

Ryzyko wystąpienia bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych - wersja końcowa

Warszawa, 5 czerwca 2008 r.

NBP/IE/BPG/

Zespół d/s Rynku Nieruchomości:

Jacek Łaszek, Hanna Augustyniak, Marta Widłak

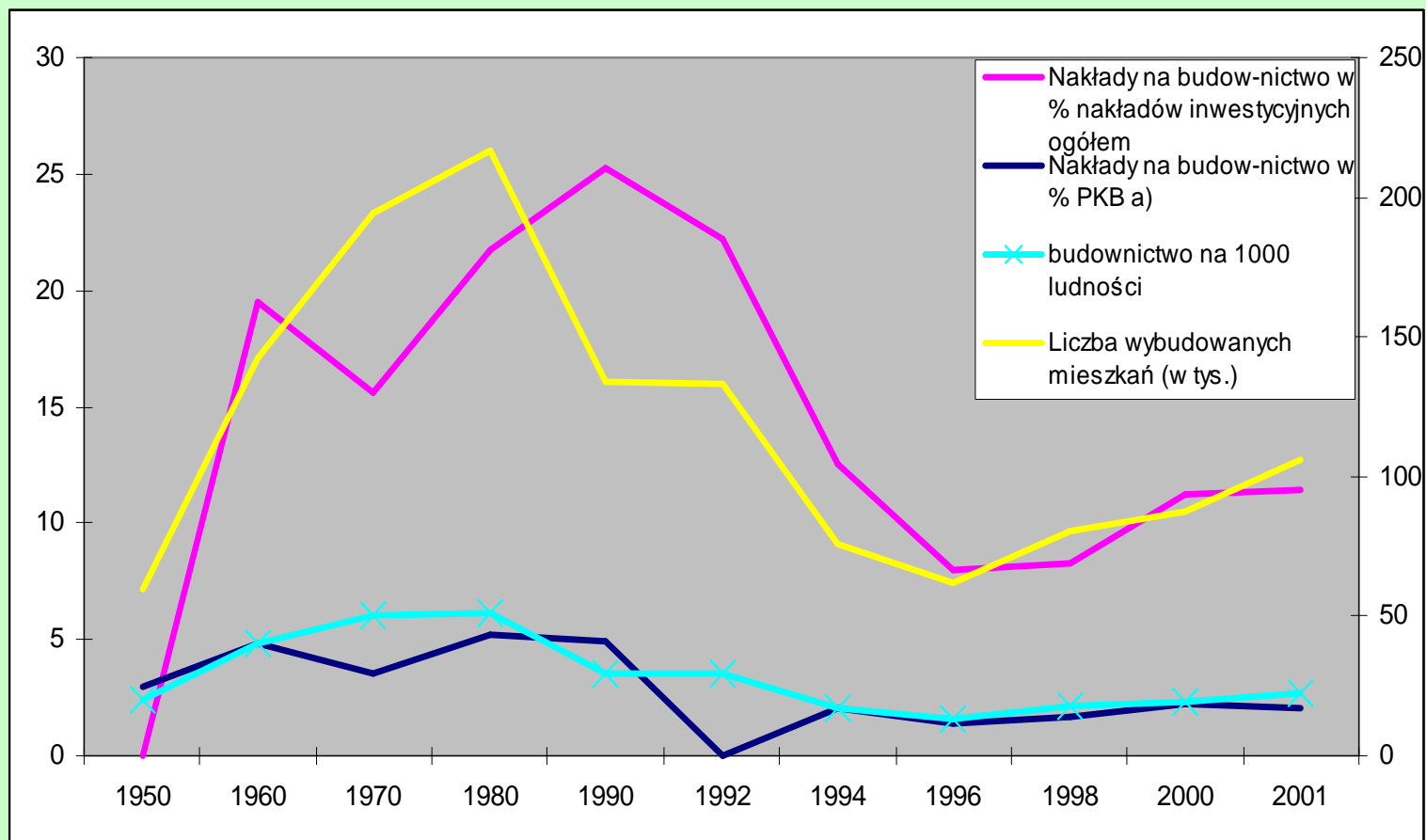
Poruszane kwestie

- Czy w Polsce mamy bańkę spekulacyjną?
- Czy grozi nam kryzys nieruchomościowy?
- Jak działa kanał kredytowy
- Jakie mogą być skutki (krótko i długookresowe) przystąpienia do strefy Euro dla sektora nieruchomości mieszkaniowych?
- Doświadczenia państw UE
- Wnioski dla polityki gospodarczej

Czy w Polsce mamy bankę
spekulacyjną ?

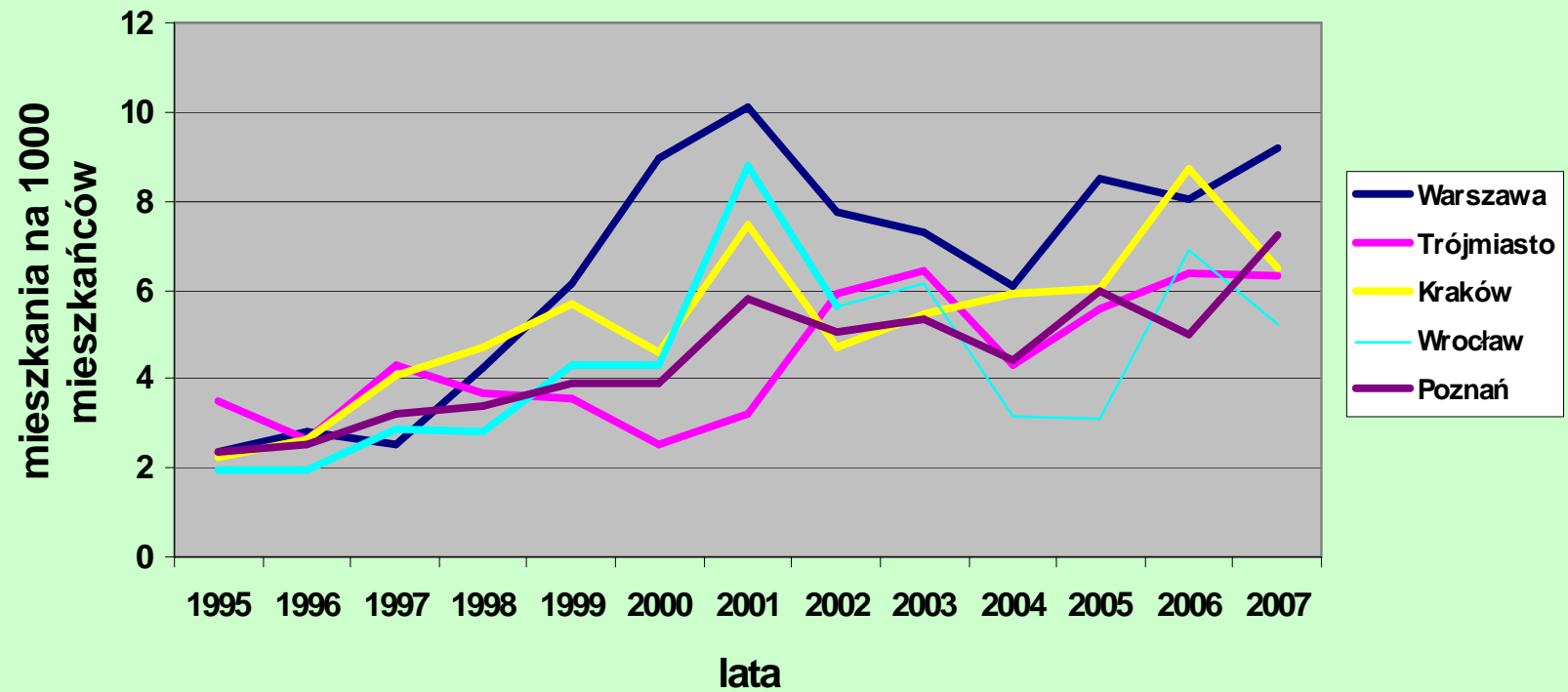
Polska 1950-2008

Budownictwo mieszkaniowe w tworzeniu PKB oraz budownictwo mieszkaniowe na 1000 mieszkańców



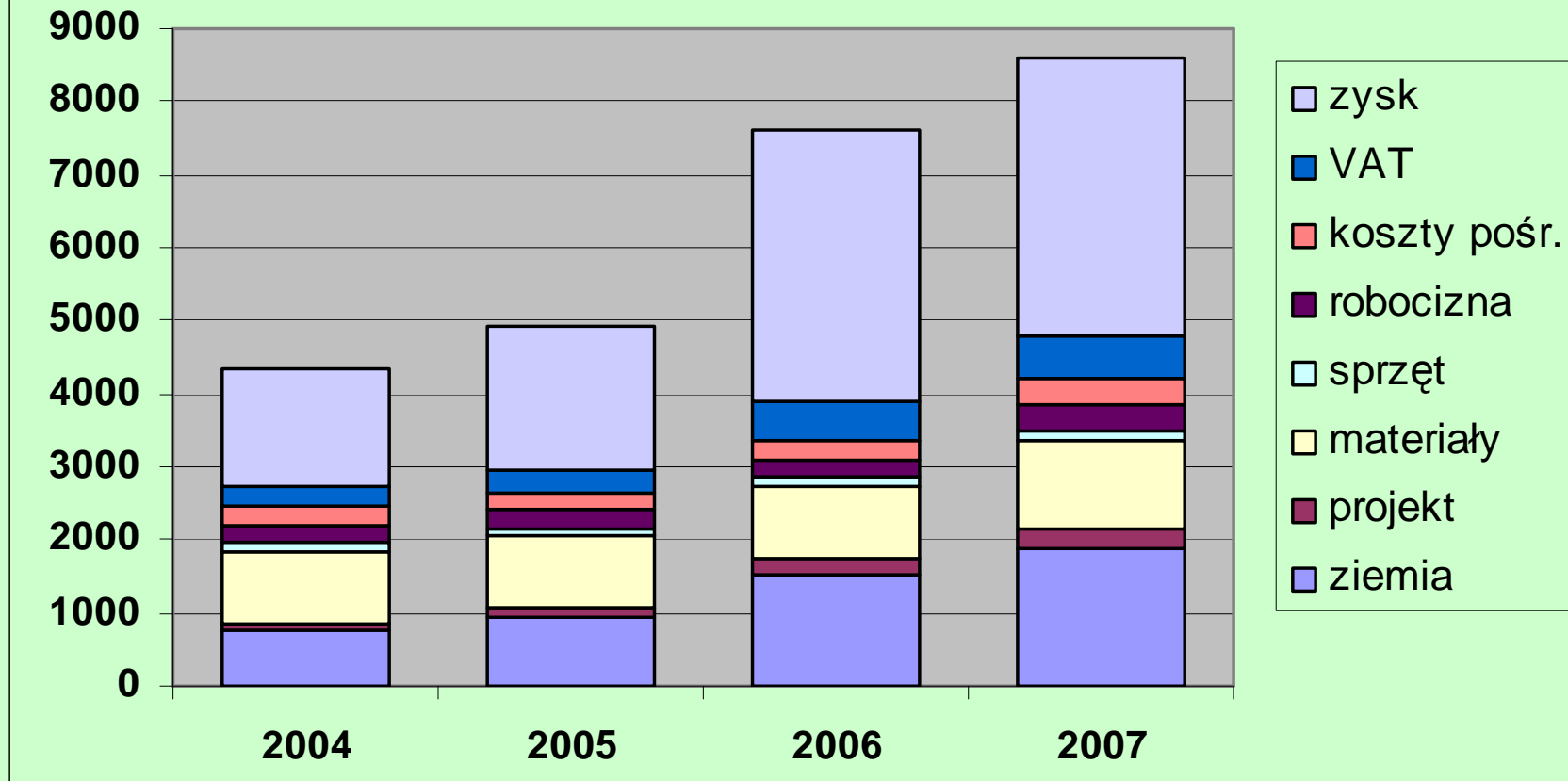
Źródło: GUS

Budownictwo mieszkaniowe na 1000 mieszkańców (w pięciu miastach)

