



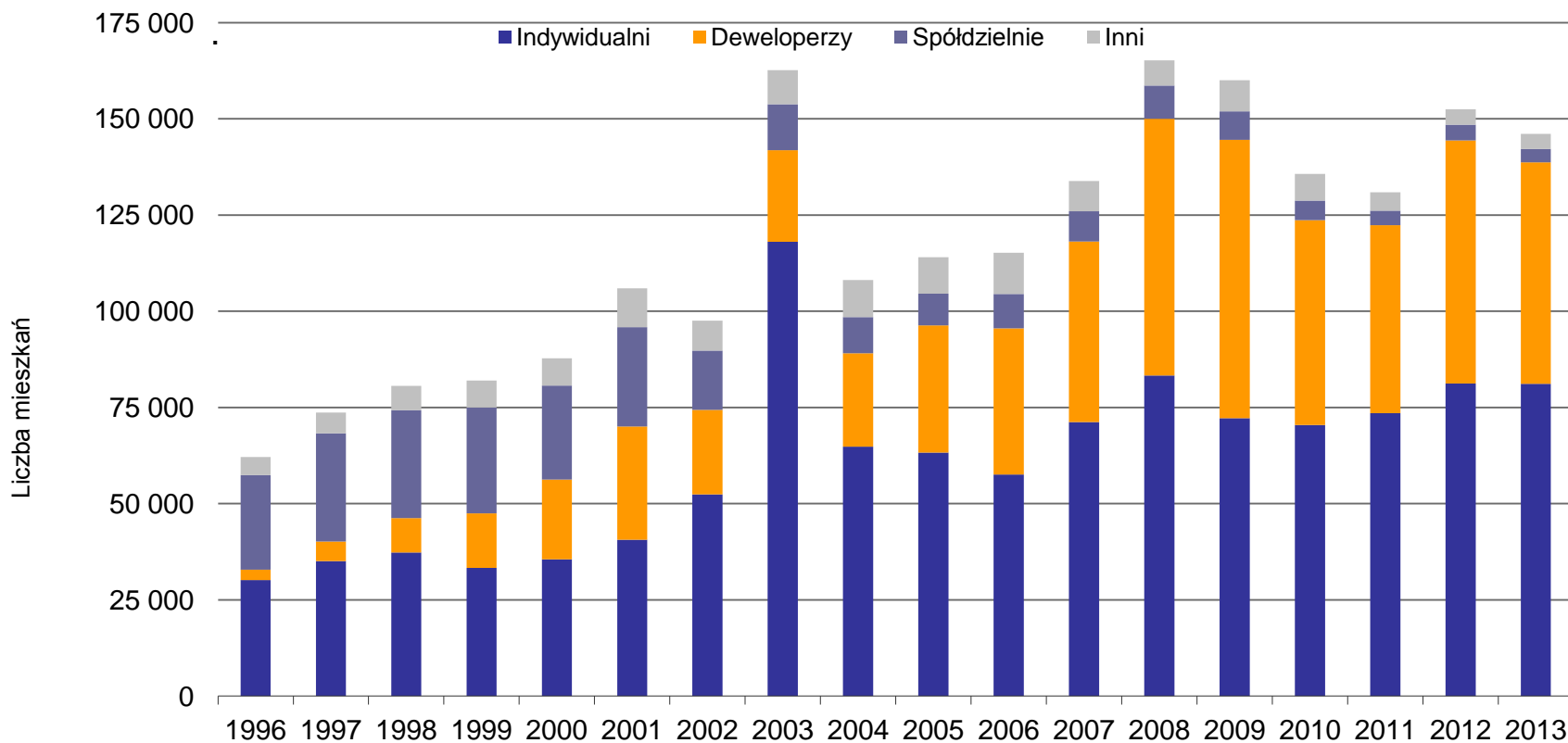
Prognozy dla polskiego budownictwa mieszkaniowego

VI Konferencja dla budownictwa
1/04/2014

Kazimierz Kirejczyk

- Obecny obraz budownictwa mieszkaniowego
- Sektory rynku: charakterystyka i wartości
- Kluczowe czynniki wpływające na rynek w przyszłości
- Prognozy dla polskiego rynku deweloperskiego i wnioski dla sektora wykonawstwa i produkcji materiałów budowlanych

