 633,23	3 783,39	1 379,48	1 096,43	207,50	394,10	716,75	107,00	38,00	30,50	24,27	1,79	86,37	6,80	57,95
Podlaskie	3 503,61	3 706,81	1 425,06	1 035,50	412,50	356,00	326,50	241,75	41,17	24,60	26,54	1,67	102,63	5,65	78,29
Pomorskie	5 439,65	5 684,87	1 932,03	1 164,14	289,00	536,34	519,50	288,65	61,92	35,20	44,98	4,33	147,42	5,67	75,27
Śląskie	3 274,16	3 391,33	1 617,63	1 130,43	194,50	515,50	687,50	406,64	56,73	61,18	45,74	10,05	143,70	16,96	169,70
Świętokrzyskie	4 129,04	4 215,07	1 579,58	500,71	118,50	189,00	547,00	153,50	22,18	18,67	29,88	2,67	91,55	5,27	62,07
Warmińsko-mazurskie	3 764,76	3 926,82	1 591,12	1 106,00	380,50	611,50	581,00	332,63	60,01	35,44	36,58	5,21	75,56	4,89	60,54
Wielkopolskie	4 773,21	5 051,54	2 527,87	1 216,50	515,50	877,50	1 905,50	520,25	42,50	89,50	46,92	6,00	132,19	12,94	164,78
Zachodniopomorskie	4 253,64	4 434,10	2 288,26	1 322,80	481,00	861,11	919,50	448,79	66,19	48,64	52,01	6,00	137,66	6,49	103,96
Polska**	4 276,21	4 485,09	1 852,33	1 287,96	359,17	684,06	963,88	321,56	51,45	40,62	39,19	4,42	138,73	8,21	103,45

Wskaźniki prog. cen użytków rolnych sporządzane są kwartalnie i znajdują się w opracowaniu „Prognozy cen gruntów ornych w obrocie prywatnym na I kw. 2009 r”.

*estymacja na bazie wartości minimalnych ** średnia arytmetyczna , *** estymacja oparta o bazę AMRON