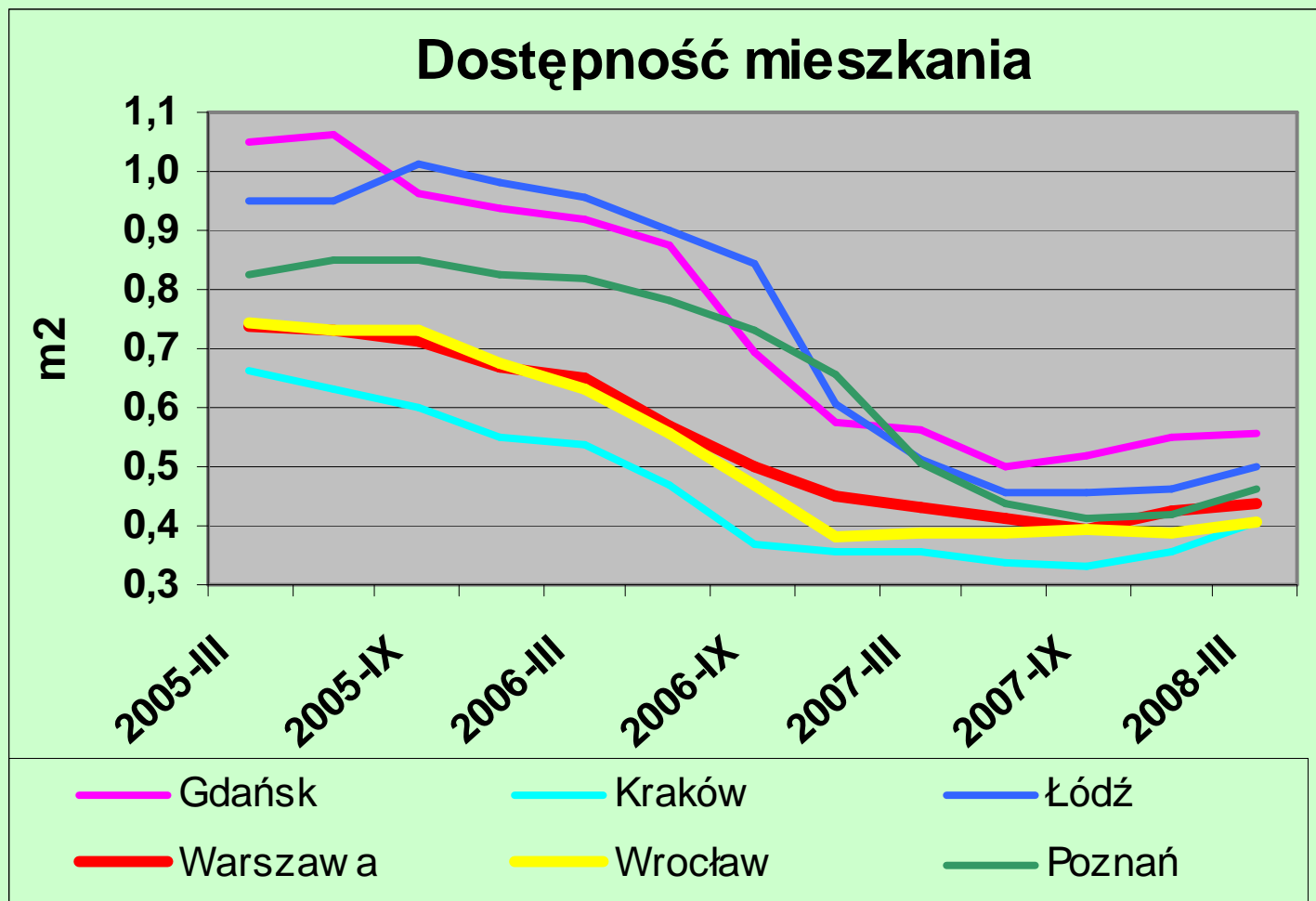


Źródło: GUS

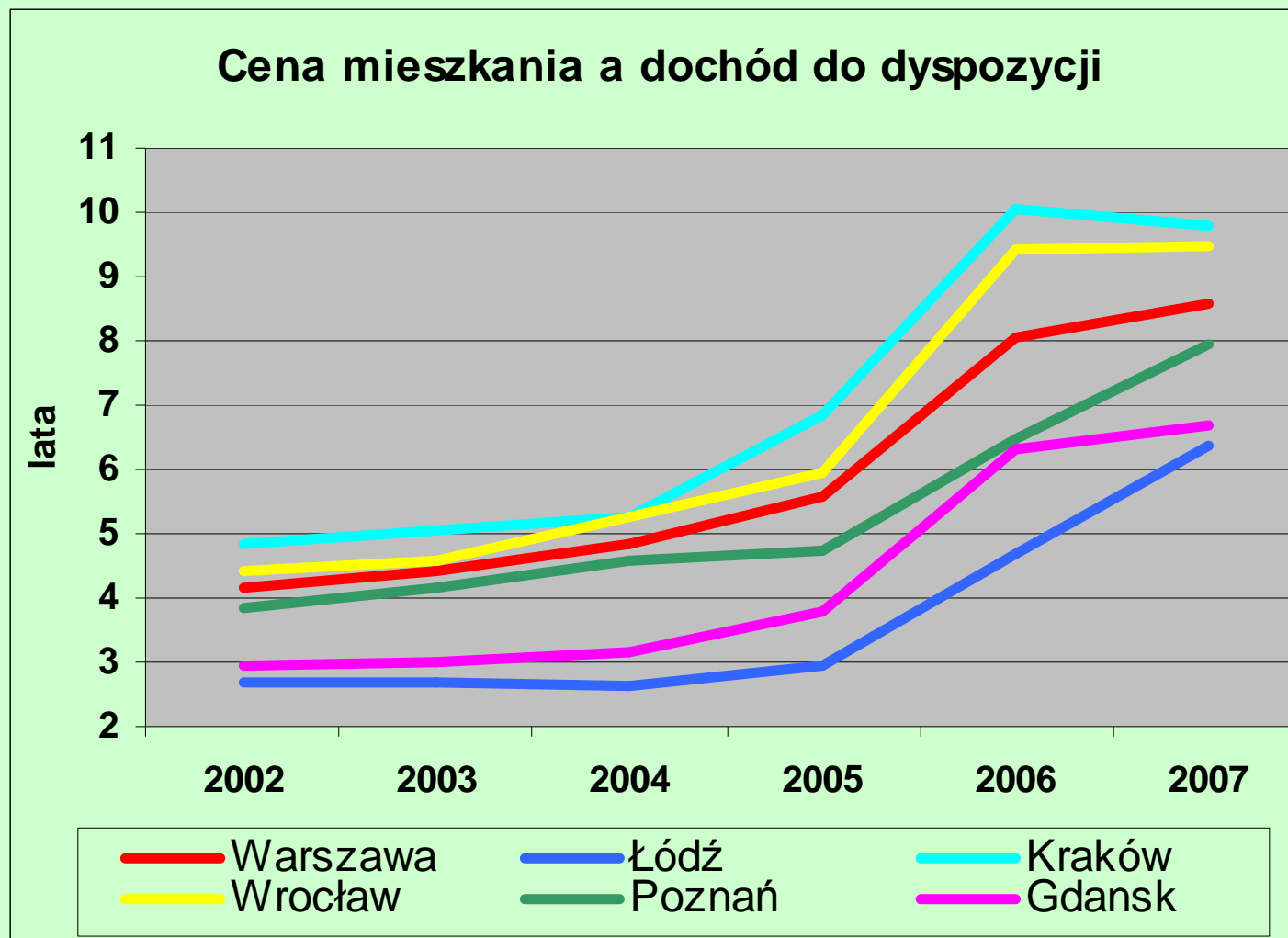
Warszawa - struktura ceny m2 mieszkania



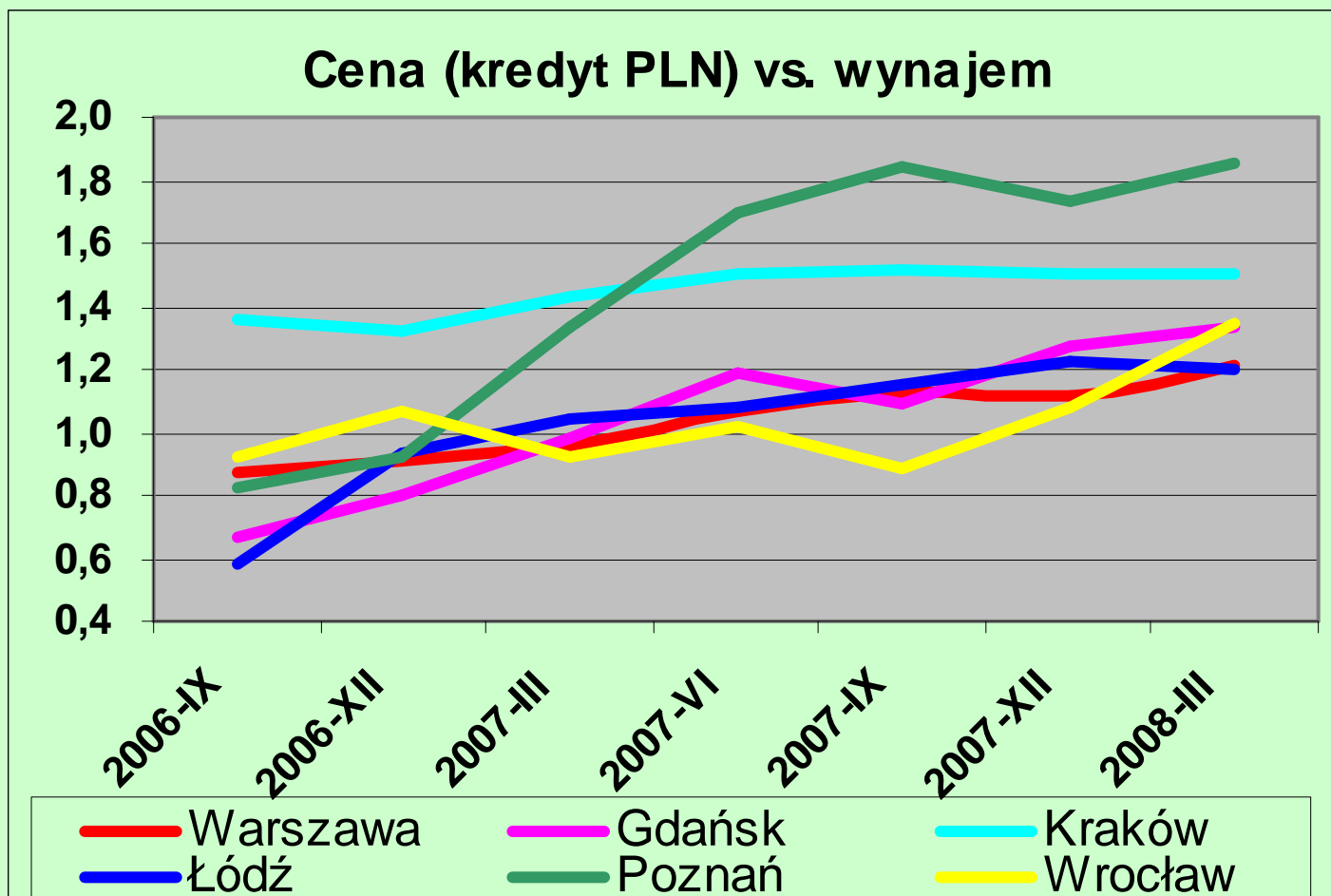
Źródło: Sekocenbud, NBP



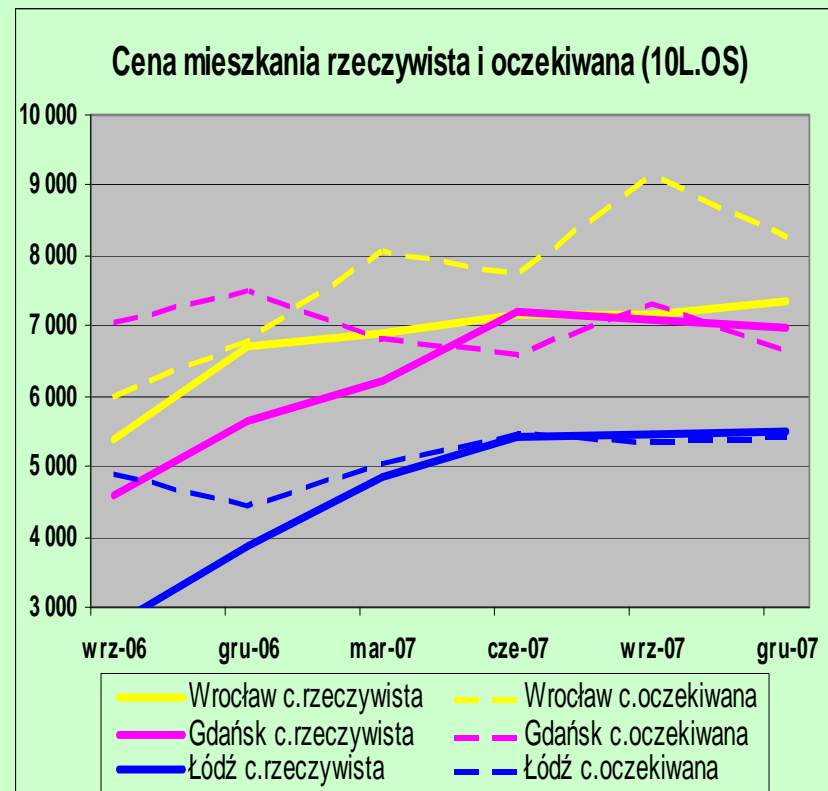