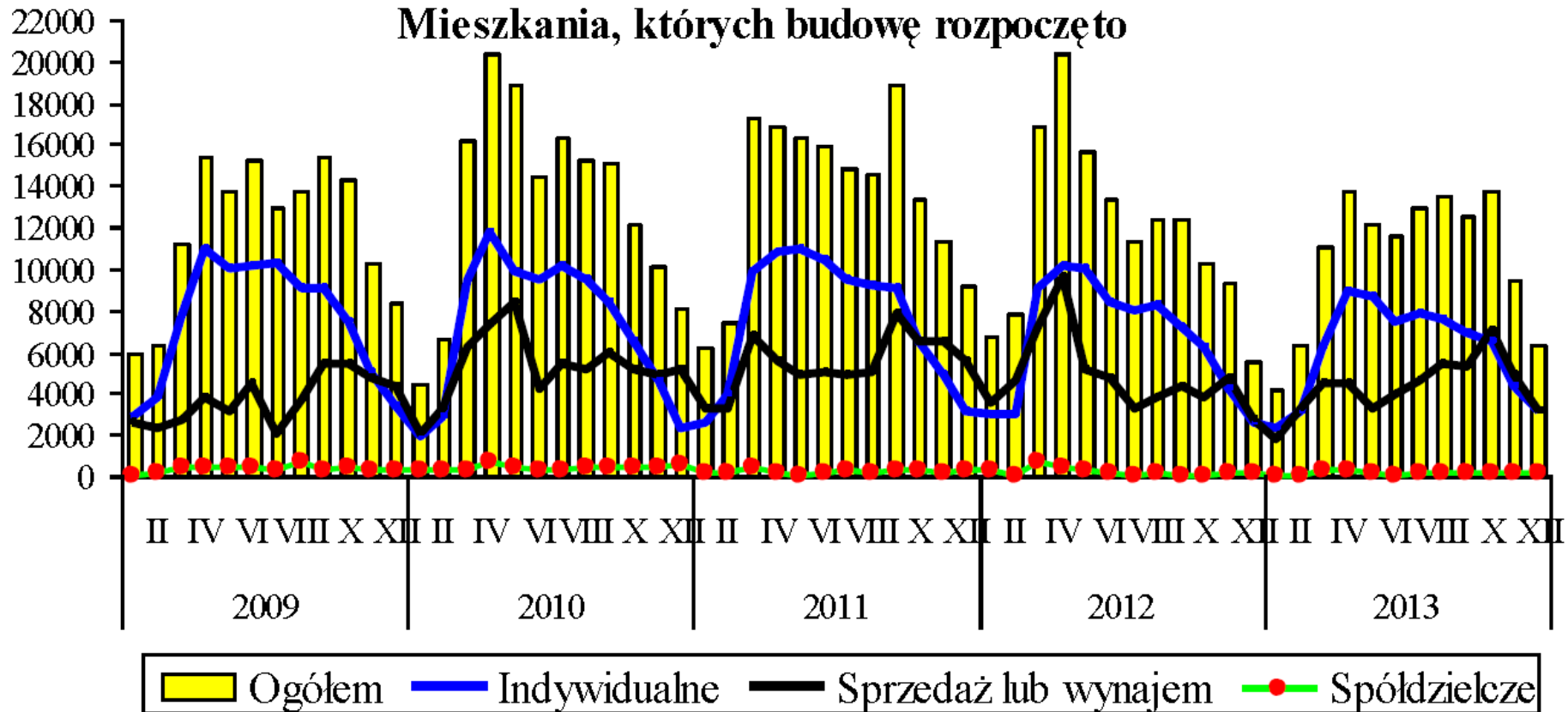
Polska – mieszkania oddane do użytku 1996 - 2013



GUS

- W 2013 roku oddano 146,1 tys. jednostek mieszkalnych (3.6/1000 mieszkańców)
- Na sprzedaż wybudowano ok. 68-70 tys. jednostek (w tym spółdzielnie ok. 3,5 tys. oraz firmy zaliczane przez GUS do inwestorów indywidualnych ok. 7 tys.)

Wpływ kryzysu w 2009 roku i ustawy deweloperskiej w latach 2012-2013 na budowy rozpoczęte (dane GUS)

