

NBP

Narodowy Bank Polski

Jacek Łaszek / Departament Analiz Ekonomicznych

Cykl i kryzysy na rynkach nieruchomości jako czynnik wpływu na rozwój miast

Opinie wyrażone w niniejszej prezentacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

Cykle i kryzysy nieruchomościowe - istotny problem współczesnego rozwoju wielkich aglomeracji

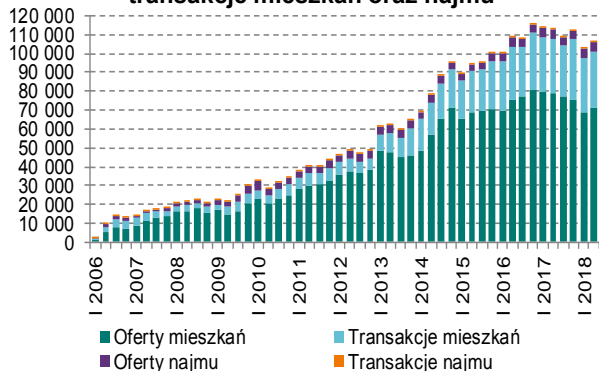
- Współczesny, intensywny rozwój gospodarczy to w dużej mierze rozwój nowoczesnych metropolii, czyli majątku mieszkaniowego i nieruchomości komercyjnych, które przyciągną wysokiej jakości kapitał ludzki i biznes zorientowany na innowacje technologiczne i usługi biznesowe. Istotą procesów jest obsługa pierwszych i ostatnich etapów globalnego łańcucha wartości oraz koncentracja i synergia skutkujące wysoką wydajnością.
- Polskie metropolie zanotowały znaczący postęp w tym obszarze, ale wyzwania są ciągle duże, podobnie jak w całej gospodarce. Bez intensyfikacji tych procesów nie zbudujemy jednak nowoczesnej gospodarki opartej na wiedzy.
- Ten rozwój nie jest liniowy, zbyt duże przyspieszenie rozwoju prowadzi do cyklu, może wygenerować kryzysy, prowadzi też do napięć społecznych zarówno w obszarach metropolitalnych (gentryfikacja, segregacja pozioma i pionowa...), jak też pomiędzy nimi a resztą kraju.
- Majątek nieruchomościowy jest zazwyczaj silnie obciążony długiem, natomiast rynki tego majątku są podatne na czynniki strukturalne i koniunkturalne, obserwujemy też silne efekty nieliniowe (*spill over, acceleration effects*) Kryzysy nieruchomościowe są przeciętnie dwukrotnie dłuższe i głębsze od kryzysów biznesowych. Kryzysy rynku komercyjnego są częstsze, ale łagodniejsze od kryzysów mieszkaniowych jednak i w ich przypadku straty są znaczące.
- Koncentracja i konsekwencje kryzysów pod koniec 20 i na początku 21 wieku skutkowały zmianą paradygmatu polityki makroekonomicznej, zwłaszcza monetarnej, która nie analizowała zależności sektorowych i powoływania organów odpowiedzialnych za nadzór sektorowy i makroekonomiczny. W UE taką rolę pełni ESRB i lokalne, narodowe organy odpowiedzialne za stabilność.
- Kryzysy nieruchomościowe to na ogół konsekwencja sprzecznych interesów, dlatego tak trudno ich uniknąć. Prym wiedzie tutaj sektor finansowy, ale jest wiele możliwych schematów. Podstawą polityki antykryzysowej i antycyklicznej jest analiza sektora finansowego oraz nieruchomości, który ze swojej natury jest mało przejrzysty.

Badanie rynku nieruchomości prowadzone przez NBP jako jedno z narzędzi polityki makro ostrożnościowej i monetarnej.

