



Prognozy dla budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Kazimierz Kirejczyk
Prezes Zarządu
REAS Sp. z o.o.

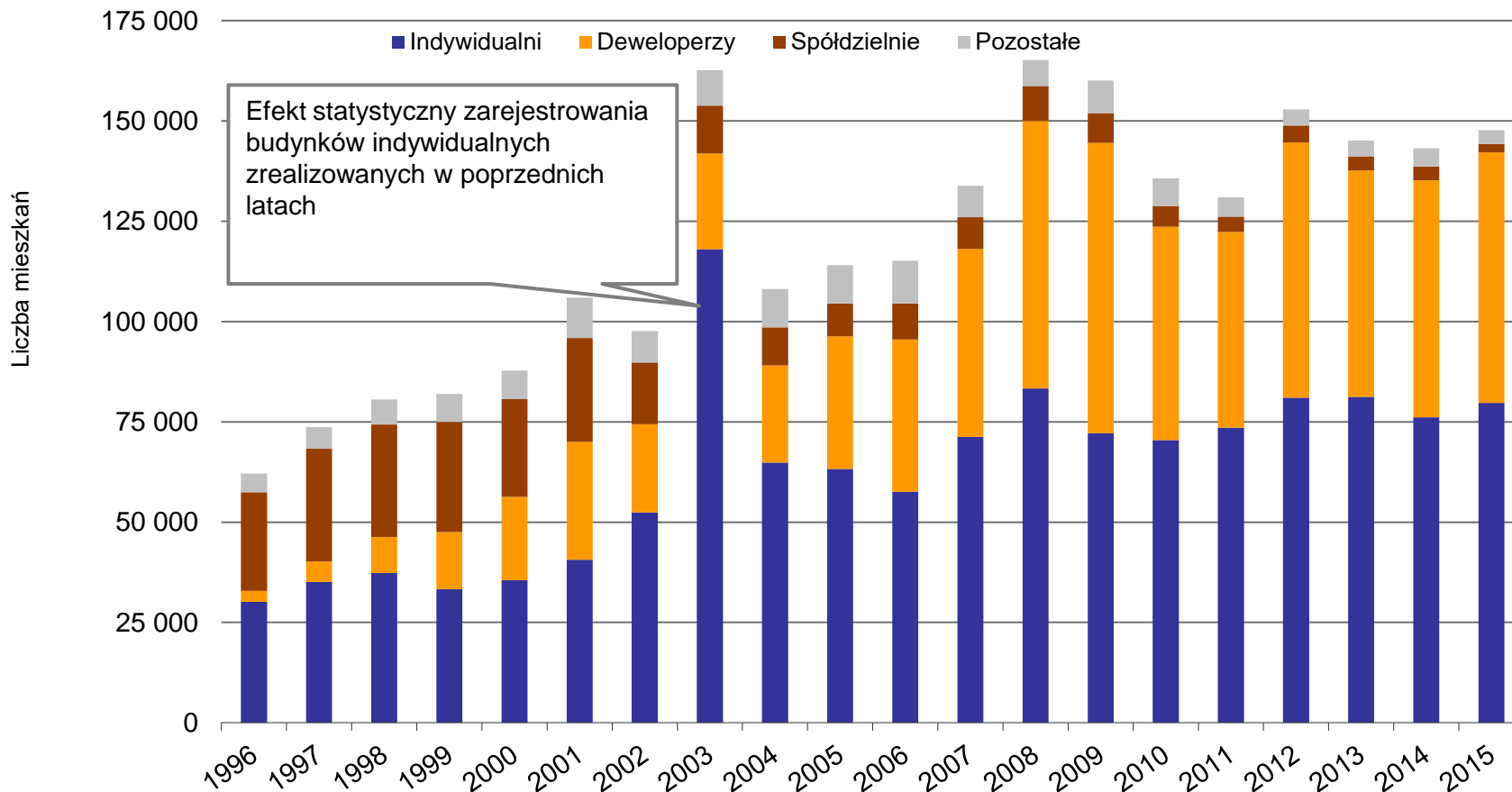
Warszawa, 04/04/2016

Plan prezentacji

- Punkt wyjścia – przeszłość i stan obecny
- Przyszłość – kluczowe założenia do prognozy
- Prognoza w podziale na sektory rynku
- Podsumowanie – prognoza do 2025

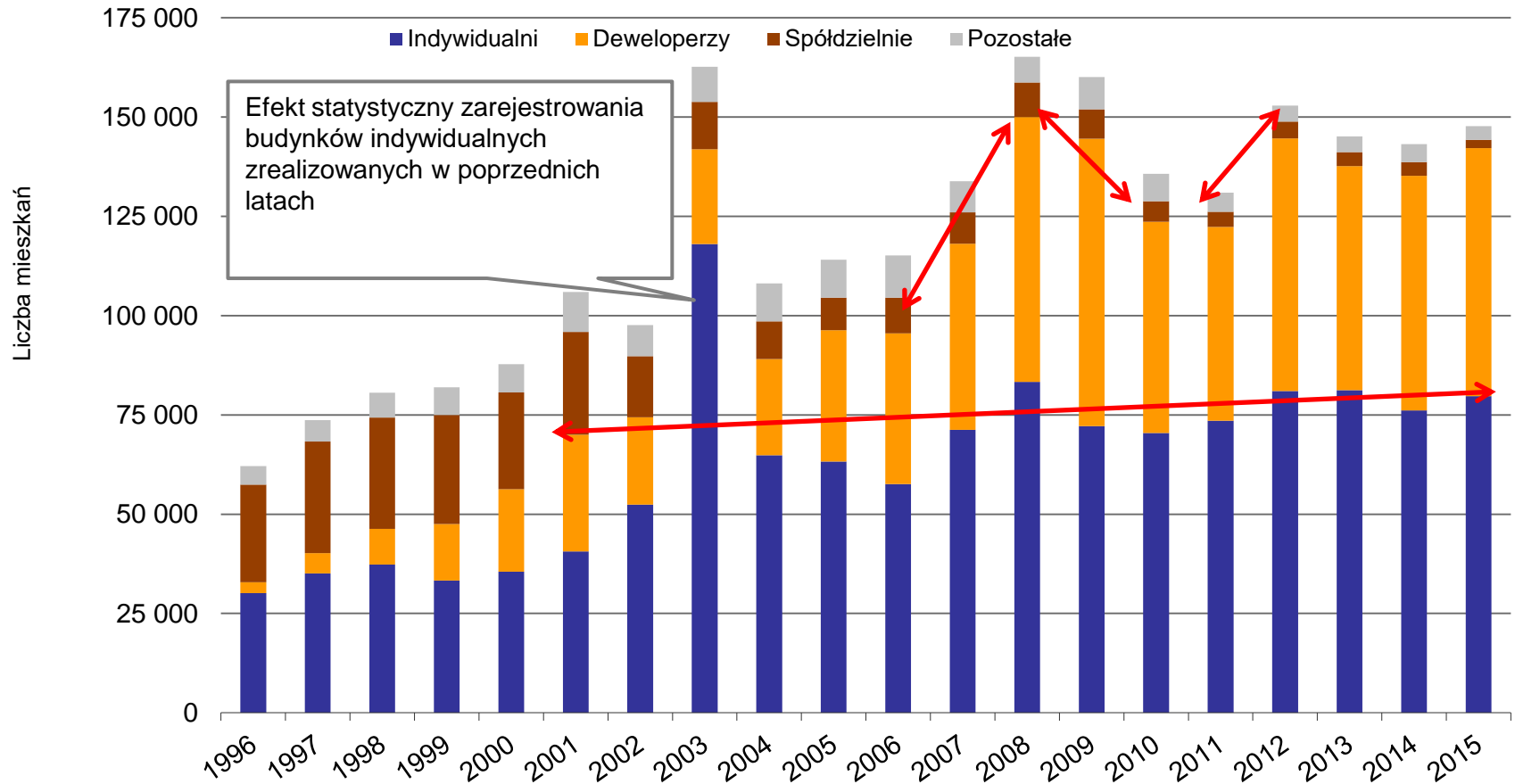
Polska to kraj budownictwa własnościowego

