



## Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym w 2009 r. i prognozy na 2010 r.

Kazimierz Kirejczyk

reas

### Wskaźniki produkcji budowlano-montażowej zaczynają się pogarszać (GUS)

- Styczeń 2010: Produkcja budowlano-montażowa była o 15,3% niższa niż przed rokiem (wobec wzrostu o 7,4% w styczniu 2009 roku i o 3,2% w grudniu 2009).
- Spadek sprzedaży: w podmiotach zajmujących się budową budynków oraz robotami budowlanymi specjalistycznymi,
- Wzrost w jednostkach działających w zakresie budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej.
- Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym w styczniu br. produkcja budowlano-montażowa zmniejszyła się w ujęciu rocznym o 2,8%, a w ujęciu miesięcznym o 3,9%.

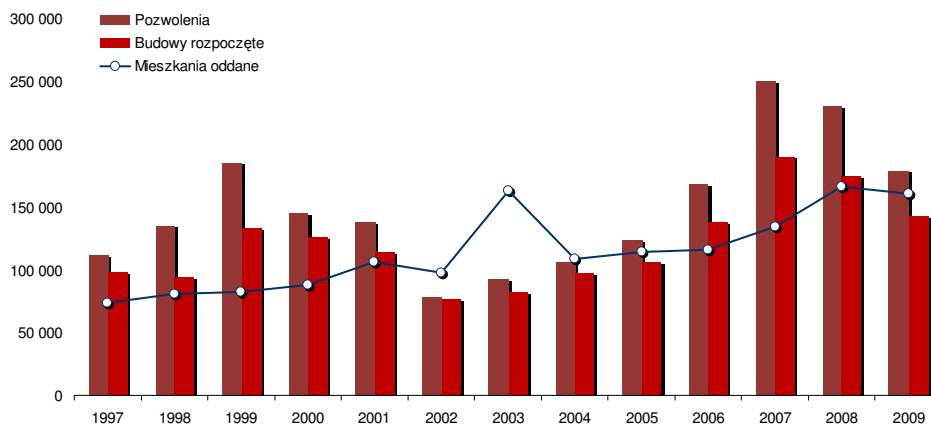
reas

residential advisors

## Płace i ceny w budownictwie (GUS)

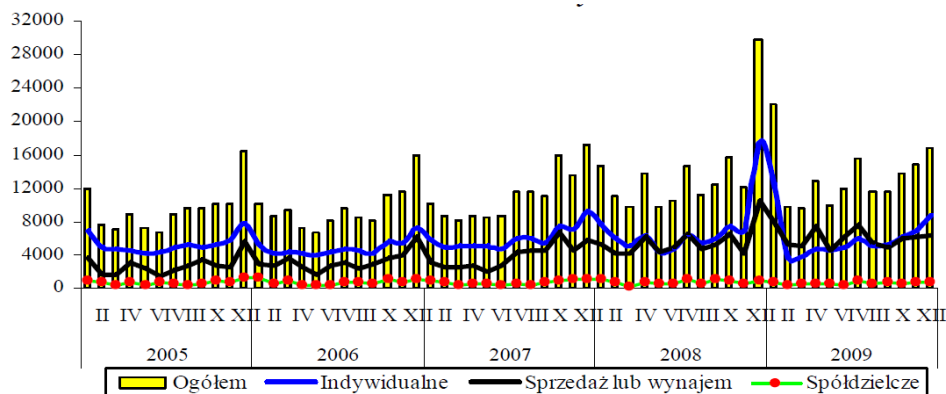
- Przepiętne płace w budownictwie w styczniu spadły r/d/r o 1,5%, we wszystkich działach budownictwa, w tym:
  - w robotach budowlanych specjalistycznych – o 3,3%,
  - budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 1,2%,
  - w budowie budynków – o 0,6%.
- Utrzymał się notowany od połowy ub. roku spadek w ujęciu rocznym cen w budownictwie.
- Szacuje się, że ceny produkcji budowlano-montażowej w styczniu br. były o 0,1% niższe niż przed miesiącem oraz o 0,7% niższe niż przed rokiem.