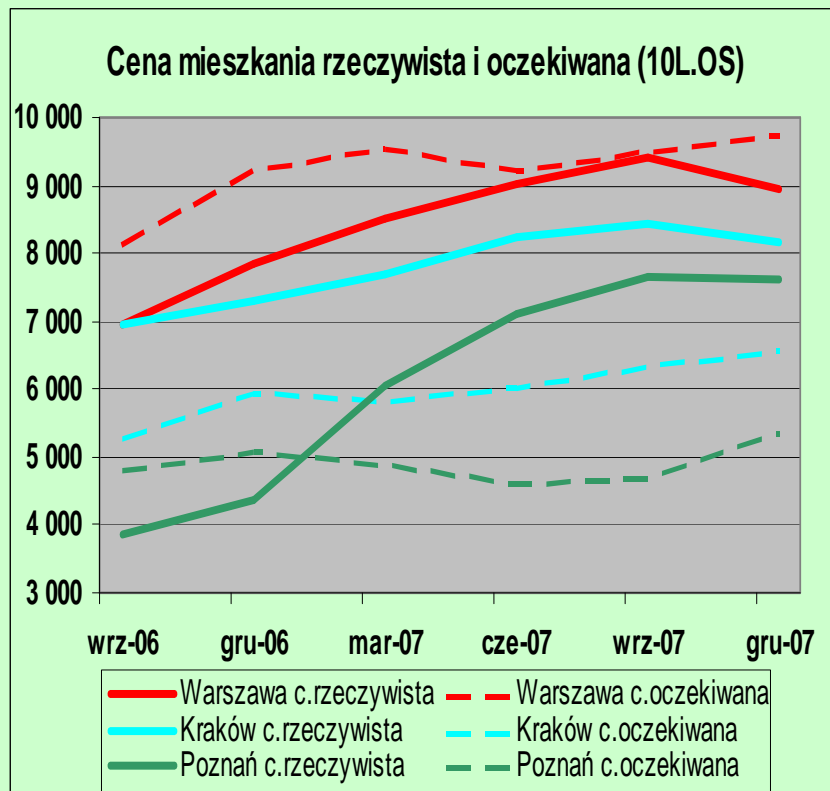
Źródło: GUS, PONT Info, NBP



Źródło: GUS, PONT Info, NBP

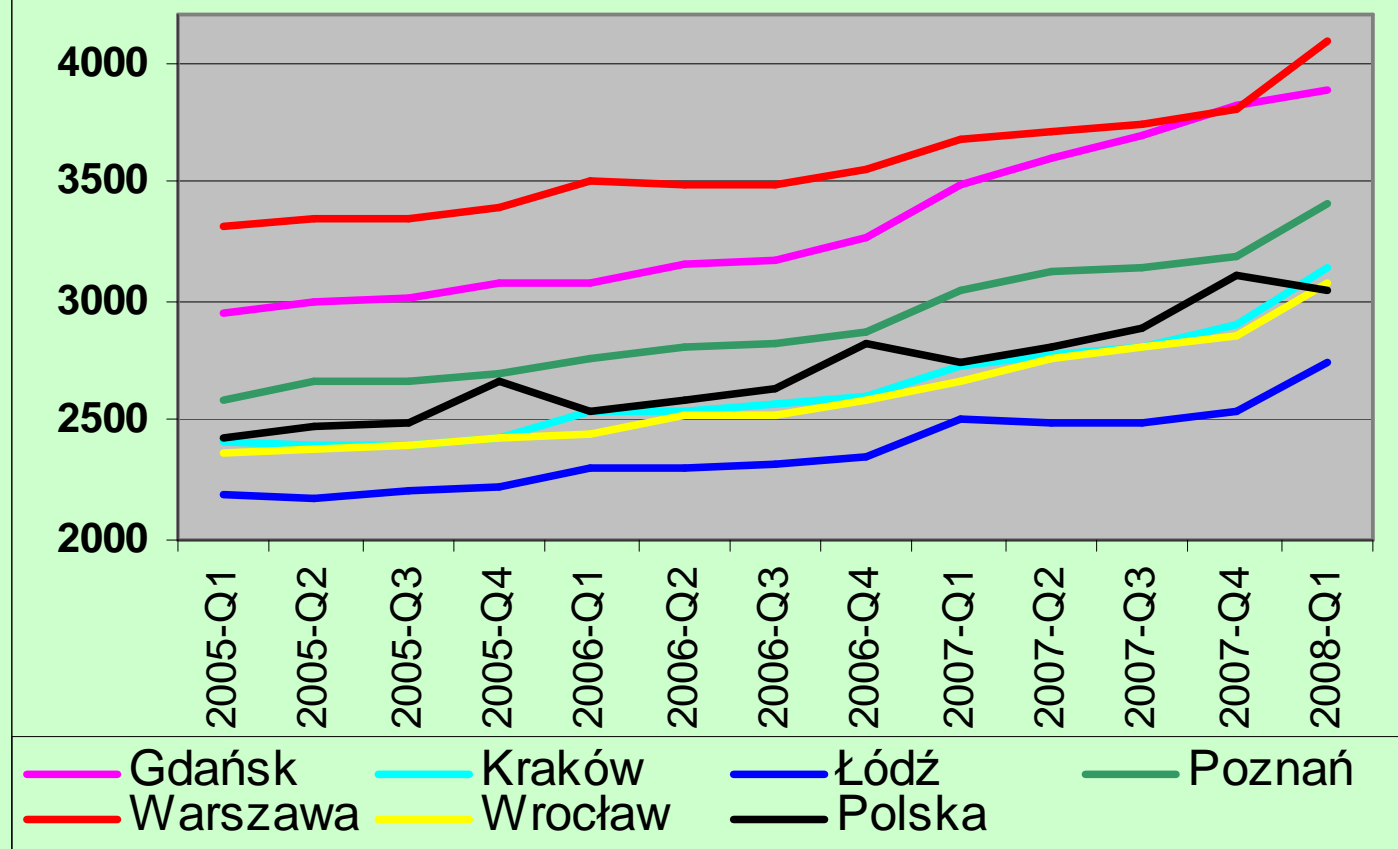


Źródło: GUS, PONT Info, NBP

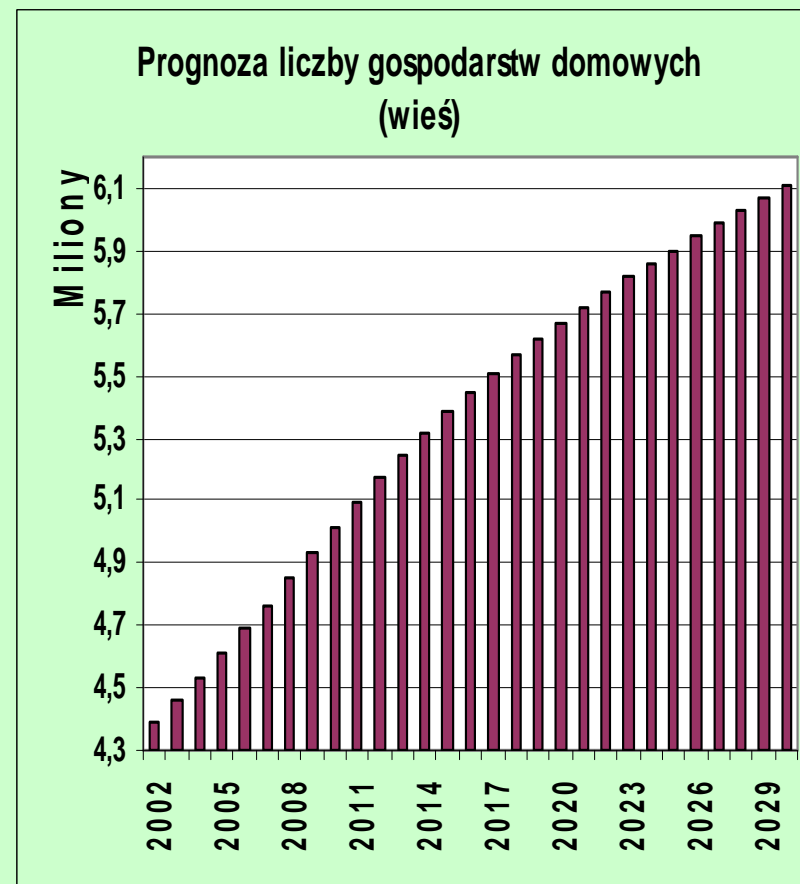
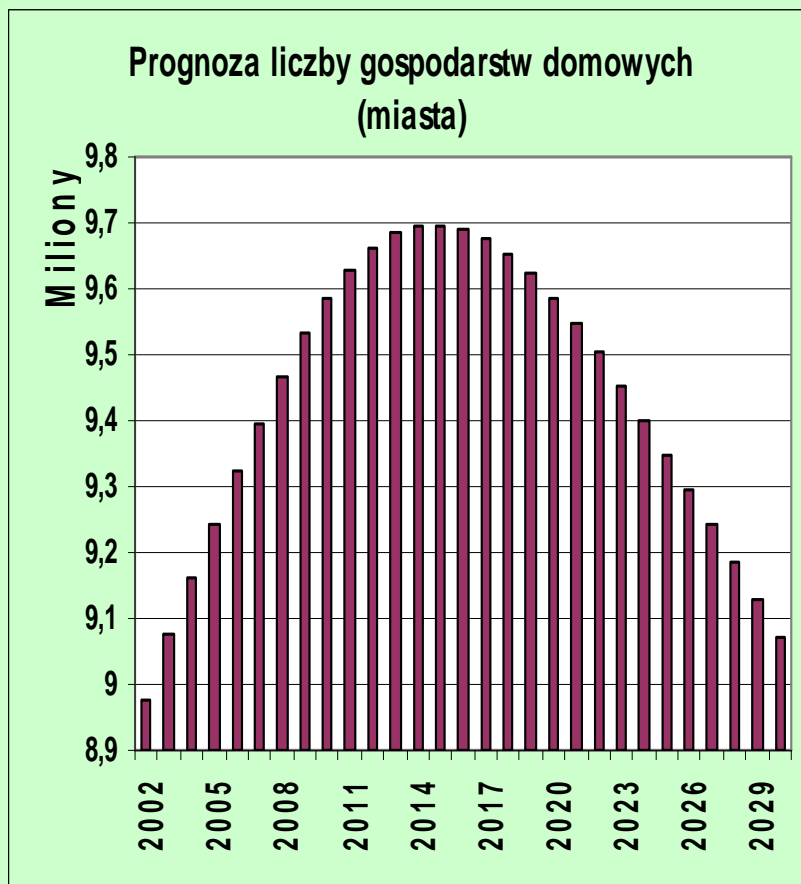


