

# Rynki nieruchomości i materiałów budowlanych

Ignacy Zawisza, Tomasz Gawlik

# Wstęp

- Teoria równowagi ogólnej wyjaśnia w jaki sposób popyt, podaż i cena zrównują się w gospodarce na wielu połączonych ze sobą rynkach. Jest to przeciwieństwo równowagi cząstkowej, która analizuje pojedyncze rynki
- Dzięki temu obserwując dostosowania w popycie i podaży na jednym rynku możemy badać i przewidywać zmiany na rynku/ach powiązanych.

# Plan prezentacji

Prezentacja skupi się na analizie rynków nieruchomości i materiałów budowlanych jako sfer ściśle ze sobą skorelowanych i wykorzystując teorię równowagi ogólnej zbadamy współzależności występujące między nimi.

W analizie graficznej wykresów skupimy się na okresie pandemicznym, tj. od 2020 roku. Studium przypadku dotyczy USA.

# Ceny nowych nieruchomości przemysłowych w USA

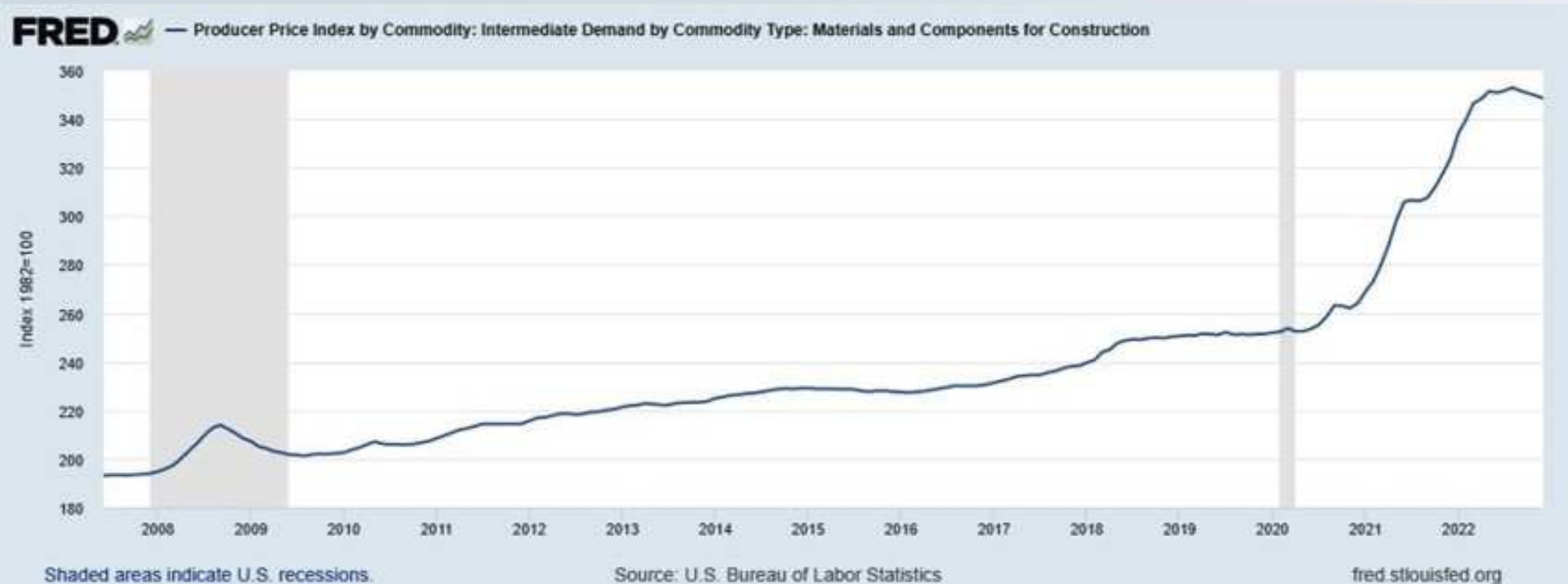


Szare słupy: (i) kryzys finansowy 2008-09

(ii) początek pandemii Covid-19

Źródło: <https://fred.stlouisfed.org/series/PCU236211236211>

# Ceny materiałów budowlanych w USA



Źródło: <https://fred.stlouisfed.org/series/WPSID612#>

# Liczba nowych domów (w budowie) do sprzedaży w USA



Źródło: <https://fred.stlouisfed.org/series/NHFSEPUCS>

Wykres pokazuje ilość domów w budowie (under construction), co potwierdza, iż wzrost cen materiałów uniemożliwił ludziom dokończenie budowy (całkowite koszty budowy mogły ich przerosnąć) i wymusił na nich sprzedaż, której silny wzrost nastąpił na początku roku 2021 (patrz porównanie dalej)

