

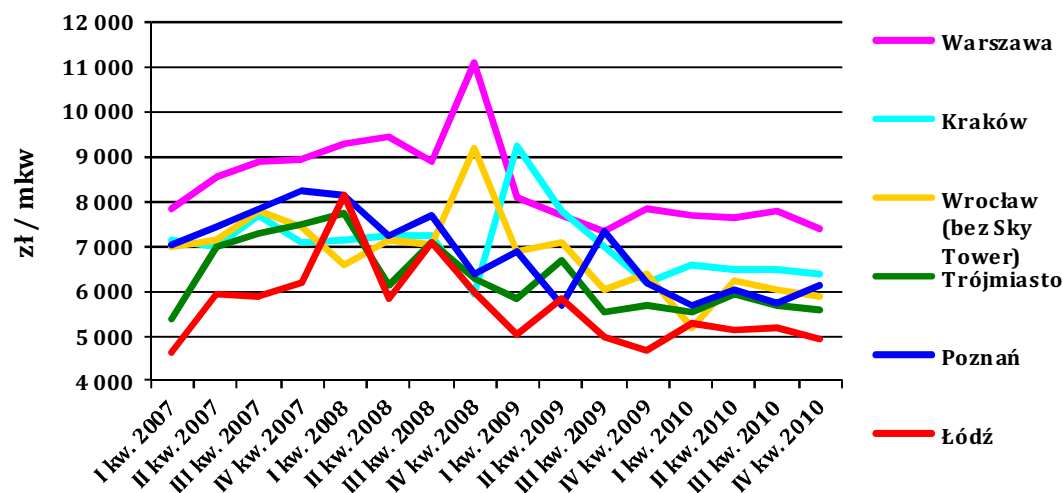
# Tendencje rozwoju sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

**Jacek Łaszek**  
*Kraków, maj 2011 r.*

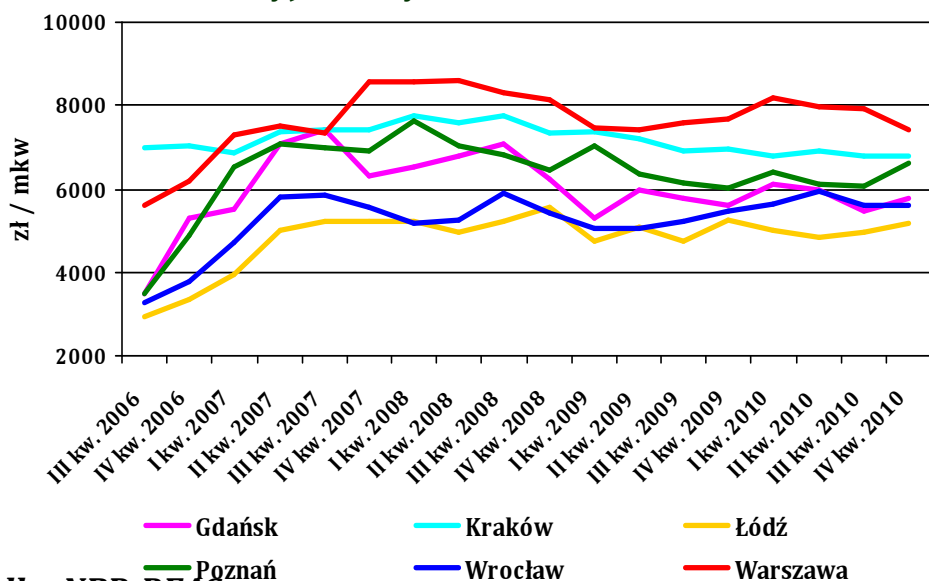
[www.dlabudownictwa.pl](http://www.dlabudownictwa.pl)  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2011

# Stabilizacja cen na rynku mieszkaniowym, ale na wysokim poziomie

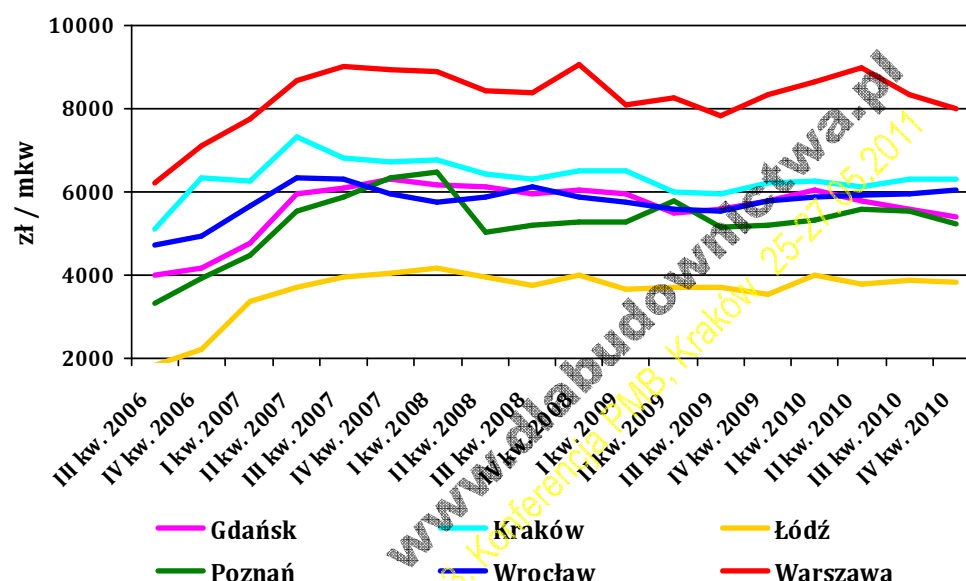
Ofertowe ceny mieszkań wprowadzonych pierwszy raz na RP



Transakcyjne ceny mieszkań - RP



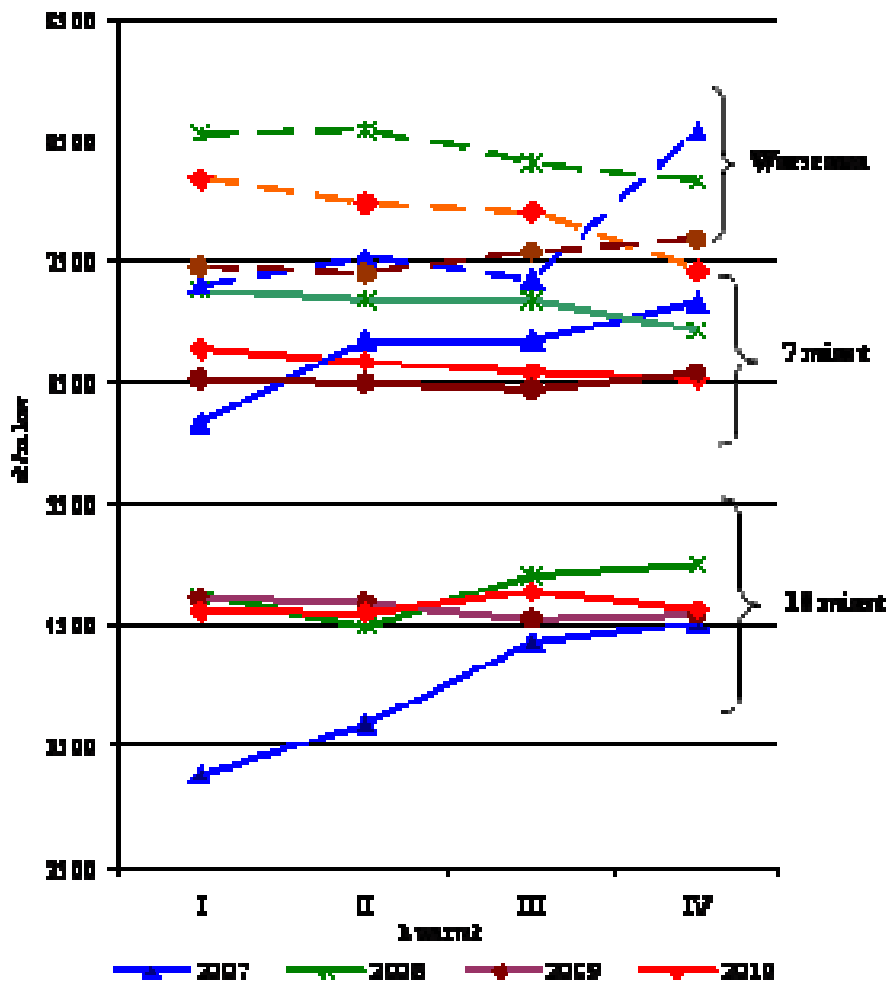
Transakcyjne ceny mieszkań - RW



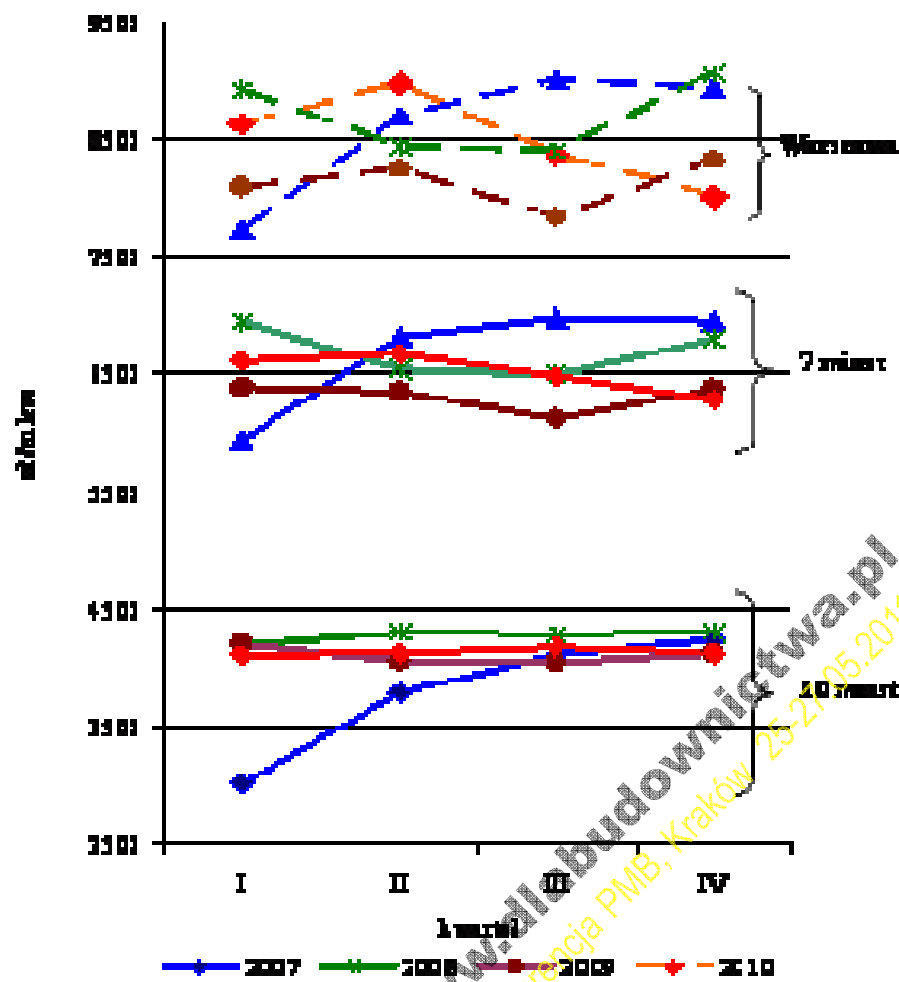
Źródło: NBP, REAS.

