

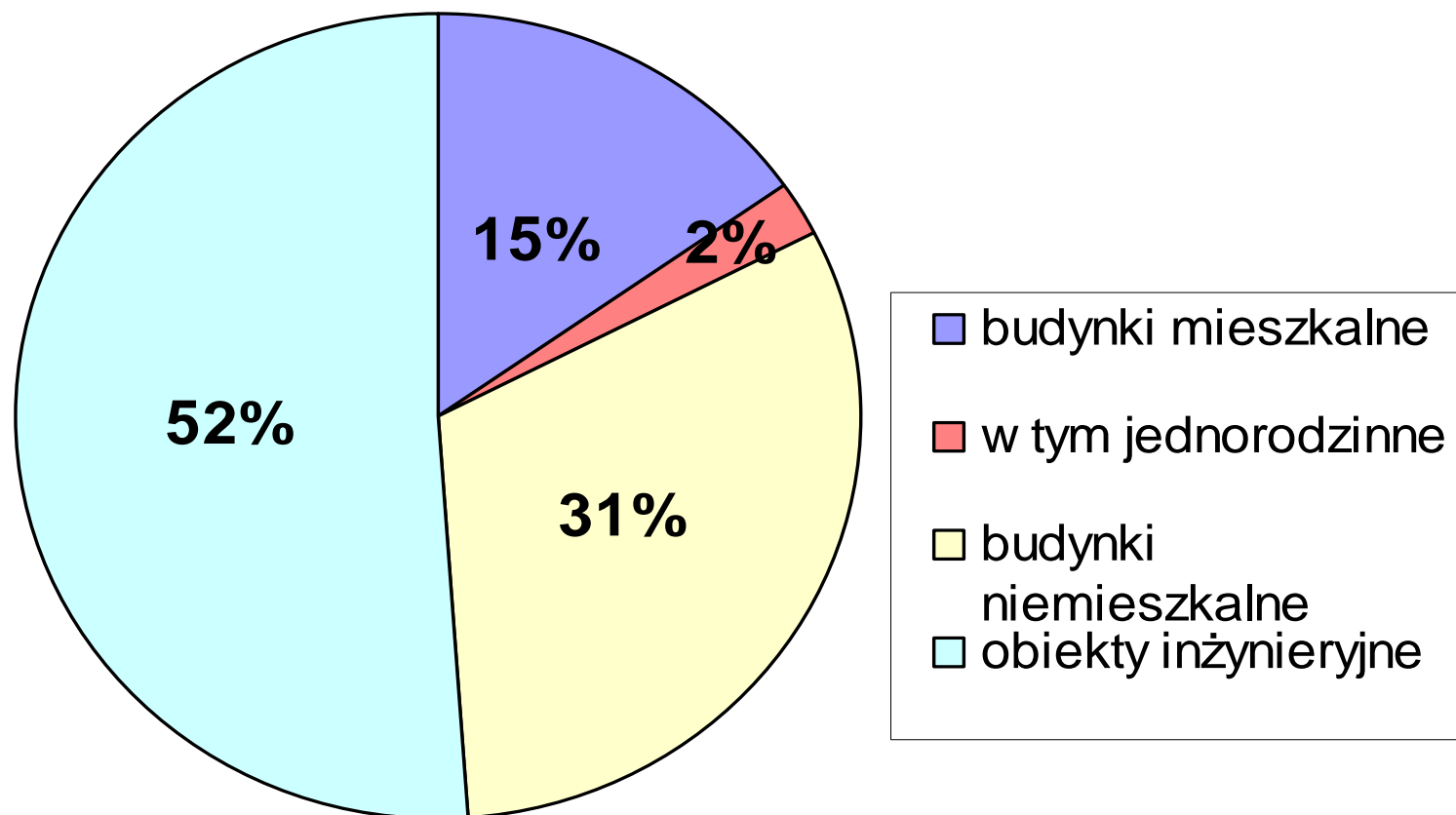
Rynek nieruchomości mieszkaniaowych w Polsce w roku 2009

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak

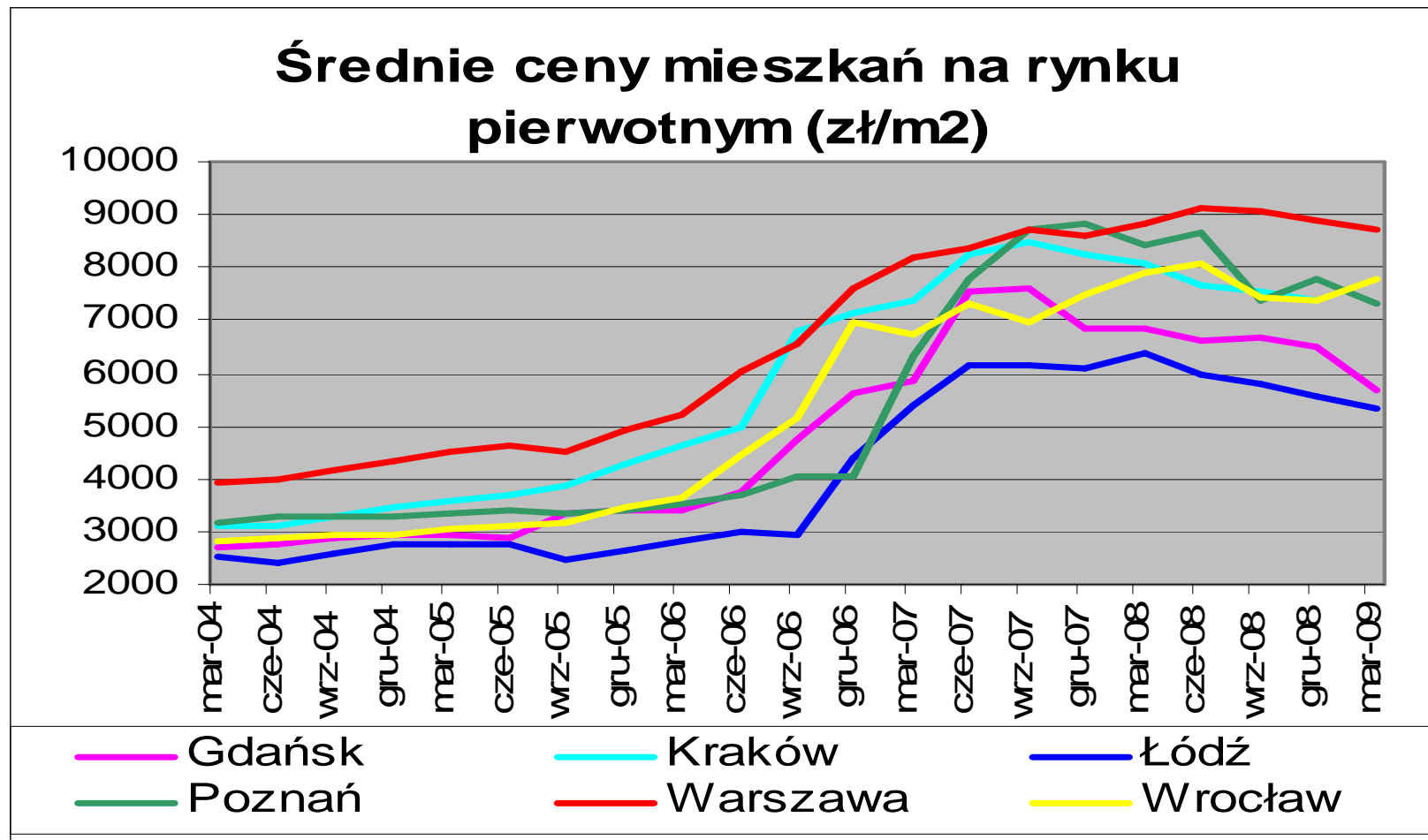
*I Konferencja Przemysłu Materiałów Budowlanych
Rawa Mazowiecka, 28-29.05.2009 r.*

Prognozy wskazują dobre perspektywy budownictwa inżynieryjnego i sportowego i gorszą sytuację w budownictwie mieszkaniowym

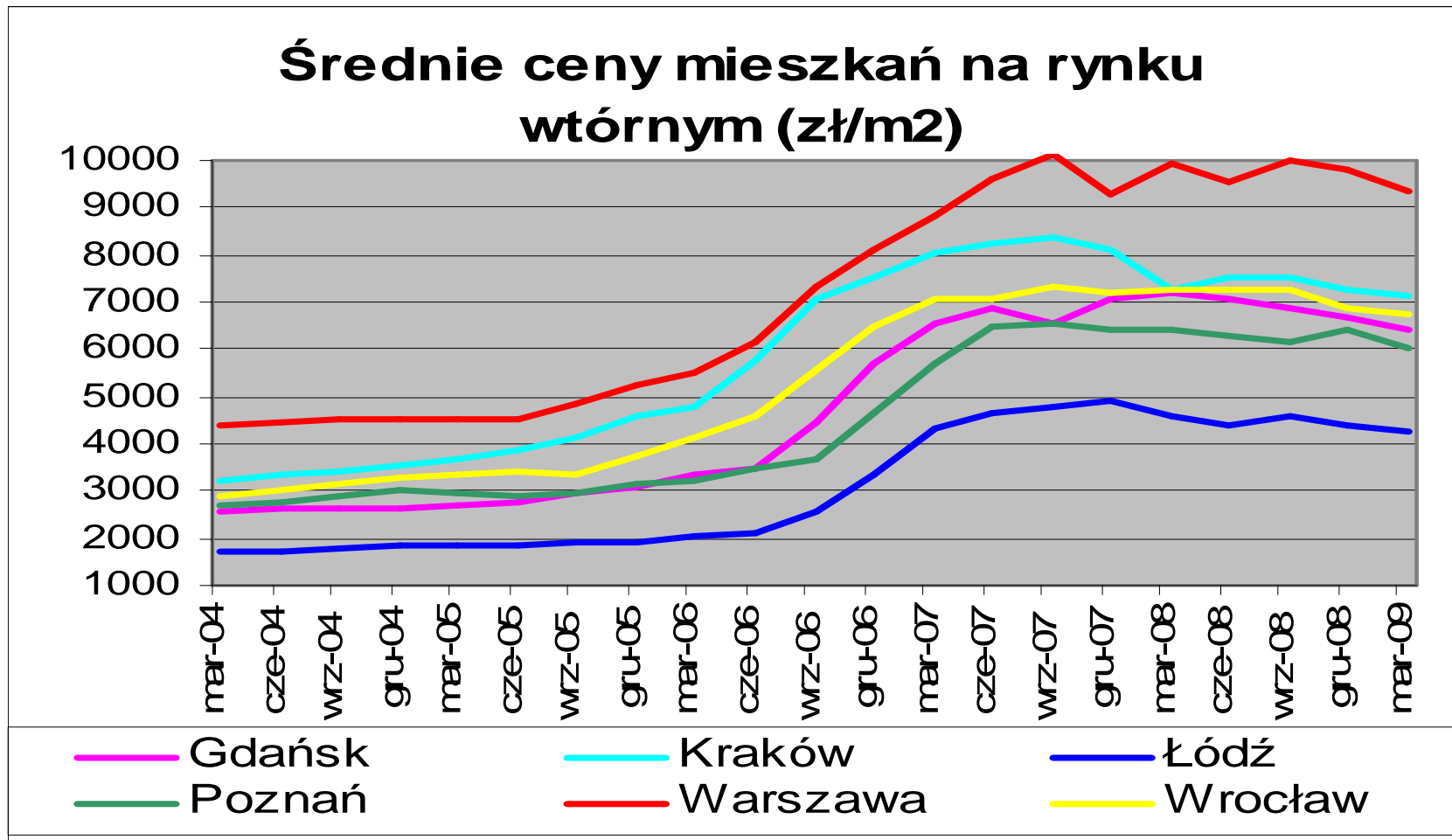
Produkcja budowlano-montażowa w 2007 r.