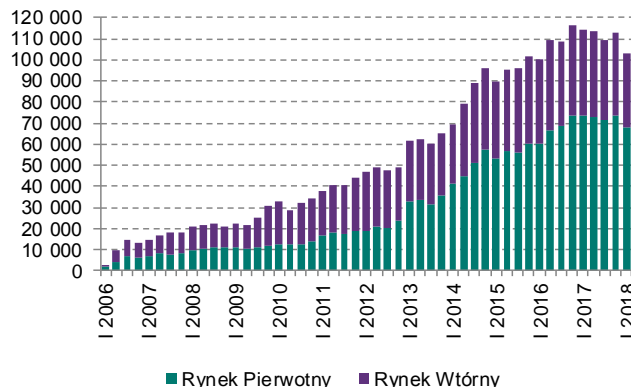
- Program dobrowolny rozpoczęty pilotażowo w I kw. 2006 r. (2 największe miasta), w pełni w III kw. 2006 r. (pozostałe 15 największych miast) dotyczył rynku mieszkaniowego
- Program obowiązkowy wprowadzony w I kw. 2013 r. w związku z rozpoczęciem analizy nieruchomości komercyjnych
- Szczegółowe dane dotyczące mieszkań sprzedanych, oferowanych i kontraktów najmu na rynku pierwotnym i wtórnym
- Dane pozyskiwane w trybie kwartalnym (49 notowań do I kw. 2018 r.)
- Uzyskano ponad 2,7 mln rekordów
- Niezależnie pozyskano z AMRON ok. 2 mln rekordów, które będą integrowane z bazą BaRN przez Oddziały Okręgowe NBP
- Do badania włączono urzędy administracji skarbowych
- Dane mieszkaniowe dotyczą: cen, powierzchni użytkowej, lokalizacji w mieście i w budynku, liczby pokoi, technologii budowy, roku budowy, jakości mieszkania, itp...
- Dane komercyjne skupiają się na sektorze powierzchni handlowo – usługowych, biurowych i magazynowych
- Uzyskano 134 tyś. rekordów dotyczących głównie czynszów.
- Przedmiotem badań są czynsze, ceny obiektów, ich rentowność, popyt, podaż, zaangażowanie sektora finansowego, itp...

Bazy NBP - BaRN (mieszkania) i BaNK (komercycja)

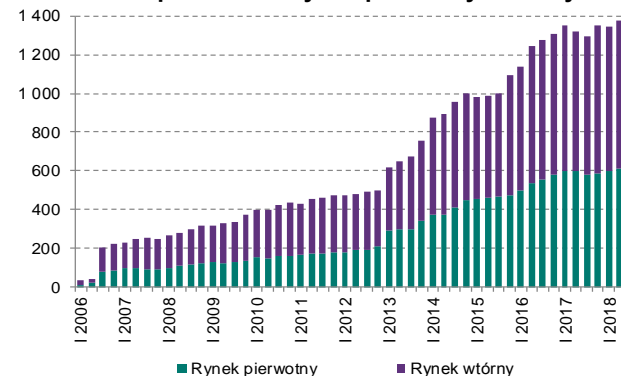
Liczba rekordów w bazie BaRN w podziale na oferty i transakcje mieszkań oraz najmu



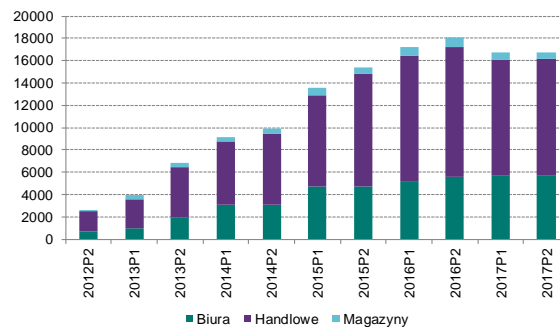
Liczba rekordów w bazie BaRN w podziale na rynek pierwotny i wtórny



Liczba respondentów dostarczających dane do bazy BaRN w podziale na rynek pierwotny i wtórny



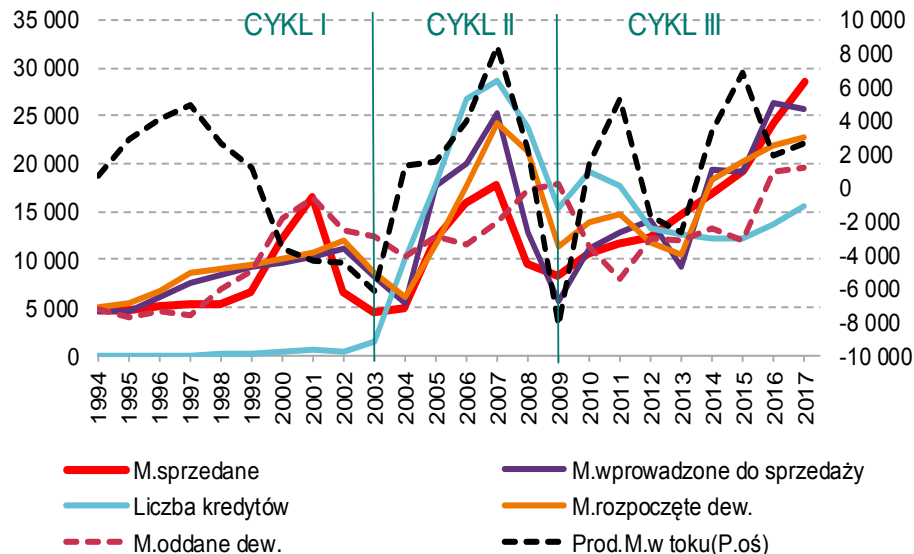
Liczba rekordów w bazie BaNK w podziale na rynek pierwotny i wtórny



