



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

WARSZAWA – KŁOPOTY KRAJOWEGO LIDERA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Jarosław Strzeszyński

Kraków, luty 2010

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

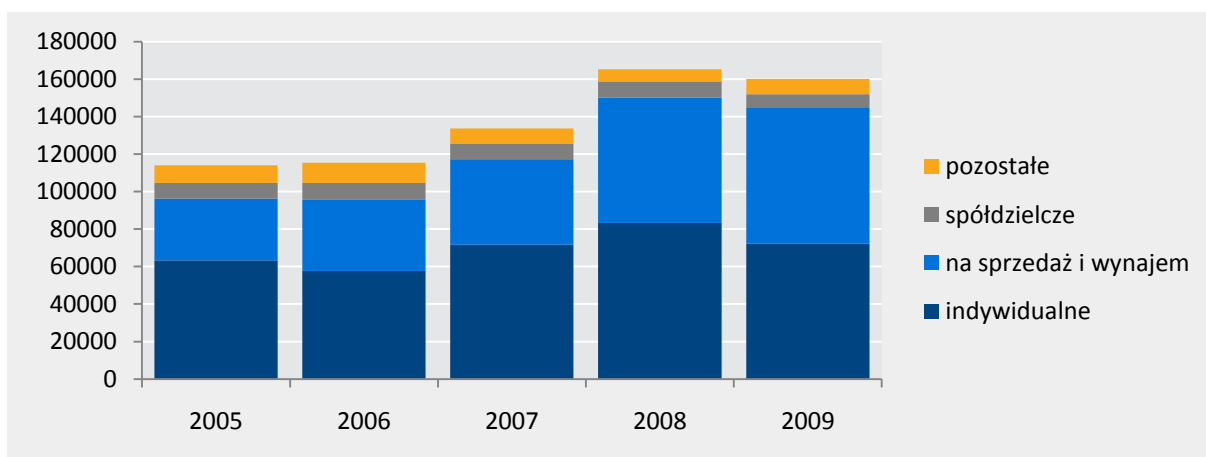
www.mrn.pl

WARSZAWA – KŁOPOTY KRAJOWEGO LIDERA RYNKU MIESZKANIOWEGO

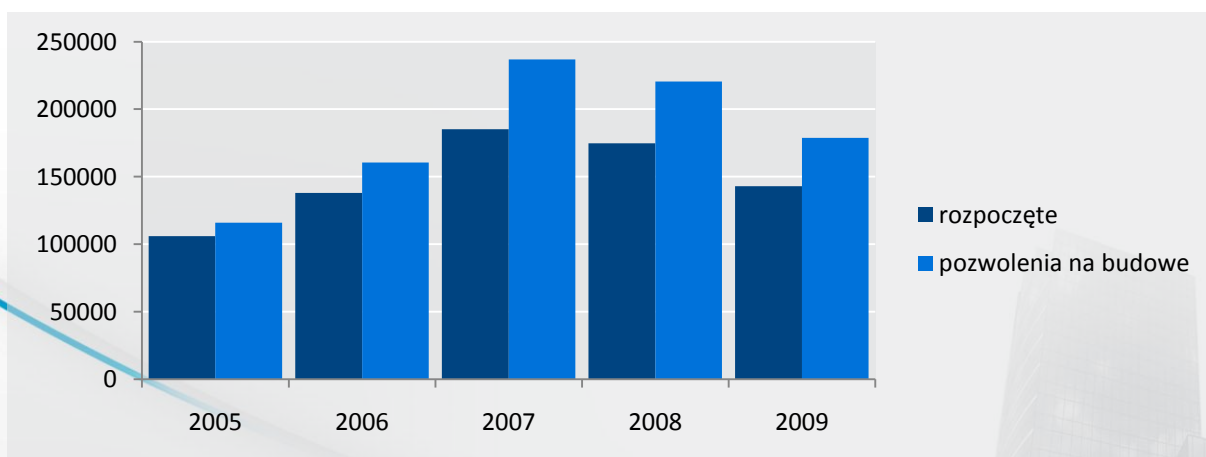
Rok 2009 wbrew oczekiwaniom nie przyniósł znaczącego przełomu na rynku mieszkaniowym. Ilość mieszkań oddanych do użytkowania w całym kraju przekroczyła 160 tysięcy i była zaledwie o 5 tysięcy niższa niż w rekordowym pod tym względem 2008 roku. Równocześnie był to pierwszy rok, kiedy ilość mieszkań wybudowanych przez deweloperów była większa niż tych wzniesionych przez inwestorów indywidualnych - ilość mieszkań wybudowanych na sprzedaż i na wynajem wyniosła ponad 72 tysiące i była o ok. 9% wyższa niż rok wcześniej.

