

**„Budownictwo na świecie – powszechny zastój: kiedy wyjedziemy z tunelu?”**

Raport Euler Hermes, światowego lidera w ubezpieczeniu należności

W swojej analizie firma Euler Hermes SFAC (francuski oddział EH) bada perspektywy branży na gruncie światowym, a w szczególności w Stanach Zjednoczonych, w Hiszpanii i we Francji. Już w kwietniu 2008 r. eksperci spółki Euler Hermes SFAC przewidywali, że kryzys w poważnym stopniu dotknie sektor budownictwa i robót publicznych, a sytuacja na rynku międzybankowym jeszcze go pogłębi. Gwałtowny wzrost cen nieruchomości w ostatnich latach, znaczne zapasy nieruchomości w Stanach Zjednoczonych i w Hiszpanii oraz ograniczenia kredytów sprawiają, że perspektywy ożywienia w omawianym sektorze różnią w poszczególnych krajach. Euler Hermes SFAC przewiduje, że we Francji ożywienie nastąpi pod koniec 2010 r., w Stanach Zjednoczonych w ciągu 2011 r., a w Hiszpanii w 2012 r.

**1. Pogorszenie wskaźnika napięcia Euler Hermes SFAC na rynkach nieruchomości**

*„W okresie od 2007 do 2009 obserwujemy wzrost **ogólnego wskaźnika napięcia Euler Hermes SFAC na rynkach nieruchomości\*** od 1,4 do 2,5. Zmiana ta wynika w znacznej mierze z rosnącego udziału zadłużenia związanego z nieruchomościami w budżecie gospodarstw domowych, podczas gdy obniżka cen jeszcze nie nabrała charakteru powszechnego”,* stwierdza Laurent Bonhoure, doradca sektorowy Euler Hermes SFAC.

\* Wzrost – czyli ogólny wskaźnik napięcia (na rynkach nieruchomości) Euler Hermes SFAC pogorszył się. Innymi słowy: wzrasta prawdopodobieństwo spadku cen. Szczegółowe omówienie metodologii wskaźnika napięcia znajduje się na końcu tekstu.

Znaczny spadek cen mieszkań w Wielkiej Brytanii i w Stanach Zjednoczonych pociąga za sobą spadek związanego z nimi wskaźnika napięcia w 2009 r.

**2. Różne perspektywy ożywienia dla różnych krajów**

- W Stanach Zjednoczonych brak nadziei na zasadniczą poprawę przed końcem okresu 2010 - 2011

- Silny spadek cen sprzedaży zwiększa wypłacalność przeciętnych gospodarstw

Przy spadku cen o 31% od stycznia 2007 r. zwiększyła się zdolność amerykańskich gospodarstw domowych do zakupu nieruchomości. Należy też zauważyć, że w Stanach Zjednoczonych 45% domów jest sprzedawanych w związku z zajęciem mienia, co znacznie przyczynia się do silnego spadku cen.

- Spadek liczby nowych budów

Liczba nowych budów spadła 4,5-krotnie w ciągu 3 lat i wynosi obecnie mniej więcej 500 000 rocznie, co plasuje Stany Zjednoczone prawie na takim samym poziomie, na jakim była Francja w 2007 r. Równocześnie PKB w Stanach Zjednoczonych jest 7-krotnie wyższy niż we Francji.

- Jednak znaczny zapas mieszkań oraz wzrost bezrobocia nie dają widoków na szybkie ożywienie

Sytuacja na rynku sięgnęła dna. Nadzieje na odbicie niweczy jednak znaczny zapas mieszkań: sprzedaż domu w Stanach Zjednoczonych wciąż zajmuje mniej więcej rok.

*„Mimo uzdrowienia, jakie przyniósł spadek cen nieruchomości, wzrost stopy bezrobocia – który w ciągu półtora roku uległ podwojeniu – negatywnie wpływa na możliwości ożywienia w sektorze. Przed końcem okresu 2010-2011 nie ma nadziei na zasadniczą poprawę”,* zakłada Laurent Bonhoure.

- Hiszpania: ożywienie nie wcześniej niż w 2012 r.