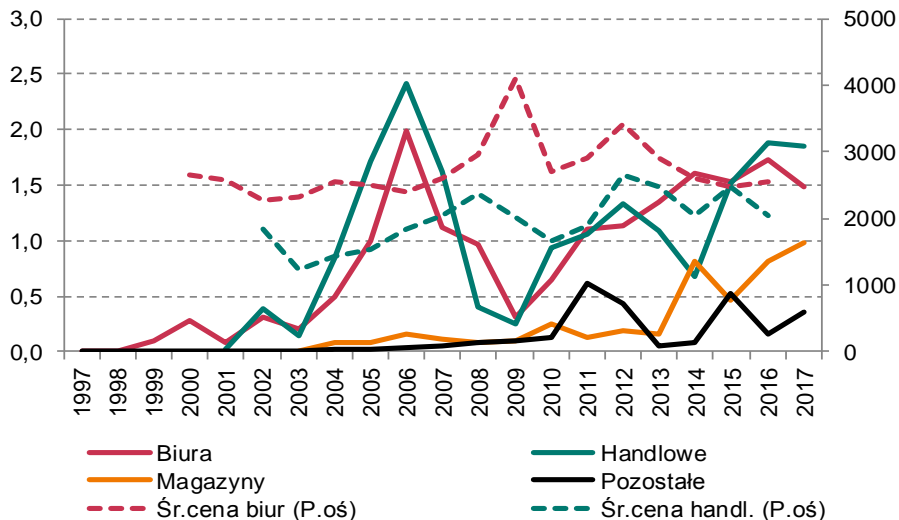
Źródło: NBP

Rozwój sektora nieruchomości w Polsce jest silnie cykliczny, jak w innych krajach, i każdy cykl był inny....

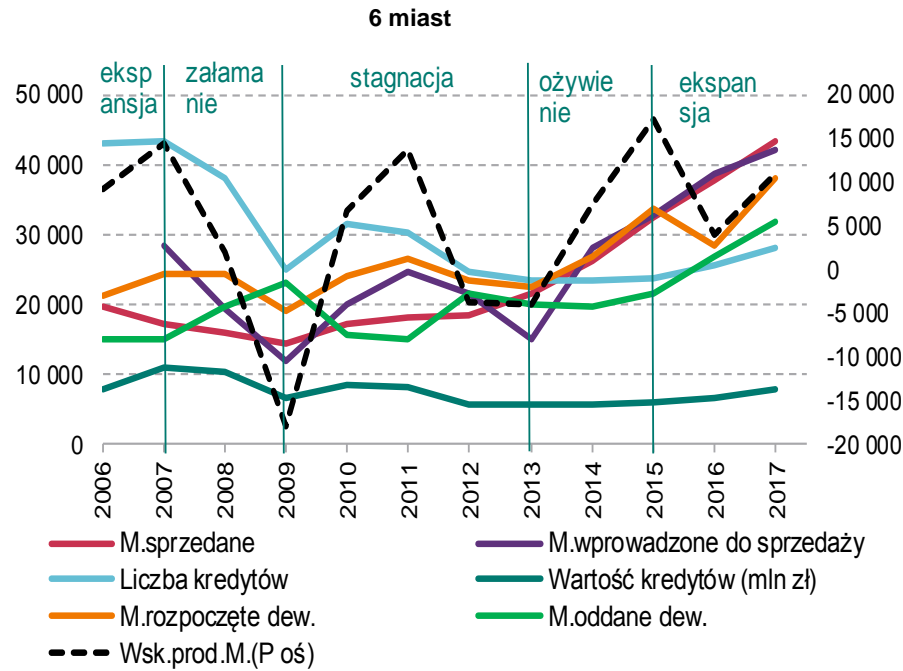
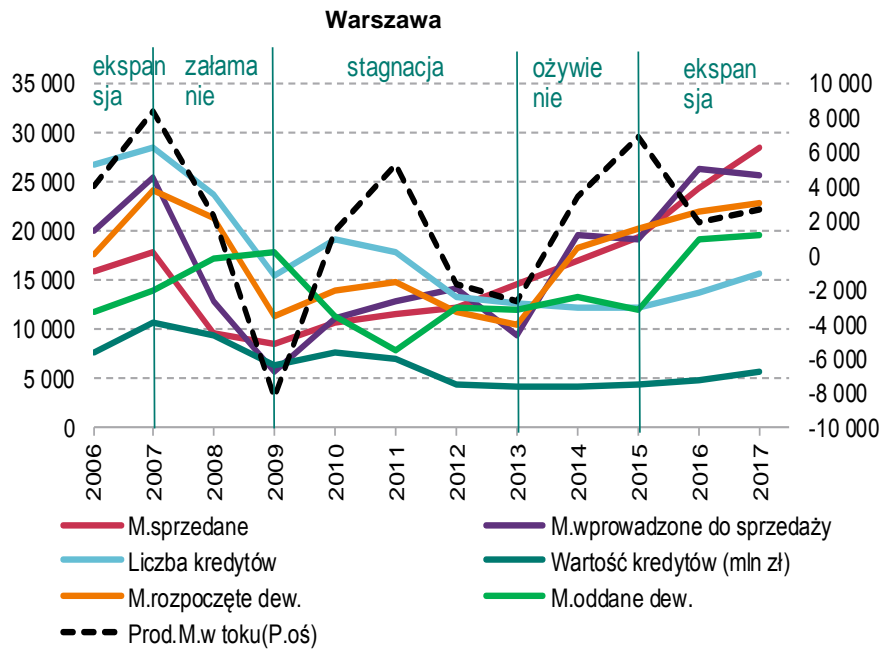
Cykle na rynkach mieszkaniowych w Polsce w latach 1994-2017