# Dane

na podstawie poprzednich wykresów

Porównanie indeksów nowych budynków przemysłowych	Porównanie indeksów cen materiałów budowlanych	Porównanie liczby domów do sprzedaży (tys.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.2019 - 137,400</li> <li>- 12.2022 - 192,397</li> </ul> <p><b>Wzrost 39,91%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.2019 - 251,500</li> <li>- 12.2022 - 348,487</li> </ul> <p><b>Wzrost 27,83%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.2019 - 190</li> <li>- 12.2022 - 290</li> </ul> <p><b>Wzrost 52,63%</b></p>
<p>Dla porównania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2007 - 100,000</li> <li>- 06.2010 - 105,000</li> </ul> <p><b>Wzrost 5%</b></p>	<p>Dla porównania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2007 - 193,100</li> <li>- 06.2010 - 206,300</li> </ul> <p><b>Wzrost 6,40%</b></p>	<p>Dla porównania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2007 - 327</li> <li>- 06.2010 - 98</li> </ul> <p><b>Spadek 300%</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2013 - 112,600</li> <li>- 06.2016 - 119,400</li> </ul> <p><b>Wzrost 6%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2013 - 222,300</li> <li>- 06.2016 - 229,000</li> </ul> <p><b>Wzrost 3%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 06.2013 - 96</li> <li>- 06.2016 - 149</li> </ul> <p><b>Wzrost 55,2%</b></p>

## Już za chwilę...

Analiza graficzna zmian w popycie, podaży i cenie w okresie pandemii, gdzie głównymi zdarzeniami będą kolejno:

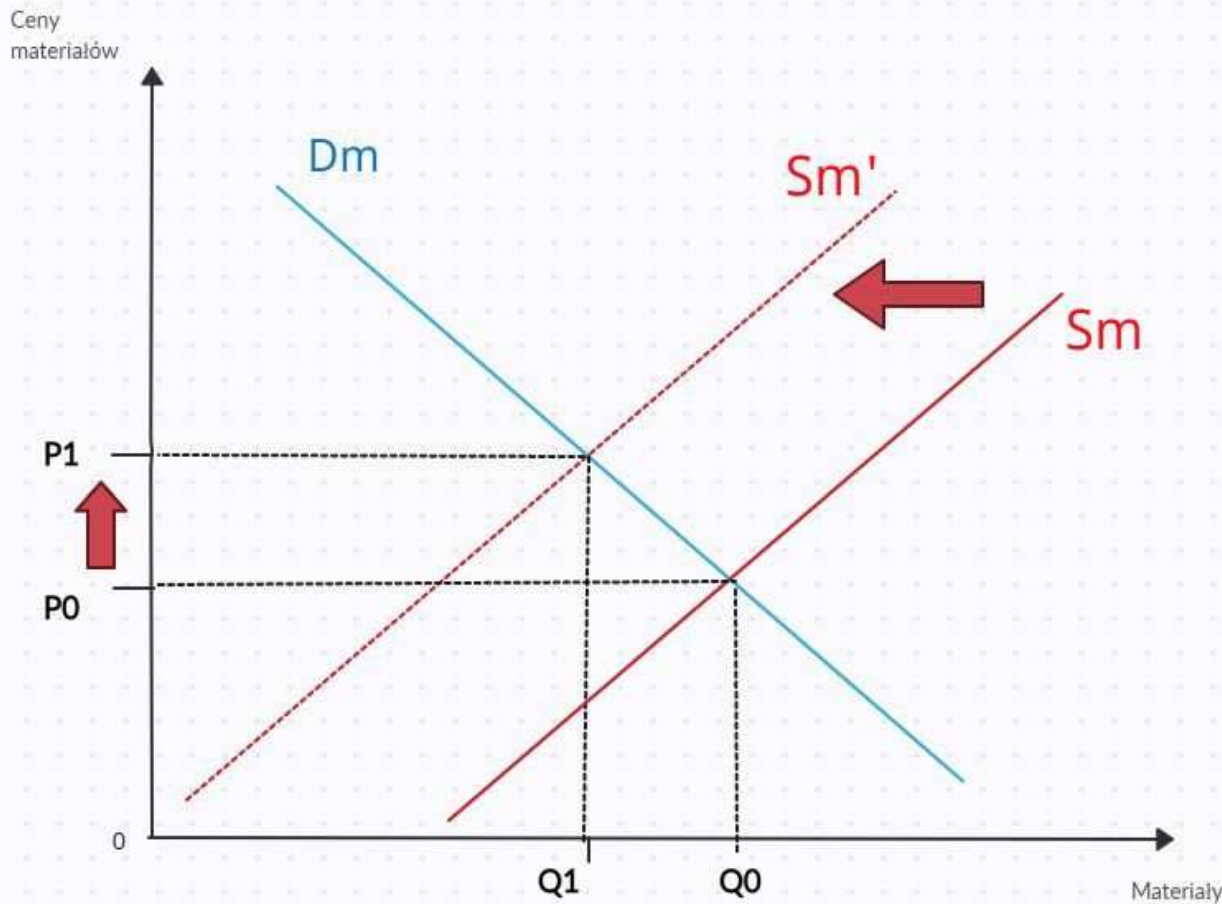
- Spadek podaży/ wzrost cen materiałów budowlanych
- Zwiększony popyt inwestycyjny na zakup nieruchomości w celach zarobkowych, wzrost cen spowodowany równoległym wzrostem na rynku materiałów
- Niska dostępność mieszkań, predykcje ekonomistów dotyczące powstawania bańki na rynku nieruchomości

Omówienie skutków mikroekonomicznych i interwencji państwa w celu poprawy sytuacji na rynku dla konsumentów prywatnych.