Źródło: GUS, PONT Info, NBP

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw

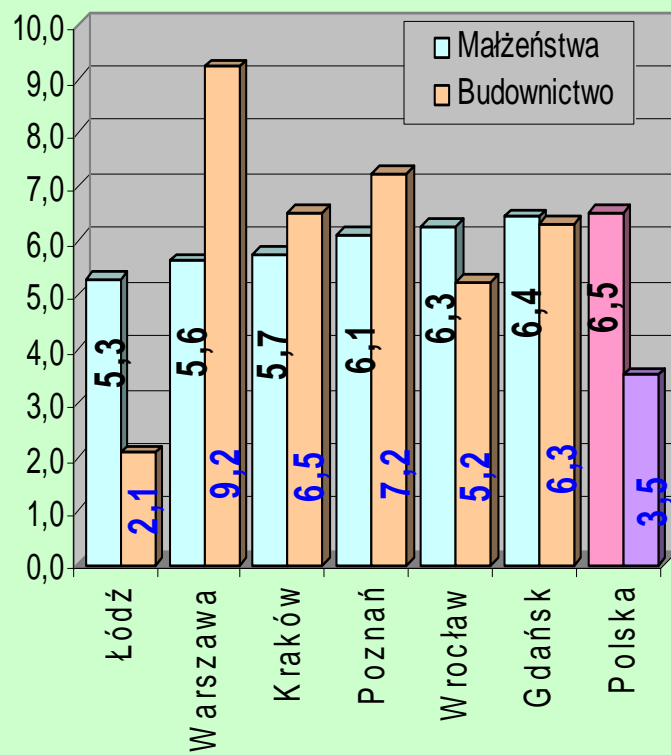


Źródło: GUS, szacunki NBP

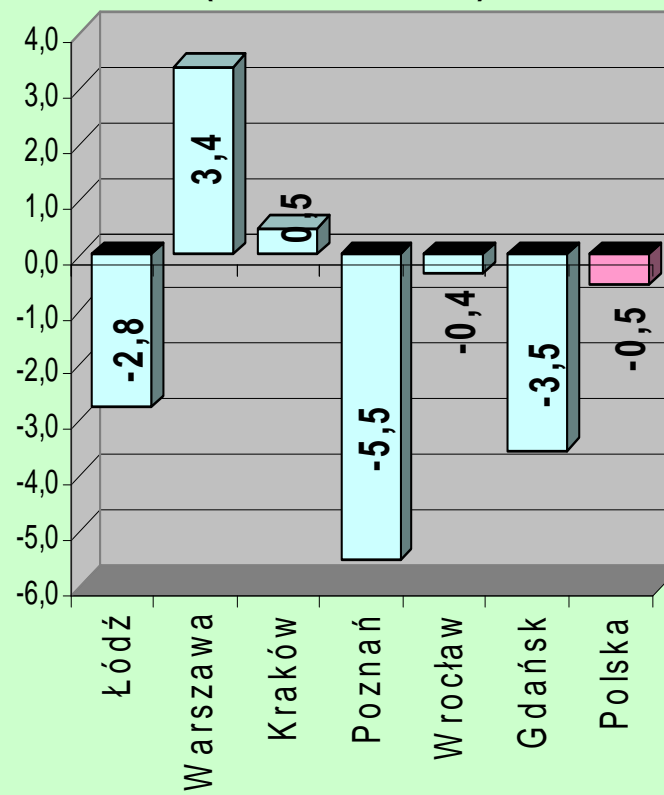


Źródło: GUS

Małżeństwa i budownictwo w 2007 r.
(na 1000 ludności)



Saldo migracji w 2007 r.
(na 1000 ludności)

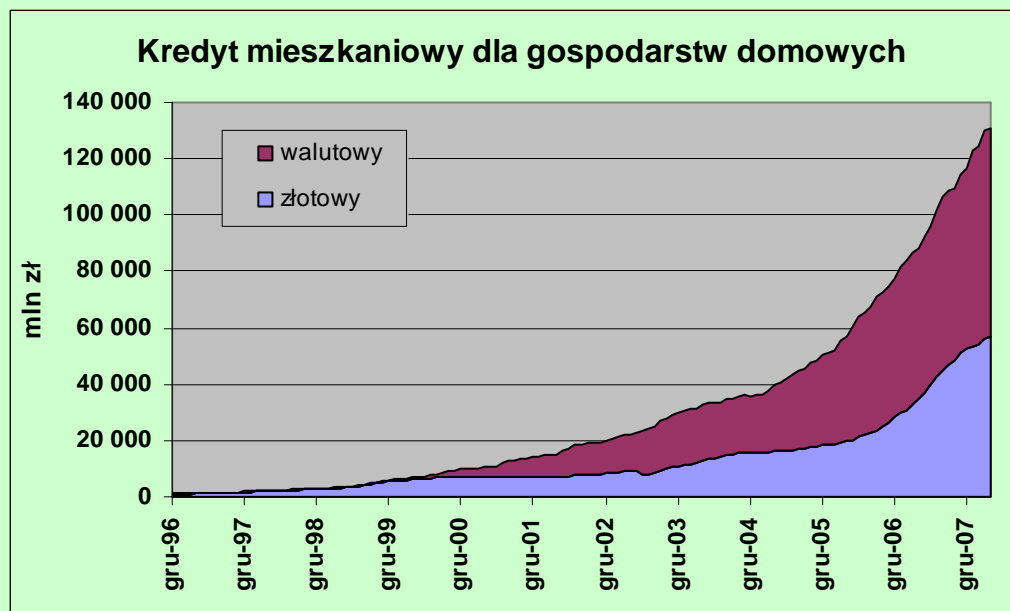
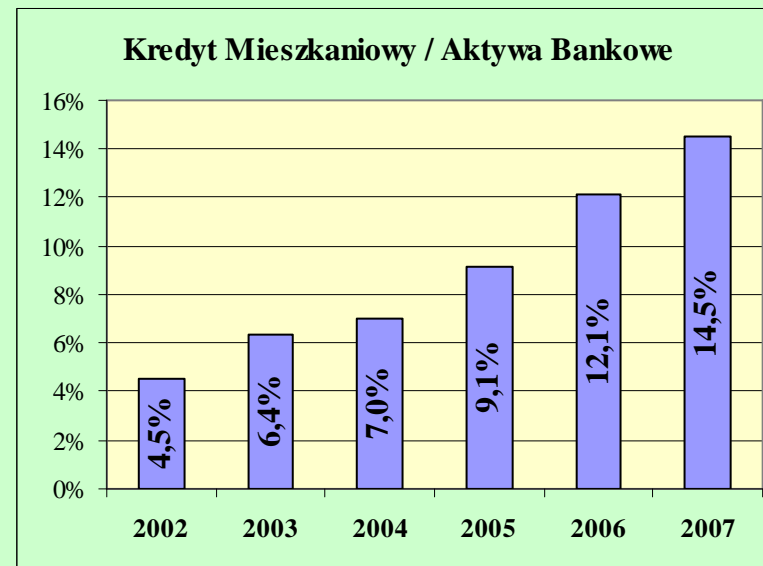


Źródło: GUS

Czy w Polsce mamy bańkę spekulacyjną - konkluzje

- W Polsce na rynku mieszkaniowym występują silne napięcia, podobne do obserwowanych w krajach uznanych za zagrożone bańkami spekulacyjnymi
- Równocześnie występują silne czynniki fundamentalne wzrostu cen

Czy grozi nam kryzys
nieruchomościowy ?