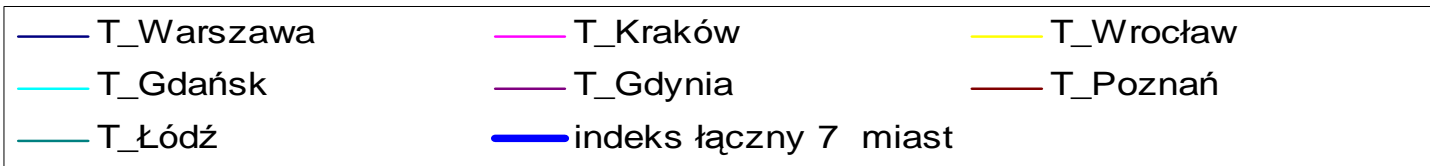
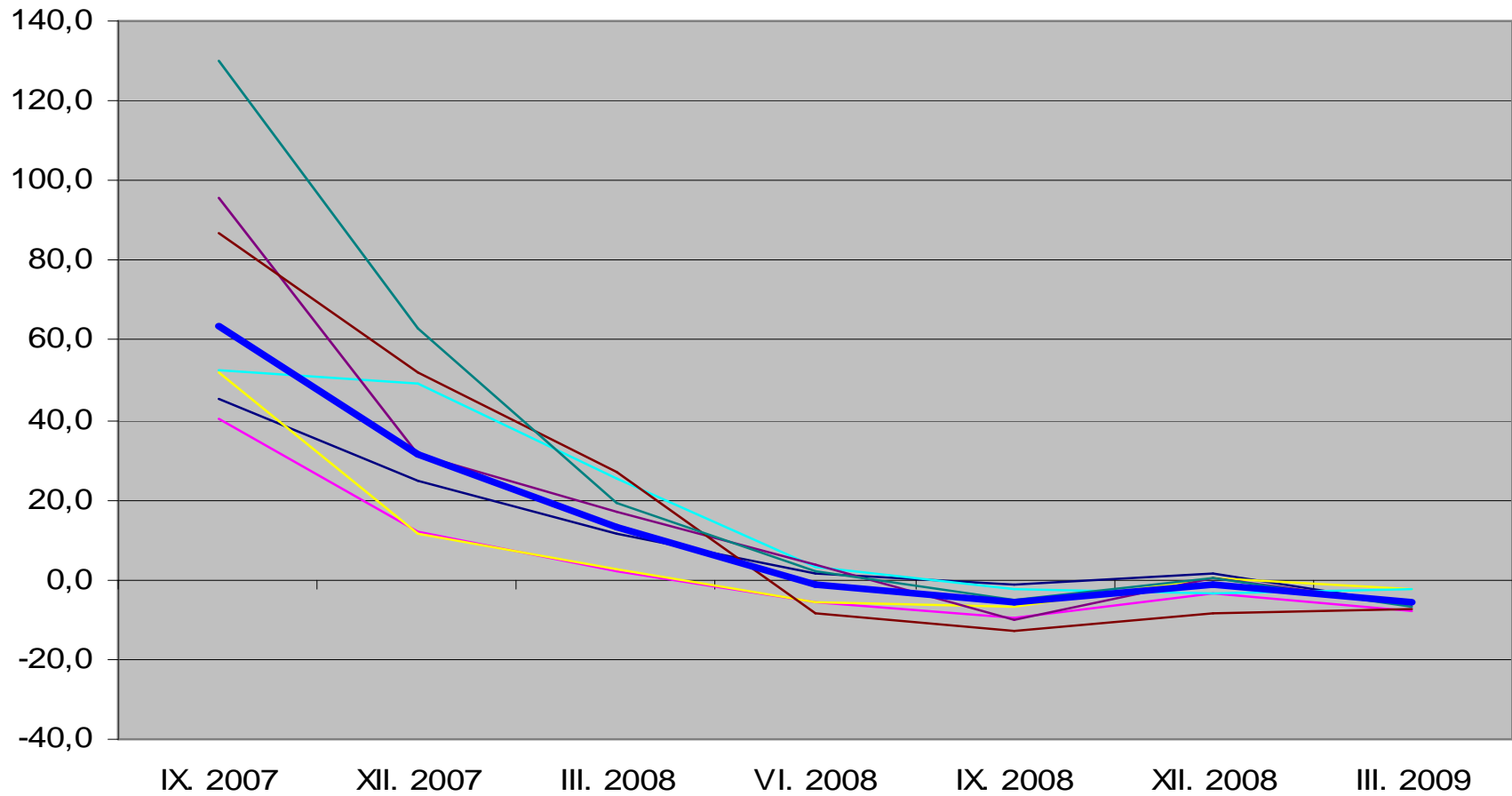
Główny problem jaki się pojawił w Polsce na rynku mieszkań deweloperskich to szybko rosnące ceny w największych miastach, efekt boomu kredytowego przy ograniczeniach podaży



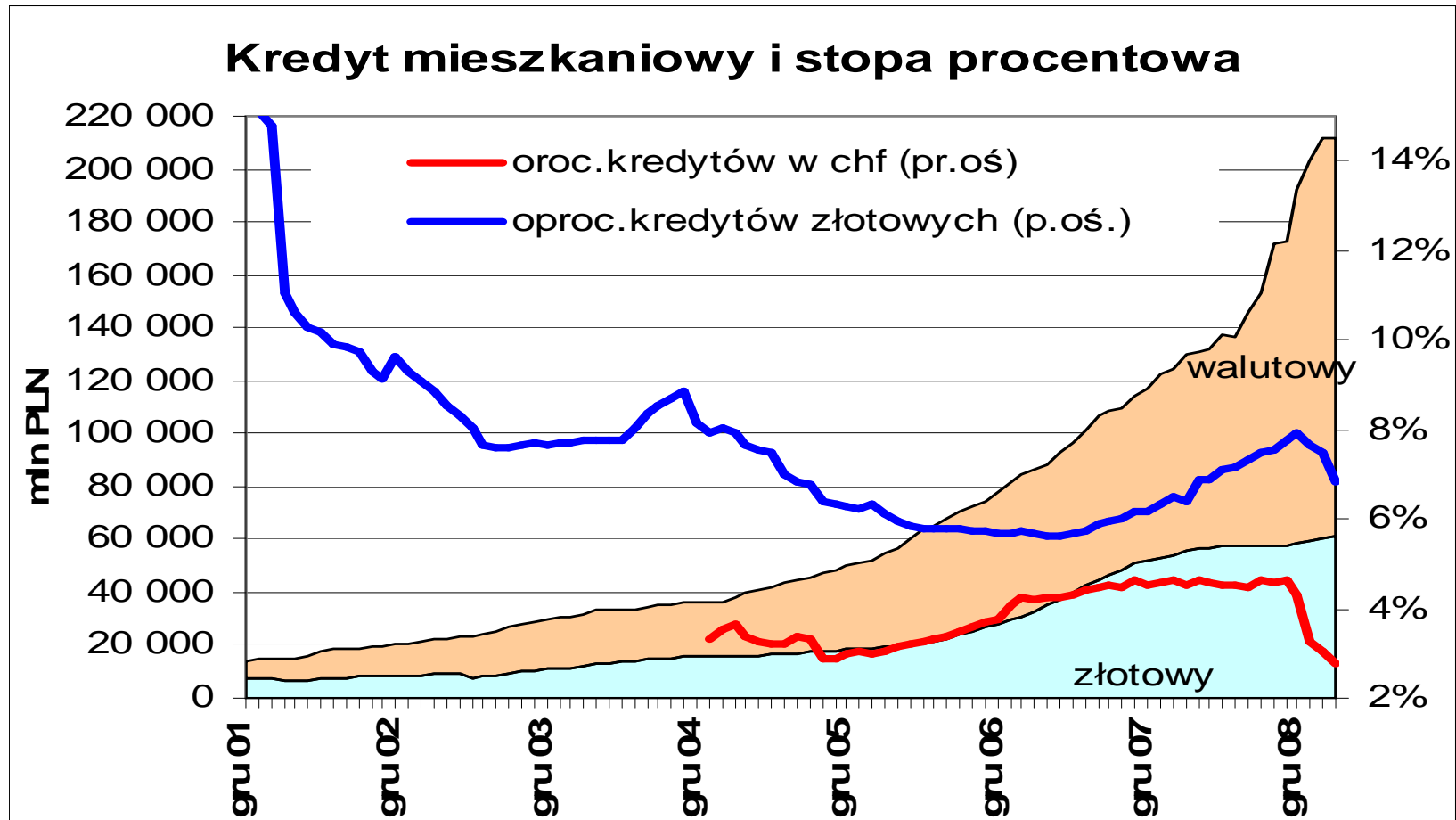
Który uruchomił znane zachowania spekulacyjne. W konsekwencji w ciągu trzech lat pojawiły się napięcia, które innym zajęły znacznie więcej czasu



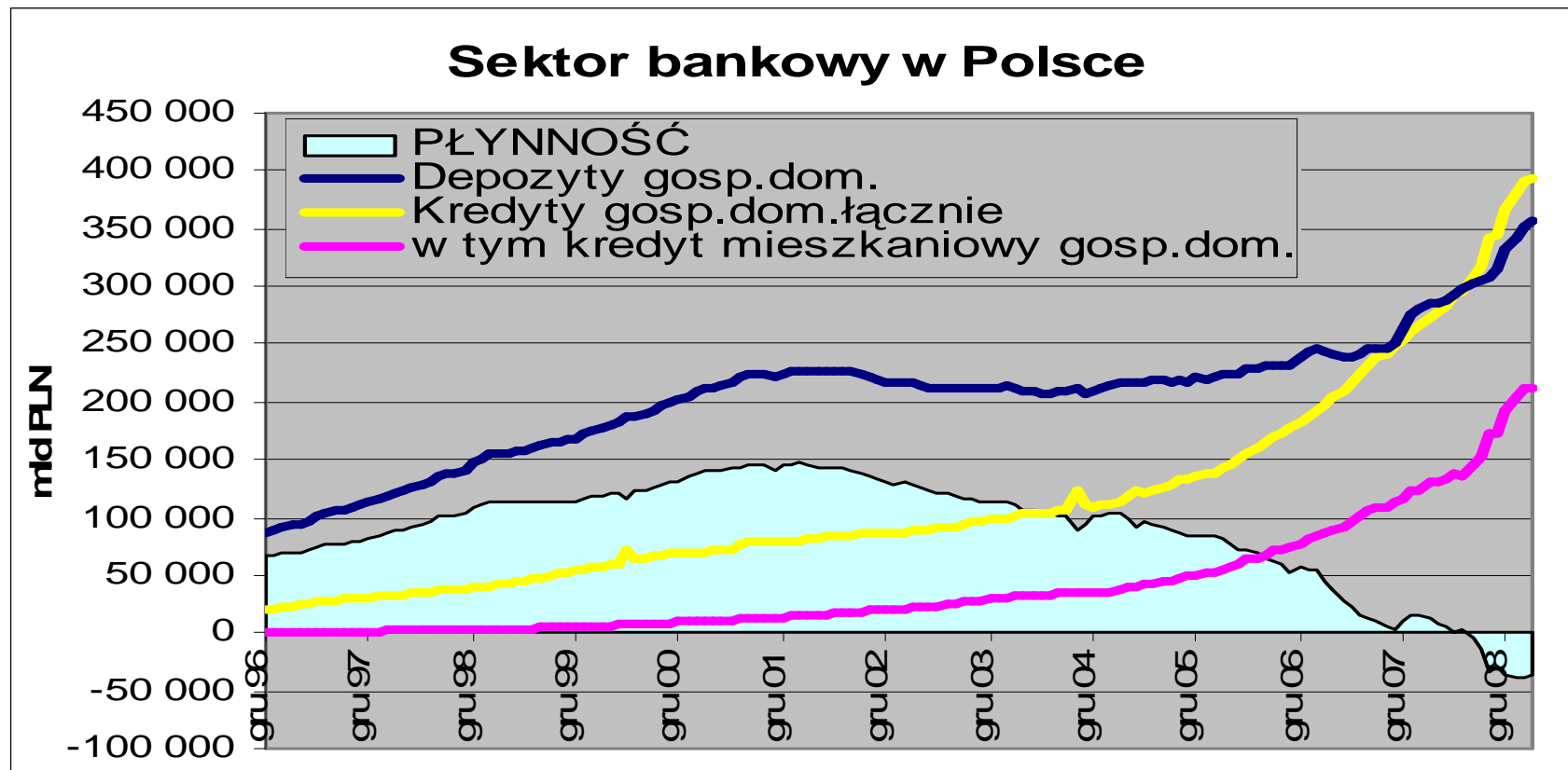
Dynamika cen transakcyjnych, y/y, rynek wtórny