# Proces dostosowań na rynkach

## Rynek materiałów



### PRZYCZYNY:

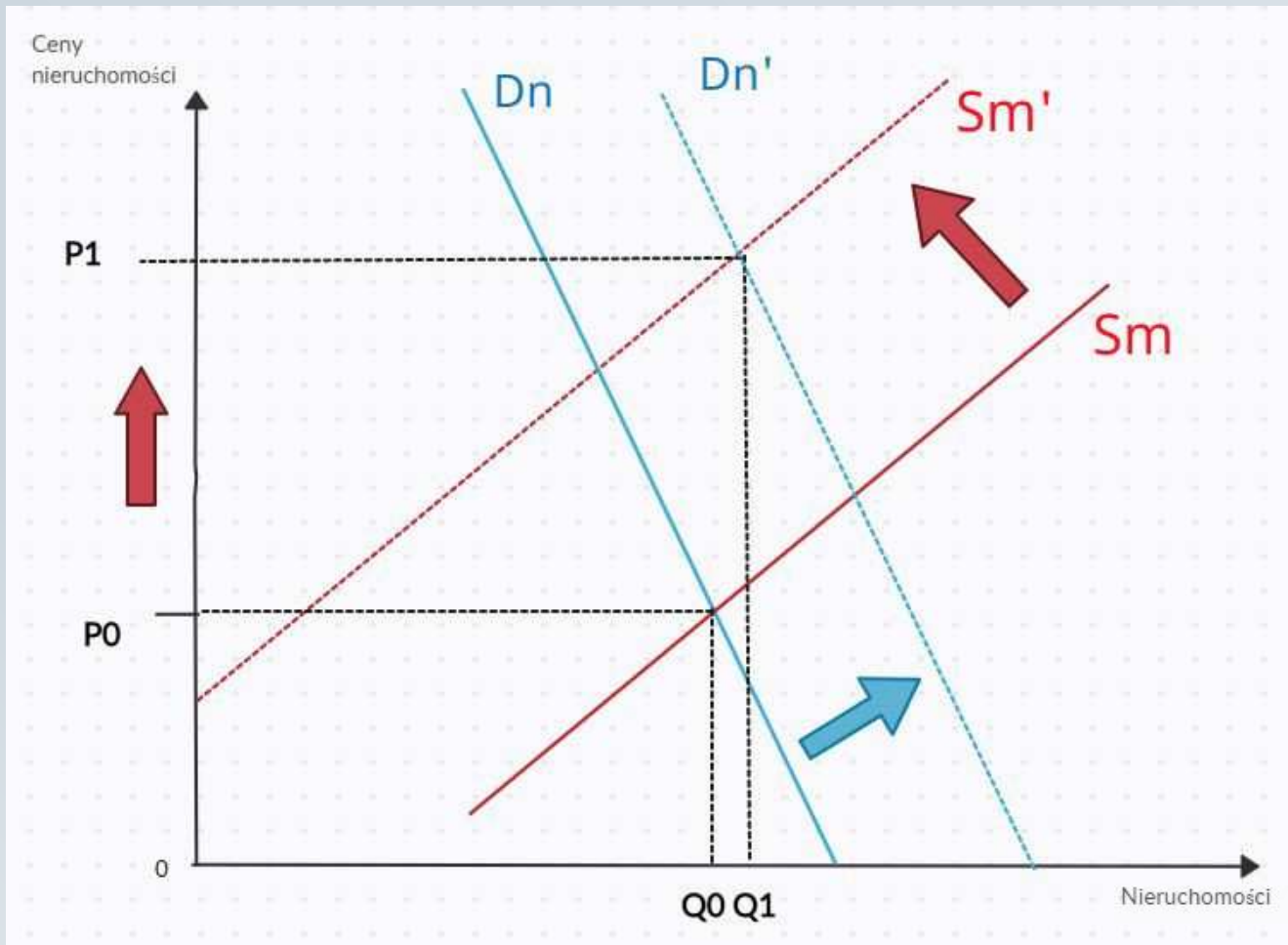
- Wprowadzenie nowych regulacji prawnych, które wymagają stosowania droższych materiałów
- Zwiększone koszty produkcji i transportu w trakcie pandemii spowodowane przerwami łańcuchami dostaw, spadek wydobycia surowców

