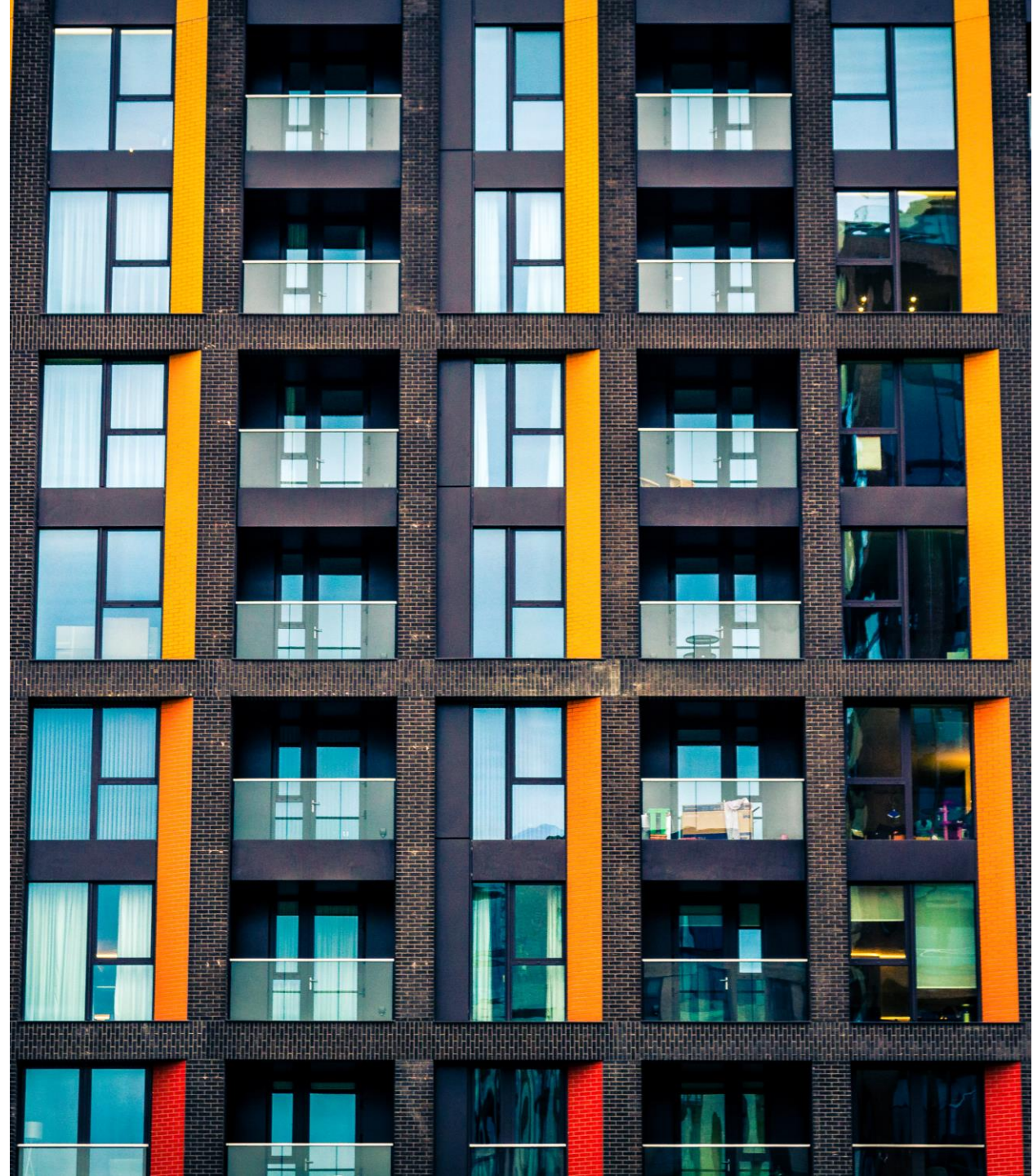




Raport rynkowy– rynek mieszkaniowy w wybranych miastach

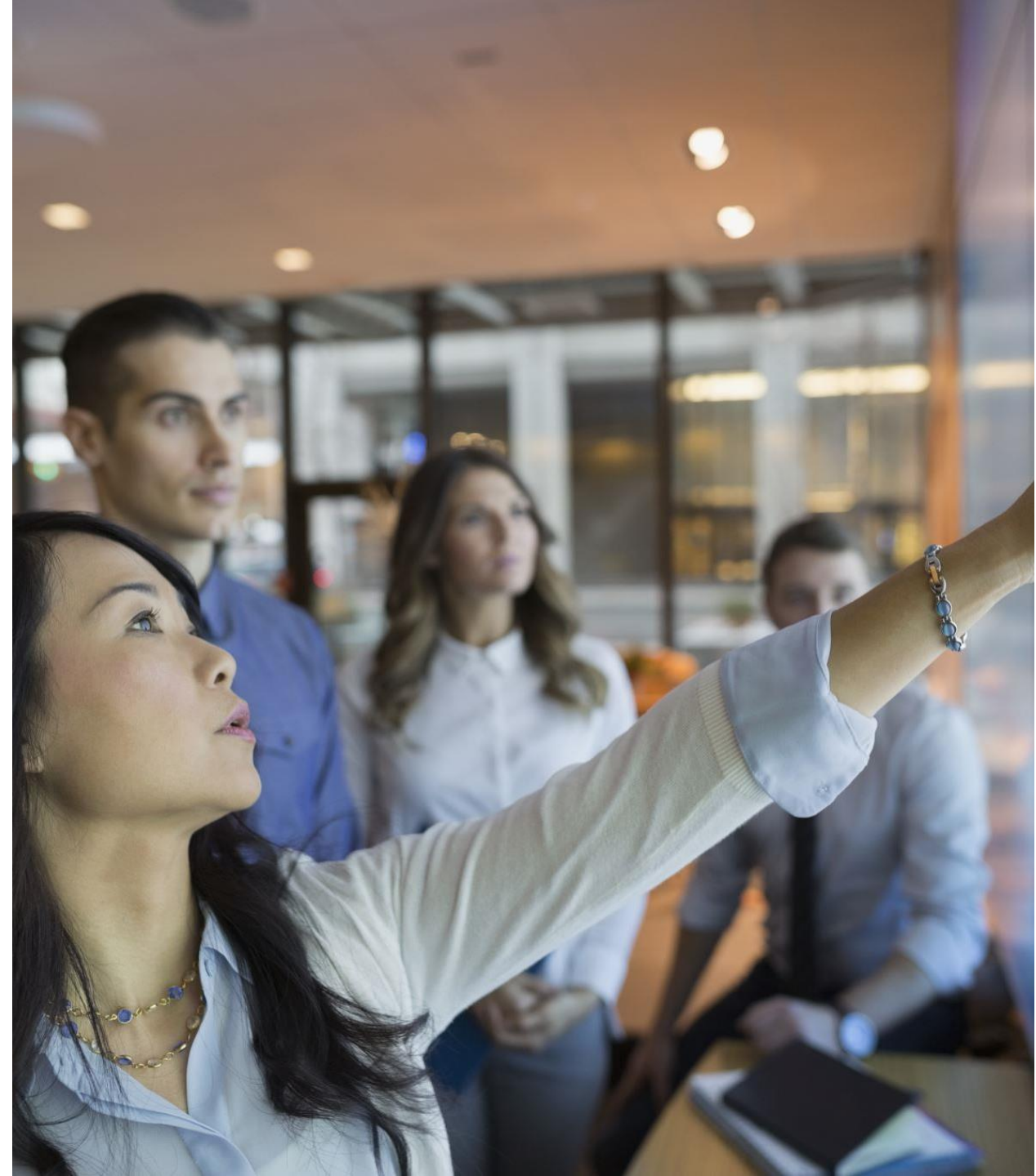
Przygotowano dla: MURAPOL S.A.



- Kluczowe trendy makro i porównanie z innymi krajami europejskimi (na podstawie danych Eurostat, dane dla Polski)
 - Wskaźnik przeludnienia, luka mieszkaniowa
 - Średnia liczba pokoi na osobę
- Analiza kluczowych trendów w Polsce z komentarzem
 - Opis wpływu sytuacji Covid na rynek mieszkaniowy
 - Nowe pozwolenia na budowę i liczba rozpoczętych mieszkań (dane GUS, Polska, 2011-2020)
 - Oszacowanie deficytu mieszkaniowego
- Analiza kluczowych trendów według miast z komentarzem
 - Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie (2016 - II kw. 2021, dane JLL)
 - Liczba mieszkań wprowadzanych kwartalnie do oferty (2016 - II kw. 2021, dane JLL)
 - Poziom oferty (2016 - II kw. 2021, dane JLL)
 - Średnie ceny mieszkań sprzedanych, pozostających w ofercie i mieszkań wprowadzonych do sprzedaży kwartalnie (2016 - II kw. 2021, dane JLL)
 - Liczba nowych pozwoleń na budowę (dane GUS, 2016-I kw. 2021) • Rozpoczęcie budowy (dane GUS, 2016 - I kw. 2021)
- Identyfikacja i opis kluczowych czynników wpływających na popyt i podaż
 - Niskie stopy procentowe
 - Dostępność cenowa
 - Polityka i dostępność kredytów hipotecznych
 - Czynniki demograficzne, w tym perspektywy migracji
 - Nowi inwestorzy PRS na rynku polskim
 - Jakość istniejących zasobów mieszkaniowych



Kluczowe trendy na rynku polskim i porównanie z innymi krajami europejskimi



Najważniejsze cechy polskiego rynku mieszkaniowego



Polska, razem z kilkoma sąsiednimi krajami, należy do grupy państw o specyficznym charakterze rynku mieszkaniowego. Ich najważniejsze cechy to:

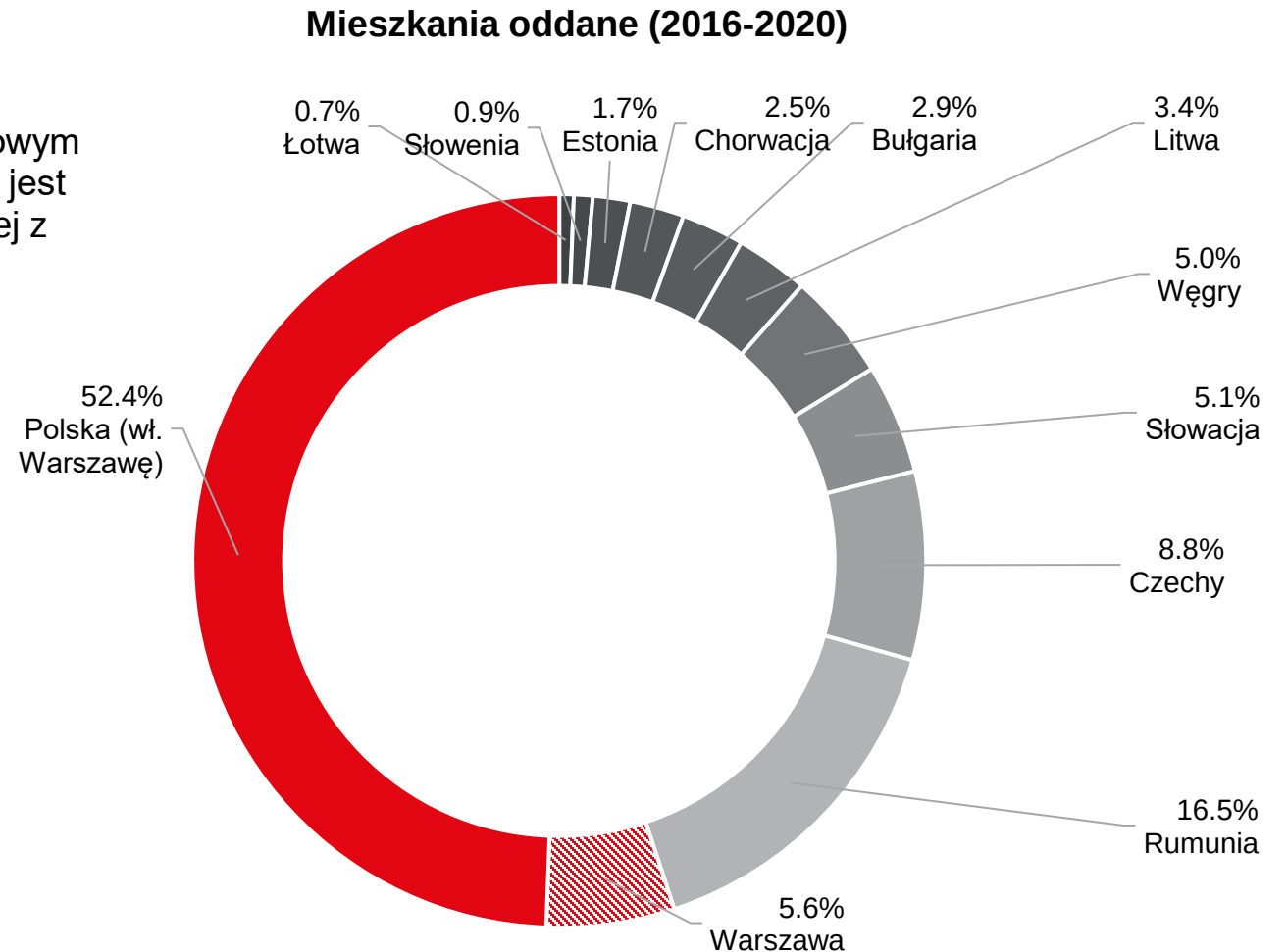
- Niższy od Europy Zachodniej poziom urbanizacji i niższa gęstość zaludnienia miast,
- Wysoki odsetek właścicieli mieszkań, szczególnie w pokoleniu 40+,
- Niski standard zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 2000 rokiem,
- Zasoby mieszkaniowe w miastach zdominowane przez budynki wielorodzinne (mały udział domów jednorodzinnych),
- Wysoki odsetek lokali przeludnionych, wynikający z malej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i ich niewielkiej powierzchni,
- Duży, ale niezbyt transparentny rynek prywatnego najmu, zdominowany przez umowy pomiędzy osobami fizycznymi,
- Rosnąca w ostatnich kilku latach rola prywatnego instytucjonalnego rynku najmu,
- Niezbyt rozwinięty sektor mieszkań komunalnych i non-profit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

Mieszkania oddane, Europa Środkowo-Wschodnia

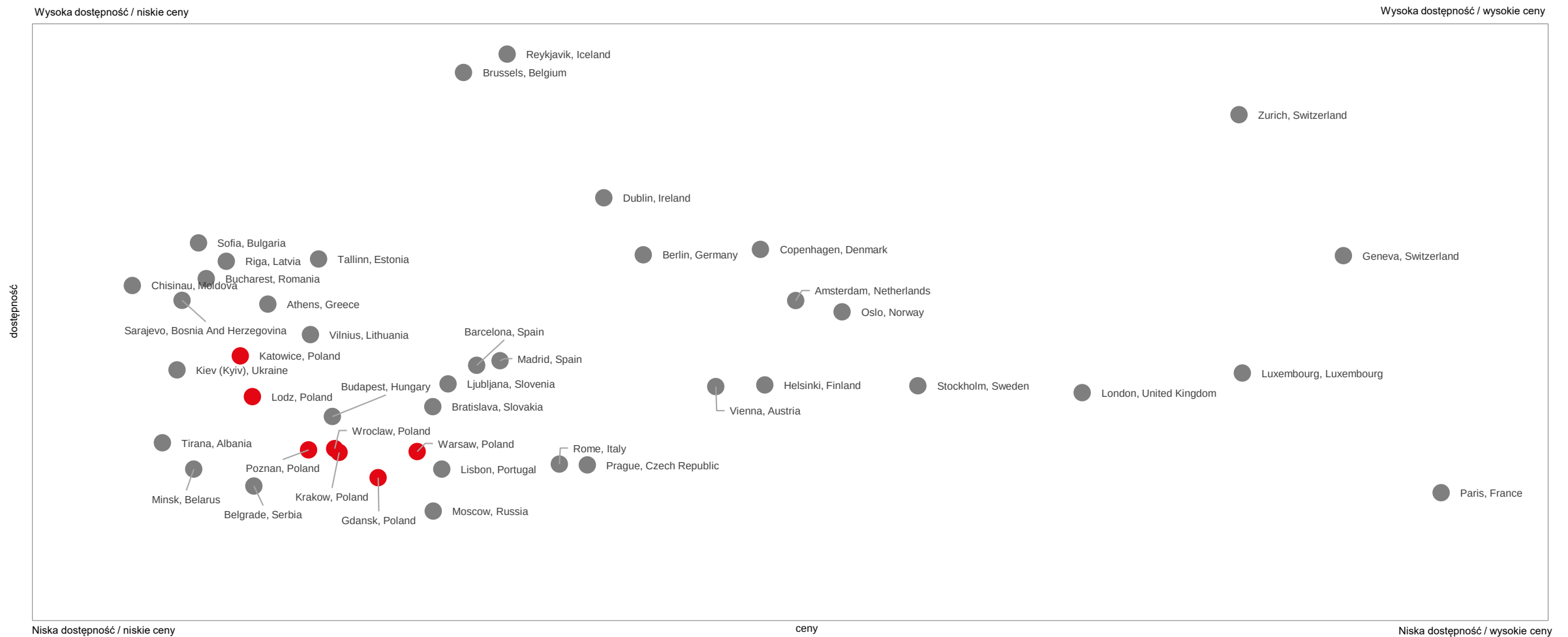


Z ponad 52%, Polska odpowiada za lwią część produkcji mieszkaniowej w Europie Środkowo-Wschodniej.

Samo miasto Warszawa jest największym rynkiem mieszkaniowym w Europie Środkowo-Wschodniej: z udziałem na poziomie 6% jest większe niż wszystkie inne kraje Europy Środkowo-Wschodniej z wyjątkiem Czech i Rumunii.



Dostępność cenwa vs. ceny

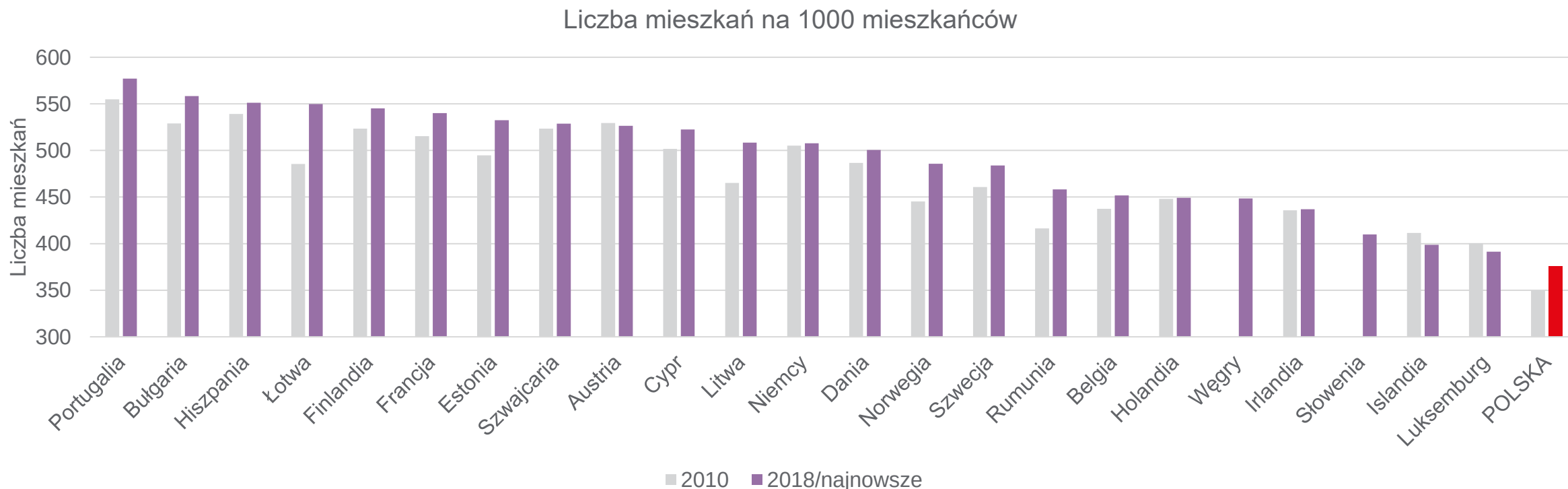


Kluczowe trendy i porównanie z innymi krajami europejskimi (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców)

Zgodnie z danymi OECD w Polsce występuje jedna z najniższych w Europie proporcji liczby mieszkań na 1000 mieszkańców.

Najwyższą wartość wskaźnika (ponad 500) odnotowano w przypadku: Portugalii (577), Bułgarii (558) i Hiszpanii (551).

W przypadku Niemiec wartość ta również przekracza 500. Dla porównania – w Polsce na 1000 mieszkańców przypada zaledwie 376 mieszkań. Porównywalne wyniki (mniej niż 400 mieszkań na 1000 mieszkańców) odnotowano w przypadku: Islandii (399) i Luksemburga (391).



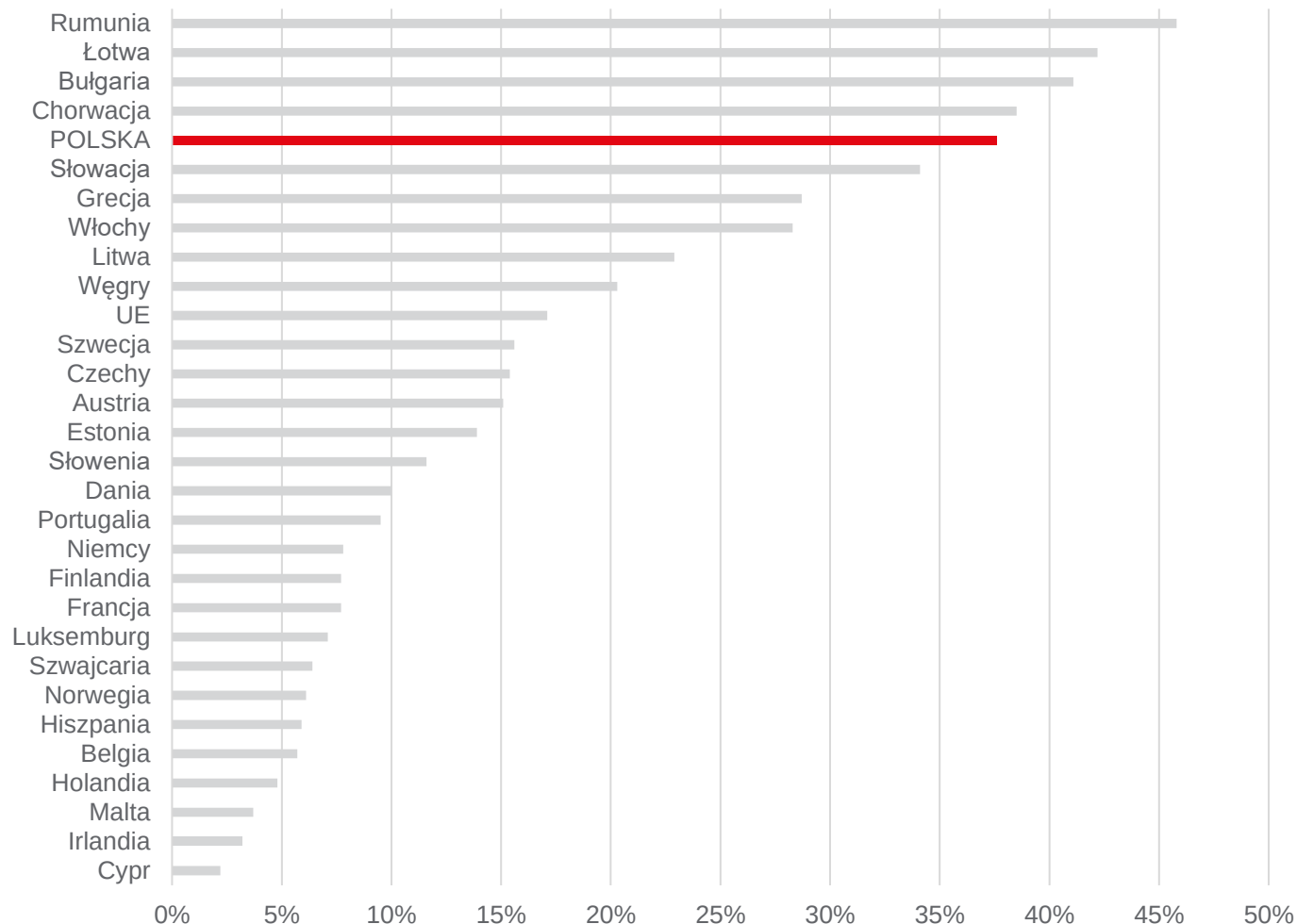
Kluczowe trendy i porównanie z innymi krajami europejskimi (*overcrowding rate*)

Zgodnie z danymi Eurostatu z roku 2019 niemal 38% mieszkańców Polski mieszka w przeludnionych mieszkaniach.

Najśłabszy wskaźnik wśród państw europejskich odnotowano w przypadku Rumunii – prawie 46%.

W państwach sąsiadujących z Polską odnotowano lepsze wyniki: 34% na Słowacji i 20% na Węgrzech, 15% w Czechach i 8% w Niemczech.

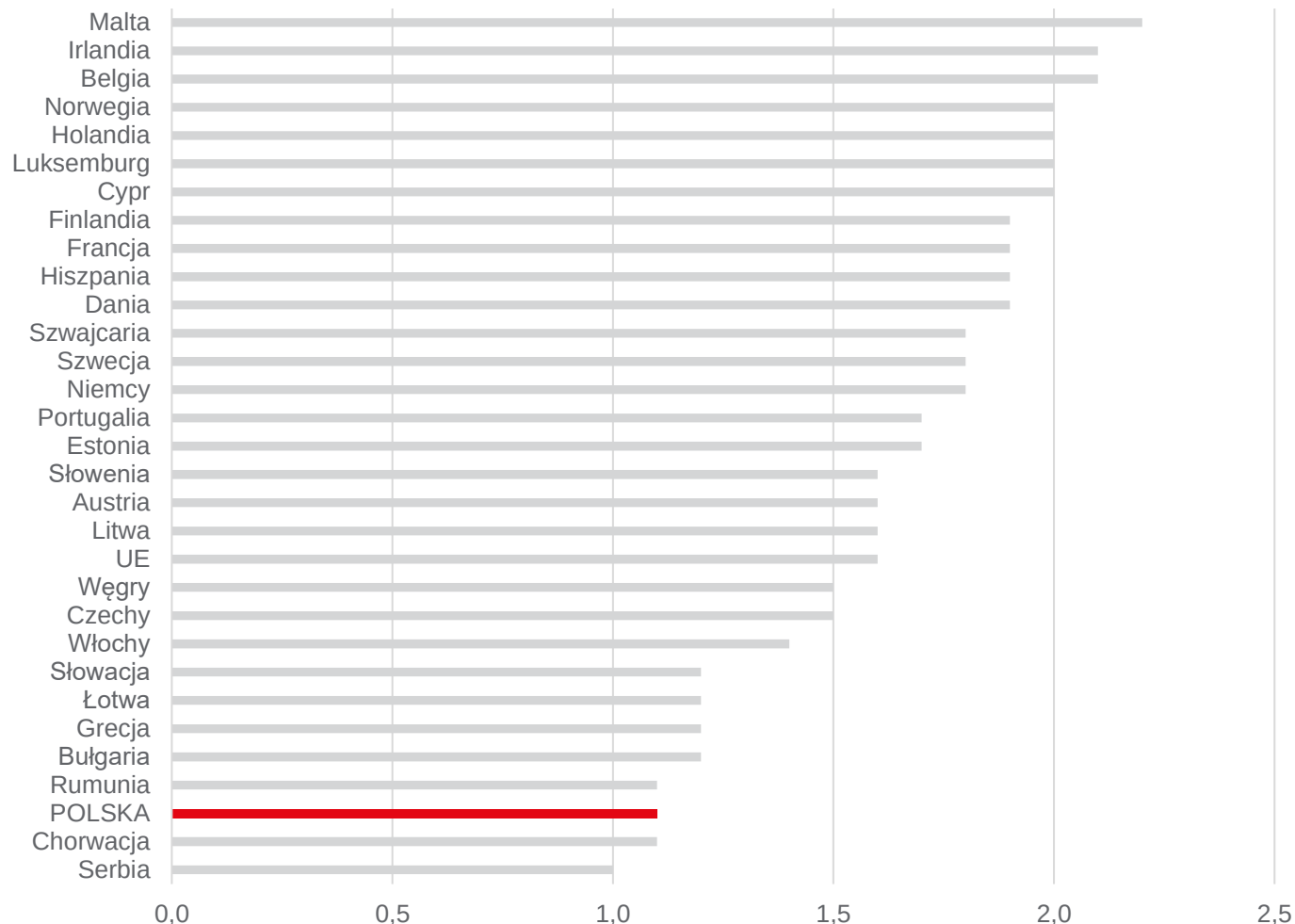
Zgodnie z terminologią Eurostatu „*overcrowding rate*” to odsetek ludności żyjącej w warunkach, w których liczba pokoi w lokalu mieszkalnym jest mniejsza, niż liczba osób w gospodarstwie domowym zamieszkującym dany lokal.



Kluczowe trendy i porównanie z innymi krajami europejskimi (średnia liczba pokoi na osobę)

Średnia liczba pokoi na osobę w Polsce to, zgodnie z danymi Eurostatu, 1,1. Jest to jeden ze słabszych wyników wśród państw europejskich. Podobny wskaźnik odnotowano w przypadku Rumunii, nieco więcej w Grecji i na Słowacji (1,2).

Średnia dla Unii Europejskiej to 1,6. Wartości powyżej średniej odnotowano w przypadku Niemiec i Hiszpanii: (odpowiednio 1,8 i 2 pokoje na osobę).