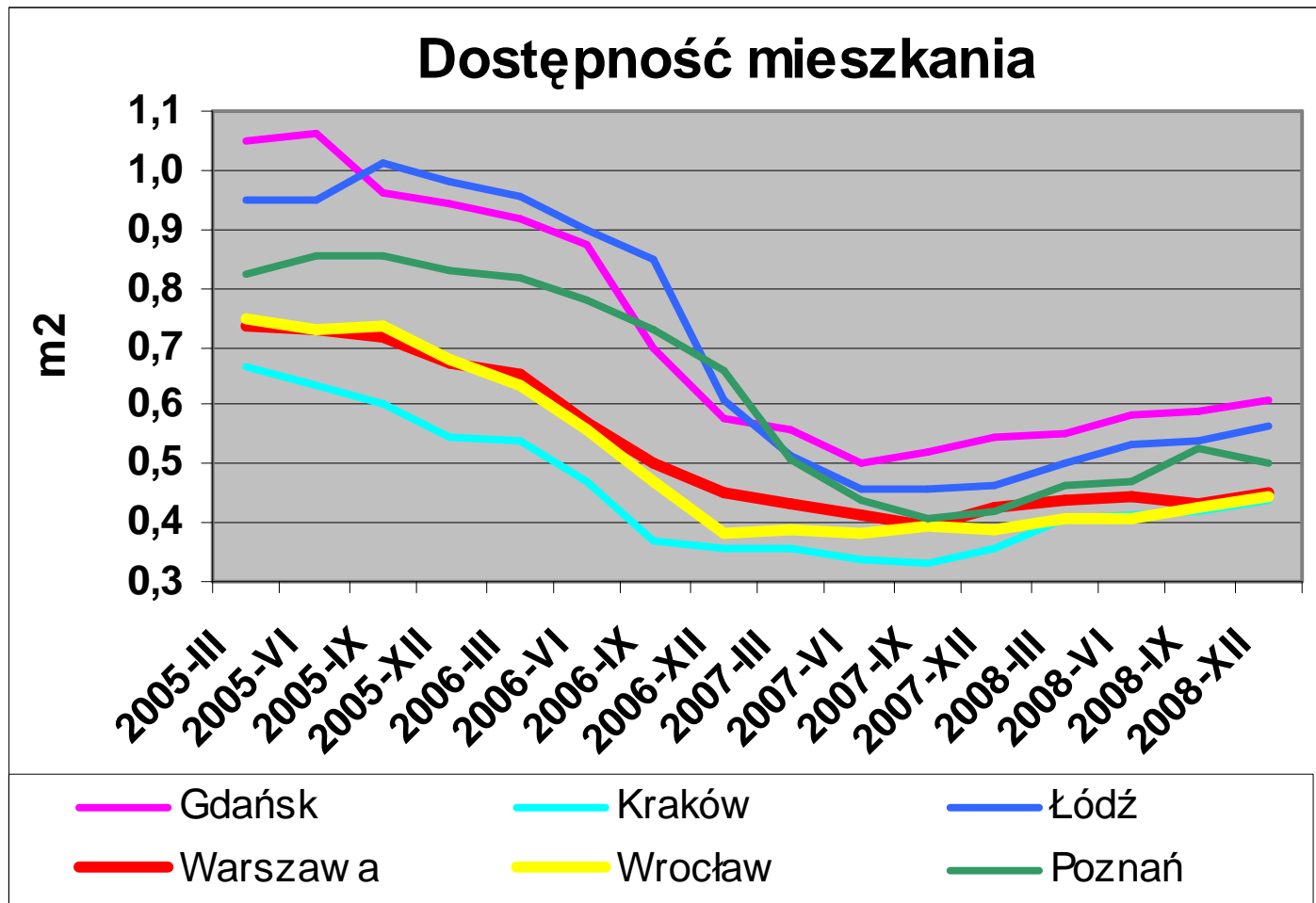
Bańka była finansowana jak zwykle przez banki, a motorem jej rozwoju były kredyty denominowane we frankach szwajcarskich, w większości przypadków refinansowane przez banki matki



Polski sektor bankowy od początku swojego powstania był nadpłynny, jednak jego rozwój spowodował, że od roku 2001 nadpłynność zaczęła się szybko zmniejszać, aby w roku 2007 osiągnąć stan równowagi. Środki krajowe musiały być uzupełniane pożyczkami zewnętrznymi, aby finansować rosnącą produkcję i ceny mieszkań.

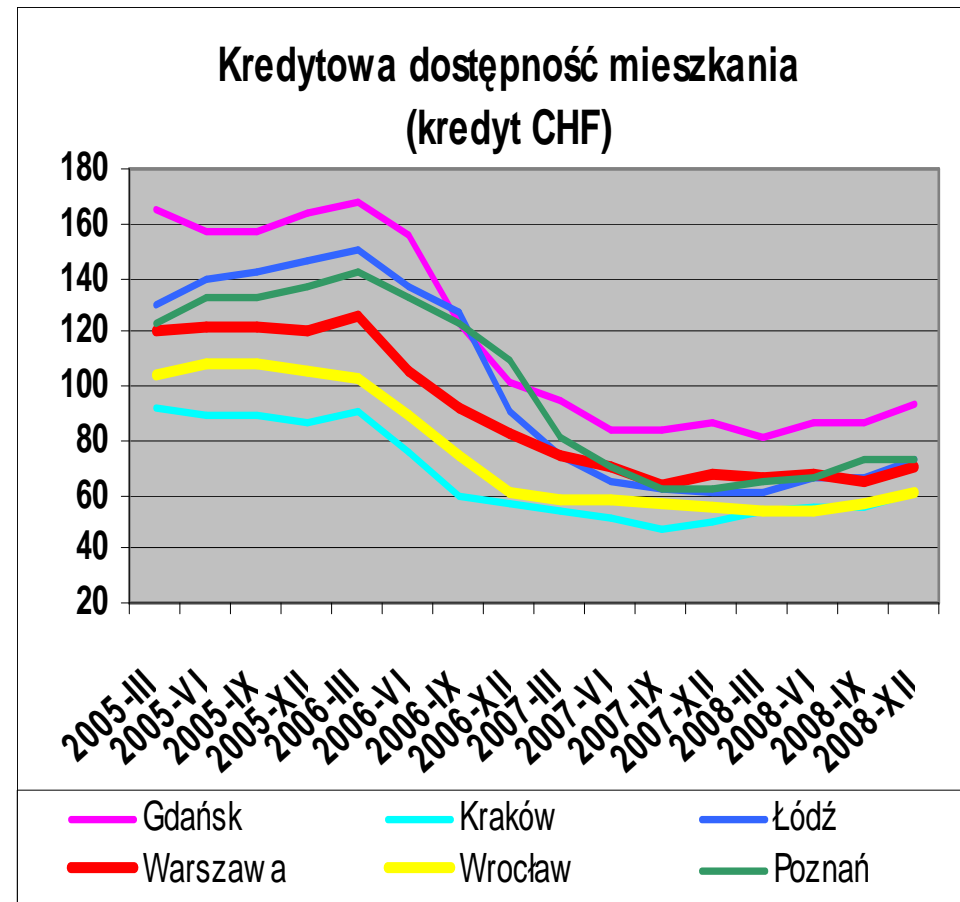
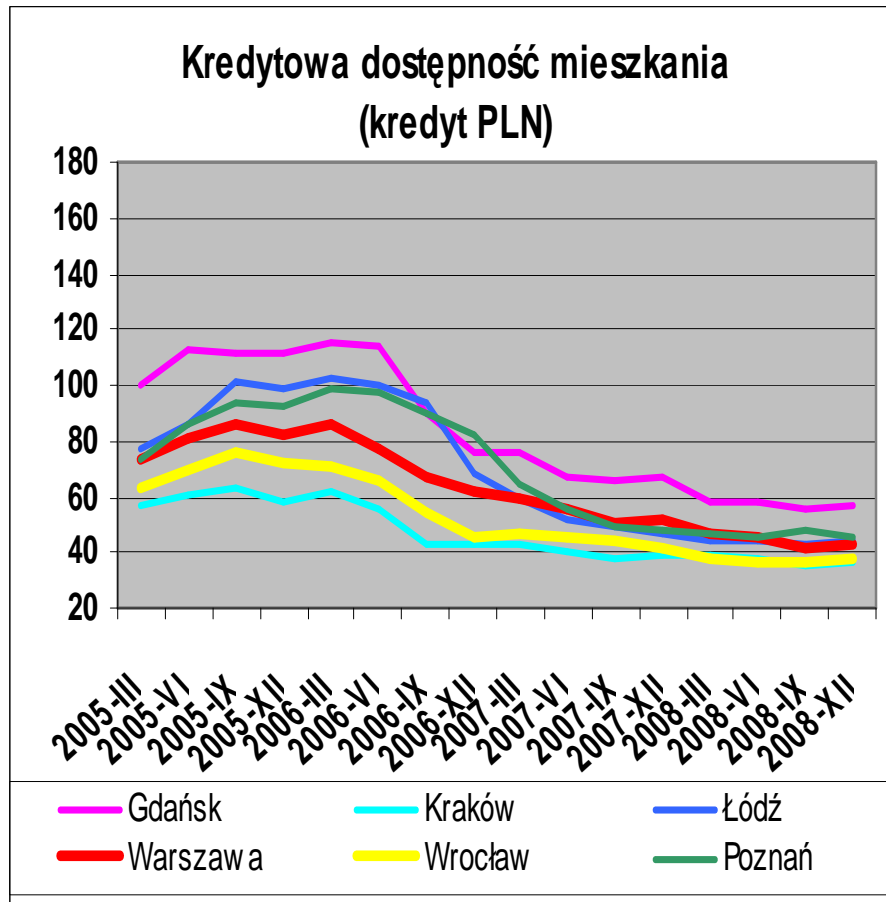