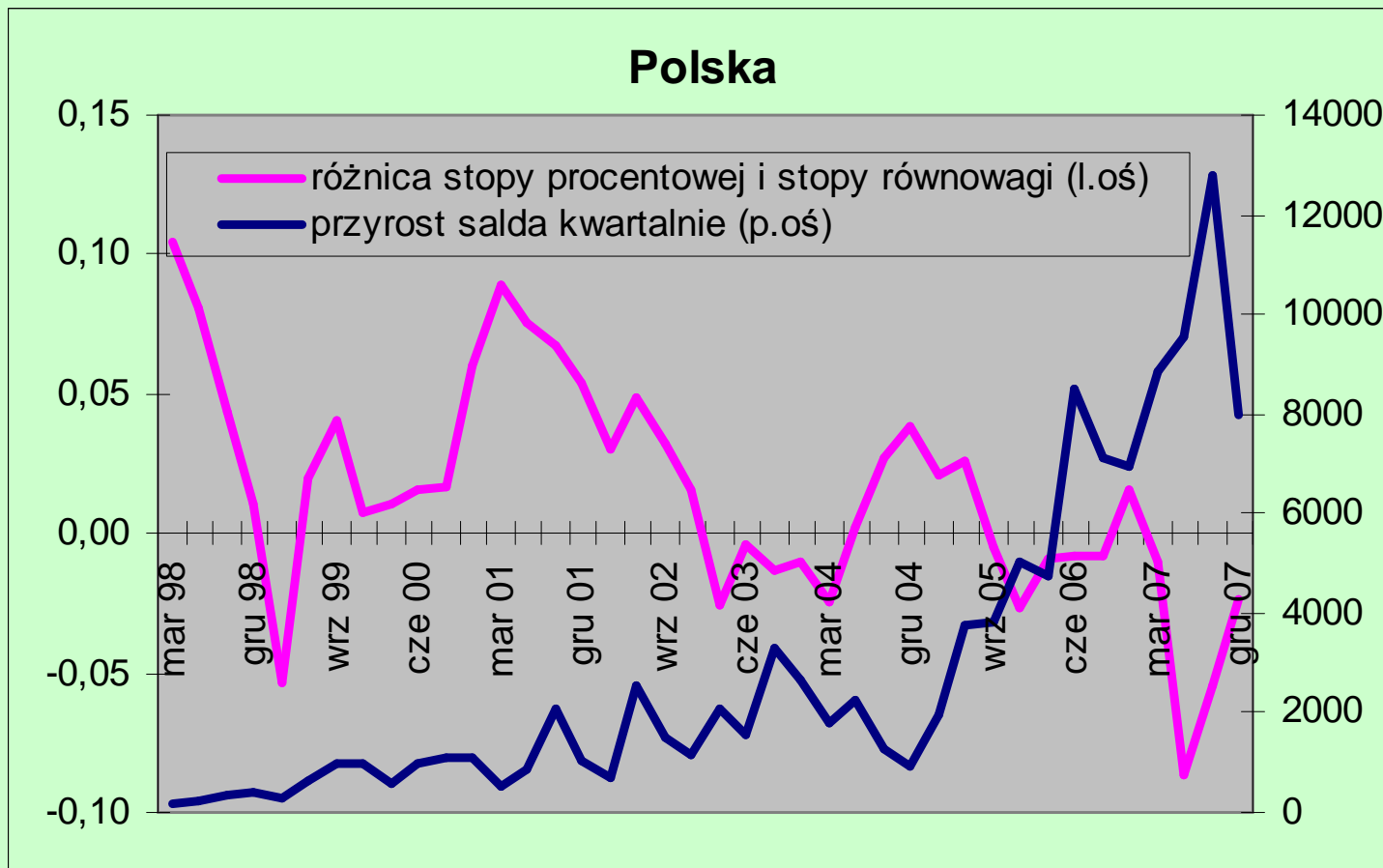
Źródło: GUS, NBP

Polska – makroproporcje sektora mieszkaniowego

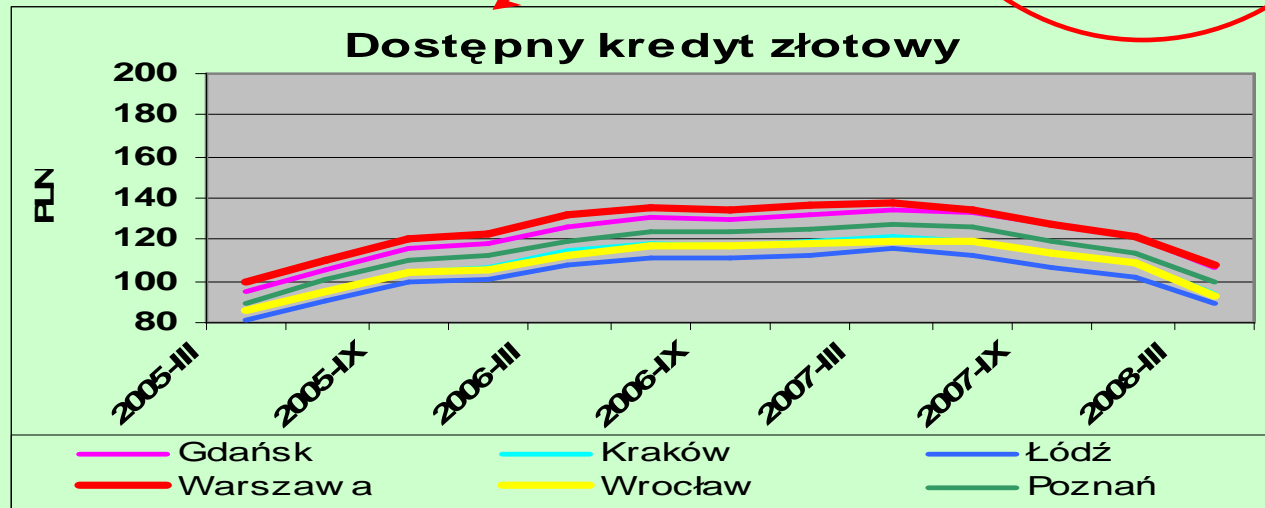
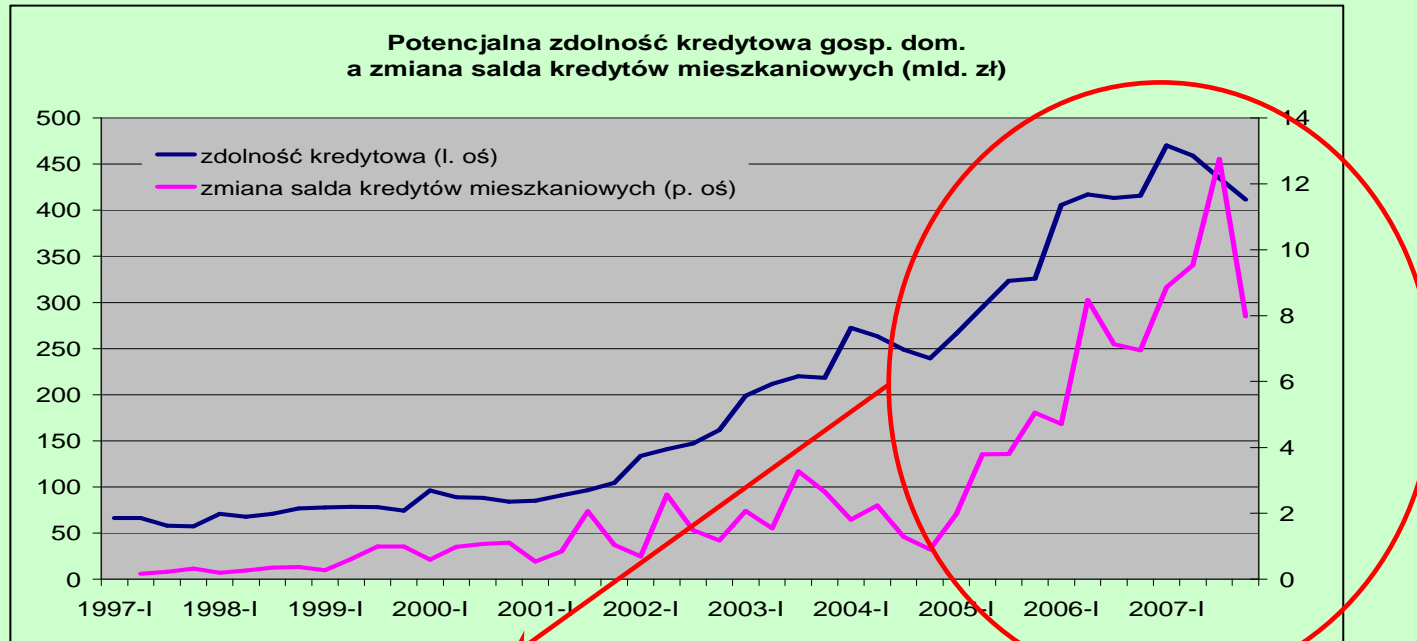
	2004	2005	2006	2007
Zdolność kredytowa miejskich gospodarstw domowych	240,0	326,0	416,0	412,0
Saldo kredytów mieszkaniowych	35,8	50,4	77,7	116,8
Udział kredytów mieszkaniowych w PKB (%)	3,9	5,1	7,3	10,0
Udział kredytów mieszkaniowych w aktywach sektora bankowego (%)	7,0	9,1	12,1	14,5
Budownictwo mieszkaniowe na 1000 osób	2,8	3,0	3,0	3,5
Udział kredytu mieszkaniowego w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego (%)	38,5	41,4	46,0*	46,0*
Udział kredytów mieszkaniowych w finansowaniu transakcji na wtórnym rynku mieszkaniowym (%)	31,5	40,1	45,0*	45,0*
Zadłużenie zasobu mieszkaniowego (%)	1,1	1,5	2,0*	
Udział obsługi kredytów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych gospodarstw domowych (%)	0,31	0,36	0,42	
Udział budownictwa mieszkaniowego w tworzeniu PKB*	5,0	5,2	5,4	

* szacunek NBP

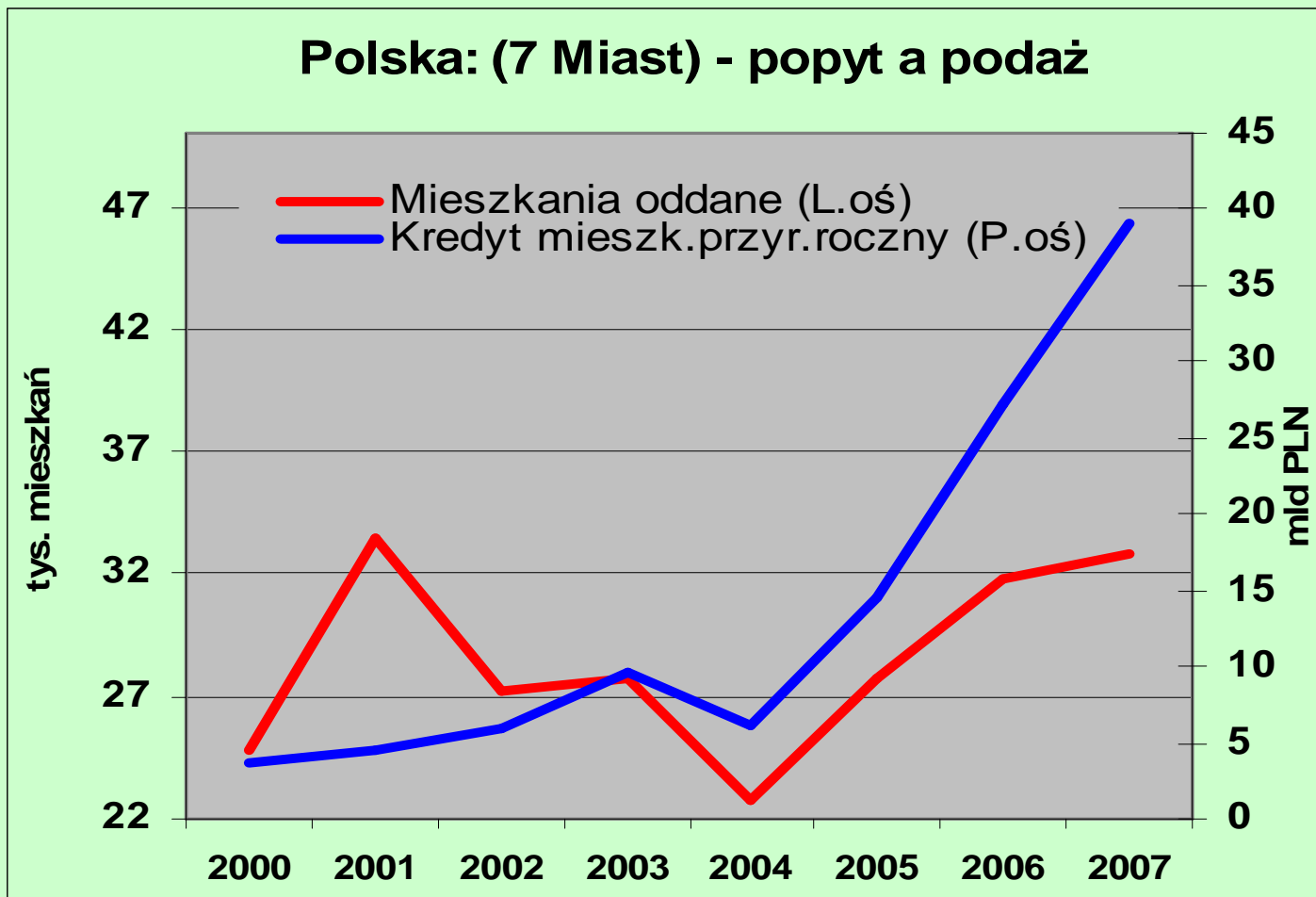
Jak działa kanał kredytowy ?