Oczywiście rekordowe ilości mieszkań wybudowanych w latach 2008 i 2009 są w dużej mierze efektem boomu inwestycyjnego z lat 2006 - 2007. Jednak przedstawiane rok temu prognozy dotyczące drastycznego ograniczenia nowych inwestycji w 2009 roku na szczęście nie znalazły potwierdzenia w danych statystycznych: inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę niemal 179 tysięcy mieszkań i rozpoczęli budowę niemal 143 tysięcy mieszkań. Są to wprawdzie ilości o około 20% mniejsze niż w 2007 i 2008 roku, ale pozostające wciąż na poziomie wyników z roku 2006. Nie ma więc obawy aby ilość kończonych w bieżącym roku i w roku 2011 miała być znacząco niższa niż 150 tysięcy.

Ilość mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce, w latach 2005 - 2009



Mieszkania, których budowę rozpoczęto i pozwolenia na budowę mieszkań



Niestety w Polsce, cierpiącej na ogromny niedobór mieszkań (średnio ok. 340 mieszkań na 1000 osób, a więc najmniej w całej Europie i niemal 40% niżej od średniej krajów UE), utrzymanie obecnego tempa budowy mieszkań oznacza, że średnią europejską osiągniemy dopiero za jakieś 20 lat. W większych polskich miastach na jedno mieszkanie przypada statystycznie ok. 2,3 – 2,6 osób, pod tym względem sytuacja najlepiej wygląda w Warszawie, gdzie wskaźnik ten wynosi 2,1 osoby na mieszkanie. Równocześnie Warszawa na tle stolic zachodniej Europy cechuje się najniższym wskaźnikiem ilości metrów kw. powierzchni mieszkalnej przypadających na 1 osobę (25,5 mkw na osobę, przy przeciętnej wielkości tego wskaźnika w większych miastach zachodniej Europy ok. 30 ÷ 40 mkw na 1 osobę).

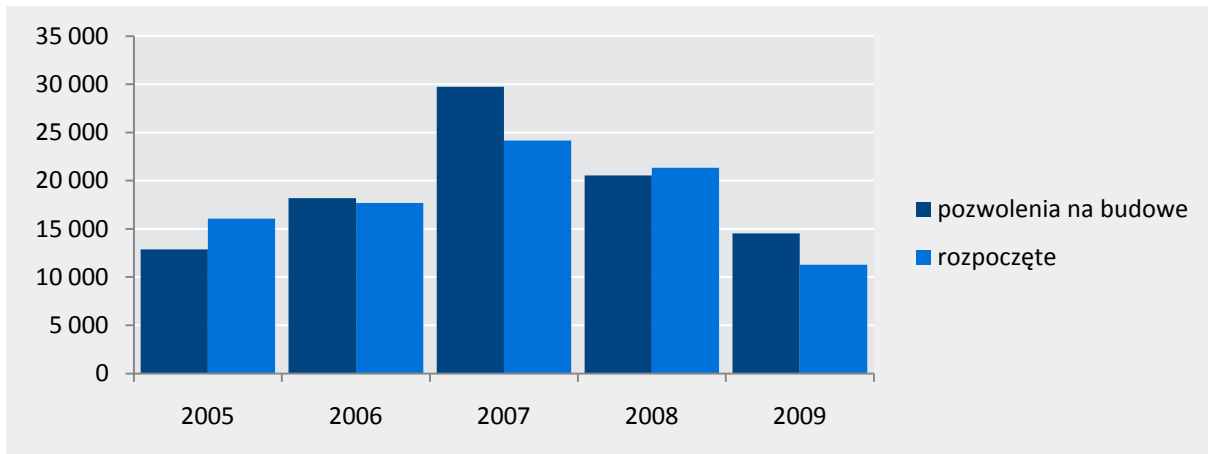
Pomimo najlepszej pod względem wskaźników mieszkaniowych sytuacji z wszystkich większych polskich miast, Warszawa stanowi najbardziej chłonny i największy rynek dla nowych inwestycji mieszkaniowych. Wyższe niż w innych miastach przeciętne wynagrodzenia i większa zdolność kredytowa mieszkańców powoduje, że w stolicy, zamieszkałej przez ok. 4,5% ludności Polski powstaje ok. 10% wszystkich mieszkań budowanych w kraju. Nie zmienia to faktu, że za przeciętne wynagrodzenie można w Warszawie kupić ok. 0,5 mkw mieszkania, co podobnie jak wskaźniki zasobu mieszkaniowego dalece odbiega od przeciętnych wskaźników w krajach UE.