## W budownictwie mieszkaniowym: trzeci rok spadku pozwoleń i rozpoczętych, pierwszy – oddanych



## Mieszkania oddane do użytku Polska 2005-2009

- W 2009 r. oddano 160.079 mieszkań, tj. o 3,1% mniej niż w 2008



reas

residential advisors

Zródło: GUS

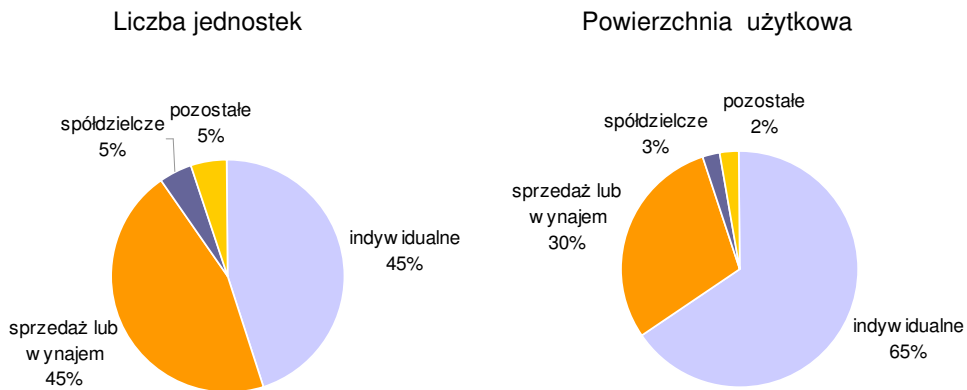
## Na statystyczne wyniki sprzedaży w budownictwie mieszkaniowym ...

- ... w 2009 wpływają przede wszystkim mieszkania oddane
- a te są wynikiem boomu kredytowego z 2007 i I połowy 2008
- wyniki 2008 i 2009 roku były szczytem możliwości polskiej gospodarki i rynku mieszkaniowego przy obecnym modelu finansowania i realizacji budownictwa mieszkaniowego

reas

residential advisors

## Pod względem budowanej powierzchni użytkowej wciąż dominuje sektor indywidualny



Mieszkania oddane w Polsce w 2009 r.

reas

residential advisors

Zródło: GUS

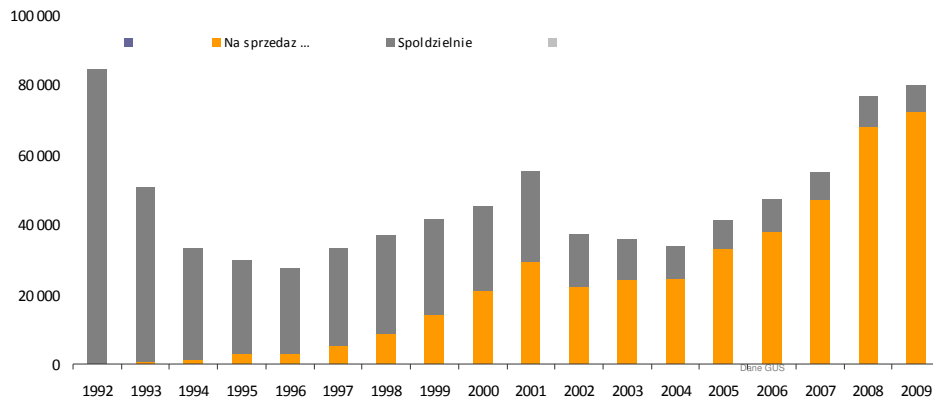
## Obecny model budownictwa mieszkaniowego

- 95% jednostek mieszkalnych powstaje w sektorze własnościowym,
- Około 5% jednostek realizowanych jest w sektorze niewłasnościowym (jednostki komunalne, budowane przez TBS i podmioty publiczne)
- Jest to ok. 2,5% nowej powierzchni użytkowej
- Ok. 2/3 nowej powierzchni powstaje w sektorze indywidualnym
- Brak prywatnych inwestycji czynszowych

