

W jakim kierunku zmierza światowa gospodarka

Polski rynek nieruchomości na tle globalnego ożywienia

Światowa gospodarka w popandemicznym okresie

- Wyjście Wlk. Brytanii z Unii Europejskiej (Brexit).
- Wybory w USA.
- Pandemia i szczepionka na Covid-1.
- Różne litery powrotu do normalności: U, W, V, K.
- Rynki finansowe preferują V.
- Dyskusja na temat inflacji – Larry Summers kontra Paul Krugman (w Polsce podobnie).

Co grozi rynkom grozi i gospodarkom

Exhibit 1: COVID-19 is no longer the biggest 'tail risk'

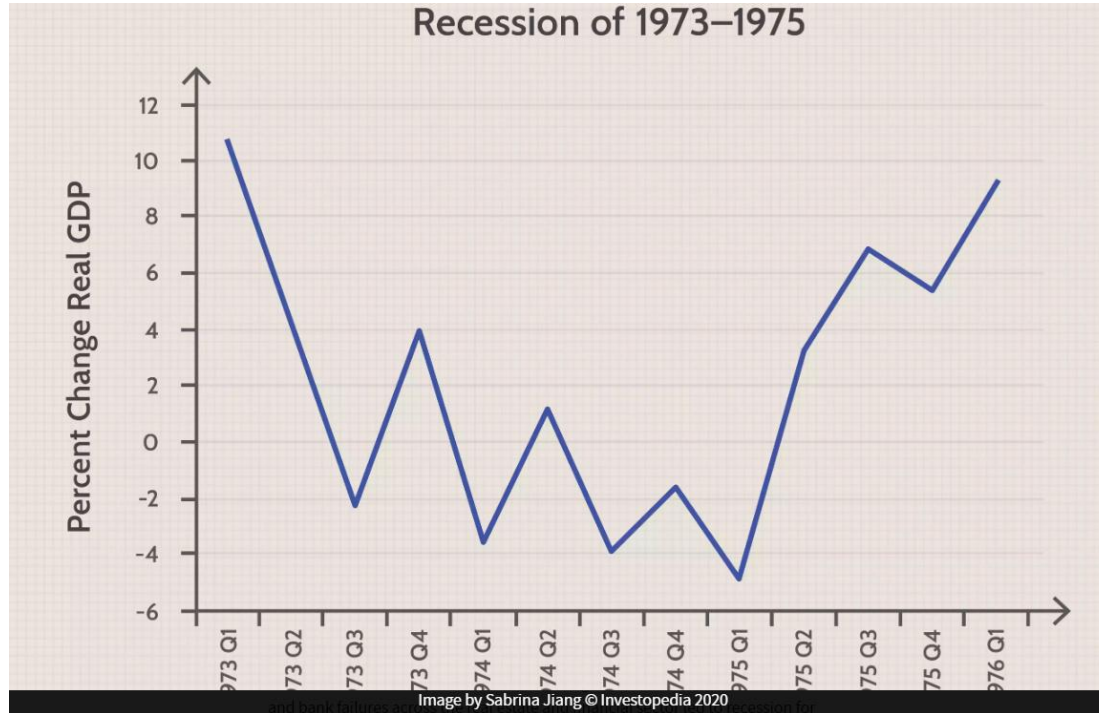
What do you consider the biggest 'tail risk'?