Mieszkania oddane do użytku 1996 – 2015 według kategorii inwestorów



- 2015: 147,700 oddanych mieszkań, ok. 2,5% w formule niewłasnościowej

Stabilny sektor indywidualnych inwestorów, duże wahania aktywności deweloperów



- 2015: 147,700 oddanych mieszkań, ok. 2,5% w formule niewłasnościowej

Prognozowanie w warunkach wysokiego poziomu niepewności

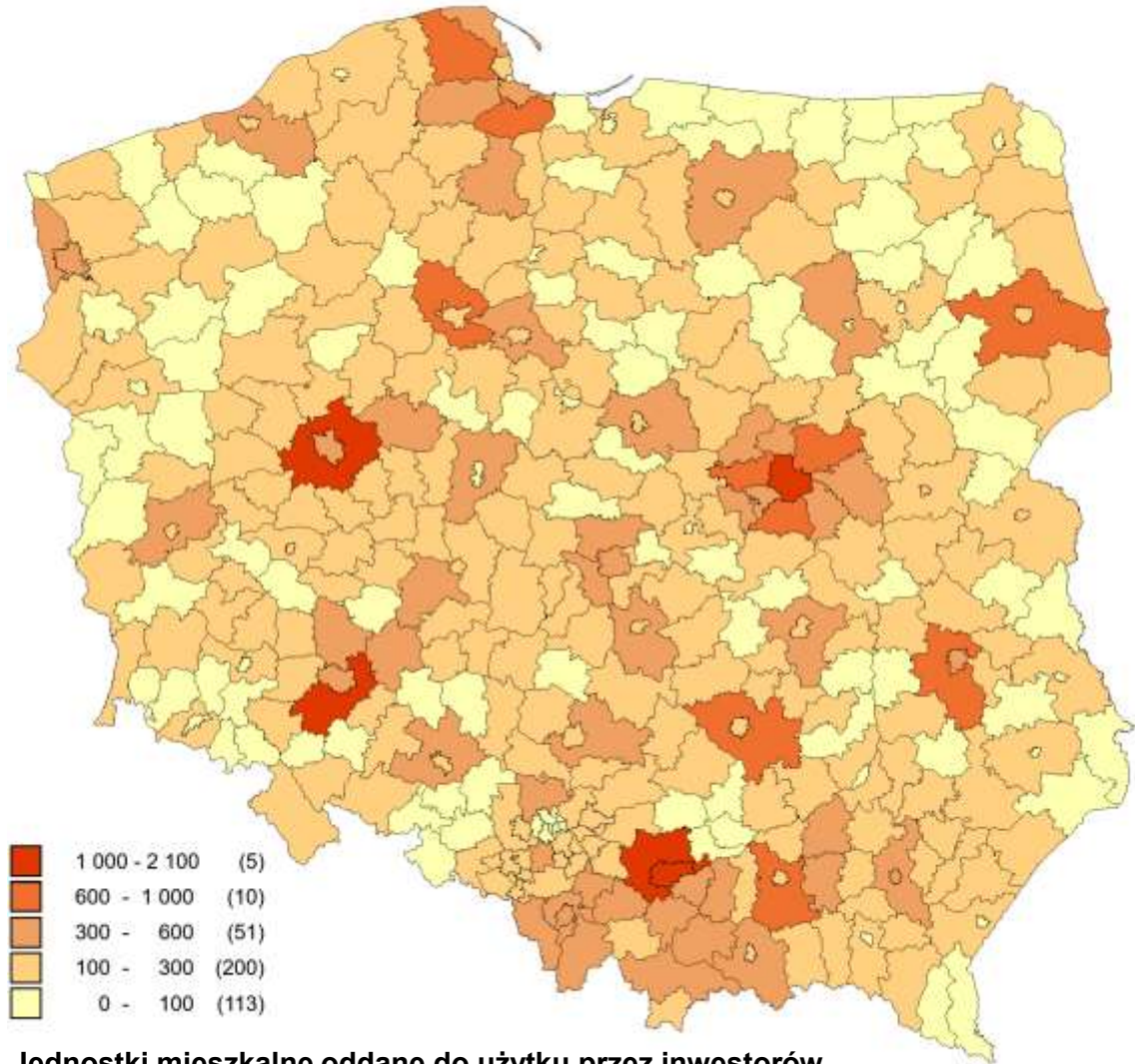
- Nieprzewidywalna sytuacja międzynarodowa
- Skomplikowana sytuacja wewnętrzna
- Konsekwencje nowowprowadzonych i zapowiadanych regulacji
 - Podatek bankowy
 - Program 500+
 - Ustawa o kredytach frankowych
 - Ustawa o ochronie ziemi rolnej
- Nieznane szczegóły rządowego programu mieszkaniowego i jego realny wpływ na zachowania uczestników rynku

Dlaczego wskazana jest prognoza sektorowa?

- Poszczególne sektory budownictwa reagują odmiennie na uwarunkowania rynkowe
- Najbardziej odporny jest sektor budownictwa indywidualnego
- Sektor deweloperski podlega znacznym cyklicznym wahaniom
- Spółdzielnie mieszkaniowe mogą zareagować wyłącznie na program wspierania budowy społecznych mieszkań czynszowych
- Sektor budownictwa społecznego – zależy bezpośrednio od polityki państwa
- Budownictwo komunalne – ma stabilną, niewielką skalę

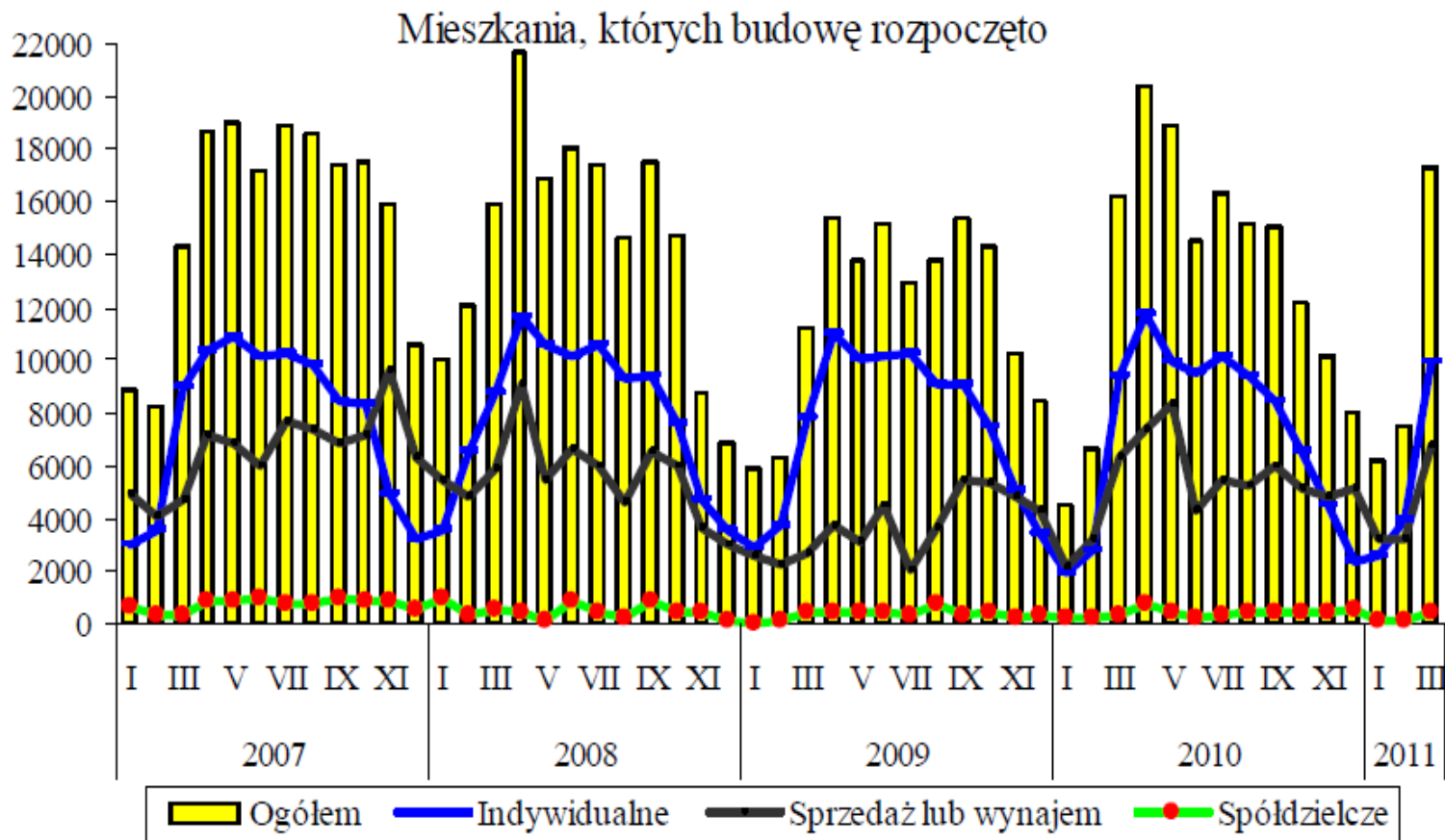
Inwestorzy indywidualni nadal budują domy jednorodzinne wokół największych miast