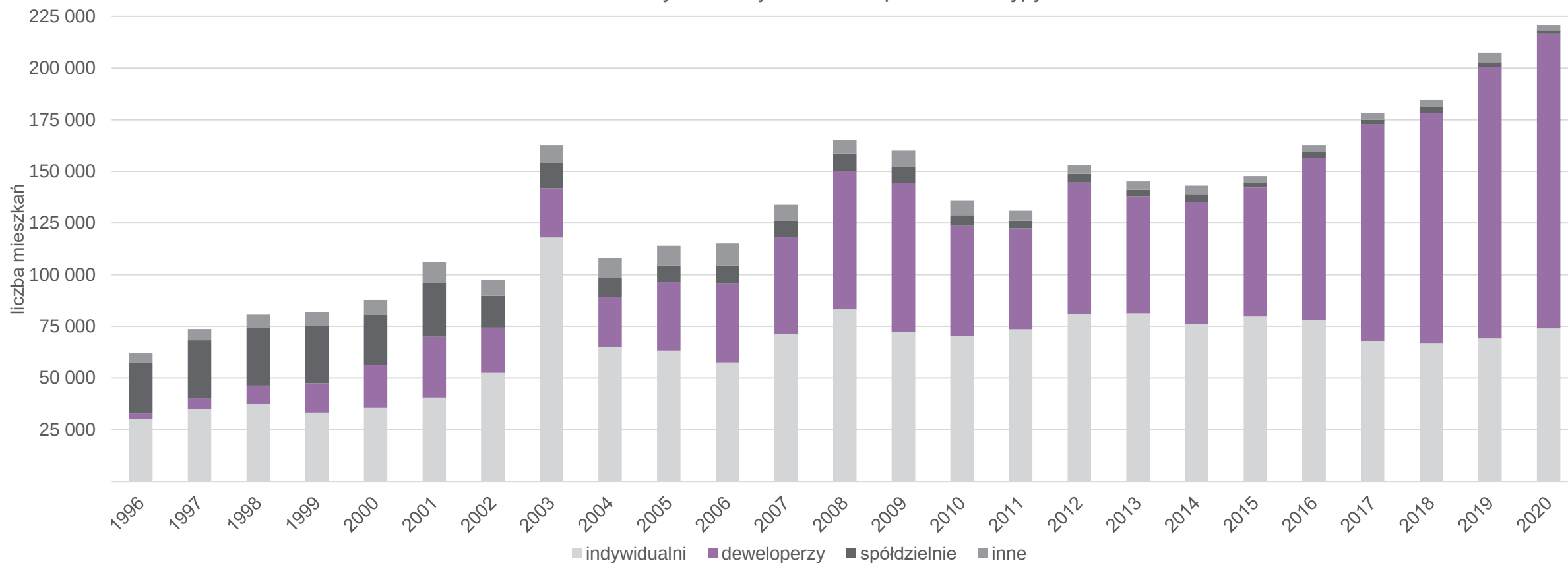


Budownictwo mieszkaniowe w Polsce – ogólna charakterystyka



W liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania w podziale na inwestorów od lat widać wzrastającą produkcję mieszkaniową w całym kraju z rosnącym udziałem deweloperów. Bardzo ograniczoną skalę ma budownictwo o charakterze publicznym.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w podziale na typy inwestorów



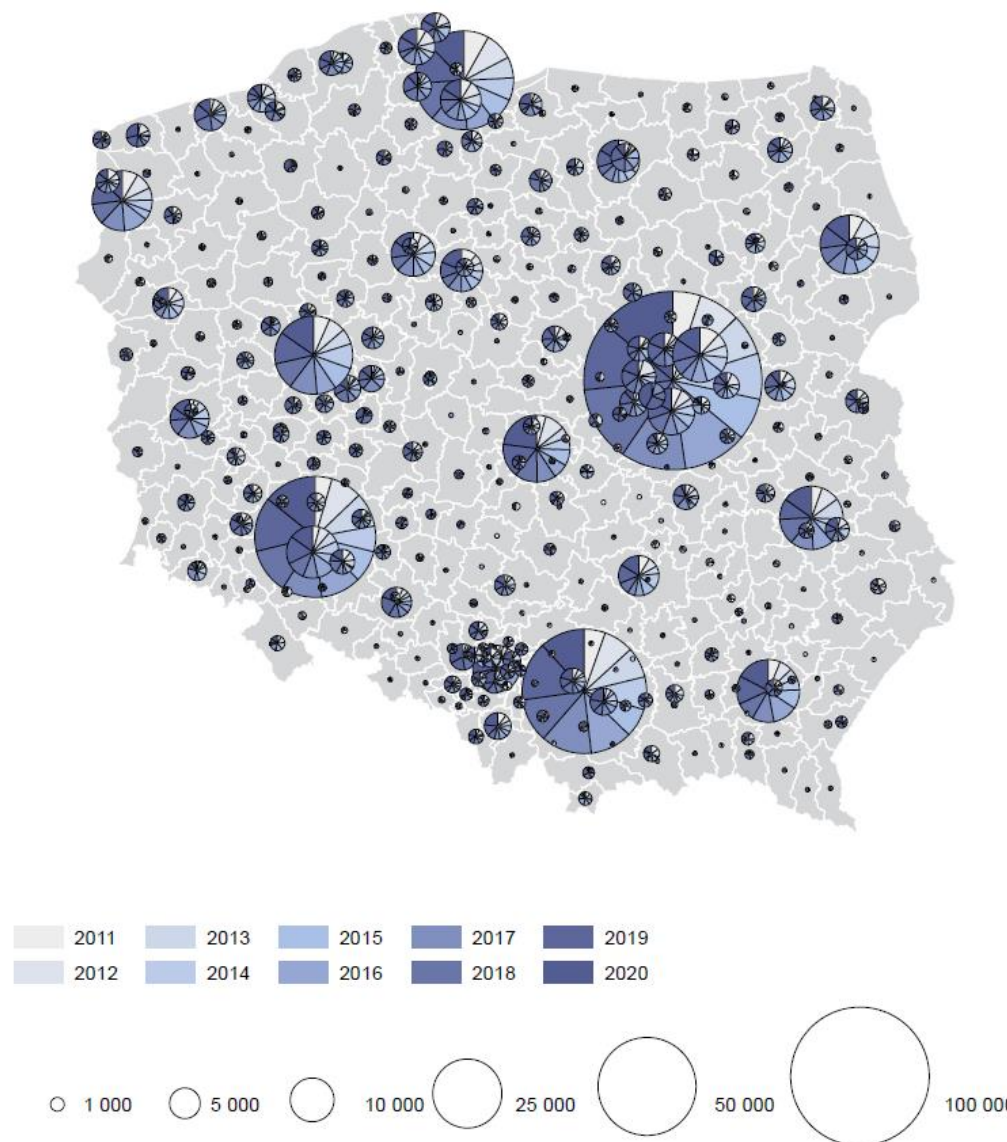
Największe rynki mieszkaniowe w Polsce

Rynek mieszkaniowy w Polsce jest zdecentralizowany. Na terenie kraju znajduje się kilka dużych ośrodków miejskich z zapleczem biznesowym i akademickim.

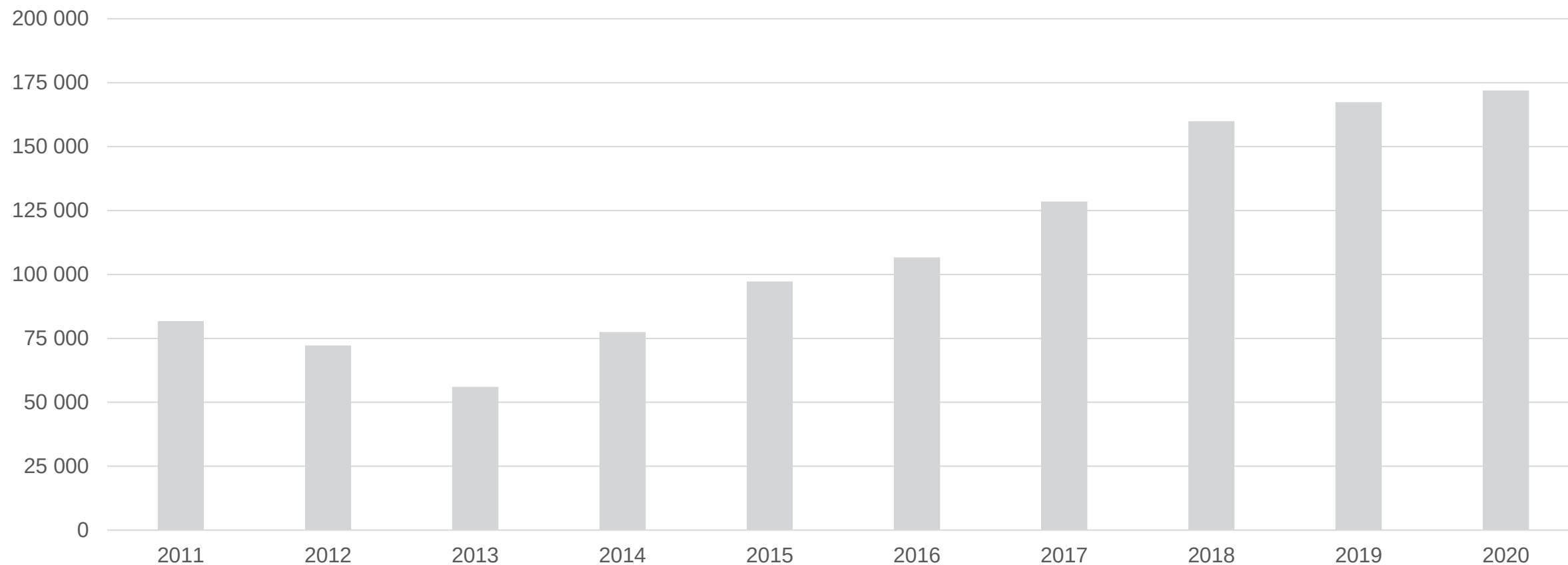
Jak widać na załączonej obok mapie produkcji deweloperskiej z okresu 2011-2020, aktywność deweloperów mieszkaniowych skoncentrowana jest w Warszawie i czterech innych dużych miastach:

- Kraków,
- Wrocław,
- Trójmiasto (z wiodącą rolą Gdańską),
- Poznań.

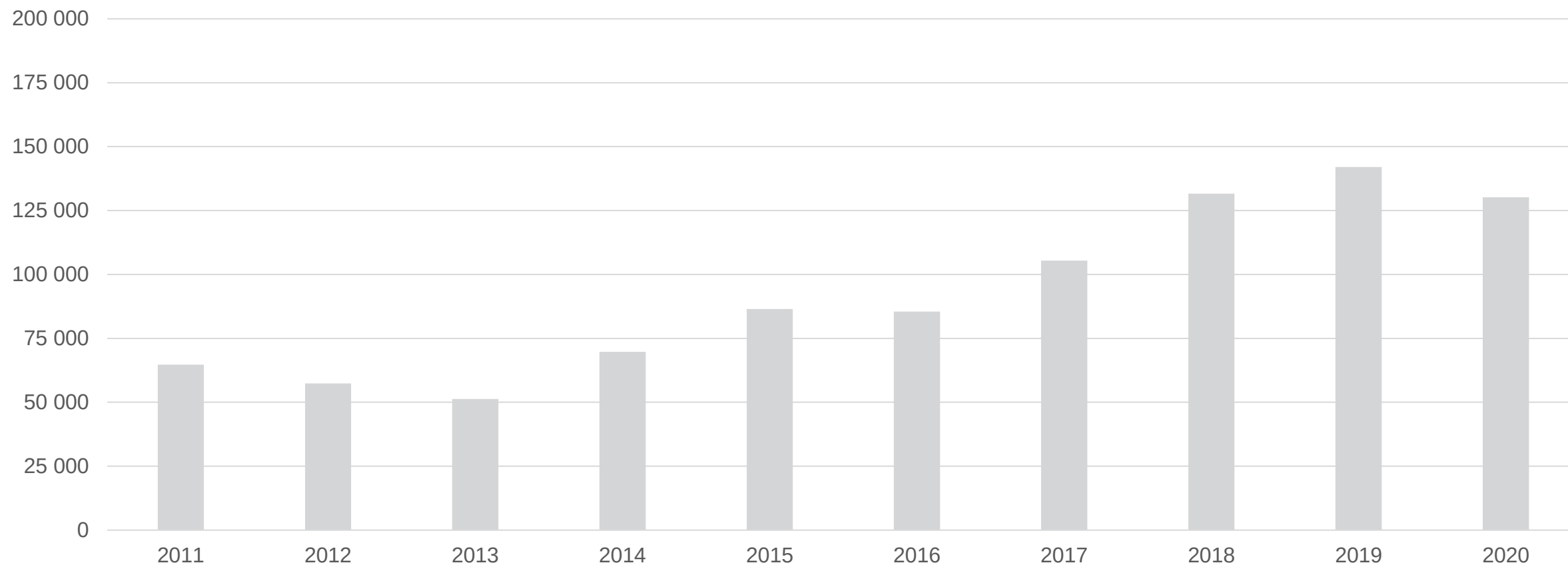
Inne istotne rynki to Łódź, Lublin, Szczecin i Rzeszów.



Liczba mieszkań na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie w okresie 2011-2020



Liczba mieszkań których budowę deweloperzy rozpoczęli w okresie 2011-2020



Szacowany realny deficyt mieszkaniowy w analizowanych miastach



Statystyczny deficyt mieszkaniowy to różnica pomiędzy liczbą mieszkań w zasobie a liczbą gospodarstw domowych w danym mieście. W praktyce oficjalne dane GUS istotnie zaniżają prawdziwą skalę deficytu. Z jednej strony nie pokazują one liczb obejmujących wszystkich użytkowników mieszkań, z drugiej zaś zawyżają wielkość zasobów będących do ich dyspozycji. Konsultanci JLL posługują się w związku z tym pojęciem realnego deficytu mieszkaniowego.

Szacunki realnego deficytu mieszkaniowego wyliczone zostały poprzez wprowadzenie korekt lub uzupełnień statystyk publicznych. Liczbę ludności podawaną przez GUS powiększono o kilka grup użytkowników mieszkań, m. in. stałych mieszkańców nie wykazanych w oficjalnych statystykach (tak charakterystycznych dla silnych ośrodków regionalnych) i studentów uczelni wyższych wynajmujących mieszkania, ale także szacunki liczb migrantów zagranicznych i osób mieszkających w metropoliach w ciągu kilku dni w tygodniu, ale mających podstawowe miejsce zamieszkania poza analizowanymi miastami.

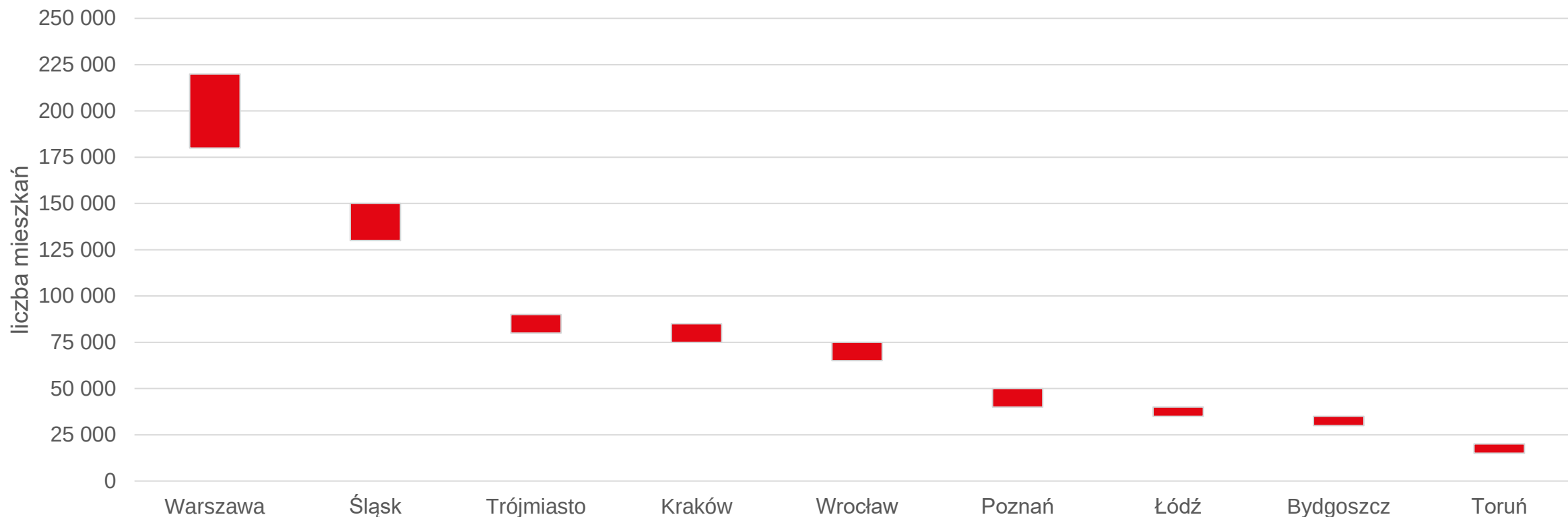
Liczbę mieszkań, podawaną w statystykach, pomniejszono m. in. o szacowany tzw. pustostan strukturalny (zmiany właścicielskie, remonty) i lokale przeznaczone na wynajem krótkoterminowy lub inne cele nie mieszkaniowe (usługi, biura).

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy



Szacunki realnego deficytu mieszkaniowego przedstawiono **dla każdego miasta osobno** w formie przedziału. Zgodnie z obliczeniami, najmniejszy deficyt mieszkaniowy występuje w Toruniu: 15-20 tys. mieszkań. Największy deficyt odnotowano w Warszawie. Zgodnie z obliczeniami w stolicy brakuje obecnie 180-220 tys. lokali mieszkalnych.

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy

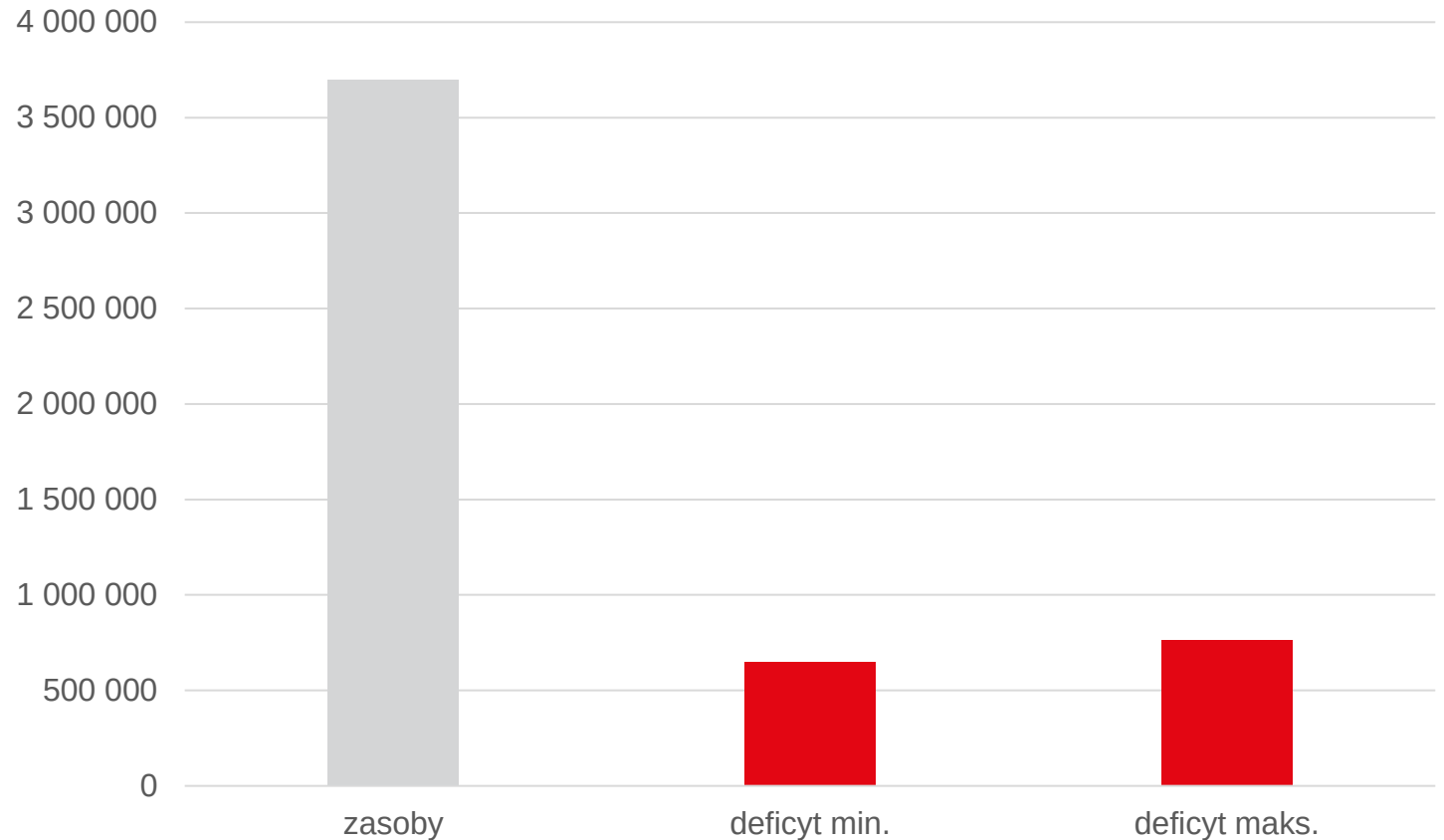


Szacowany realny deficyt mieszkaniowy



Agregując dane dla wszystkich analizowanych rynków otrzymujemy ok 3 700 tys. mieszkań w zasobie.

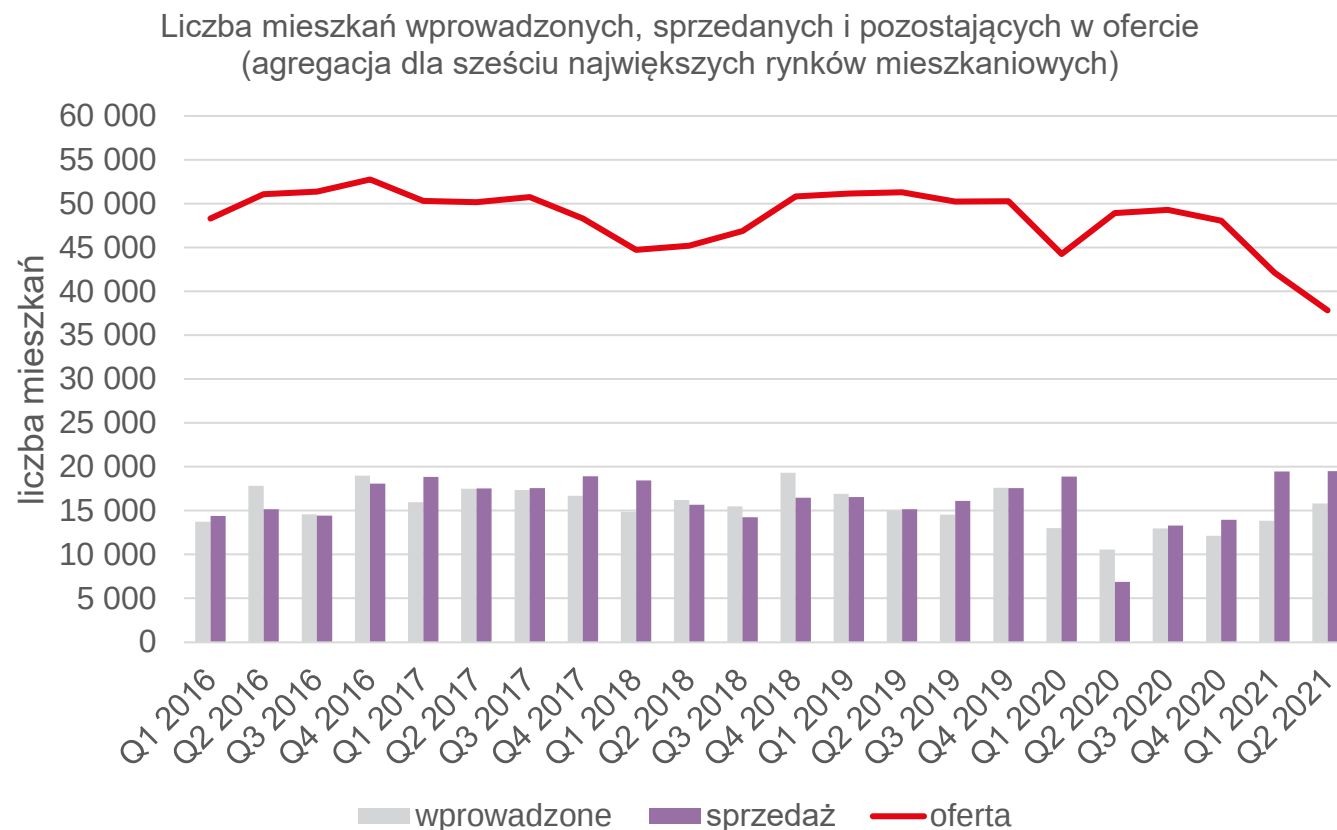
Szacowany zgodnie z metodologią JLL realny deficyt mieszkaniowy liczony łącznie dla analizowanych rynków wynosi ok. 650-770 tys. mieszkań. Stanowi to ok. 18-21% istniejących zasobów.



Reakcja rynku na pandemię Covid-19

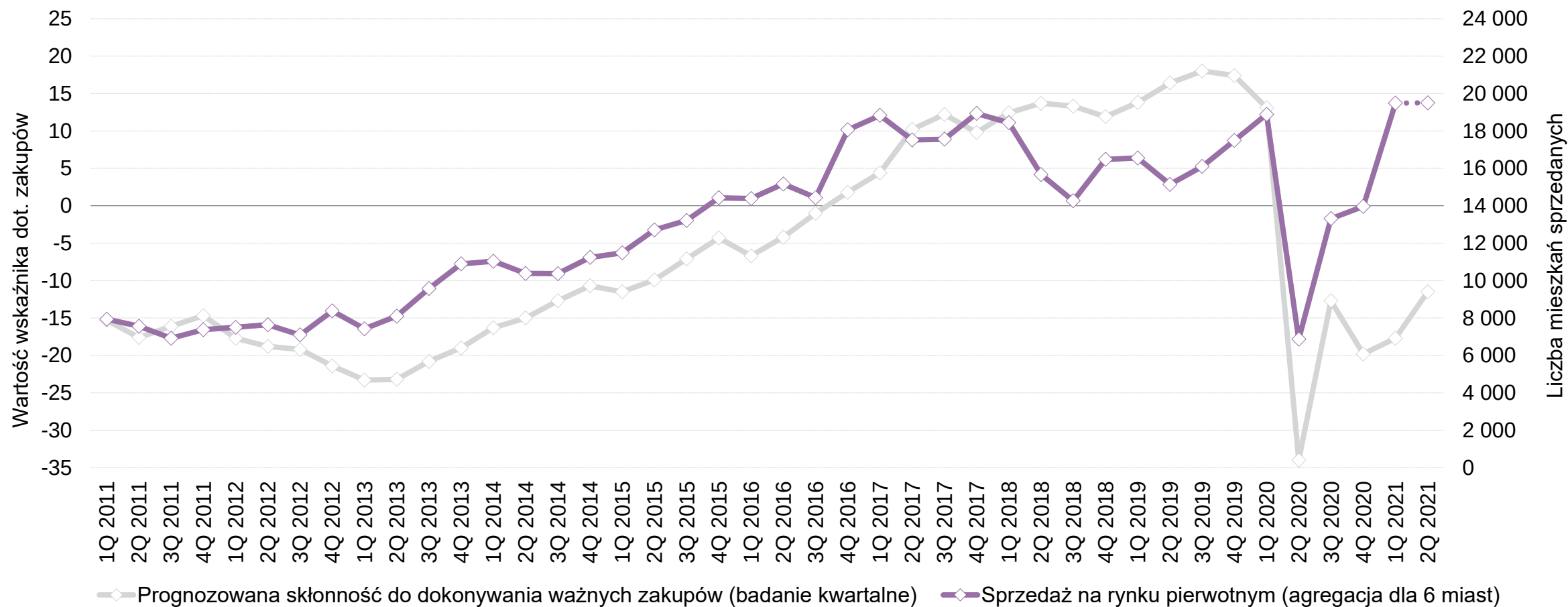
Wykres ilustruje zagregowane liczby mieszkań wprowadzonych, sprzedanych i pozostających w ofercie dla sześciu największych rynków (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź).

Po rekordowej sprzedaży w I kwartale 2020 roku restrykcje związane z pierwszą falą pandemii w II kw. 2020 roku silnie zmniejszyły liczbę sprzedanych mieszkań. W kolejnych kwartałach sprzedaż wyraźnie rosła niezależnie od przebiegu drugiej (jesień 2020) i trzeciej (wiosna 2021) fali pandemii. Wskutek przewagi liczby sprzedanych mieszkań nad nową podażą oferta wyraźnie malała.



- Pierwsza fala w Polsce przyszła później niż we Włoszech czy Hiszpanii i została skutecznie ograniczona ostrymi restrykcjami,
- Czynnikiem najpierw podtrzymującym a potem silnie wspierającym popyt były trzy kolejne obniżki stóp procentowych przez NBP wiosną 2020: w marcu do 1%, na początku kwietnia do 0,5% a pod koniec maja do 0,1%, co znacznie zmniejszyło wysokość odsetek od kredytów hipotecznych, które stały się zbliżone lub niższe od inflacji,
- Latem 2020 nastąpiła euforyczna poprawa nastrojów w przekonaniu, że pandemia nie okazała się groźna i że odporność Polaków jest wyraźnie wyższa. Towarzyszyły temu informacje o relatywnie niskim spadku PKB w Polsce w porównaniu z innymi krajami,
- Jednocześnie z trzecią falą pojawiło się przekonanie, że inwestycja w mieszkanie stanowi najbezpieczniejszą z możliwych alternatyw do lokat bankowych, jednocześnie nasilił się trend pracy zdalnej i wzrost zjawiska poprawiania standardu mieszkaniowego,
- Czwarta fala została skrócona kolejną falą ograniczeń, a także szybko rosnącą liczbą szczepień. Sprzedaż mieszkań weszła na rekordowy poziom.

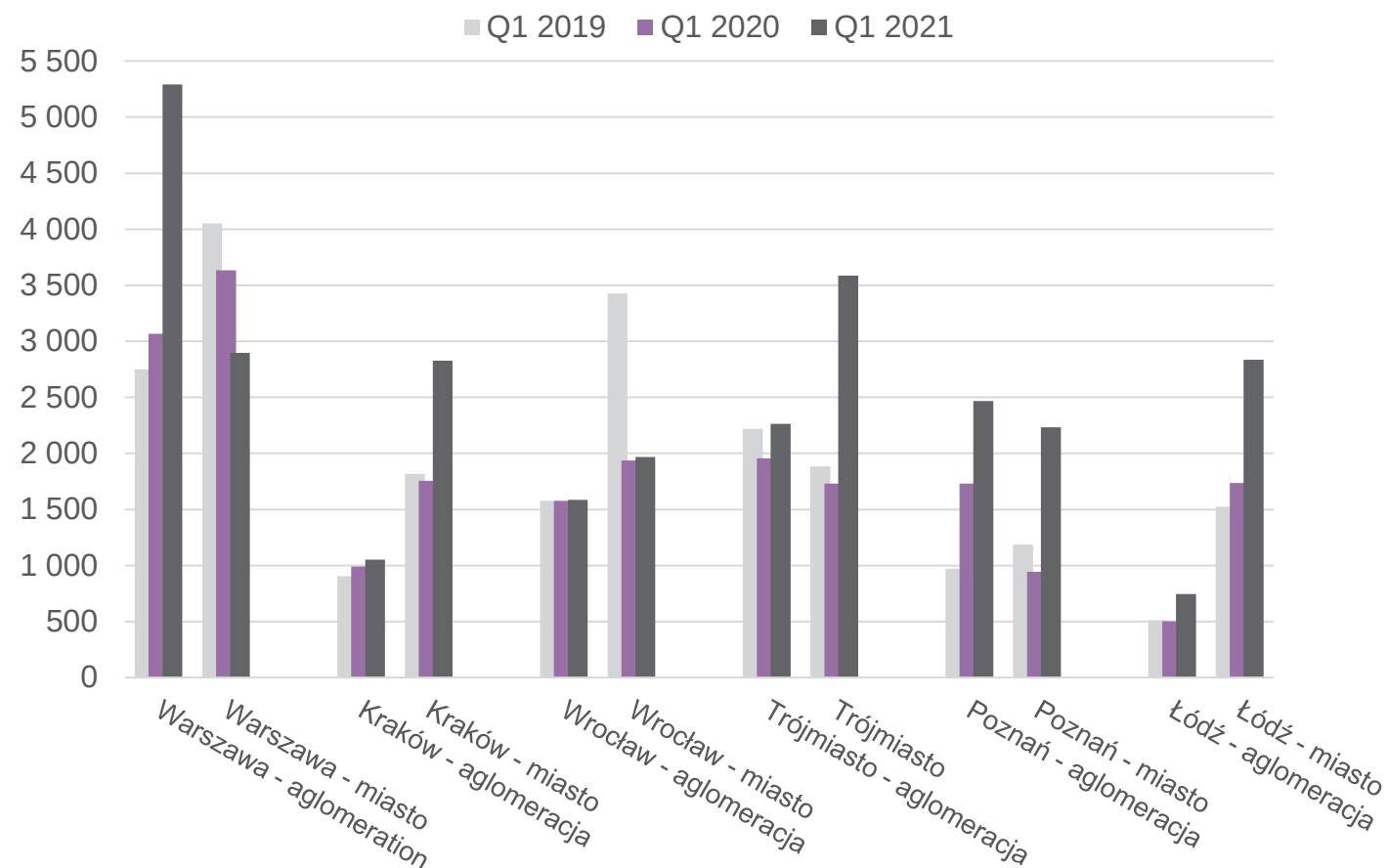
Reakcja rynku na pandemię Covid-19, liczba mieszkań sprzedanych vs. prognozowana skłonność do dokonywania ważnych zakupów



Ruch ludności pomiędzy miastem a przedmieściami – pozwolenia na budowę w I kwartale 2019, 2020 i 2021

Porównując liczby mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę w I kwartale 2019, 2020 i 2021 roku, widzimy, że w przypadku niektórych spośród największych polskich miast widzimy wyraźne ożywienie w strefie podmiejskiej. Dotyczy to głównie okolic Warszawy i Poznania.

