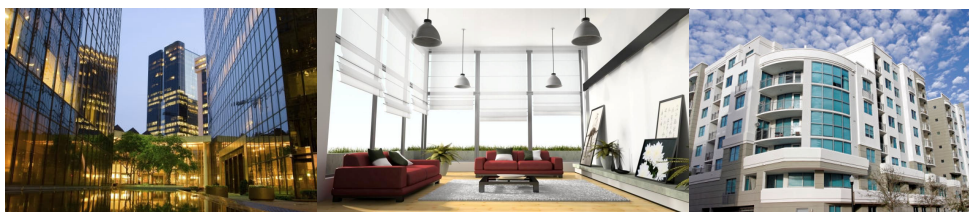


Do branży deweloperskiej powraca optymizm

Rynek mieszkaniowy - podsumowanie 2010 r.
na tle lat 2000-2010

Styczeń 2011



CEE Property Group Sp. z o.o.
Ul. Domaniewska 42
02-672 Warszawa
POLSKA

Tel. +48 22 450 26 00
Fax. +48 22 450 26 01
E-mail: biuro@CEEproperty.pl
www.CEEproperty.pl

Rynek nieruchomości w latach 2005 – 2007 rozwijał się bardzo dynamicznie. Wzrastały ceny mieszkań, materiałów budowlanych a także koszty wykonawstwa. Ogromny popyt na nieruchomości

Mieszkalnictwo wychodzi z kryzysu. Po raz pierwszy od trzech lat w 2010 roku wśród inwestorów dostrzec można było oznaki optymizmu.

Wstępne dane GUS mówią o 158 tys. nowych inwestycji mieszkaniowych w 2010 r. w całym budownictwie tj. o 10,6 proc. więcej niż w 2009 r. Jeszcze bardziej imponująco wygląda statystyka nowo rozpoczętych projektów deweloperskich (wg GUS kategoria: mieszkania na sprzedaż lub wynajem), w ubiegłym roku było ich 63 tys. tj. o 42,2 proc. więcej niż w 2009 r. Co prawda, liczba oddanych w minionym roku do użytkowania mieszkań - 135,7 tys. - była wciąż o 15,2 proc. niższa niż w 2009 roku i o 17,8 proc. mniejsza niż w 2008 r., ale to jest słabości rynku ostatnich 36 miesięcy, który dobiega końca (Tablica 1).

W ocenie CEE Property Group tak wysoki wskaźnik projektów, które wystartowały w 2010 r. jest oznaką powrotu optymizmu na rynek, zwłaszcza deweloperski. Naszym zdaniem jest to wynik zmian w cyklu koniunktury branżowej tj. przechodzenia z fazy stagnacji do fazy wzrostu. Uważamy, że ma on charakter trwały i długookresowy. Przemawiają za tym rosnące realne dochody Polaków, łagodniejsze podejście banków oraz optymizm konsumentów o którym, świadczą ubiegłoroczne dane dotyczące wolumenu udzielonych kredytów (według wstępnych danych 45-48 mld zł).

Poza tym, dobrym prognostykiem co do trwałego charakteru powrotu koniunktury jest postawa deweloperów, którzy elastycznie dostosowują podaż do popytu i oczekiwań rynku. Przykładem jest dopasowywanie swojej oferty do rygorów rządowego programu stymulowania budownictwa "Rodzina na Swoim" (RnS). Co szósty kredyt hipoteczny posiadał wsparcie programu.

Deweloperzy przechodzą do ataku

Deweloperzy w okresie styczeń-grudzień 2010 r., według wstępnych danych GUS, oddali do użytku 53,2 tys. mieszkań (co stanowiło 39,2 proc. całego rynku). Co prawda w 2010 r. sprzedali o 26,4 proc. mniej lokali niż w 2009 r. i na rynku wciąż pozostaje 39 tys. mieszkań. Ale w ciągu dwunastu miesięcy ub. roku deweloperzy rozpoczęli budowę

63 tys. mieszkań, a na 68,5 tys. kolejnych uzyskali pozwolenia na budowę (o 8,2 proc. więcej niż w 2009 r.).

Liczba oddanych w 2010 r. mieszkań a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem była wyraźnie zróżnicowana regionalnie. W okresie trzech pierwszych kwartałów ub. (pełne dane za cały rok GUS opublikuje w marcu) najszybciej rosła w województwach: małopolskim (o 10,2 proc.), podlaskim (7,2 proc.) i śląskim (2,8 proc.).

Wzrost liczby oddanych mieszkań w województwach małopolskim i śląskim, naszym zdaniem wynikał z wysokiego popytu w tych regionach podpartego rosnącymi dochodami mieszkańców, a także z zakończeniu wielu projektów rozpoczętych jeszcze przed załamaniem rynku w 2008 r. Z kolei w województwie podlaskim wzrastająca liczba oddawanych mieszkań wynika cały czas z niskiego nasycenia tamtejszego rynku nowymi obiektami i niewielkiej liczby budowanych lokali, co powoduje, iż dwa-trzy ukończone projekty radykalnie poprawiają statystykę (Tablica 2).