Wskaźniki dostępności zaczęły wykazywać wysoką nierównowagę



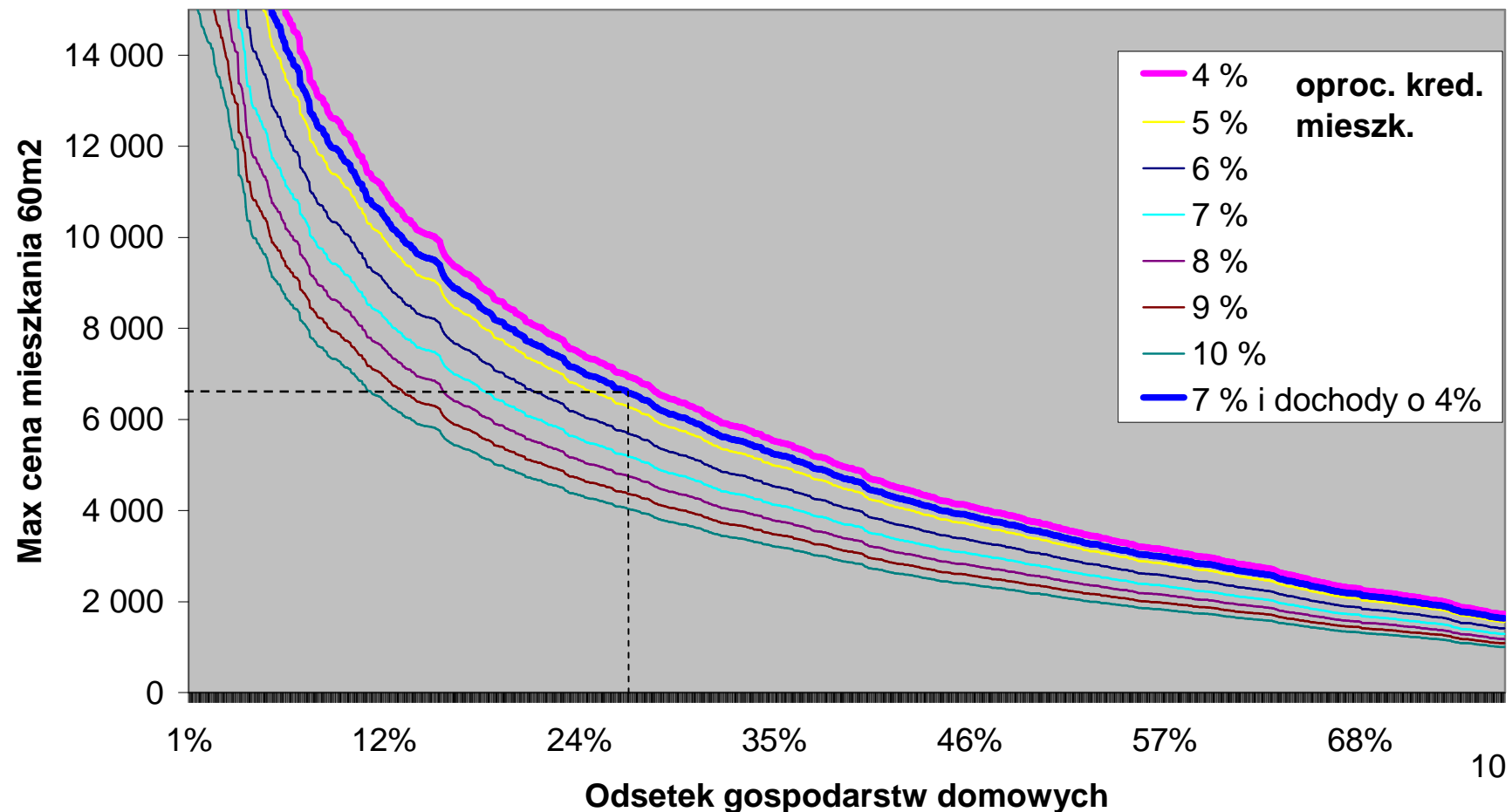
Kredytowa dostępność mieszkania

mieszkania



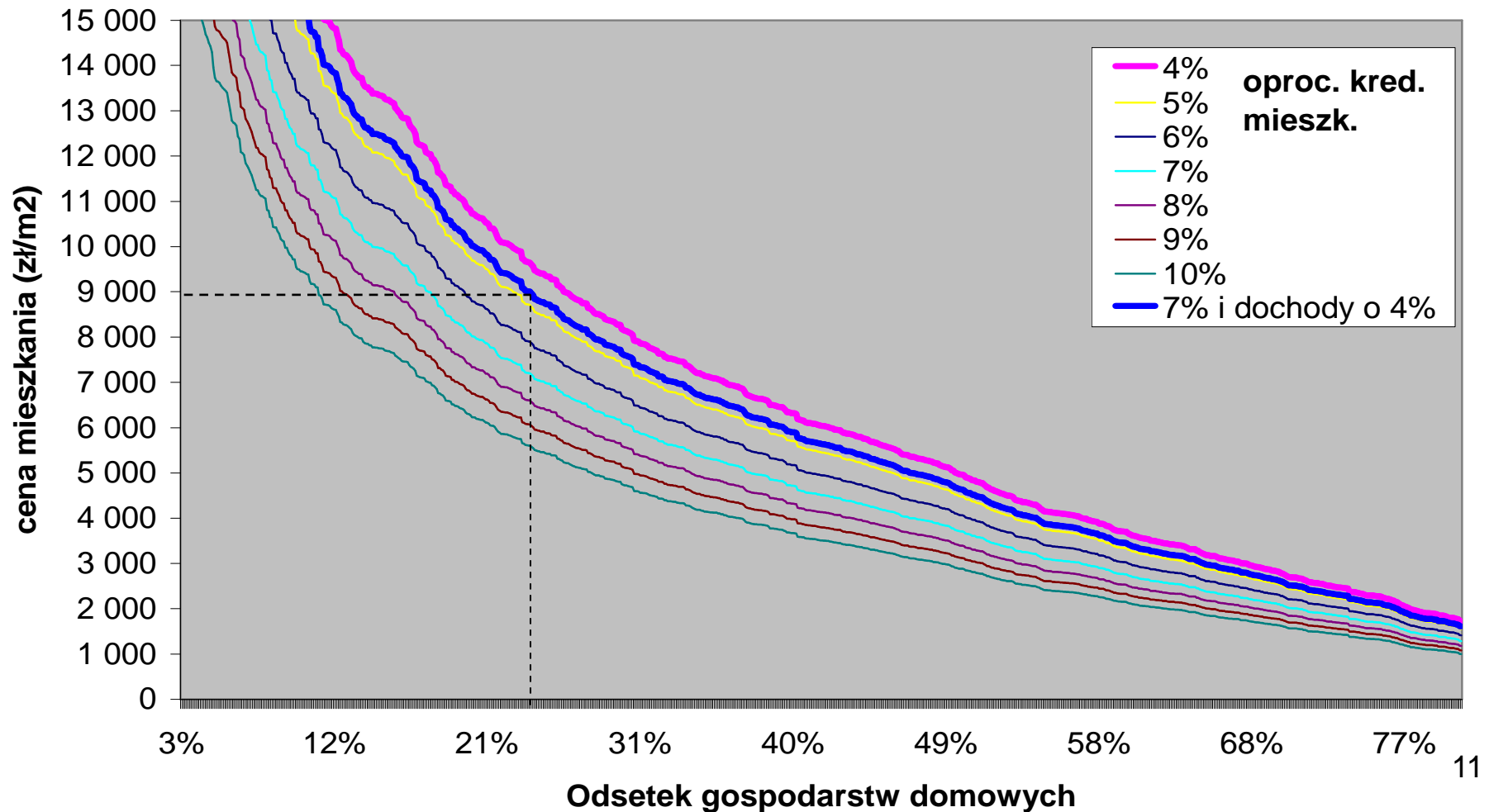
W miarę wzrostu cen popyt mieszkaniowy przesunął się w górę a jednocześnie rosła podaż (6 miast)

Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego
(Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź)

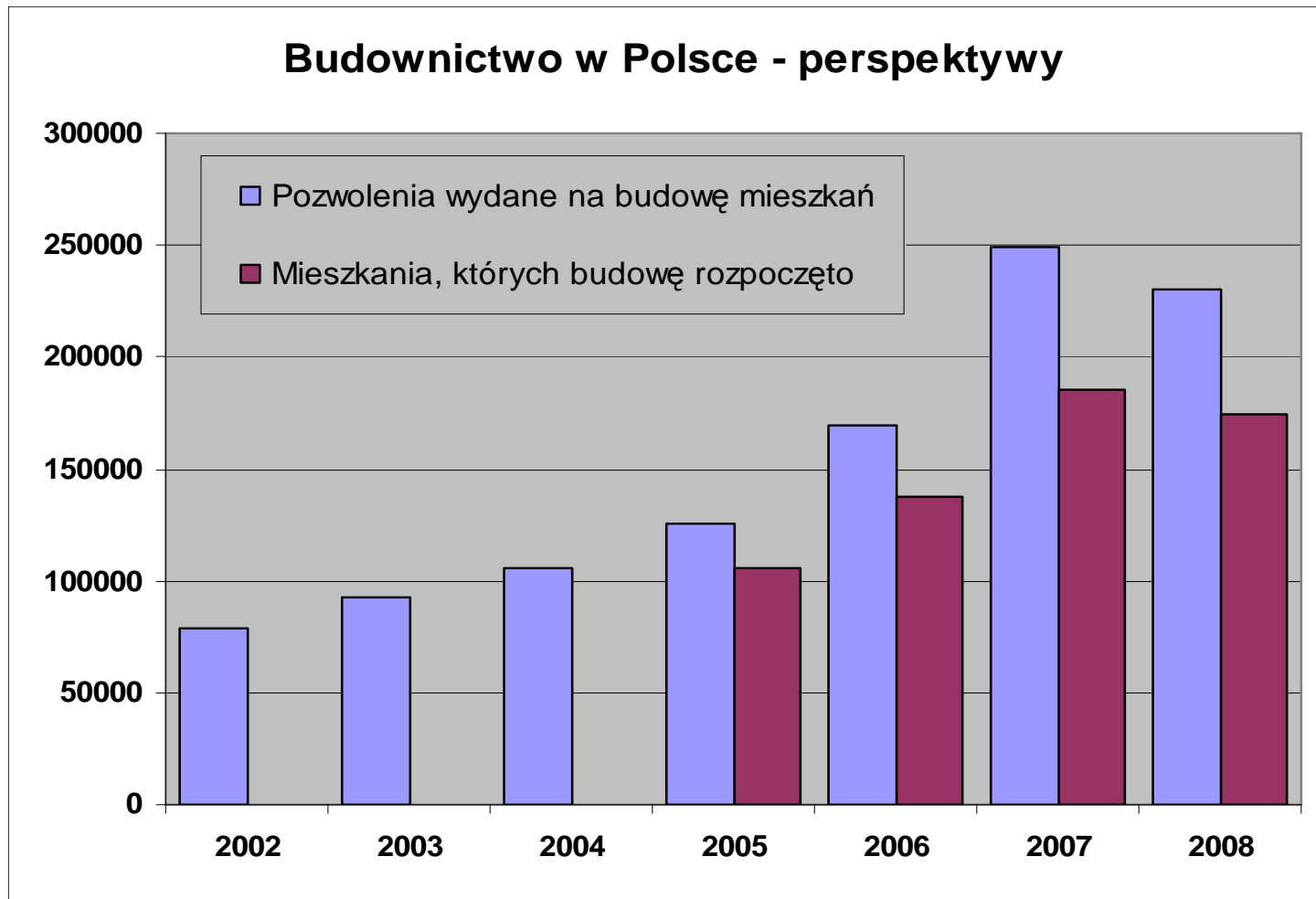


W miarę wzrostu cen popyt mieszkaniowy przesunął się w górę a jednocześnie rosła podaż (Warszawa)

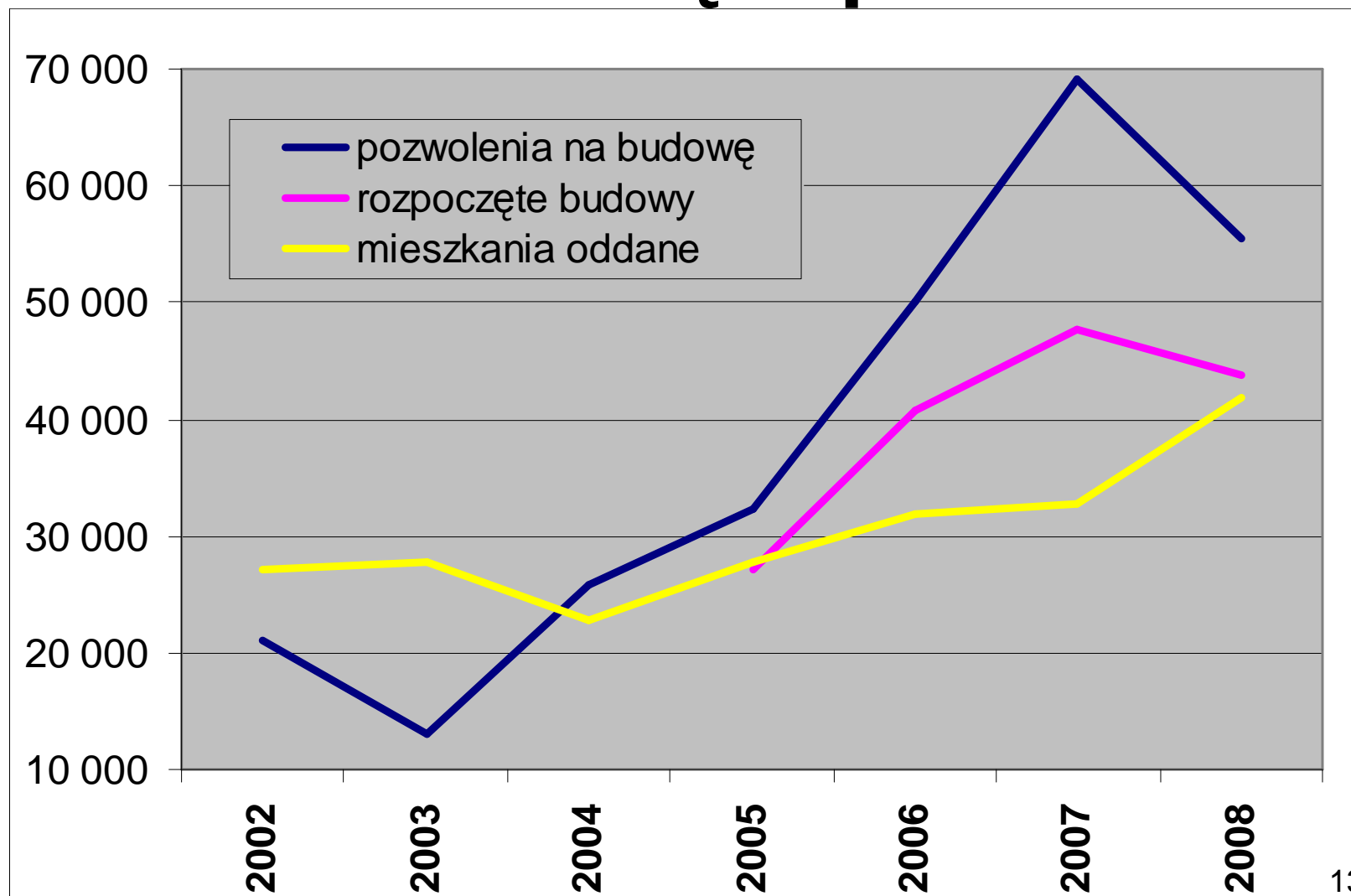
Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego
Warszawa (cena ofertowa z końca 2008)



Budownictwo w Polsce – rosnąca podaż



Budownictwo w 6 miastach – nadal rosnąca podaż



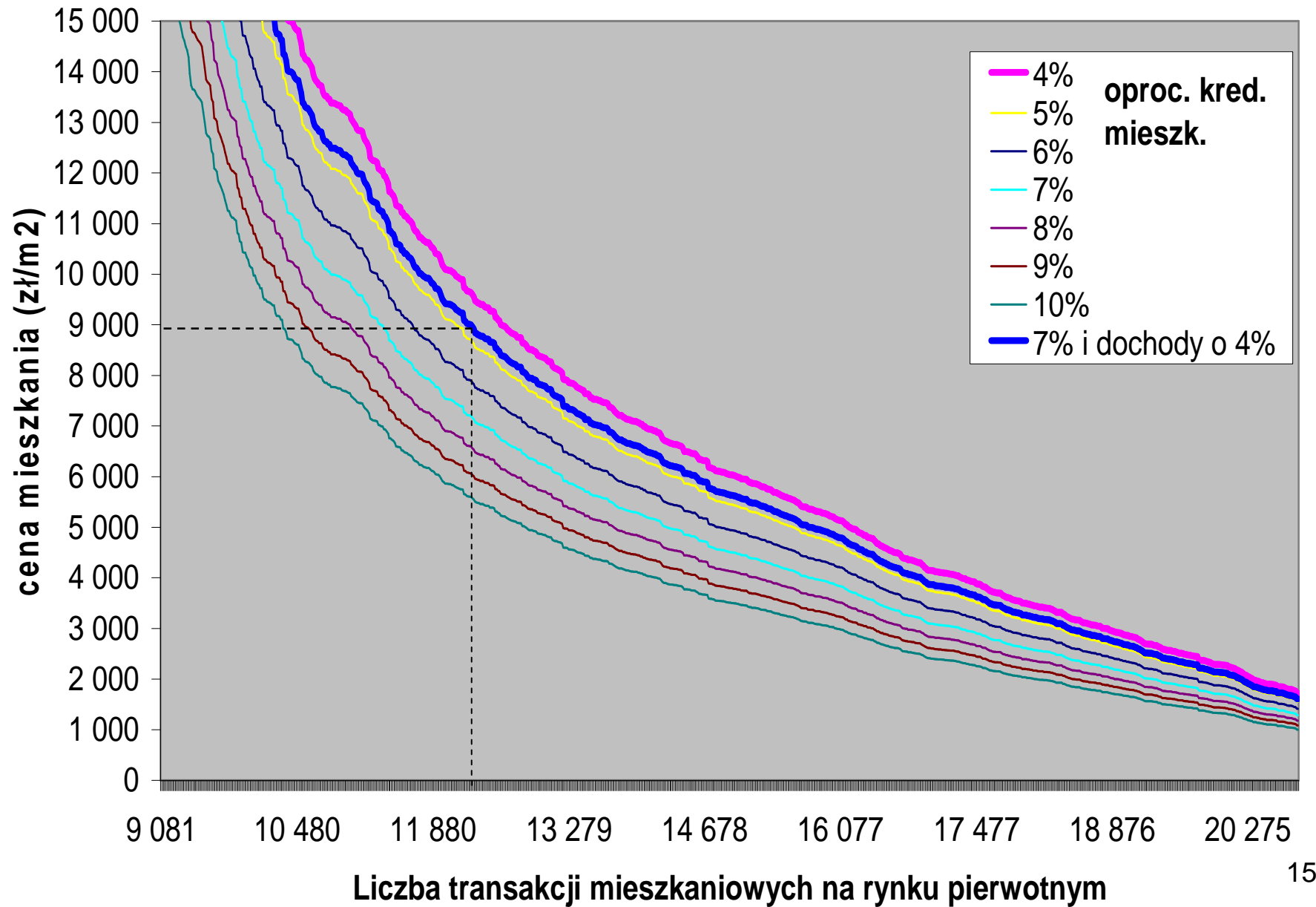
Tablica 1. Podstawowe informacje o sytuacji na rynku mieszkań w Warszawie w roku 2009