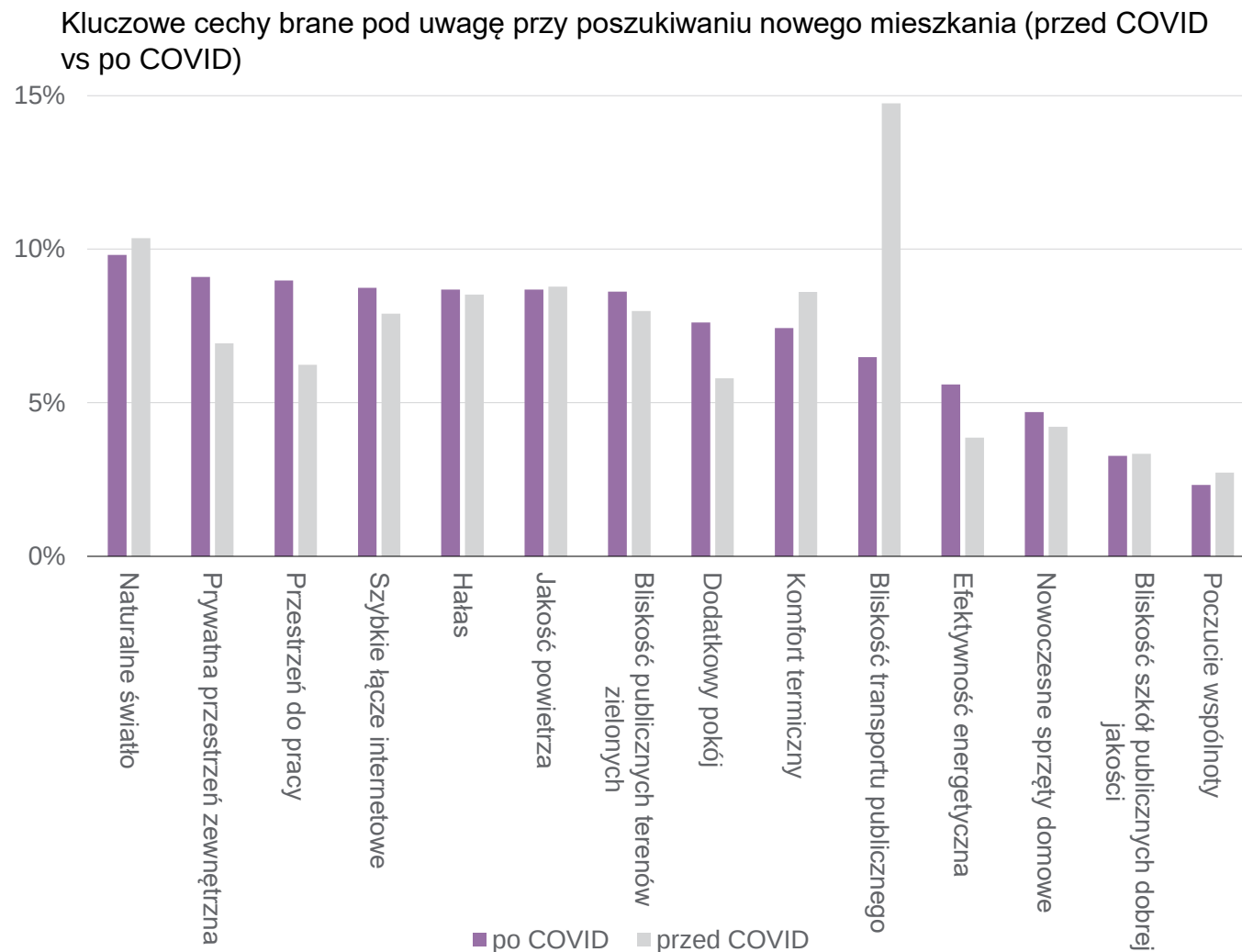
Należy przy tym jednak zaznaczyć, że za wzmożoną aktywność budowlaną odpowiadają nie tylko deweloperzy. Przedstawione statystyki dotyczą również domów jednorodzinnych, budowanych na własne potrzeby.



Trendy po pandemii Covid



- Poszukiwanie mniejszych projektów, zapewniających więcej intymności i prywatności,
- Zapewnienie wygodnego miejsca pracy (biurko, krzesło),
- Mniejsza atrakcyjność wysokich budynków (wież) ze względu na problemy z klimatyzacją (mile widziane okna dające możliwość łatwej wentylacji pomieszczenia),
- Zewnętrzne prywatne lub półprywatne tereny (takie jak tarasy na dachu, balkony, prywatne ogrody),
- Łatwe do czyszczenia powierzchnie,
- Większe powierzchnie jednostek ze względu na dwa główne czynniki:
 - Ogólny trend poprawy jakości życia (wyższy standard mieszkań, standard powierzchni w Polsce goni za wyższym standardem powierzchni w Europie Zachodniej)
 - Konieczność zapewnienia oddzielnej przestrzeni do pracy w domu i nauki dla każdego członka rodziny.

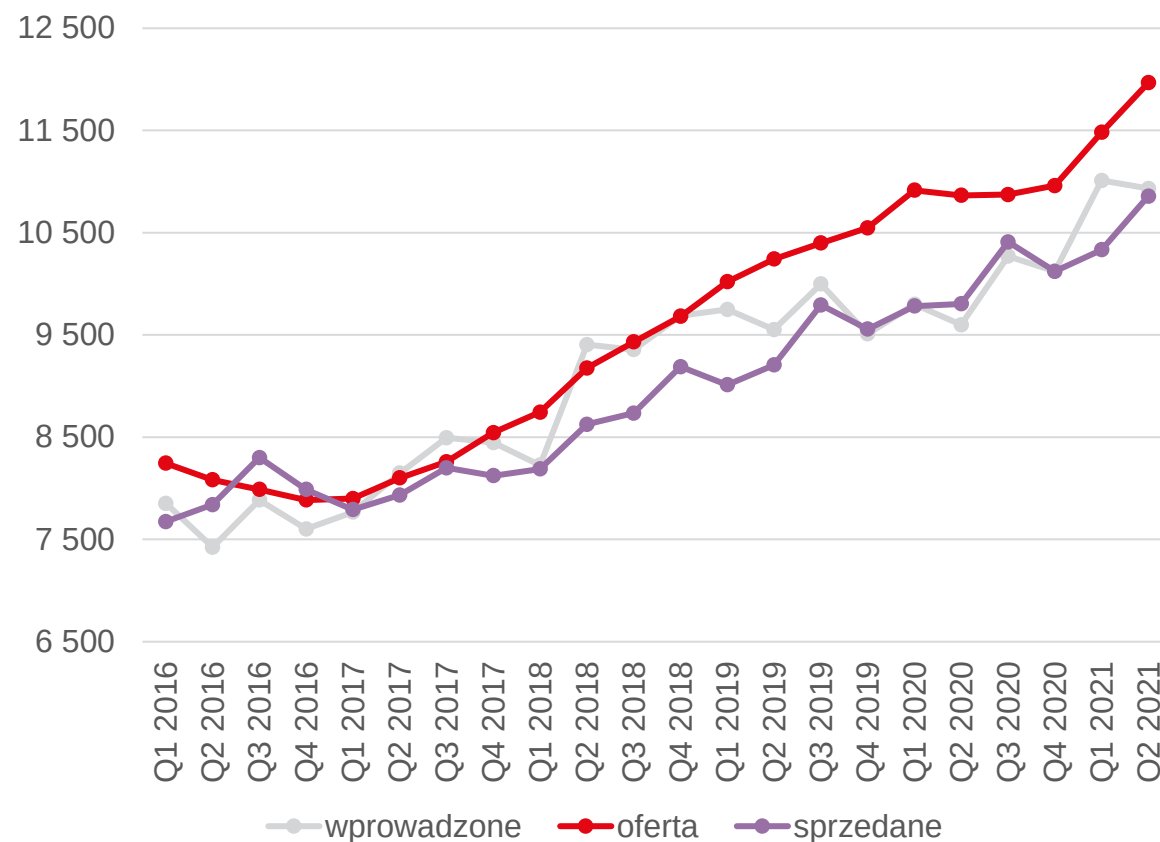
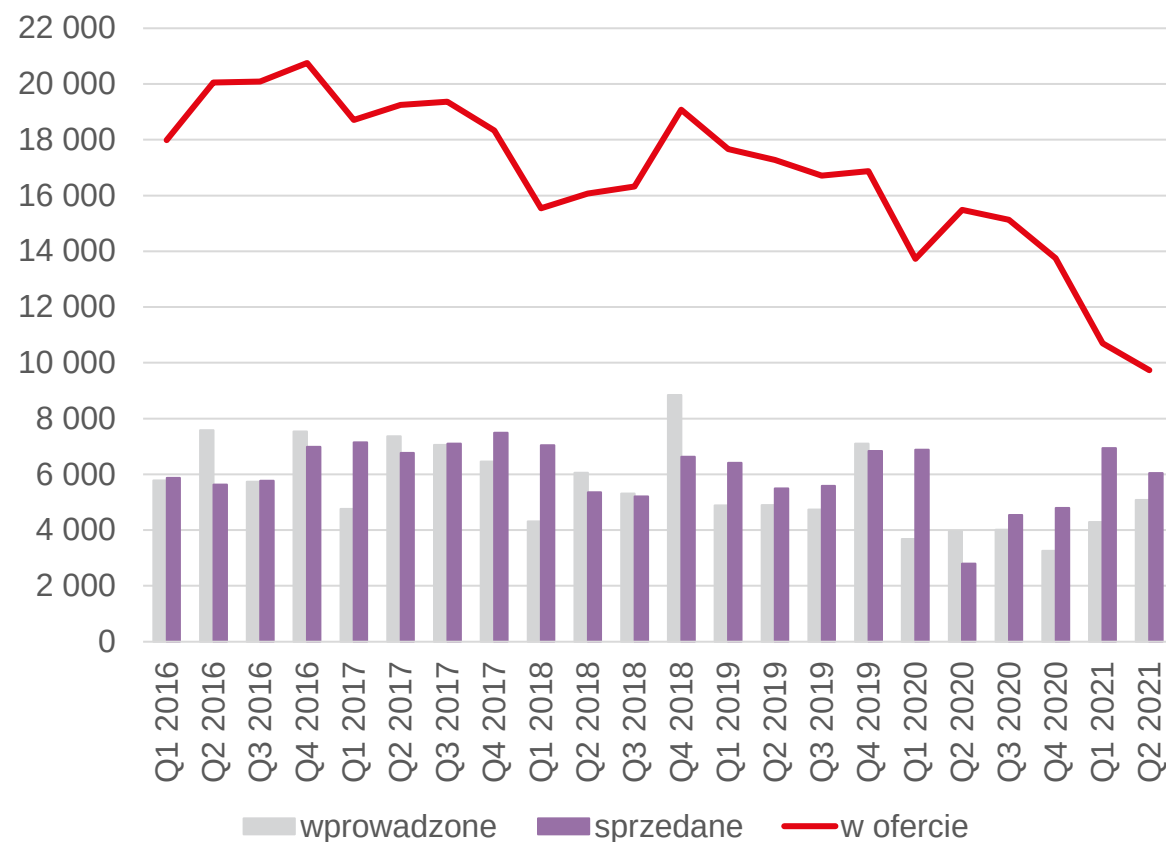




Dane z rynku mieszkaniowego



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Warszawa

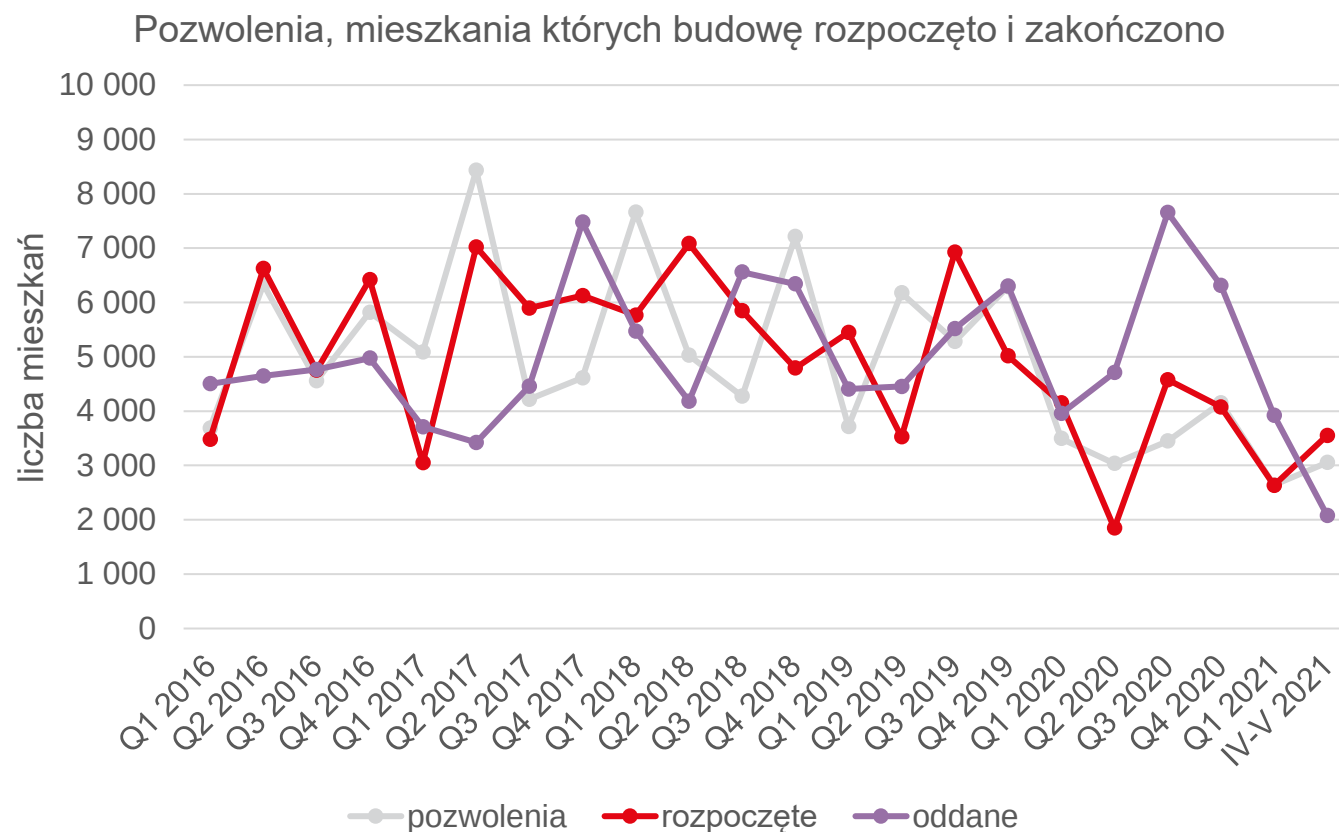


Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Warszawa

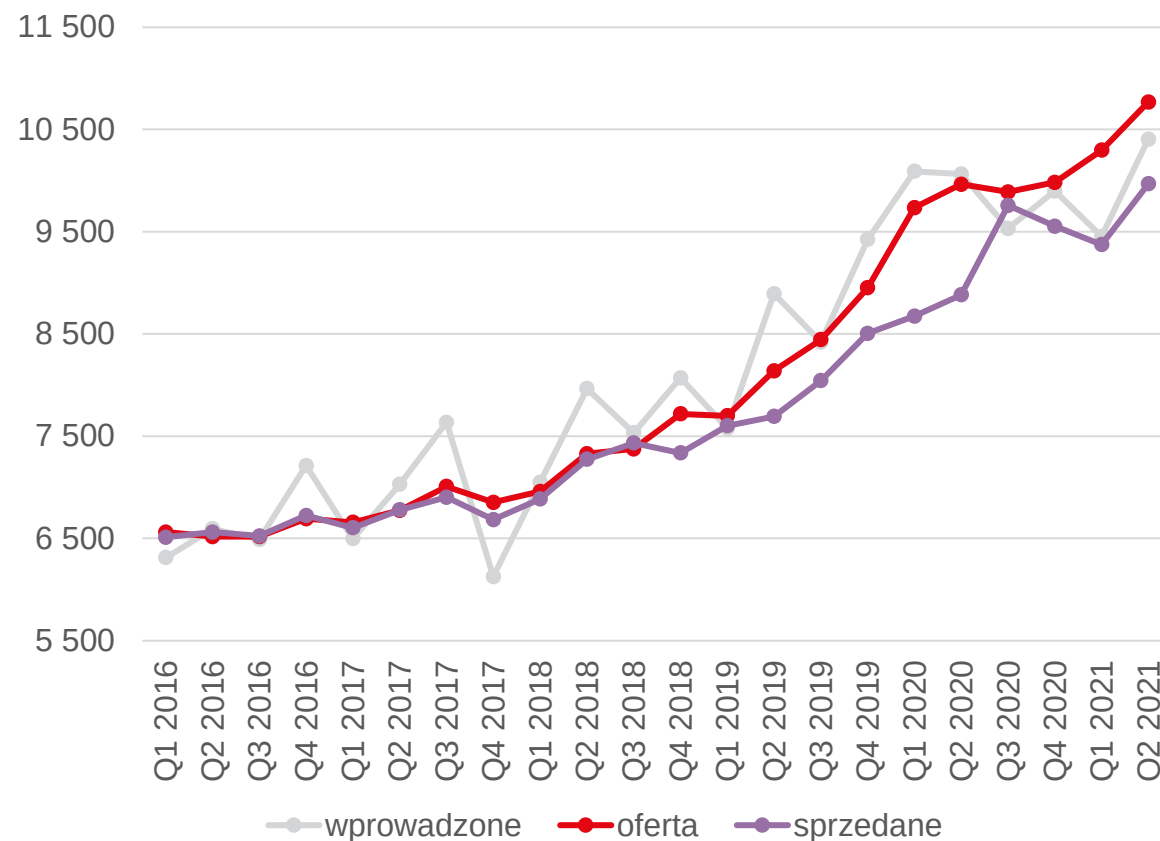
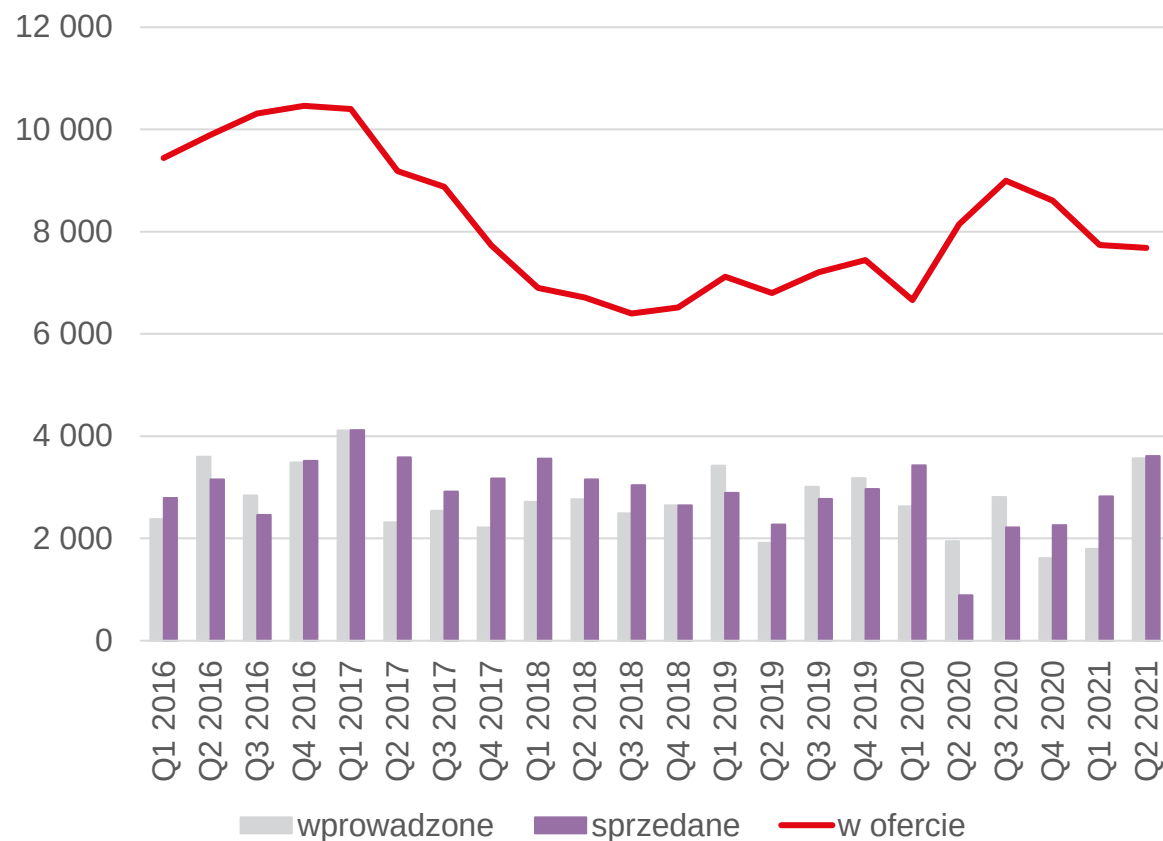


Największy rynek mieszkaniowy w Polsce, ponad 120 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016-2020; obecnie bardzo duża nadwyżka popytu nad podażą i najmniejsza oferta od 2010 r.

Niska podaż spowodowana małą podażą gruntów i przewlekłym procesem uzyskiwania pozwoleń na budowę.



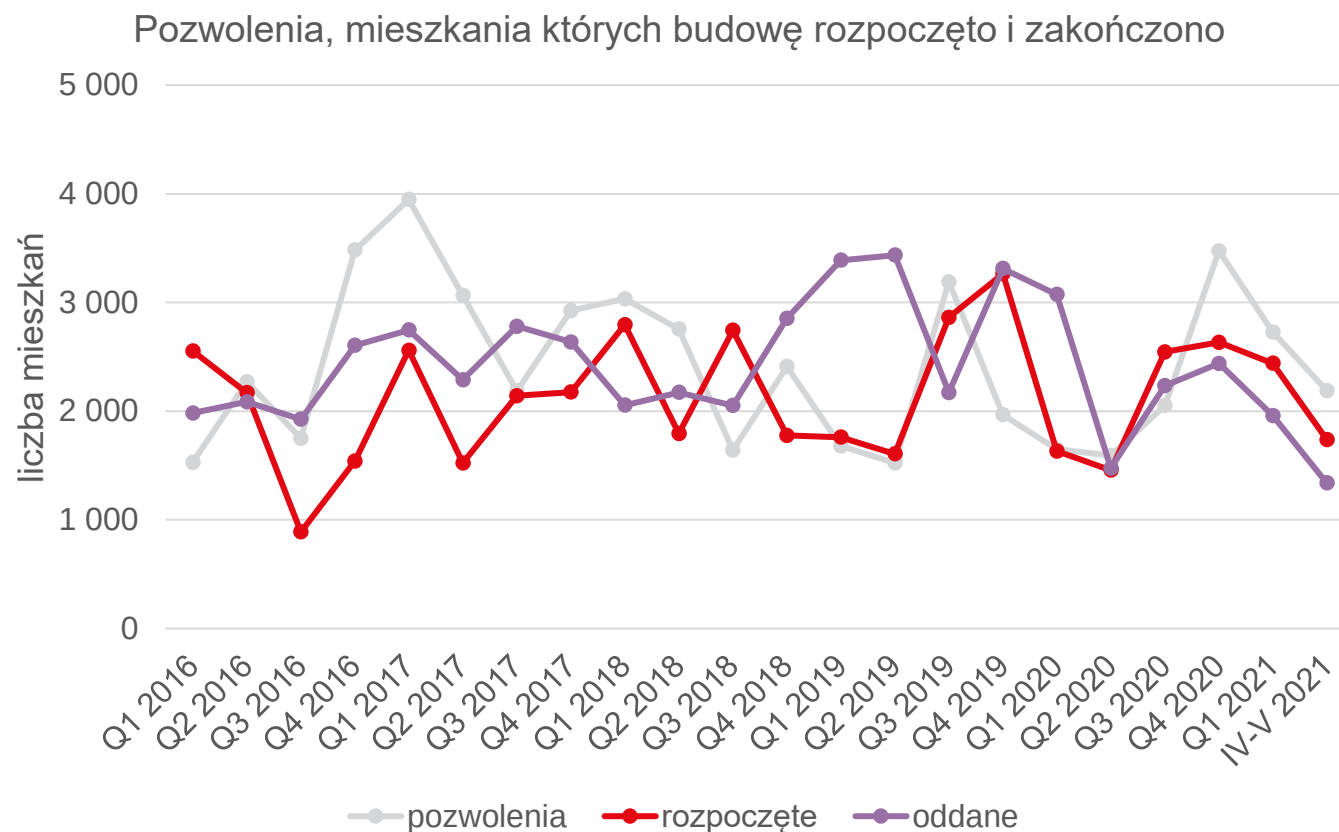
Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Kraków



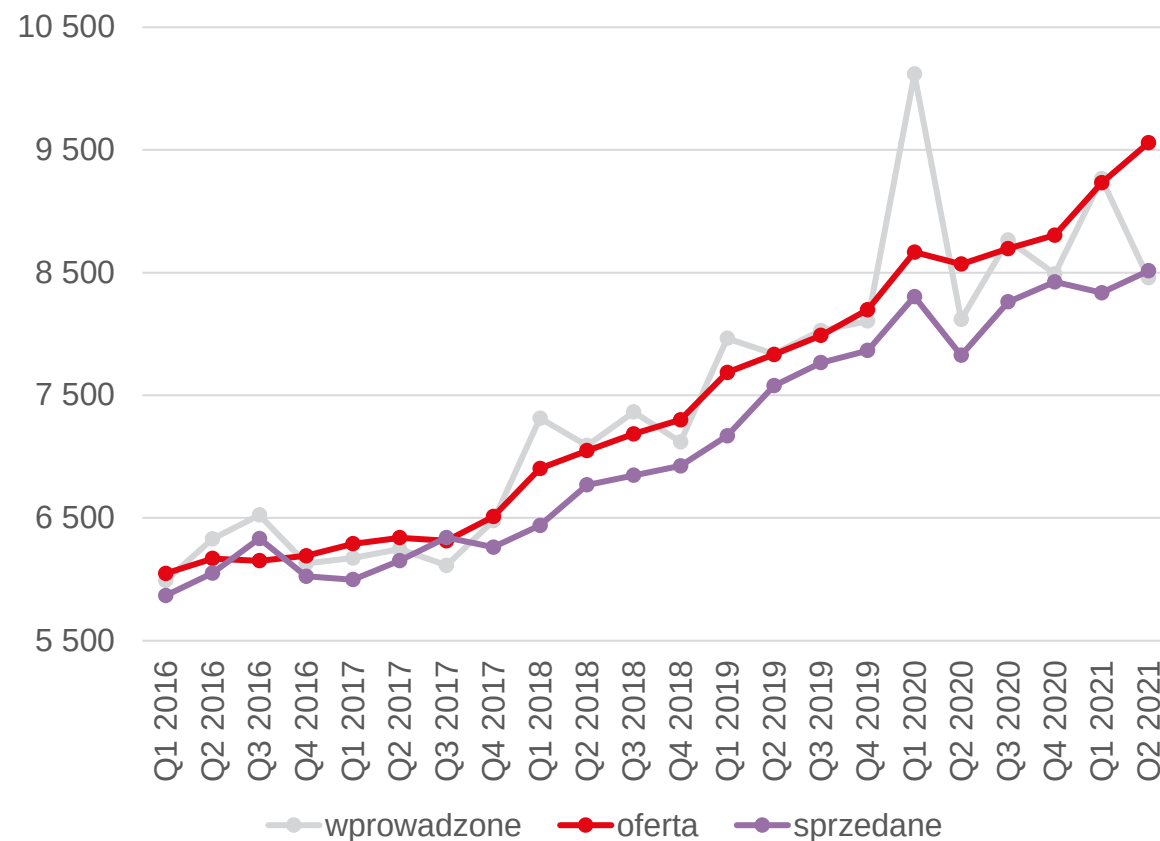
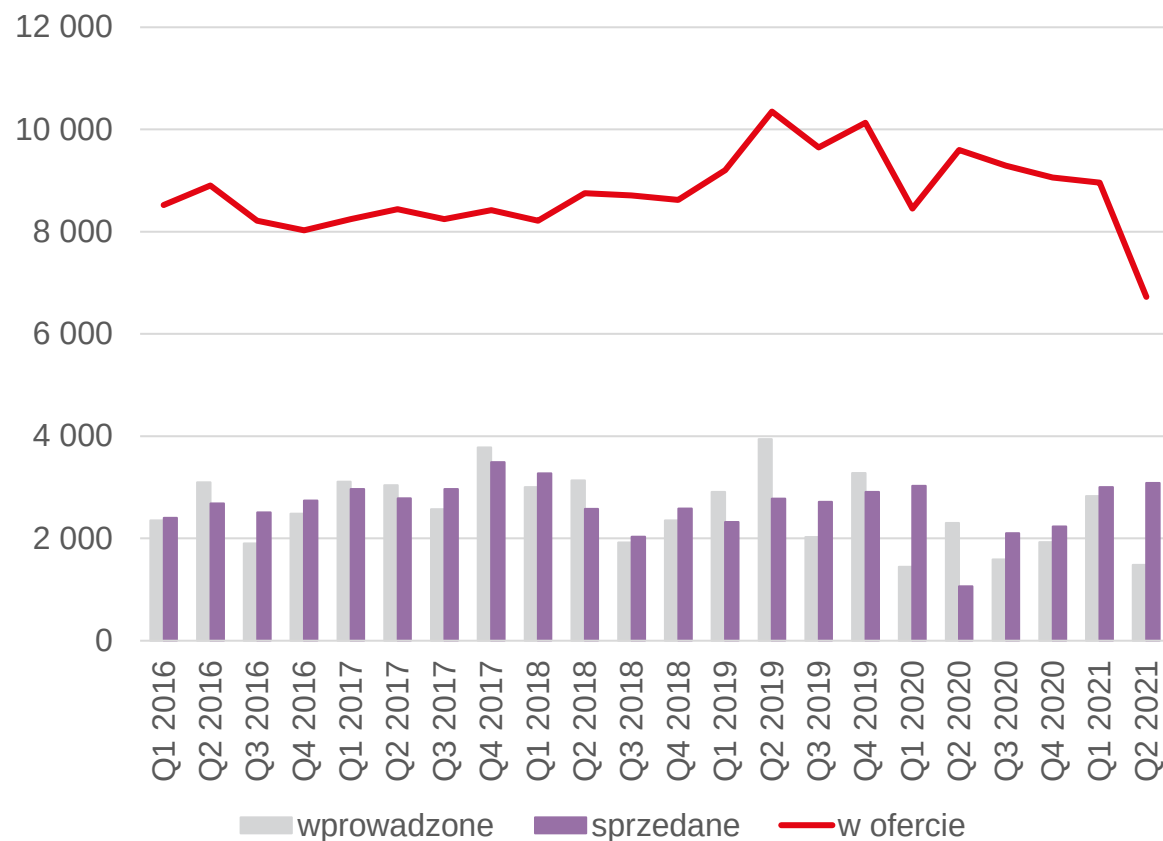
Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Kraków

Drugi co do wielkości i wartości rynek w Polsce, blisko 60 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016-2020.

