



property
group

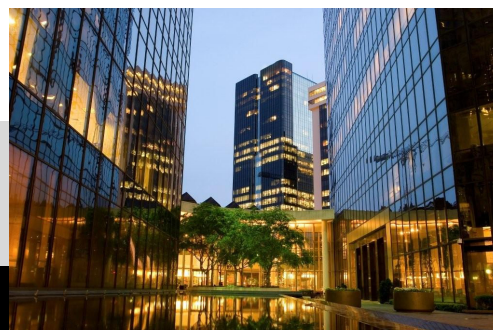
- smart investments -

PODSUMOWANIE ROKU 2008 PROGOZA NA OBECNY ROK

CEE Property Group

- Styczeń 2009 -

SMART INVESTMENTS



CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

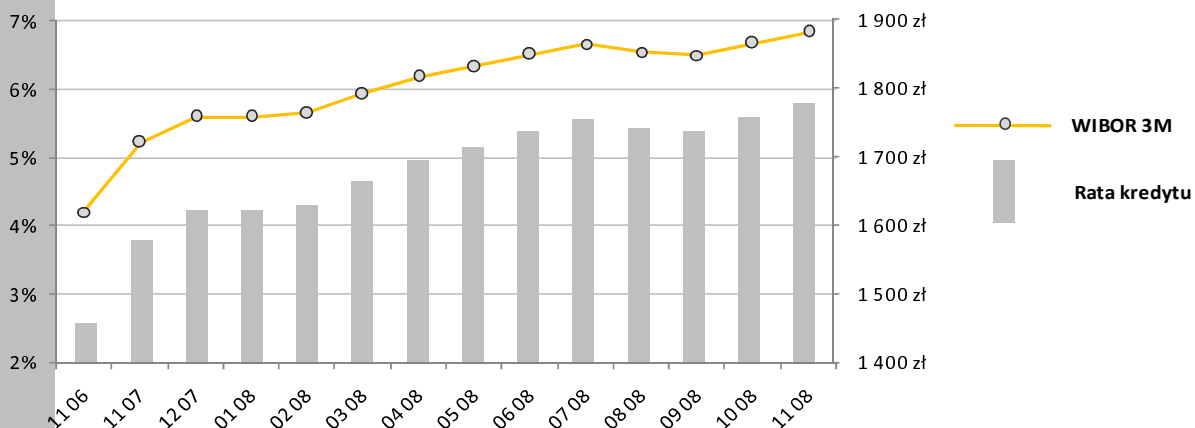
www.CEEproperty.pl

Światowa gospodarka już na dobre wkroczyła w okres spowolnienia ekonomicznego. Początkowo najsilniej odczuły to największe międzynarodowe instytucje finansowe, teraz wpływ negatywnych nastrojów gospodarczych zaczynają odczuwać krajowe przedsiębiorstwa (m.in. deweloperskie) oraz gospodarstwa domowe.

Wpływ kryzysu finansowego na rynek nieruchomości

Zmniejszanie współczynnika LTV (loan to value – wysokość kredytu w stosunku do wartości nieruchomości), relatywnie wysokie stopy procentowe, wzrastające wymagania dotyczące zabezpieczeń oraz silne fluktuacje na rynkach walutowych to główne czynniki, które w roku 2008 ograniczały dostępność produktów kredytowych (w szczególności hipotecznych). Tylko w ciągu ostatniego roku rata kredytu w PLN, z tytułu wzrostu stóp procentowych, wzrosła z 1577 zł do 1779 zł.

Zmiana raty kredytu w PLN
(listopad 2006 – listopad 2008)



Opracowanie: CEE Property Group

Założenia: kredyt hipoteczny na 200 tys. PLN bez wkładu własnego na 20 lat, marża banku 2%.



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

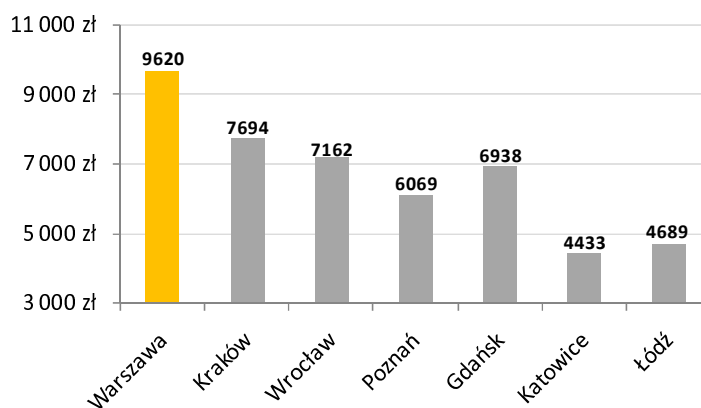
www.CEEproperty.pl

Analicyści CEE Property Group szacują, że ze względu na powyższe zmiany, liczba przyznawanych kredytów hipotecznych może spaść w najbliższym czasie nawet o 50% - 60% – fakt ten będzie miał bezpośrednie przełożenie na popyt na produkty mieszkaniowe. Dodatkowo część potencjalnych nabywców mieszkań wstrzymuje się z decyzją ze względu na niepewną sytuację rynkową – oczekując dalszych spadków cen.