- W największych aglomeracjach powstaje ok. 30% wszystkich domów budowanych w Polsce
- Brak oferty deweloperskiej i społecznego budownictwa czynszowego stymuluje rozwój budownictwa indywidualnego w mniejszych miastach

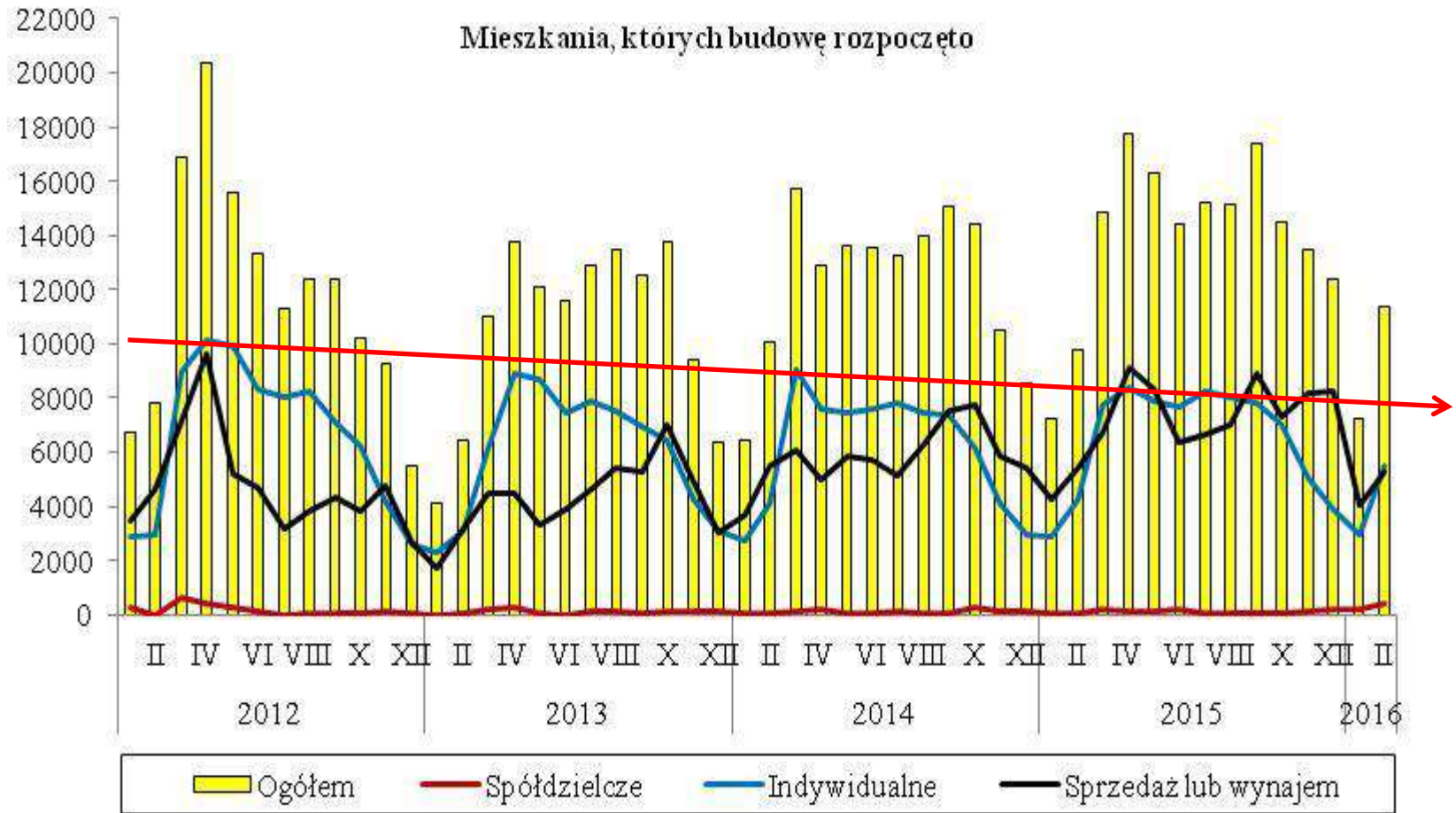


Jednostki mieszkalne oddane do użytku przez inwestorów indywidualnych – przeciętna roczna dla lat 2010-2014

Sektor indywidualny okazał się odporny na kryzysy...



... choć widoczny jest łagodny spadek aktywności inwestorów indywidualnych – wpływ MdM? Efekt trendów społecznych?