W 2009 roku w Warszawie oddanych zostało do użytkowania niemal 19 tysięcy mieszkań, tyle samo co w 2008 roku i o 21% więcej niż w 2007 roku. Najwięcej mieszkań wybudowanych zostało na Białołęce (w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku ok. 2,8 tysiąca mieszkań), następnie na Woli (ok. 2,4 tysiąca), Wilanowie (2,2 tysiąca) i Bemowie (1,9 tysiąca). Biorąc pod uwagę rozkład inwestycji mieszkaniowych, realizowanych tam gdzie istnieje znacząca podaż gruntów, niestety - przy równoczesnym braku infrastruktury, nietrudno przewidzieć, że długo jeszcze głównymi problemami mieszkańców nowych osiedli będą problemy komunikacyjne, a głównym problemem samorządów lokalnych – brak środków na budowę przedszkoli i szkół.

Wyraźnie widać, że rynek inwestycyjny jest w Warszawie rynkiem deweloperów – w ostatnich latach ilość mieszkań budowanych na sprzedaż i wynajem sięgała ok 80 – 85 % ilości mieszkań oddawanych do użytkowania, natomiast ilość mieszkań wznoszonych przez inwestorów indywidualnych zaledwie ok. 8%. Jest to związane przede wszystkim z niewielką podażą działek pod indywidualne budownictwo jednorodzinne i ich wysokimi cenami.

Biorąc pod uwagę ilość mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2007 - 2008 nie należy obawiać się o drastyczny spadek podaży mieszkań w 2010 roku. Sytuacja może zmienić się dopiero w kolejnych latach, na co wskazuje drastyczny spadek rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę mieszkań – spadek ilości mieszkań, których budowę rozpoczęto o niemal 50 procent w stosunku do poprzedniego roku, daje pod tym względem Warszawie pozycję zdecydowanego lidera w kraju. Na innych rynkach – w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Trójmieście w latach ubiegłych rynek nie rozwijał się w tak gwałtowny sposób, stąd też spadek inwestycji nie jest tak znaczący. Nie wydaje się jednak prawdopodobna powtórka wzrostów cen z lat 2006 – 2007; najpierw upłynniona musi zostać nadwyżka wybudowanych mieszkań oczekujących obecnie na klientów, później być może znowu powróci tendencja kupowania mieszkań w trakcie budowy – podaż mieszkań z przygotowanych nowych inwestycji, których realizacja w końcu musi się rozpocząć, powinna skutecznie ograniczyć wzrost cen.