- Eksplozja cen nieruchomości spowodowała nadmierne zadłużenie hiszpańskich gospodarstw

W latach 2000 – 2008 średnia cena nieruchomości praktycznie uległa podwojeniu w stosunku do Dochodu Rozporządzalnego Brutto. Zadłużenie hiszpańskich gospodarstw domowych osiągnęło poziom 135% Dochodu Rozporządzalnego Brutto.

*„Wskaźnik własności wynosi blisko 90%. Nie bardzo widać czynniki, które mogłyby rozruszać rynek nieruchomości”,* zauważa Laurent Bonhoure.

- Po zawrotnym wzroście liczby nowych budów nastąpił ich spadek, powodując znaczny wzrost stopy bezrobocia

Hiszpania odnotowywała rekordowe wyniki w sektorze budownictwa, produkując od 600 do 800 000 nowych mieszkań przez cztery lata, czyli 40% więcej niż obecnie w Stanach Zjednoczonych, przy poziomie PKB 10-krotnie niższym od amerykańskiego. Zwiększył się zapas nowych, niesprzedanych mieszkań. Ich liczba przekracza milion, co odpowiada wielkości ponad 3-letniej sprzedaży. To oznacza, że liczba nowych budów bardzo się kurczy, aż do poziomu 100 000 rocznie. Jest to jedyny sposób na uzdrowienie sytuacji w sektorze budownictwa, niemniej jednak pociąga on za sobą silny wzrost bezrobocia.

*„Ze względu na utrzymujące się bardzo wysokie ceny (spadek wynosi obecnie zaledwie 6%), na załamanie w sektorze budowlanym mającym znaczny udział w PKB (16% w stosunku do 4% w Stanach Zjednoczonych) oraz na olbrzymie zapasy, bańka nieruchomości w Hiszpanii pęka z opóźnieniem. Gwałtowny wzrost stopy bezrobocia pogarsza sytuację. Nie widzimy perspektywy ożywienia przed rokiem 2012”,* stwierdza Laurent Bonhoure.

- Francja: ożywienie w sektorze budownictwa nie będzie możliwe przed końcem 2010 r.

- Znaczny wzrost zadłużenia gospodarstw domowych

Ceny poszybowały w górę w stosunku do przychodów przy równoczesnym bardzo wyraźnym wzroście cen gruntów. Średnia cena mieszkania odpowiada mniej więcej 6,5-letnim przychodom przeciętnego gospodarstwa domowego. Oznacza to wzrost o 60% w ciągu 4 lat, podczas gdy ceny zaczęły spadać dopiero rok temu.

- W bliskiej perspektywie spadek liczby kredytów nie zmieni się



Euler Hermes SFAC stwierdził 40-procentowy spadek\* liczby nowych kredytów przyznawanych na zagospodarowanie i na cele mieszkaniowe. Jednak po kilku bardzo złych kwartałach w 2. półroczu 2009 r. popyt będzie lepiej ukierunkowany.

\*40-procentowy spadek kredytów dla gospodarstw domowych oraz na cele mieszkaniowe w ciągu 12 miesięcy

*„Informacje przekazywane przez instytucje finansowe oraz przez deweloperów (pośredników finansowych) pokazują, że podczas gdy do końca 2006 r. mniej więcej 5% wniosków kredytowych otrzymywało odpowiedź odmowną, to na początku 2008 r. wskaźnik ten wynosił 10-15%\*. Według informacji od części pośredników w III kwartale 2008 r. klienci otrzymali mniej więcej 30% odpowiedzi odmownych. Niewątpliwie od tego czasu wskaźnik ten spadł i obecnie stanowi mniej więcej 20%”, stwierdza Nicolas de Buttet z Euler Hermes SFAC zajmujący się arbitrażami w sektorze budownictwa i robót publicznych.*

*\*W całym akapicie chodzi o kredyty dla gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe, które są wnioskowane także przez pośredników, w tym deweloperów. Nie chodzi zatem o kredyty inwestycyjne dla deweloperów. Szacunki odsetka odmów powstały przez porównanie informacji dostarczonych przez instytucje finansowe z danymi udostępnionymi przez pośredników.*

- Wysoki wskaźnik szkodowości w sektorze i ożywienie najwcześniej w 2010 r.