Rok 2009 prognoza podaży	Oferta nie sprzedanych mieszkań na koniec roku 2008	Mieszkania spekulacyjne, gotowe, oddane do użytku w latach 2005- 2008 (szacunek)	Razem podaż na rynku	W tym mieszkania deweloperskie
9 000	16 800	15 000	40 800	25 800

Tablica 2. Podstawowe informacje o sytuacji na pierwotnym rynku mieszkań w Warszawie w latach 2006-2009

lata	Mieszkania wprowadzone na rynek	Mieszkania sprzedane	Cena transakcyjna
2006	13 300	15 000	6 000
2007	25 300	18 000	7 700
2008	12 800	9 100	8 400
2009	9 000		

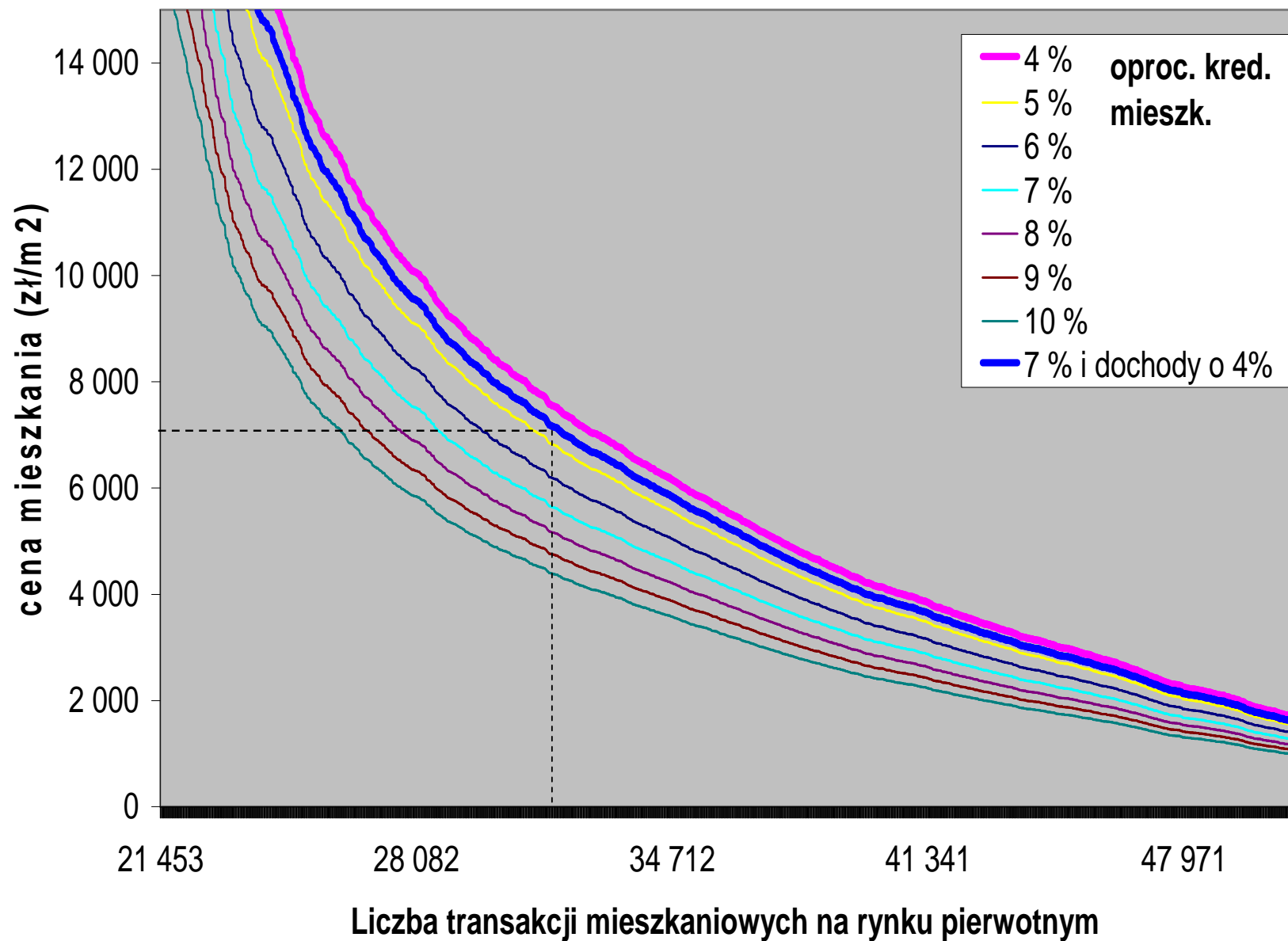
Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego Warszawa



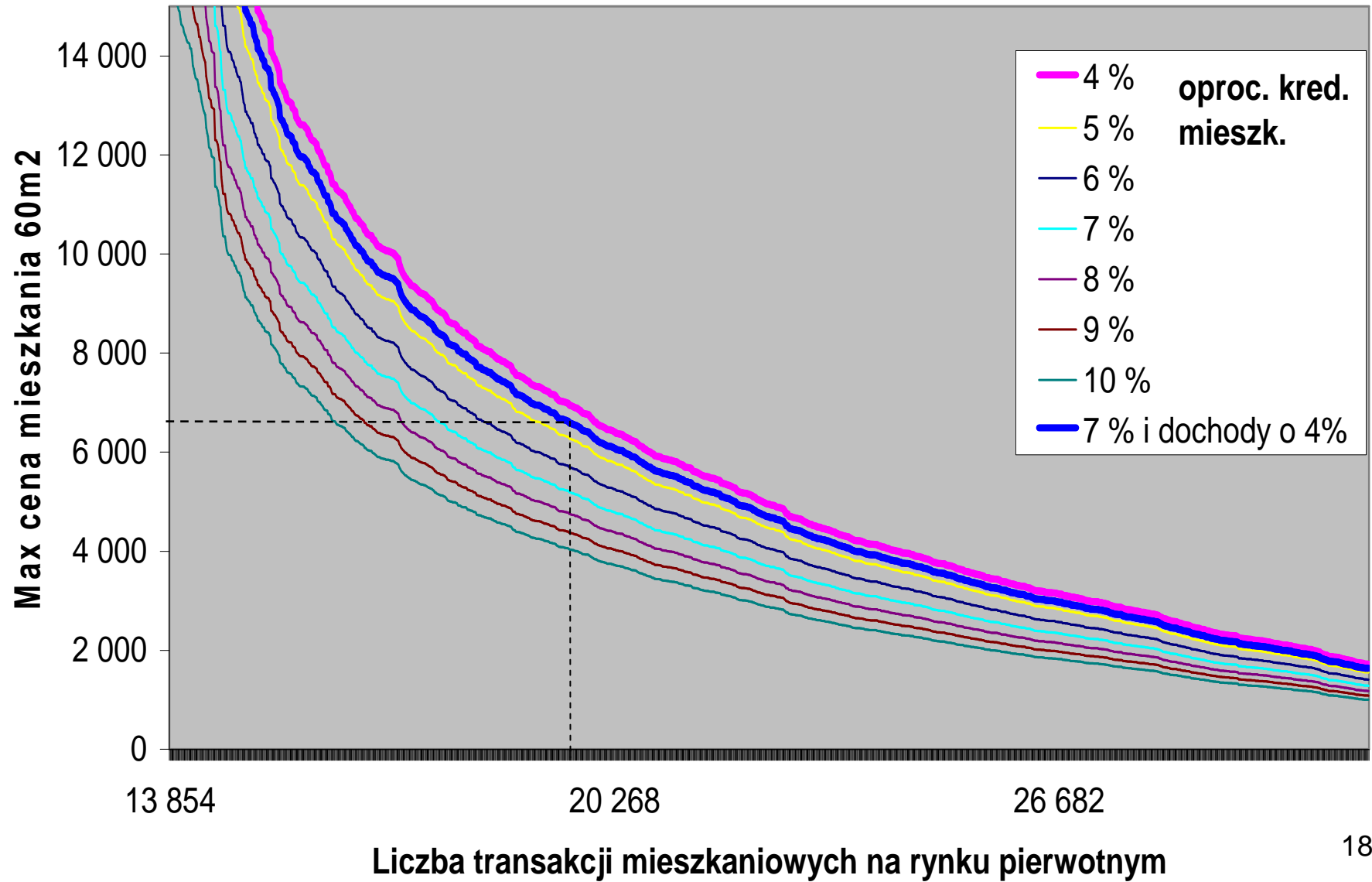
Tablica 3. Podstawowe informacje o sytuacji na rynku mieszkań w wybranych miastach w roku 2009

Miasta	Rok 2009 prognoza podaży	Oferta nie sprzedanych mieszkań na koniec roku 2008	Mieszkania spekulacyjne, gotowe, oddane do użytku w latach 2005- 2008 (szacunek)	Razem podaż na rynku	W tym mieszkania deweloperskie
Warszawa	9 000	16 800	15 000	40 800	25 800
Poznań	1 400	3 200	3 000	7 600	4 600
Kraków	3 500	7 000	6 500	48 400	10 500
Wrocław	3 300	4 700	4 500	12 500	8 000
Łódź	800	1 300	300	2 400	2 100
Trójmiasto	3 000	4 100	3 000	14 900	7 100
Razem	21 000	37 100	32 300	126 600	58 100

Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź)



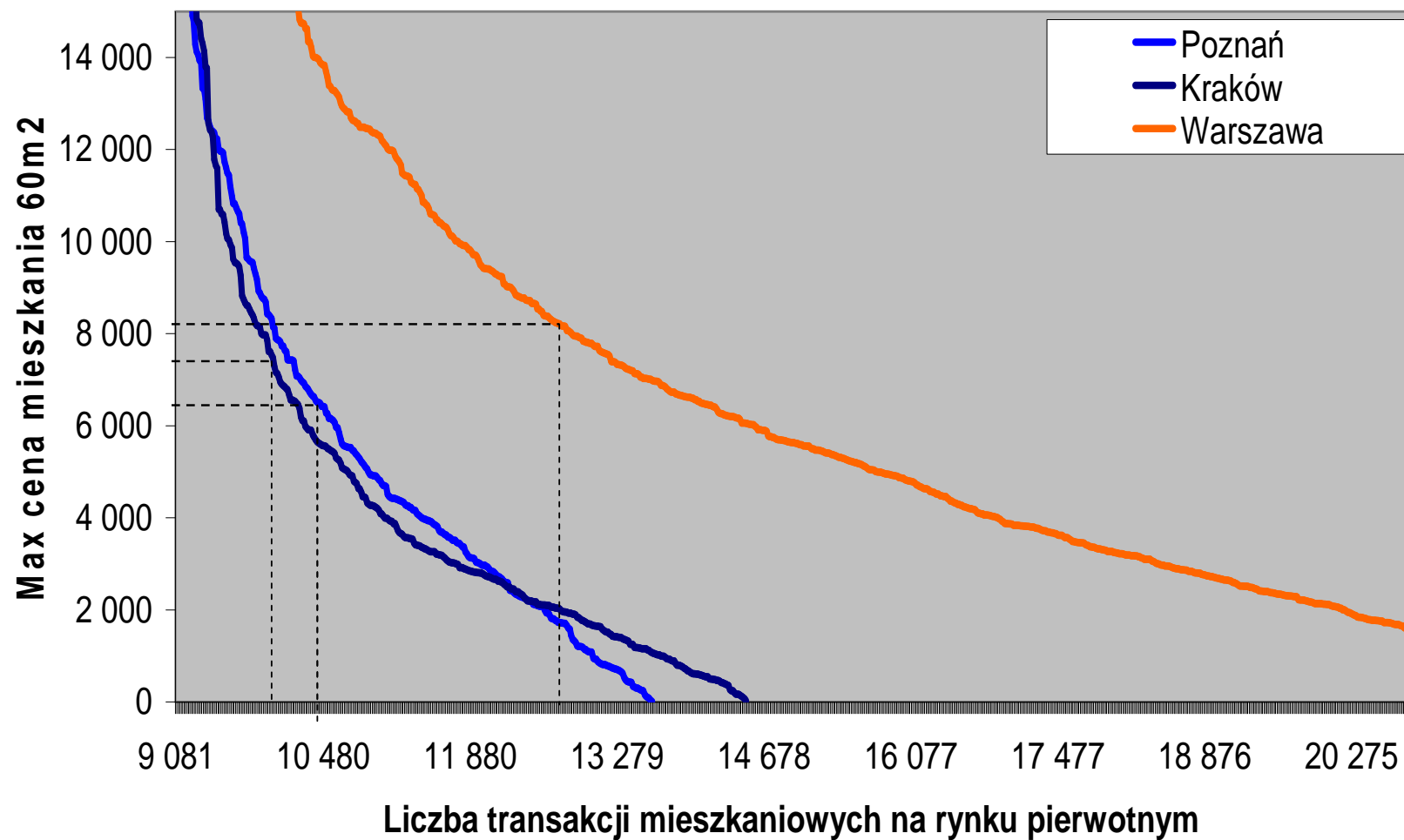
Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego (Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź)



Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego w wariacie na 2009 r

(7 % oproc. kr. i wzrost dochodów o 4%, cena z końca 2008 r.)