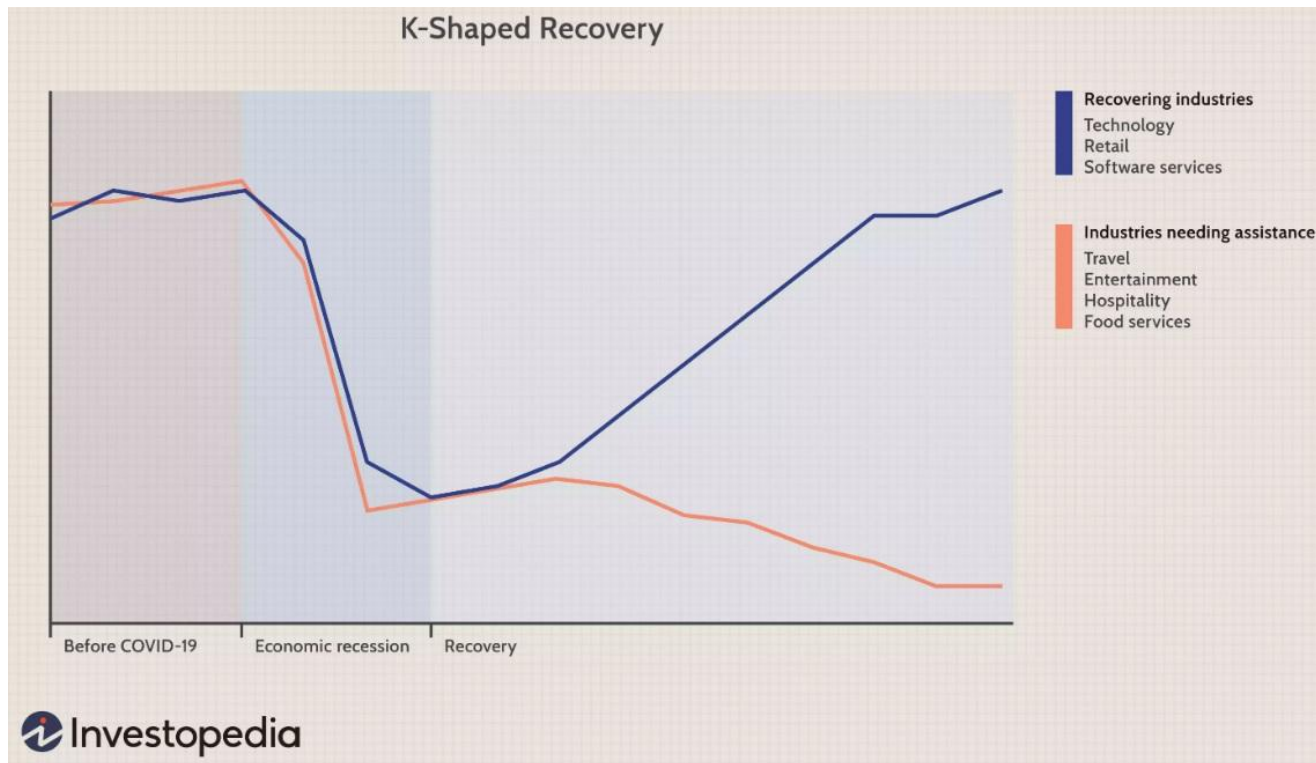
Source: BofA Global Fund Manager Survey

BofA GLOBAL RESEARCH

Ożywienie typu U

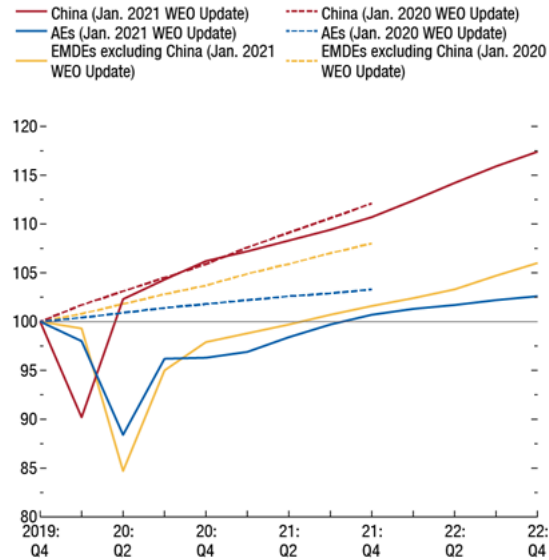


Ożywienie typu K



Prognozy MFW

Figure 1. Divergent Recoveries: WEO Forecast for Advanced Economies and Emerging Market and Developing Economies
(Index, 2019:Q4 = 100)



Source: IMF staff estimates.

Note: AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; WEO = World Economic Outlook.

Latest World Economic Outlook Growth Projections

(real GDP, annual percent change)	ESTIMATE	PROJECTIONS	
	2020	2021	2022
World Output	-3.5	5.5	4.2
Advanced Economies	-4.9	4.3	3.1
United States	-3.4	5.1	2.5
Euro Area	-7.2	4.2	3.6
Germany	-5.4	3.5	3.1
France	-9.0	5.5	4.1
Italy	-9.2	3.0	3.6
Spain	-11.1	5.9	4.7
Japan	-5.1	3.1	2.4
United Kingdom	-10.0	4.5	5.0
Canada	-5.5	3.6	4.1
Other Advanced Economies	-2.5	3.6	3.1
Emerging Markets and Developing Economies	-2.4	6.3	5.0
Emerging and Developing Asia	-1.1	8.3	5.9
China	2.3	8.1	5.6
India	-8.0	11.5	6.8
ASEAN-5	-3.7	5.2	6.0
Emerging and Developing Europe	-2.8	4.0	3.9
Russia	-3.6	3.0	3.9
Latin America and the Caribbean	-7.4	4.1	2.9
Brazil	-4.5	3.6	2.6
Mexico	-8.5	4.3	2.5
Middle East and Central Asia	-3.2	3.0	4.2
Saudi Arabia	-3.9	2.6	4.0
Sub-Saharan Africa	-2.6	3.2	3.9
Nigeria	-3.2	1.5	2.5
South Africa	-7.5	2.8	1.4
Memorandum			
Low-Income Developing Countries	-0.8	5.1	5.5

Source: IMF, World Economic Outlook Update, January 2021

Note: For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, with FY 2020/2021 starting in April 2020. India's growth projections are -7.6 percent in 2020 and 11.0 percent in 2021 based on calendar year.