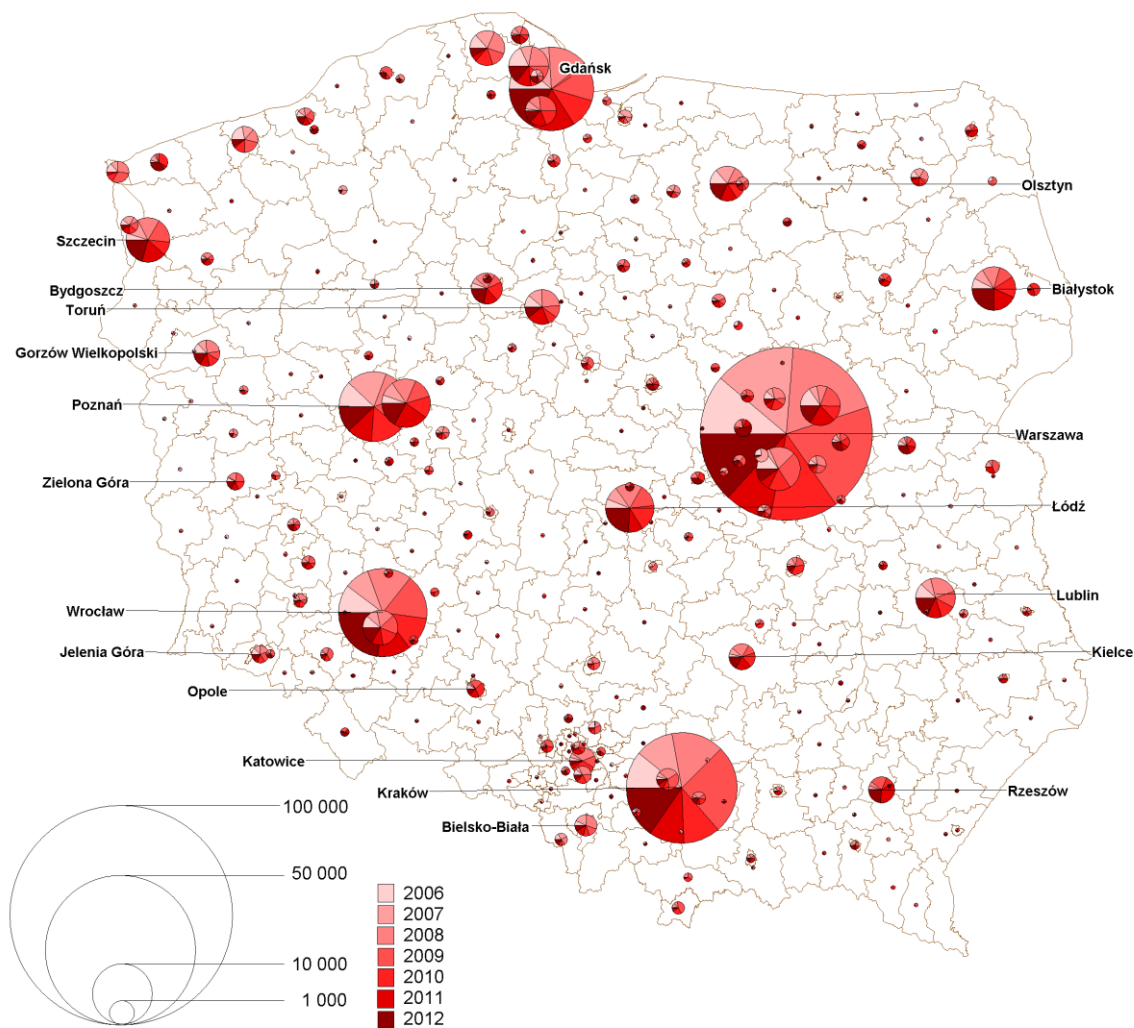


Od 2011 roku następuje wyraźny spadek liczby rozpoczynanych budów (porównanie 2011/2013)

- W sektorze indywidualnym z 90,5 tys. na 72,7 tys. (- 20%)
- **W sektorze deweloperskim z 64,7 na 51,3 tys. (-21%)**
- W kategorii „pozostałe” z 4,7 tys. na niespełna 2 tys. (- 58%)
- Spółdzielcze z 4,6 tys. w 2010r. do 1,4 (- 70%)
- Łączny spadek liczby rozpoczynanych mieszkań w okresie 2011-2013:
ze 162,2 tys. na 127,4 tys. czyli -21%

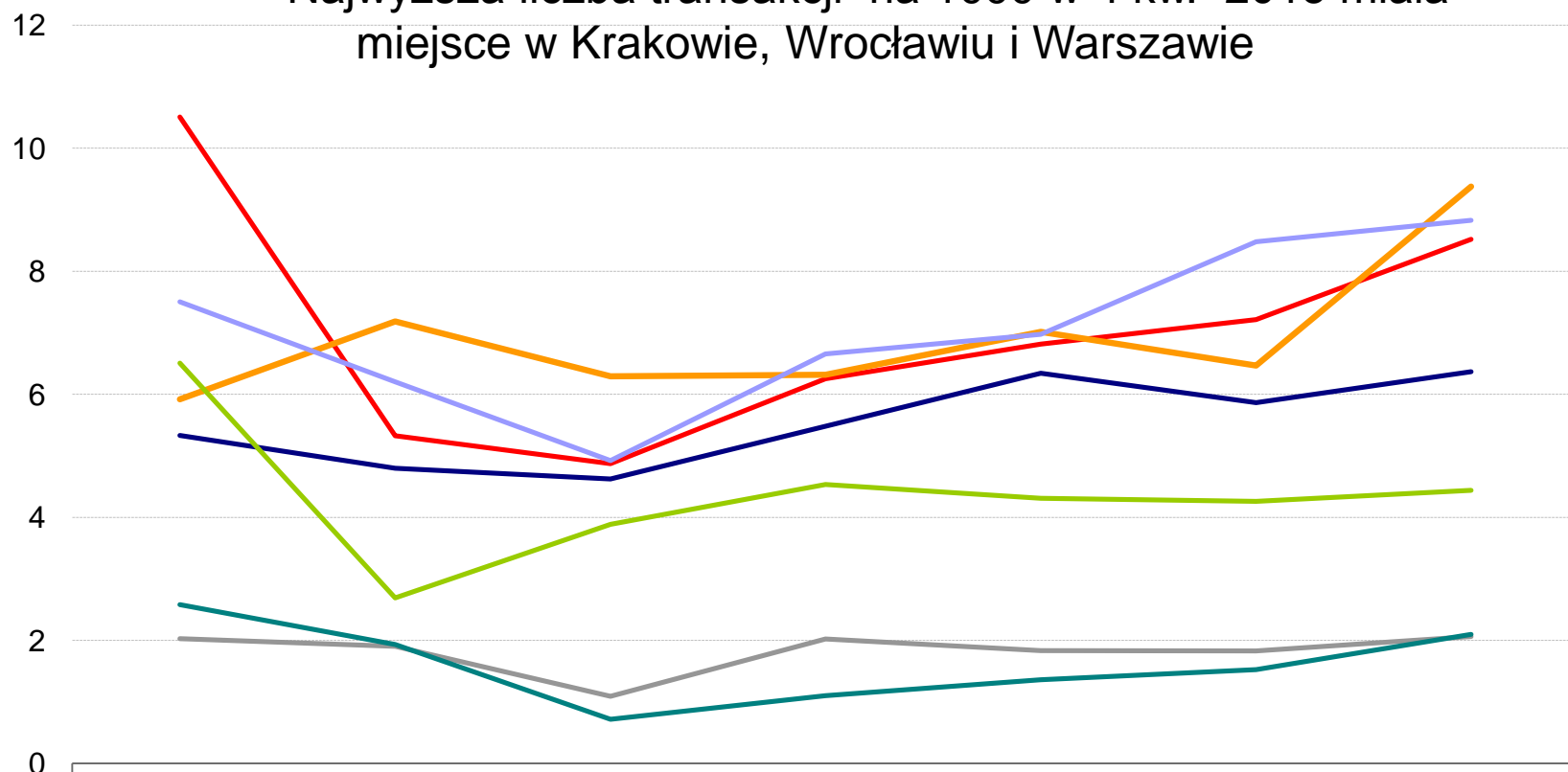
Budownictwo wielorodzinne skoncentrowane jest w kilku aglomeracjach

