

# Cykle koniunktury na rynku nieruchomości

Faza cyklu	Rynek nieruchomości	Stopy zwrotu z inwestycji	Kredytowanie
<b>OŻYWIENIE</b> (1996–1997) (2003–2004) (2010–2012)P	WZROST POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI, PODAŻ OPÓŹNIONA W STOSUNKU DO POPYTU. WZROST LICZBY TRANSAKCJI KUPNA-SPRZEDAŻY, SPADEK POZIOMU PUSTOSTANÓW. WZROST CZYNŚÓW WYNAJMU I CEN NIERUCHOMOŚCI.	WZROST CEN POWODUJE SILNY WZROST STÓP ZWROTU Z INWESTYCJI.	WZROST LICZBY UDZIELANYCH KREDYTÓW, LIBERALIZACJA POLITYKI KREDYTOWEJ.
<b>HOSSA</b> (1998/1999) (2005–2007) (2012–2015)P	PODAŻ NIERUCHOMOŚCI POWOLI ZACZYNA PRZEKRACZAĆ POPYT. WZROST KONKURENCJI WŚRÓD DEWELOPERÓW.	WYSOKIE STOPY ZWROTU. W KOŃCOWYM ETAPIE ZACZYNAJĄ SPADAĆ.	WZROST LICZBY UDZIELANYCH KREDYTÓW. POJAWIA SIĘ RYZYKO RECESJI, BANKI ZACZYNAJĄ ZACIEŚNIAĆ POLITYKĘ KREDYTOWĄ.
<b>SPOWOLNIENIE</b> (1999–2001) -2008	SPADEK LICZBY NOWYCH INWESTYCJI, OBNIŻKA CEN NAJMU, SPADEK CEN, PODAŻ PRZEWYŻSZA POPYT, WZROST PUSTOSTANÓW.	SPADEK RENTOWNOŚCI INWESTYCJI.	OGRANICZENIE AKCJI KREDYTOWEJ, ZAOSTRZENIE WARUNKÓW UDZIELANIA KREDYTÓW.
<b>RECESJA</b> -2002 (2008/2009)	DALSZE OBNIŻANIE LICZBY NOWYCH INWESTYCJI, SPADEK LICZBY TRANSAKCJI, NADPODAŻ. W KOŃCOWYM ETAPIE WIDOCZNE JEST OŻYWIENIE, LICZBA TRANSAKCJI ZACZYNA ROSNAĆ, CENY NIE SPADAJĄ.	DALSZY SPADEK RENTOWNOŚCI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH.	SILNY SPADEK LICZBY UDZIELANYCH KREDYTÓW. W KOŃCOWYM ETAPIE WIDOCZNE JEST OŻYWIENIE.