Cykle na rynkach komercyjnych w Polsce w latach 1997-2017. Wartość transakcji inwestycyjnych w mld EUR (L. oś) oraz śr. cena sprzedaży mkw. nieruchomości (P.oś)



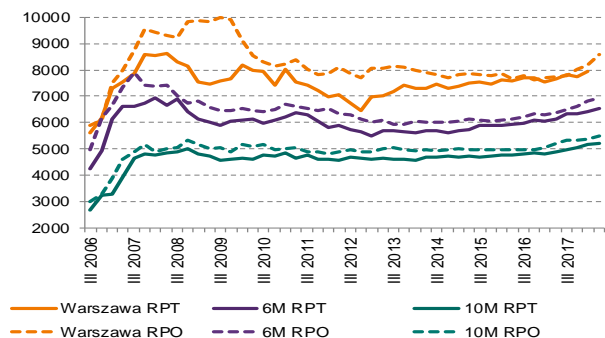
Gdzie jesteśmy? Tym razem Warszawa nie jest liderem. Cykle na rynkach nieruchomości największych miast



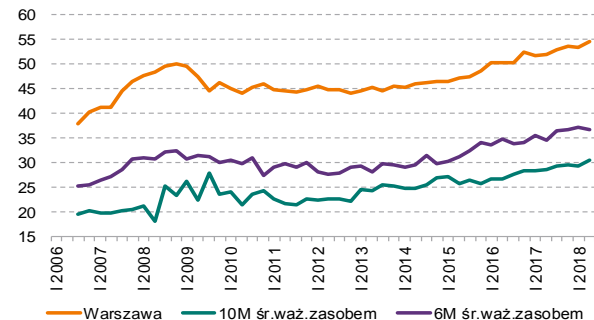
Źródło: NBP, REAS, GUS

Aktywność na rynku mieszkaniowym nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości, ale w dłuższym okresie ryzyko rośnie.

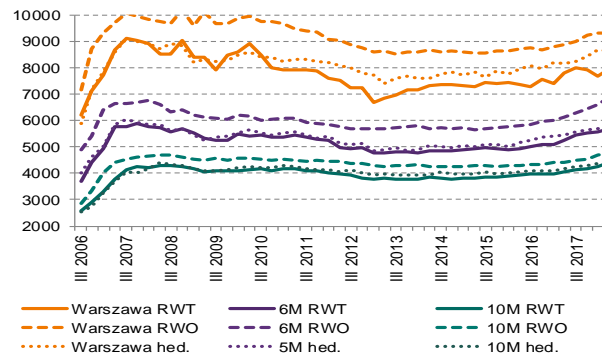
Średnie ceny ofertowe (O) i transakcyjne (T) mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych (RP) (zł/mkw.)



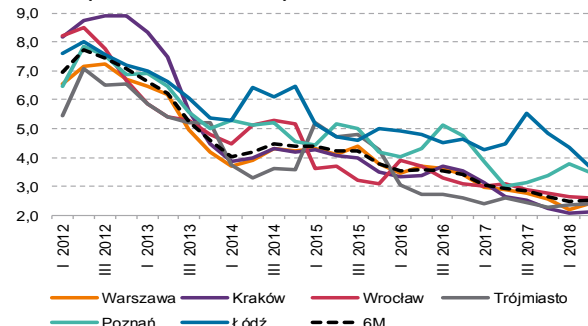
Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszk. na RW w wybranych miastach (zł/mkw.)