Aktualny poziom cenowy

Średnie ceny ofertowe 1 m² *

(rynek wtórny wybranych miast, październik 2008)



Opracowanie: CEE Property Group

* Średnia ważona cen ofertowych z serwisów gratka.pl oraz oferty.net.

W ciągu ostatniego roku ceny ofertowe zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym nieznacznie spadły. Najbardziej przecenione zostały starsze lokale w mało korzystnych lokalizacjach. Na rynku obserwować można było systematycznie rosnącą różnicę między cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Była to konsekwencja nadpodaży, szczególnie nowych mieszkań, oferowanych przez inwestorów, którzy obserwując spowolnienie rynku zaczęli masowo



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl

pozbywać się zakupionych wcześniej w celach inwestycyjnych mieszkań. Prognozuje się podtrzymanie tendencji widocznych różnic między cenami transakcyjnymi a ofertowymi.

Zmiana cen ofertowych w ciągu ostatnich 12 miesięcy
(rynek wtórny XI 2007 – X 2008)

Warszawa	- 1%
Kraków	- 4%
Wrocław	- 1%
Poznań	- 7%
Gdańsk	- 4%
Katowice	- 6%
Łódź	1%

Źródło i opracowanie: CEE Property Group

**Kondycja spółek
deweloperskich**

Ograniczona dostępność kredytów hipotecznych oraz problemy z pozyskaniem kapitału obity się negatywnie na większości spółek deweloperskich. W szczególności mowa tu o młodszych, tudzież mniejszych spółkach, które mają ograniczone środki własne. W najtrudniejszej sytuacji znajdują się spółki deweloperskie posiadające w swoim portfelu inwestycje rozpoczęte w okresie III kw. 2007 – II kw. 2008, które nie mają zapewnionego wystarczającego finansowania bankowego.

Część inwestycji planowana na rok 2009 została podzielona na etapy, inne zostały odłożone w czasie. Doprowadzi to do wyhamowania tempa wzrostu podaży produktów mieszkaniowych. Wraz z pogarszającą się sytuacją gospodarczą kraju oraz zaostrzającymi się kryteriami kredytowania (planowane



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl

**Popyt na mieszkania
i apartamenty**

wprowadzenie przez KNF rekomendacji T) powinniśmy mieć nadal do czynienia z bardzo niskim popytem generowanego przez klientów indywidualnych. W konsekwencji w okresie najbliższych kilku kwartałów aktywność na rynku nieruchomości mieszkaniowych prawdopodobnie będzie się utrzymywała na bardzo niskim poziomie.

W roku 2008 roku przedsiębiorstwa deweloperskie z coraz większą nadzieją spoglądały w kierunku bardziej ekskluzywnych segmentów rynku. Zachęcane wysokimi marżami często decydowały się na realizację projektów o podwyższonym standardzie czy apartamentów. Zazwyczaj jednak deklaracje deweloperów dotyczące segmentu danej inwestycji, nie szły w parze z cechami produktu takimi jak: standard wykończenia, lokalizacja, wysokość kondygnacji, architektura etc. Skutkiem takiej polityki była nadpodaż w segmentach middle–high–end (segment o podwyższonym standardzie).

Wśród klientów indywidualnych największym powodzeniem cieszył się lekko zaniedbany segment popularny. Ze względu na ograniczone możliwości kredytowania niskie ceny były dla większości zainteresowanych kupnem lokalu decydującym czynnikiem. Dlatego też część spółek deweloperskich zamierza w najbliższym czasie eksplorować ten segment bardziej intensywnie. Warto jednak wspomnieć, iż wiąże się to z pewnym ryzykiem – klienci segmentu popularnego są najbardziej „wrażliwi” na ewentualne zmiany w polityce kredytowej.