# W czwartym kwartale 2011 wyraźne spadki cen

Średnia ważona cena mieszkania - RP, transakcje



Średnia ważona cena mieszkania - RW, transakcje



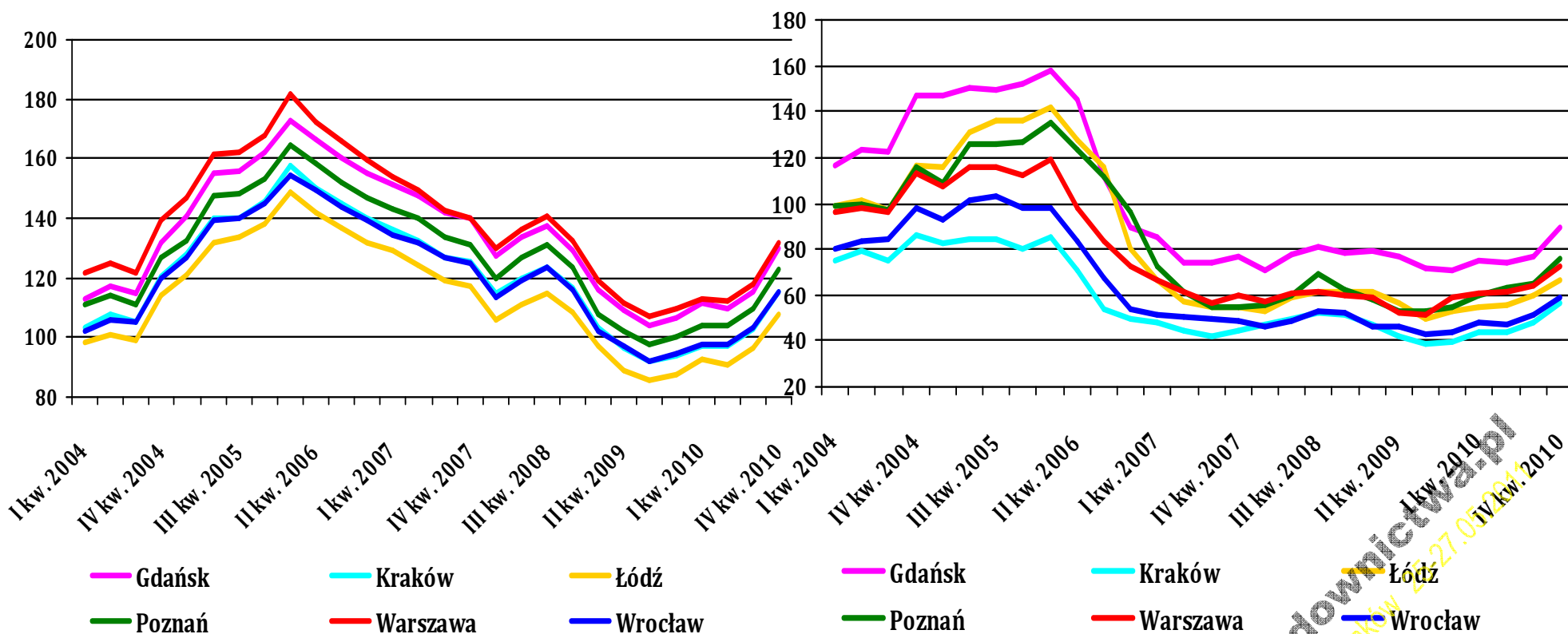
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

www.walbudownictwa.pl  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-26.10.2011

# Miary dostępności na rynku mieszkań wykazują niewielką poprawę, lecz daleko im do stanu z lat boomu

Dostępny ważony kredyt mieszkaniowy <sup>1/</sup> (w tys. zł)

Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. przy ważonym kredycie <sup>1/</sup>



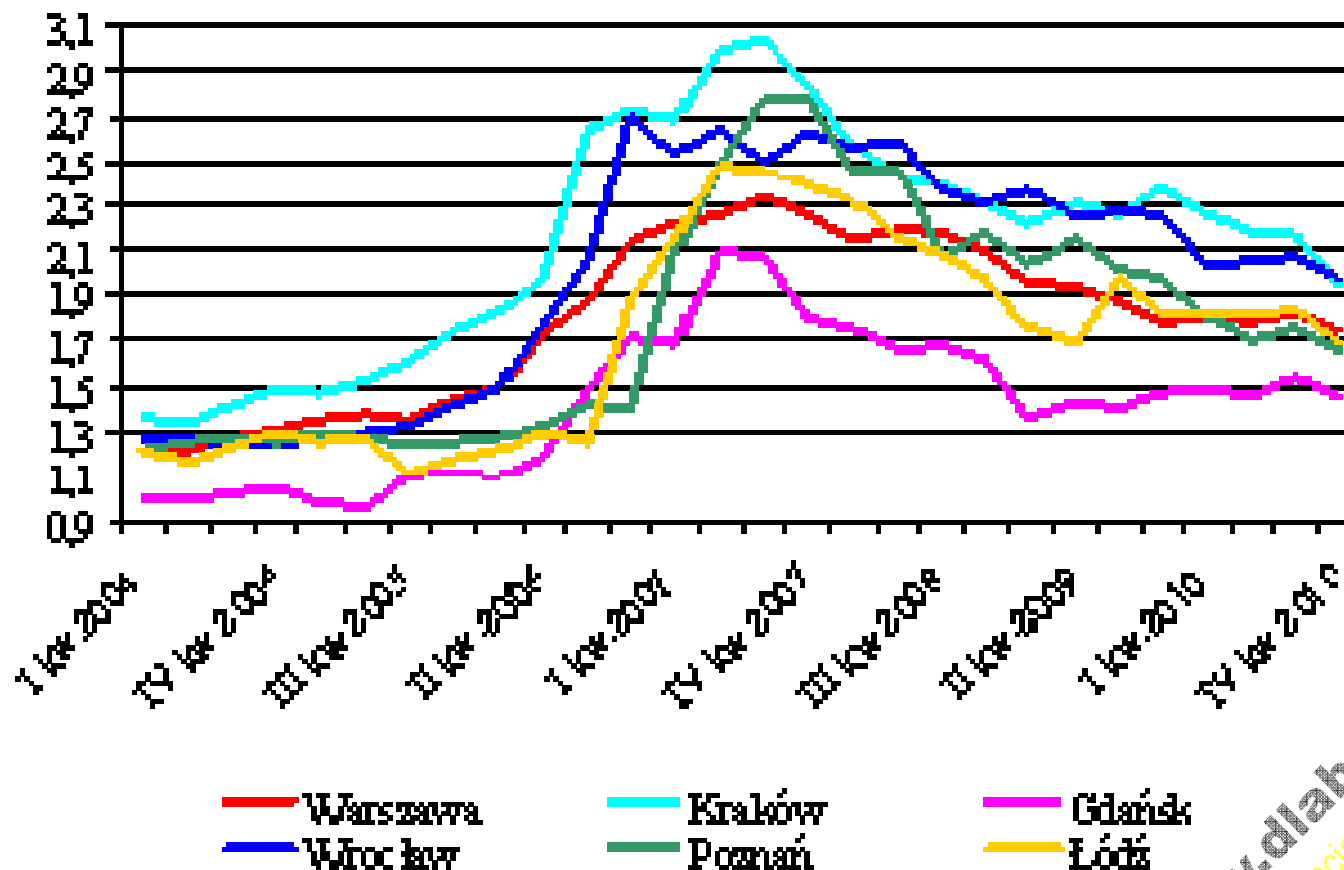
1/ Kredyt ważony strukturą walutową kwartalnego przyrostu kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych.

Źródło: NBP, GUS, PONT Info Nieruchomości.

www.dlabudownictwa.pl  
3. Konferencja PMB, Kraków 2-27.05.2011

# Napięcia powoli opadają

Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw

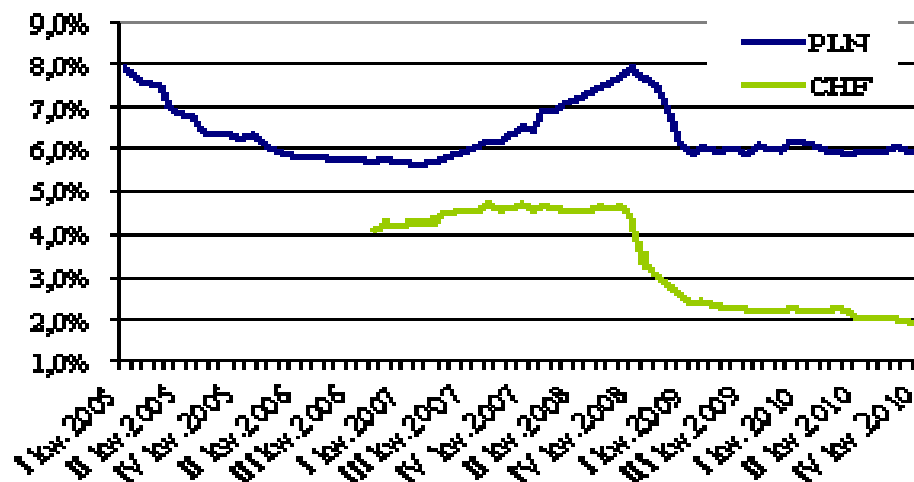


Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości, NBP.

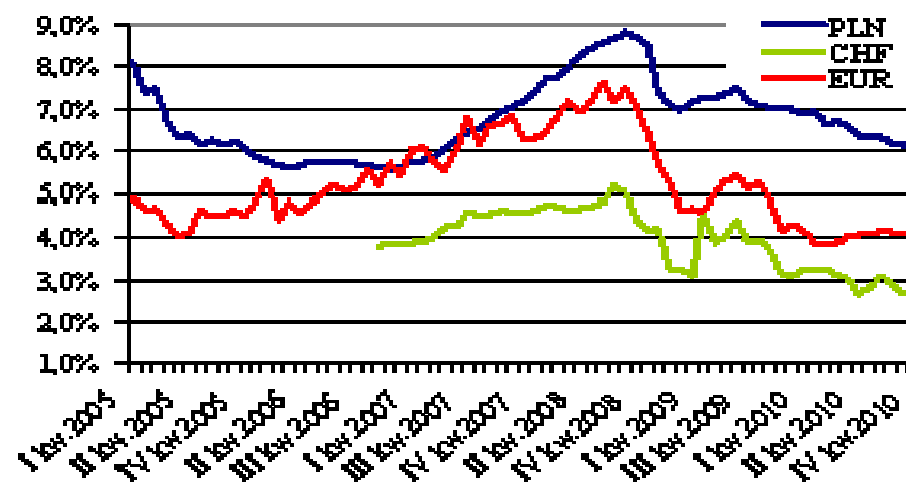
[www.dlabudownictwa.pl](http://www.dlabudownictwa.pl)  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2011

# Marże spadły, stopa procentowa prawie powróciła do poprzedniego stanu, lecz zmieniła się struktura kredytów, co znacząco wpływa na popyt

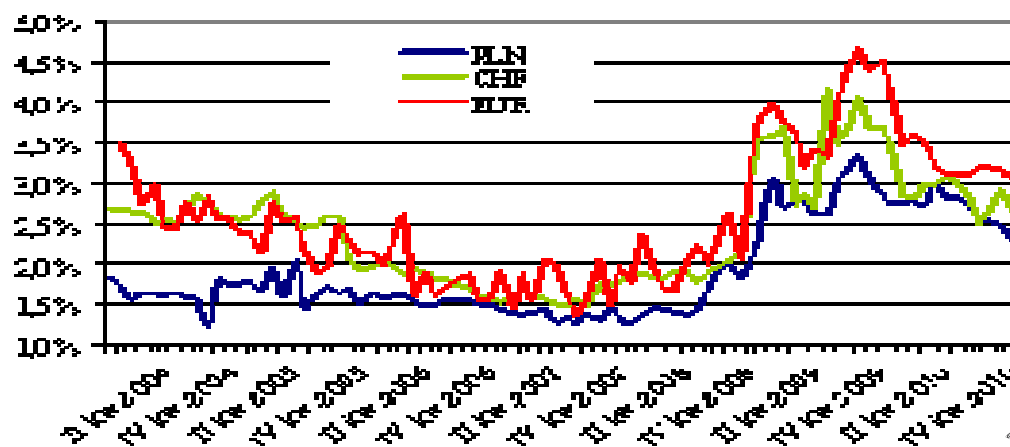
Stopy procentowe dla stanu kredytów mieszkaniowych w Polsce



Stopy procentowe dla nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce



Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla nowych kredytów mieszkaniowych

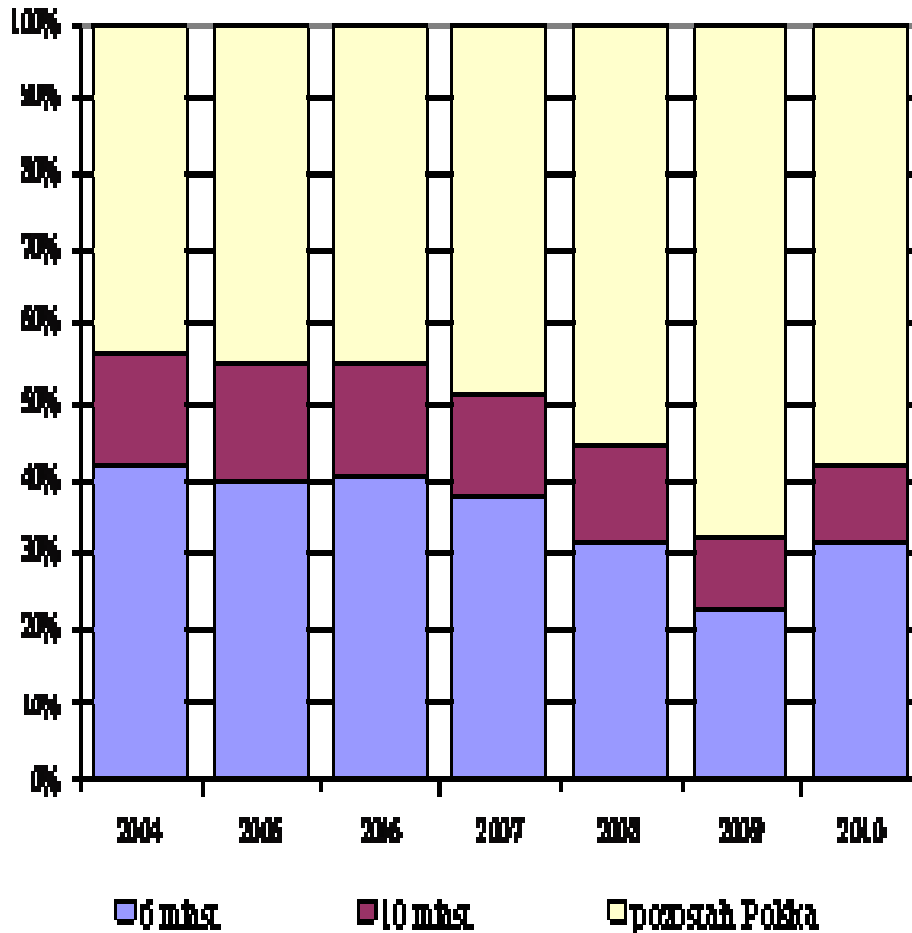


Źródło NBP.

