

Podsumowanie roku 2009. Prognoza na 2010.

Styczeń 2010



CEE Property Group Sp. z o.o.
Al. Niepodległości 69
02-626 Warszawa
POLSKA

Tel. +48 22 322 75 50
Fax. +48 22 322 76 11
E-mail: biuro@CEEproperty.pl
www.CEEproperty.pl

Chociaż początek ubiegłego roku zapowiadał załamanie rynku nieruchomości mieszkaniowych, to druga połowa roku przyniosła ożywienie i optymizm. Na przełomie roku 2008 / 2009 banki udzielały rekordowo mało kredytów hipotecznych, w konsekwencji niskiej liczby transakcji niemal wszędzie spadały średnie ceny mieszkań a deweloperzy znacznie ograniczyli inwestycje. W II i III kw. 2008 roku przyznano 165 tys. kredytów hipotecznych. W pierwszym półroczu 2009 roku banki udzieliły jedynie 83 tys. kredytów.

Spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych był efektem zaostżenia wymogów odnośnie klientów oraz wzrostu stóp procentowych. W III kwartale 2009 roku widoczne było ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, banki godziły się na coraz wyższe wskaźniki LTV przy jednoczesnym spadku marż.

O ile sytuacja klientów indywidualnych się poprawiła (z punktu widzenia pozyskiwania finansowania) to sytuacja deweloperów pozostała bardzo trudna. Szczególnie mniejsi deweloperzy, bez doświadczenia i ugruntowanej pozycji rynkowej, mają problemy z pozyskiwaniem finansowania. Banki niechętnie finansują projekty mieszkaniowe postrzegając sektor jako obarczony znacznym ryzykiem. Żądają wysokiego wkładu własnego dewelopera, co dla mniejszych przedsiębiorstw jest warunkiem niemożliwym do spełnienia. Aktualnie na realizację nowych projektów pozwolić sobie mogą jedynie deweloperzy dysponujący odpowiednim kapitałem.

Spadek aktywności deweloperów przełożył się na ceny działek budowlanych, szczególnie większych, przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe. Systematycznie wzrastają jednak ceny działek rolnych. W ciągu ostatnich sześciu lat cena tego typu nieruchomości wzrosła o prawie 400%, obecnie widoczny jest stabilny trend wzrostowy.

Ceny mieszkań w ubiegłym roku w większości lokalizacji spadły. Warto przy tym zaznaczyć, że w drugiej połowie roku na rynku widoczna była stabilizacja, odnotować można było tylko kosmetyczne zmiany cen. Rynek cechował się niską aktywnością kupujących, szczególnie w IV kw. 2008 i I kw. 2009, kiedy np. w Warszawie deweloperzy sprzedali niecałe 3 tys. mieszkań.

W okresie dobrej koniunktury średnia kwartalna sprzedaż wynosiła ok. 3 tys. lokali. Wolumen transakcji kupna nowych mieszkań zaczął wzrastać w połowie roku, w III kwartale ze stołecznego rynku zniknęło 2 tys. mieszkań.

Pozytywnym bodźcem dla rynku był program „Rodzina na Swoim”. Poprzez nowelizację ustawy korzystanie ze wsparcia stało się łatwiejsze, w konsekwencji liczba preferencyjnych kredytów zaczęła rosnąć. W całym roku 2009 udzielono 31 tys. kredytów, podczas gdy w 2008 tylko 6,6 tys.

W drugiej połowie roku również na rynkach zagranicznych widoczne było ożywienie. W drugim kwartale 2009 roku indeks cen mieszkań w USA wzrósł po raz pierwszy od ponad półtora roku (wzrost o 0,8% kw./kw.).

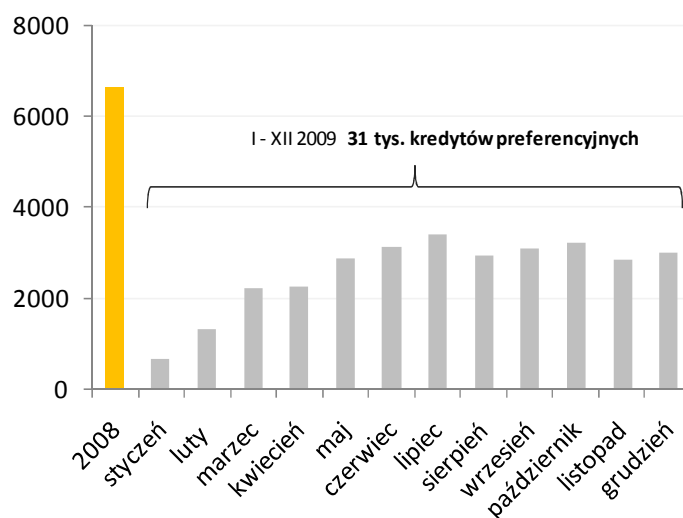
Wzrosty zanotowano również w Wielkiej Brytanii, począwszy od II kw. 2009 ceny mieszkań wzrosły o przeszło 5%.