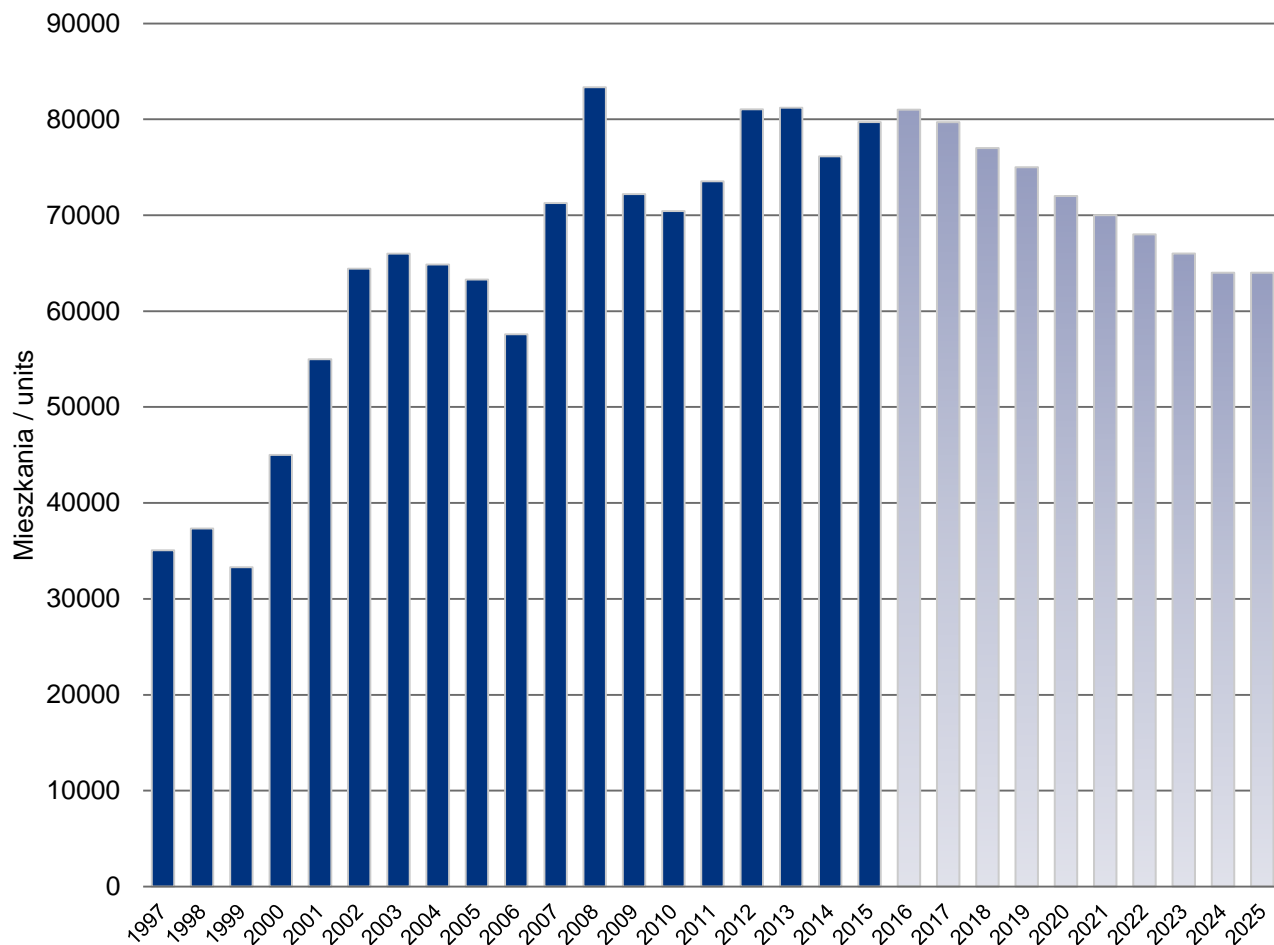


Kluczowe czynniki wpływające na inwestorów indywidualnych i zjawiska zachodzące w sektorze

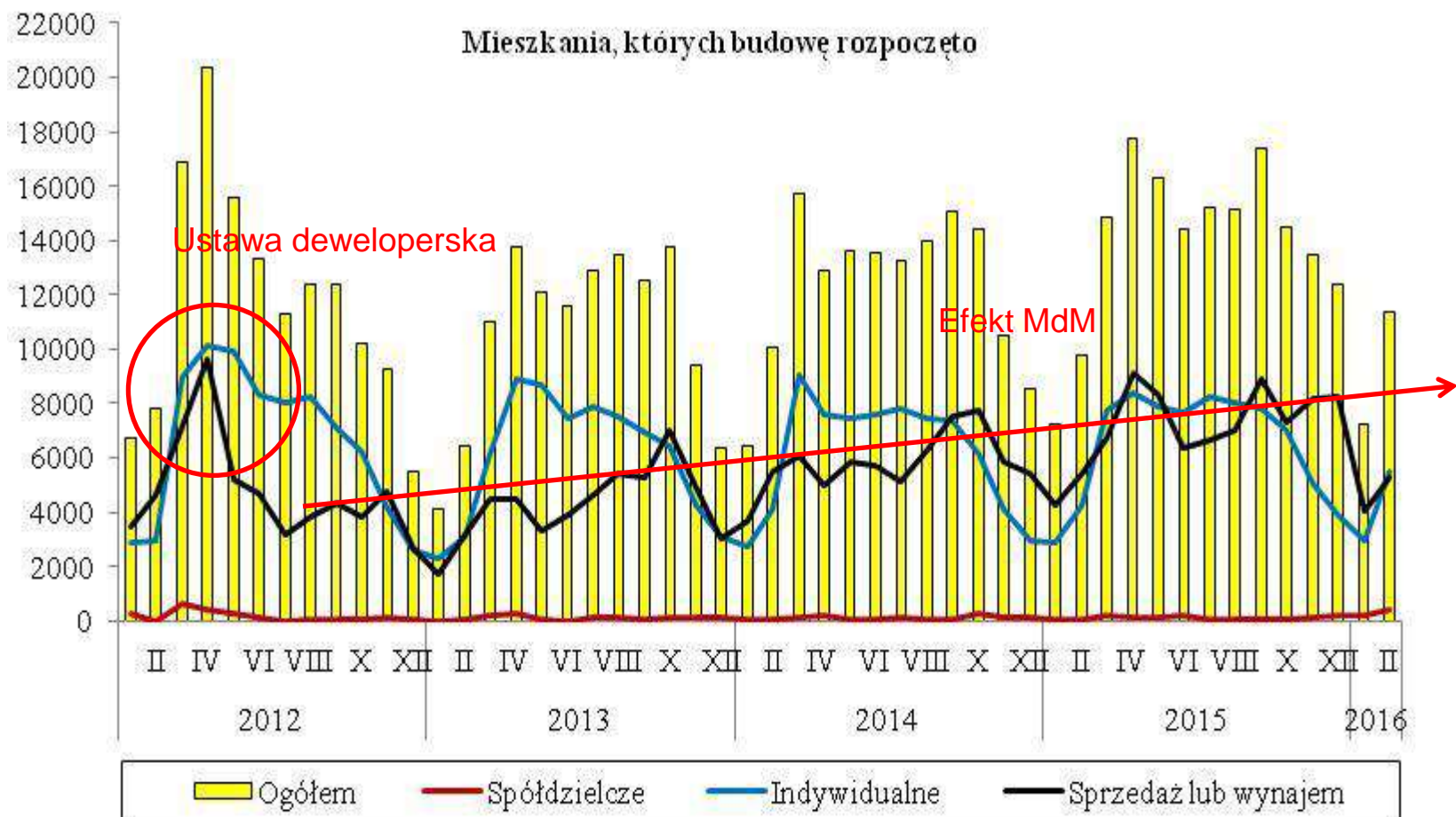
- Sektor dość odporny na zmiany czynników makroekonomicznych
- Indywidualne budowanie domów pozostanie podstawowym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na wsi i w mniejszych miastach
- Rozbudowa infrastruktury drogowej i transportowej będzie sprzyjała dalszej suburbanizacji w rejonie największych metropolii
- Utrzyma się ograniczone zjawisko budowania „drugich domów” – wykorzystywanych w weekendy i wakacje
- Negatywny wpływ na skalę budownictwa będzie miała demografia i trendy społeczne (mniej liczne rodziny)
- Stopniowo zaczną rosnąć udział domów prefabrykowanych (szybciej, taniej, o mniejszej powierzchni, oszczędniej)

Prognoza budownictwa indywidualnego – domy oddane w latach 2016-2025

W sektorze budownictwa jednorodzinnego można przewidywać łagodny spadek od 2018 roku z przeciętną produkcją na poziomie ok. 65 tysięcy jednostek w dłuższej perspektywie