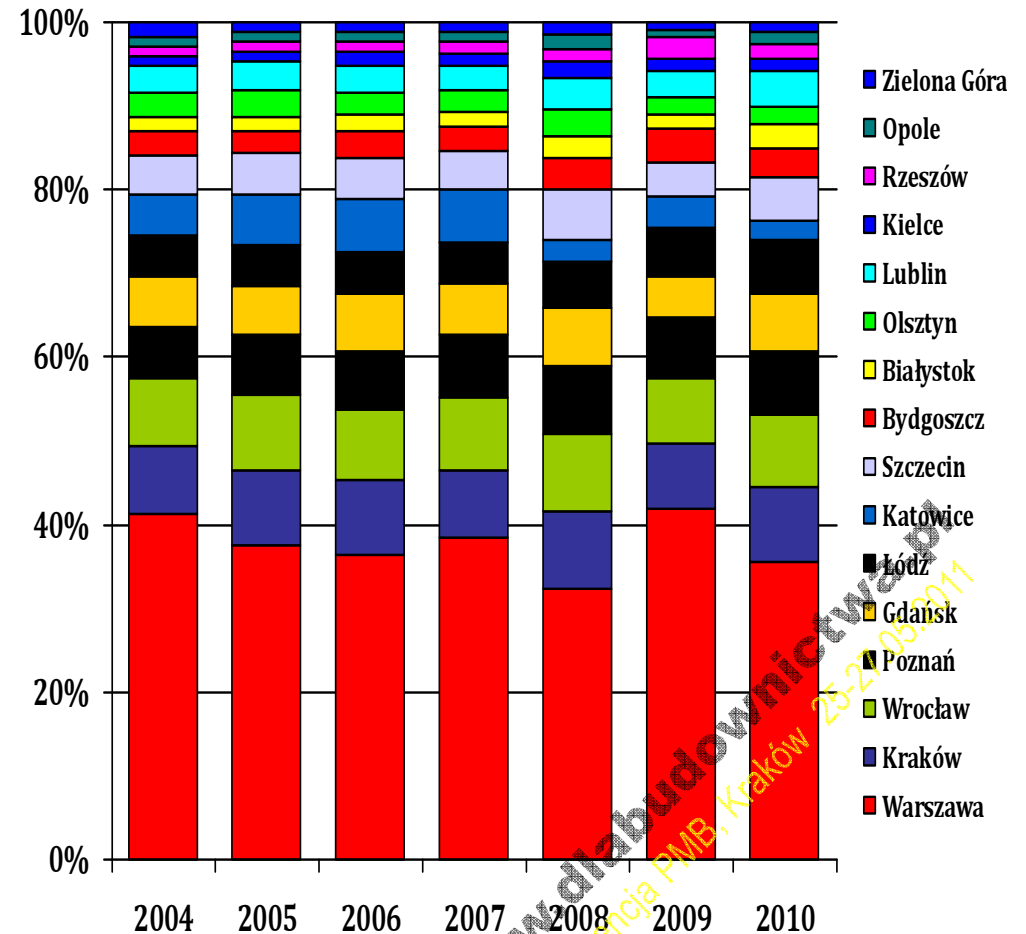
[www.dlabudownictwa.pl](http://www.dlabudownictwa.pl)  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2011

# Struktura przestrzenna kredytu jest dosyć stabilna

Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w Polsce



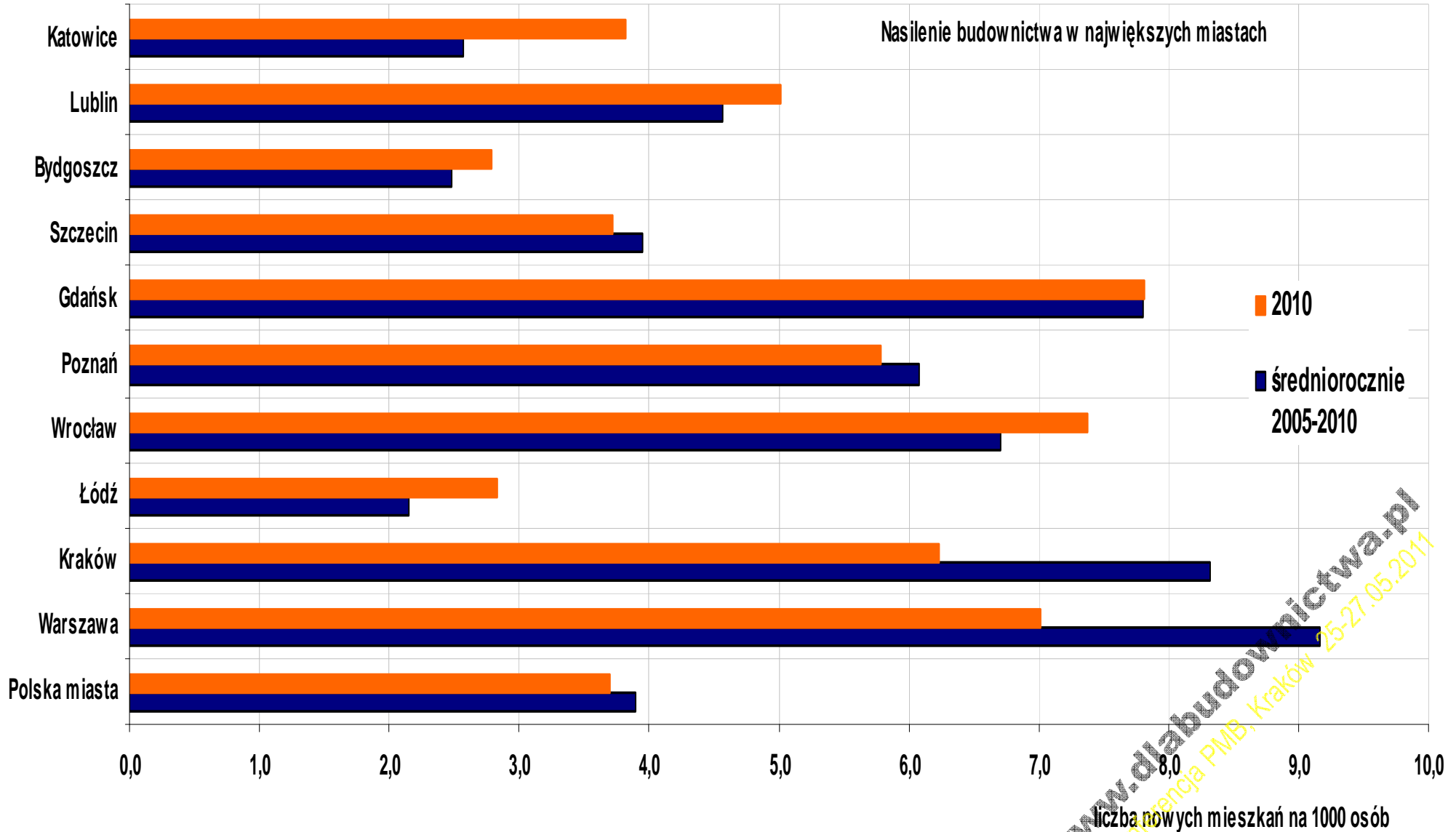
Struktura nowych kredytów mieszkaniowych w 16 miastach Polski, w czwartych kwartałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie BIK.

www.dlaBudowniczych.pl  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-26.03.2011

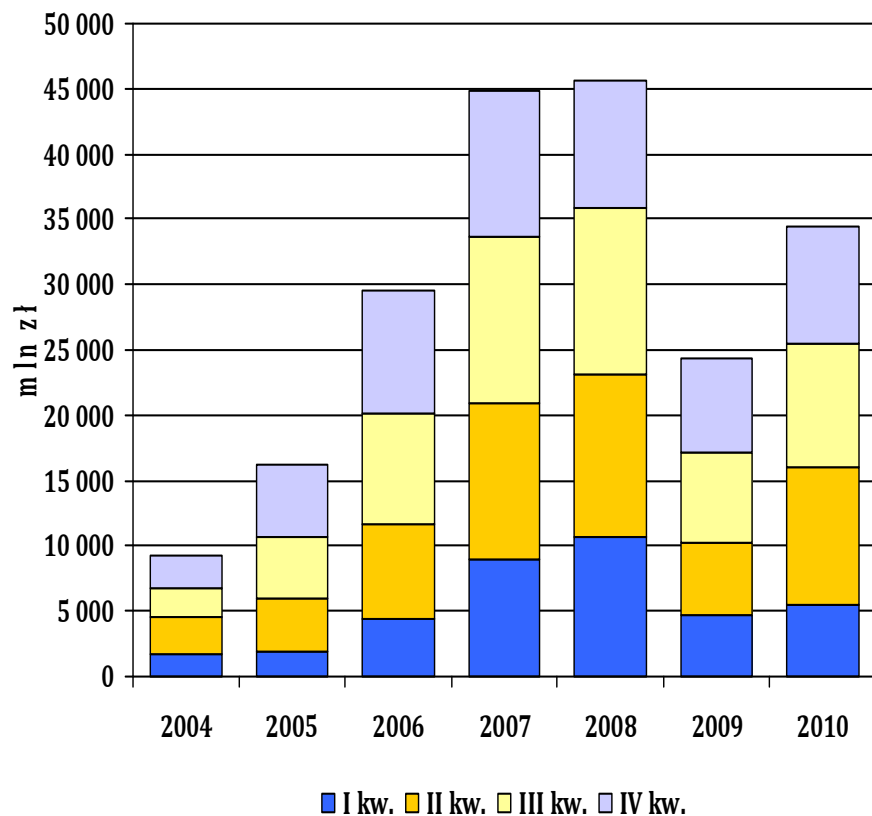
# Generalnie struktura budownictwa mieszkaniowego jest dosyć stabilna - buduje się tam gdzie są wysokie ceny, ale poszczególne rynki wykazują znaczącą cykliczność





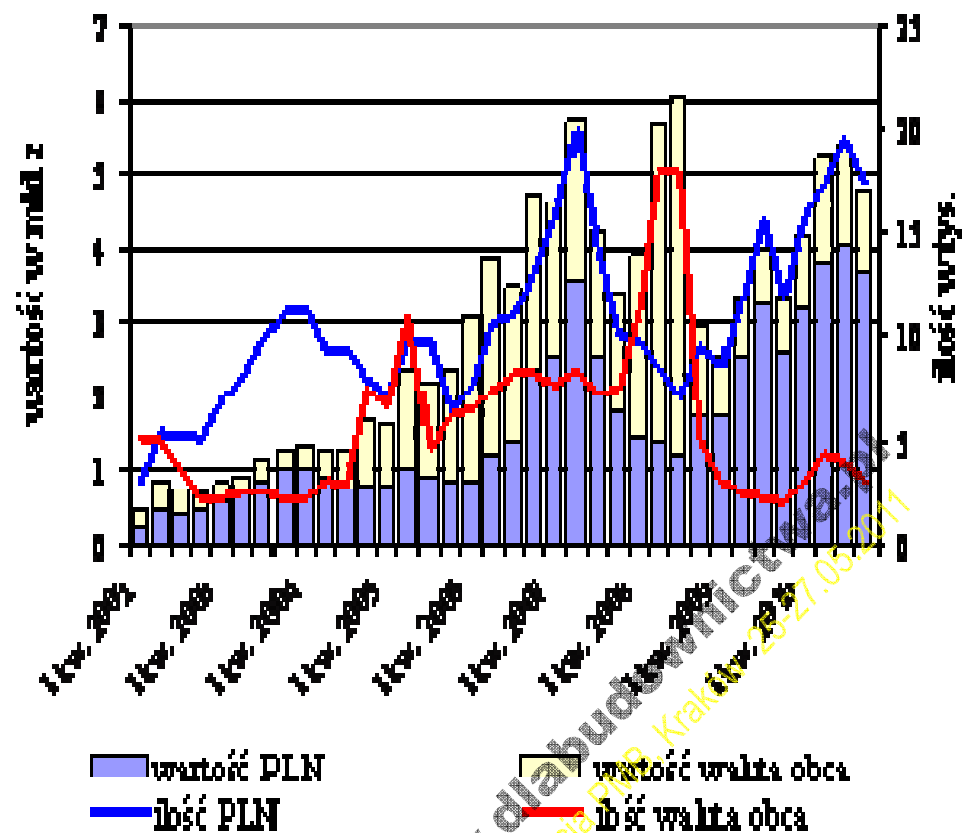
# Banki stopniowo zwiększają akcję kredytową

Przyrosty kwartalne kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)



Źródło: NBP.