Mieszkania oddane w latach 2006 – 2012 przez deweloperów i spółdzielnie



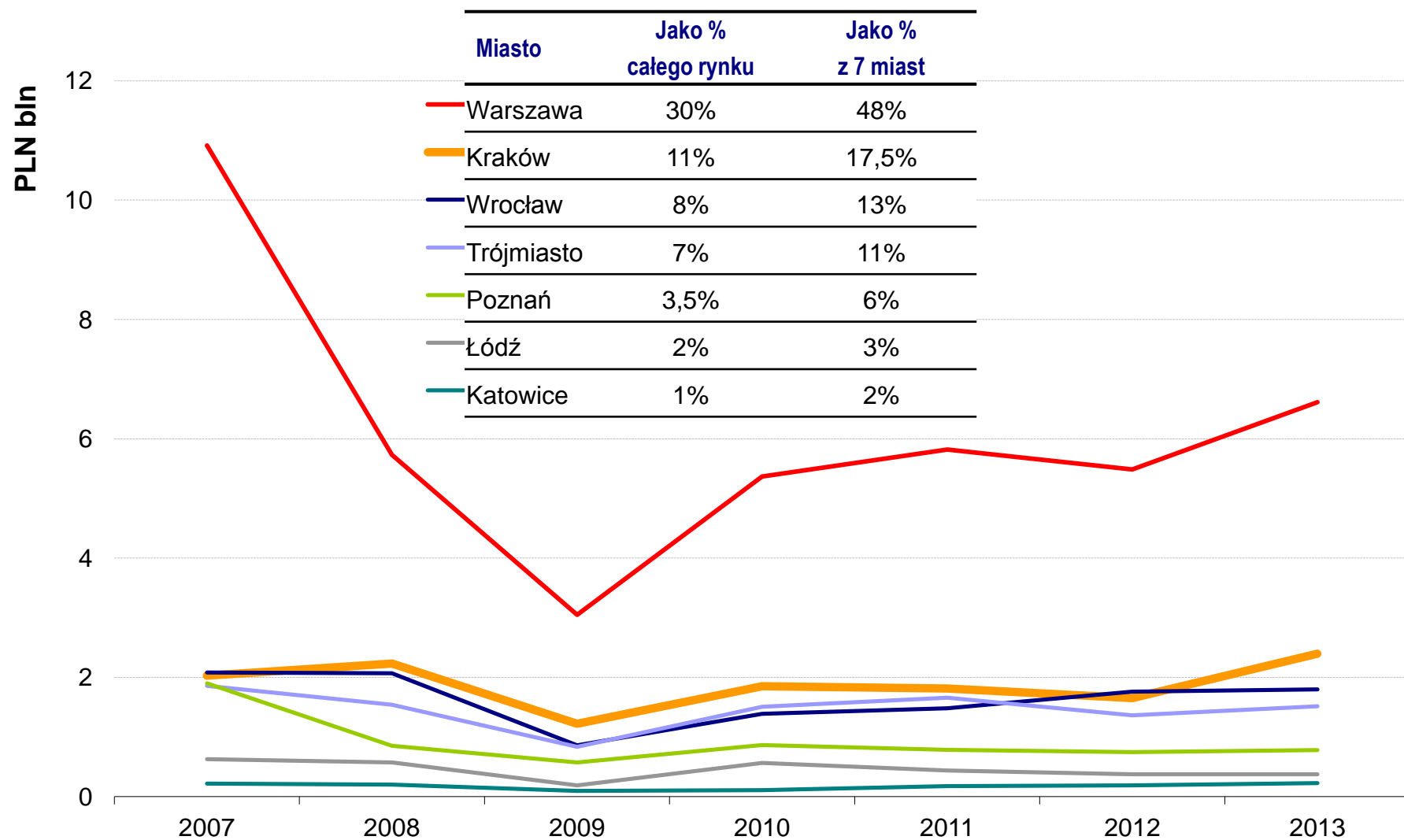
O skali rynku w aglomeracjach – liderach rynku nie decyduje tylko liczba mieszkańców – także wysokość sprzedaży na 1000 mieszkańców

Najwyższa liczba transakcji na 1000 w 4 kw. 2013 miała miejsce w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie

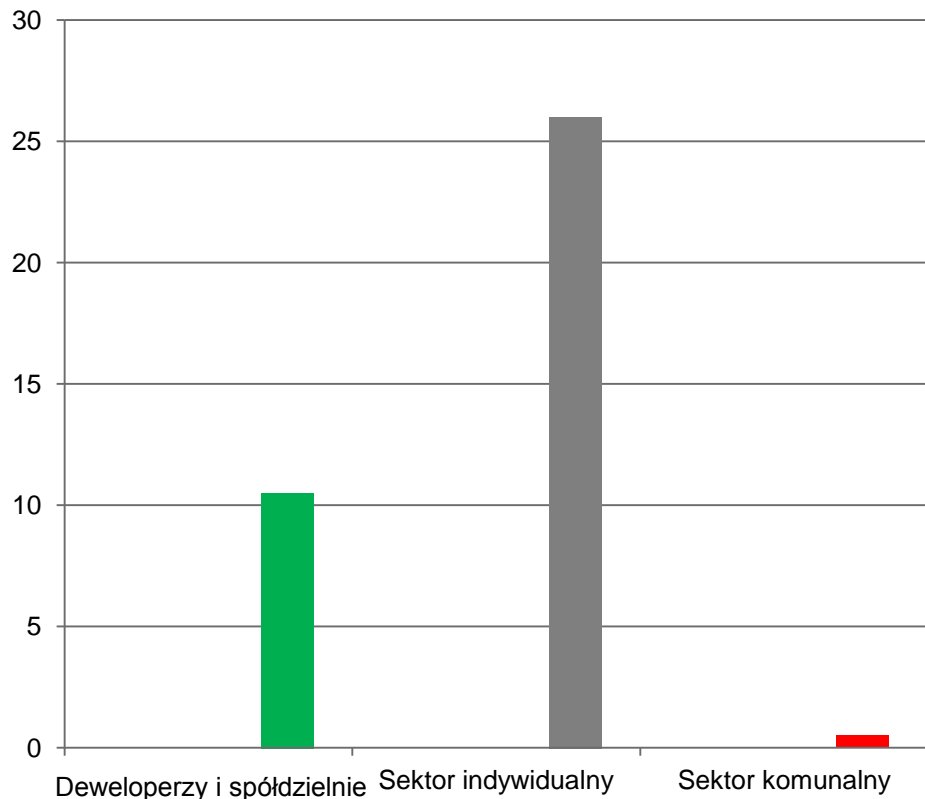


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Warsaw	10,5	5,3	4,9	6,3	6,8	7,2	8,5
Kraków	5,9	7,2	6,3	6,3	7,0	6,5	9,4
Wrocław	7,5	6,2	4,9	6,7	7,0	8,5	8,8
Trójmiasto	5,3	4,8	4,6	5,5	6,3	5,9	6,4
Poznań	6,5	2,7	3,9	4,5	4,3	4,3	4,4
Łódź	2,0	1,9	1,1	2,0	1,8	1,8	2,1
Katowice	2,6	1,9	0,7	1,1	1,4	1,5	2,1

Szacunki wartości rynku pierwotnego (ceny brutto z VAT w mld PLN) Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź and Katowice; 2007-2013



Łączna wartość robót wykonawczych w budownictwie mieszkaniowym w Polsce to ok. 36 – 38 miliardów złotych rocznie



- Wielorodzinne budownictwo na sprzedaż – 10-11 mld.
- Sektor indywidualny: ok. 25 mld*
- Sektor komunalny: ok. 0,5 mld

* Szacunek wartości robót netto bez uwzględnienia szarej strefy

Prognoza: Czynniki demograficzne – silnie zróżnicowane regionalnie, generalnie presja demograficzna malejąca

- Jedynie w kilku metropoliach będzie nadal następował proces wzrostu liczby ludności, jednak głównie w obszarach metropolitalnych poza granicami głównych miast
- Utrzyma się dominacja ekonomiczna pięciu głównych ośrodków w kraju z Warszawą na czele, ale aglomeracje będą podlegać procesowi rozlewania się miast i szybkiego starzenia śródmieść
- Pozostała część kraju będzie się dość szybko, zwłaszcza na terenach wiejskich i w małych miastach, wyludniać,
- W konsekwencji będzie malała liczba potencjalnych migrantów do głównych metropolii.
- Podobny proces będzie miał także miejsce w Łodzi i w większości miast na Górnym Śląsku.