Na działalność deweloperów silnie wpływają regulacje

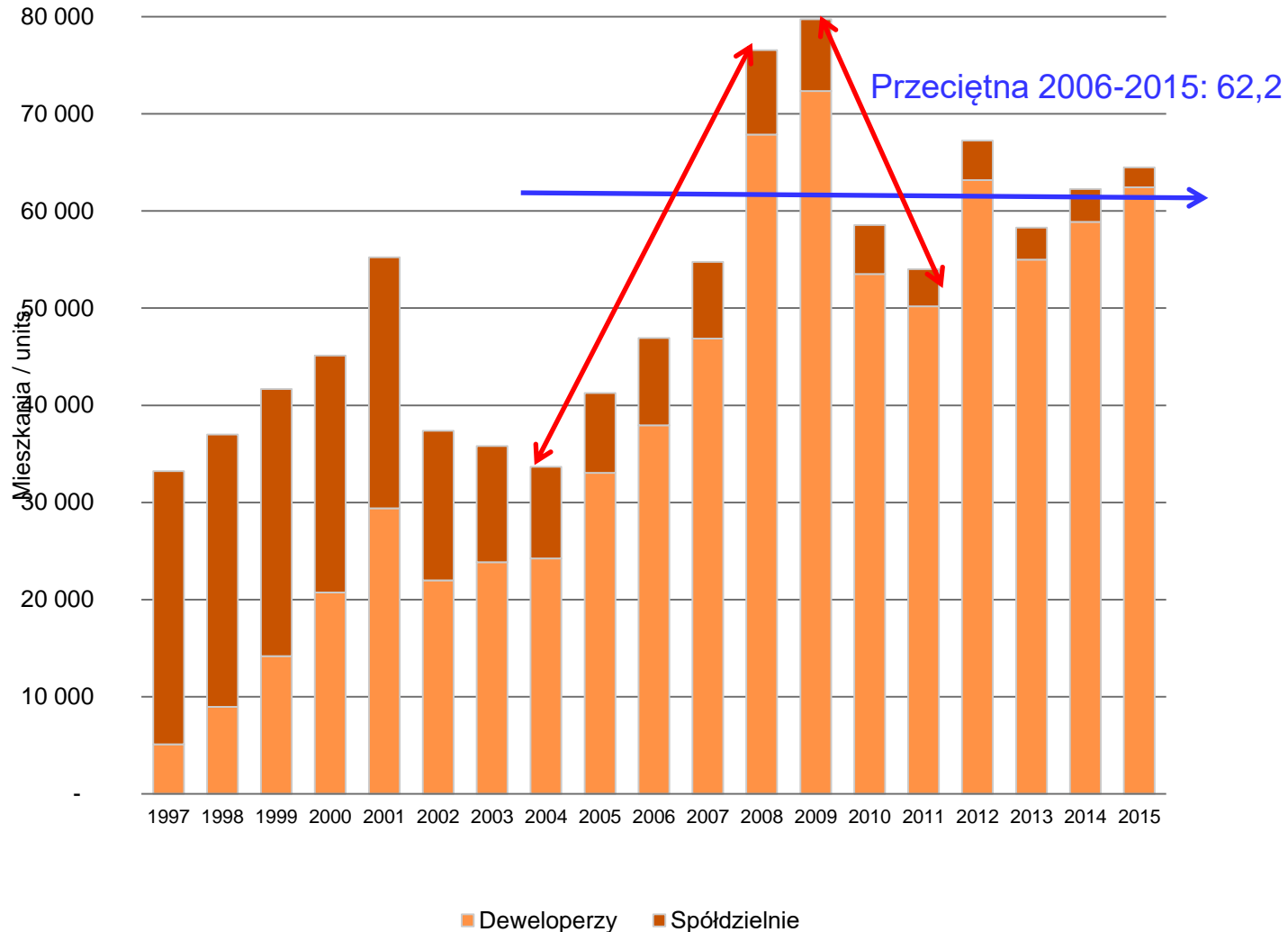


Efekt boomu: ok. 80 tysięcy deweloperskich jednostek mieszkalnych w Polsce w 2009 roku (deweloperzy + spółdzielnie mieszkaniowe)

Duże wahania
cykliczne

Efekt boomu: ok. 80
tysięcy
deweloperskich
jednostek
mieszkalnych w
Polsce w 2009 roku

Produkcja stabilizuje
się w przedziale 60 –
80 tys. mieszkań

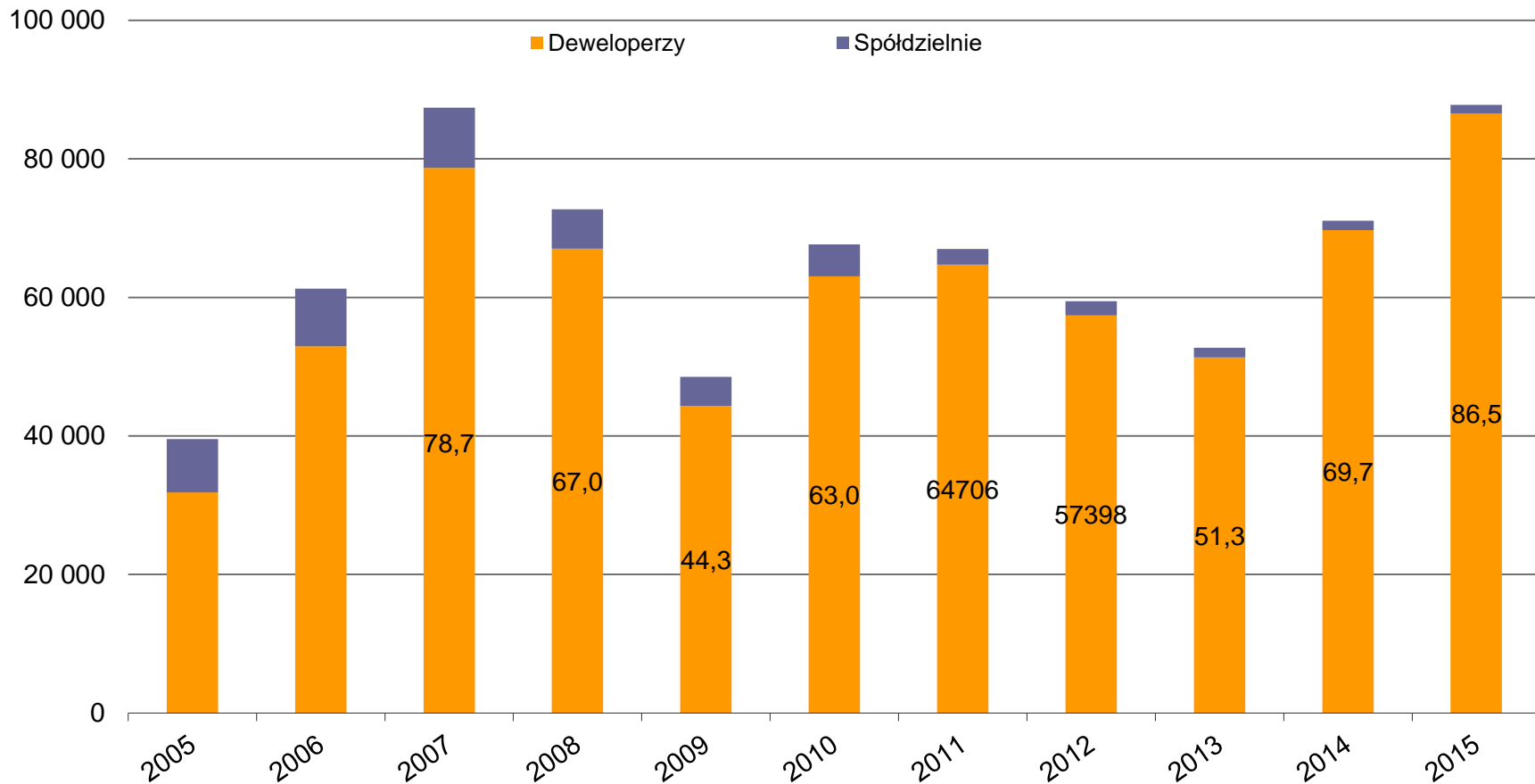


Budownictwo deweloperskie

- Budownictwo własnościowe było konsekwentnie wspierane przez kolejne rządy
- Obecny boom zawdzięczamy jednoczesnemu wystąpieniu czynników wspierających popyt:
 - Program MdM
 - Niskie stopy procentowe i inwestowanie w mieszkania czynszowe przez indywidualnych inwestorów
 - Stabilne koszty wykonawstwa mimo wzrostu płac w budownictwie
 - Korzystne trendy demograficzne w największych miastach
- Zmiana polityki i wzrost stóp procentowych może istotnie zmniejszyć skalę popytu