Wyraźna nadwyżka popytu nad podażą związana z niedoborem terenów inwestycyjnych i silnym popytem tezauryzacyjnym, związanym z kulturową i turystyczną funkcją metropolii krakowskiej. Miasto jest liderem pod względem rozwoju sektora BPO/SSC w Polsce.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Wrocław



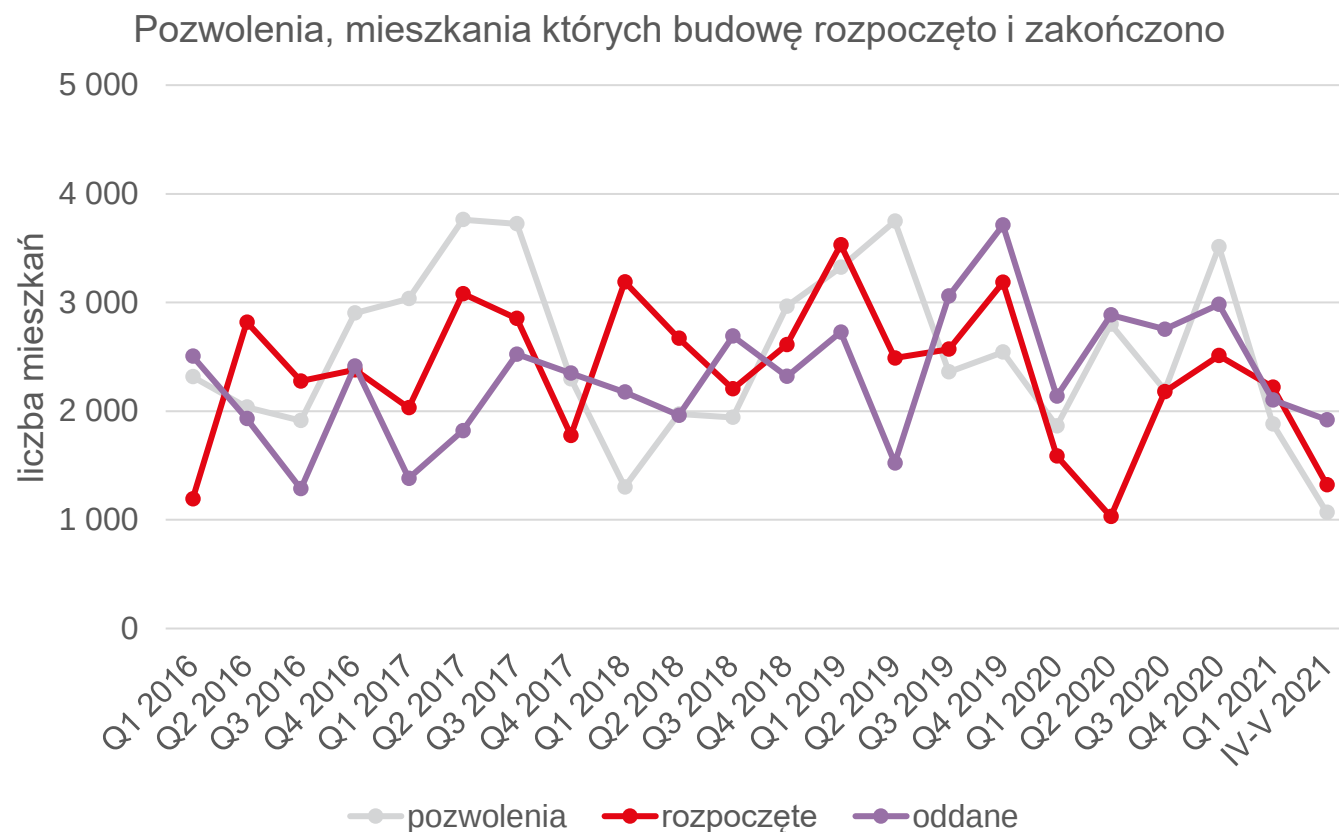
Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Wrocław



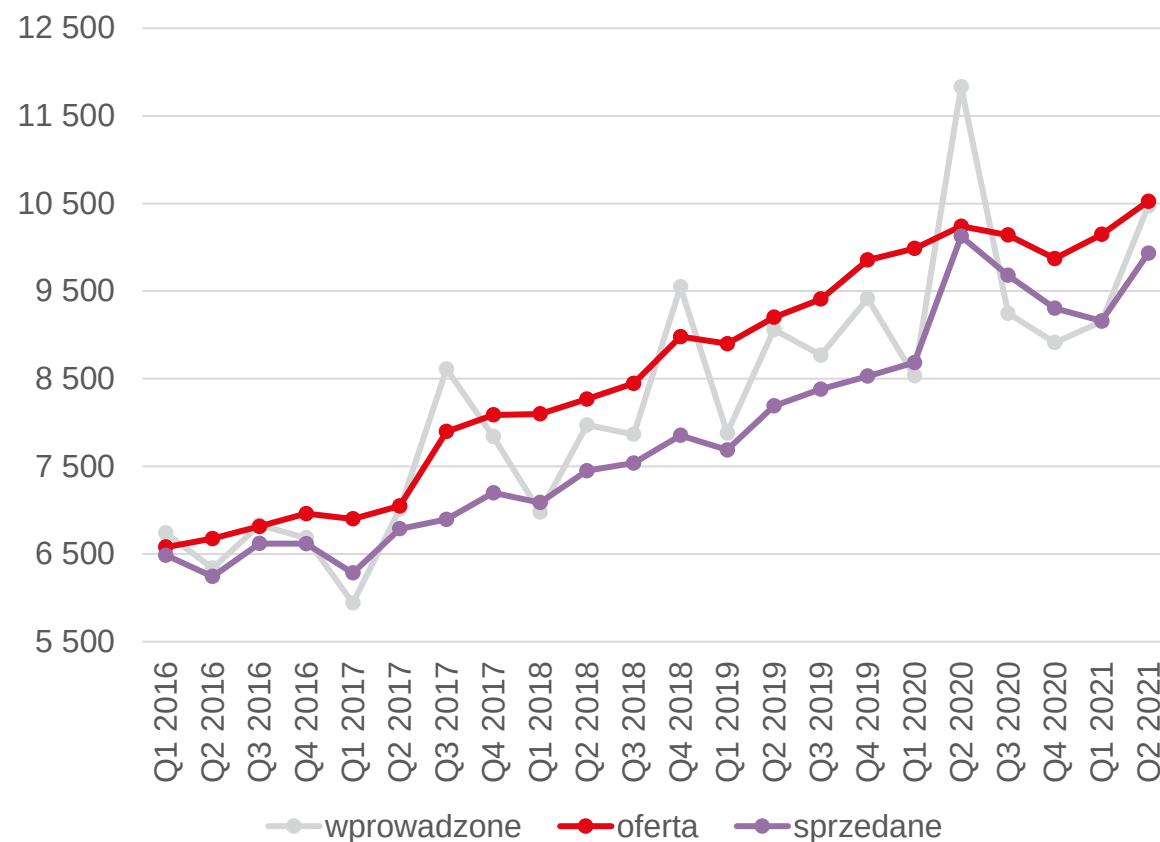
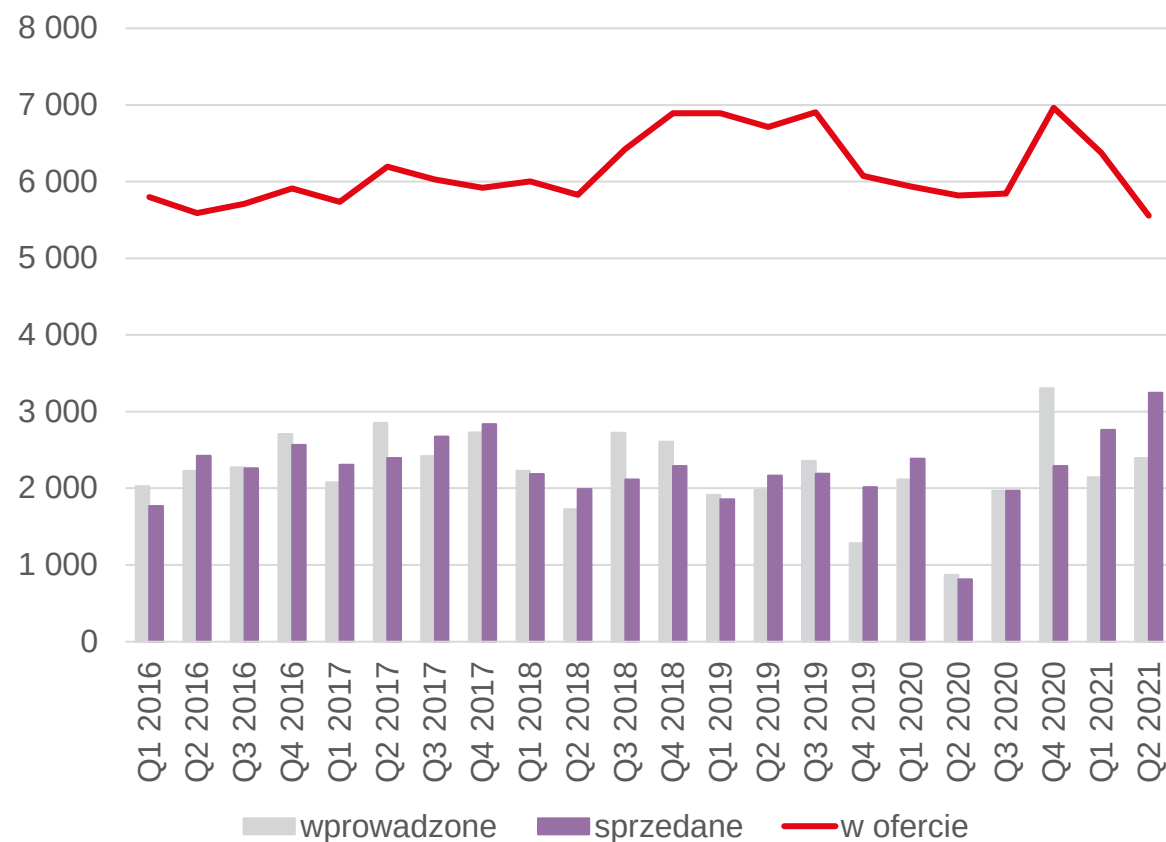
Trzeci pod względem liczby sprzedanych mieszkań rynek w kraju (ponad 50 tys. w okresie 2016-20) z dużą zdolnością przyciągania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy. Przyciąga także wielu migrantów ekonomicznych z Ukrainy.

Przez długi czas miasto o najbardziej przyjaznej polityce dla budownictwa deweloperskiego, z relatywnie niezłymi rezerwami terenów inwestycyjnych.

Miasto ma szybko rosnący sektor PRS.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Trójmiasto

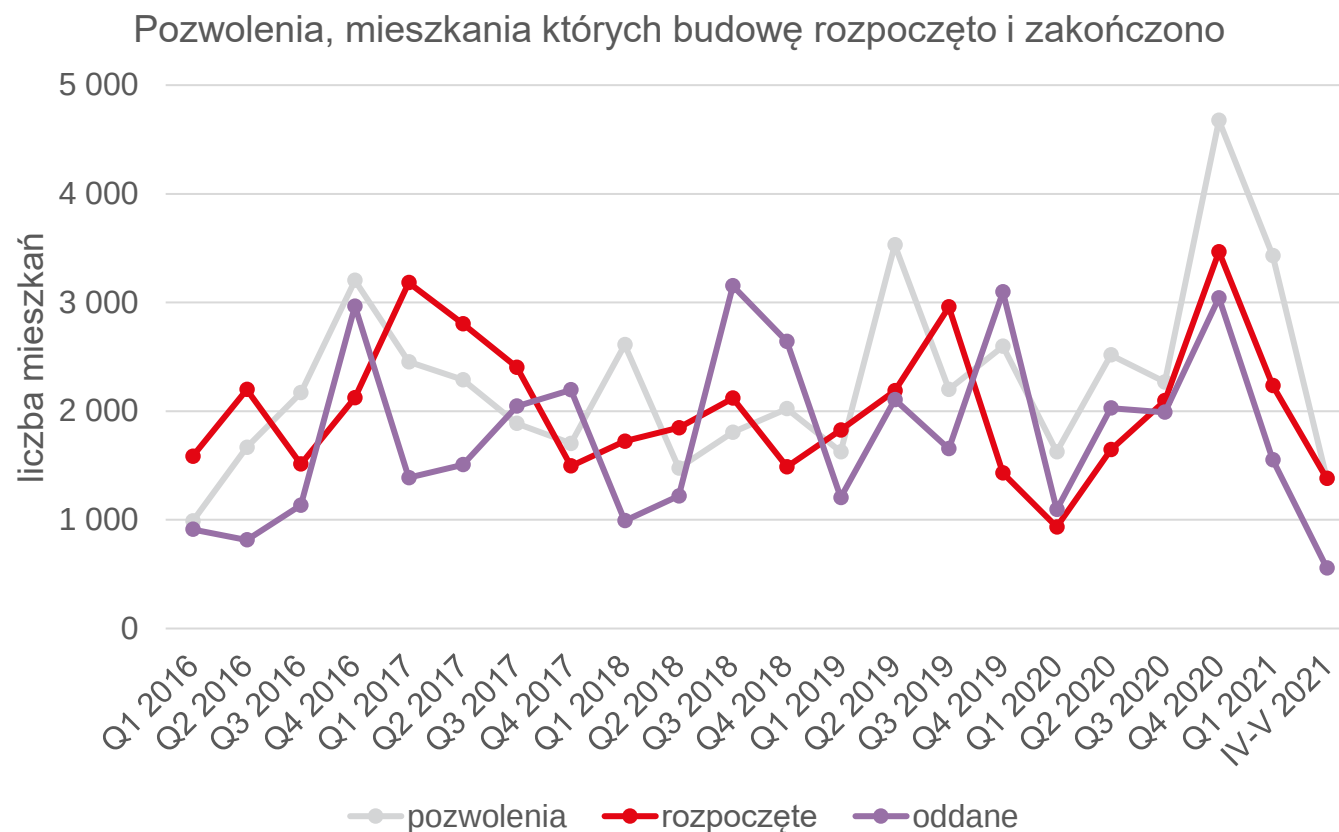


Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Trójmiasto

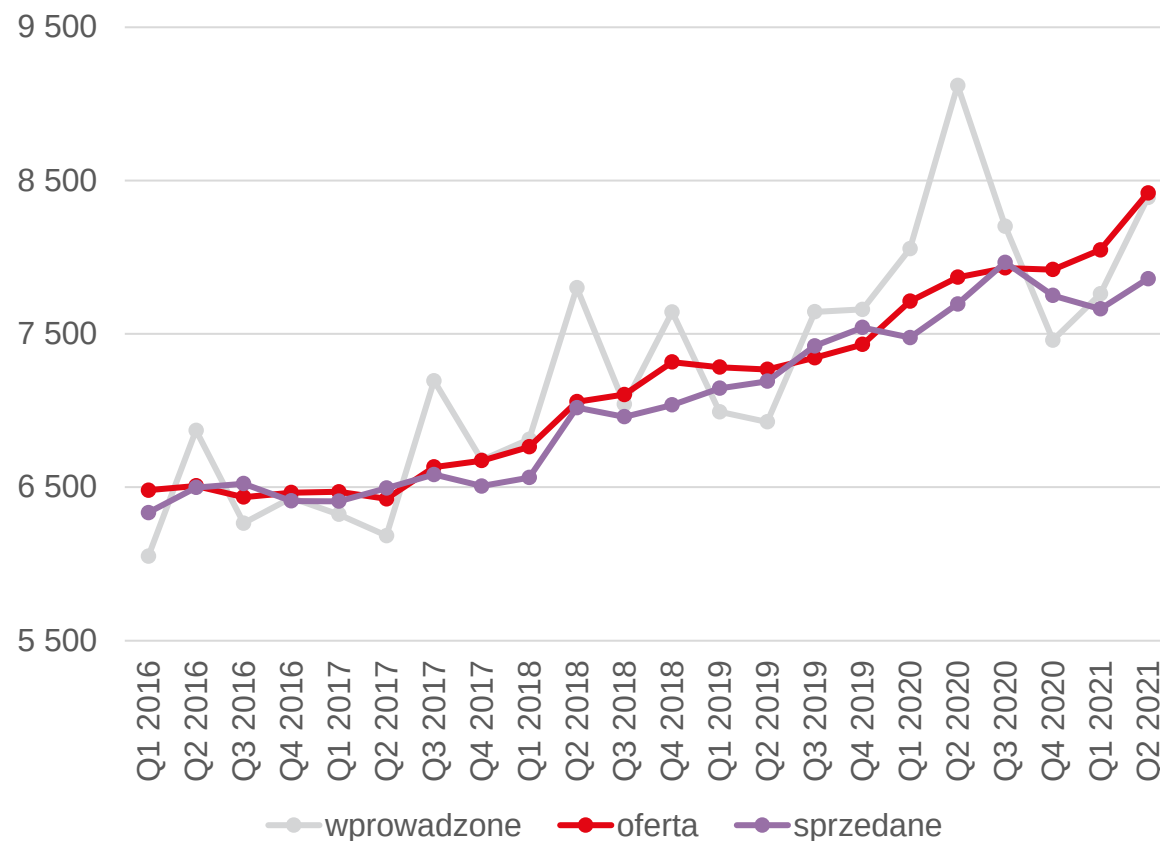
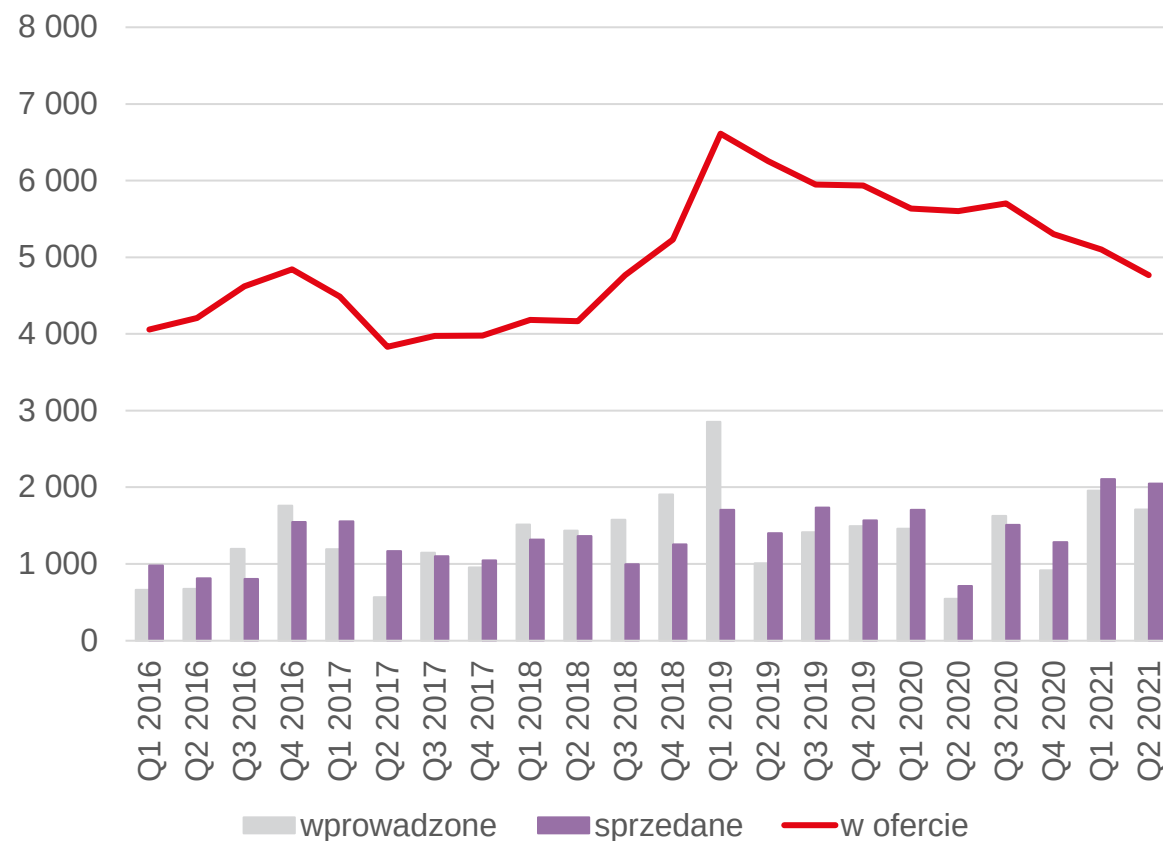


Czwarty rynek mieszkaniowy w kraju (ok. 44 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016-20). Popyt, zwłaszcza w Gdańsku, był silnie wspierany zakupami typu buy-to-let (powodujących skok cen w 2017 r.), nadal znaczenie turystyczne miasta wspiera napływ nabywców spoza aglomeracji.

Dodatkowym atutem jest unikalna lokalizacja pomiędzy morzem i parkiem krajobrazowym, w Gdańsku niezła jest dostępność terenów przemysłowych, nowa podaż stara się nadążać za popytem.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Poznań



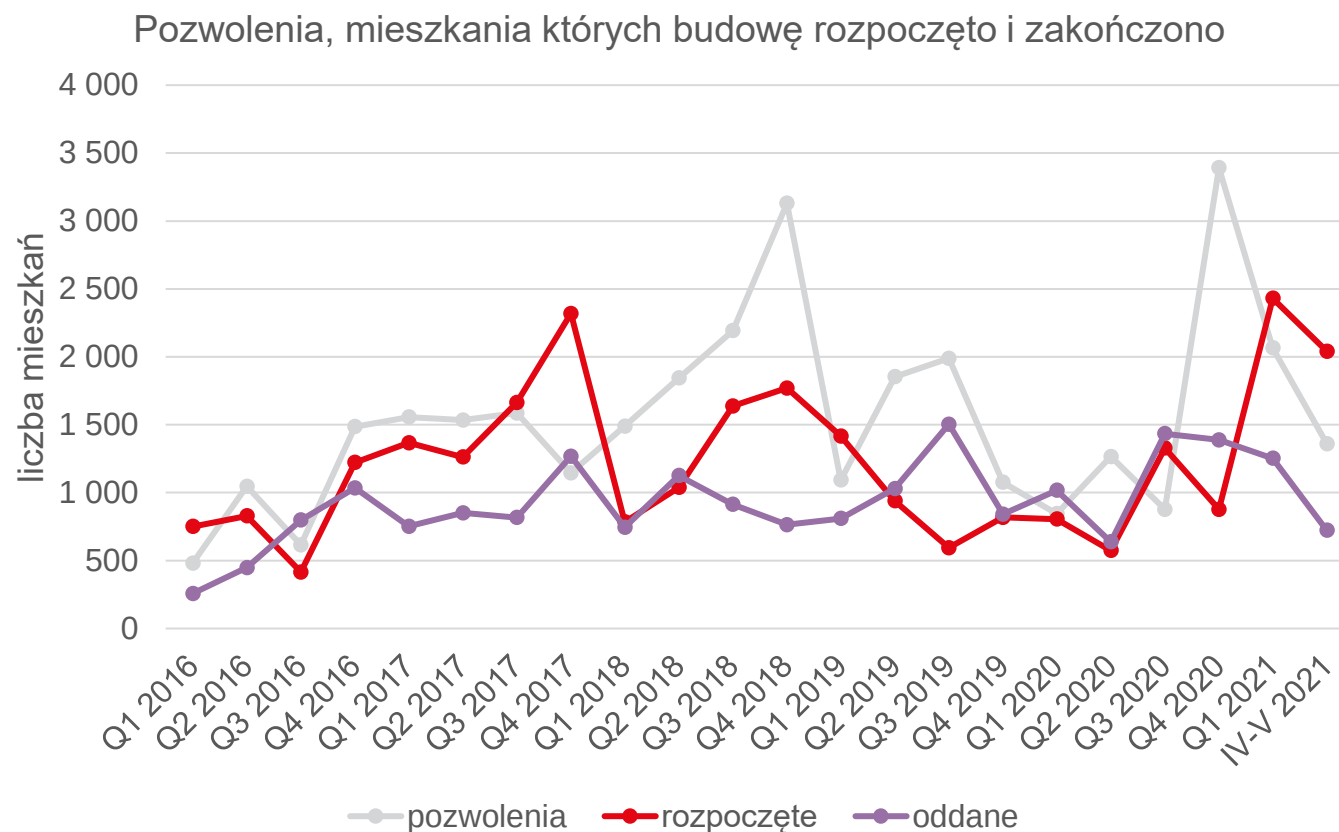
Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Poznań



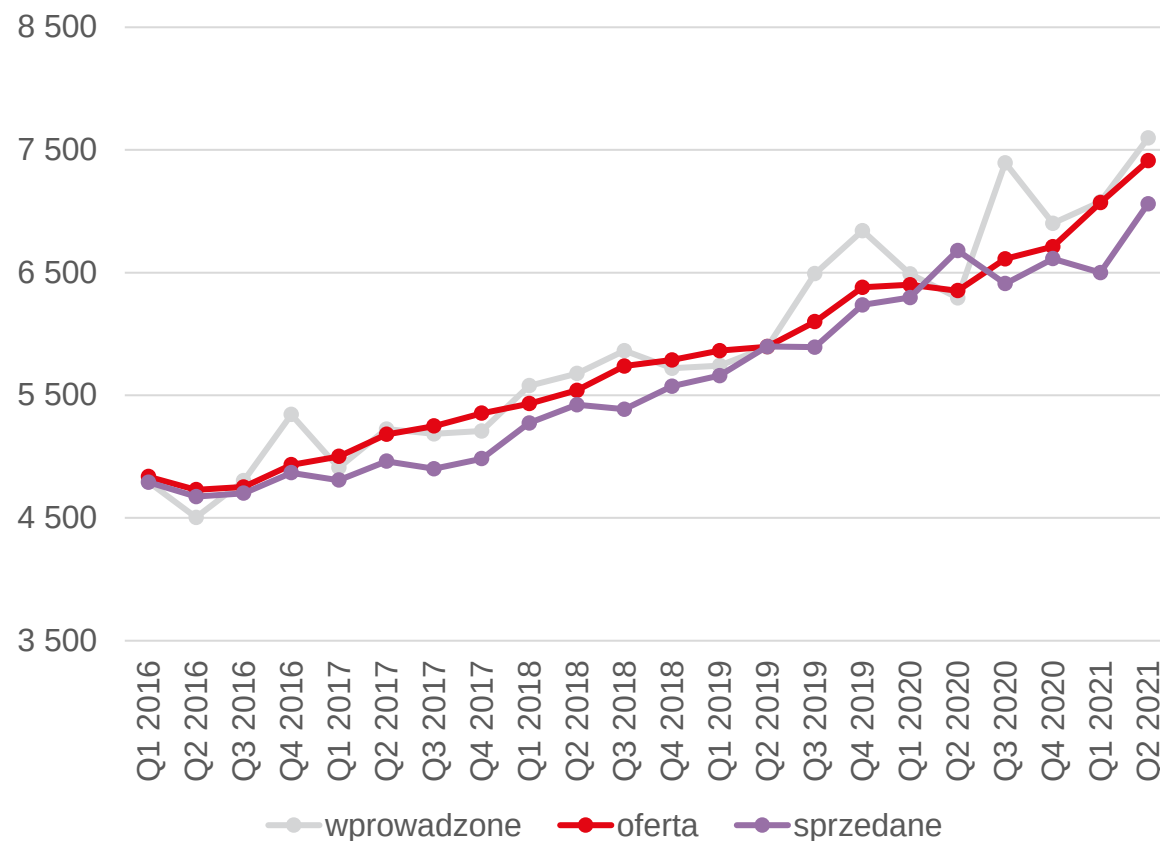
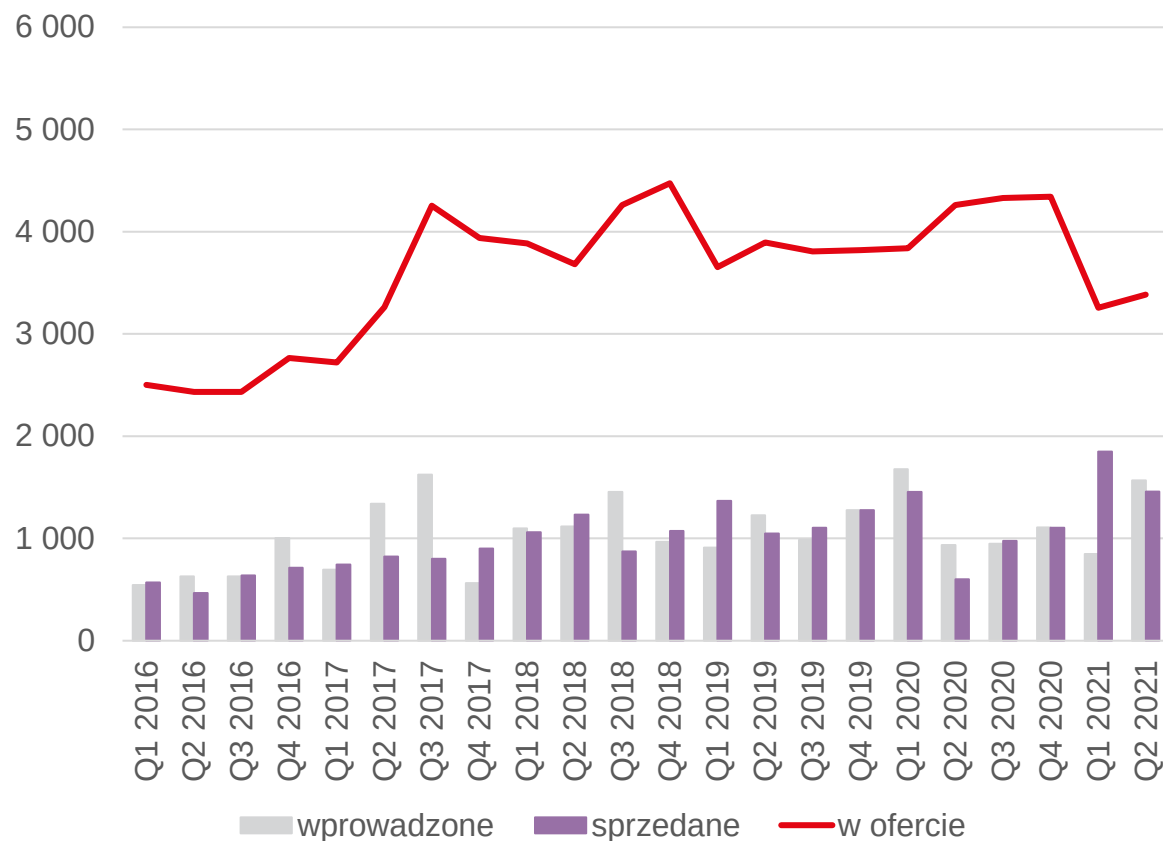
Piąty rynek w kraju, ok. 26 tys. mieszkań sprzedanych w latach 2016-20.

Oprócz rynku w granicach miasta bardzo dobrze rozwinięty rynek w miastach satelitarnych. Popyt na duże mieszkania ogranicza konkurencja w postaci rozwiniętego rynku domów jednorodzinnych w aglomeracji poza granicami Poznania.

Ostatnie lata przyniosły wyraźny wzrost skali rynku, wysoka podaż hamuje nieco wzrost cen. Miasto ma duży potencjał ze względu na silną gospodarkę i rynek pracy.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Łódź



Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Łódź



W porównaniu z liczbą ludności miasto ma niewielką skalę budownictwa mieszkaniowego (ok. 700 tys. mieszkańców, w latach 2016-20 sprzedanych ok. 19 tys. jednostek).

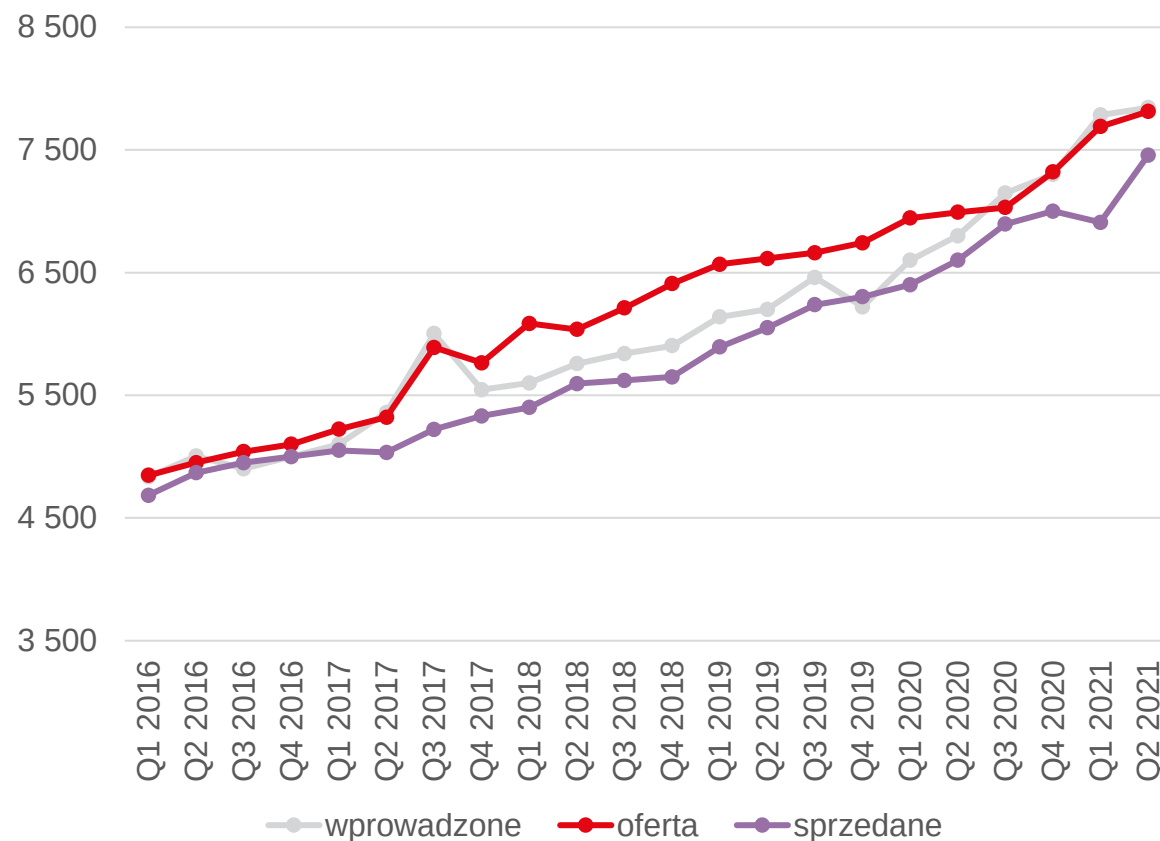
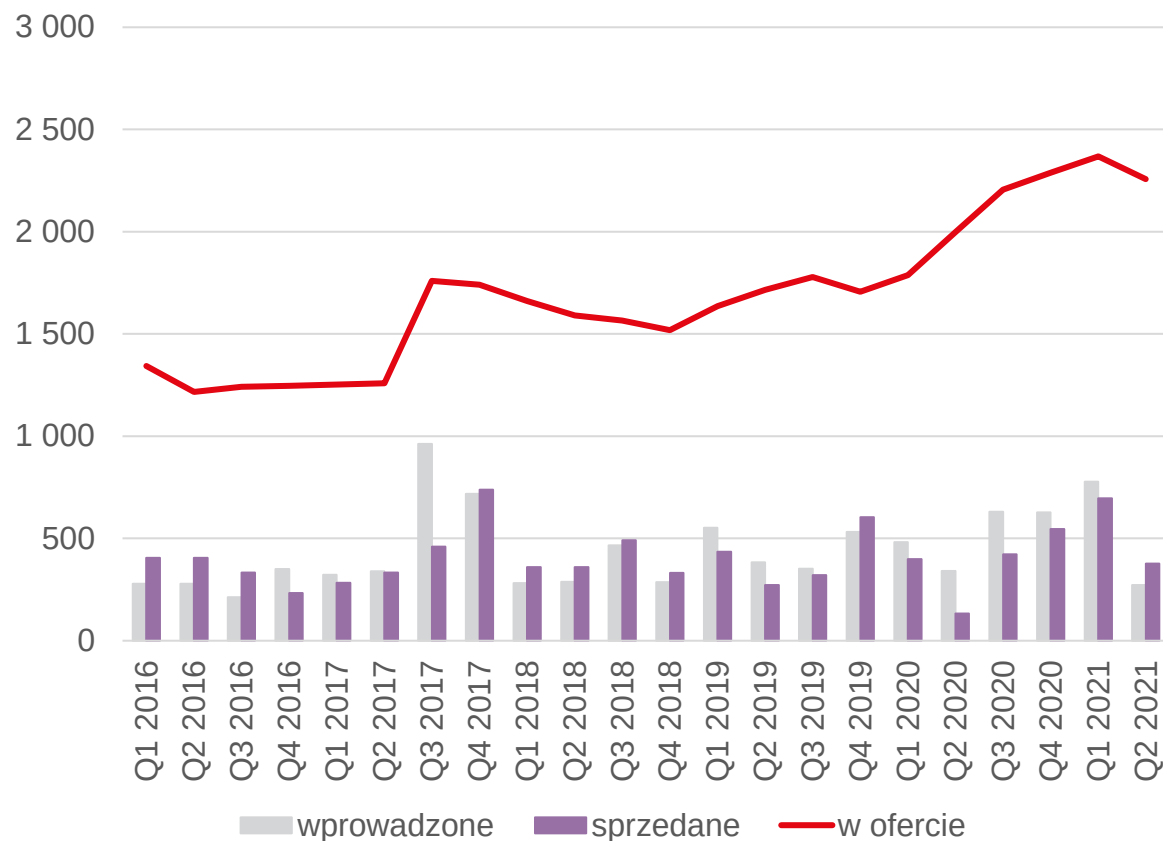
W ostatnich latach wyraźny wzrost skali budownictwa, także dzięki rozwojowi sektora PRS.