Załamanie się rynku nowych budów w sektorze mieszkaniowym miało we Francji mniej brutalny przebieg (-15% w ciągu roku i blisko -30% w ciągu 2 lat) niż w Hiszpanii.

*„Liczba nowych budów spada w tempie od 15 do 20% rocznie. W 2009 r. rozpocznie się budowa 300 000 mieszkań. Dwa lata wcześniej było ich 435 000. Ze względu na inercję opanowującą sektor rzeczywiste ożywienie nie będzie możliwe przed końcem 2010 r. Inny powód do niepokoju: wysoka liczba upadłości odnotowywanych w sektorze. Na koniec kwietnia 2009r. liczba upadłości w sektorze budowlanym (usługi i roboty budowlane) wzrosła o 17%\*, a w branży nieruchomości o 55%”, podsumowuje Nicolas de Buttet.*

*\*skumulowane dane za 12 miesięcy w porównaniu do roku poprzedniego*

### **Wskaźnik napięcia dla rynku nieruchomości - objaśnienie:**

*Nasz wskaźnik napięcia na rynkach nieruchomości wykorzystuje metodę zredukowanych średnich scentrowanych. Bierzemy pod uwagę sumę ważoną odchyłeń od średniej.*

*3 wskaźniki dotyczące cen:*

- ceny domów (współ. 1)*
- zmiany tych cen od 1996 r. (współ. 2)*
- oraz cena/PKB na gospodarstwo domowe (współ. 3).*

*Zadłużenie gospodarstw domowych (współczynnik 4) zapewnia niezbędną równowagę danych.*

*Wzrost wskaźnika pomiędzy 2007 r. a 2009 r. spowodowany był głównie zwiększonym udziałem zadłużenia w realnych dochodach gospodarstw domowych, wówczas gdy spadek cen jeszcze się nie rozprzestrzenił.*

*Ceny nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii i w USA obniżyły się, skutkując obniżeniem poziomu napięcia w tym zakresie w 2009 r. Francja obciążona jest mniejszym ryzykiem niż Niemcy, co wynika z niższego poziomu zadłużenia francuskich gospodarstw domowych w porównaniu do gospodarstw niemieckich. Silny spadek wskaźnika we Włoszech spowodowany był gwałtowną obniżką cen.*

\*\*\*\*\*

*Euler Hermes jest liderem na rynku ubezpieczeń należności handlowych oraz jednym z liderów w zakresie gwarancji ubezpieczeniowych i windykacji należności. Euler Hermes zatrudnia 6 200 pracowników w 50 krajach. Oferuje kompleksowe usługi w zakresie zarządzania należnościami. Skonsolidowany obrót grupy Euler Hermes w 2008 roku wyniósł 2,2 miliarda euro. Euler Hermes rozwinął międzynarodową sieć nadzoru, która umożliwia analizę stabilności finansowej 40 milionów przedsiębiorstw. Grupa obejmuje swoimi gwarancjami transakcje handlowe na całym świecie na kwotę 800 mld euro.*

\*\*\*

*Euler Hermes, członek grupy Allianz, jest notowany na giełdzie Euronext w Paryżu. Agencja Standard & Poor's przyznała grupie oraz należącym do niej spółkom zależnym rating AA-.*

\*\*\*

*W Polsce grupa Euler Hermes jest obecna od 1999 roku. Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. oferuje ubezpieczenia należności handlowych oraz gwarancje ubezpieczeniowe. Jednocześnie druga spółka działająca na polskim rynku - Euler Hermes Zarządzanie Ryzykiem Sp. z o.o. oferuje windykację należności Mierzejewska - Kancelaria Prawna Sp. k.*

Kontakt dla prasy: Artur Niewrzędowski\_TALKING HEADS PR  
[artur.niewrzędowski@thpr.pl](mailto:artur.niewrzędowski@thpr.pl) Tel. 0509-433-874

Więcej informacji na: [www.eulerhermes.fr](http://www.eulerhermes.fr)