reas

residential advisors

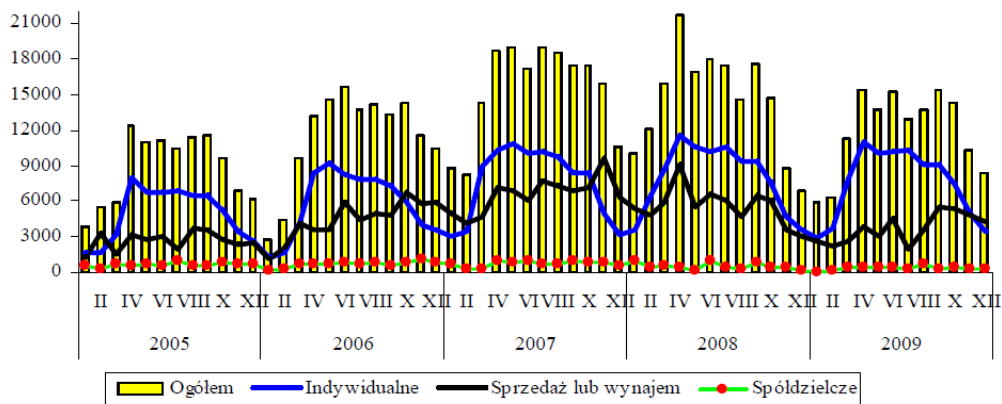
## Po 18 latach transformacji i globalnym boemie kredytowym...



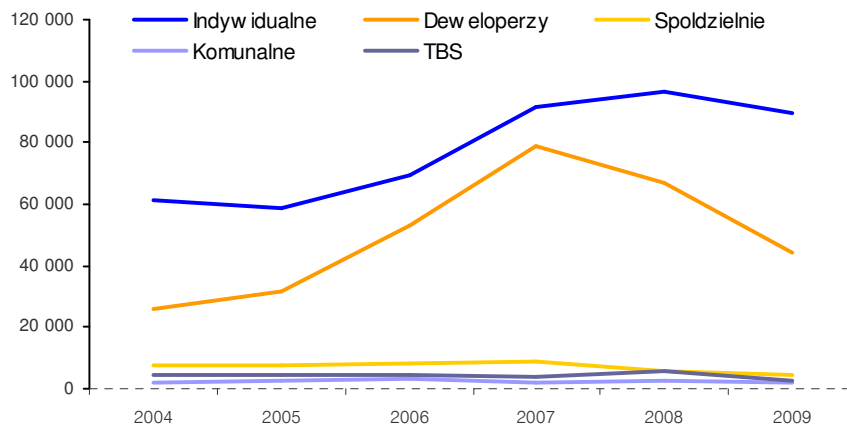
...w zakresie budownictwa wielorodzinnego na sprzedaz mamy wynik na poziomie 1992 roku

## Wplyw kryzysu widać przede wszystkim w statystykach mieszkań rozpoczynanych

Rozpoczęto 142,9 tys. mieszkań, o 18,2% mniej niż w 2008  
Deweloperzy 44,3 tys. (- 33,9%)

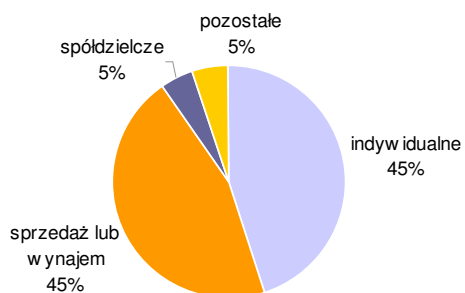


## Dla zapotrzebowania na wykonawstwo decydujące znaczenie ma sektor deweloperski: Mieszkania rozpoczynane, Polska 2004-2009