Największy regres odnotowali deweloperzy w województwach: świętokrzyskim (spadek o 13,4 proc.), opolskim (8,2 proc.) i pomorskim (6,9 proc.). W tych województwach sytuacja deweloperów jest najgorsza, wielu z nich zamroziło inwestycje, z uwagi na ograniczenia kredytowe jakie na niewielkie spółki nałożyły banki. Słabiej też stymulował tamtejsze rynki program „Rodzina na Swoim”.

Objawem wyczekiwania niektórych deweloperów na radykalną poprawę popytu jest wydłużający się czas realizacji inwestycji. W 2010 r. okres ten uległ urósł o 4,9 miesiąca i średnio wynosił 29 miesięcy, podczas gdy mieszkania komunalne były realizowane w zaledwie 17,6 miesiąca. Według CEE Property przyczyną spowolnienia procesów inwestycyjnych wśród deweloperów była też pogarszająca się dostępność firm wykonawczych (ludzie i sprzęt) z uwagi na ich zaangażowanie w projekty niekomercyjne finansowane z kasy publicznej np. drogi, infrastruktura i w pewnym stopniu mieszkania komunalne.

Deweloperzy polubili rodzinę

Ubiegły rok z całą pewnością stał pod znakiem programu „Rodzina na Swoim”. Naszym zdaniem był on jednym z głównych stymulatorów rynku nieruchomości tak pierwotnego, jak i wtórnego.

W 2010 r. z rządowego dofinansowania skorzystało 43120 kupujących nieruchomości, a wartość kredytów na ten cel sięgała 8,07 mld zł.

Stopień wykorzystania programu w ub. roku wielokrotnie przewyższył ten z lat 2007-2009, co naszym zdaniem świadczy o coraz lepszym dostosowywaniu deweloperów swojej oferty do programu. Przyczyniło się do tego również znaczne podwyższenie limitów cen w programi. Pomoc RnS przełamywała też psychologiczny opór klientów przed zaciąganiem kredytów mieszkaniowych.

W ub. roku 24,18 proc. kredytów RnS kierowana była na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, 59,6 proc. na wtórny i 16,18 proc. na zakup domu jednorodzinnego. W 2010 r. odsetek wykorzystania kredytu z programu RnS na rynku pierwotnym był najwyższy w całej dotychczasowej historii jego funkcjonowania, i podobny jak w 2009 r. (Tablica 3).

Warto zwrócić uwagę, że dominującą grupą klientów korzystających z programu byli dwudziestolatkowie. Nabywcy nieruchomości w wieku od 25 do 29 lat, którzy stanowili ponad połowę wszystkich składających wnioski.

Rok 2010 w całej dekadzie

Miniony rok był dla deweloperów, pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, najlepszym w minionej dekadzie po latach 2008 i 2009, kiedy na rynek trafiło odpowiednio 66,7 i 77,3 tys. lokali. (Tablica 4). Oceniamy, że dwulecie 2008-2009 było wyjątkowe. W tym okresie do użytkowania oddawane zostały lokale, większości których budowa była rozpoczęta w szczycie mieszkaniowego boomu. Rok miniony jest pierwszym, kiedy na rynek trafiały lokale, których realizacja wystartowała w większości już na początku osłabienia rynku.

Wnioski

- * Rok 2010 zamyka okres depresji rynku mieszkaniowego, czego przejawem jest gwałtowny przyrost liczby nowo rozpoczętych inwestycji
- * Liczba oddawanych mieszkań rośnie w regionach najbardziej zurbanizowanych oraz o największym deficycie nowoczesnego budownictwa

- * Stymulatorami popytu na mieszkania deweloperskie były rosnące przychody gospodarstw domowych i program „Rodzina na Swoim”, do którego dostosowywana była podaż mieszkań popularnych
- * Rośnie udział kredytów programu RnS w całym wolumenie kredytów hipotecznych
- * Zdecydowanie przybyło korzystających z programu RnS kupujących nieruchomości na rynku pierwotnym
- * Na rynek trafiła już oferta gotowych mieszkań, których budowa wystartowała już w okresie osłabienia popytu

* * *

Dr Paweł Grząbka, Prezes Zarządu CEE Property Group zauważa, że rok 2010 kończy ważny okres w działalności firm deweloperskich powrotem do fazy wzrostu cyklu koniunkturalnego w branży deweloperskiej, który rozpoczął się w 2010 roku i prawdopodobnie będzie kontynuowany w roku 2011. W latach 2009 i 2010 działalność operacyjną zawiesiła spora część firm deweloperskich nie mogąca poradzić sobie z nową rzeczywistością rynkową i problemami finansowania działalności budowlanej.