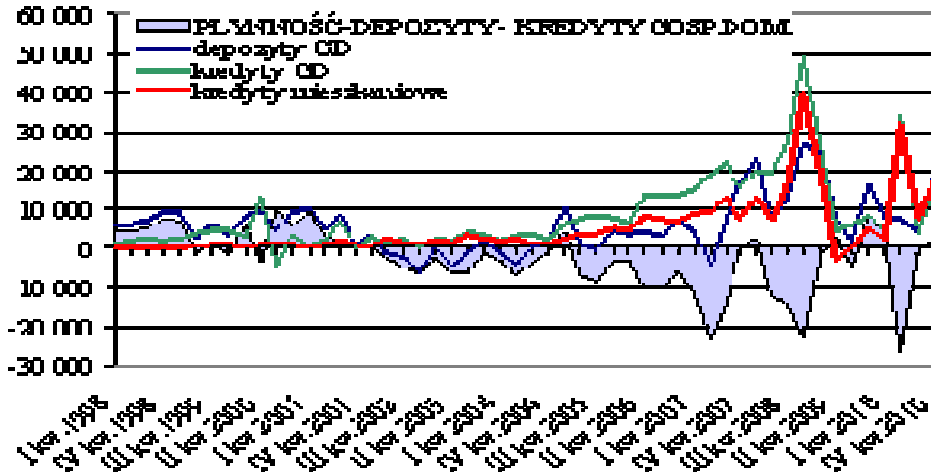
Nowy kredyt mieszkaniowy wartościowo i ilościowo



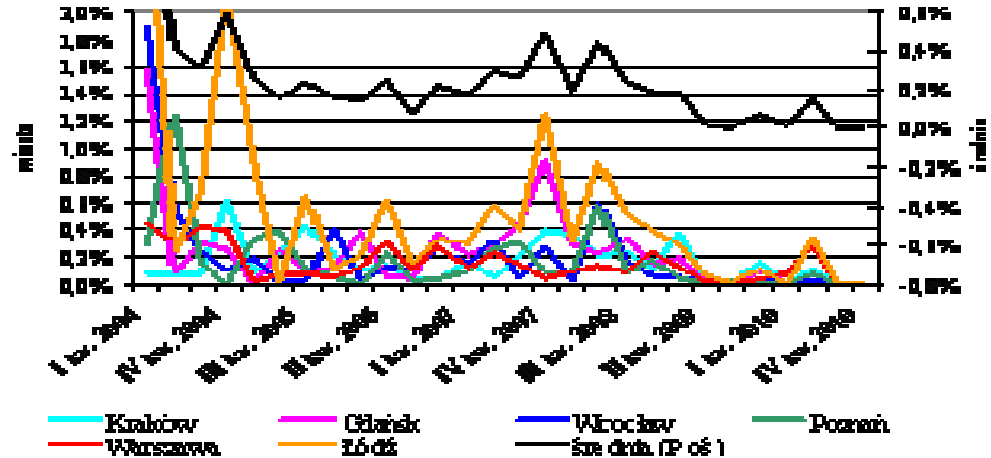
Źródło: ZBP.

# Jej barierą jest jednak płynność i rentowność kredytów mieszkaniowych, zwłaszcza złotych - tych, które nie zagrażają stabilności sektora finansowego

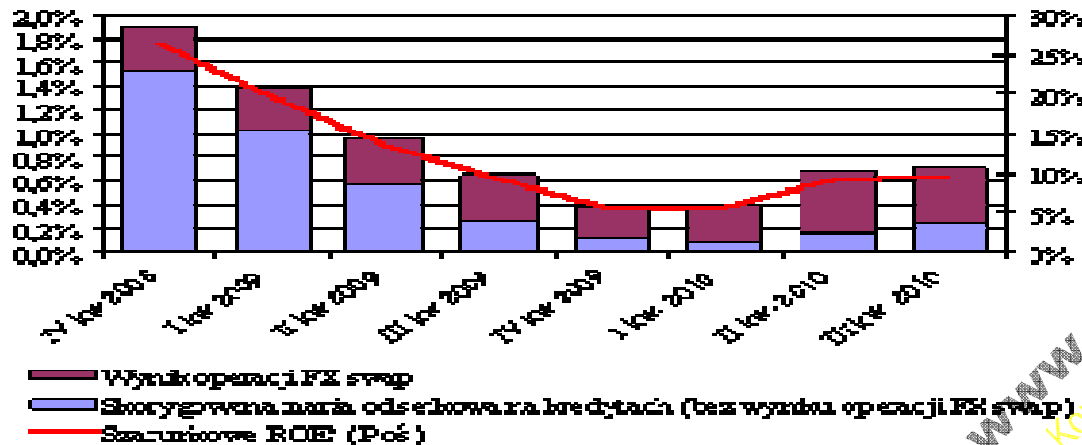
**Płynność bieżąca sektora bankowego w Polsce (zmiany kwartalne w mln zł)**



**Jakość portfela kredytów mieszkaniowych w sześciu miastach w Polsce**



**Szacunkowa zyskowność kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce**

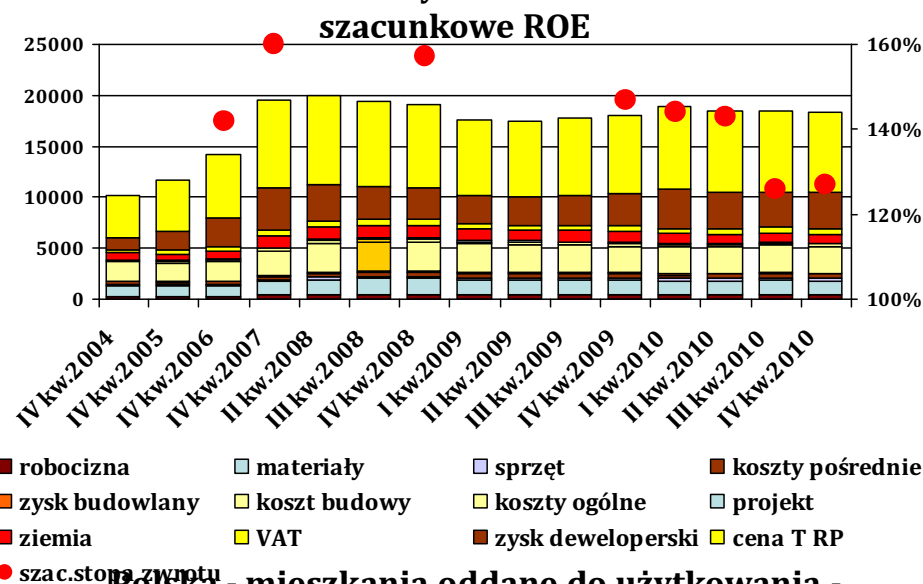


Źródło: NBP, BIK, GUS,

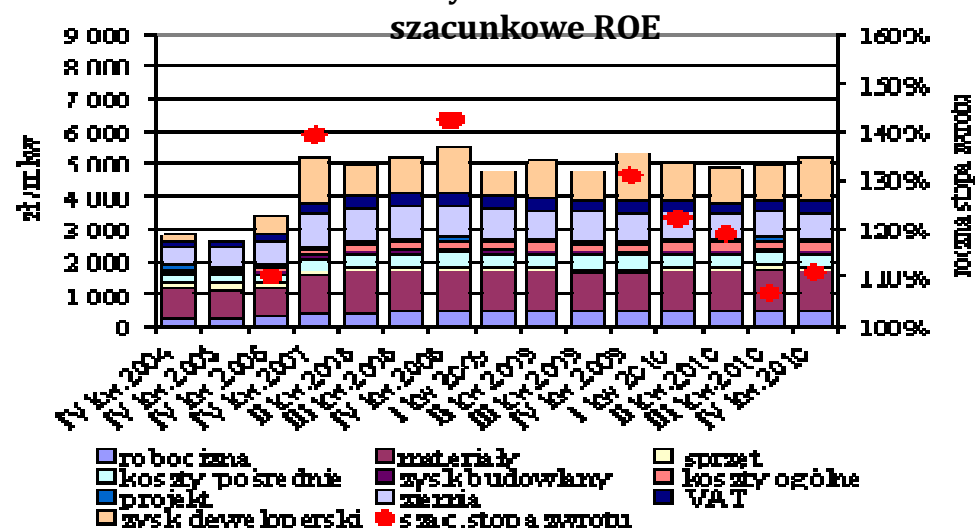
www.dlabudownictwa.pl  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2011

# Nadal wysoka rentowność produkcji deweloperskiej, przy niższych rozmiarach budownictwa mieszkaniowego

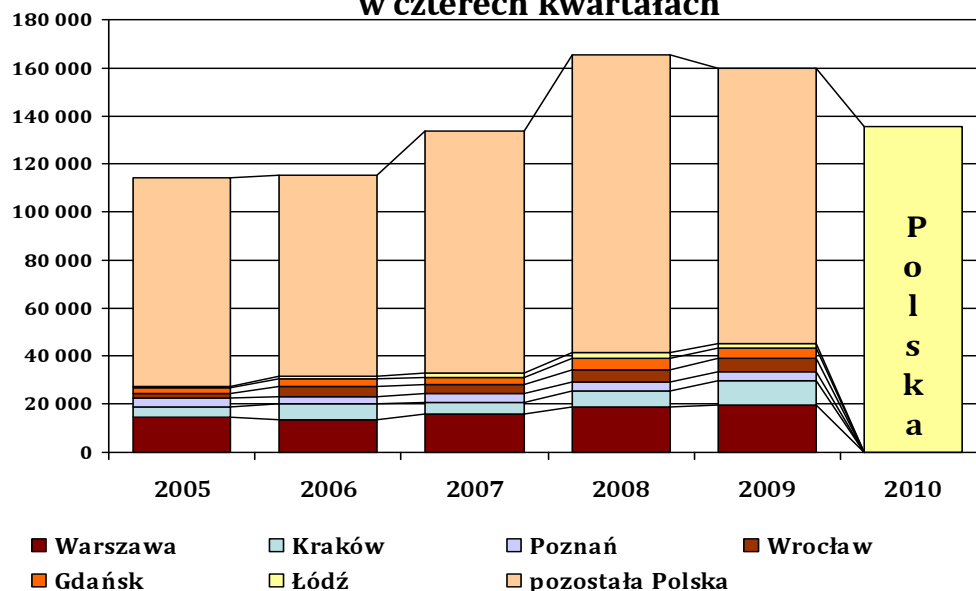
Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania oraz



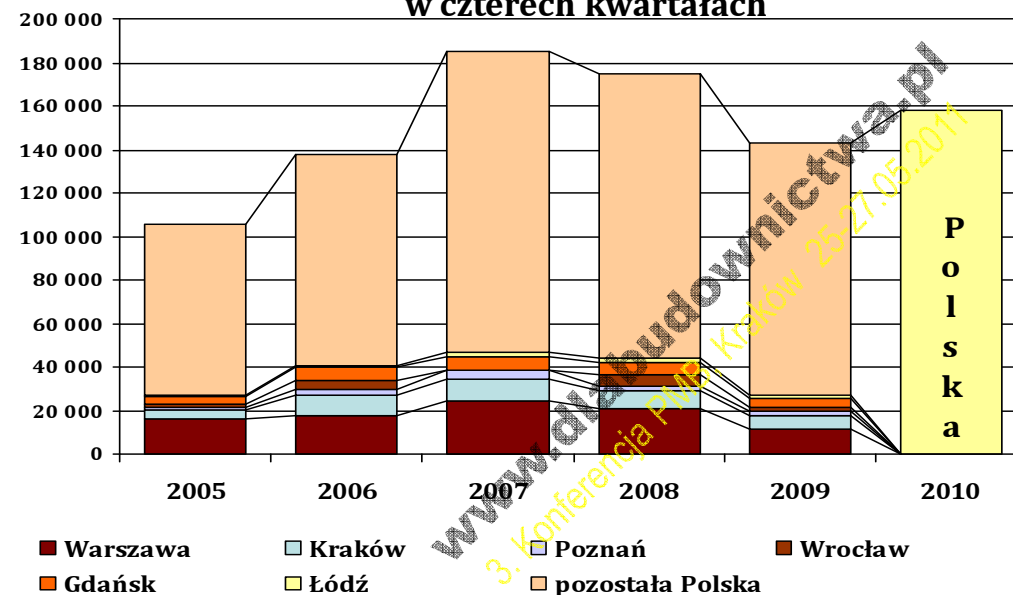
Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania oraz



Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w czterech kwartałach

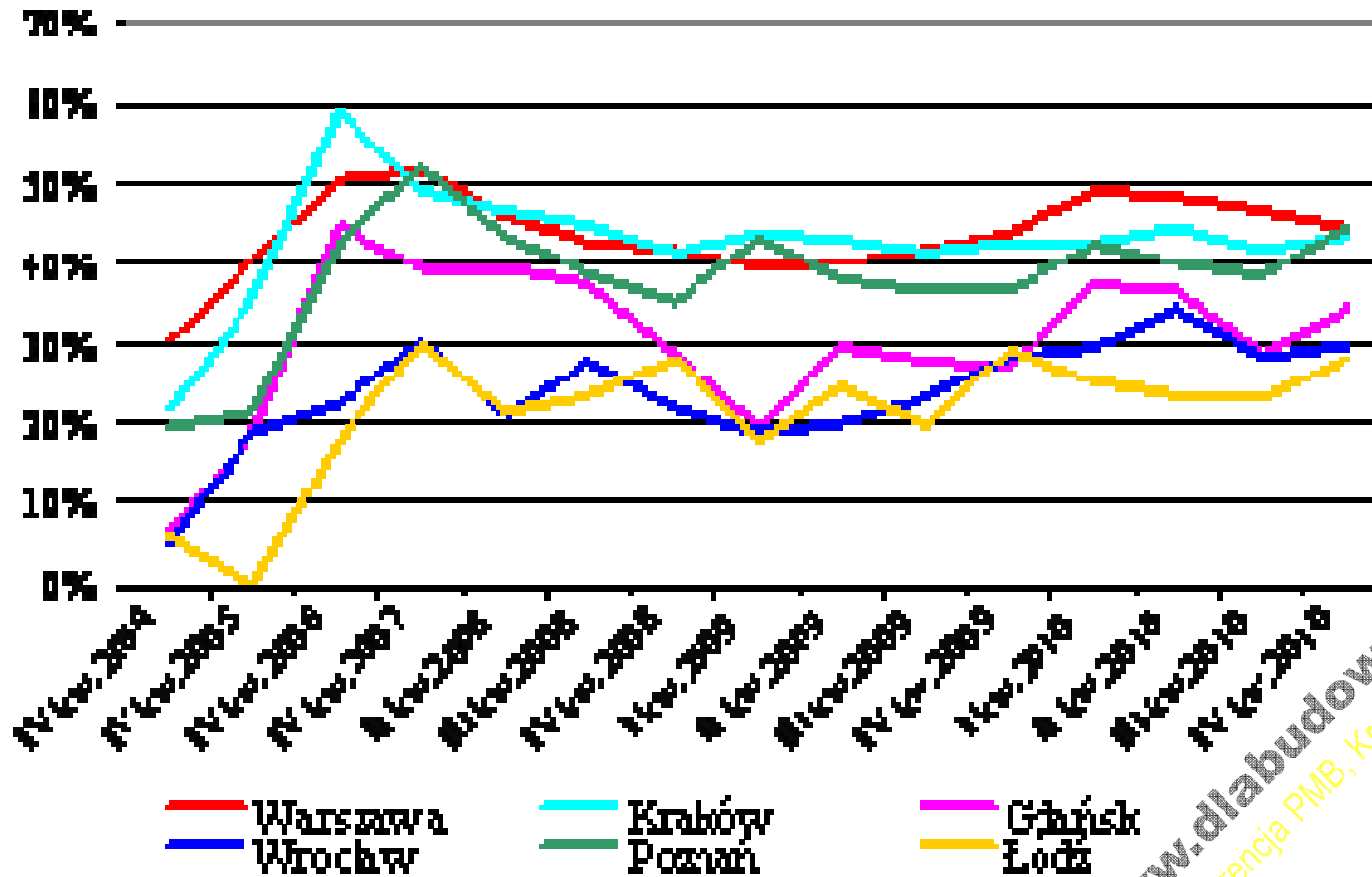


Polska - mieszkania, których budowę rozpoczęto - w czterech kwartałach



# Marże zysku różnicowały się jednak znacząco w różnych miastach

Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania w cenie transakcyjnej (RP)



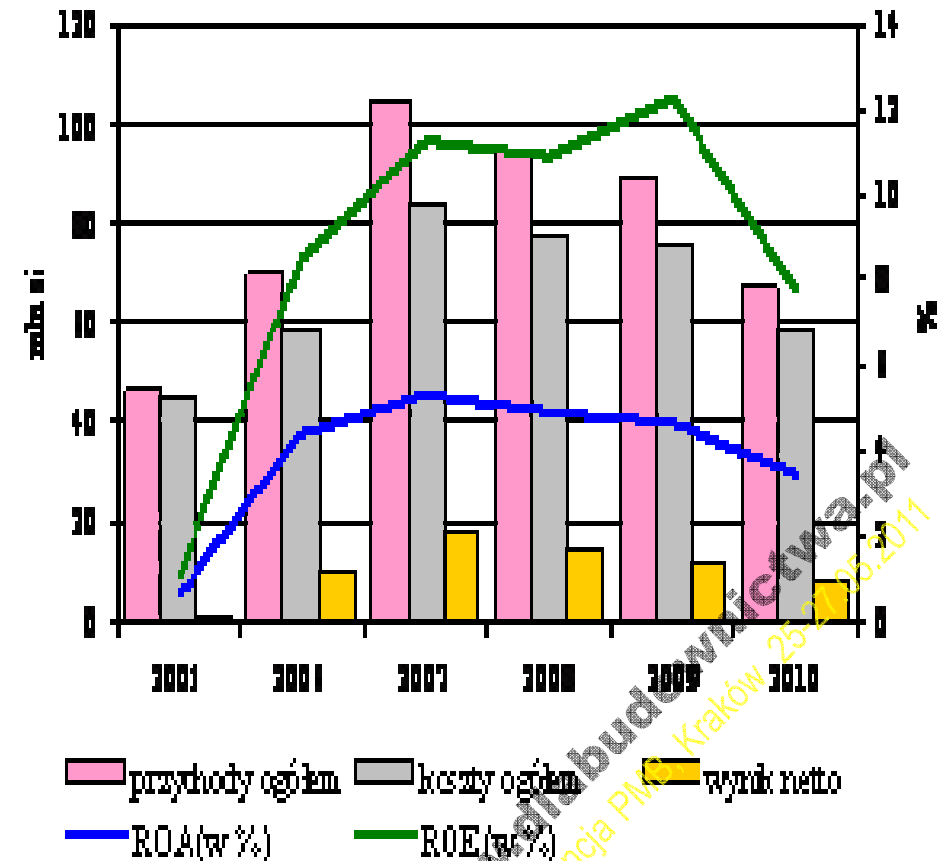
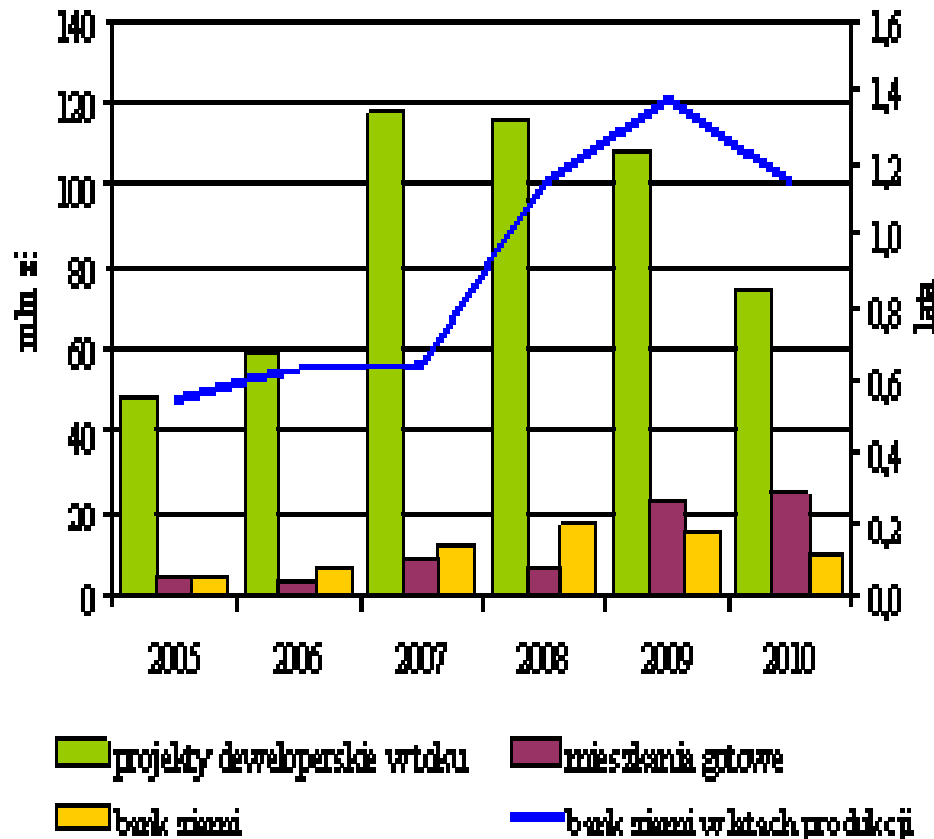
Źródło: szacunek własny na podstawie Sekocenbud.

[www.dlabudownictwa.pl](http://www.dlabudownictwa.pl)  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2011

# Sytuacja finansowa deweloperów nie jest zła, pomimo eskalacji kosztów

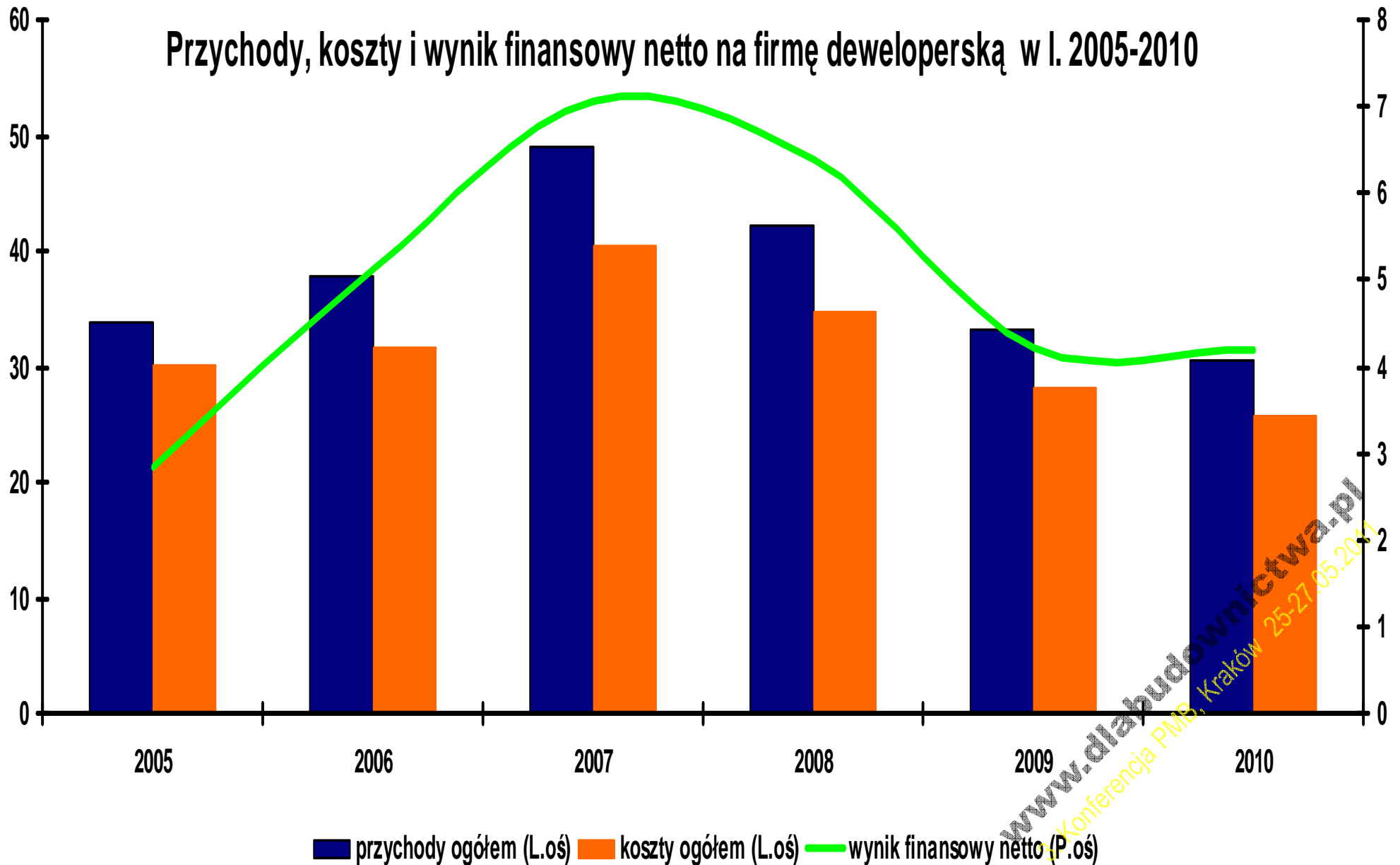
Sytuacja przeciętnej dużej firmy deweloperskiej po trzech kwartałach

Wskaźniki ekonomiczne przeciętnej dużej firmy deweloperskiej po trzech kwartałach