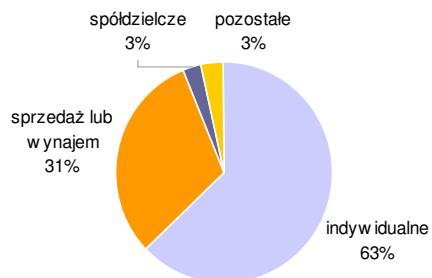


## Wpływ kryzysu widać przede wszystkim w statystykach mieszkań rozpoczynanych

### Mieszkania oddane



### Mieszkania rozpoczęte



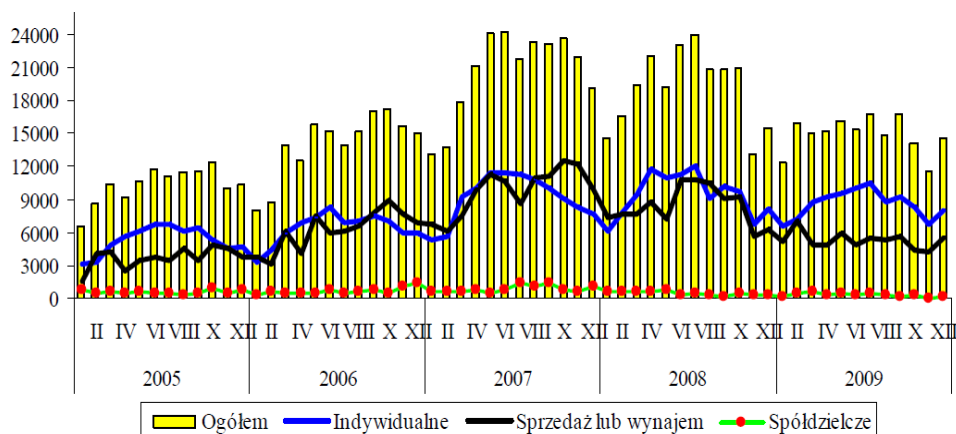
Dane GUS, Polska, 2009 r.

## Zmniejszenie skali budownictwa

- W budownictwie wielorodzinnym jest spowodowane:
  - Głównie – mniejszą liczbą rozpoczynanych projektów
  - Zjawiskiem „formalnego” zgłaszania rozpoczęcia
  - Mniejszą przeciętną powierzchnią realizowanych mieszkań
  - O ile mniejszą powierzchnię rozpoczęto w 2009 w stosunku do rekordowego roku 2007 w budownictwie wielorodzinnym? 45% 50%?
- W budownictwie indywidualnym – kryzys powoduje wydłużenie okresu realizacji i zamrożenie realizowanych budów
  - Oznacza to także mniejsze zapotrzebowanie na materiały budowlane i wykonawstwo w niewielkich firmach

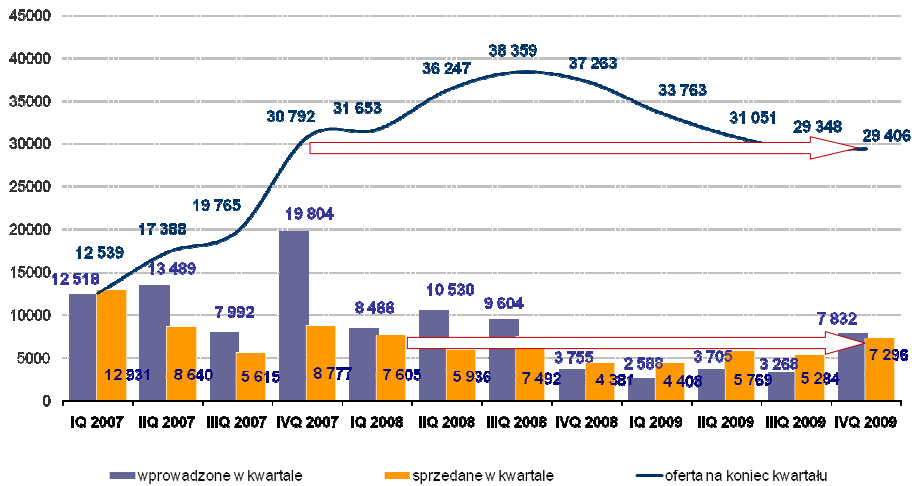
## Mieszkania na pozwoleniach Polska 2005-2009

- Ogółem 178,8 tys., (- 32,3% rdr)
- Deweloperzy 63,4% (-37,3% rdr)