Duża dostępność terenów jest atutem miasta, słabością jest odpływ mieszkańców, zwłaszcza do Warszawy.

Szansą rozwojową może być budowa CPK – nowego lotniska i węzła kolejowego pomiędzy Warszawą i Łodzią.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Bydgoszcz

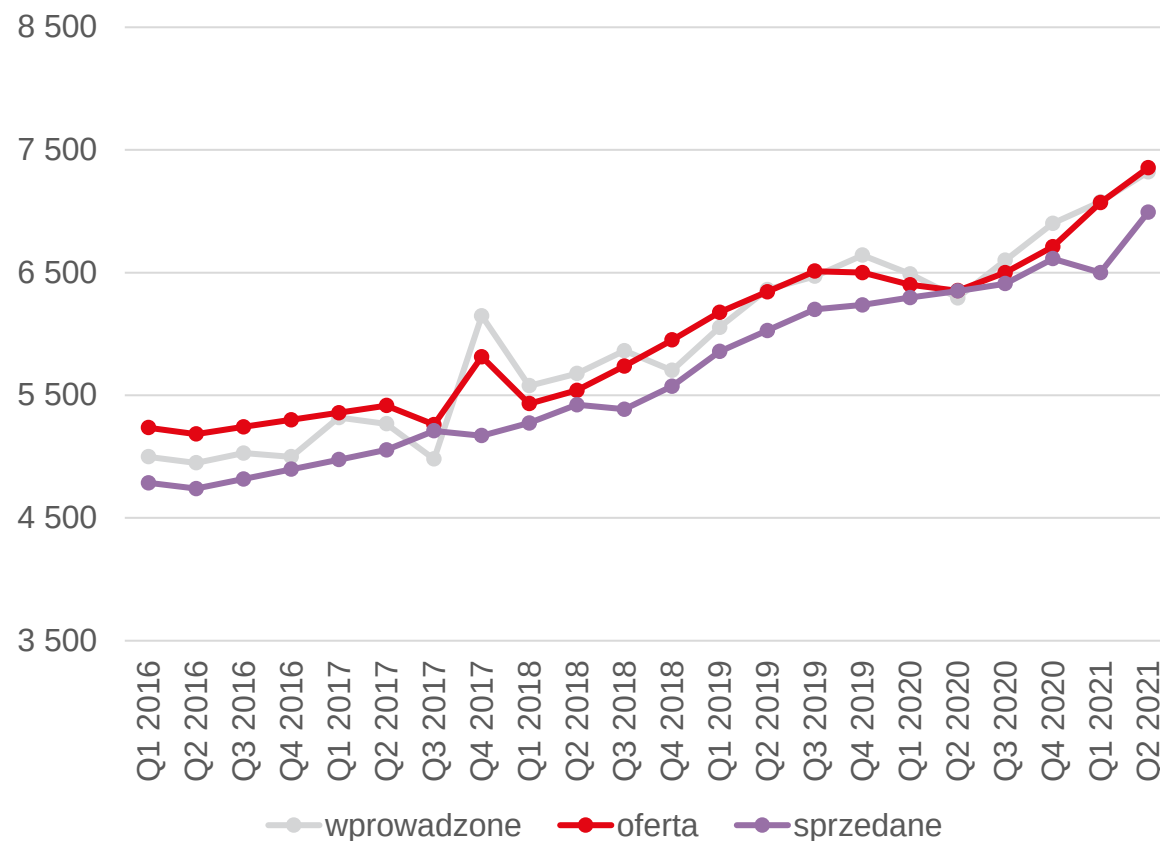
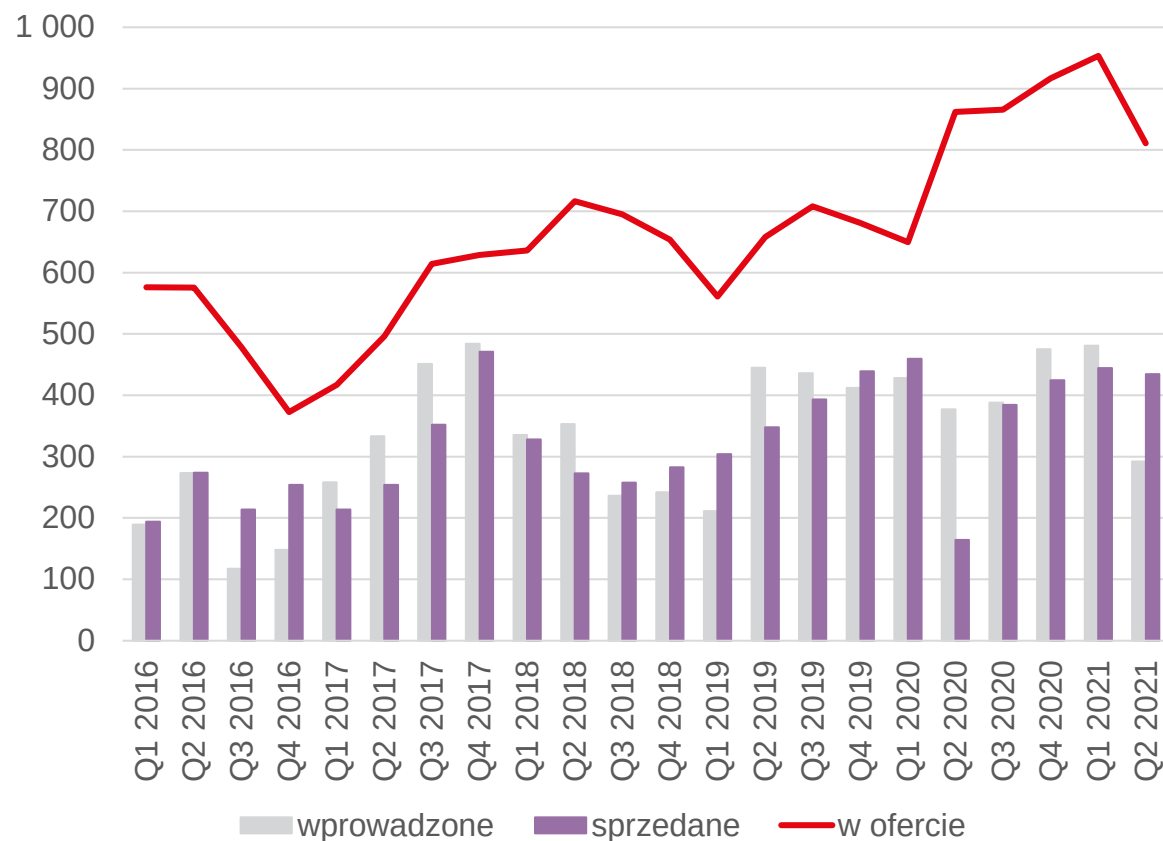


Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Bydgoszcz

Miasto rywalizuje z Toruniem o rolę centrum regionu kujawsko-pomorskiego. W ostatnich pięciu latach sprzedano w nim ok. 7 tys. mieszkań.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Toruń



Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Toruń

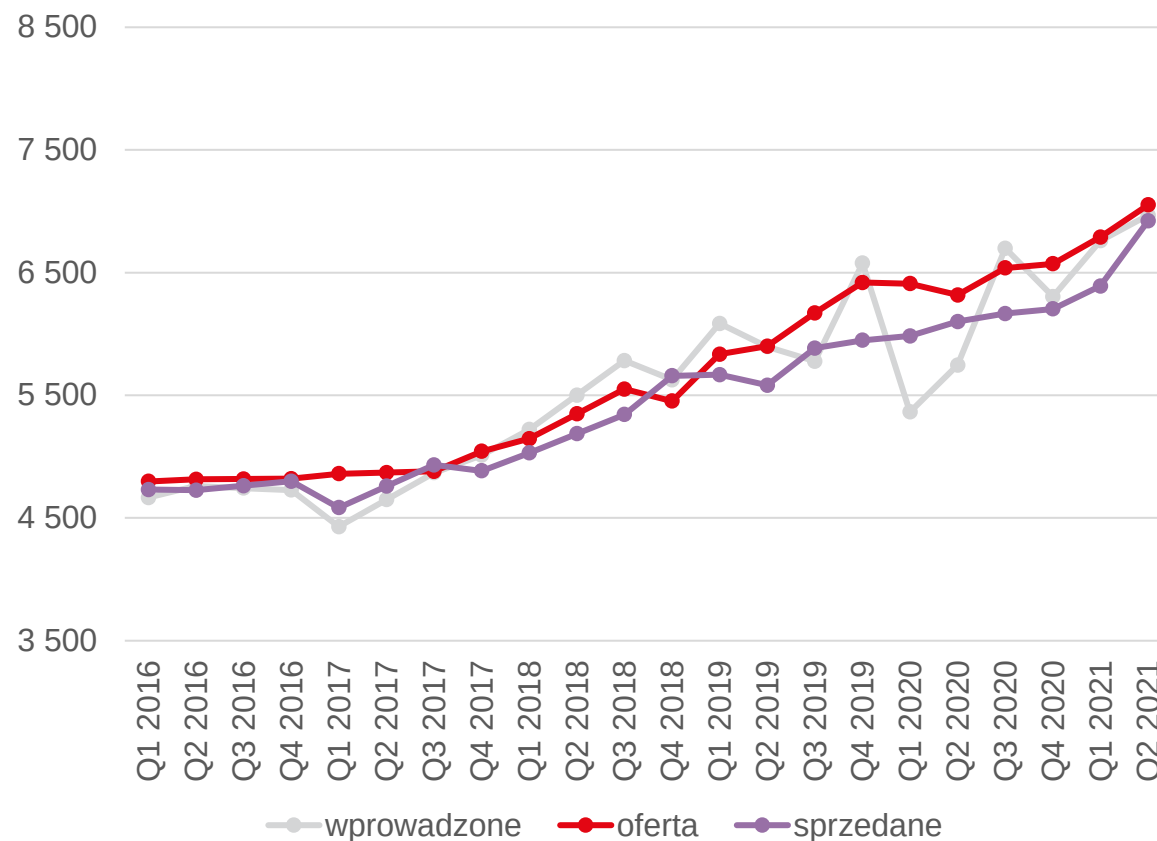
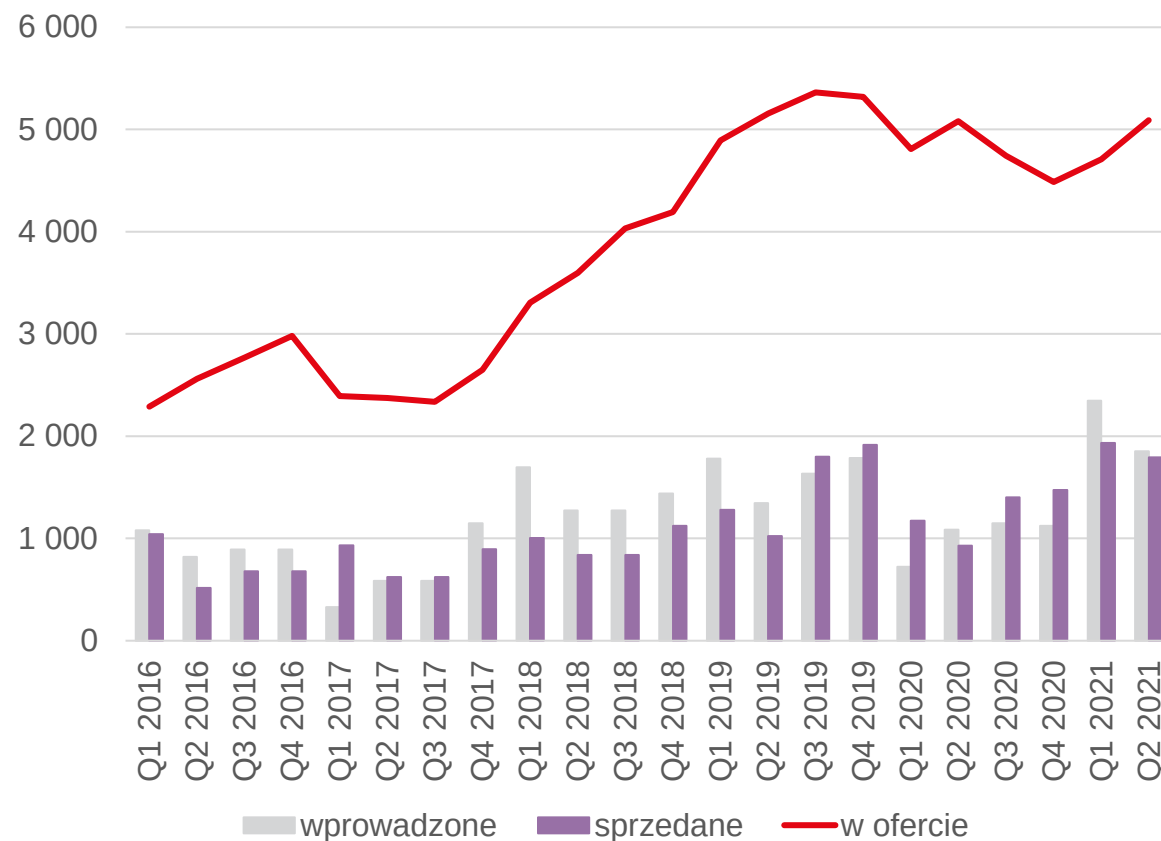
Miasto o dużych tradycjach kulturalnych i uniwersyteckich. Sprzedaż 5,5 tys. w ostatnich pięciu latach jest proporcjonalna do liczby mieszkańców, atutem miasta jest dobre położenie i skomunikowanie z resztą kraju.



Mieszkania wprowadzone, sprzedane oraz w ofercie i średnie ceny, Śląsk*



przez Śląsk w niniejszym opracowaniu rozumiemy miasta na prawach powiatu: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Rybnik, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze oraz powiaty: będziński, gliwicki, mikołowski, pszczyński, tarnogórski



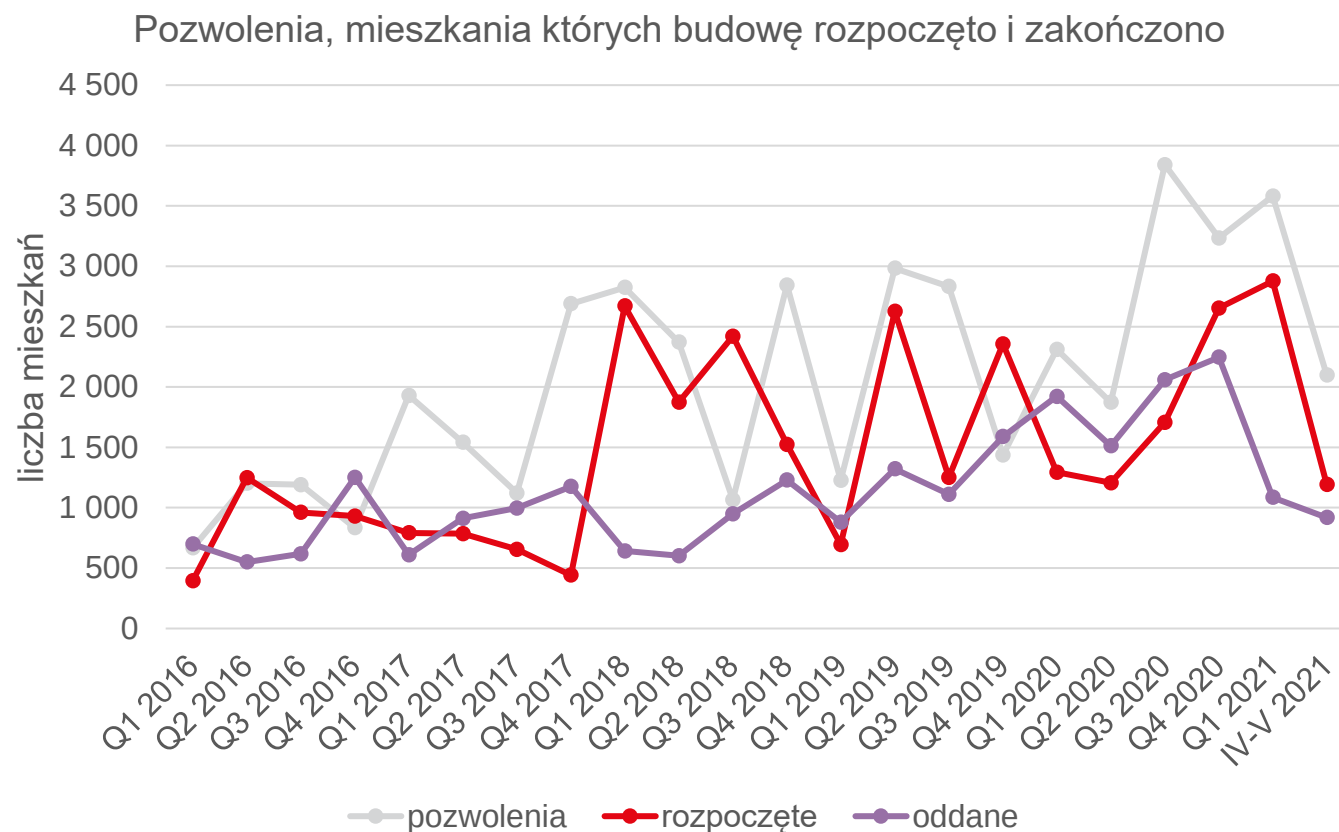
Pozwolenia, mieszkania których budowę rozpoczęto i zakończono, Śląsk*



przez Śląsk w niniejszym opracowaniu rozumiemy miasta na prawach powiatu: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Rybnik, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze oraz powiaty: będziński, gliwicki, mikołowski, pszczyński, tarnogórski

Aglomeracja śląska jest najliczniej zamieszkałym obszarem zurbanizowanym w kraju. Podobnie jak w przypadku Łodzi boryka się z odpływem mieszkańców z wielu miast, zarówno do zielonego otoczenia aglomeracji jak i Krakowa i innych miast lub poza granice kraju.

Nowe inwestycje deweloperskie powstają głównie w Katowicach i Gliwicach. Skala rynku jest porównywalna z Łodzią, przy nieco większej skali podaży.

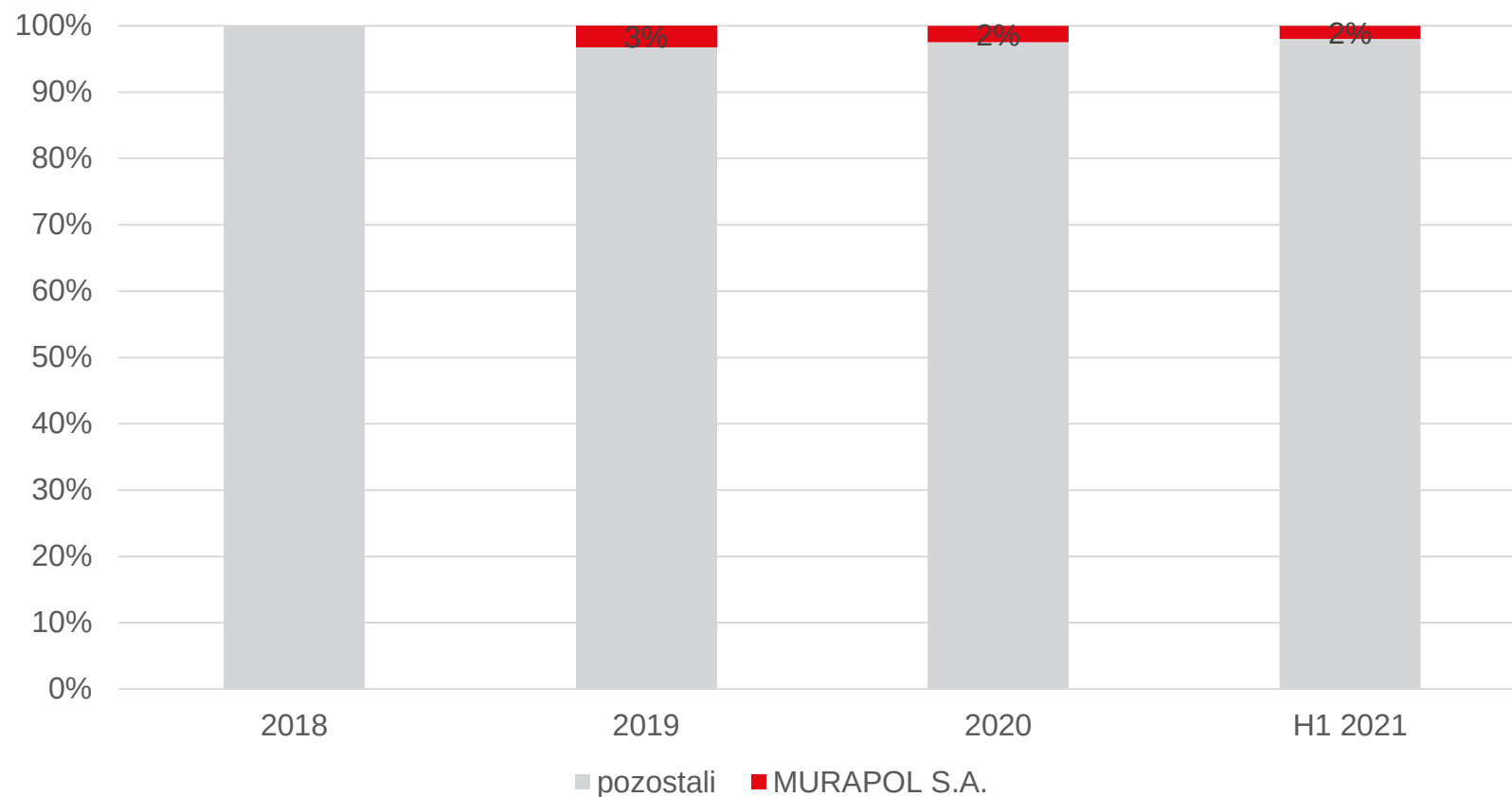


Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Warszawa



Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2019 – I poł. 2021 udział Murapolu w warszawskim rynku nowych mieszkań wynosił 2-3%.

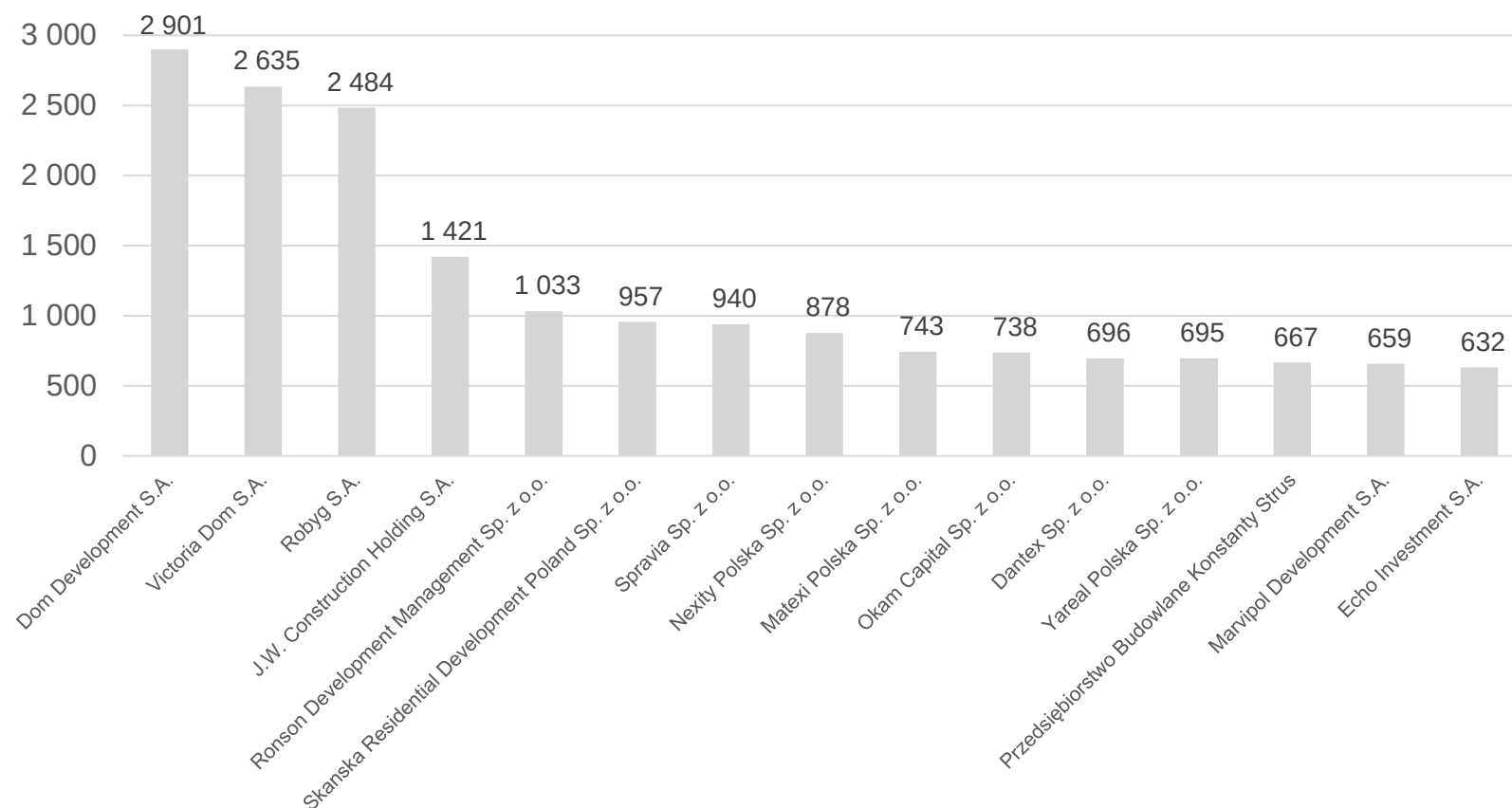


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Warszawa



Pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w okresie 2021-2022 liderem na rynku warszawskim jest firma Dom Development S.A. (2,9 tys. mieszkań).

Murapol z 423 mieszkaniem w planach na lata 2021-2022 znalazł się poza pierwszą piętnastką deweloperów z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania.

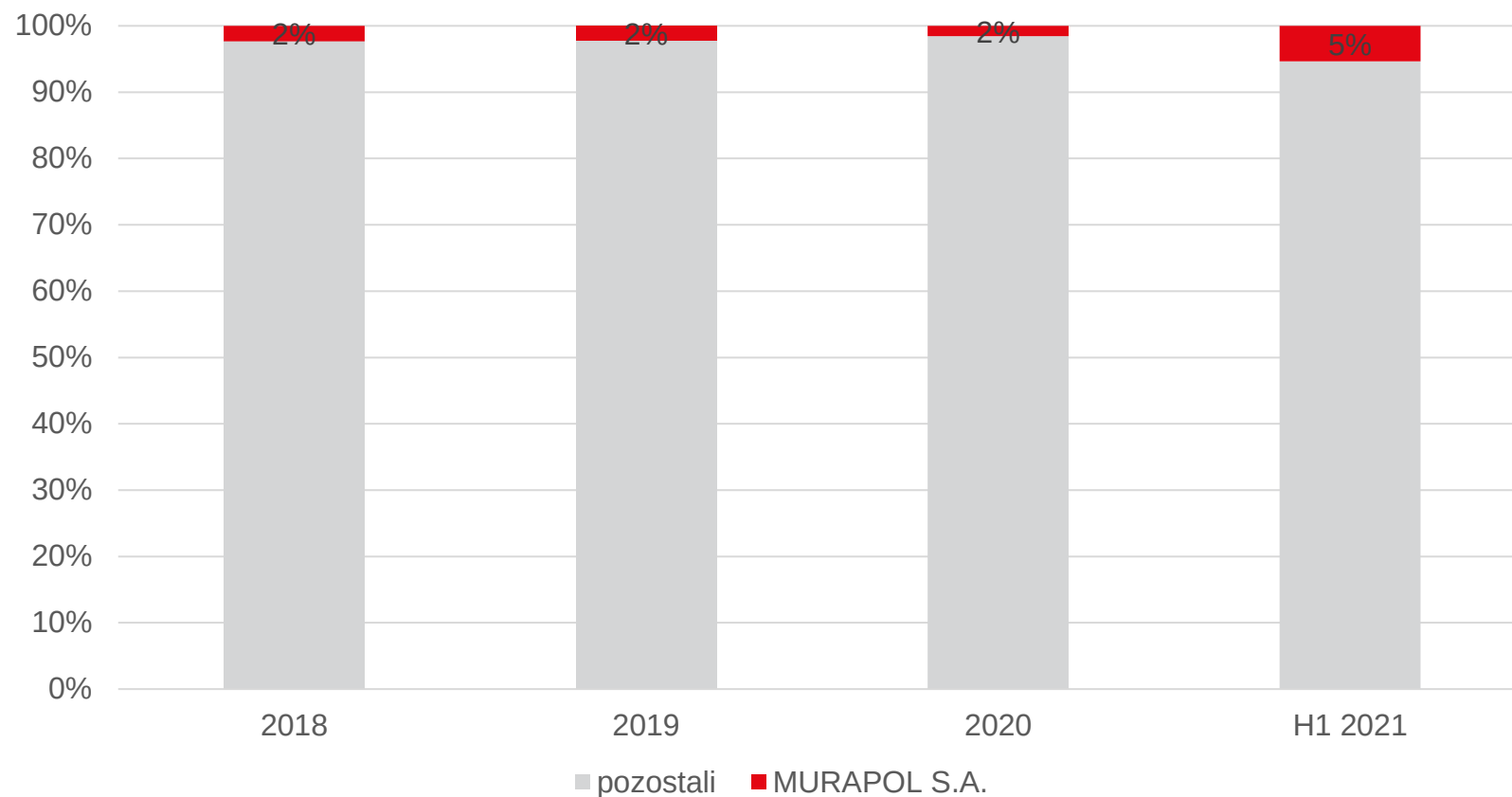


Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Kraków



Udział Murapolu w liczbie mieszkań zlokalizowanych w budynkach, których budowa zakończyła się w roku 2018 wynosił 2%. Taki sam wynik odnotowano w dwóch kolejnych latach.