W trendzie spadkowym wciąż pozostaje Hiszpania, w ciągu ostatnich 12 miesięcy ceny spadły tam o ok. 8%. Słabe dane makroekonomiczne pozostawiają potencjał do dalszych spadków.

W nadchodzącym roku nie można spodziewać się rynkowego przełomu. Ze względu na ograniczony dostęp do finansowania bankowego podaż nowych inwestycji mieszkaniowych pozostanie na niskim poziomie. O ile w roku 2009 liczba mieszkań oddawanych do użytkowania pozostawała na relatywnie wysokim poziomie (zblizonym do roku 2008), to w 2010 na rynek trafi znacznie mniej lokali.

Zeszłoroczna podaż była wynikiem inwestycji rozpoczętych m.in.: pod koniec 2007 oraz na początku 2008 roku. W tym roku, ze względu na znaczny spadek liczby rozpoczynanych budów na przełomie 2008/2009 r. (w IV kw. 2008 oraz pierwszym kwartale 2009 rozpoczęto 54 tys. budów, podczas gdy np. tylko w II kw. 2008 wskaźnik przekroczył 56 tys.) podaż mieszkań ze strony deweloperów spadnie.

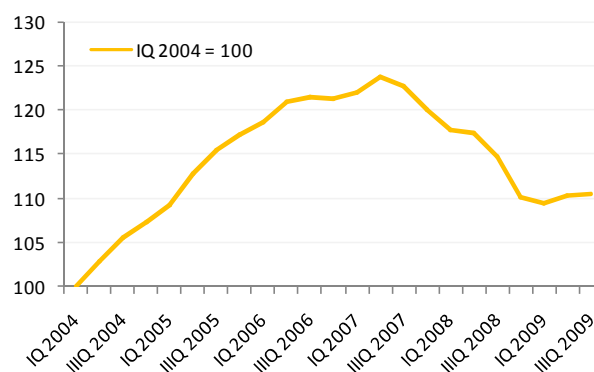
Statystyki programu „Rodzina na Swoim”



Opracowanie: CEE Property Group

House price index

(USA, 1991 = 100)

Źródło: <http://www.fhfa.gov/>

Opracowanie: CEE Property Group

Rok 2010 będzie sprzyjający dla największych deweloperów. Mniejsze firmy będą musiały poszukiwać alternatywnych źródeł finansowania projektów, aby kontynuować działalność. Jednym z rozwiązań dla firm potrzebujących wsparcia kapitałowego będą wyspecjalizowane fundusze nieruchomości, które poprzez wniesienie wkładu finansowego zwiększają wkład własny i umożliwiają uzyskanie finansowania projektu w banku.

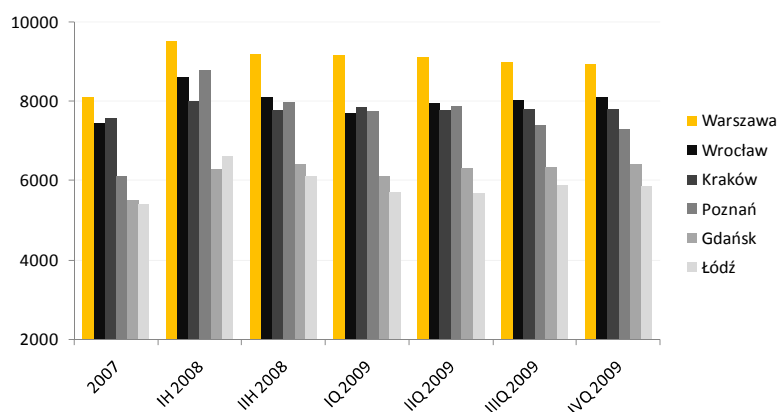
Problemów z kredytami nie powinni mieć klienci indywidualni. Niektóre banki już teraz zapowiadają zwiększenie konkurencyjności kredytów hipotecznych, ponadto do łask mogą wrócić kredyty denominowane w walutach obcych.

Najbliższy rok może okazać się najlepszym okresem do rozpoczynania nowych projektów. Ograniczona podaż oraz stabilny popyt doprowadzą do dalszego zmniejszania oferty na rynku pierwotnym, a znaczna część przedsiębiorstw deweloperskich nie będzie w stanie rozpocząć nowych realizacji. Na korzyść deweloperów przemawiają także malejące koszty budowy oraz gruntów pod inwestycje. W konsekwencji, przy założeniu wzrostu cen w perspektywie 1 – 2 lat firmy rozpoczynające inwestycje w 2010 roku mogą liczyć na atrakcyjne stopy zwrotu.