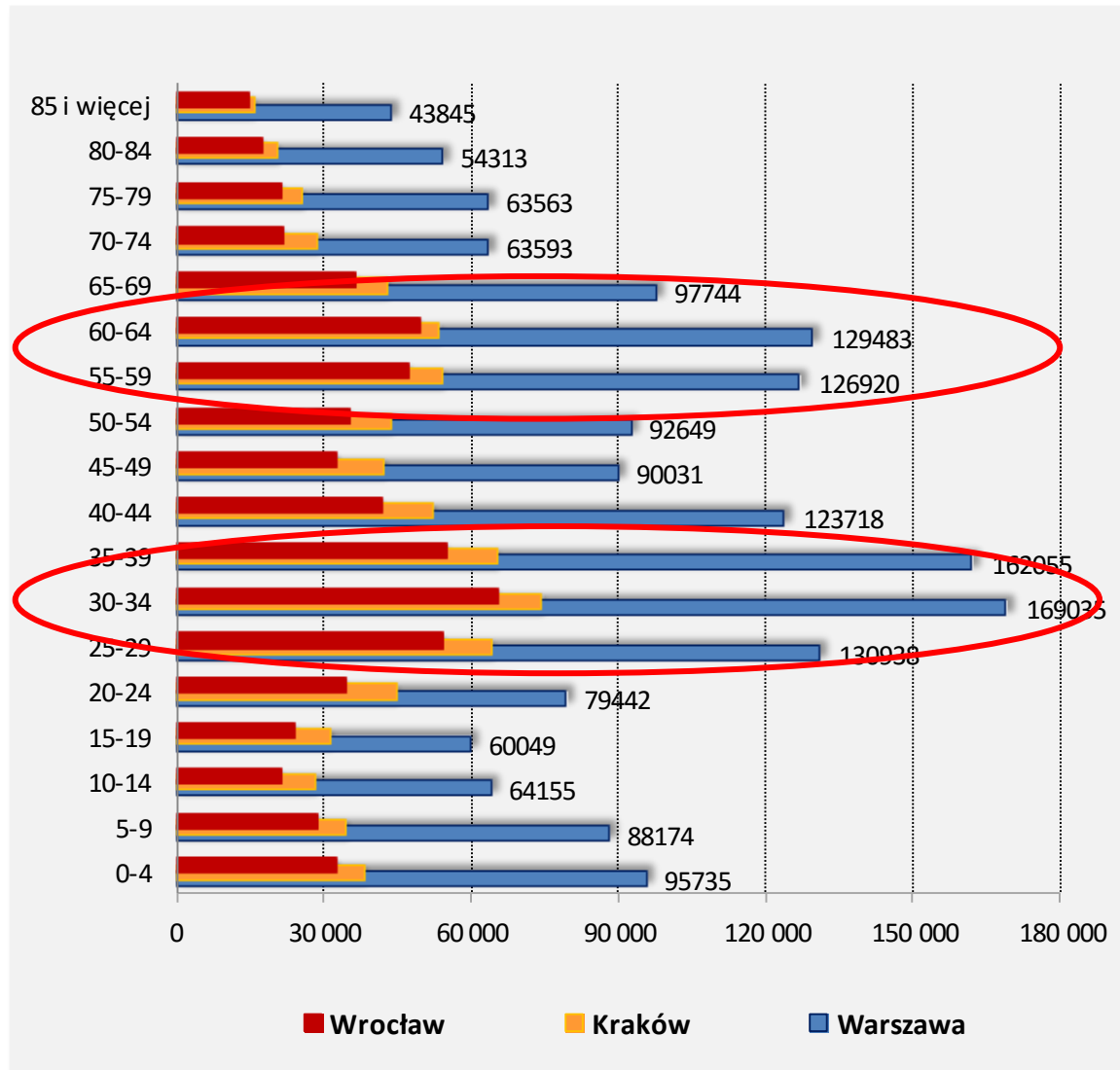
Polska: deweloperzy i spółdzielnie

Mieszkania których budowę rozpoczęto 2005 – 2015



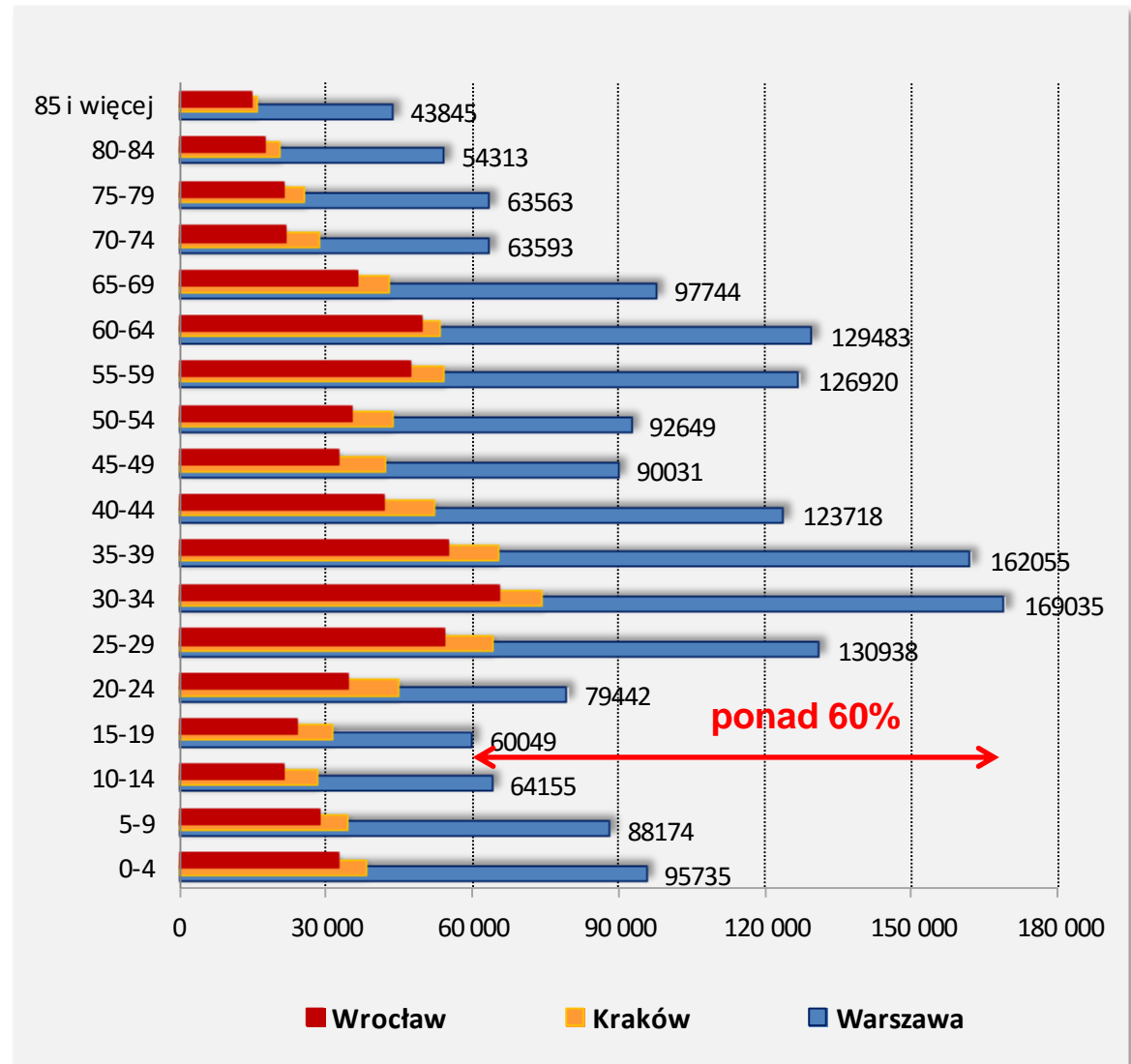
Demografia: piramidy wieku w miastach o największej skali rynku - w średnioterminowej perspektywie nie jest źle