Od początku 2021 roku Murapol ukończył budowę 230 mieszkań, co przełożyło się na 5% udziału w produkcji deweloperskiej w Krakowie.

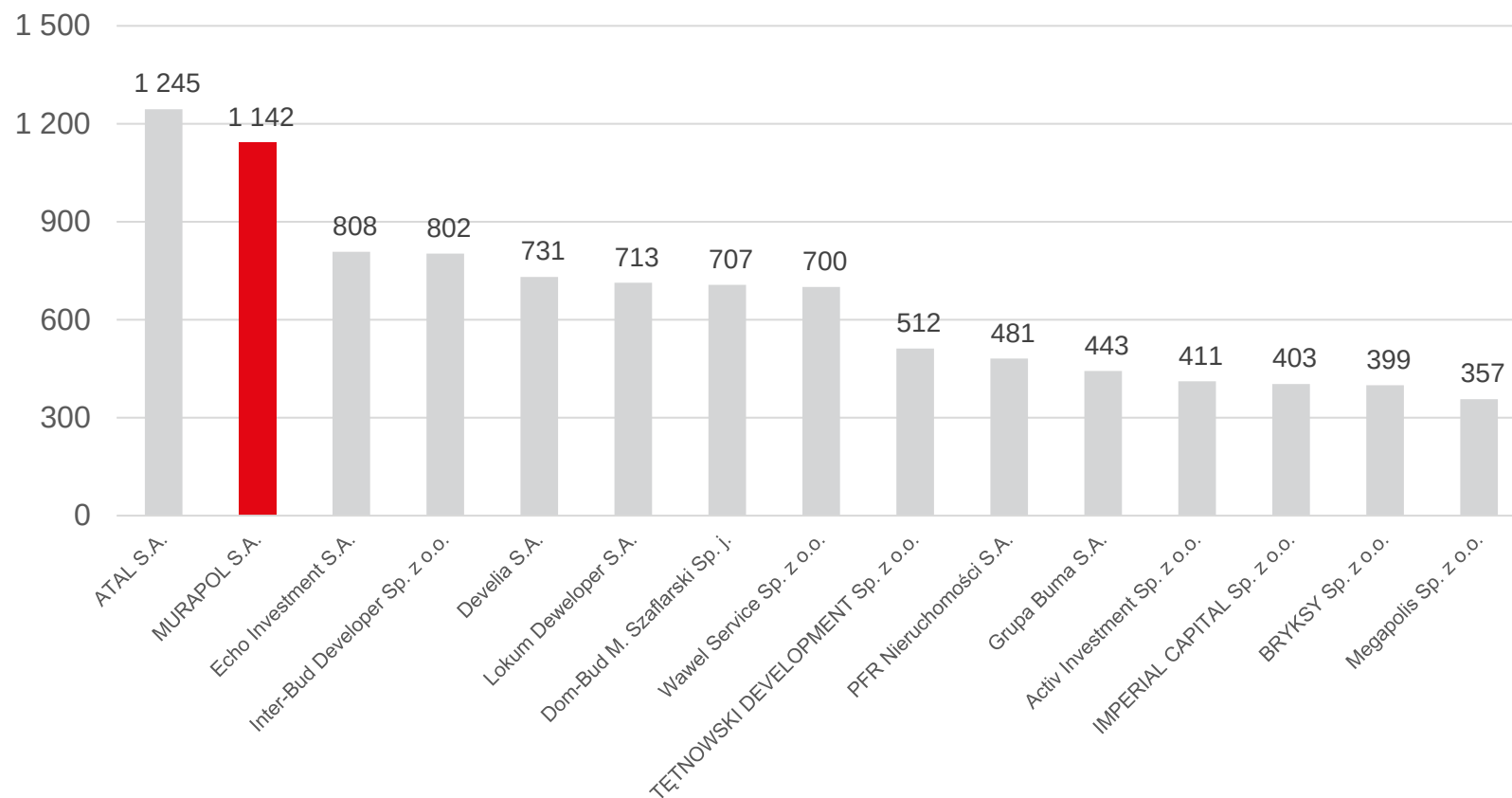


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Kraków



Na rynku krakowskim liderem pod względem liczby mieszkań planowanej do oddania w latach 2021-2022 jest firma Atal S.A.

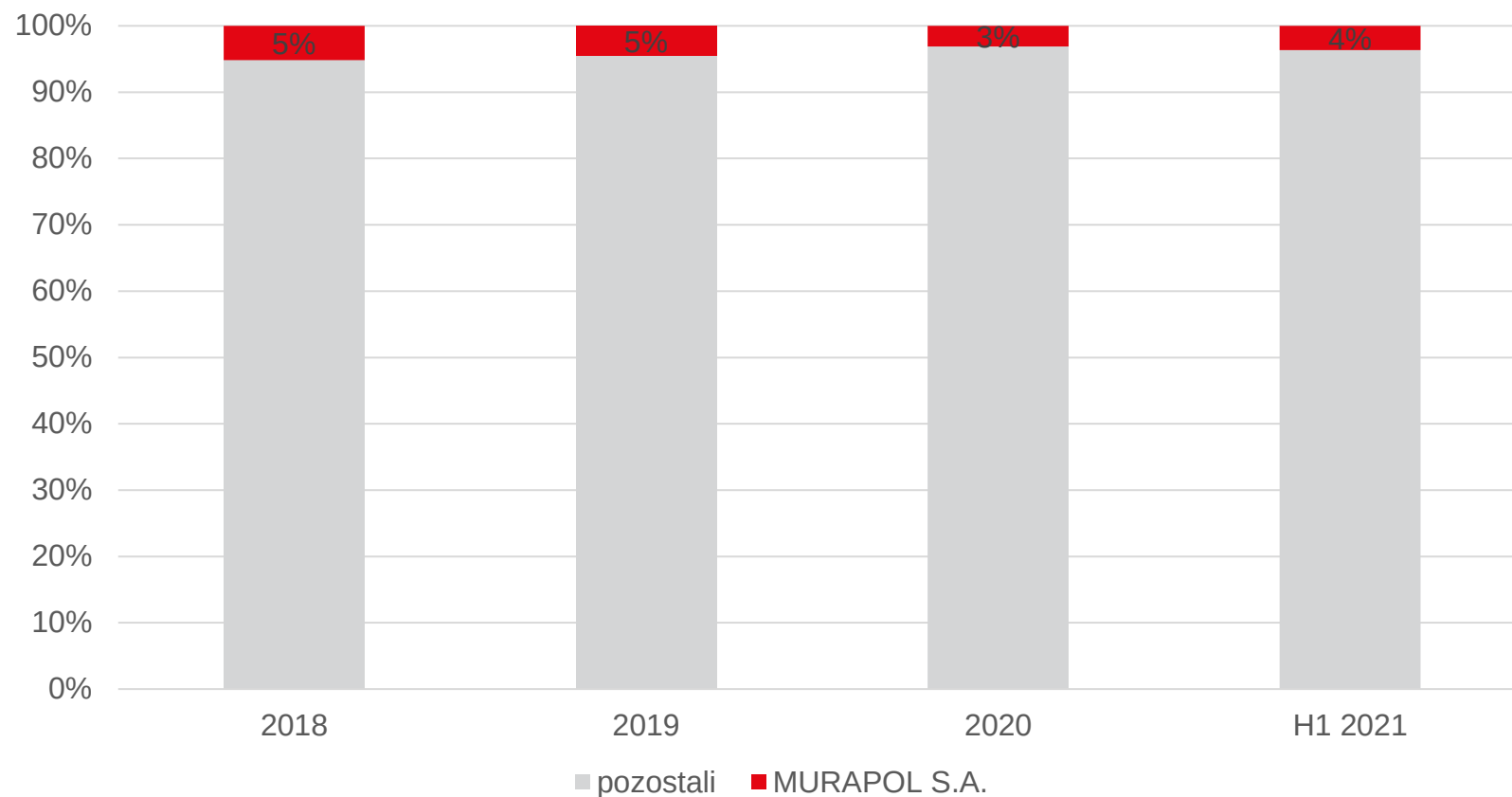
Murapol zajął pod tym względem drugie miejsce.



Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Wrocław



Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych na rynku wrocławskim w okresie 2018 – I poł. 2020 wynosił 3-5%.

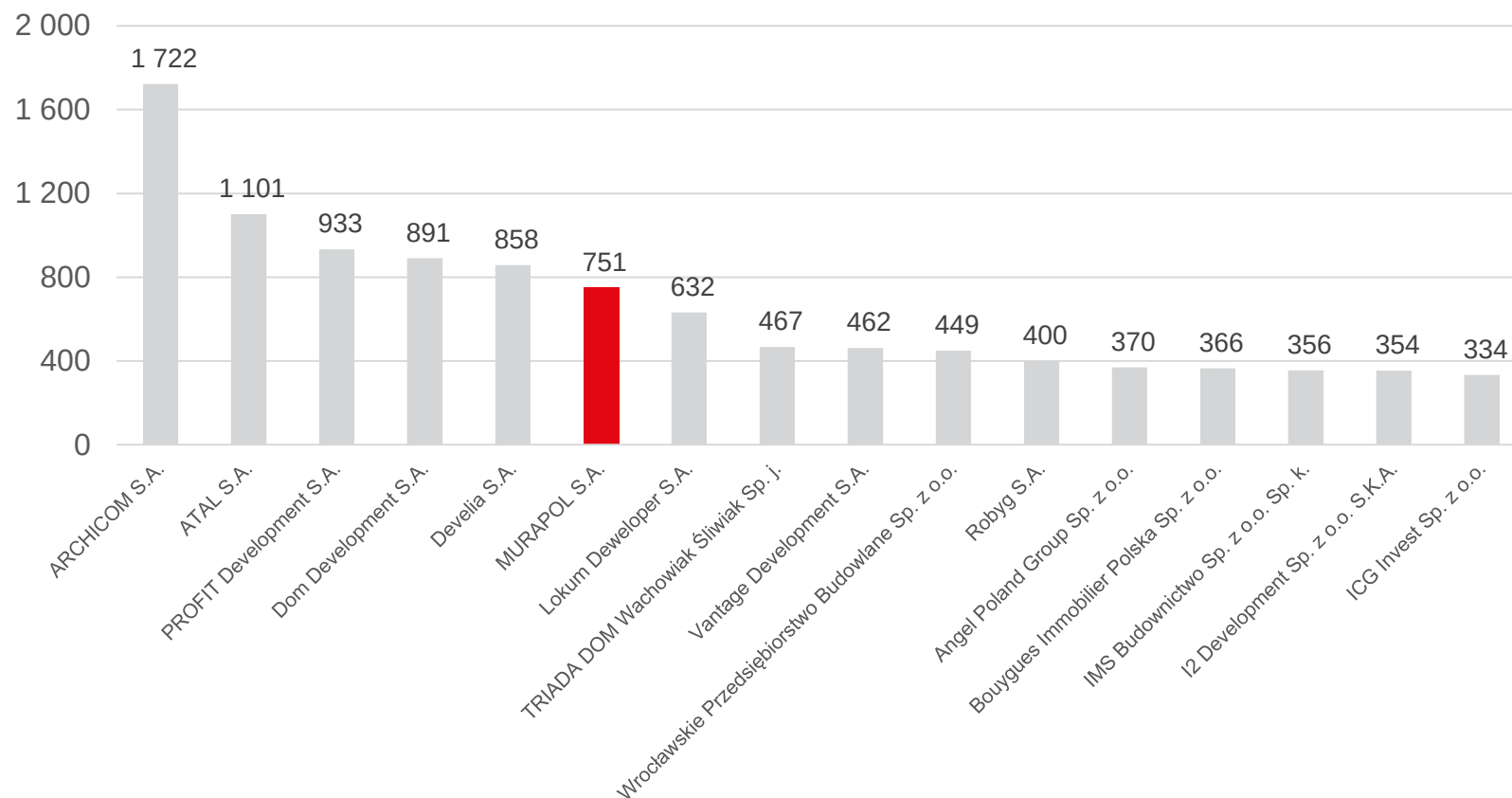


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Wrocław



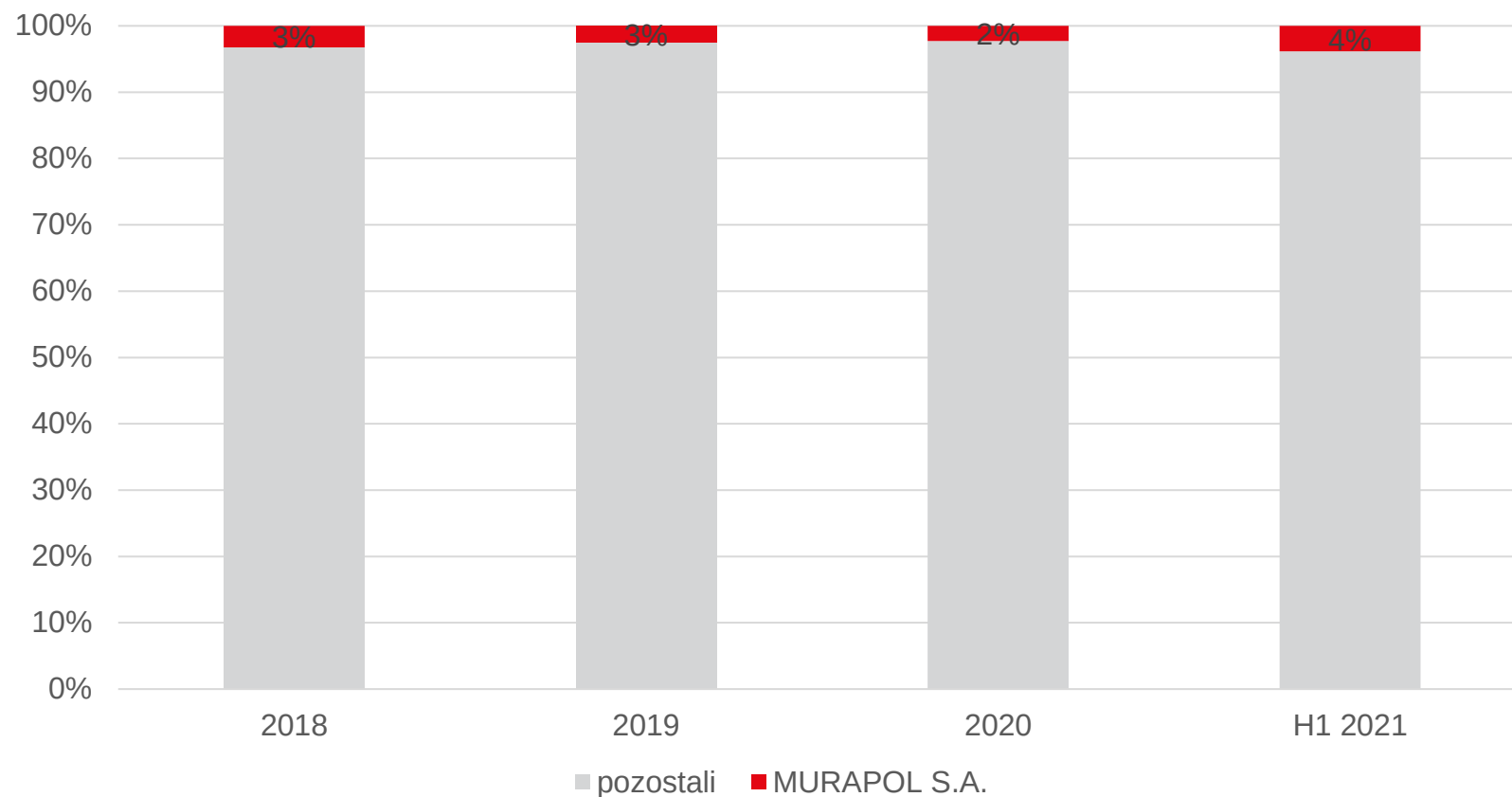
Na rynku wrocławskim firma Archicom zdystansowała konkurencję pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w okresie 2021-2022.

W przypadku Murapolu odnotowano dopiero szósty najlepszy wynik. Przełożyło się na niego 751 mieszkań zaplanowanych na okres 2021-2022.



Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Trójmiasto

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych w Trójmieście w okresie 2018 – I poł. 2021 wynosił ok. 3-4%.

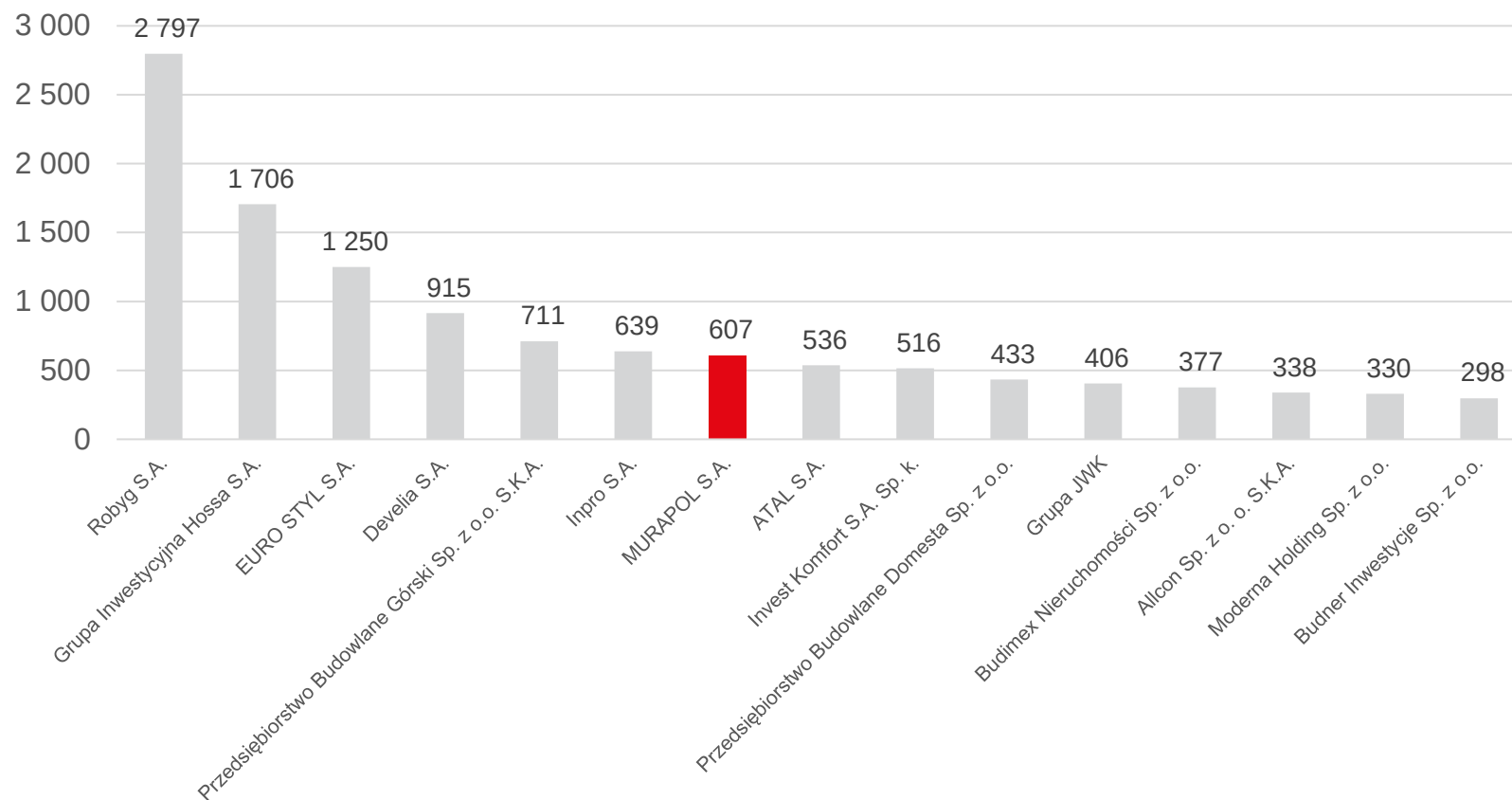


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Trójmiasto



Firma Robyg okazała się zdecydowanym liderem na rynku trójmiejskim pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w okresie 2021-2022.

Murapol znalazł się na siódmym miejscu planując ukończenie 607 mieszkań.



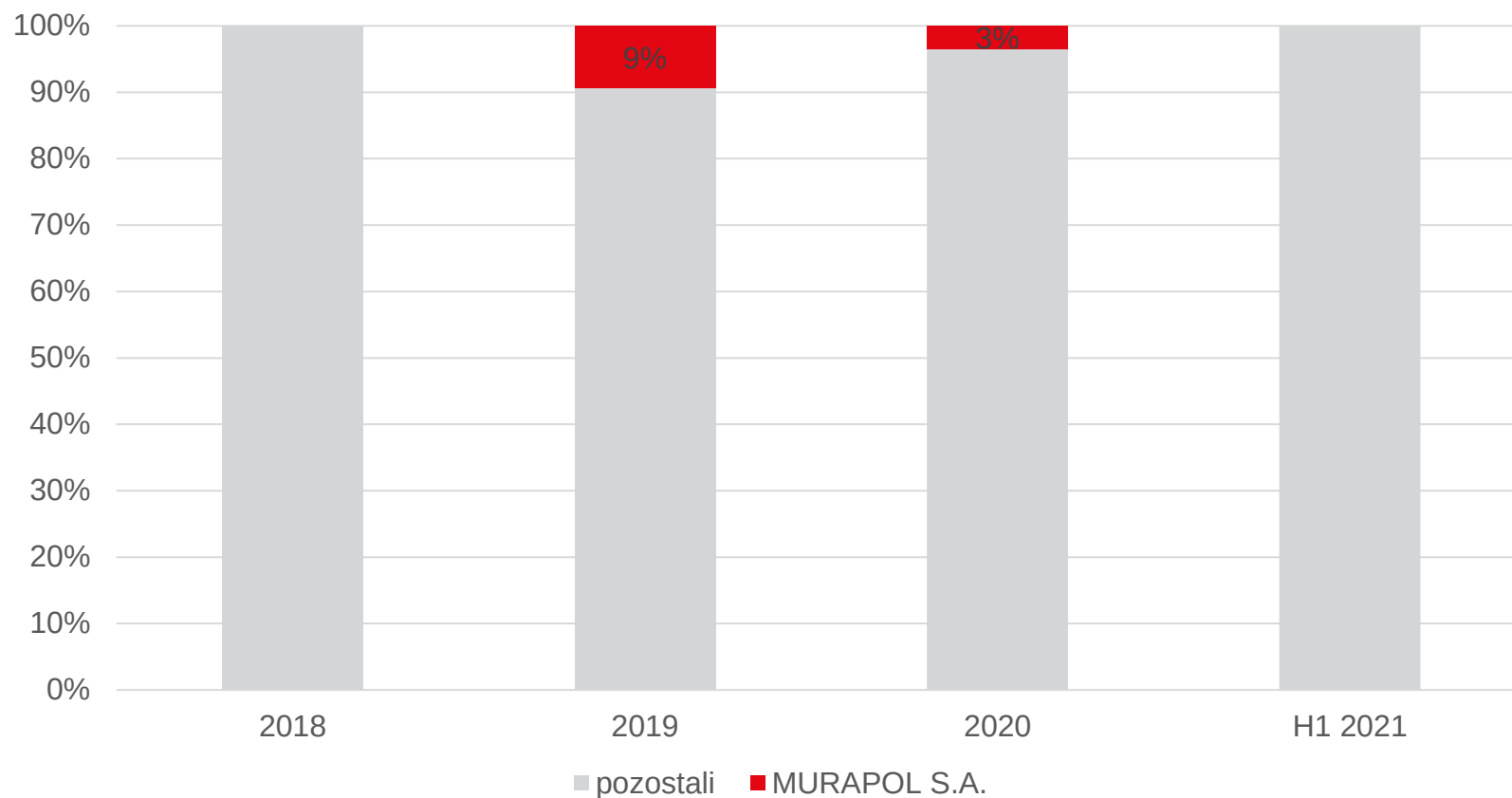
Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Poznań



Działalność Murapolu na rynku poznańskim skutkuje zróżnicowanym udziałem w liczbie mieszkań w projektach, których budowę zakończono w danym roku.

W 2018 roku nie odnotowano w Poznaniu ukończonych inwestycji Murapolu. Rok później udział Murapolu w produkcji deweloperskiej w Poznaniu wynosił już 9%.

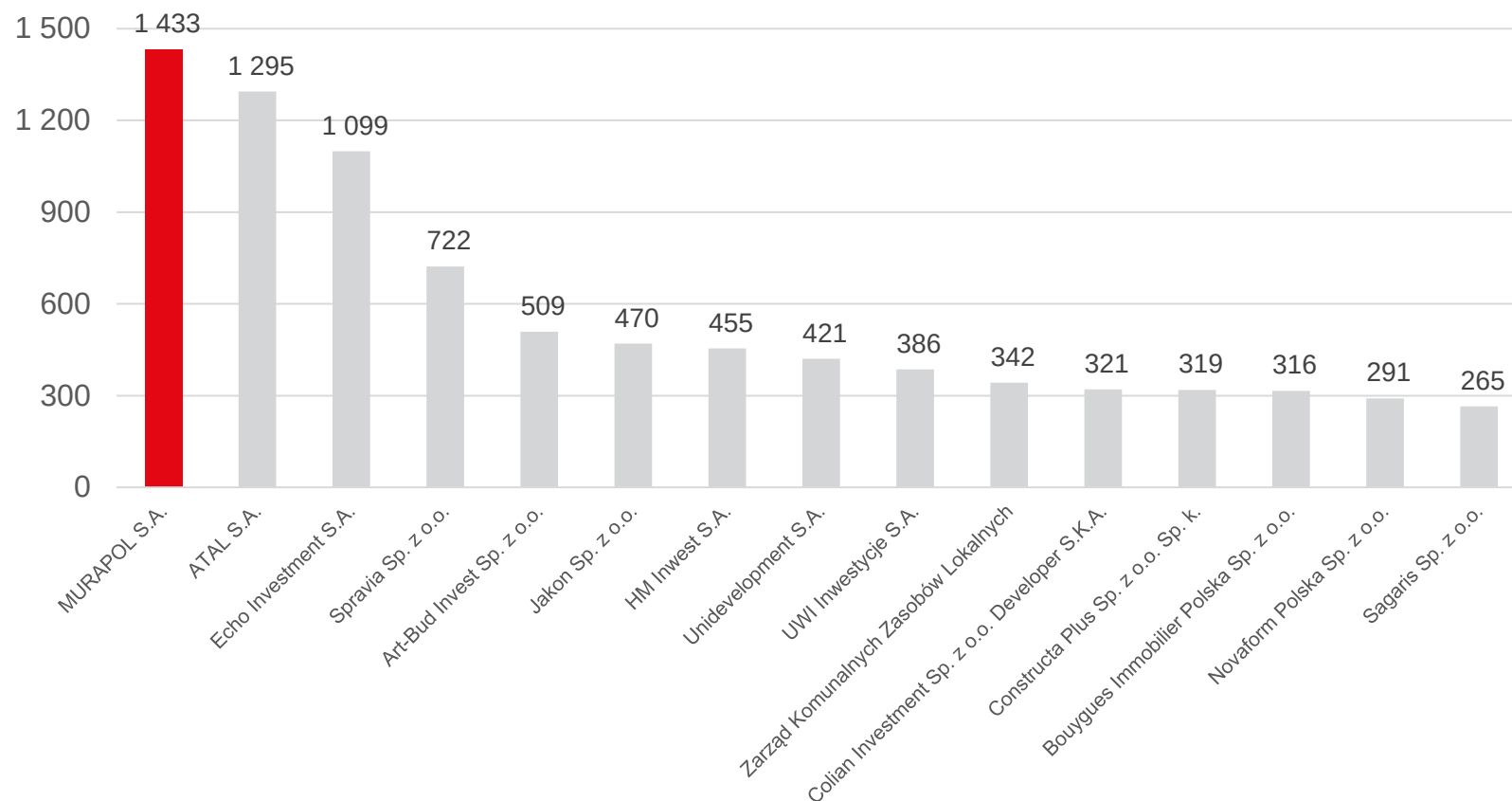
W roku 2020 udział spadł do 3% a w I połowie 2021 roku nie odnotowano ukończenia nowej inwestycji Murapolu.



Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Poznań



W Poznaniu najwięcej mieszkań w okresie 2021-2022 planuje oddać właśnie Murapol – będzie to ponad 1,4 tys. jednostek.

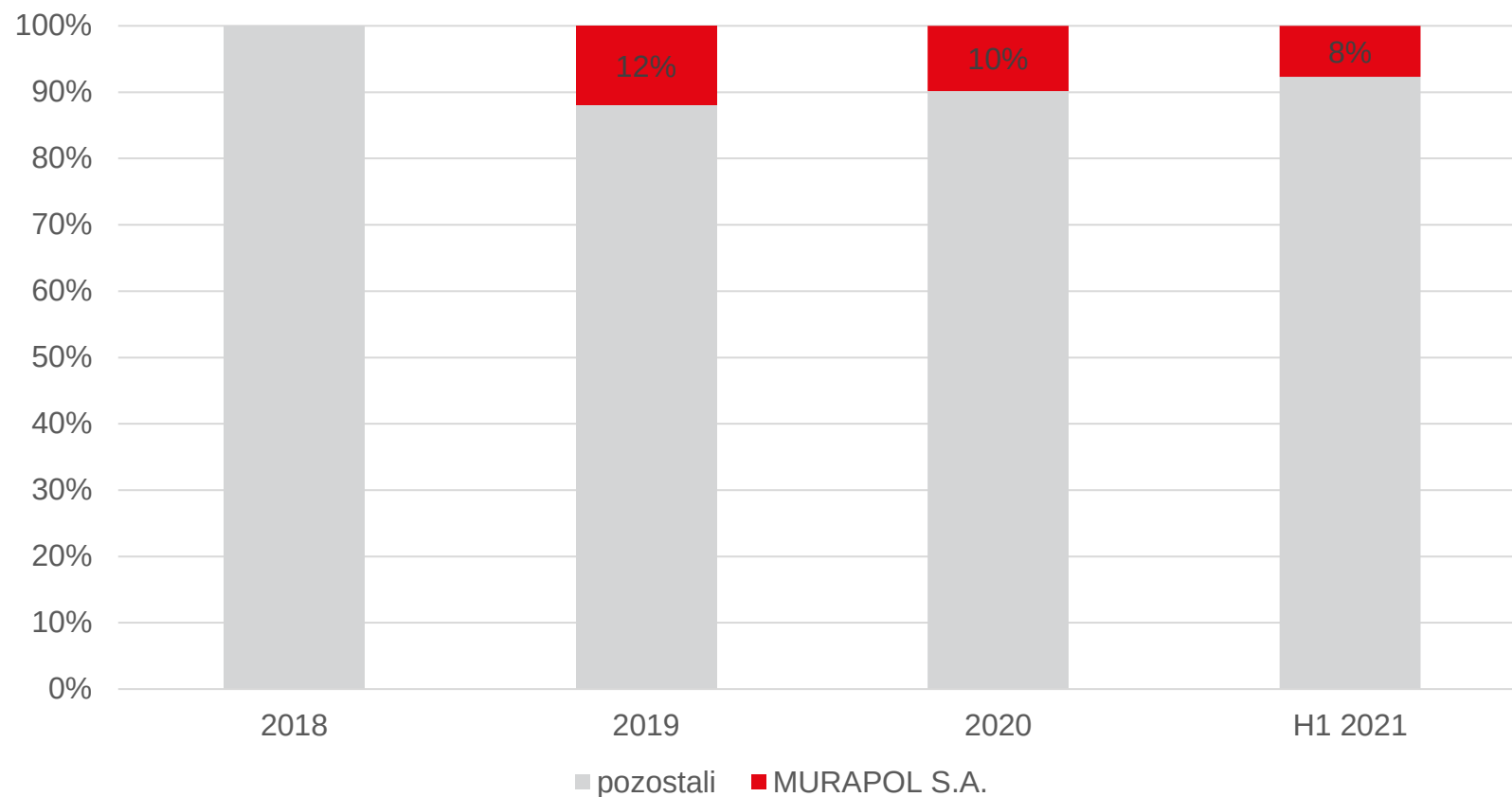


Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Łódź



W Łodzi udział Murapolu w liczbie mieszkań zlokalizowanych w budynkach, których budowę zakończono wahał się od 12% w roku 2019 o 8% w I poł. 2021.

W roku 2018 nie odnotowano ukończenia żadnej inwestycji Murapolu.