Warszawa, Kraków, Poznań

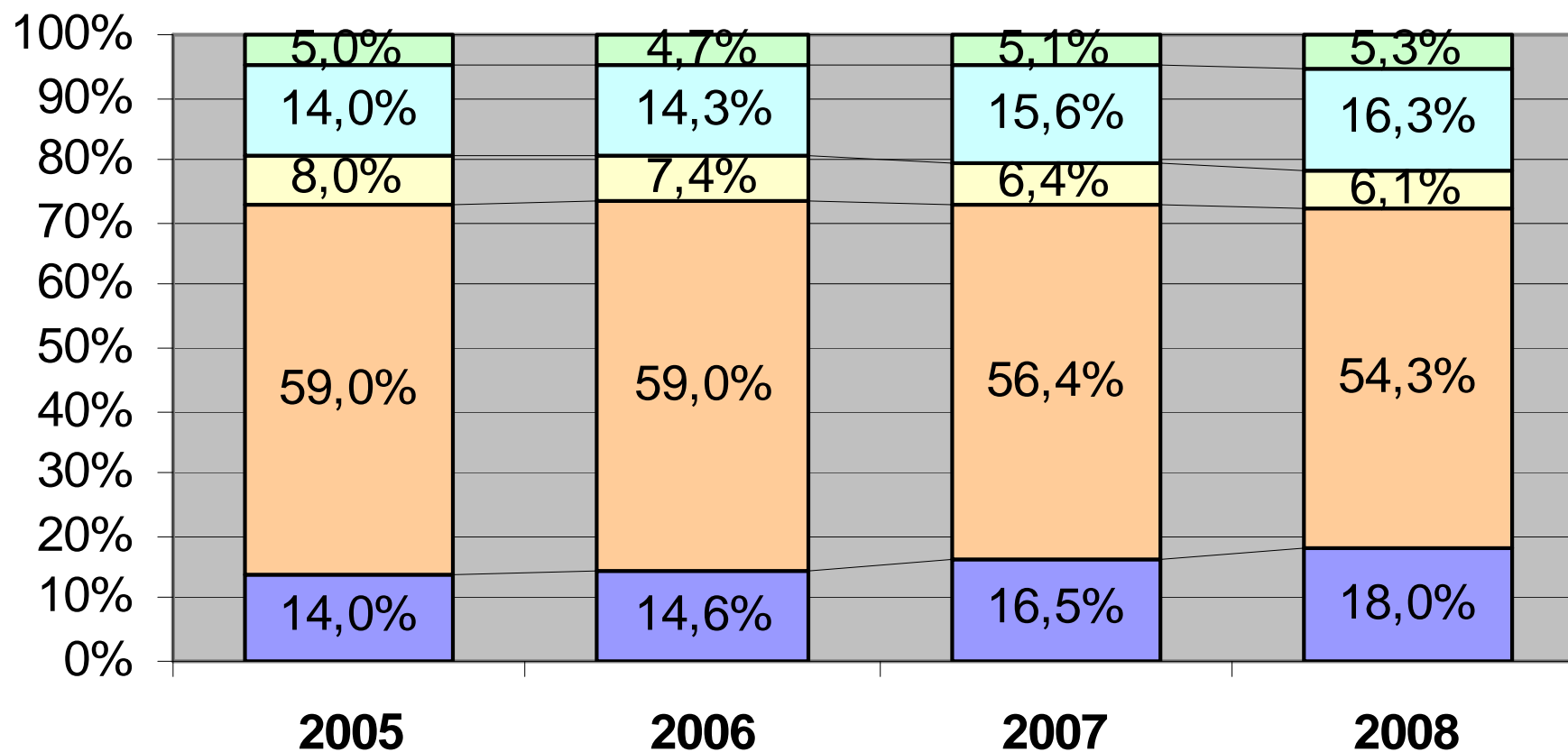


Założenia kalibracji krzywych popytu w modelu

1. Rok bazowy => 2006 r.
2. Średnia cena na rynku pierwotnym => 4800 zł (7 miast), 6000 (Warszawa), 4600 zł (6 miast)
3. Średnie oprocentowanie kredytów nowoudzielonych => 4,25%,
4. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym => 38 tys. (7 miast), 15 tys. (Warszawa), 23 tys. (6 miast)
5. Średnia powierzchnia sprzedanego mieszkania => 60 m² (7 i 6 miast), 70 m² (Warszawa)

Struktura kosztu budowy m2 mieszkania w Polsce była dosyć stabilna (wg Sekocenbud)

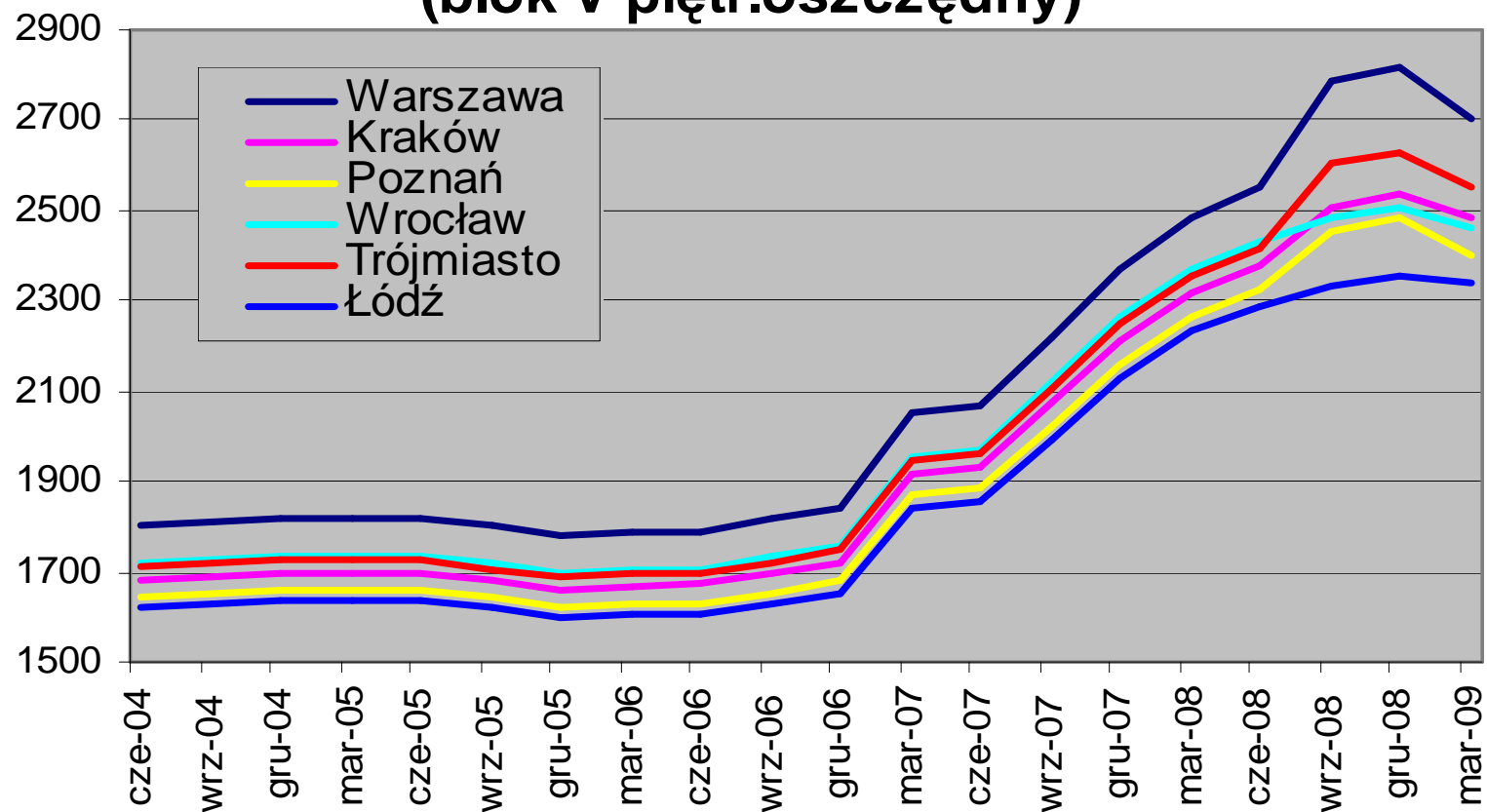
Koszt budowy m2 mieszkania w IV kwartale



■ robocizna ■ materiały ■ sprzęt ■ koszty pośrednie ■ zysk

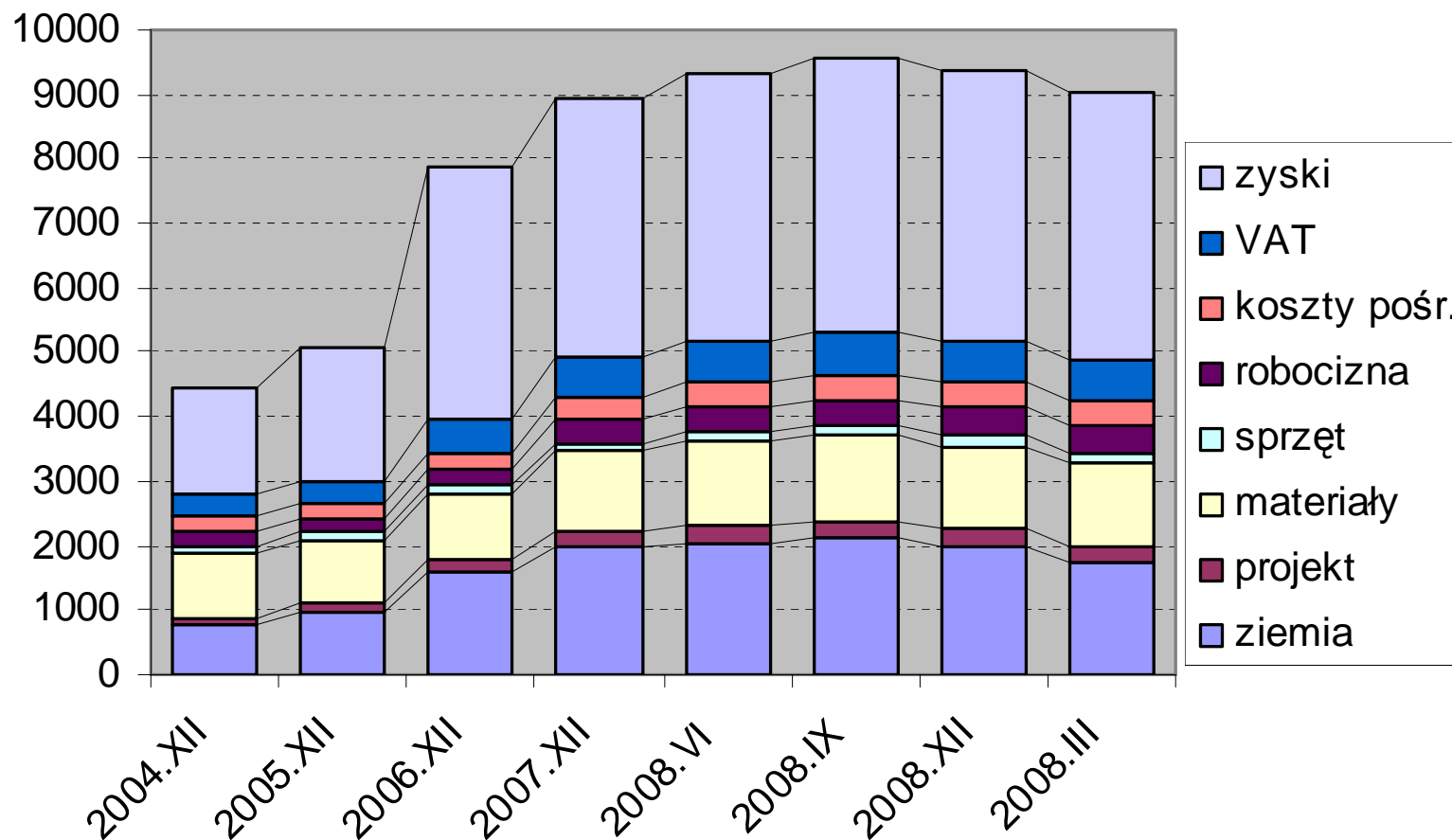
a koszty przyspieszyły dopiero w 2007, aby zastopować w 2008