Średnie ceny ofertowe (O), transakcyjne (T) i hedoniczne (hed.) mkw. mieszkań na rynkach wtórnych (RW) (zł/mkw.)

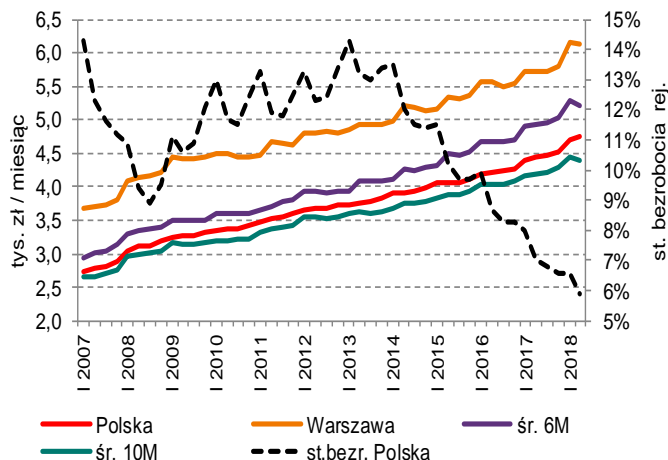


Czas wyprzedzaji mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)

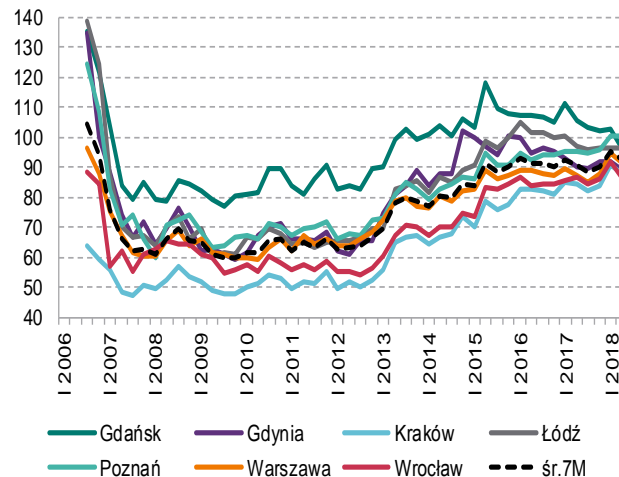


Popyt na mieszkania w Polsce wynika z niedoboru mieszkań, szybko rosnących dochodów, spadku bezrobocia i niskich kosztów kredytu.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw i stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce



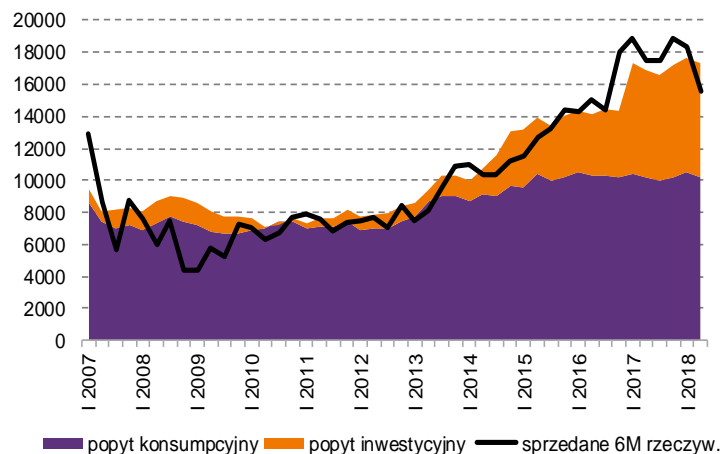
Szacowana dostępność kredytowa przeciętnego mieszkania dla siedmiu miast*/



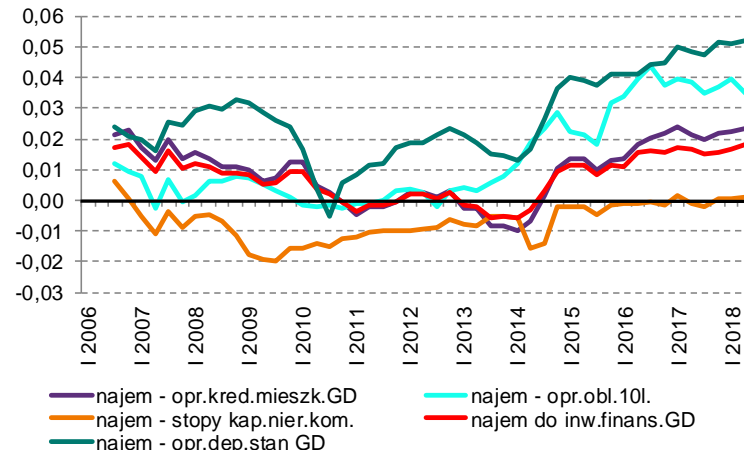
*/siedem największych rynków: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Dwie składowe popytu – konsumpcyjny i inwestycyjny

Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M)
i jego składowe

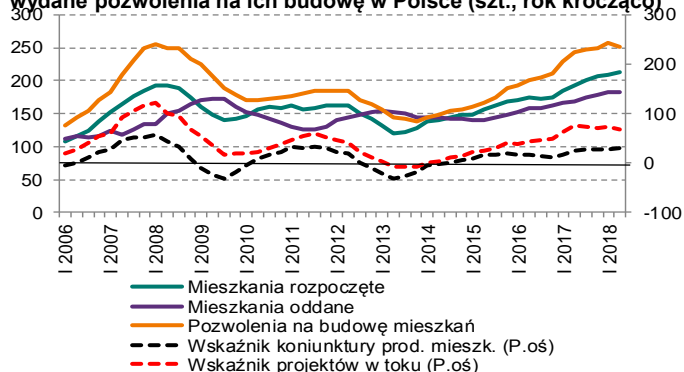


Szacunek popytu mieszk. na RP (śr. w Warszawie i 6M)
i jego składowe

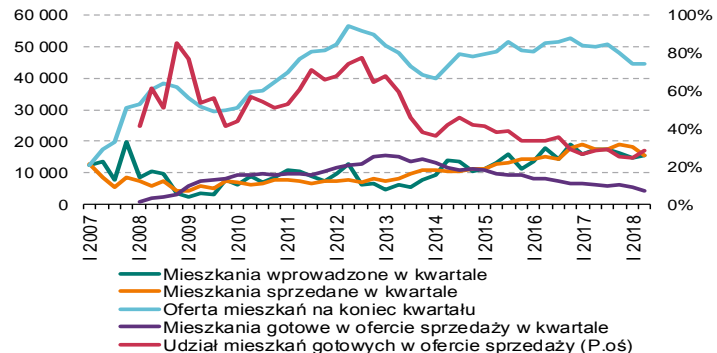


Wysoki poziom popytu na nowe nieruchomości i wysoka podaż mieszkań na największych rynkach. Pojawiły się jednak sygnały, które mogą świadczyć o narastaniu nadwyżki popytu nad podażą.

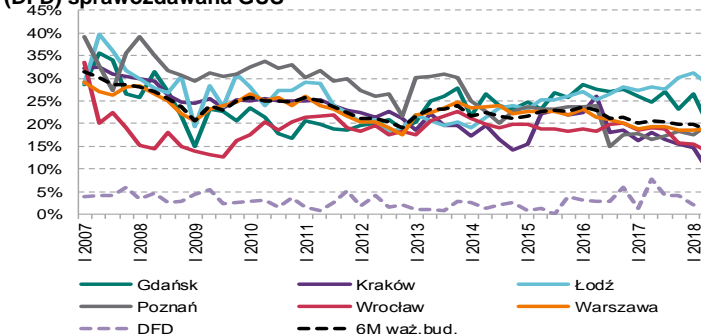
Mieszkania oddane do użytkowania, w rozpoczętych budowach oraz wydane pozwolenia na ich budowę w Polsce (szt., rok krocząco)



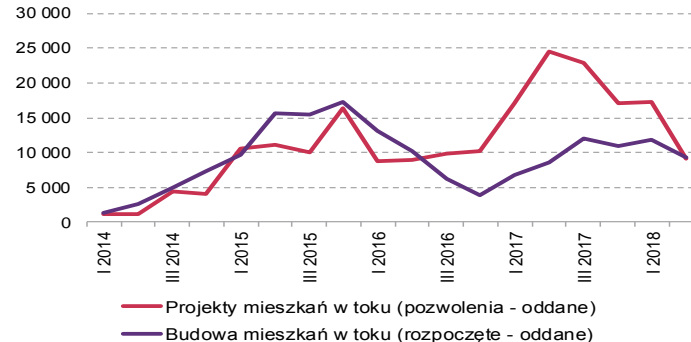
Liczba mieszkań wprowadzonych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie na sześciu największych rynkach w Polsce



Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów mieszkaniowych w największych miastach w Polsce a rzeczywista stopa zwrotu dużej firmy deweloperskiej (DFD) sprawozdawana GUS