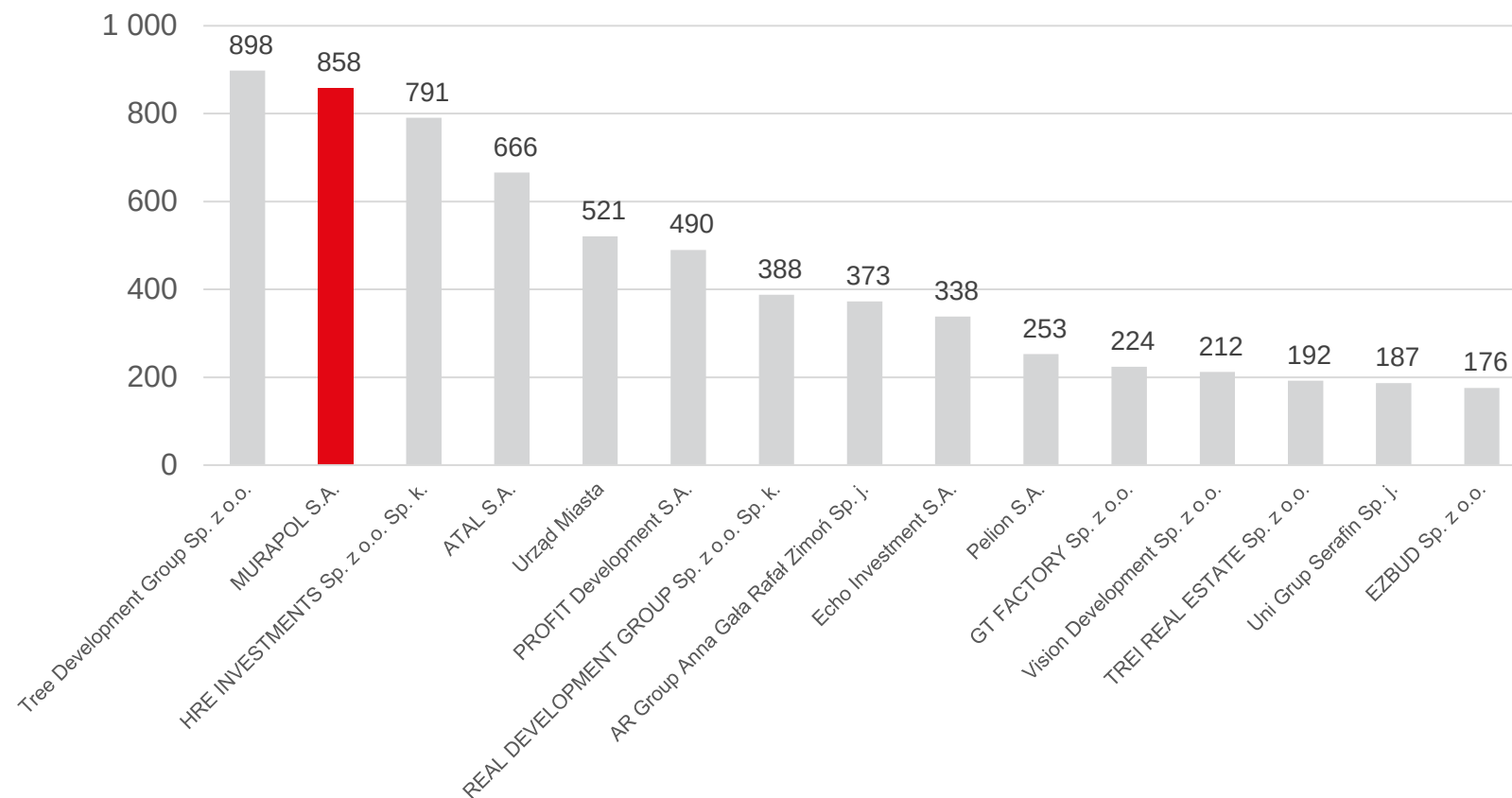


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Łódź



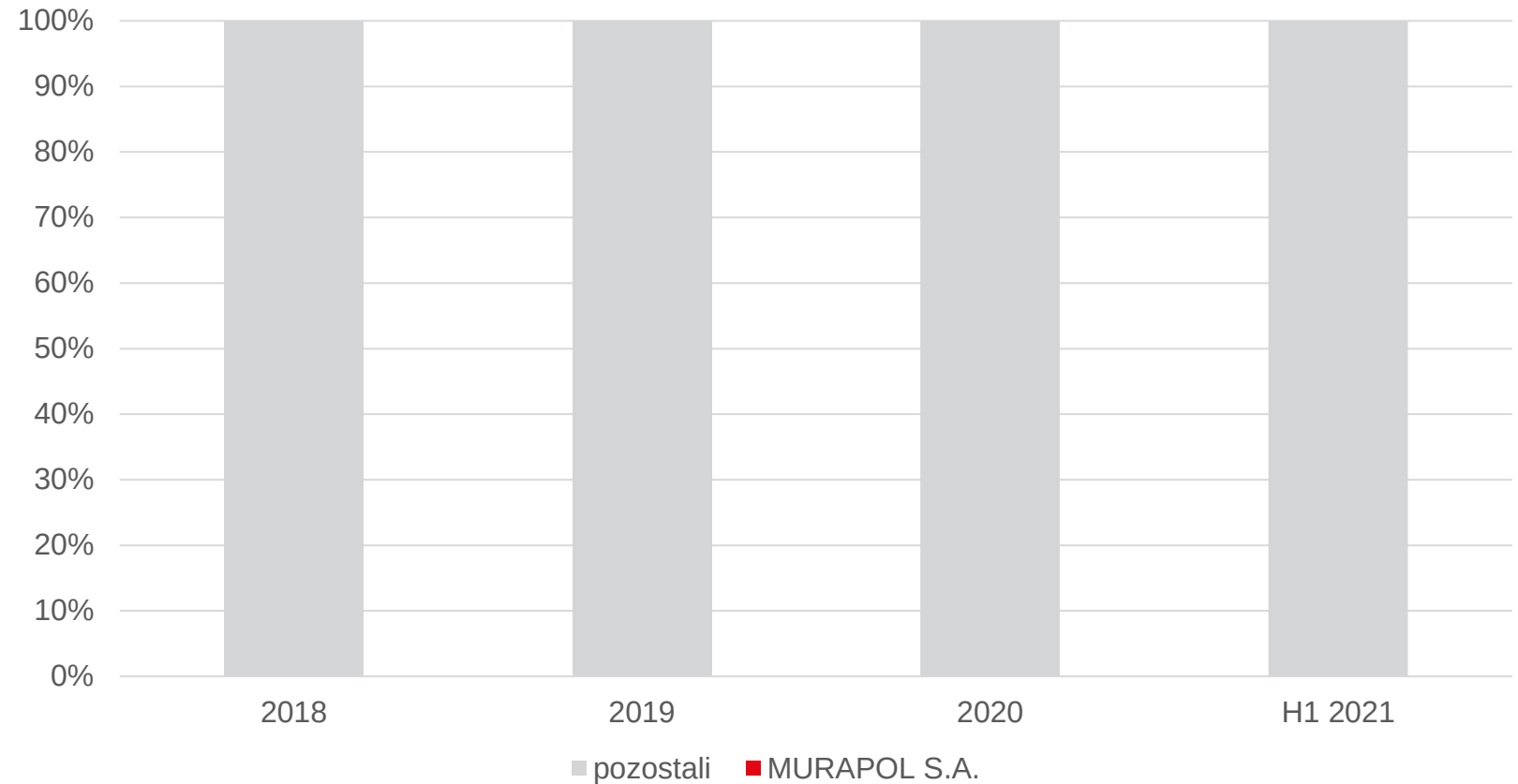
W Łodzi najwięcej mieszkań w okresie 2021-2022 oddać planuje Tree Development Group.

Murapol z wynikiem 858 mieszkań zajmuje drugie miejsce wśród deweloperów z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022.



Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Bydgoszcz

Od początku 2018 roku nie odnotowano w Bydgoszczy ukończonego projektu Murapolu.

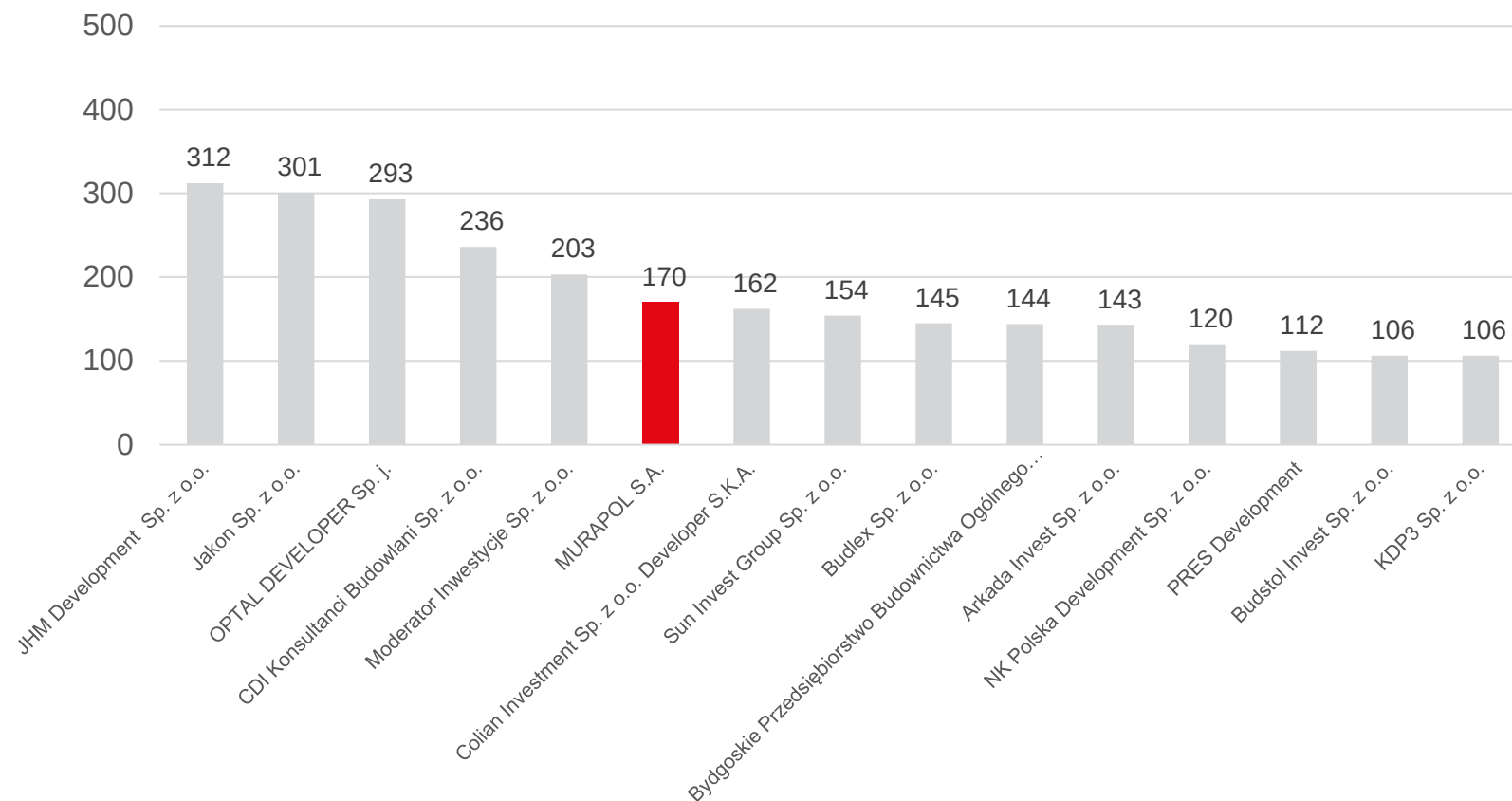


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Bydgoszcz



Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022 w Bydgoszczy mają w planach na ten okres dostarczenie ok. 300 mieszkań.

W przypadku Murapolu jest to 170 lokali.



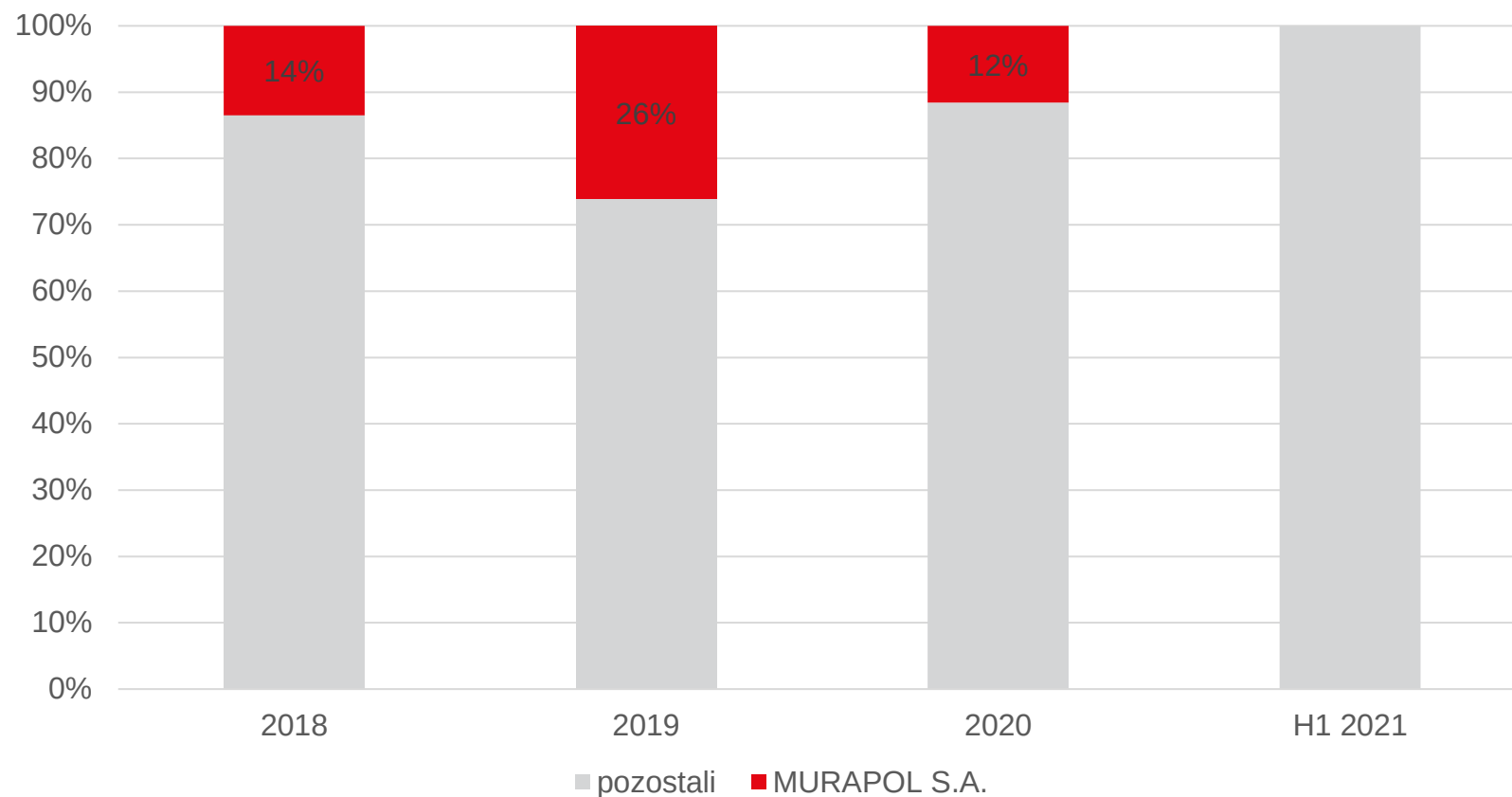
Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Toruń



Udział Murapolu w liczbie mieszkań zlokalizowanych w budynkach, których budowę zakończono w roku 2018 wynosił 14%.

W następnych latach było to kolejno 26% i 12%.

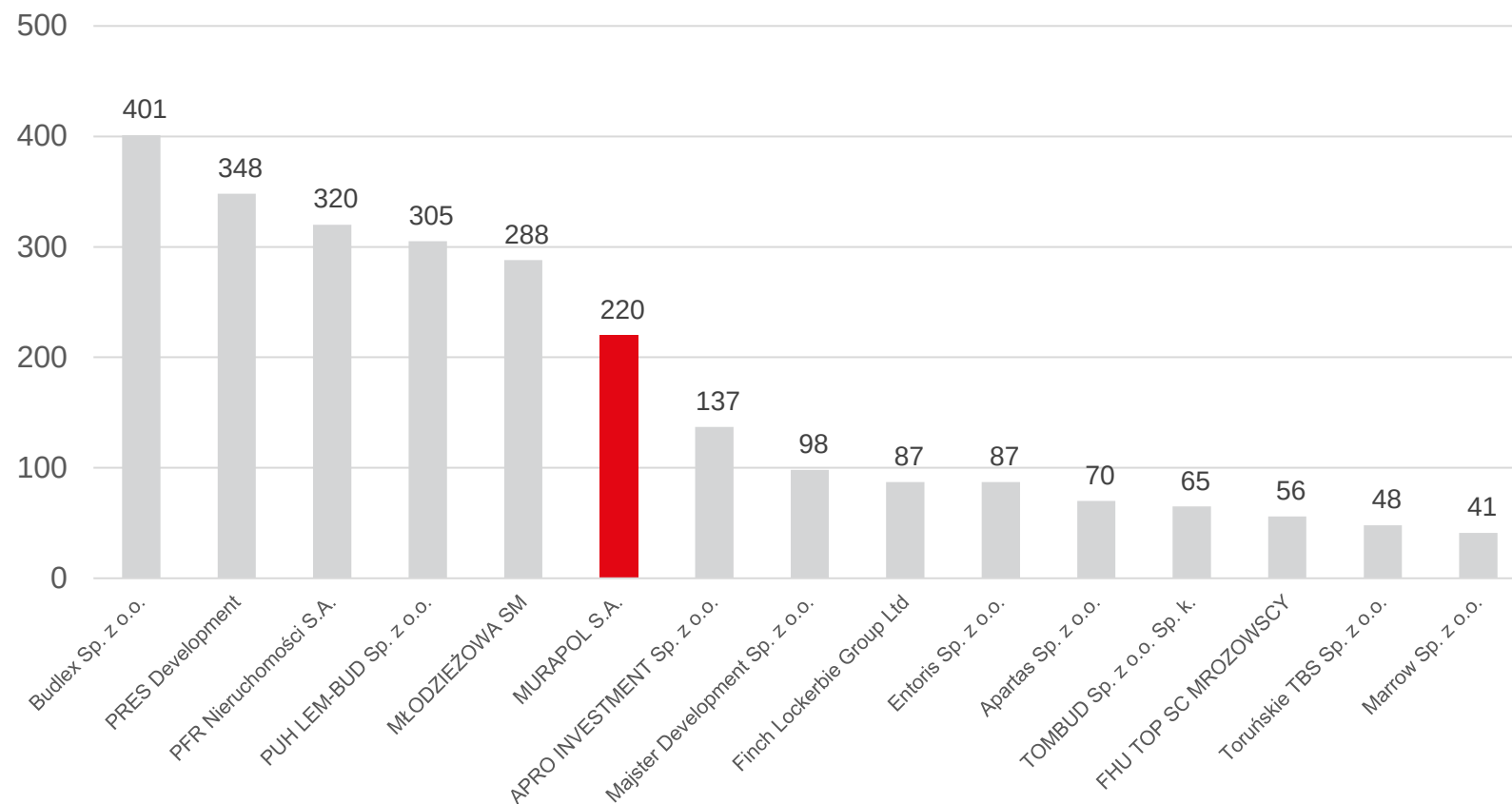
W I połowie 2021 roku nie odnotowano w Toruniu ukończenia kolejnej inwestycji przez tego dewelopera.



Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Toruń



Pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w latach 2021-2022 na rynku toruńskim Murapol zajął szóste miejsce.

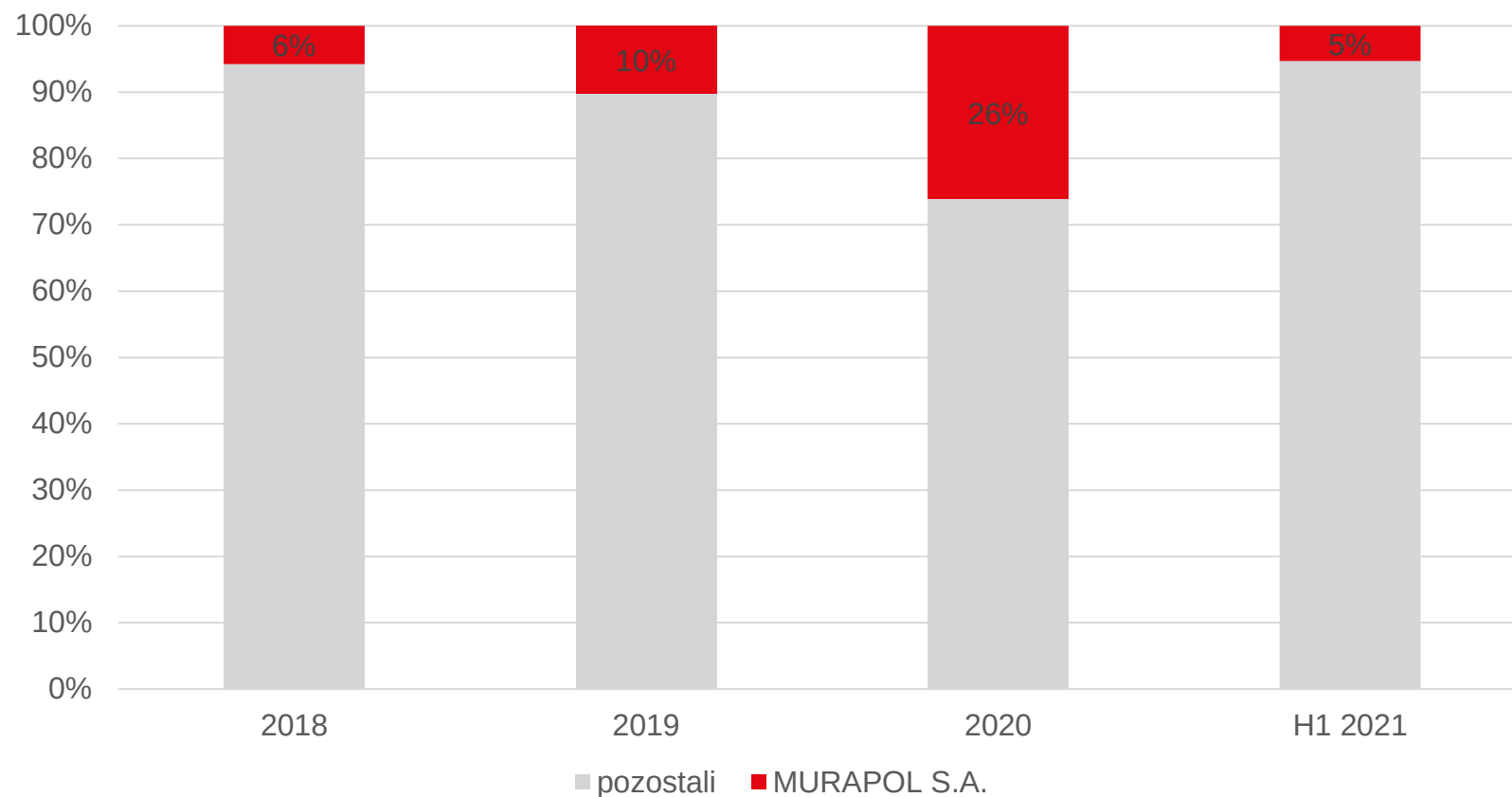


Udział w rynku - mieszkania oddane 2018 - H1 2021, Śląsk



W latach 2018-2020 udział Murapolu w liczbie mieszkań zlokalizowanych w budynkach, których budowę wtedy zakończono dynamicznie wzrastał, od 6% w 2018 do 26% w 2020 roku.

W I połowie 2021 roku udział Murapolu w produkcji deweloperskiej Śląska wyniósł 5%.

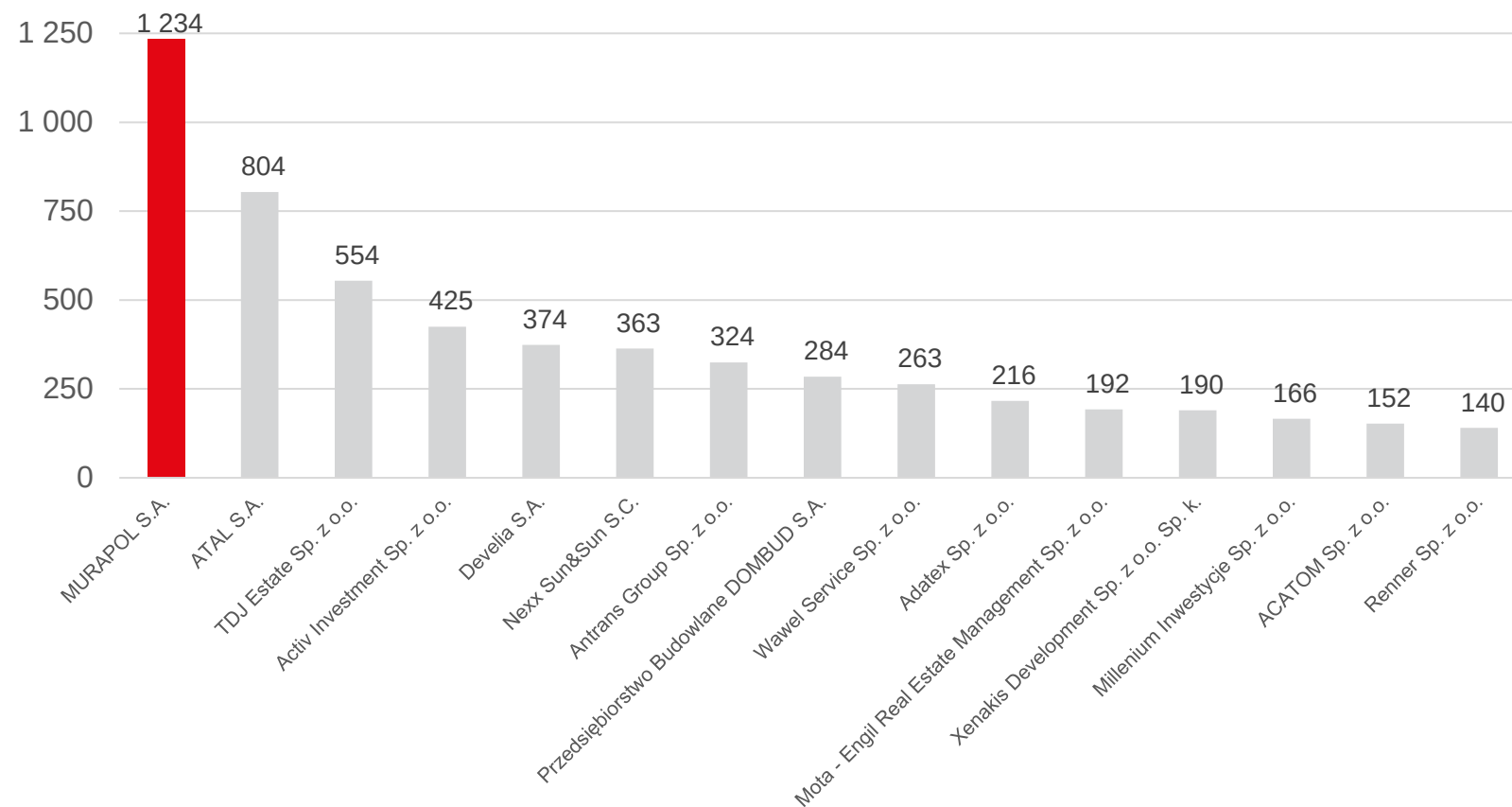


Deweloperzy z największą liczbą mieszkań planowanych do oddania 2021-2022, Śląsk



Murapol zajmuje pierwsze miejsce wśród deweloperów pod względem liczby mieszkań planowanych do oddania w okresie 2021-2022.

Wynik Murapolu jest o połowę wyższy niż wynik zajmującej drugą pozycję firmy Atal i więcej niż dwukrotnie wyższy niż wynik trzeciego TDJ Estate.

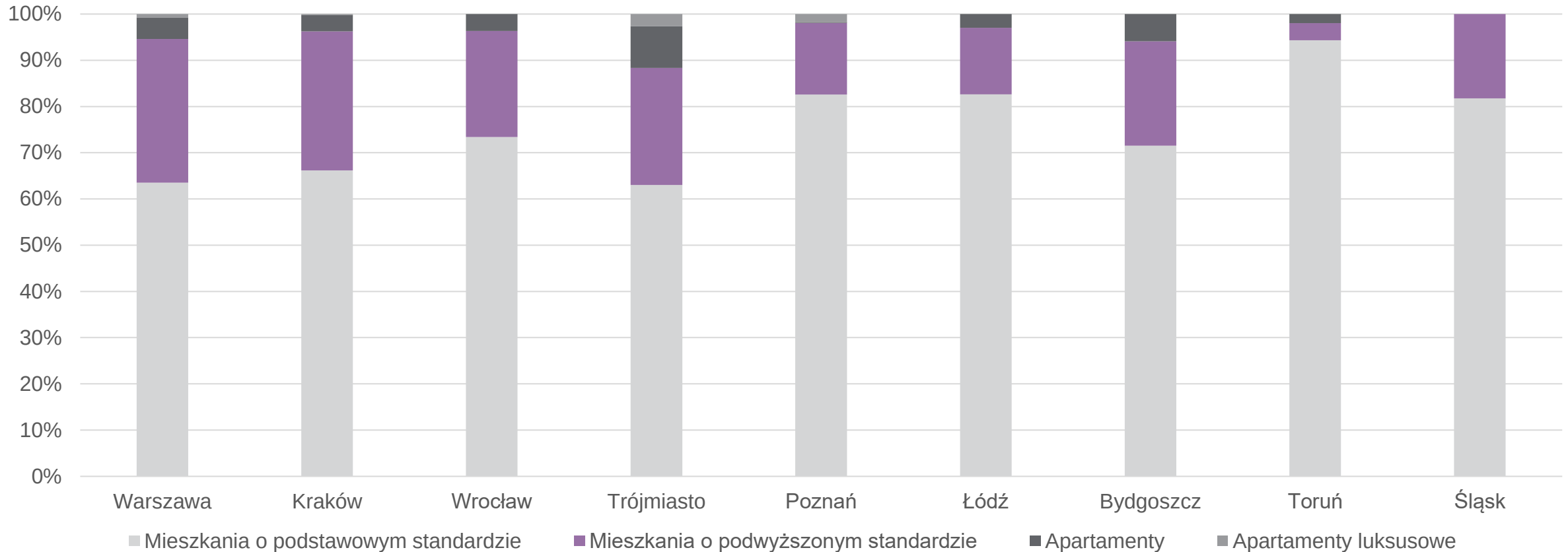


- W analizach JLL lokale w budownictwie wielorodzinnym dzielone są na dwa podstawowe segmenty: mieszkania i apartamenty.
- Mieszkania dzielą się dalej na mieszkania o podstawowym standardzie i mieszkania o podwyższonym standardzie. W segmencie apartamentów wyróżniane są z kolei podsegmenty apartamentów i apartamentów luksusowych (unikalnych projektów w skali kraju).
- O zakwalifikowaniu produktu do segmentu apartamentów decydują przede wszystkim kryteria lokalizacyjne i jakościowe, tak w odniesieniu do lokalu jak i budynku lub zespołu. Ponadto kryterium cenowe pełni pomocniczą rolę w segmentacji.
- Nie ma natomiast stosowanego przez niektórych analityków wykluczenia lokalu z segmentu apartamentów ze względu na jego powierzchnię użytkową.

Segmentacja rynków, oferta, Q2 2021



Zgodnie z metodologią JLL wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się obecnie w ofercie Murapolu (na analizowanych rynkach) należy zaliczyć do mieszkań o podstawowym standardzie.