Źródło: NBP



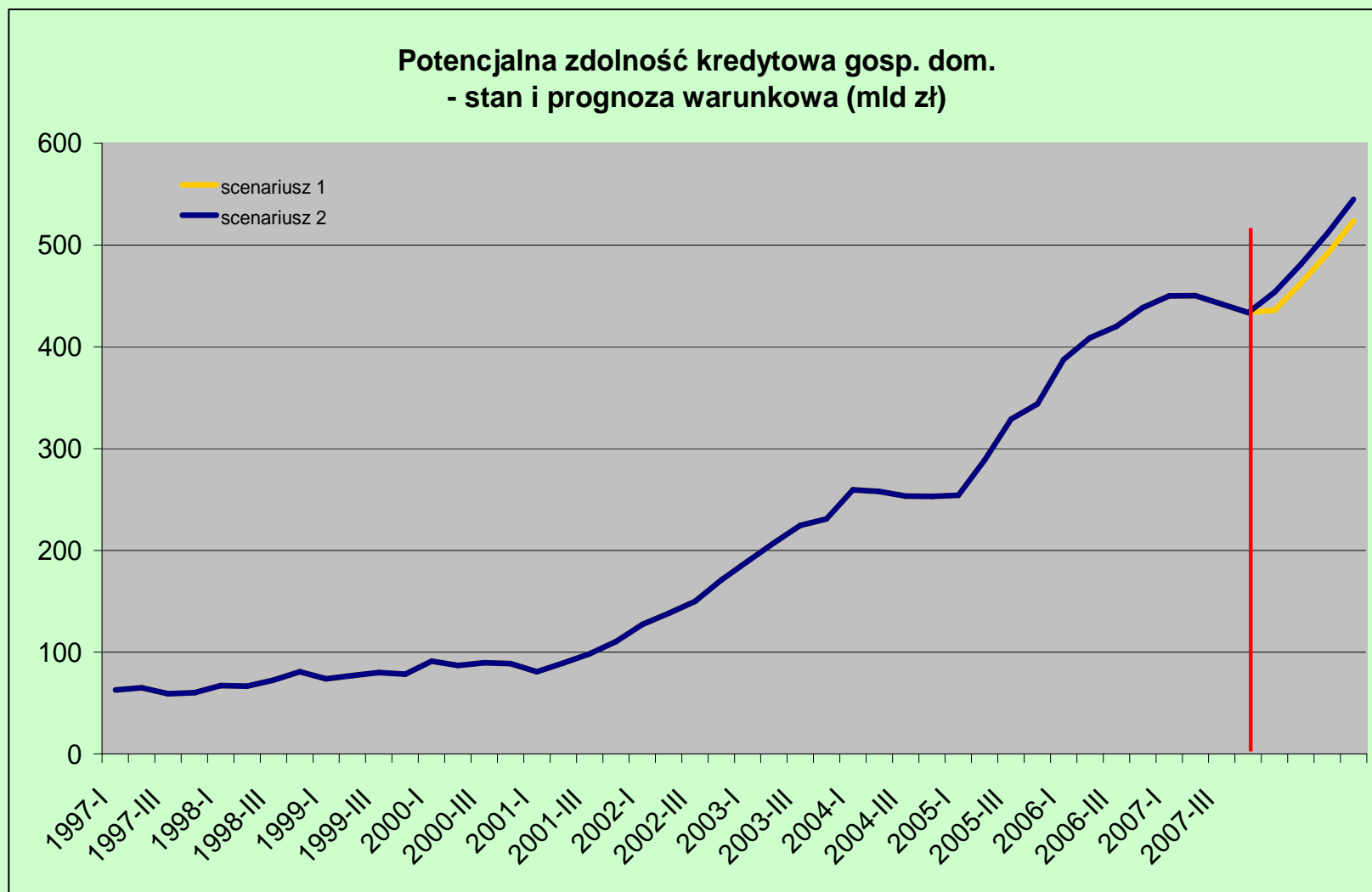
Źródło: GUS, NBP



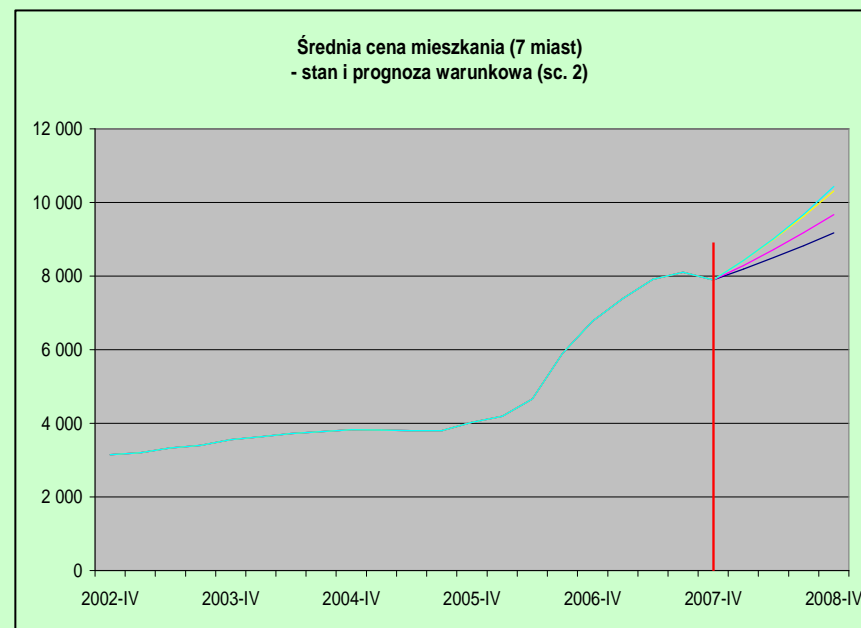
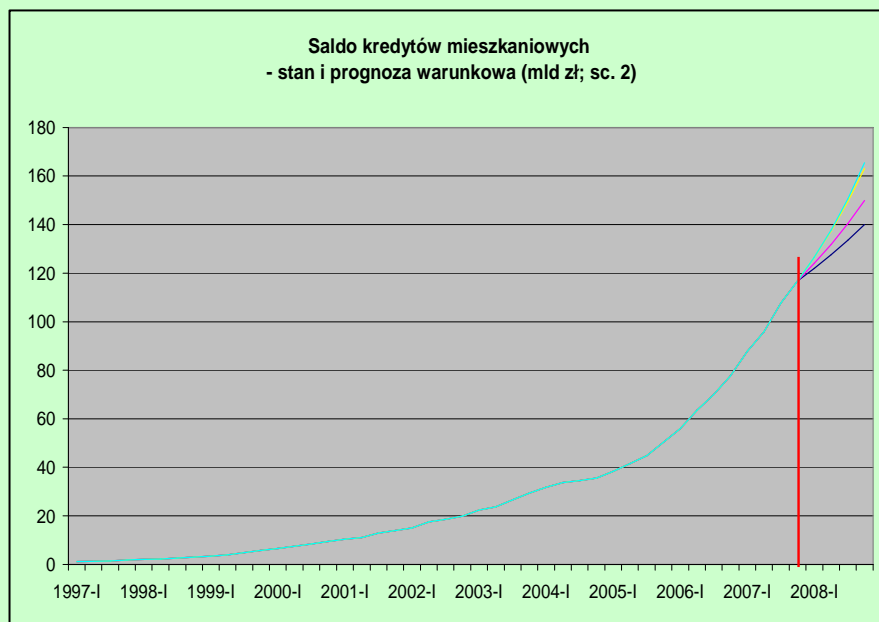
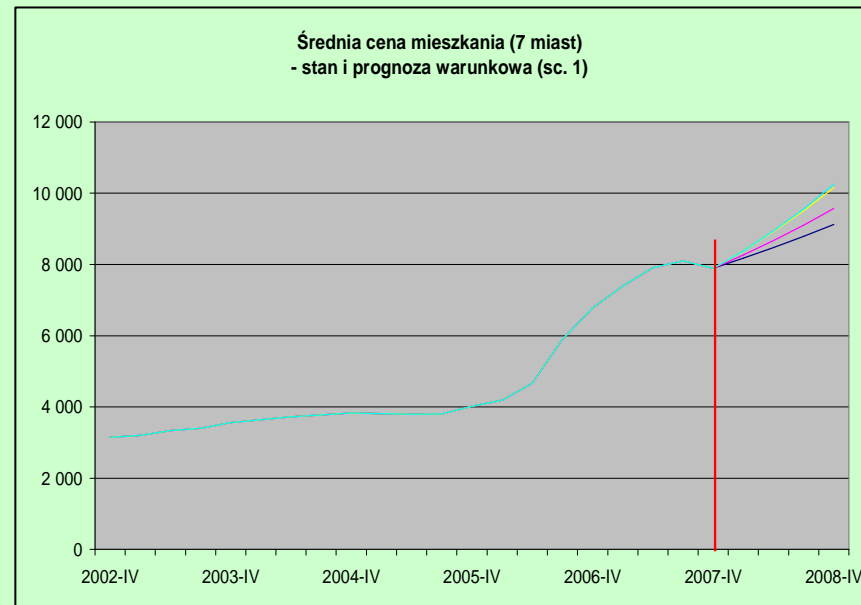
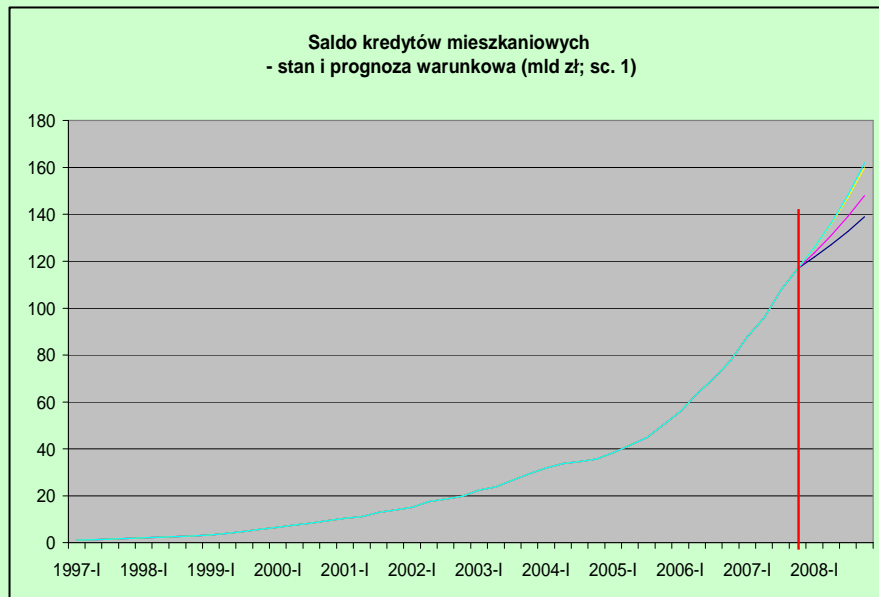
Źródło: GUS, NBP

Podstawowe problemy związane z prognozowaniem rynku

- Na ile wzrosty cen już zdyskontowały wejście do strefy Euro ?
- Czy ludzie będą się zachowywać podobnie w przyszłości ?
- Jak duże będą zmiany stóp procentowych i jak będą rozłożone w czasie ?



Źródło: GUS, NBP



Źródło: GUS, NBP

Prognoza warunkowa oddziaływania kanału kredytowego na cenę mieszkania

Scenariusz 1

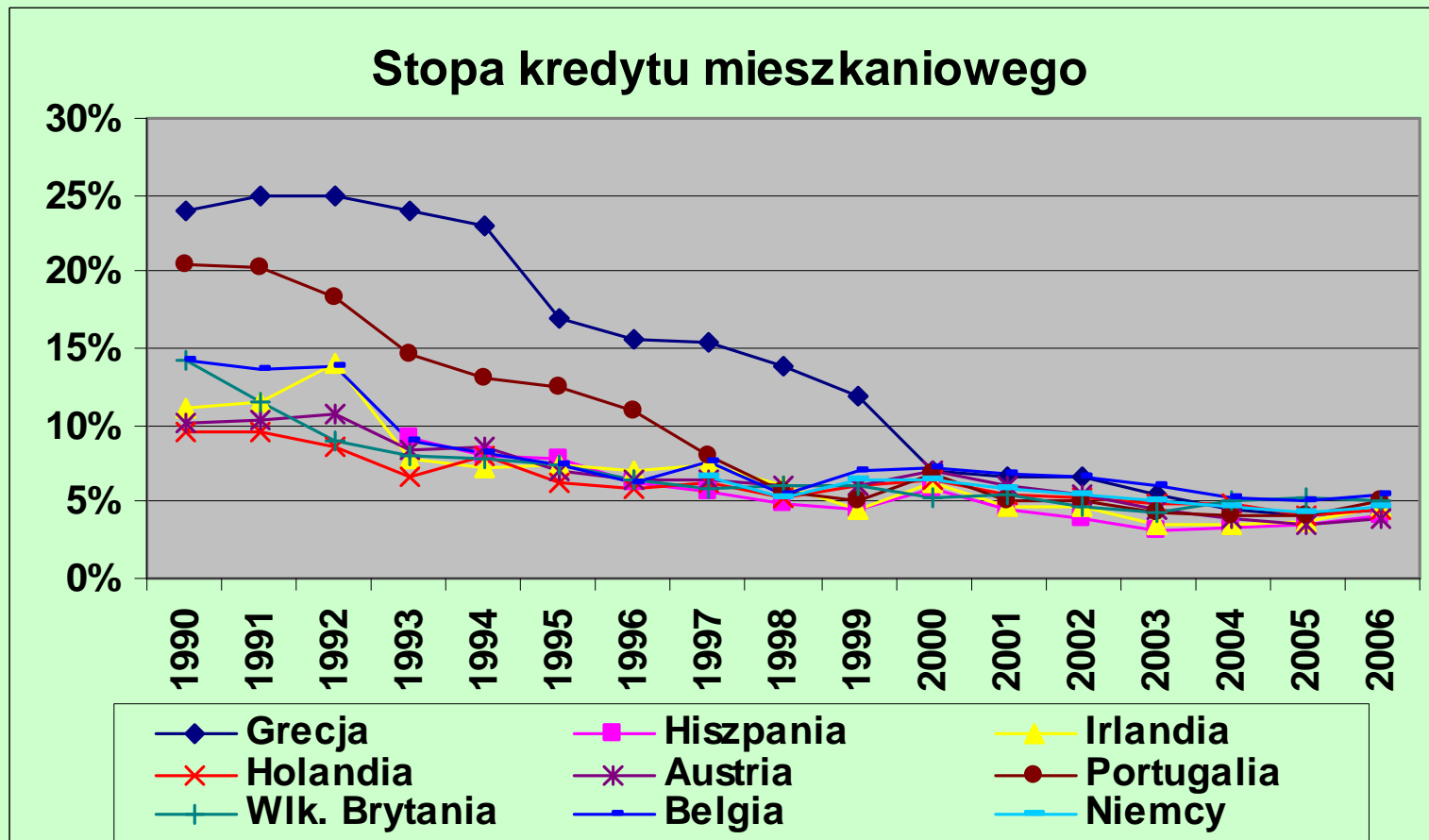
oproc. kred. mieszk. PLN (%)	zmiana stopy (p.p.)	Wsk. zmian dochodu do dyspozycji (baza=2007q4)	% zmiana potencjalnej zdolności kredytowej	% zmiana salda; E=1,2	% zmiana cen	% zmiana salda; E=1,5	% zmiana cen	% zmiana salda; E=1,8	% zmiana cen	% zmiana salda; (m. dwurówn.)	% zmiana cen; (m. dwurówn.)
6,74		100,0									
6,24	-0,5	100,0	1%	4%	4%	6%	5%	8%	6%	8%	6%
5,74	-1,0	100,0	7%	9%	7%	12%	10%	16%	13%	17%	13%
5,24	-1,5	100,0	13%	14%	11%	19%	15%	26%	21%	27%	21%
4,74	-2,0	100,0	21%	19%	16%	27%	21%	37%	29%	39%	30%