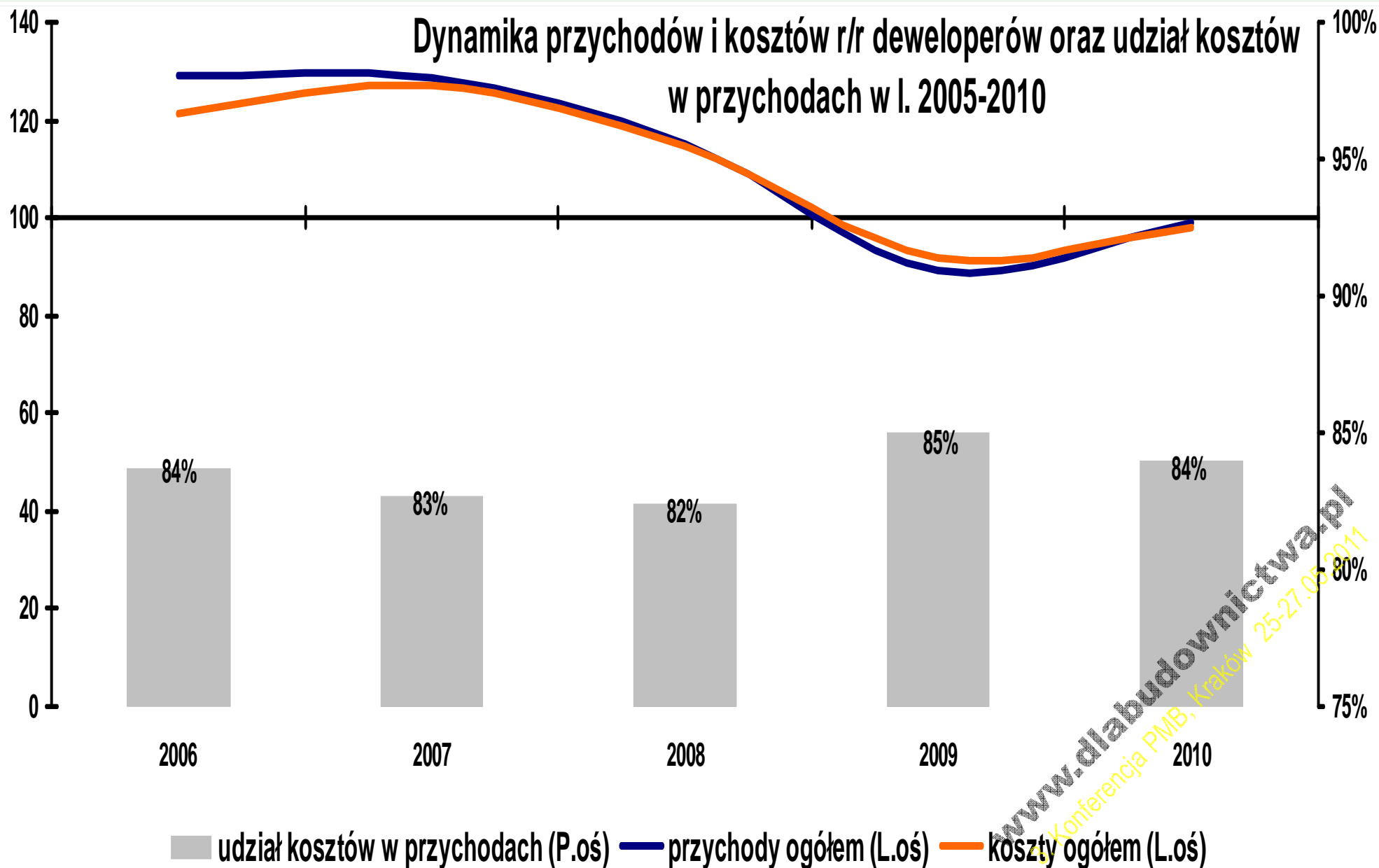


Źródło: NBP, GUS,

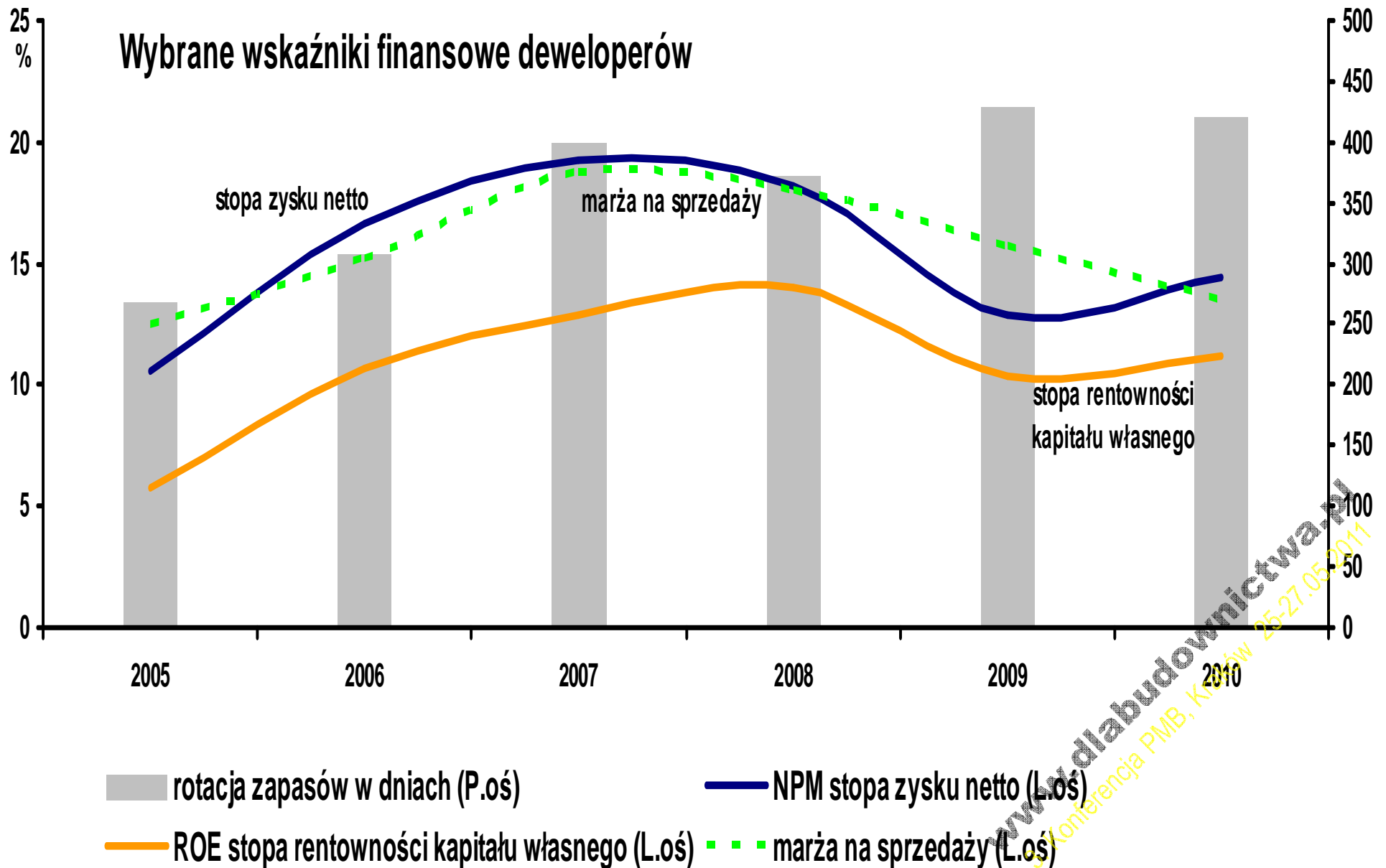
# Najnowsze dane pokazują, że deweloperzy zgodnie z przypuszczeniami restrukturyzują firmy



# I ograniczają nadmierne koszty



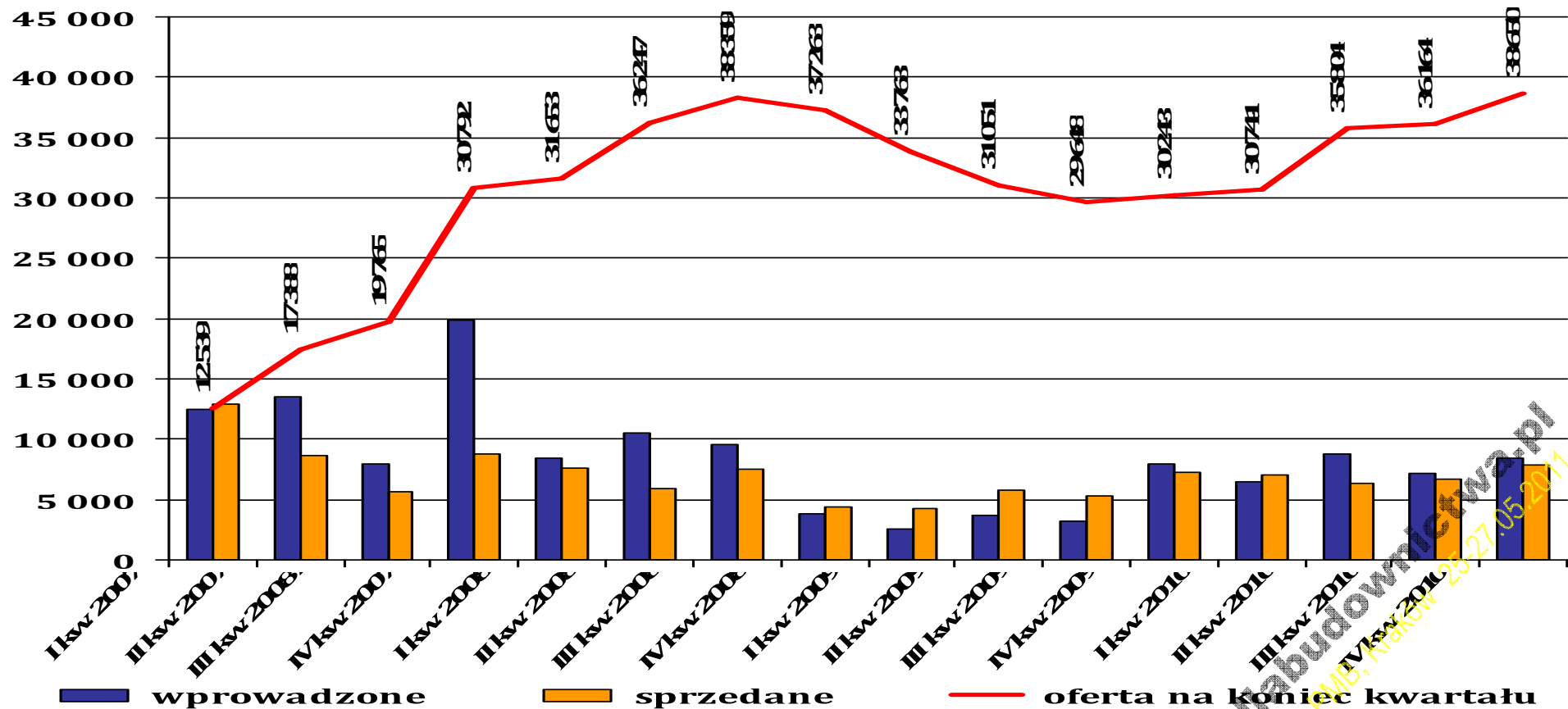
# Poprawiając wskaźniki





# Wysokie ceny stymulują deweloperów do nowych inwestycji, czego nie widać jeszcze w statystyce. Przy obecnych stopach i cenach rynek ich nie wchłonie - wywoła to presję na spadki cen.