Gospodarka polska

- Gospodarka polska zachowywała się bardzo dobrze. PKB w 2020 roku spadł o 2,8%. W całej Unii Europejskiej średni spadek PKB wyniósł 7,4%.
- Przedsiębiorcy wspomagani przez rządowe tarcze antykryzysowe (około 200 mld złotych) nie zwalniali masowo pracowników. Eurostat podaje, że bezrobocie wynosi w Polsce 3,1%, a GUS mówi o bezrobociu rejestrowanym na poziomie 6,4%.
- Polska jest w doskonałej pozycji startowej do skokowego wzrostu aktywności gospodarczej w drugiej połowie 2021 roku, kiedy większość Polaków będzie już zaszczepiona.
- Z Funduszu Odbudowy Polska może otrzymać nawet 250 mld złotych (w dotacjach i tanich pożyczkach) oraz o perspektywie budżetowej Unii na lata 2021 – 2027, z którego może do nas trafić 500 mld złotych.
- Dla nabywców nieruchomości spoza Polski bardzo ważne są prognozy dotyczące rynku walutowego (RPP, opinia IIF).

POLSKA GOSPODARKA W 2021 ROKU

PROGNOZY EKONOMISTÓW BANKOWYCH



bank	PKB	bezrobocie	wzrost wynagrodzeń	inflacja	stopy procentowe
PKO BP	+5,1%	5,4%	5,6%	3,1%	0,1%
Pekao	+4%	6,2%	5,9%	2,3%	0,1%
Santander	+4,6%	6,4%	3,9%	2,4%	0,1%
ING	+4,5%	6,2%	5,4%	2,8%	0,1%
mBank	+3,8%	6,5%	3,5%	2,6%	0,1%
Citi Handlowy	+3,7%	7%	4,3%	2,4%	0,1%
BOŚ Bank	+4,2%	6,9%	4,5%	2,3%	0,1%
Bank Pocztowy	+3%	6,8%	3,1%	2,5%	0,1%
Credit Agricole	+3,6%	5,6%	3,1%	2,6%	0,1%

ŹRÓDŁO: PROGNOZY EKONOMISTÓW BANKOWYCH

money.pl

Rynek nieruchomości w Polsce

- Pod względem dynamiki wzrostu cen domów od 2007 roku Polska była w 2019 roku na 20. miejscu w Unii Europejskiej w 2021 na 17.
- W czołowej dziesiątce państw (z Wlk. Brytanią włącznie) ceny od szczytu z 2007 roku wzrosły o 30-90%.
- Ostatnie lata przyniosły znaczny wzrost liczby kredytów hipotecznych, bo Polacy korzystają z ultra-niskich stóp procentowych (0,1%).
- Ponad siedemdziesiąt procent nieruchomości kupowanych jest za gotówkę.
- Zwraca uwagę to, że sporo kapitału przyciąga tak zwany rynek drugich domów.

Od 2007- dołek w 2010

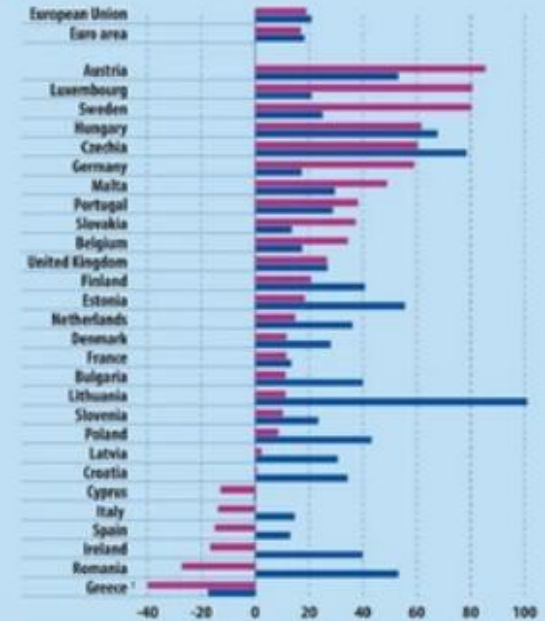
House prices and rents in the EU Index levels (2007=100)



Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_q, prc_hicp_midx)

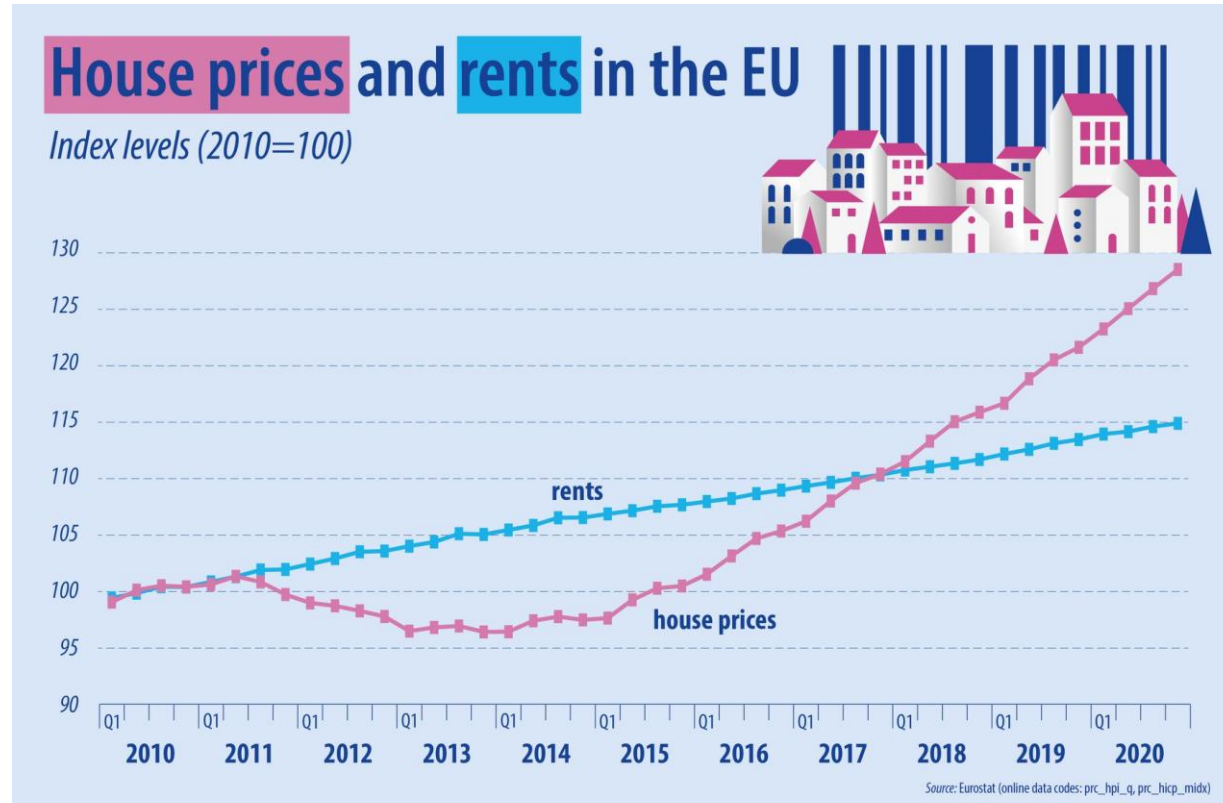
eurostat

House prices and rents in the EU Member States Changes between 2007 and third quarter 2019 (%)



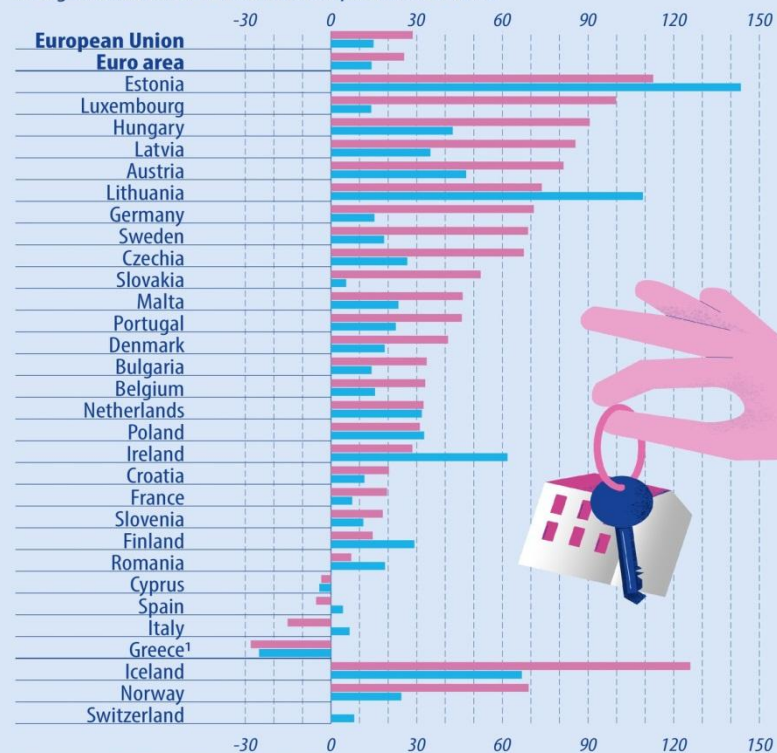
¹ House prices: instead of 2014 Q1 data, 2019 annual increase by 9.3%.
Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_q, prc_hicp_midx, prc_hicp_midx)