Scenariusz 2

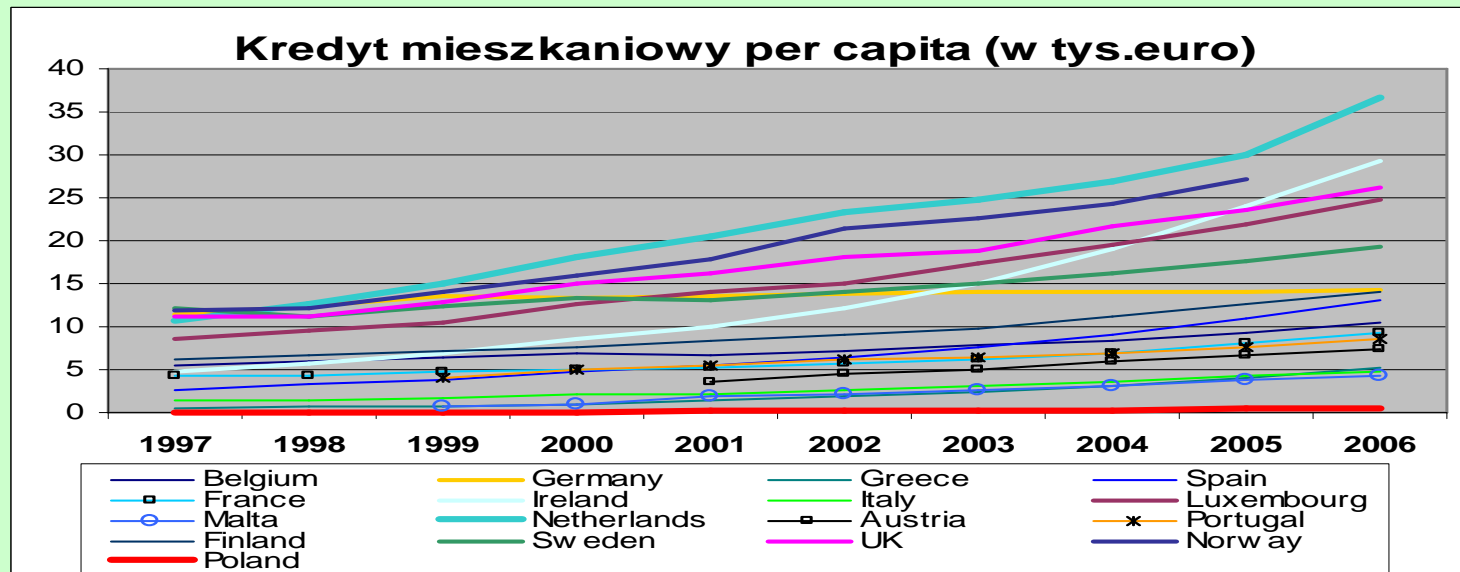
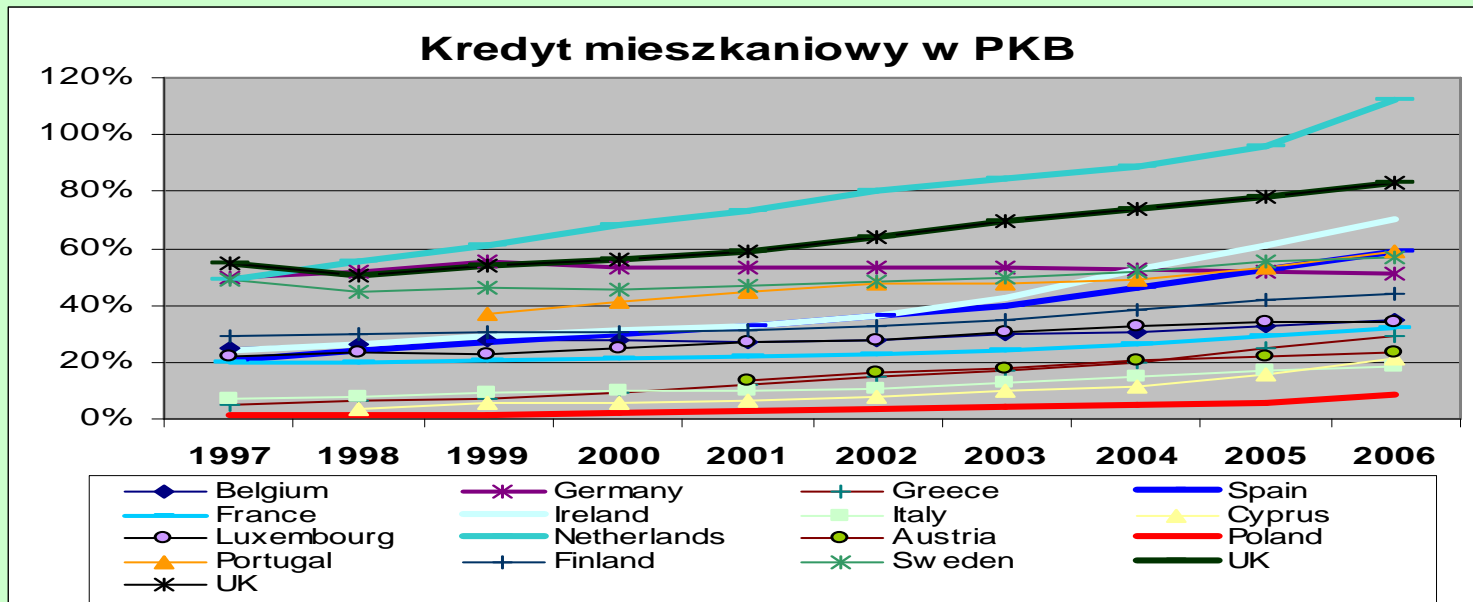
oproc. kred. mieszk. PLN (%)	zmiana stopy (p.p.)	Wsk. Zmian dochodu do dyspozycji (baza=2007q4)	% zmiana potencjalnej zdolności kredytowej	% zmiana salda; E=1,2	% zmiana cen	% zmiana salda; E=1,5	% zmiana cen	% zmiana salda; E=1,8	% zmiana cen	% zmiana salda; (m. dwurówn.)	% zmiana cen; (m. dwurówn.)
6,74		100,0									
6,24	-0,5	105,00	5%	4%	4%	6%	5%	8%	7%	8%	7%
5,74	-1,0	105,00	11%	9%	8%	13%	10%	18%	14%	18%	14%
5,24	-1,5	105,00	18%	14%	12%	20%	16%	28%	22%	29%	23%
4,74	-2,0	105,00	26%	20%	16%	28%	23%	40%	31%	42%	32%

Źródło: NBP

Doświadczenia państw UE

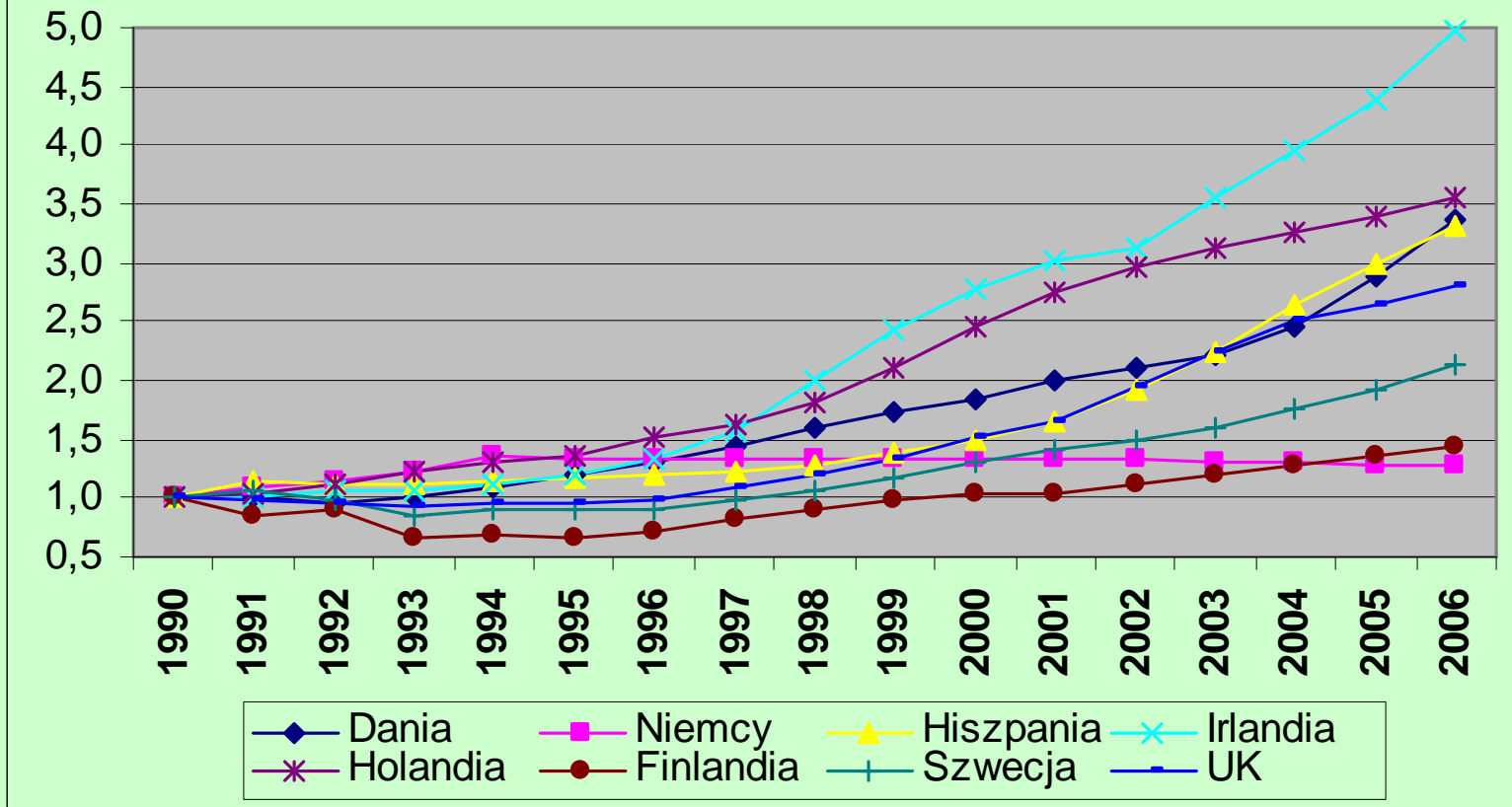


Źródło: Hypostat



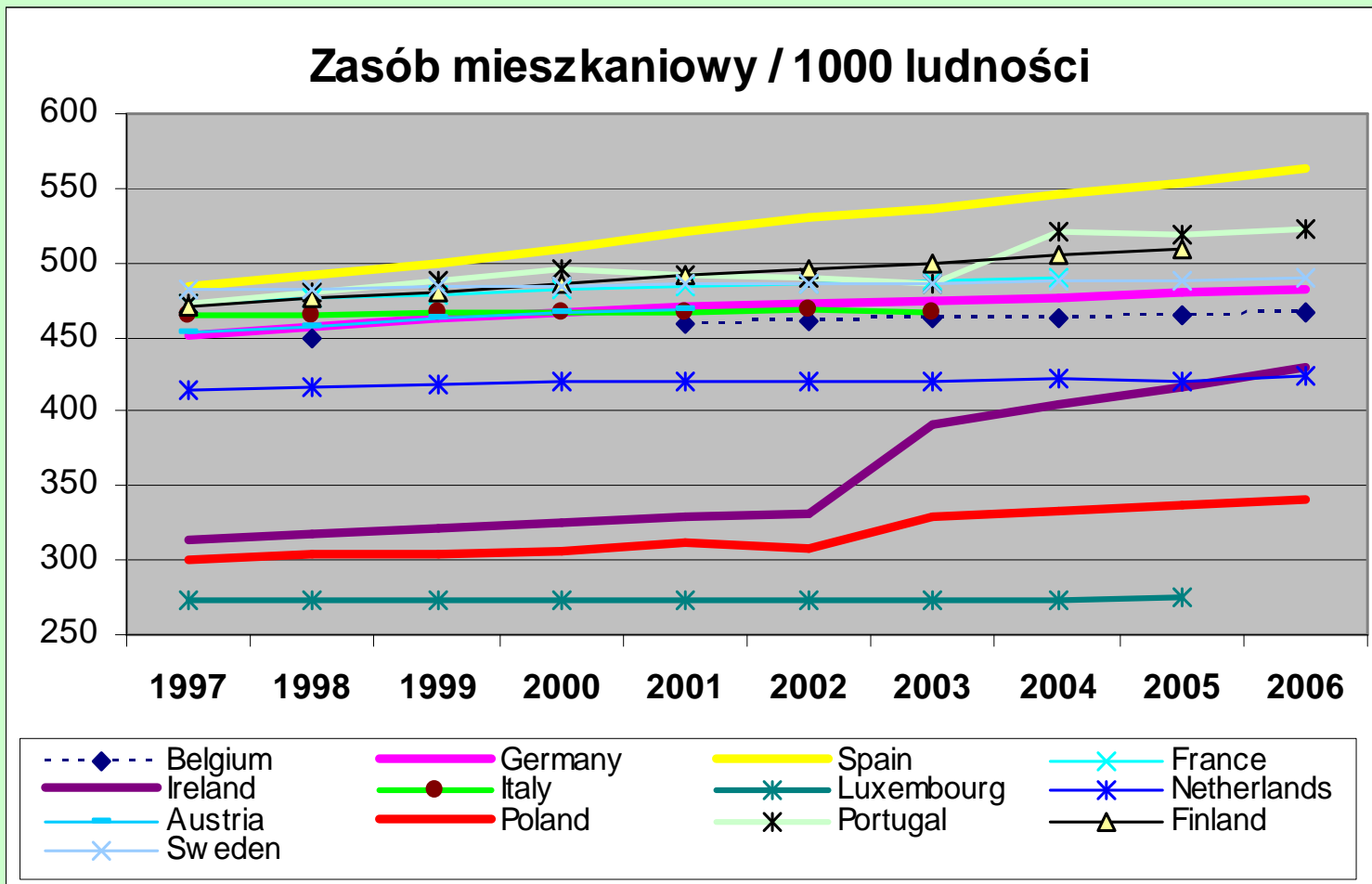
Źródło: Hypostat

Dynamika cen mieszkań (1990=100)