Identyfikacja i opis kluczowych czynników wpływających na popyt i podaż



Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych i marże bankowe

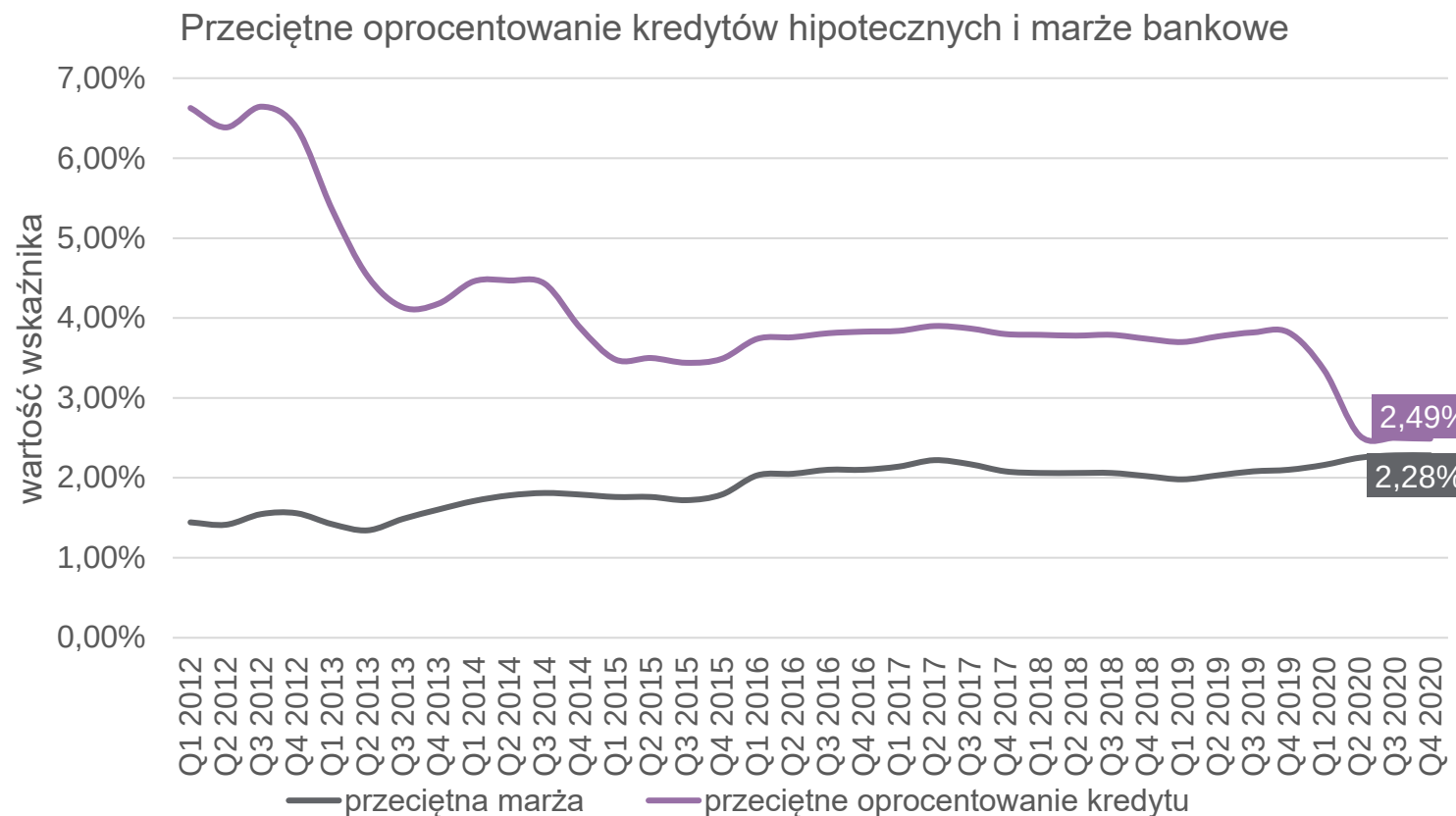


Stopy procentowe są na najniższym poziomie w historii – bliskie zera.

Przyczyniają się one do wzrostu popytu poprzez dwa mechanizmy:

- Dzięki niskiemu oprocentowaniu kredytów hipotecznych
- Poprzez wpływ na posiadaczy oszczędności poszukujących alternatywnych sposobów ochrony realnej wartości swoich pieniędzy

Nowe kredyty hipoteczne są udzielane niemal wyłącznie w złotych, jako kredyty o zmiennej stopie procentowej (VRM), opartej o WIBOR i marżę banku.



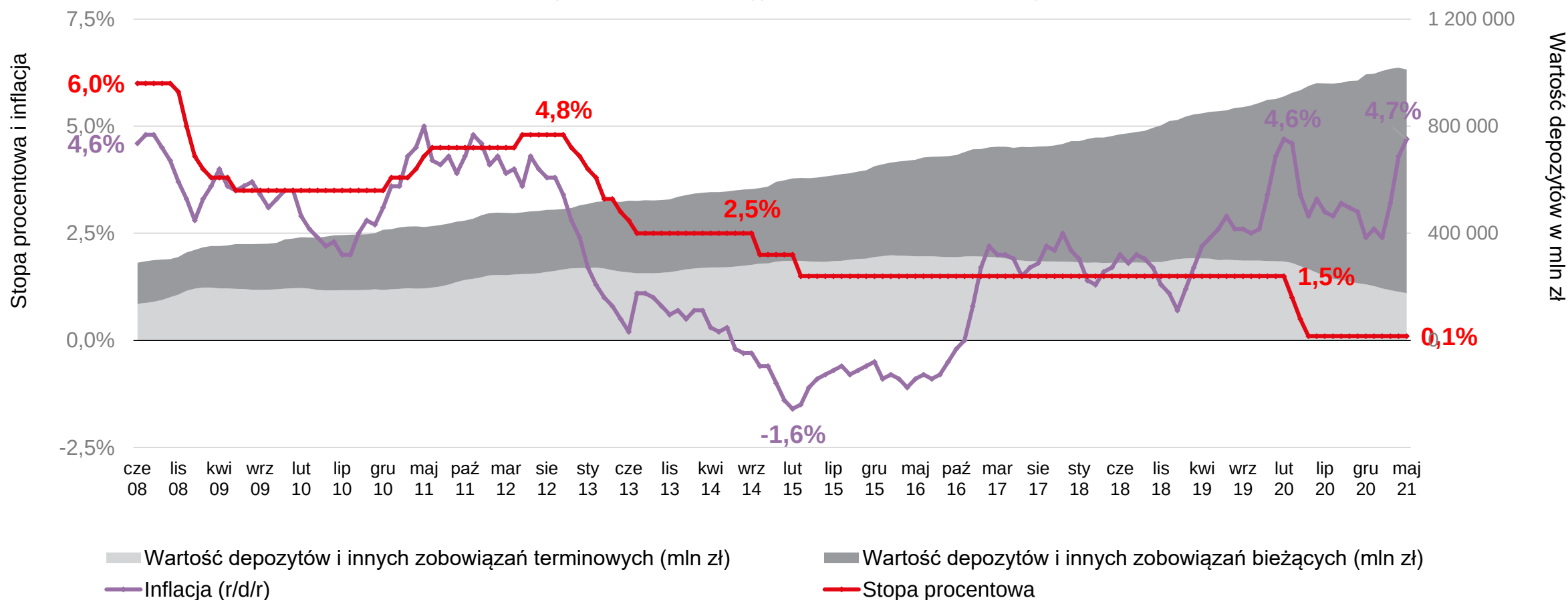
Inflacja, stopa referencyjna NBP i wartość depozytów

2008 – maj 2021



Przy rocznej inflacji przekraczającej 4,0% ujemna rozpiętość między inflacją a oprocentowaniem depozytów sięga 400 bps.

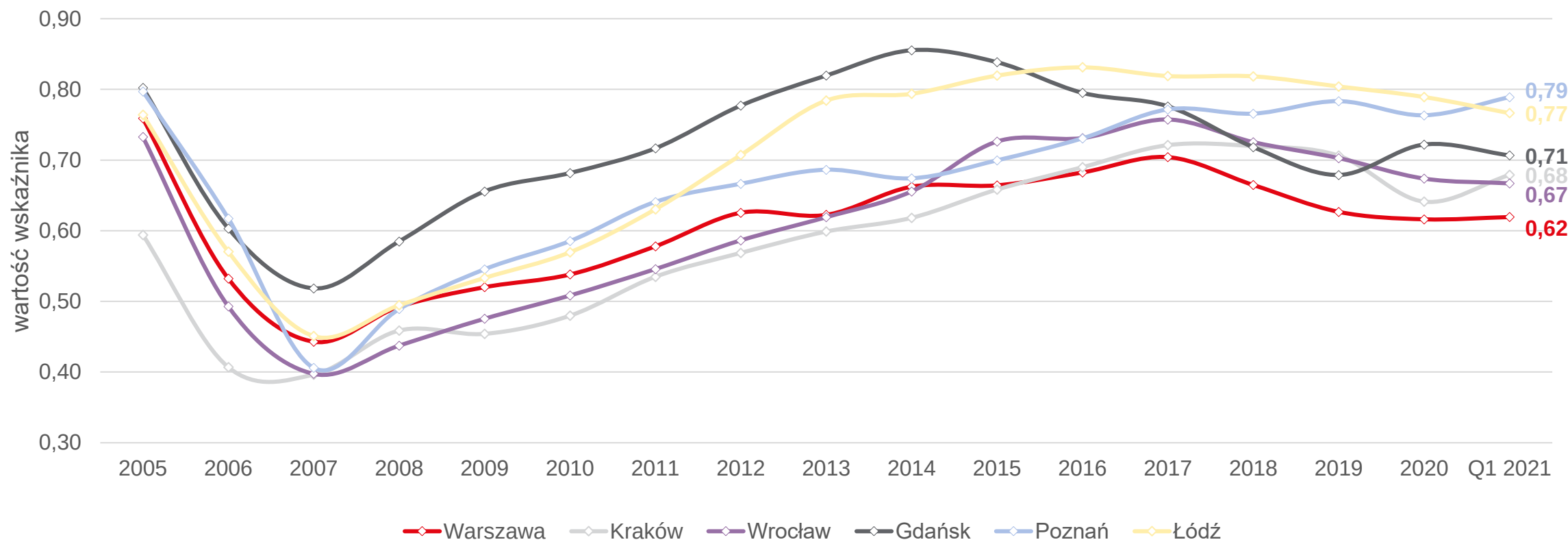
Inflacja, stopa referencyjna NBP i wartość depozytów



Dostępność cenowa

Pomimo wzrostu cen szybszego od wzrostu płac dostępność mierzona relacją przeciętnej ceny m² i miesięcznej płacy jest nadal znacznie wyższa niż w latach 2007-2008.

Dostępność cenowa mieszkań



Demografia

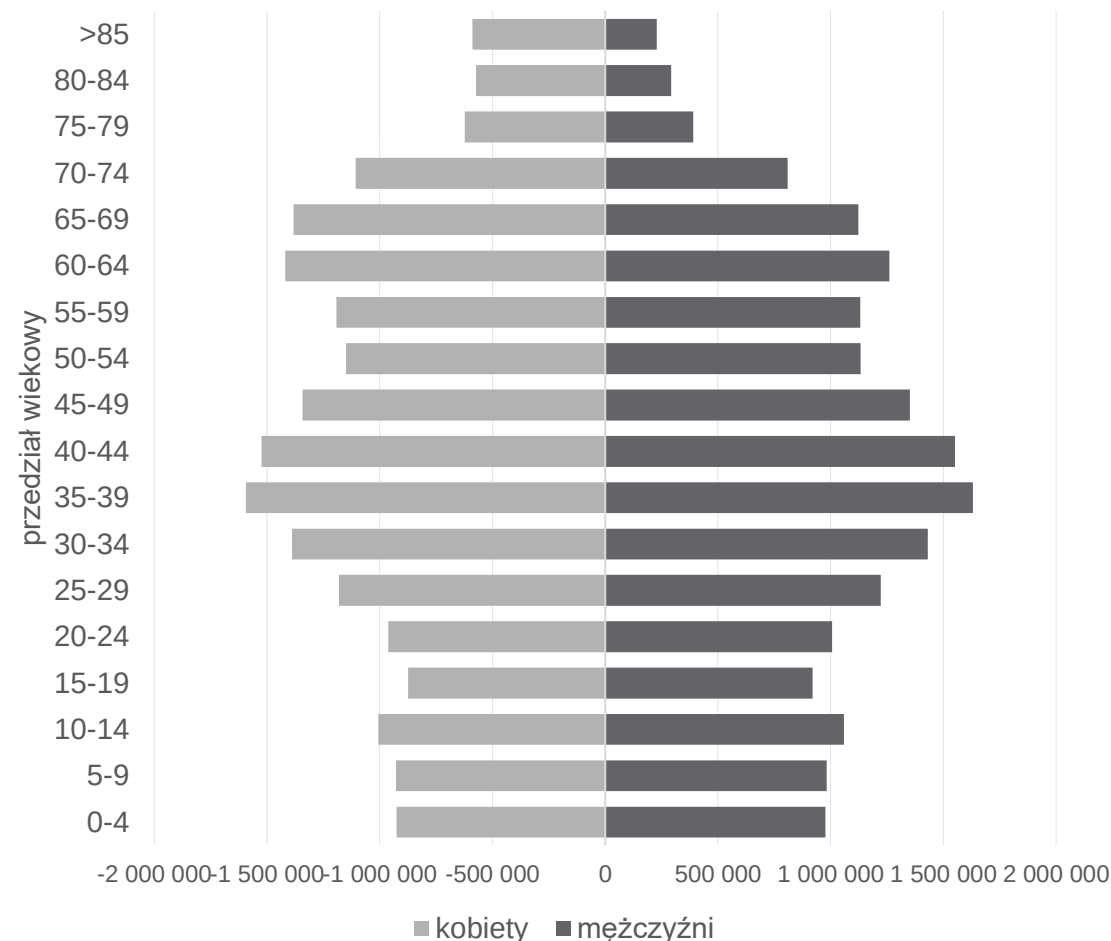
Z liczbą ludności sięgającą 38 milionów Polska jest największym krajem w Europie Środkowej. Kraj ma **policentryczną strukturę zaludnienia**, z korzystnie zlokalizowaną stolicą, pięcioma miastami mającymi ponad pół miliona mieszkańców i szeregiem dość dużych miast regionalnych.

Rzeczywista liczba mieszkańców w największych polskich miastach jest niewątpliwie większa niż podawana w oficjalnych statystykach, gdyż nie ma wymogu obowiązkowej rejestracji zmiany miejsca zamieszkania. W kilku ostatnich latach do miast tych **napłynęło wielu młodych migrantów z Ukrainy**, którzy znaleźli zatrudnienie zwłaszcza w usługach, sektorze IT i budownictwie.

Populacja studentów w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu czy Gdańsku i Poznaniu ma znaczącą wielkość, z **dynamicznie rosnącą liczbą studentów zagranicznych**. Starzejąca się część społeczeństwa tworzy potencjał dla rozwoju budownictwa senioralnego.

Ponieważ przeciętna wielkość gospodarstwa domowego stale maleje, **łączna liczba gospodarstw domowych wzrośnie**.

Struktura wieku– Polska, 2020



Dobre perspektywy rozwoju prywatnego instytucjonalnego rynku najmu w Polsce



Zasoby polskiego sektora living składają się obecnie głównie z aktywów PRS / BTR (private rented sector / built to rent) i PBSA (privately built student accommodation), czyli z prywatnych mieszkań na wynajem i akademików.

Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w sektorze, którą odnotowaliśmy w ostatnich kilku kwartałach, zasób ten jest relatywnie niewielki, zwłaszcza w porównaniu do bardziej zaawansowanych rynków takich jak Niemcy czy Francja. W działających projektach PRS znajduje się obecnie ok. 6 100 mieszkań, a zakontraktowanych lub w budowie jest kolejnych 24 600. Działające prywatne akademiki oferują ok. 6 100 miejsc, a planowane jest wybudowanie dodatkowych 8 700 miejsc.

W I połowie 2021 r. wolumen inwestycyjny osiągnął nienotowany wcześniej na polskim rynku poziom. W ciągu pierwszych 6 miesięcy roku zakupiono w tym sektorze nieruchomości o wartości ok. 564 mln euro (część transakcji zrealizowanych w I półroczu wciąż może być jeszcze nieujawniona). Tym samym wolumen ulokowanego kapitału w I półroczu 2021 r. przekroczył roczny wolumen dotychczas rekordowego roku 2019 o ponad 70%, a wolumen 2020 r. o prawie 120%.

W przypadku najatrakcyjniejszych budynków wielorodzinnych stopy kapitalizacji dla transakcji typu forward szacowane są obecnie na 5,00% w Warszawie i 5,25% w miastach regionalnych. W przypadku najbardziej atrakcyjnych domów studenckich stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie 5,50% w Warszawie i 5,75% w miastach regionalnych. Ponieważ nie ma dziś w Polsce transakcji istniejącymi aktywami o ustabilizowanym przychodzie, można szacować, że w takim przypadku stopy kapitalizacji powinny uwzględnić premię 25-50 punktów bazowych w stosunku do transakcji typu forward.

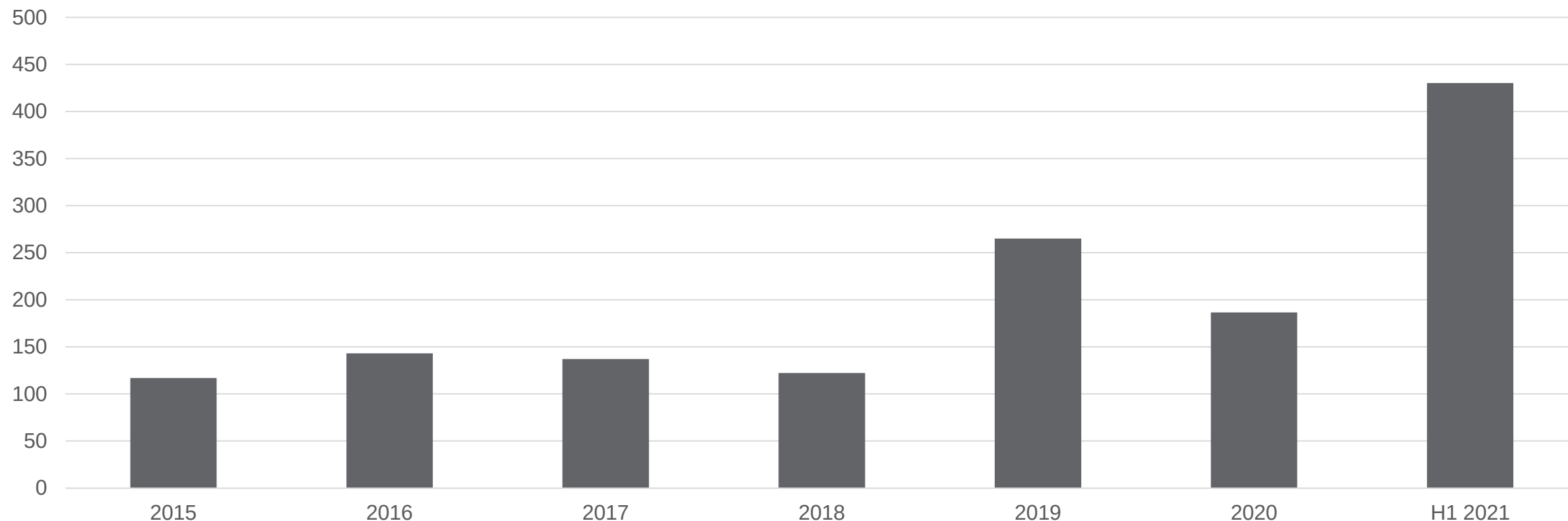
Mieszkania pod wynajem powstają także w formule współpracy kapitałowej pomiędzy deweloperem a funduszem. Przykładem takiej współpracy jest relacja Echo Investment i Resi4Rent. Echo Investment świadczy usługi planowania, projektowania i realizacji inwestycji, natomiast Resi4Rent prowadzi wewnętrzne zarządzanie operacyjne. Tylko w Warszawie inwestor ma już ponad 1 tys. działających mieszkań i kolejne 900 w budowie i planowaniu.

Największym podmiotem działającym w tej formule ale także kupującym budynki od innych deweloperów jest niemiecki fundusz TAG.

Wolumen transakcji PRS w Polsce w latach 2015 - H1 2021



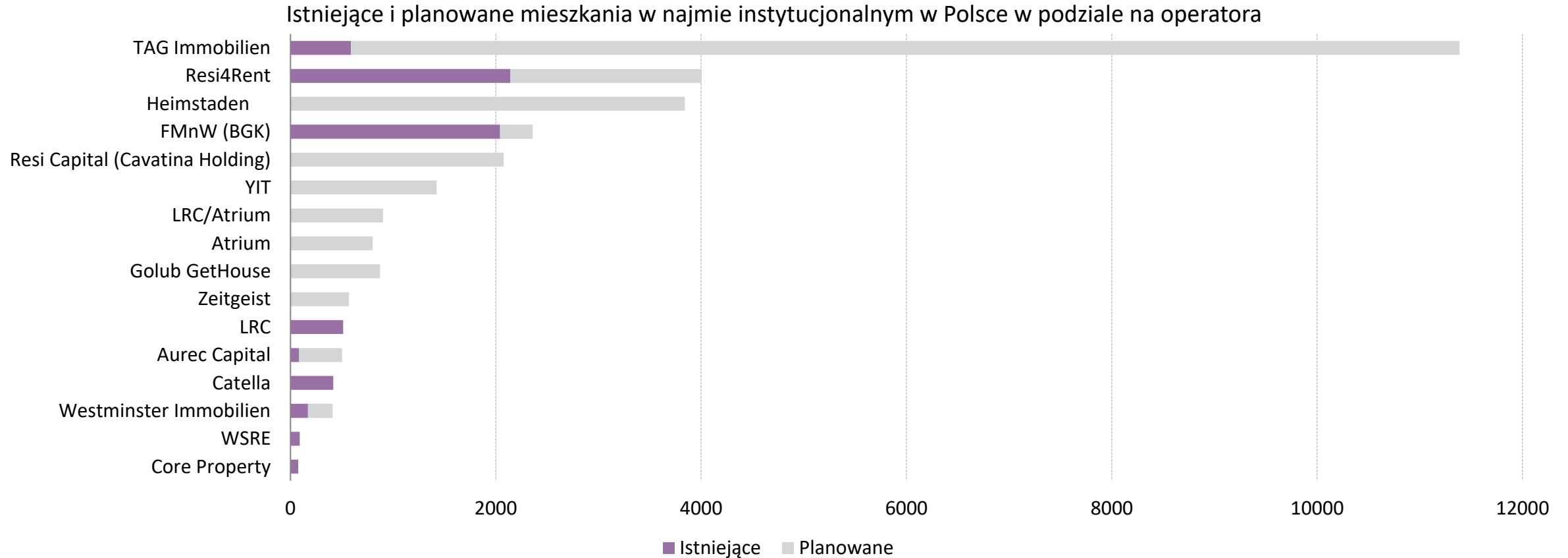
Do końca 2014 roku rynek instytucjonalnych inwestycji w mieszkania na wynajem ograniczał się do transakcji dokonywanych przez relatywnie niedużych inwestorów kupujących pewną liczbę mieszkań w większych inwestycjach lub budynkach. Transakcje dokonywane przez większe fundusze i związane z całymi budynkami na wynajem rozpoczęły się od 2015 roku.



Nowi inwestorzy na rynku najmu w Polsce



Obecnie główne firmy inwestujące w mieszkania na wynajem to: Resi4Rent, Heimstaden, TAG Immobilien, Catella / Bouwfonds, Zeitgeist, LRC, NREP, Aurec Capital czy Core Property.



Zasoby mieszkaniowe

Kwestia standardu



Budynki sprzed 1945 r.



Prefabrykowane bloki z okresu PRLu



Budynki z lat 1990tych



Współczesne inwestycje deweloperskie

Niewystarczającej liczbie i małym powierzchniom mieszkań towarzyszy w dużej części zasobów niskim standardem i jakością budynków. Znaczna część lokali pochodzi z lat 70. i powstała w technologii wielkopłytywowej. Dotychczas nie odnotowano większych inwestycji w zakresie modernizacji tych zasobów, z wyjątkiem termomodernizacji (która była dotowana przez rząd). Istniejące warunki mieszkaniowe w połączeniu z rozdrobnioną strukturą własności, wysokim wzrostem gospodarczym i rosnącymi aspiracjami co do poziomu życia, tworzą solidne podstawy popytu mieszkaniowego w Polsce.

Niska jakość obiektów oraz brak możliwości wymiany tych istniejących budynków, zwłaszcza na osiedlach wybudowanych w latach 1970-1990, na nowe, zmusi do zakupu osoby poszukujące lokali o wyższej jakości zarówno od deweloperów jak i z rynku wtórnego (lokali po 2000 r.)

Jakość zasobów mieszkaniowych i wiek budynków

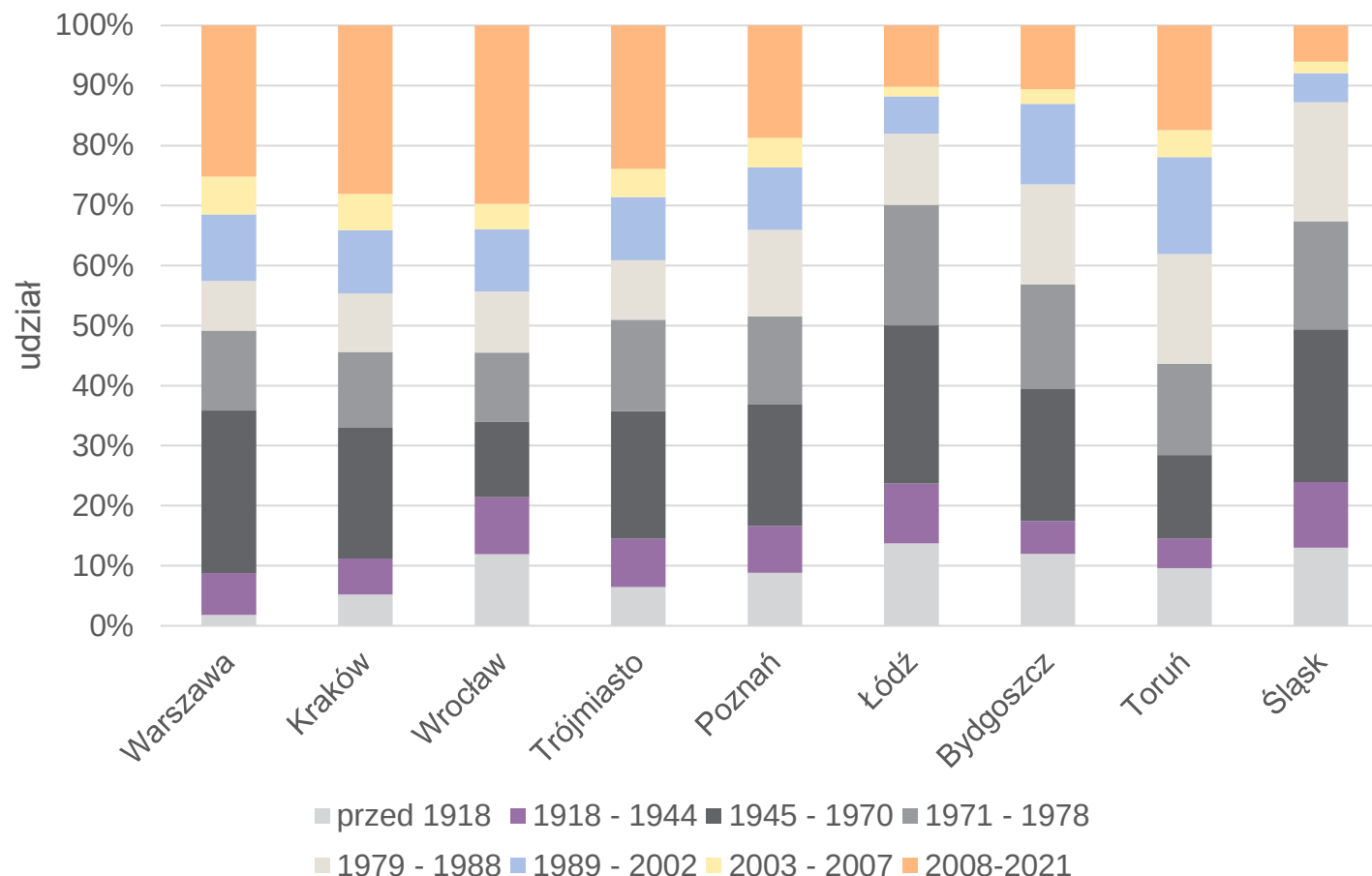
Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach można podzielić na pięć głównych grup w zależności od okresu, w którym je wybudowano. Te pięć okresów jest silnie związane z historią kraju ale także z dominującymi w nich technologiami budowy.

Dwie pierwsze grupy – do 1945 roku – obejmują głównie kamienice. Największą grupę we wszystkich miastach stanowią mieszkania w budynkach z epoki PRLu. Większość z nich powstała po 1970 roku w technologii wielkopłytywowej.

Dwie ostatnie grupy powstały po 1989 roku. Pierwsza obejmuje budynki z lat 1989-2002 zaś druga z lat 2003-2021. W tej ostatniej dominują inwestycje zrealizowane przez deweloperów i tylko je można zaliczyć do budynków mających współczesny standard.

Obecnie, udział procentowy tej grupy w zasobach jest najmniejszy na Śląsku, w Łodzi i Bydgoszczy. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu przekracza on 30%.

Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych



Czynniki wpływające na przyszły popyt



- różnica pomiędzy inflacją a stopami procentowymi
- ucieczka oszczędności z systemu bankowego i innych nisko rentownych inwestycji
- popyt spekulacyjny



- rosnące ceny obniżające dostępność
- malejąca rentowność najmu



- obawy przed dalszym wzrostem cen, powodowanym wzrostami kosztów, także w perspektywie wdrażania „Fit for 55”



- polityka banków w zakresie kredytów hipotecznych, w tym dla osób samozatrudnionych
- obawy przed zadłużeniem „na całe życie”



- przebieg pandemii
- upowszechnienie modelu pracy hybrydowej
- chęć poprawy standardu mieszkaniowego rodziny



- utrudnienia w wejściu na rynek pracy absolwentów z roczników 2020 i 2021
- mniejszy popyt na pierwsze mieszkania i mieszkania czynszowe



- informacje o problemach z podażą
- zachowanie funduszy inwestycyjnych poszukujących całych budynków



- odpływ części popytu na rynek wtórny
- odpływ zamożniejszych nabywców na rynek domów jednorodzinnych

Czynniki wpływające na przyszłą **podaż**



- bardzo dobra sprzedaż przy rosnących cenach
- konieczność uzupełnienia oferty, zwłaszcza przez spółki giełdowe



- ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych
- problem z finansowaniem infrastruktury w samorządach



- dobra dostępność finansowania inwestycji
- utrzymanie możliwości funkcjonowania otwartych rachunków powierniczych



- problemy w uzyskaniu decyzji administracyjnych
- przewlekłość procedur i dezorganizacja pracy urzędów wskutek pandemii



Od 2022 r.:

- ułatwienia w dostępie do gruntów w wyniku specustawy
- mechanizm „ziemia za mieszkania”



- wzrost kosztów realizacji inwestycji wskutek wyższych cen materiałów i energii
- dodatkowe koszty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny



- chęć wykorzystania portfeli gruntów, pozwoleń
- potrzeba zagospodarowania zasobów ludzkich



- wpływ wejścia w życie regulacji nZEB – wyższe koszty, zmiany dokumentacji projektowej
- dostosowywanie budynków do zmian klimatycznych i „Fit for 55+”

Dlaczego warto inwestować w polski sektor mieszkaniowy?



Zmiany demograficzne, ekonomiczne i społeczne wspierają dalszy rozwój sektora mieszkaniowego



Ludność miast wzrośnie do **58% do 2030 roku**

Wzrośnie liczba gospodarstw domowych: **by 2030 do ok. 15,4 miliona**

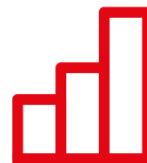
Rośnie zapotrzebowanie na zagranicznych pracowników



W największych miastach występuje strukturalny **deficyt mieszkaniowy**

Bardzo wysoki jest odsetek **młodych Polaków mieszkających z rodzicami**

Jakość istniejących zasobów mieszkaniowych jest niska



Jedna z najbardziej stabilnie rosnących gospodarek w Europie: bez recesji w latach 2008-2009, najniższa recesja w UE w 2020, bardzo pozytywne prognozy na lata 2021-23.

Bardzo niskie bezrobocie i stabilny wzrost płac.



Pandemia powoduje kurczenie się grupy indywidualnych inwestorów poszukujących mieszkań pod wynajem – ale **wzrost liczby osób szukających zabezpieczenia oszczędności.**



Wprowadzenie i utrzymanie dużej skali **pracy zdalnej** oraz nowej organizacji biur stymuluje popyt na większe mieszkania, wpływa na preferencje nabywców mieszkań i na akceptowane lokalizacje

Kontakt

Kazimierz Kirejczyk

Vice President of the Management Board

kazimierz.kirejczyk@eu.jll.com

Aleksandra Gawrońska

Director, Head of Residential Research

aleksandra.gawronska@eu.jll.com

DISCLAIMER

© COPYRIGHT 2021 JONES LANG LASALLE. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this investment opportunity. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.