- Część dzieci z wyżu 1977-1986 będzie jeszcze kupować pierwsze mieszkania przez kilka lat
- Kolejna grupa wiekowa jest o 40% mniej liczna
- Popyt na mniejsze mieszkania nie musi maleć jeśli wzrośnie udział singli w tej generacji
- Rośnie i będzie rosło znaczenie nabywców poprawiających standard (nabywcy drugich mieszkań)



Ale w dalszej perspektywie demografia nawet w dużych miastach wygląda dramatycznie

- **W perspektywie 15 lat liczebność roczników spadnie o ponad 60%!**
- Przy utrzymaniu w latach 2016-2025 skali budownictwa na poziomie z lat 2006-2015 nasili się zjawisko pustostanów w wyludniających się mniejszych miastach
- Ale czy prognozy GUS się sprawdzą?

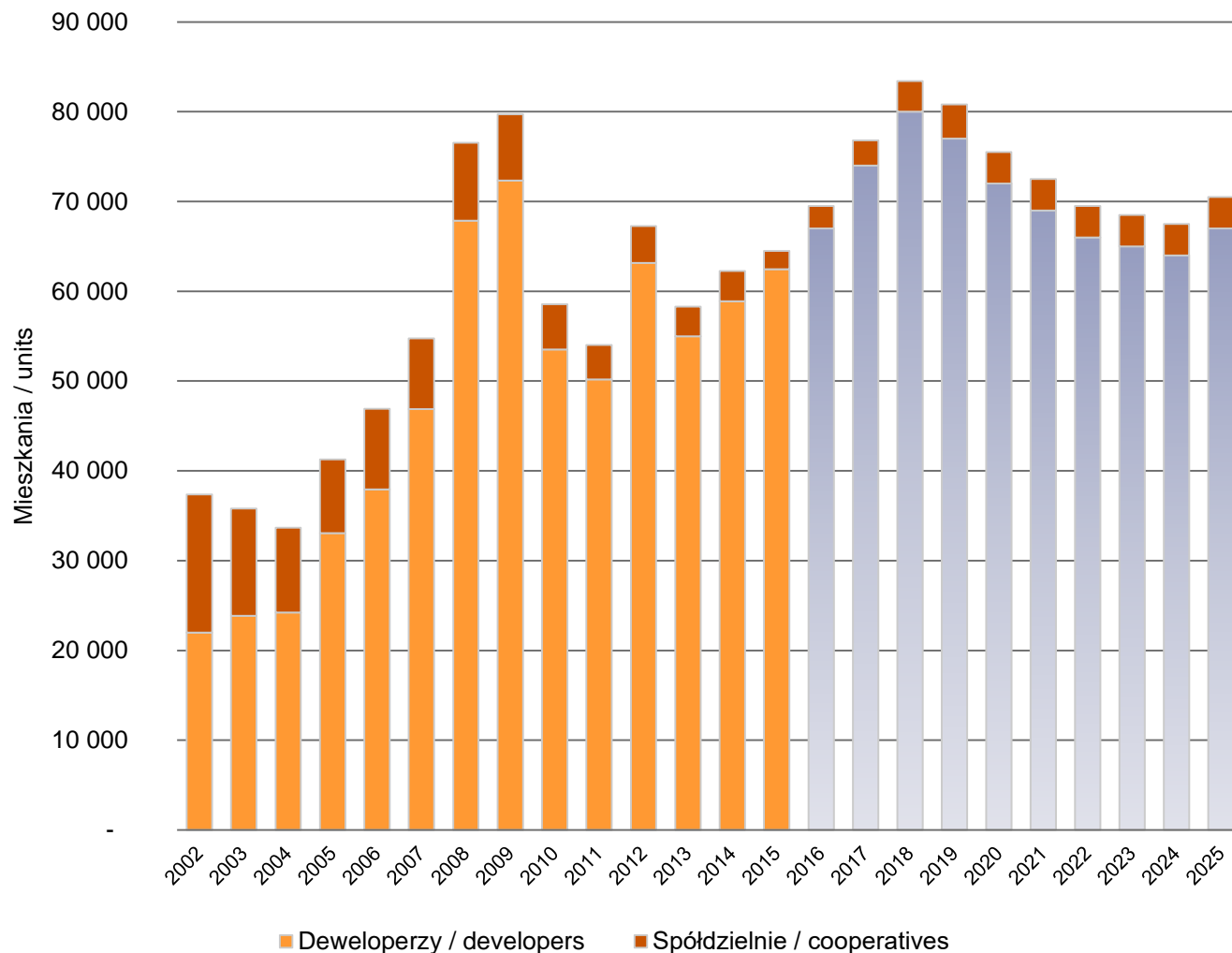


Prognoza budownictwa deweloperskiego i spółdzielczego – mieszkania oddane w latach 2002-2025

Skala budownictwa deweloperskiego może zacząć maleć po zamknięciu programu MdM i braku jego kontynuacji