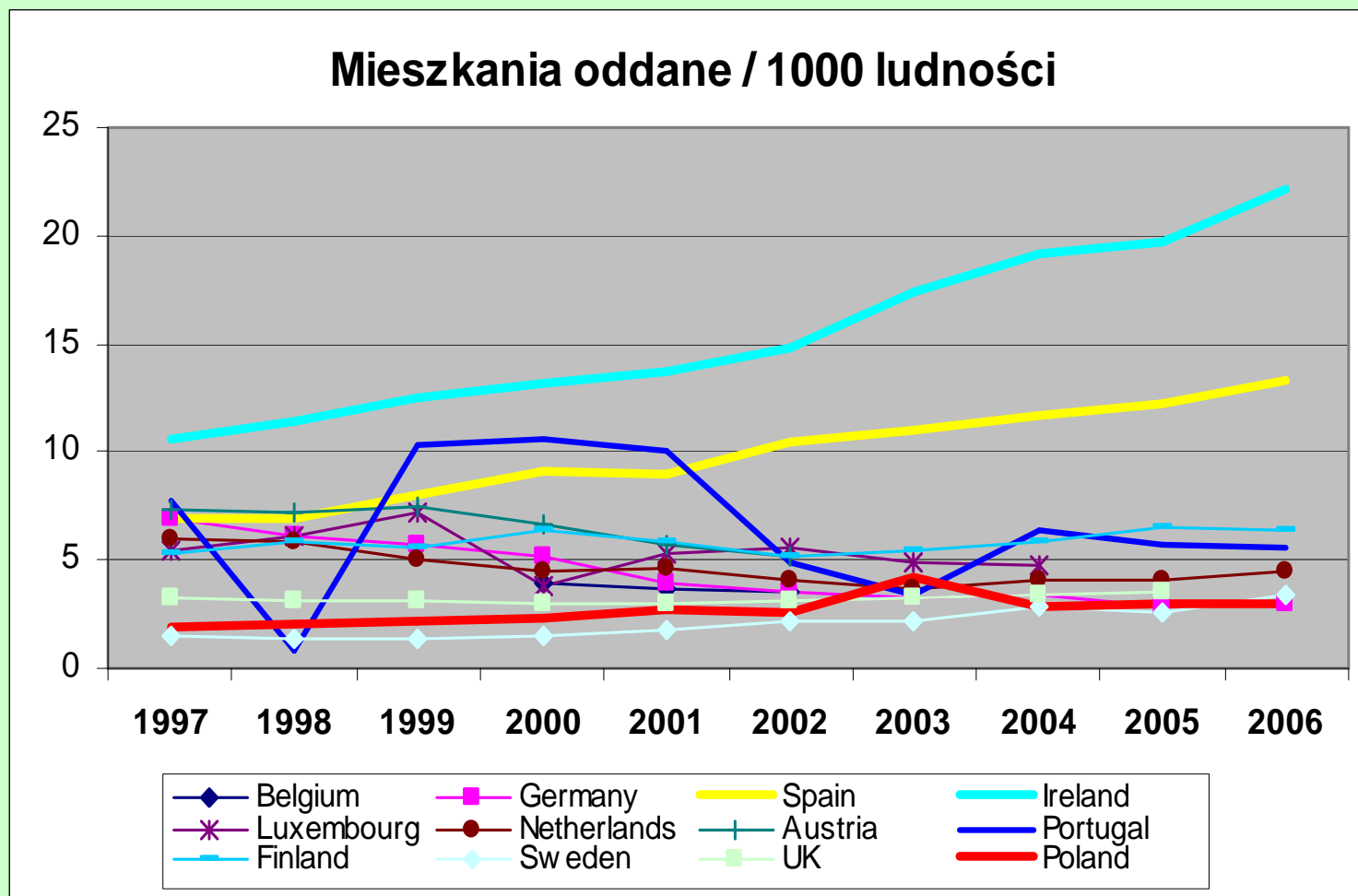


Źródło: Hypostat

Zasób mieszkaniowy / 1000 ludności

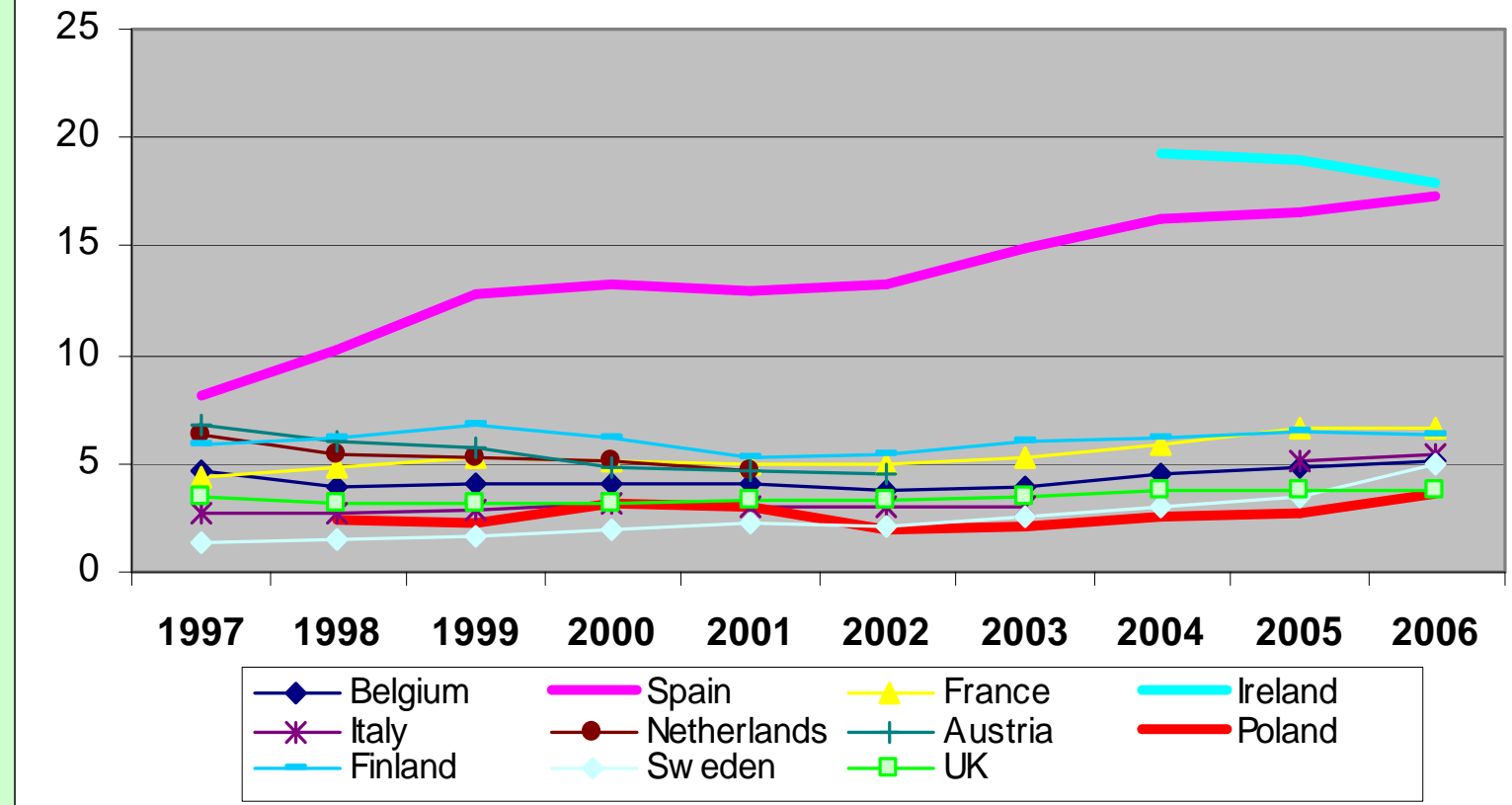


Źródło: Hypostat



Źródło: Hypostat

Mieszkania rozpoczęte / 1000 ludności



Źródło: Hypostat

UE - makroproporcje sektora mieszkaniowego

1997* - 2006	Polska (od 2000)	Hiszpania	Irlandia	Niemcy	Holandia	Francja (do 2004)	Włochy (do 2003)	Belgia (do 2002)
Zasób na 1000 ludności w 2006 r.*	341	564	429	482	423	490	466	462
Przyrost zasobu na 1000 ludności (dynamika end/start)	111,2%	116,6%	137,0%	106,7%	102,3%	103,5%	100,3%	103,8%
Budownictwo mieszkaniowe na 1000 ludności (średnio)	3,0	9,4	14,4	4,4	4,5	3,9	3,8	3,6
Przyrost ludności (dynamika end/start)	99%	111%	115%	101%	105%	104%	101%	101%
Przyrost PKB per capita (dynamika end/start)	148%	174%	213%	120%	149%	127%	126%	120%
Przyrost cen (dynamika end/start)	222%	273%	319%	95%	218%	184%	155%	131%
Budownictwo + transakcje (end/start)	109%	182%	201%	62%	93%	137%	154%	104%
Stopa procentowa (end)	5,7%	4,0%	4,6%	4,6%	4,4%	4,3%	4,8%	6,6%
Stopa procentowa (różnica pp.end-start*)	-15,3	-1,6	-2,9	-2,1	-1,8	-2,4	-2,4	-1,0
Kredyt (end/start)	567%	548%	717%	126%	356%	170%	231%	135%

* wg dostępności danych; na czerwono - estymacja własna;

Źródło: Hypostat

Skutki krótko i długookresowe dla sektora

- Istnieje poważne ryzyko ekspansji kredytowej i znacznych wzrostów cen, jako skutku akcesji do strefy Euro, w krótkim i długim okresie.
- Może to zwiększyć ryzyko rynku i ryzyko systemu bankowego oraz doprowadzić do znacznego wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych, bez znaczącej poprawy sytuacji mieszkaniowej, jeżeli nie zostaną uruchomione mechanizmy wspierające podaż.
- Wstąpienie do strefy Euro może być szansą na poprawę sytuacji mieszkaniowej ludności tylko w przypadku uruchomienia mechanizmów propodażowych.

Wnioski dla polityki gospodarczej

- Negatywne konsekwencje wejścia do strefy Euro powinny być ograniczane poprzez politykę gospodarczą
- Polityka mieszkaniowa powinna ograniczać programy subsydiowania i koncentrować się na mechanizmach propodażowych (tereny budowlane, konkurencja w sektorze)
- Polityka fiskalna i nadzorcza nad systemem finansowym powinna być nakierowana na ograniczanie spekulacji (podatki, normy ostrożnościowe, zwłaszcza wyceny nieruchomości)

Disclaimer

- Wyniki pojedynczego projektu badawczego nie determinują wyników całego *Raportu na temat pełnego uczestnictwa Rzeczypospolitej Polskiej w trzecim etapie Unii Gospodarczej i Walutowej*. Projekty badawcze mają charakter dokumentów wspierających
- Przedstawione w Raporcie wyniki będą stanowiły podsumowanie kilkudziesięciu projektów, realizowanych zarówno przez pracowników NBP, jak też ekspertów zewnętrznych, oraz dotychczasowej literatury.