Warszawa – pozwolenia na budowę mieszkań i mieszkania, których budowę rozpoczęto



Rok 2009 trudno uznać za przełomowy pod względem poziomu cen: oczywiście średnie ceny ofertowe nowych inwestycji znacząco spadły w stosunku do szczytu z połowy 2007 roku, ale należy pamiętać o tym, że wówczas trwała ogólnokrajowa licytacja pod tytułem kto wymyśli droższą inwestycję. Spośród tych najbardziej spektakularnych i najdroższych inwestycji, część została wstrzymana, bądź odłożona na bliżej nieokreśloną przyszłość. W niektórych, nawet tych ogłoszonych już wcześniej inwestycjach, deweloperzy dokonali znaczących zmian, dostosowując je do struktury popytu: budowane mają być mieszkania mniejsze i w niższym standardzie, a więc tańsze. Nic dziwnego – szacunkowo chyba około 80% mieszkań sprzedanych w ubiegłym roku (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym) to mieszkania 2 – 3 pokojowe o powierzchni 45 – 60 mkw, a w zakończonych inwestycjach deweloperskich najdłużej oczekują na nabywców te największe mieszkania.

Pomimo wyraźnego spadku cen ofert w nowych inwestycjach, ceny już realizowanych mieszkań i ceny na rynku wtórnym spadły zaledwie o ok. 15% – w centrum sięgają one niemal 11 tysięcy zł za mkw, w lewobrzeżnych dzielnicach przylegających do centrum (Żoliborz, Wola, Ochota, Mokotów) wynoszą ok. 8 – 9 tysięcy zł za mkw, a najniższe są w prawobrzeżnych, najslabiej skomunikowanych dzielnicach: na Białołęce, Targówku, w Rembertowie i Wesołej – ok. 6,5 – 7 tysięcy złotych za mkw. Wyższego spadku cen nie była w stanie wymusić nawet sytuacja niemal całkowitego zaniku transakcji w pierwszym kwartale ubiegłego roku. Spośród tych ofert sprzedają się jednak przeważnie tylko mieszkania z niższej półki cenowej, stąd przeciętne ceny transakcyjne są o kilka, a nawet kilkanaście procent niższe.

Niestety dla nabywców, od drugiej połowy ubiegłego roku, kiedy to banki wznowiły sprzedaż kredytów, a na rynku zaczęliśmy obserwować wzrost ilości transakcji, deweloperzy przestali być skłonni do fundowania nabywcom bonusów w postaci darmowych miejsc parkingowych bądź wyposażenia mieszkań. Na znaczące spadki cen raczej nie ma więc raczej szans, tym bardziej, że zgodnie z danymi GUS ogólny wskaźnik cen robót budowlanych wzrósł w 2009 roku w stosunku do roku poprzedniego o 0,2%, a wskaźnikowe koszty budowy budynków mieszkaniowych jedno i wielorodzinnych wprawdzie spadły, ale zaledwie o 1 – 1,5%. Możliwe jednak, że spadek ilości nowych inwestycji wymusi na wykonawcach kończących realizację trwających obecnie budów obniżkę cen.

Na obecnym poziomie rozwoju, należy już przyzwyczaić się do tego, że rynek nieruchomości uzależniony jest przede wszystkim od podaży kredytów. Tak więc przy wciąż bardzo dużym zapotrzebowaniu (bądź inaczej popycie potencjalnym) pokrętko do regulowania popytu strukturalnego trzymają w swoich rękach bankierzy. To właśnie w tym czynniku należy upatrywać zarówno możliwości poprawy sytuacji na rynku, jak i zagrożenia jej pogorszeniem. Niepokojące są sygnały o zwiększeniu do 8% ilości kredytów zagrożonych. Wprawdzie zgodnie z wypowiedzią Przewodniczącego KNF jest to poziom wciąż akceptowalny dla polskiego rynku, ale tendencja niestety jest rosnąca, a zanotowany w styczniu spadek przeciętnego wynagrodzenia (w Warszawie o 8,1% w stosunku do grudnia 2009) raczej nie wywołuje optymizmu co do sytuacji finansowej kredytobiorców. Warto przy tym pamiętać, że zabezpieczenie wierzytelności mieszkaniem zajęтым przez dłużnika, w polskim systemie prawnym jest dosyć ryzykowne - egzekucja z takiego zabezpieczenia jest procesem trudnym i długotrwałym, a co więcej kosztownym, tym bardziej gdy na rynku podaż przeważa nad popytem.



Jarosław Strzeszyński

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl – wiceprezes

e-mail: j.strzeszynski@mrn.pl

www.mrn.pl