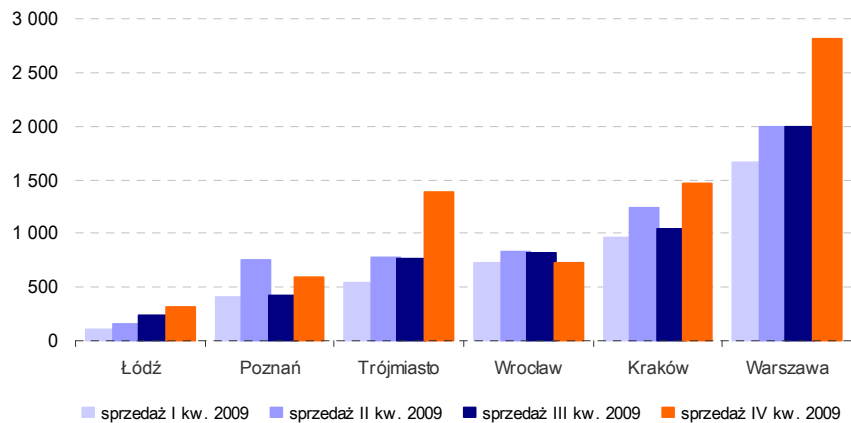


## Rynek wraca do równowagi

dane zagregowane dla 6 największych rynków mieszkaniowych



W większości dużych miast poziom sprzedaży w czwartym kwartale 2009r. był wyraźnie wyższy niż w kwartale poprzednim





## Jak przetrwali kryzys deweloperzy?

- Mieli rezerwy na marżach przy wejściu w kryzys – co pozwoliło na obniżenie cen
- Tam, gdzie spadek sprzedaży był największy – podaż okazała się elastyczna – spadek liczby wprowadzonych był bardzo szybki i duży
- Zaangażowanie banków w finansowanie deweloperów było zróżnicowane: w mniejszych miastach i mniejszych firmach – niewielkie
- W niektórych przypadkach – renegocjacja umów z wykonawcami, w innych – przesunięcie terminów oddania lokali

## Konsekwencje

- Dziś wysoka liczba kończonych mieszkań owocuje niezłą koniunkturą dla producentów AGD i mebli, ale najbliższe dwa lata przyniosą wyraźny spadek popytu na ich produkcję
- Będzie spadać zapotrzebowanie na usługi wykonawcze w sektorze mieszkaniowym
- Niższa liczba realizowanych inwestycji zmniejszy popyt na podstawowe materiały budowlane

## Prognozy dla rynku budownictwa deweloperskiego

- W 2010 liczba rozpoczynanych lokali powinna wyraźnie wzrosnąć w wymiarze procentowym, ale...
- ... skala rynku raczej nie ulegnie spektakularnej zmianie
- Niewiadomą jest wpływ na popyt mieszkaniowy wprowadzenia Rekomendacji T, ograniczającej pułap dopuszczalnego zadłużenia gospodarstw domowych.
- Prawdopodobny scenariusz - w okresie przed wprowadzeniem rekomendacji nastąpi sztuczne ożywienie popytu, zarówno na mieszkania jak i na kredyty

## Cykle w sektorze nieruchomości będą się powtarzać...

- ... ale rolą państwa jest łagodzenie, a nie pogłębianie skutków cykliczności
- Gdy sektor prywatny wyhamowuje aktywność trzeba:
  - Pomóc mu zachować rozsądny poziom produkcji – w naszym przypadku – poprzez wsparcie systemu finansowania
  - Zwiększyć poziom budownictwa wspieranego ze środków publicznych

## Sami deweloperzy nie wystarczą...

Nie będzie wyraźnego skoku ilościowego i jakościowego w polskim budownictwie bez:

- Wsparcia sektora budownictwa publicznego
- „Ucywilizowania” budownictwa indywidualnego – jednorodzinnego poprzez „land development”
- Stworzenia warunków do rozwoju instytucjonalnego, rynkowego budownictwa czynszowego, prywatnego lub w formule ppp
- Wsparcia gmin w tworzeniu ram dla sektora deweloperskiego



REAS  
ul. Bukowińska 22b  
02-703 Warszawa, Polska  
tel: (+48 22) 380 21 00  
fax: (+48 22) 380 21 01  
www.reas.pl

Dziękuję za uwagę

The information presented in this proposal for services should not be construed as professional advice of services. Except where noted otherwise, all publications contents Copyright © 2007 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.

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradczych ani jakiegokolwiek innego rodzaju w zakresie oferowanego zapewnienia, prawa autorskiego do treści niniejszej publikacji posiada REAS Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadne materiały, zamieszczone w niniejszej publikacji, nie mogą być reprodukcowane lub przesyłane w jakiegokolwiek formie i w jakiegokolwiek sposób bez pisemnego zezwolenia REAS Sp. z o.o.

© Copyright 2007 by REAS Sp. z o.o., Warszawa, Polska.

reas