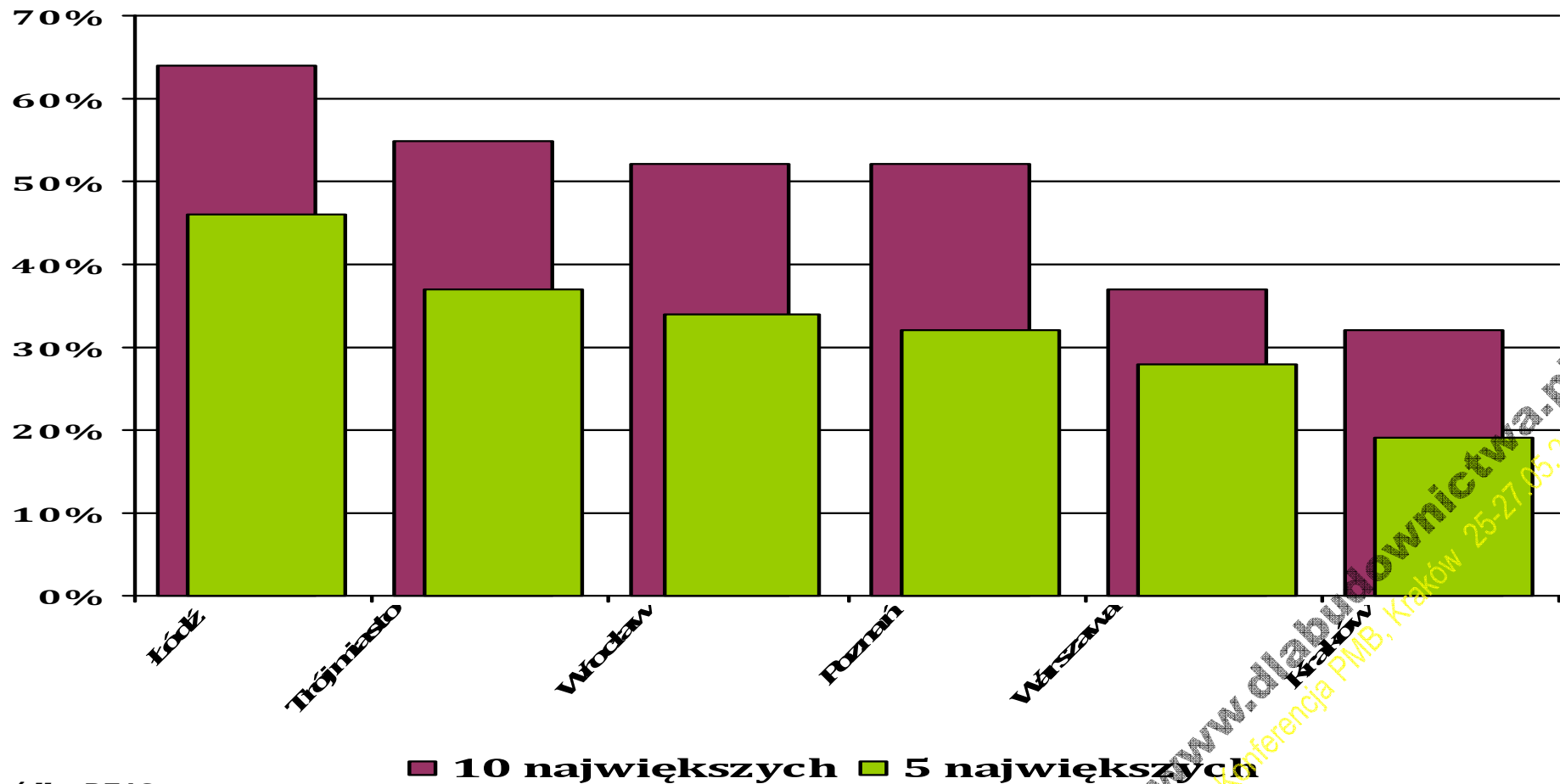
Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w sześciu największych rynkach Polski



Źródło: REAS.

# Czego nie powstrzyma znacząca koncentracja produkcji w największych miastach

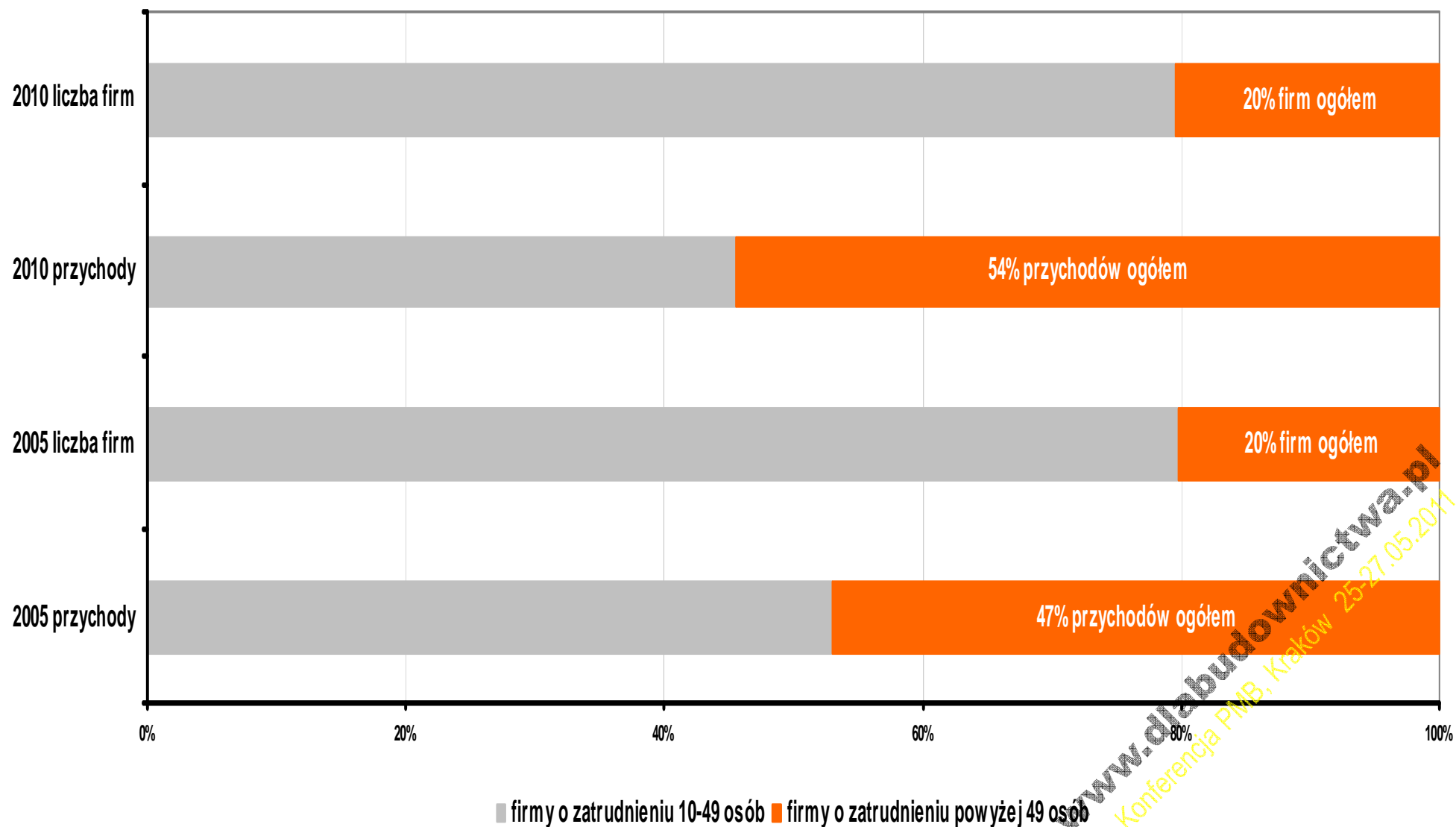
Koncentracja produkcji deweloperskiej na sześciu największych rynkach Polski w latach 2009-2010



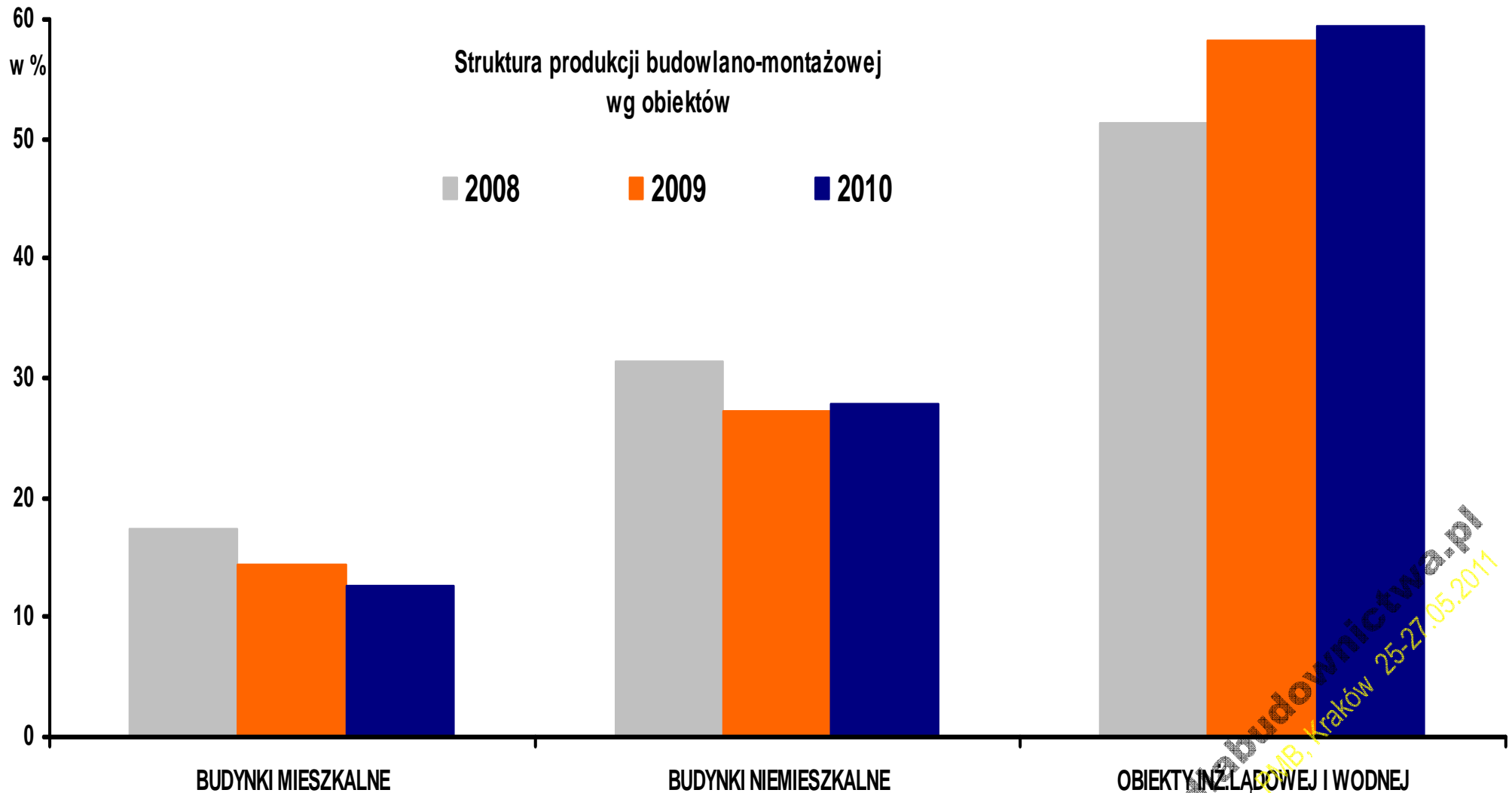
Źródło: REAS.

# Która ma tendencję do wzrostu (10%)

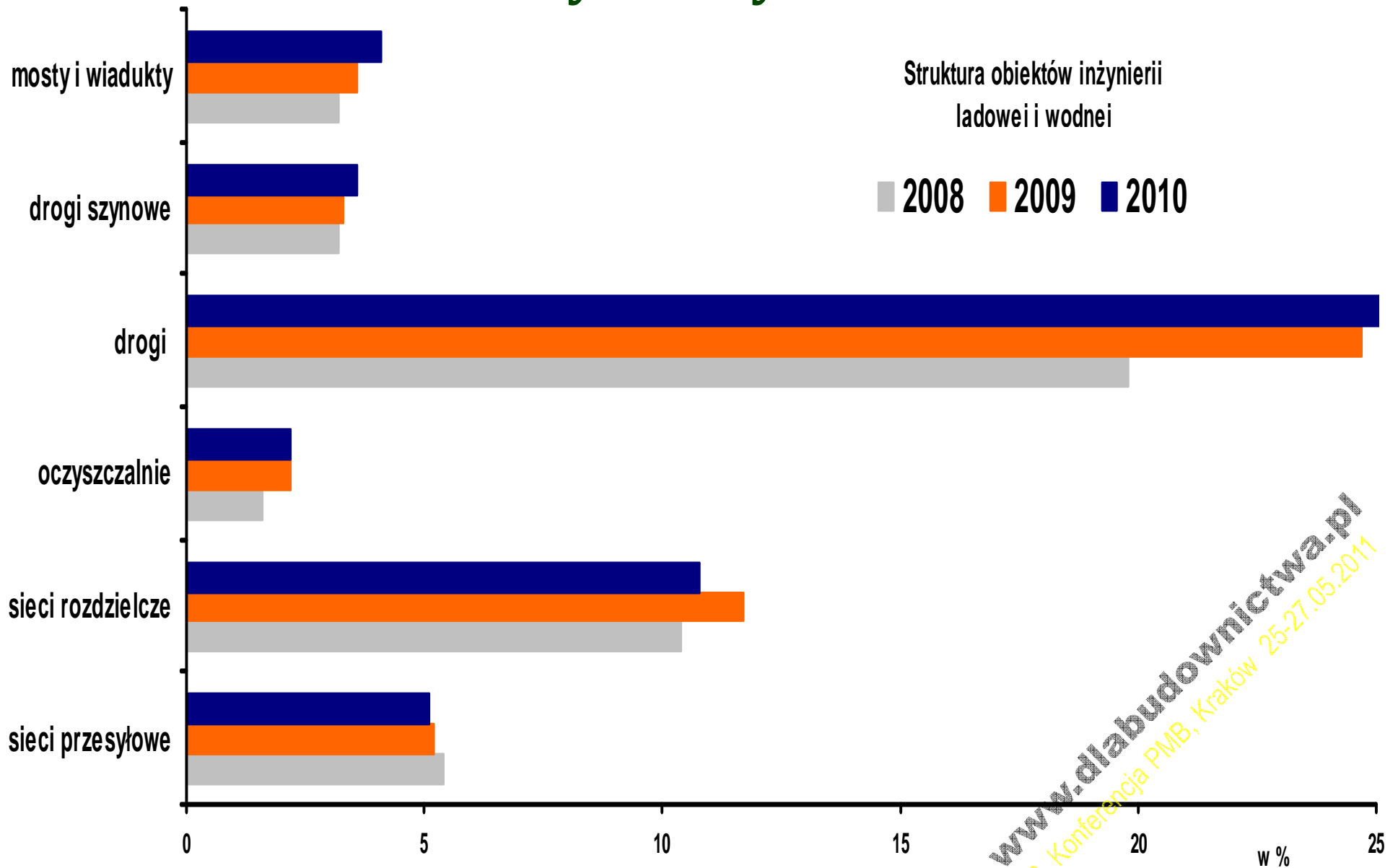
Przychody i liczba firm deweloperskich zależnie od wielkości zatrudnienia w firmie