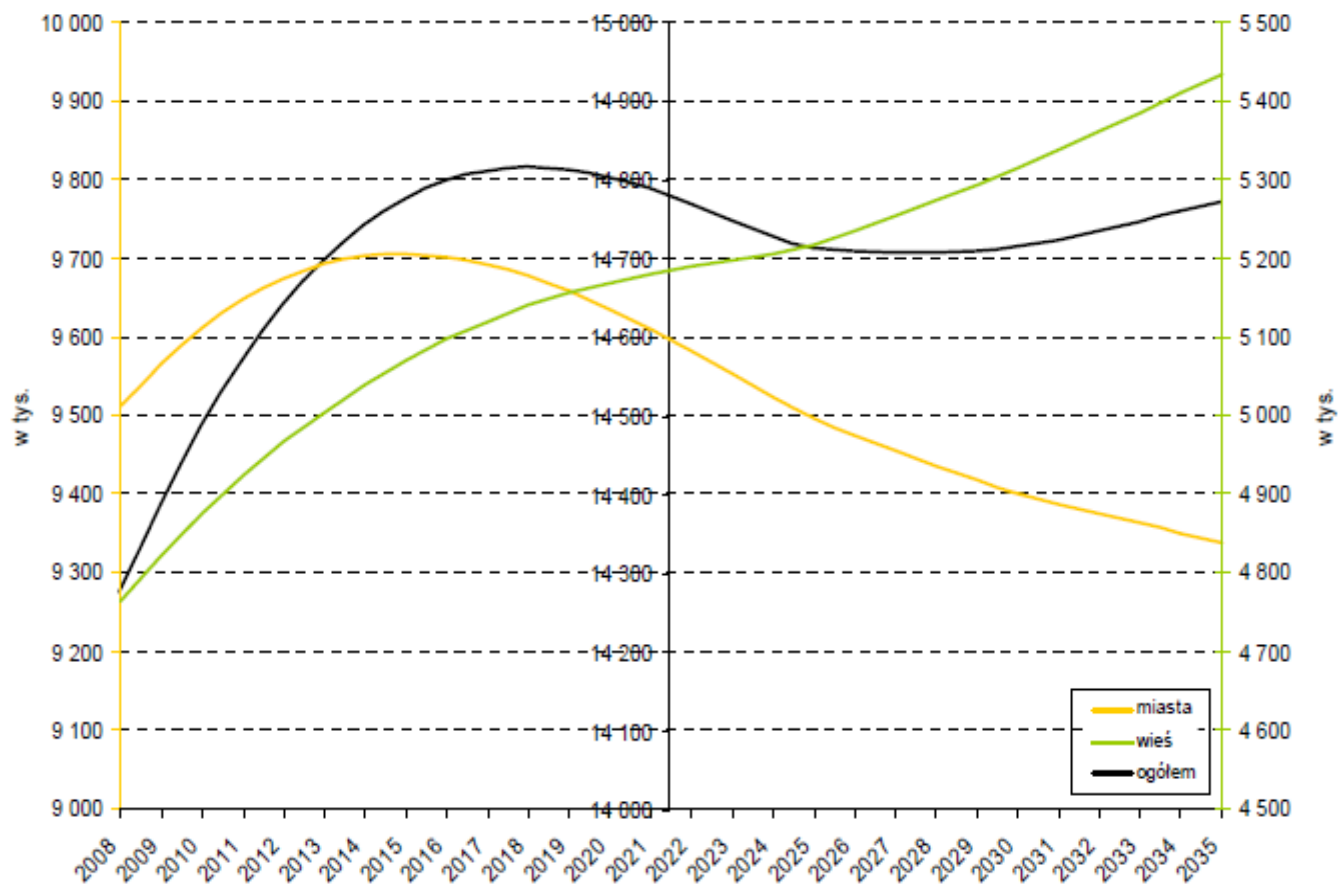
Czynniki propopytowe

- Wzrost liczby gospodarstw domowych spowodowany zmniejszającą się liczbą osób w przeciętnym gospodarstwie domowym
- Wzrost mobilności – zapotrzebowanie na mieszkanie na wynajem w ciągu tygodnia roboczego
- Wzrost liczby związków typu LAT (żyć razem – mieszkać osobno)
- Wzrost zapotrzebowania na powierzchnię (im mniejsze gospodarstwo domowe tym większe zapotrzebowanie w przeliczeniu na osobę)
- Jakość istniejących zasobów niedostosowana do potrzeb (np. osób starszych) lub aspiracji
- Stopniowy wzrost zamożności społeczeństwa – przy stabilnym wzroście gospodarki
- Tańsze kredyty po wejściu Polski do strefy Euro – ale kiedy?

Liczba gospodarstw domowych w Polsce będzie powoli rosła...

- Wg prognoz GUS liczba gospodarstw domowych będzie rosła w miastach do 2015
- Wzrost na wsi dotyczy także obszarów podmiejskich

Prognoza liczby gospodarstw domowych w Polsce w GUS (w tys.) do 2035



Program Mieszkanie dla Młodych: dopalacz dla rynku pierwotnego z myślą o II wyżu,