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl

Rynek apartamentów wakacyjnych

Mijający rok był krokiem milowym dla rynku apartamentów wakacyjnych w najpopularniejszych miejscowościach turystycznych w Polsce. Wielu deweloperów zdecydowało się na realizację projektów w najbardziej popularnych miejscowościach turystycznych jak: Kołobrzeg, Międzyzdroje, Świnoujście, Sopot, Zakopane, Wisła. Inni deweloperzy, oczekując większego potencjału rozwoju lokalizacji, wybrali bardziej kameralne kurorty jak: Szklarska Poręba, Karpacz, Mielno, Rewal. Niektórzy poszli nawet o krok dalej i zainwestowali na Warmii i Mazurach (m.in.: Mikołajki, Ostróda, Pasym). Początkowo apartamenty wakacyjne, kuszące atrakcyjnymi lokalizacjami, wysokim standardem oraz zyskami z wynajmu cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem. Jednak pogorszenie koniunktury na rynku typowo mieszkaniowym poskutkowało jeszcze większym spowolnieniem na rynku apartamentów wakacyjnych. Czynnikiem determinującym wrażliwość tego produktu jest jego charakter – dobro luksusowe. W czasach słabszej koniunktury jest to klasyczne dobro, na który popyt spada mocniej niż w segmencie typowo mieszkaniowym.

Prognozy na rok 2009

Oczekujemy, że nadchodzącym roku 2009 aktywność na rynku mieszkaniowym zarówno po stronie deweloperów, jak i klientów indywidualnych spadnie. Szacujemy, że prawie 80% nowych inwestycji mieszkaniowych planowanych na najbliższe lata zostanie odłożona i ich realizacja nie rozpocznie się w przyszłym roku. Zdecydowana większość firm deweloperskich ogłosiła wstrzymanie, często bezterminowe, realizacji nowych projektów. Realizowane



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl

będą tylko te projekty, które są na zaawansowanym etapie budowy i sprzedaży.

Podstawowym czynnikiem, wpływającym negatywnie na rynek jest ograniczona dostępność produktów kredytowych, zarówno dla deweloperów jak i klientów indywidualnych. Dopiero gdy kapitał będzie tańszy, a rynek finansowy będzie stabilny można będzie mówić o ewentualnym odreagowaniu.

Aby pobudzić słabnącą gospodarkę, RPP już w listopadzie rozpoczęła cykl obniżek stóp procentowych a Bank of England oraz Europejski Bank Centralny w ostatnim czasie obniżyły stopy procentowe odpowiednio do 2 oraz 2,5%. W roku 2009 należy oczekiwać dalszych obniżek stóp procentowych, co przy planowanym stopniowym powrocie optymizmu na rynki finansowe powinno mieć pozytywny wpływ na spadek oprocentowania kredytów hipotecznych (spadek referencyjnych stóp procentowych – WIBOR i LIBOR). I to będzie prawdopodobnie jedna z nielicznych dobrych wiadomości na rynku nieruchomości w 2009 roku.

Trendy cenowe

Nie zgadzamy się z przewidywaniami niektórych firm analitycznych i pośredników finansowych, że druga połowa roku 2009 przyniesie wzrost cen na rynku nieruchomości. Analizy takie zakładają szybkie wyczerpanie podaży i brak mieszkań na rynku. Analitycy CEE Property Group szacują, że obecnie realizowane projekty mieszkaniowe będą jeszcze sprzedawane przez kolejne kilkanaście miesięcy i do tego czasu nie będzie możliwości podnoszenia cen

SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl



przez sprzedających. Efektem takiego układu sił będzie utrzymanie trendu spadkowego cen – w szczególności na rynku pierwotnym, gdzie korekta może sięgnąć 10 – 15%. Na rynku wtórnym, gdzie presja sprzedaży lokalu jest mniejsza, korekta powinna być słabsza.

Znaczne ograniczenie nowych inwestycji mieszkaniowych odbije się na relacji popyt – podaż dopiero w 2010 roku i wtedy możemy spodziewać się większych wzrostów cen nieruchomości.

Co z rynkiem wynajmu?

2009 rok natomiast powinien być bardzo dobrym rokiem dla osób posiadających mieszkania pod wynajem. Z jednej strony stawki wynajmu powinny wciąż rosnąć (szczególnie w przypadku najmniejszych mieszkań), z drugiej strony cen nieruchomości jak i koszt finansowania zakupu nieruchomości powinien spaść. Stawki najmu brutto powinny wynieść około 6 - 8% co będzie stanowiło atrakcyjną długoterminową stopę zwrotu.

SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl



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

CEE Property Group jest liderem na polskim rynku inwestowania w nieruchomości. Firma doradza instytucjom i klientom indywidualnym przy inwestowaniu w mieszkania, grunty, powierzchnie komercyjne i projekty deweloperskie. Współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim podczas wprowadzania na rynek i sprzedaży projektów mieszkaniowych. Świadczy usługi w obszarze Fuzji i Przejęć na rynku nieruchomości.

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



SMART INVESTMENTS

CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. + 48 (22) 322 75 50

fax. + 48 (22) 322 76 11

biuro@CEEproperty.pl

www.CEEproperty.pl