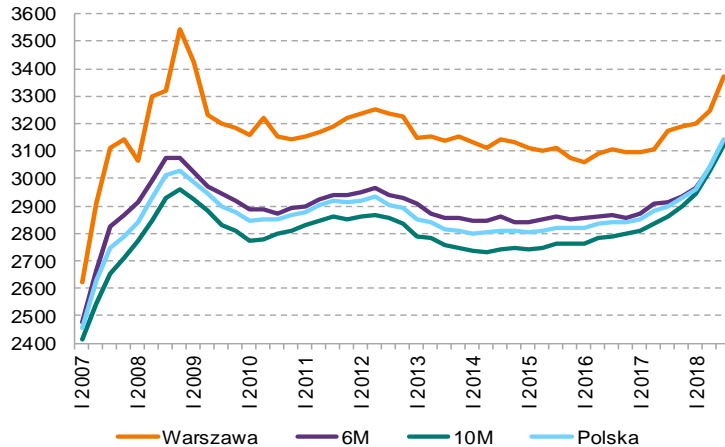
Projekty w toku i budowa mieszkań w toku w sześciu największych rynkach w Polsce



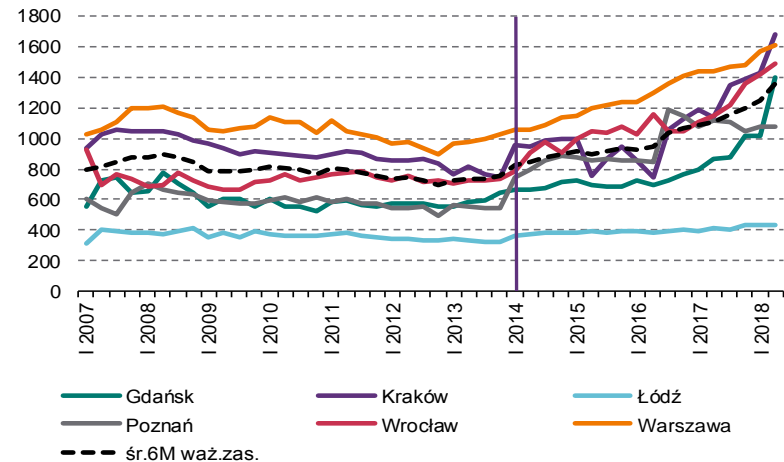
Źródło: GUS, NBP, Sekocenbud, REAS, obliczenia własne

W konsekwencji obserwujemy wzrost kosztów produkcji mieszkań, w tym zwłaszcza wzrost kosztu ziemi

Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302*) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



Szacunkowy koszt gruntu pod budowę budynku mieszkalnego (typ 1122-302*) wraz z zagospodarowaniem terenu na wybranych rynkach (zł/mkw.)

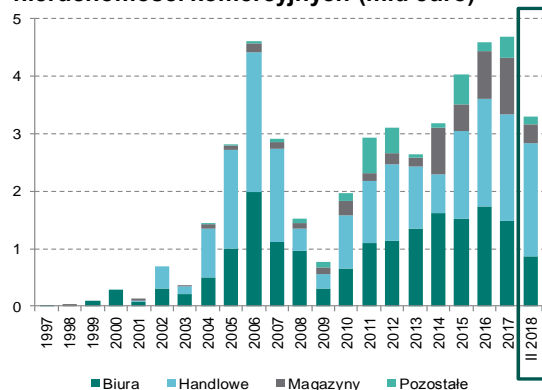


*/ Połowa budynku (typ 1122-302) monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

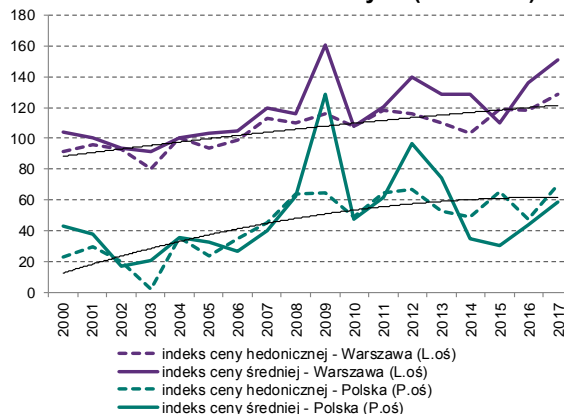
Transakcje inwestycyjne i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