### SKUTKI:

Zmniejszona podaż i w konsekwencji wzrost cen

# Proces dostosowań

## Rynek nieruchomości



### PRZYCZYNY:

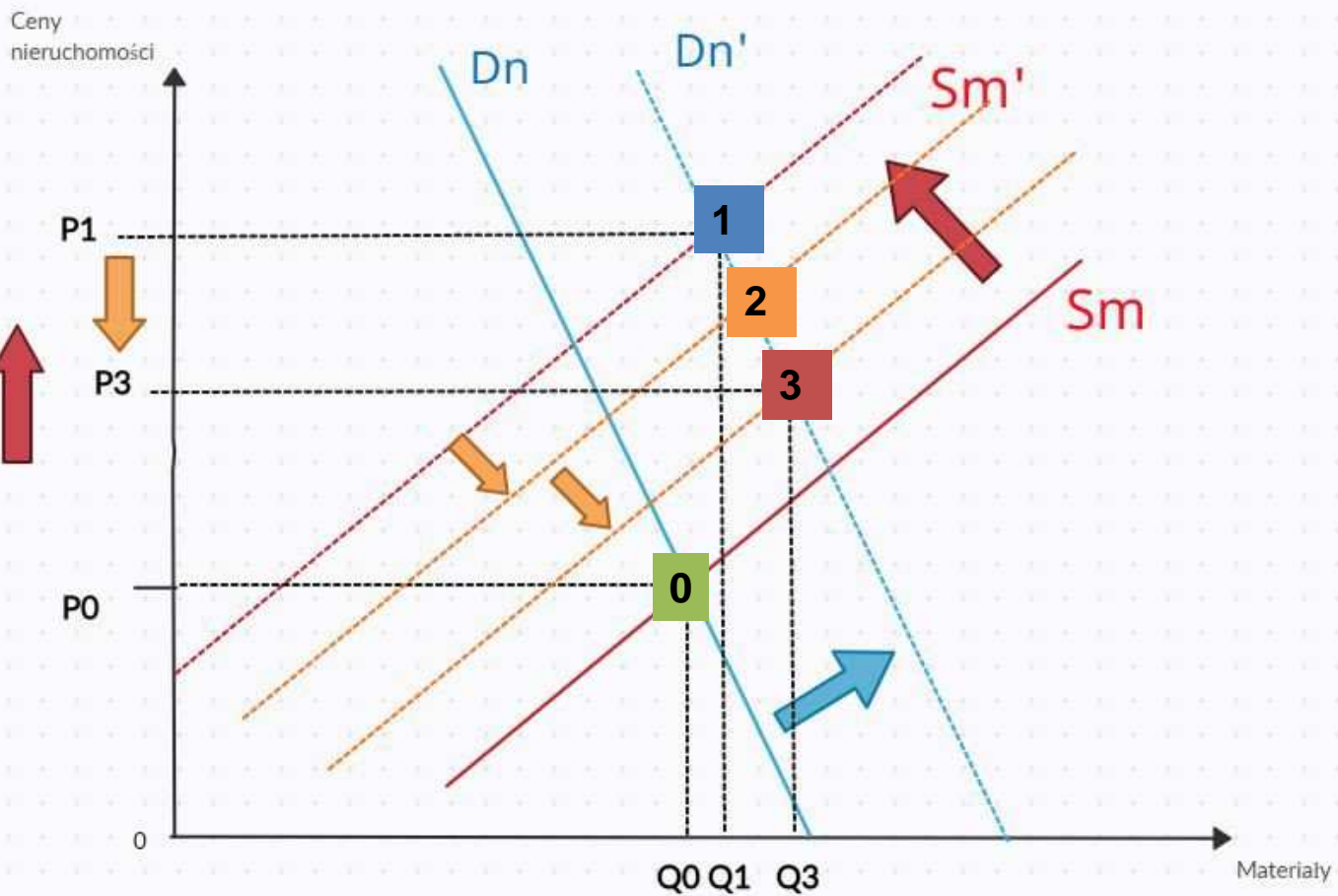
- Zwiększony popyt inwestycyjny na zakup nieruchomości, w celu uchrony kapitału przed deprecjacją wskutek inflacji
- Ograniczona podaż starych i znacząca stagnacja w powstawaniu nowych nieruchomości w okresie tzw. „twardego” lockdownu

### SKUTKI:

Niewielki wzrost podaży dostępnych nieruchomości przy dużym popycie na nie winduje ich ceny

# Interwencja państwa

## Skutki interwencji na rynku nieruchomości



- Ulgi podatkowe dla osób zakupujących mieszkanie na cele prywatne
- Wprowadzenie ograniczeń zakupu nieruchomości do celów inwestycyjnych

### SKUTKI:

Spadek popytu inwestycyjnego i skupu nieruchomości przez duże fundusze inwestycyjne, wzrost podaży, spadek ceny i udostępnienie obywatelom możliwości do zakupu mieszkania na własne potrzeby

*Możliwe problemy (natury prawnej) polegające na możliwości omijania przepisów przez dużych inwestorów i fundusze wymagają dobrych rozwiązań systemowych*

# Bibliografia

-U.S. Bureau of Labor Statistics, Producer Price Index by Commodity: Intermediate Demand by Commodity Type: Materials and Components for Construction [WPSID612], retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis; <https://fred.stlouisfed.org/series/WPSID612>, January 25, 2023.

-U.S. Bureau of Labor Statistics, Producer Price Index by Industry: New Industrial Building Construction [PCU236211236211], retrieved from FRED, Federal Reserve Bank of St. Louis; <https://fred.stlouisfed.org/series/PCU236211236211>, January 24, 2023.

-Varian, Hal R., author. Intermediate Microeconomics : a Modern Approach