Dane obecne (Eurostat)



House prices and rents

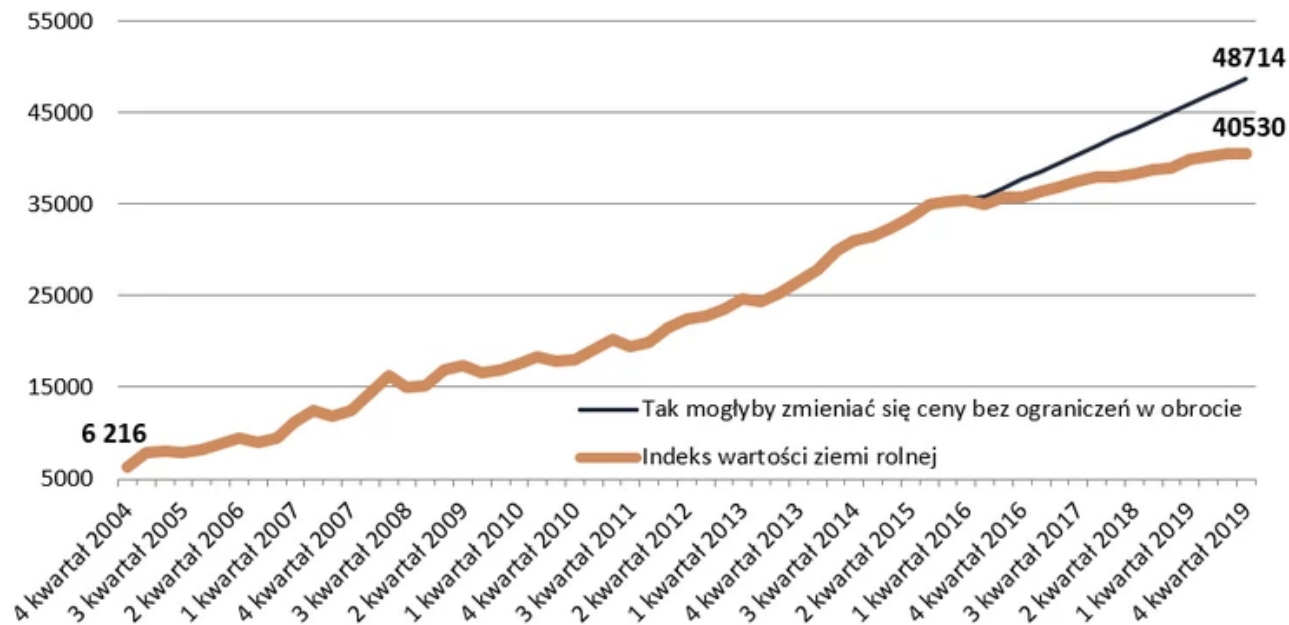
Changes between 2010 and fourth quarter 2020 (%)



¹ House prices: Instead of 2020Q4 data, 2020 annual estimate by Bank of Greece.
 Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_a, prc_hpi_q, tipsho20, prc_hicp_a, prc_hicp_midx)

Cena ziemi rolnej rośnie

Przeciętna wartość hekara ziemi ornej w Polsce (w zł za ha)



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych GUS. Średnia cena transakcyjna ważona jakością gleb w poszczególnych województwach

Uwagi końcowe

- Klasy aktywów konkurencją dla nieruchomości: kryptowaluty i inne wynalazki rynków finansowych
- Czy nieruchomości uznawane za bezpieczną przystań dla kapitału?
- Przykład kryzysu 2007-2009.
- Hossa i bessa zawsze prowadzą do przesady.

Dziękuję Państwu za uwagę

Pytania pod: piotr.w.kuczynski@gmail.com