- Utrzymuje się silny napływ kapitału do tego sektora, powodujący szybki przyrost majątku trwałego. Następuje wzrost wolumenu podaży nowych powierzchni biurowych i handlowych. Obserwuje się wzrostowy trend wolumenu transakcji, trwający już od 2010 r.
- Największy udział w transakcjach inwestycyjnych mają inwestycje w powierzchnię biurową (ok. 40%) oraz handlową (ok. 40% udziału)
- Pomimo stabilnego popytu, podaż powierzchni biurowej stale rośnie, co przyczynia się do wzrostu wskaźnika pustostanów oraz do spadku poziomu czynszów
- Stopy kapitalizacji na rynku biurowym kształtowały się w granicach 6-7%, natomiast na rynku handlowym – wokół 7%

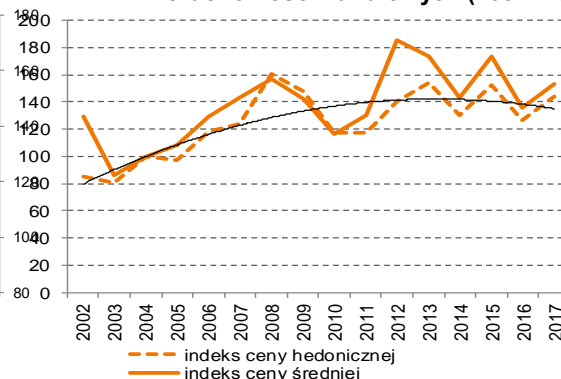
Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych (mld euro)



Dynamika cen średnich i hedonicznych nieruchomości biurowych (2004=100)

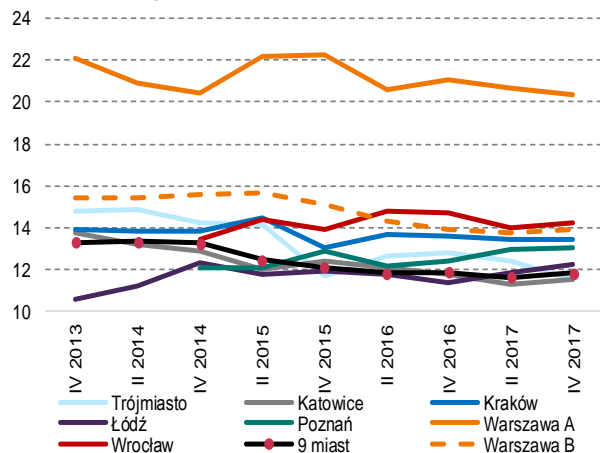


Dynamika cen średnich i hedonicznych nieruchomości handlowych (2004=100)



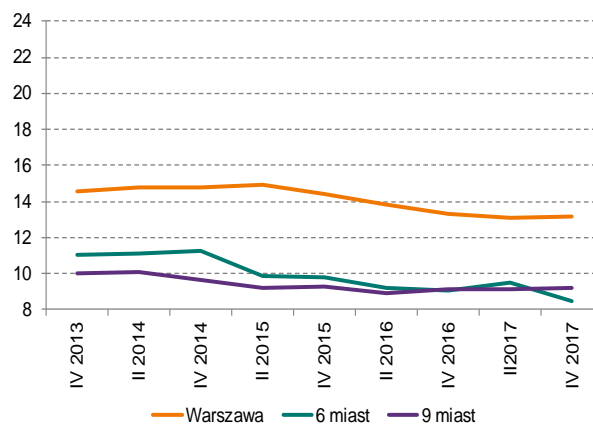
Na rynkach nieruchomości biurowych nieznacznie zmniejszyły się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do dość stabilnego popytu, jednak czynsze powoli spadają.

Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



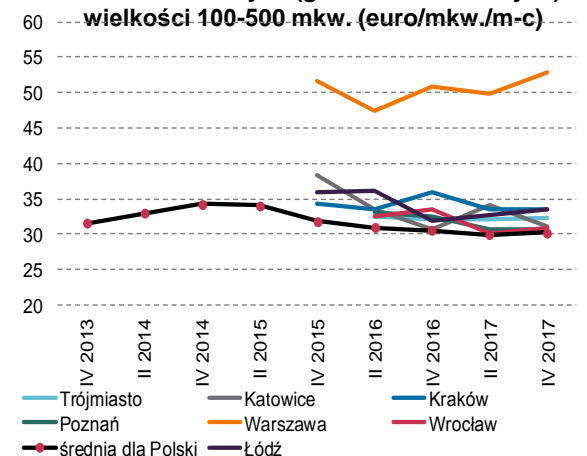
Uwaga: 9 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga 6 miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław.
9 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Uwaga: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba zbieranych rekordów oraz respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze dla obiektów handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta.

Dbamy o wartość pieniądza