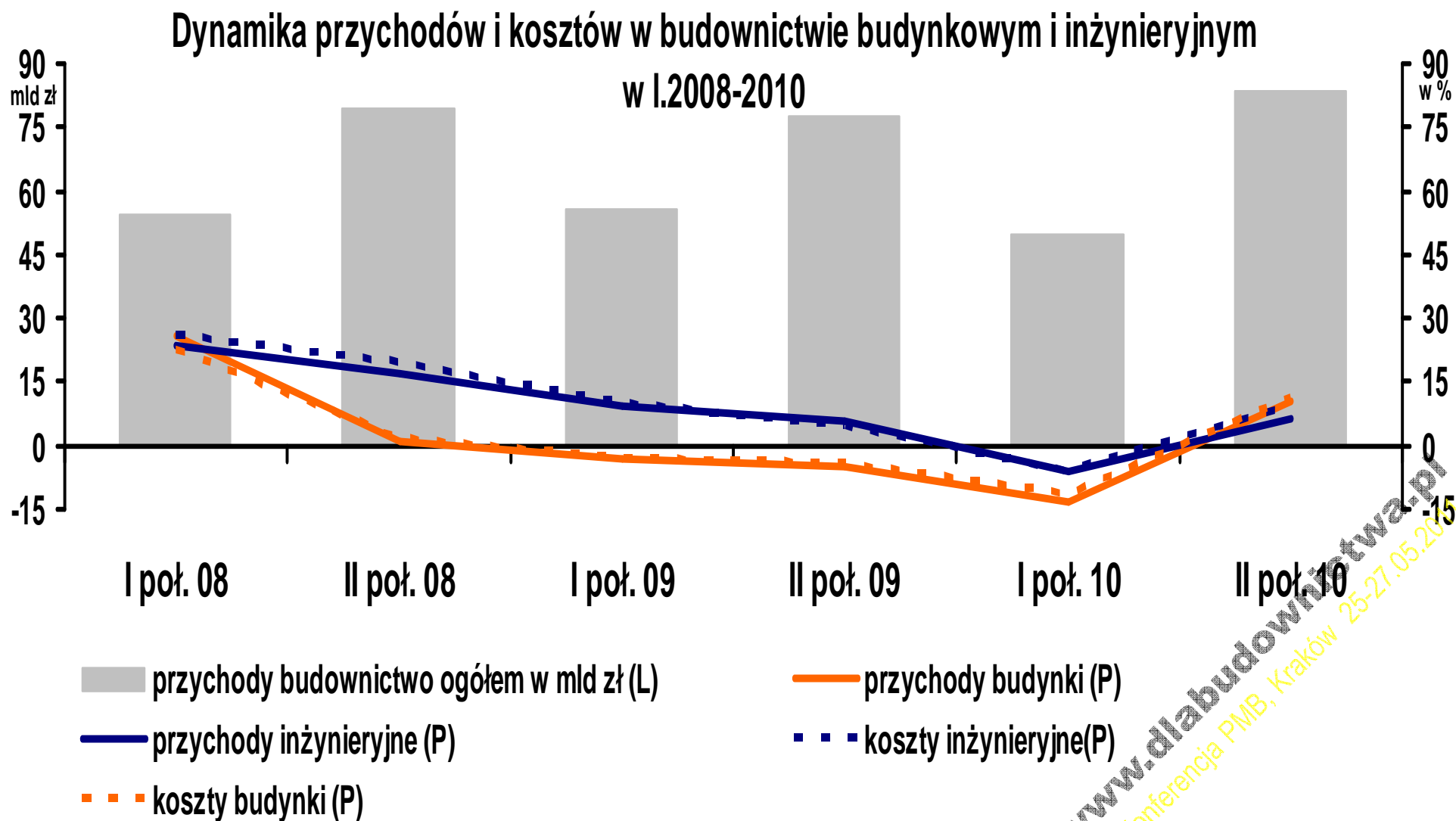
# Dla sektora budowlanego największe znaczenie ma infrastruktura, budynki są drugorzędne



# Podstawowe znaczenie ma program budowy dróg, który jest domeną decyzji politycznych a nie sił rynkowych

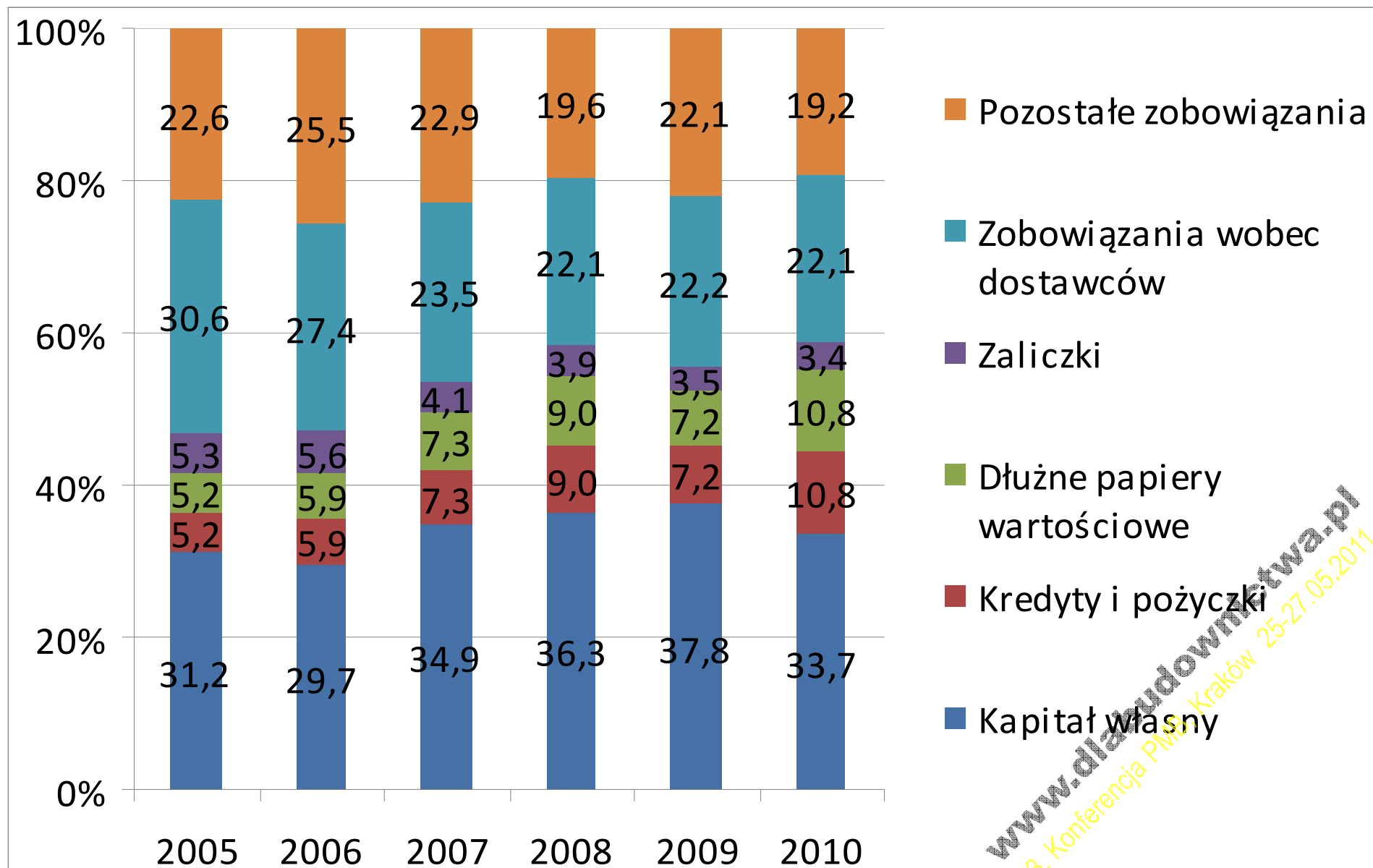


# Niewielki spadkowy trend przychodów



www.dlabudownictwa.pl  
3. Konferencja PMB, Kraków 25-27.05.2010

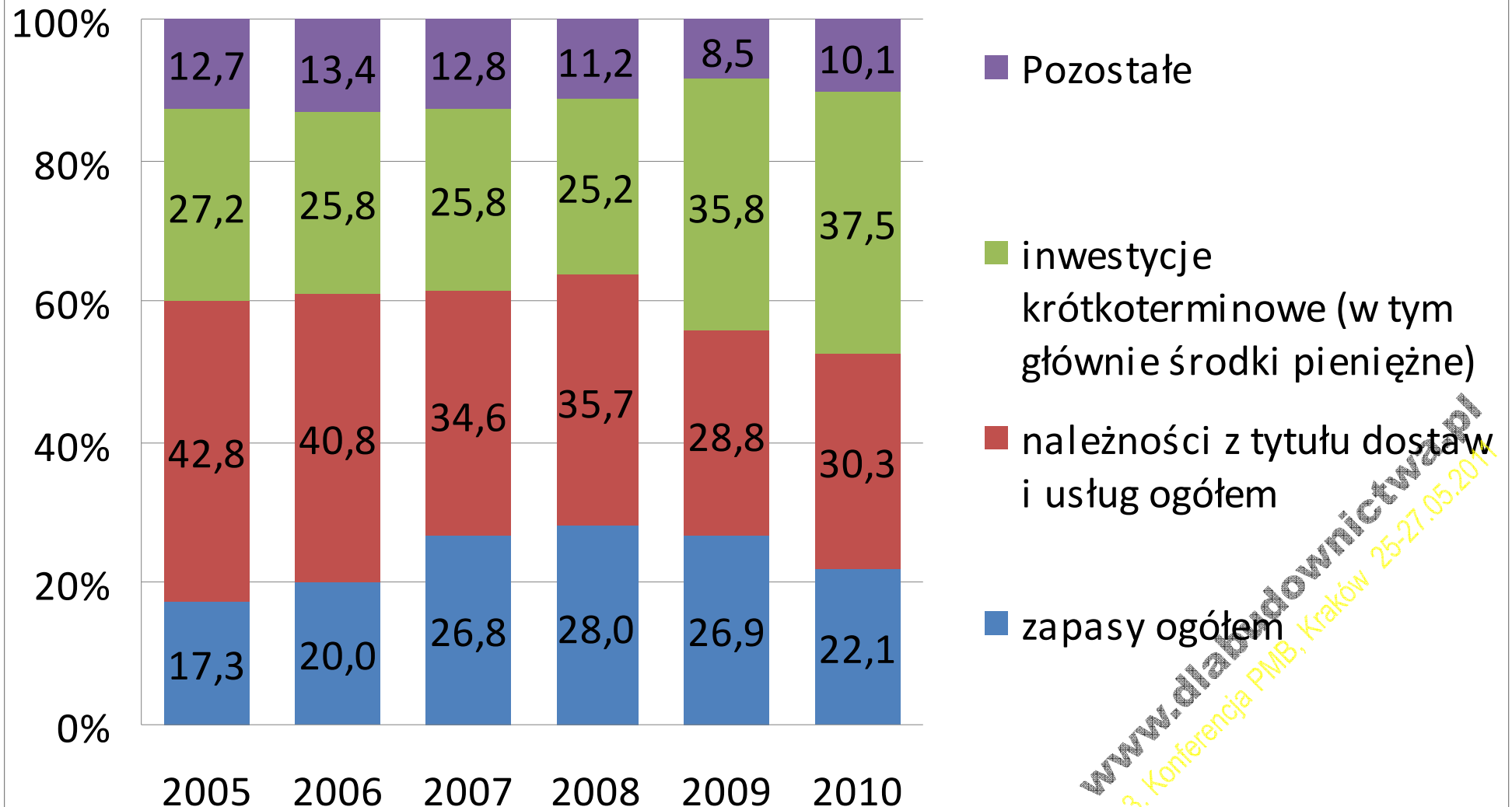
# Firmy budowlane finansują się u dostawców, wzrost udział kredytów, pożyczek i papierów dłużnych, spadły kapitały własne



www.dlaBudownictwa.pl  
 3. Konferencja PIMi Kraków 25-27.05.2011

# Same dla odmiany w coraz większym stopniu finansują deweloperów, wobec problemów ze sprzedażą mieszkań. Znaczący wzrost udziału papierów wartościowych

## Struktura aktywów obrotowych





# W firmach deweloperskich ogólnie narasta zadłużenie, lecz zmienia się struktura