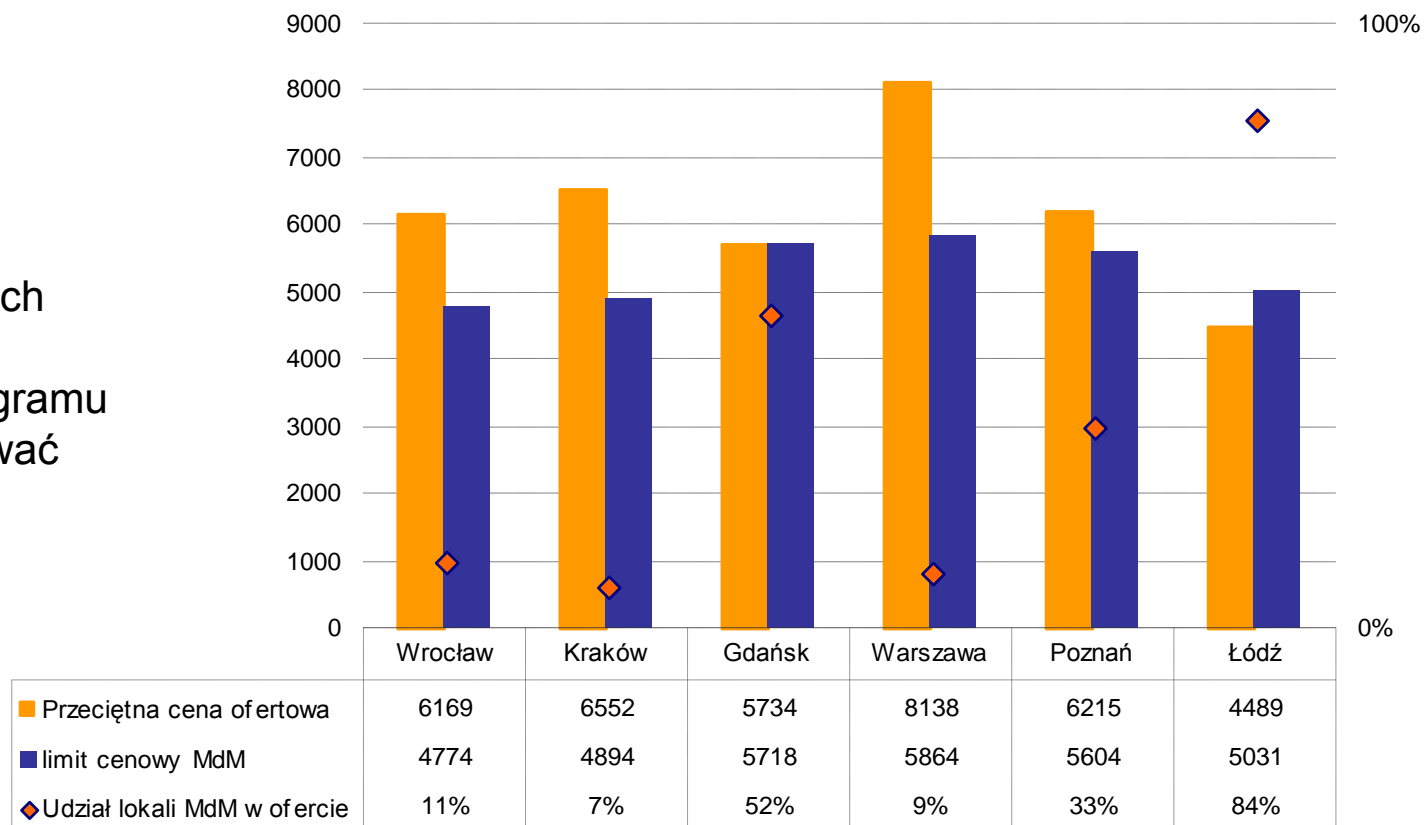
- Dopłata do wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu
- Dla rodzin i singli do 35 roku życia.
- Wyłącznie nowe mieszkania o maksymalnej wielkości 75 m².
- Dopłata: dla max. 50 m² dla rodzin i max. 30 m² dla singli x limit ceny metra (wskaźnik kosztów odtworzeniowych) x 10%
- Zróżnicowane wskaźniki dla stolicy województwa, gmin sąsiadujących i pozostałych
- Dodatkowe 5% dopłaty, jeśli rodzina ma dziecko bądź dzieci
- Jeżeli w ciągu pięciu lat w zakupionym mieszkaniu urodzi się trzecie, bądź kolejne dziecko – jeśli ta rodzina już miała troje dzieci – otrzyma dodatkowe 5% (na spłatę części kredytu).

- Kwota dopłaty zaliczana w poczet limitów przyznawanych BGK na kolejne lata w zależności od terminu ostatniej raty za mieszkanie

Mieszkanie dla Młodych: znaczne zróżnicowanie regionalne

Limity cenowe w I kw. 2014 w stolicach województw w porównaniu z przeciętną ceną ofertową

Program MdM
zwiększy liczbę
budowanych
mieszkań w latach
2015-2018
Zamknięcie programu
może spowodować
pogorszenie
koniunktury



Wpływ programu na poszczególne rynki zależy od polityki kształtowania wskaźnika

Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW) – Program BGK

- Kwota: 5 mld PLN (ok. 20.000 mieszkań), 7-8 lat inwestowania
- Kluczowe rynki: Warszawa, Krakow, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź
- Zakładany zwrot z kapitału: min. 4% na wynajmie mieszkań
- Model inwestowania: wyłącznie kupowanie całych budynków, w pełni wykończonych, zgodnych ze specyfikacją lub samodzielne zlecenie budów
- Pierwsze transakcje: połowa 2014
- Zwiększy skalę



Inne możliwe działania rządu

- Nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywców mieszkań
- Wspieranie rynku najmu, w tym zwłaszcza budownictwa opartego o rynkowe czynsze
- Program rewitalizacji miast
- Nowy program budownictwa o umiarkowanych czynszach