Koszt budowy m2 mieszkania (blok V piętr.oszczędny)



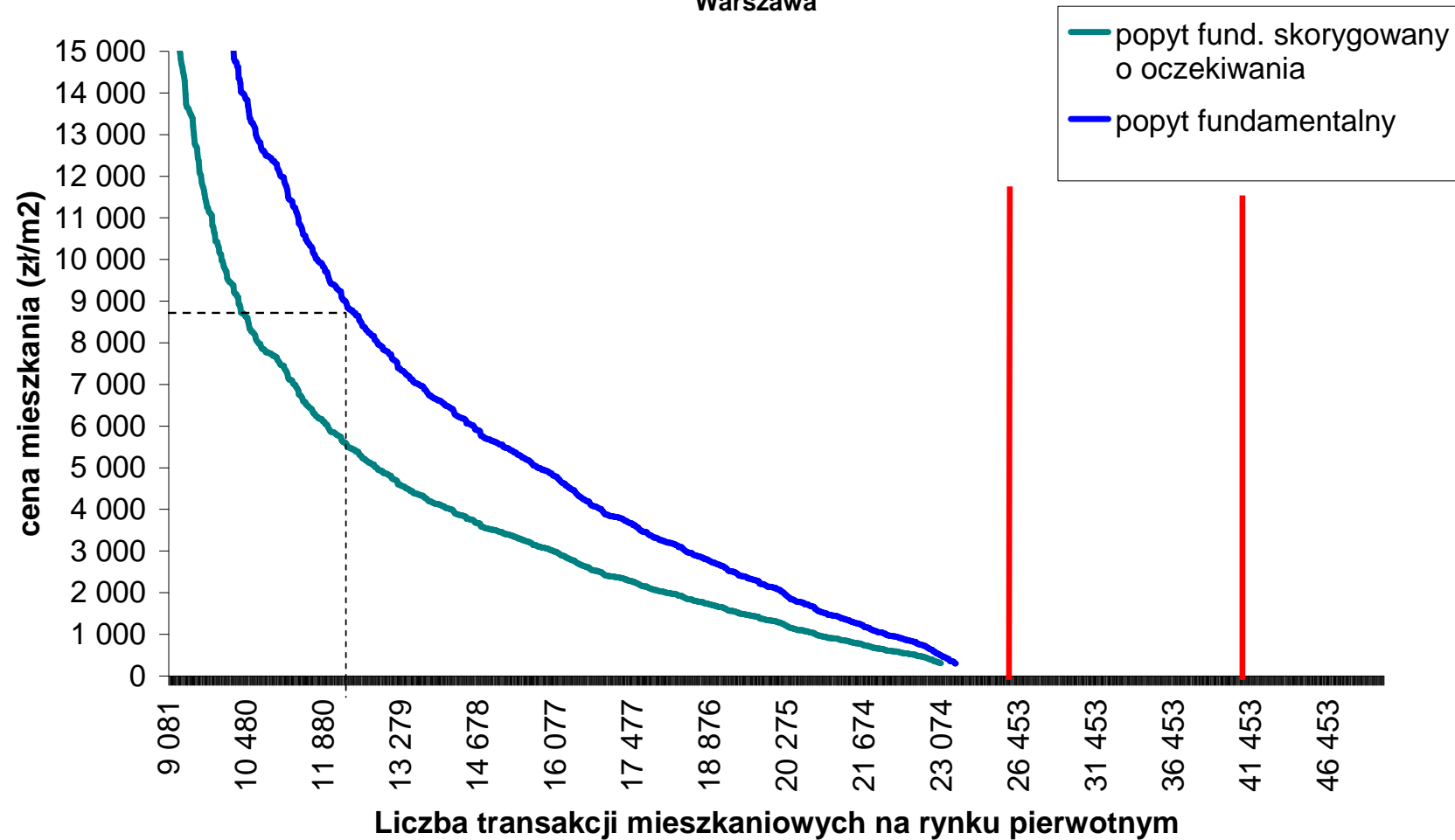
W konsekwencji zyski budowlane cały czas wykazywały tendencję rosnącą

Struktura kosztu m2 mieszkania w Warszawie



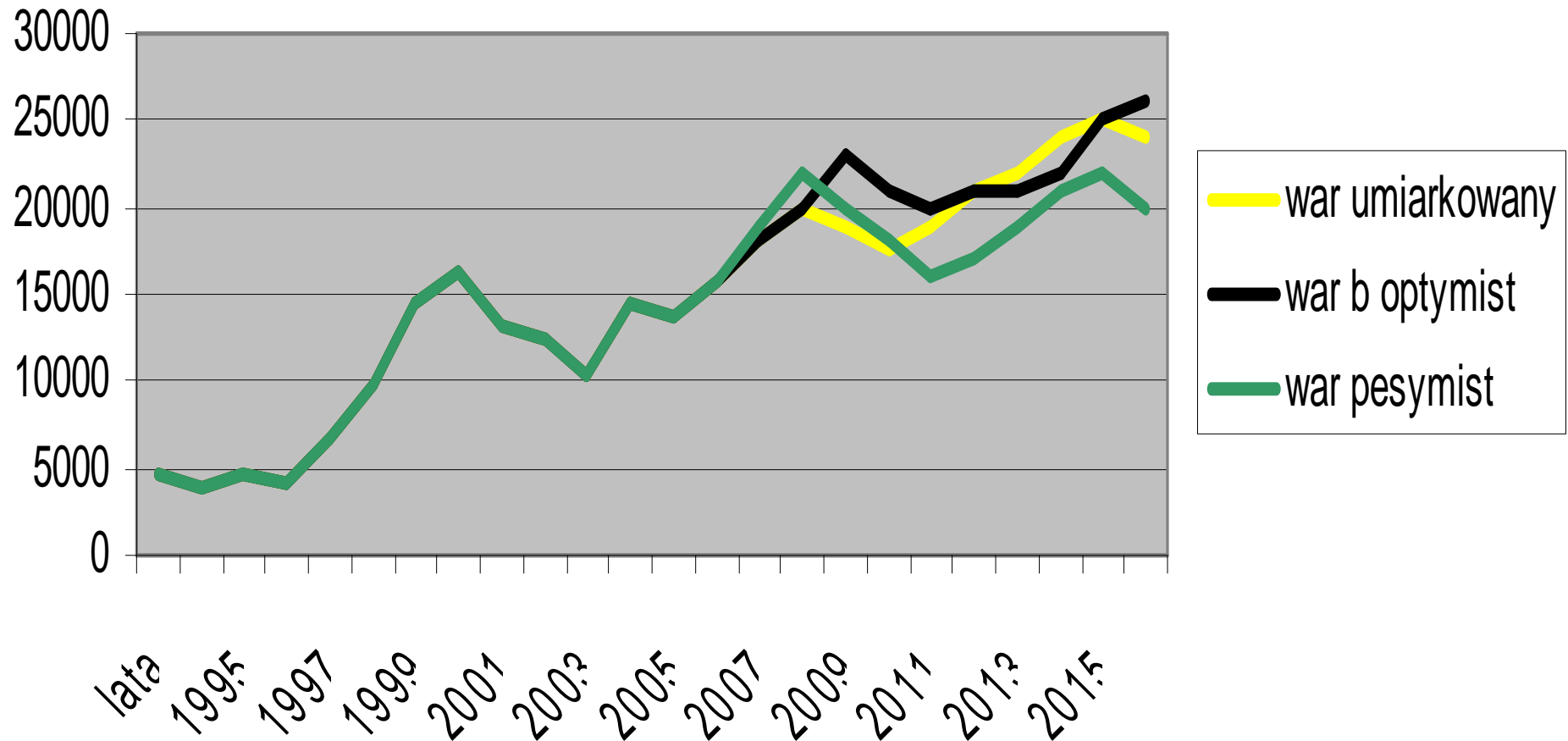
Co dalej deweloperze i konsumencie?