W dalszej perspektywie kluczowe znaczenie będzie miał wpływ demografii i NPBM

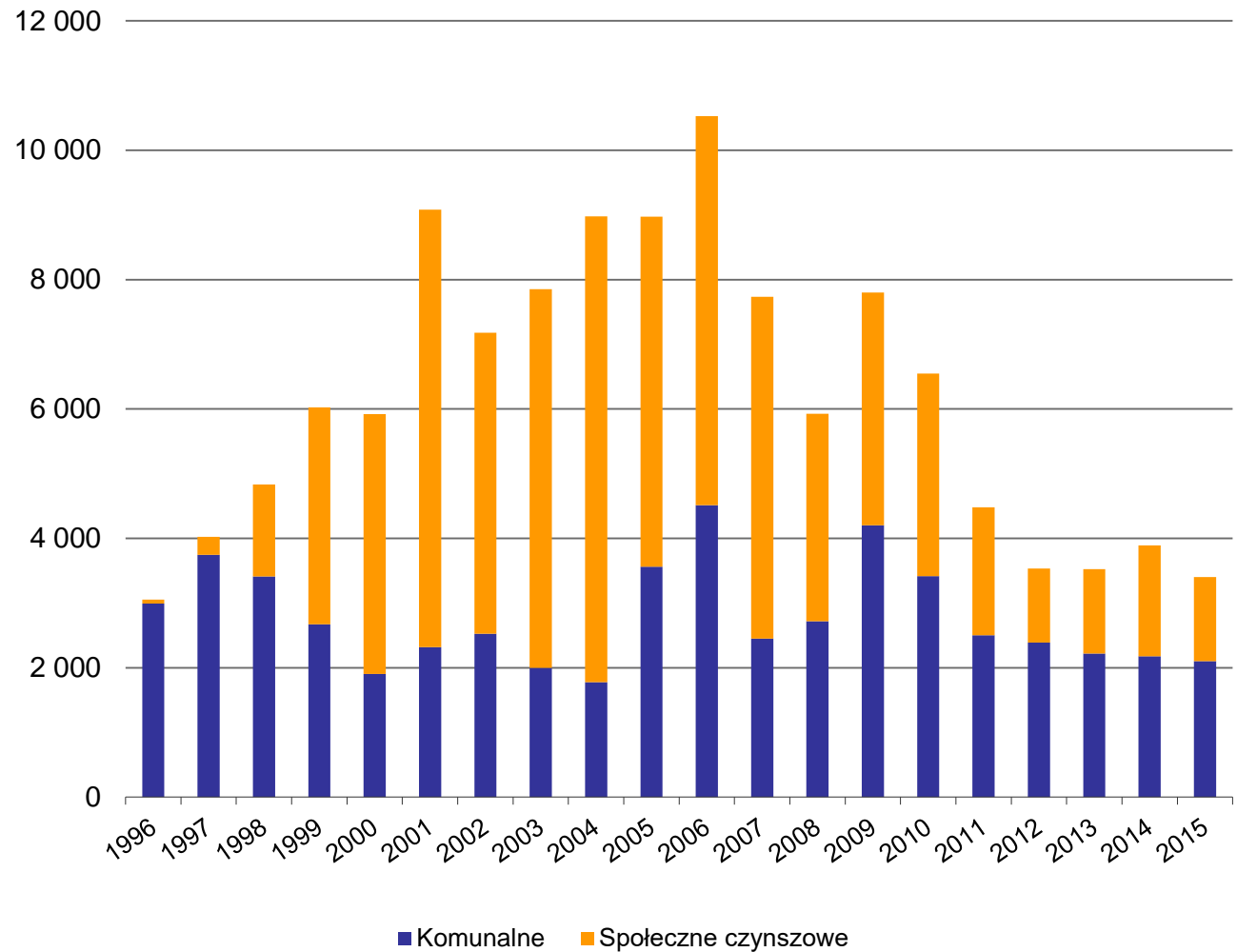
Budownictwo spółdzielcze utrzyma się dzięki reanimacji KFM, ale skala aktywności będzie ograniczona



Budownictwo niewłasnościowe – komunalne i społeczne czynszowe

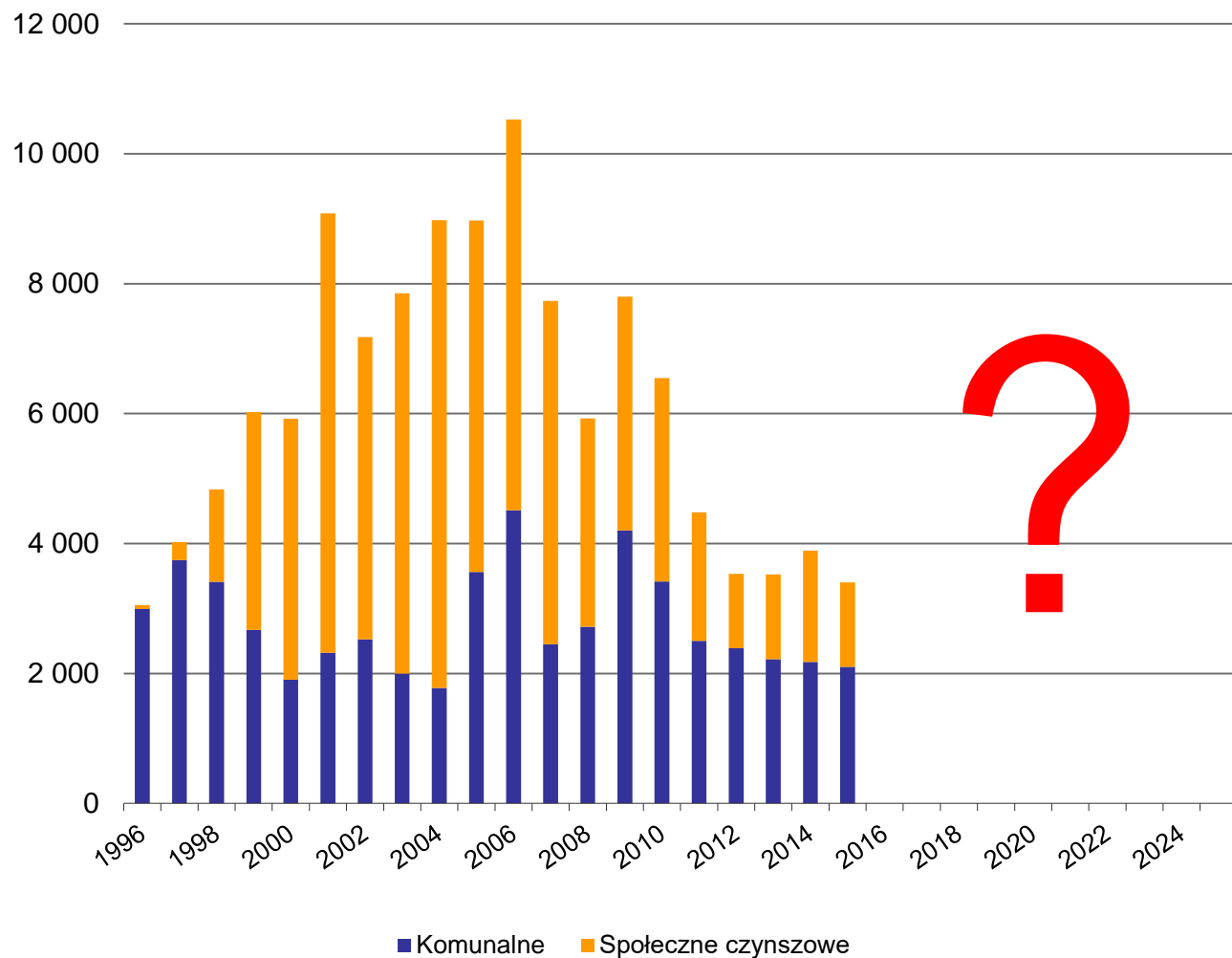
Mieszkania oddane do użytku w Polsce 1996-2016

- Skala budownictwa niewłasnościowego zmalała do poziomu z 1996 roku
- W tym sektorze rynku potrzeby są największe
- Skala przyszłego budownictwa zależy niemal wyłącznie od woli politycznej i skali alokowanych środków budżetowych
- Może mieć wpływ na sektor własnościowy



Budownictwo niewłasnościowe – komunalne i społeczne czynszowe

- Prognoza dla tego sektora jest pytaniem o wolę polityczną i zdolność do jej wcielenia w życie
- Czy jakkolwiek rząd jest w stanie przekroczyć barierę 10 tys. mieszkań realizowanych przez sektor publiczny?
- „Mieszkanie +”?



Wpływ społecznego budownictwa czynszowego na rynek budownictwa mieszkaniowego

- Bezpośredni – nowe mieszkania – ale gdzie i ile? Za ile wynajmowane?
 - Szansa dla części spółdzielni mieszkaniowych
 - Prywatyzacja i rewitalizacja lokali w centrach miast w formule własnościowej
- Możliwy negatywny wpływ na inne sektory:
 - Mniejszy popyt na lokale wynajmowane za zasadach wolnorynkowych > spadek podaży w sektorze deweloperskim
 - Jeśli pojawią się inwestycje w mniejszych miastach > zmniejszenie skali nowego budownictwa jednorodzinnego
- Prognoza 2025
 - Sektor własnościowy pozostanie na poziomie 130-160 tys. rocznie
 - Sektor publiczny - ?

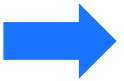


Dziękuję za uwagę!

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