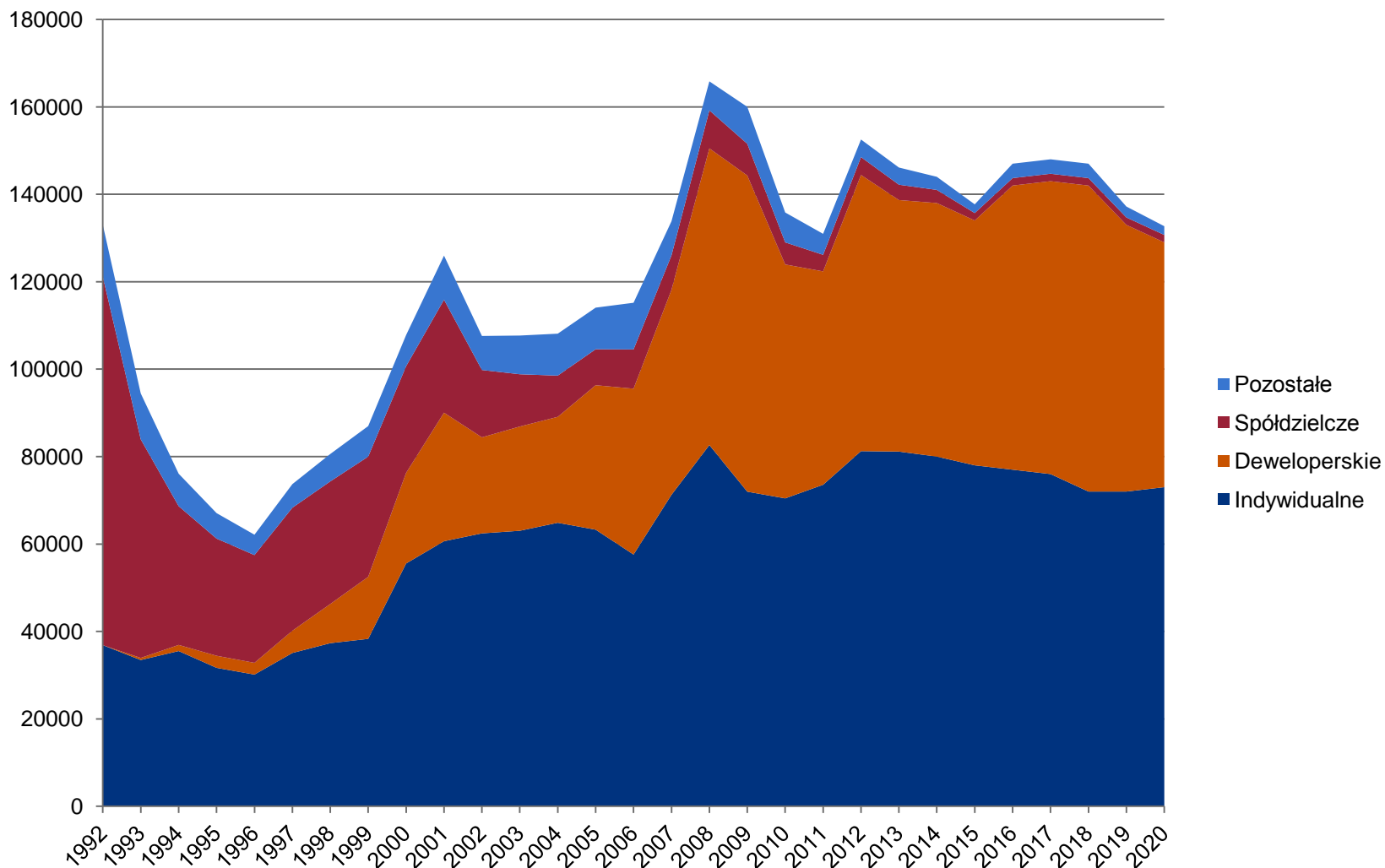
- Zmiany stawki VAT

Prognoza: zmiany w sektorach rynku

- Stopniowy spadek w sektorze indywidualnym:
 - Mniejsze efekty małych firm deweloperskich (problemy z finansowaniem)
 - Malejąca liczba rozpoczynanych budów
 - Mniejsza powierzchnia przeciętnego domu
- W sektorze deweloperskim – wzrost a następnie załamanie po 2018 r. (o ile nie będzie kontynuacji programu MdM)
- Fundusz Mieszkań na Wynajem – ok. 20 tys. lokali w okresie 2016-2020
- W sektorze spółdzielczym – trwały regres
- W sektorze komunalnym: niewielkie wzrosty w okresie dobrej koniunktury, spadki w czasie dekonunktury

- Realistyczny pułap to 120-150 tys. rocznie do 2020 roku

Prognoza budownictwa mieszkaniowego dla Polski do 2020 roku na tle efektów lat 1992-2013 (z korektą efektów w 2003 r.)





Dziękuję za uwagę!

www.reas.pl

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa ani jakichkolwiek innych usług. W braku odmiennego zastrzeżenia, prawa autorskie do treści niniejszej publikacji posiada REAS Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadne materiały znajdujące się w niniejszej publikacji nie mogą być reprodukowane lub przesyłane w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób bez pisemnego zezwolenia REAS Sp. z o.o.
© Copyright 2010 by REAS Sp. z o.o., Warszawa, Polska.

The information presented in this proposal for services should not be construed as professional advice or service. Except where noted otherwise, all publication contents Copyright © 2010 by REAS Sp. z o.o. All rights reserved. No part of the publication, may be reproduced or transmitted in any form by any means without REAS Sp. z o.o. written permission.

reas