Szacunkowe krzywe popytu mieszkaniowego
Warszawa

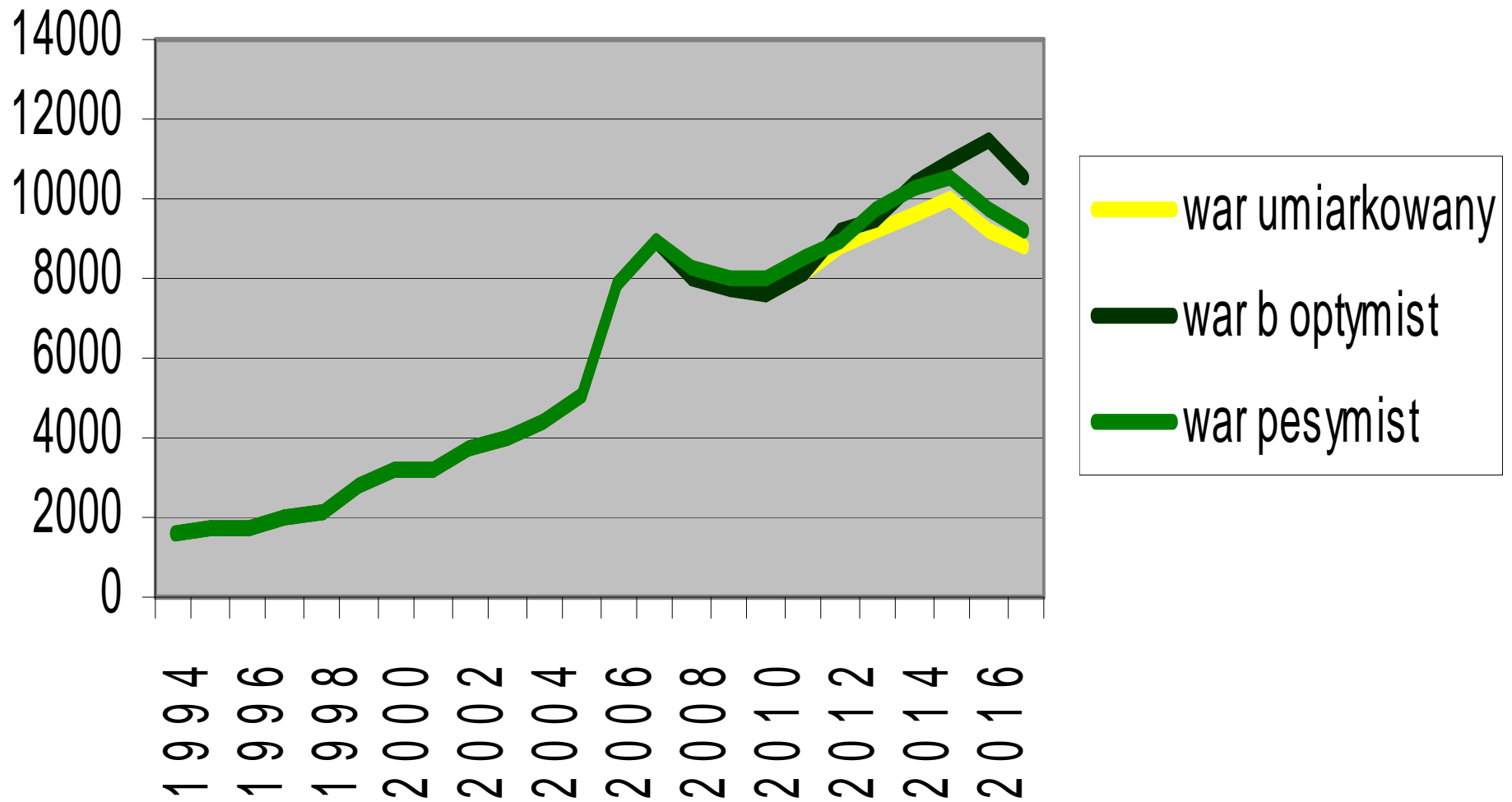


W konsekwencji rozpoczął się nowy cykl

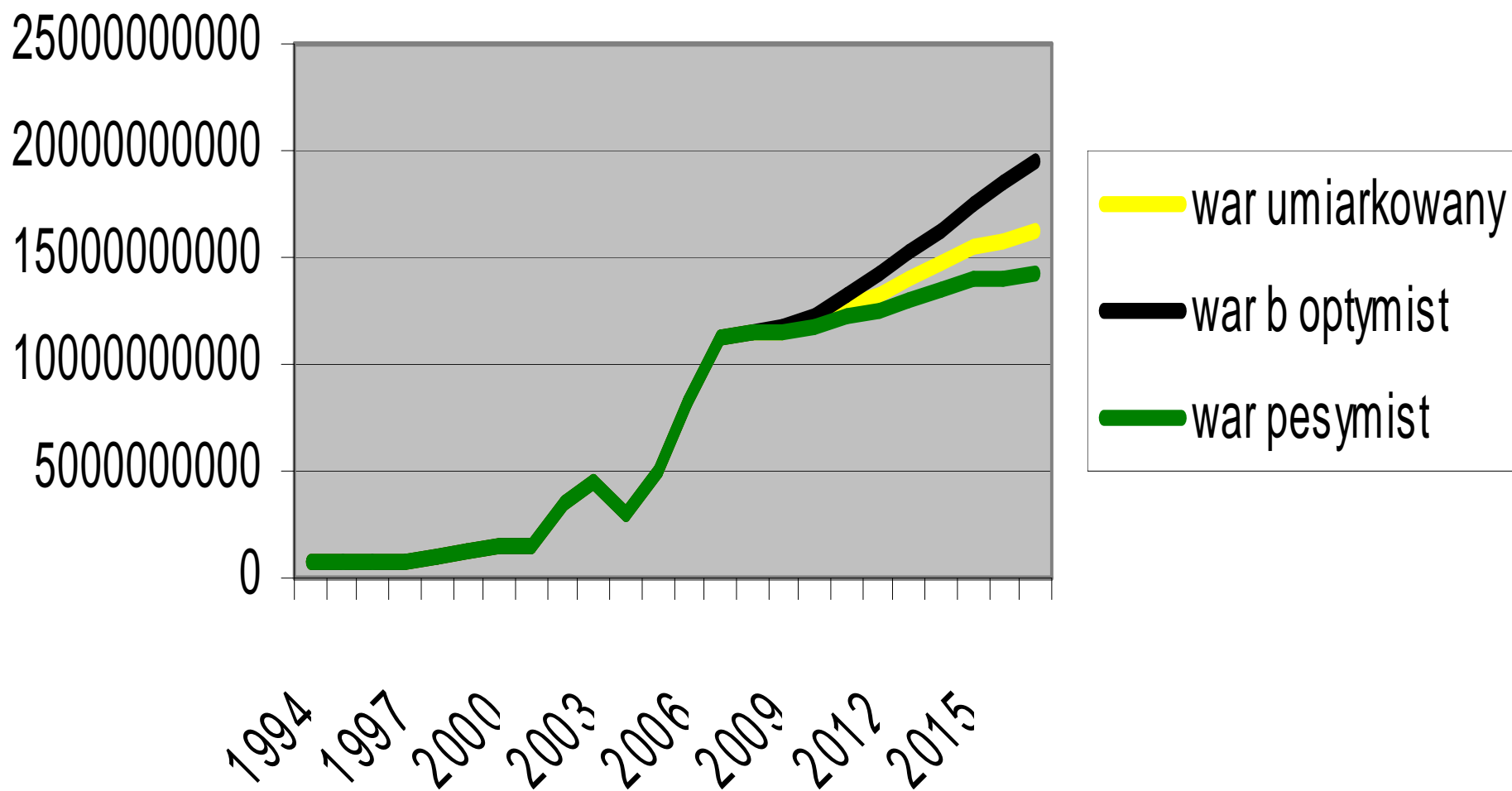
Warianty poziomu bud mieszcz w Warszawie



Ceny nowych mieszkań w Warszawie

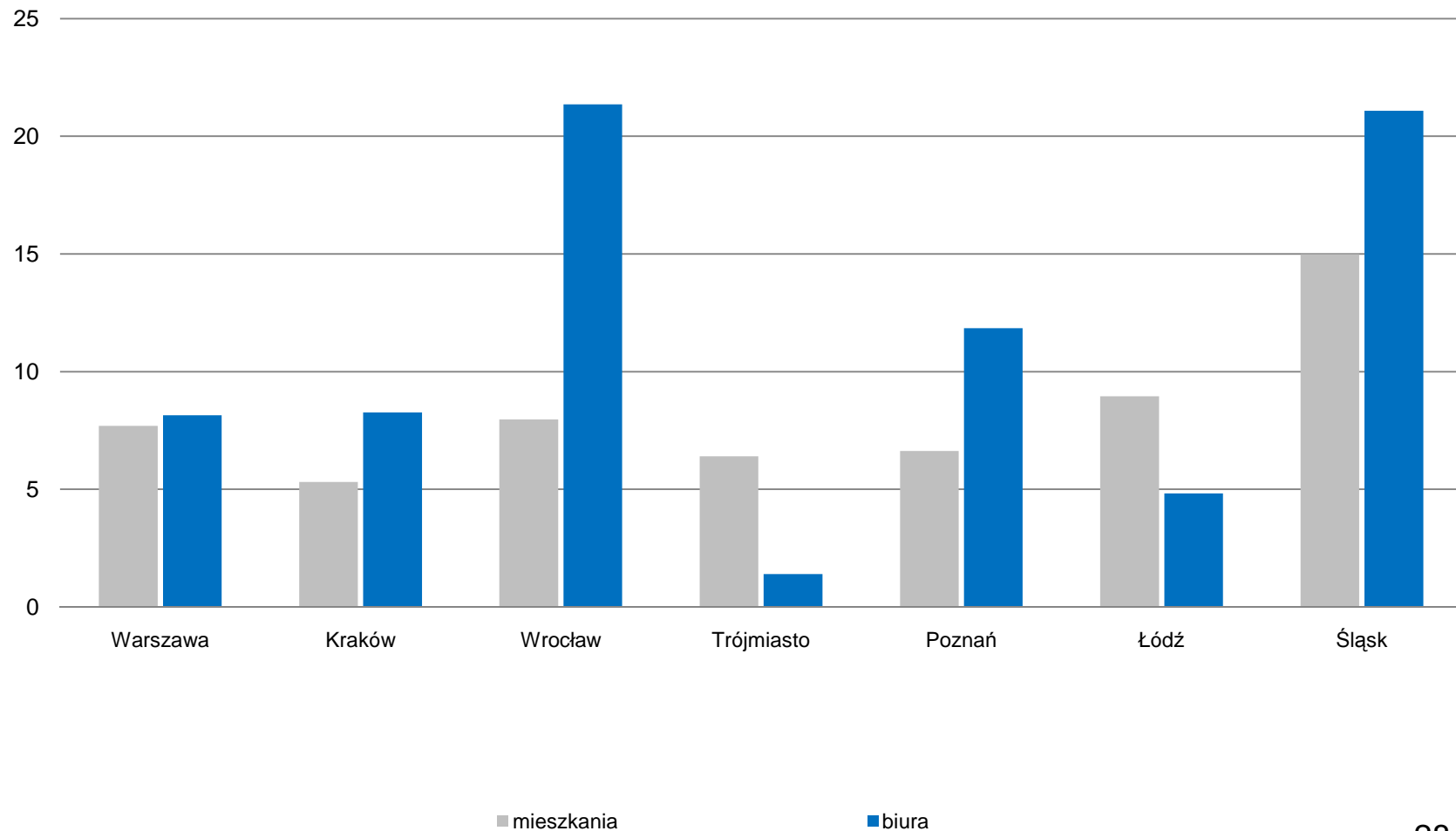


Popyt mieszkaniowy na rynku w Warszawie



Powtórki ostrego wzrostu cen w przyszłości raczej nie będzie

Na ile lat wystarczy gruntów przy średniej skali produkcji z okresu od 2000 do 2008?



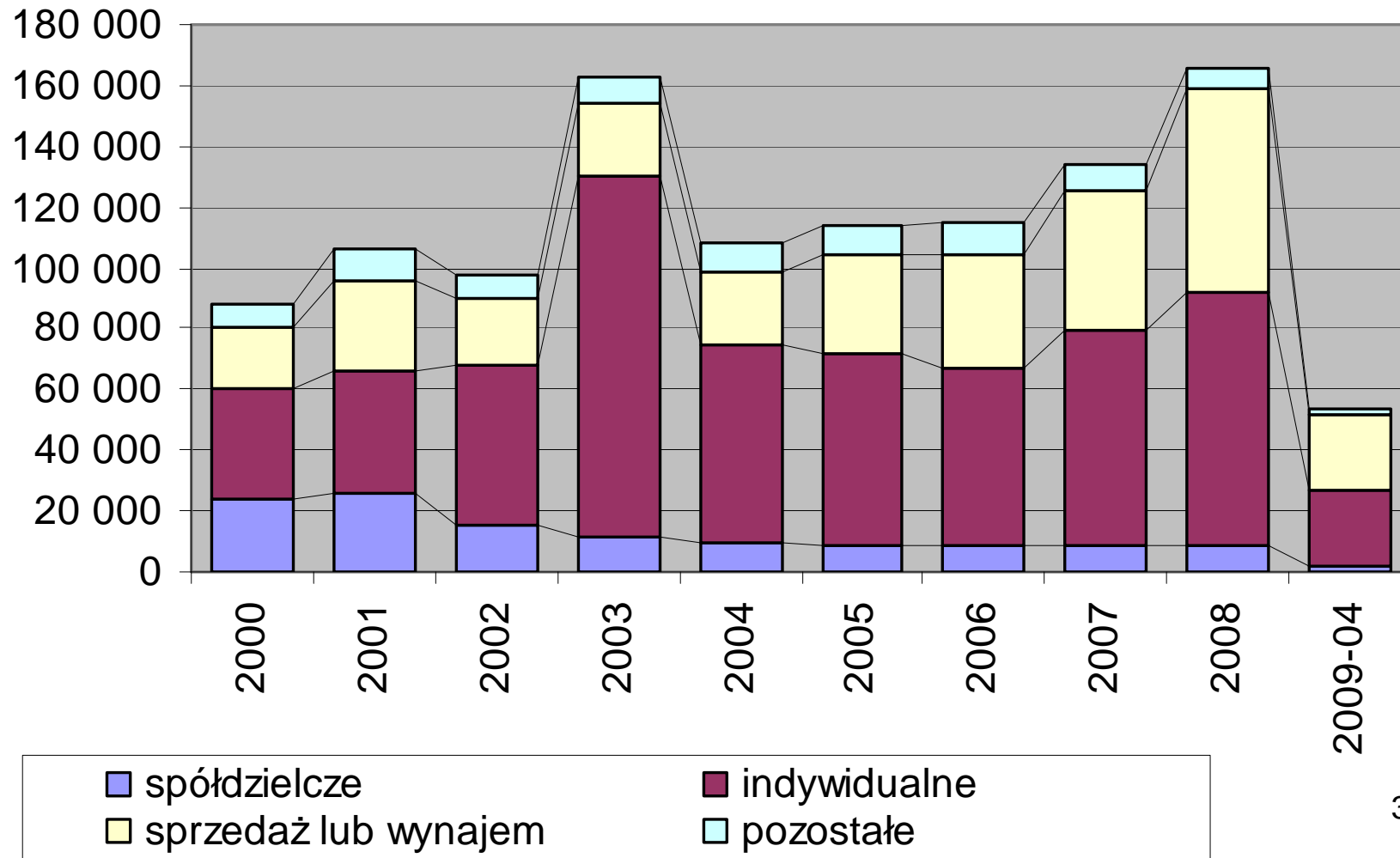
Ile mogą spaść ceny?

M i a s t o	czynsz rynkowy na koniec 2008	cena rynkowa na koniec 2008	m a k s y m a l n a c e n a z a k u p u	przybliżone koszty budowy bez zysku deweloperskiego na koniec 2008
z ł / m k w .				
W a r s z a w a	5 0	8 2 0 0	6 4 5 2	5 0 0 0
K r a k ó w	3 0	7 7 0 0	3 8 7 1	4 5 0 0
P o z n a ń	2 7	6 8 0 0	3 4 8 4	4 2 0 0
G d y n i a	3 3	5 8 0 0	4 2 5 8	4 2 0 0
G d a ń s k	3 6	7 0 0 0	4 6 4 5	4 5 0 0
W r o c ł a w	4 0	6 6 0 0	5 1 6 1	4 5 0 0
S z c z e c i n	3 1	5 4 0 0	4 0 0 0	4 2 0 0
K a t o w i c e	2 7	5 3 0 0	3 4 8 4	4 0 0 0
Ł ó d ź	2 6	5 1 0 0	3 3 5 5	4 0 0 0
ś r e d n i o	3 3	6 4 3 3	4 3 0 0	4 5 0 0

R O E	8,5 %
stopa dyskonta	9,3 %
stopa bonów skarbowych	5,5 %
premia za ryzyko	2,5 %
koszty obsługi	0,5 %
poziom pustostanów	10,0 %

Spadające ceny materiałów i terenów dają szansę rozwojowi budownictwa indywidualnego, które ma szansę skompensować spadki na rynku deweloperskim, zwłaszcza od strony popytu na materiały

Mieszkania oddane do użytkowania



Kryzys nieruchomościowy nam nie grozi, ale spadek popytu deweloperskiego będzie odczuwalny, zwłaszcza w branży

	2000	2002	2004	2006	2007	2008
Udział kredytu w PKB (%)	1,3	2,6	3,9	7,2	9,7	15,1
Udział kredytu w aktywach sektora bankowego (%)	2,2	4,5	7,0	12,1	14,5	
Udział kredytu w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego (%)	16,0	26,0	38,5	40,2*	41,5*	
Udział budownictwa w PKB (%)	2,2	1,9	1,7	1,8	2,2*	
Budownictwo / 1000 ludności	2,3	2,6	2,9	3,0	3,5	
Transakcje mieszkaniowe na rynku wtórnym / 1000 ludności	2,8		3,0	3,4		
Udział kredytu w finansowaniu transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym (%)	10,2		31,5		40,0*	
Zadłużenie zasobu (%)	0,3		1,1		2,6*	
Obsługa zadłużenia (% dochodu ludności)			0,8	1,2	1,8*	31

Dziękuję za uwagę