– „Rok 2011 jest okresem ostrej selekcji i wtedy okaże się, które spółki deweloperskie znalazły skuteczny sposób na przetrwanie i rozwój w sytuacji niekorzystnych warunków finansowania inwestycji. Część spółek przyzwyczajonych do łatwych i tanich kredytów inwestycyjnych czeka na poprawę otoczenia gospodarczego i poprawę dostępności kredytów na budowę mieszkań; mogą się jednak tego szybko nie doczekać i w efekcie ograniczą sobie możliwość budowy nowych inwestycji. Wygrają te spółki deweloperskie, które proaktywnie podejść do finansowania nowych inwestycji i potraktują to jako wyzwanie, a nie jako problem.”–

Tablica 1

Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2010 r.

Formy budownictwa					
	XII			I-XII	
	liczba mieszkań	XII 2009=100	XI 2010 = 100	Liczba mieszkań	I -XII 2009=100
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem	15005	93,3	119,1	135715	84,8
Spółdzielcze	448	85,8	92,9	5146	70,9
Indywidualne	7926	93,5	128,1	70425	97,9
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	5689	97,5	109,2	53225	73,6
Pozostałe ^{b)}	942	75,4	130,7	6919	81,9
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem	8043	95,9	79,5	158064	110,6
Spółdzielcze	574	214,2	142,8	4644	110,7
Indywidualne	2314	67,9	51,2	86477	96,3
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	5080	117,9	104,6	63015	142,2
Pozostałe ^{b)}	75	18,6	22,5	3928	85,4
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia					
Ogółem	13868	94,9	102,9	174929	97,8

Spółdzielcze	107	58,5	36,4	3530	95,0
Indywidualne	6775	85,6	102,2	98934	96,1
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	6690	121,1	106,8	68581	108,2
Pozostałe ^{b)}	296	30,1	99,3	3884	44,5

^{b)} zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe.

Źródło: GUS

Tablica 2

Wykorzystanie programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007-2010

Rok	Liczba kredytów	Wartość (w mld zł)
2007	4001	0,434
2008	6645	0,852
2009	30882	5417
2010	43120	8074

Źródło: BGK

Tablica 3

Struktura wykorzystania programu „Rodzina na Swoim” w 2010 r. (w proc.)

Rynek	2007	2008	2009	2010
Wtórny	55,2	69,33	60,55	59,64
Pierwotny	9,65	9,10	24,58	24,18
Domy				
Jednorodzinne	35,09	21,57	14,88	16,18

Źródło: BGK, obliczenia CEE Property Group

Tablica 4

Budownictwo mieszkaniowe w latach 2000-2010. Liczba oddanych mieszkań do użytkowania

Rok	Ogółem	Spółdzielcze	Indywidualne	Sprzedaż/wynajem	Pozostałe
2000	87789	24391	35542	20728	7128
2001	105967	25835	40642	29403	10087
2002	97595	15406	52433	21970	7786
2003	162686	11957	118034	23844	8851
2004	108117	9432	64858	24230	9597
2005	114066	8222	63279	33047	9518
2006	115353	9032	57594	37960	10767
2007	133698	8240	71643	45653	8162
2008	165189	8647	83338	66703	8162

8	Rynek mieszkaniowy – podsumowanie 2010				Styczeń 2010
---	--	--	--	--	--------------

2009	1600027260	71971	72326	8445
2010	1357155146	70425	53225	6919

Źródło: GUS, obliczenia CEE Property Group

Dane do przygotowania analizy oraz zawarte w niej informacje zebrane zostały przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Publikowane wnioski oraz interpretacje danych są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. CEE Property Group zastrzega, że nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego dokumentu, w szczególności za szkody wynikające z podejmowanych na podstawie raportu decyzji.

Informacje o CEE Property Group

www.CEEproperty.pl

CEE Property Group jest firmą doradczo-inwestycyjną w zakresie realizacji i komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Zespół CEE Property Group tworzą specjaliści z sektora budownictwa, wyceny nieruchomości oraz wybitni ekonomiści i bankowcy z wieloletnim stażem w obszarach marketingu, sprzedaży i planowania inwestycji.

CEE Property Group współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim, inwestorami, funduszami private equity i instytucjami publicznymi w obszarze komercjalizacji inwestycji, prac analityczno-doradczych oraz fuzji i przejęć.

Firma CEE Property Group przygotowuje regularnie raporty analityczne dotyczące wybranych rynków lokalnych, strategii marketingowych i sprzedażowych, nieruchomości rekreacyjnych w kurortach wakacyjnych oraz raporty na temat rynku najmu.

Kontakt

Dział Analiz

CEE Property Group Sp. z o.o.

Ul. Domaniewska 42, 02-672 Warszawa

tel. (22) 450 26 00

e-mail: biuro@CEEproperty.pl