Malejąca podaż może wywołać presję wzrostu cen. Prawdopodobnie wraz z końcem 2010 roku oferta rynku pierwotnego w największych aglomeracjach wyczerpie się spadając do poziomu, który wymusi, początkowo zapewne niewielki, wzrost cen. Od kilku miesięcy ceny w większości lokalizacji pozostają na podobnym poziomie.

Możliwe, że początek roku przyniesie niewielkie spadki (rzędu 2-4%), które będą efektem wprowadzenia do sprzedaży mieszkań w ramach nowych projektów, rozpoczętych np. w 2009 roku, które zrealizowane zostały po niższych kosztach. Wraz ze zmniejszaniem się dysproporcji między podażą a popytem można spodziewać się powrotu do sytuacji, gdy atrakcyjne projekty mieszkaniowe sprzedawane były na etapie budowy.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym
(2007 – IVQ 2009)



Opracowanie: CEE Property Group

W perspektywie 3 – 4 kwartałów można spodziewać się niewielkich wzrostów cen, w zależności od lokalizacji oraz typu zabudowy mogą one sięgnąć 5 – 10%. Największy potencjał wzrostu wartości mają przy tym niewielkie mieszkania w średnim standardzie i dobrej lokalizacji. Są one najbardziej poszukiwanym produktem na rynku nieruchomości. W przypadku starszych mieszkań z rynku wtórnego, szczególnie 3 – i 4 – pokojowych możemy być świadkami dalszej przeceny.

Zupełnie inaczej wygląda sytuacja w miejscowościach turystycznych. Kryzys na klasycznym rynku nieruchomości przełożył się na silne spowolnienie w segmencie apartoteli. Spadek cen nie był tak dotkliwy, najbardziej odczuwalne było ograniczenie liczby zawieranych transakcji. W przypadku niektórych projektów w okresie od IV kw. 2008 do II kw. 2009 sprzedano zaledwie kilka mieszkań. Część osób zainteresowanych kupnem apartamentu, ze względu na zaostrzenie warunków udzielania kredytów, zmuszona była zrezygnować, inni, którzy posiadali środki na zakup, wstrzymali się z decyzją oczekując dalszego spadku cen.

Spadek cen na rynku mieszkaniowym wpłynął również na rynek najmu. Pod koniec 2008 roku i na początku 2009 czynsze spadały, w zależności od lokalizacji, nawet o kilkanaście procent.

Mieszkania, które zostały kupione w celach spekulacyjnych trafiły na rynek najmu, ponieważ właściciele nie godzili się na sprzedaż po niższych cenach.

Silny spadek stawek najmu, który miał miejsce rok temu był zatem rezultatem znacznego wzrostu podaży mieszkań pod wynajem. W III kwartale ubiegłego roku stawki nieco wzrosły, trend miał jednak charakter sezonowy – wynikał z większej aktywności studentów, którzy poszukiwali mieszkania na nowy rok akademicki.

Rozwoju sytuacji w nadchodzącym roku w dużej mierze zależeć będzie od podejścia banków do finansowania zarówno deweloperów jak i klientów indywidualnych. Jeżeli liczba udzielanych kredytów będzie wzrastać tj. utrzymany zostanie trend z II połowy ubiegłego roku można spodziewać

Średnia cena najmu 1 mkw.
(IVQ 2008 – IVQ 2009)

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Poznań	Trójmiasto
IVQ 2008	50	37	42	36	38
IQ 2009	48	35	38	32	36
IIQ 2009	46	34	38	30	34
IIIQ 2009	47	35	38	33	37
IVQ 2009	47	34	37	31	36

Źródło: wynajem.pl

Opracowanie: CEE Property Group

się powolnego zmniejszania oferty na rynku pierwotnym. Położenie deweloperów zapewne pozostanie bez zmian. Firmy, które nie dysponują odpowiednim kapitałem będą zmuszone do korzystania z alternatywnych sposobów finansowania projektów mieszkaniowych, w tym funduszy.

Ograniczona podaż i stabilny popyt stworzą atrakcyjną atmosferę inwestycyjną. Deweloperzy rozpoczynający realizacje w nadchodzącym roku mogą liczyć na zadowalające stopy zwrotu oraz szybsze niż obecnie tempo sprzedaży.

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 jakiegokolwiek 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.

Al. Niepodległości 69, 02-626 Warszawa

tel. (22) 322 75 10

e-mail: biuro@CEEproperty.pl