



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

KRAJOWY RYNEK MIESZKANIOWY

Stan oczekiwania

Jarosław Strzeszyński

Kraków, maj 2010

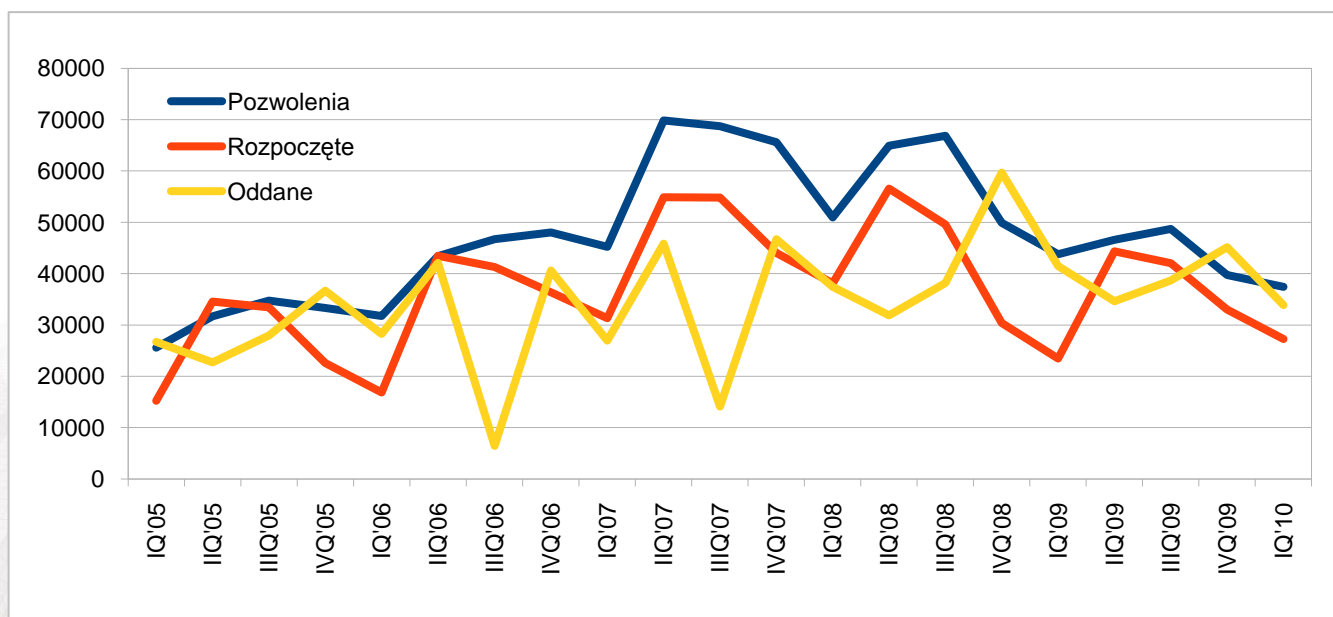
*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*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*

Polski rynek mieszkaniowy w przeciwieństwie do najbardziej dotkniętych kryzysem rynków w Hiszpanii, Irlandii czy USA, jest rynkiem olbrzymiego niedoboru. Nasza ponura rzeczywistość to najniższy w krajach EU27 wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców wynoszący ok. 350, przy europejskiej średniej przekraczającej 420. Bardzo niski jest również wskaźnik pokazujący ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na 1 osobę: w Polsce wynosi on 23,21 m²/osobę w miastach i 24,74 m²/osobę na wsi. Wyniki opracowanego ostatnio Urban Audit II pokazują, że spośród badanych 258 europejskich miast, powierzchnia mieszkaniowa na 1 osobę była najwyższa w Luksemburgu (49,0 m²) oraz w Aalborgu (48,7 m²) i Odense (47,0 m²) a także w s'Gravenhage (46,0 m²) i Groningen (45,0 m²). Zupełnie inną sytuację mieli mieszkańcy siedmiu miast w Bułgarii i czterech w Rumunii, gdzie wskaźnik ten kształtował się w granicach od 13 do 15 m² na 1 osobę. Zarówno przeciętna dla Polski jak i wskaźniki dla poszczególnych miast (od 21,8 m² w aglomeracji śląskiej do 25,5 m² w Warszawie) dopełniają ponurego obrazu. Warto dodać, że dorównanie do średnich wskaźników europejskich przy tempie budowy mieszkań z ostatnich dwóch rekordowych lat 2008 i 2009 (ok. 4,2 – 4,3 mieszkań na 1000 mieszkańców) zajmie ok. 20 lat. Różnie można też szacować ilość brakujących mieszkań – biorąc pod uwagę ilość rodzin w zamieszkujących w jednym mieszkaniu według danych z ostatniego spisu powszechnego można mówić o ponad milionie brakujących mieszkań; jeżeli weźmiemy pod uwagę przeciętne europejskie wskaźniki ilości mieszkań na 1000 mieszkańców, czy powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę, można mówić nawet o 3 milionach brakujących mieszkań.

Przy takiej skali potencjalnego popytu ilość mieszkań oddawanych do użytkowania na poziomie 160 tysięcy rocznie, czyli ok. 4,2 mieszkania na 1000 mieszkańców, należy określić jako niewystarczającą w stosunku do potrzeb (okresie hossy w Irlandii czy Hiszpanii rocznie oddawanych było do użytkowania ponad 20 mieszkań na 1000 mieszkańców). Spadek ilości transakcji mieszkaniowych zanotowany od IV kwartału 2008 roku ma więc przyczyny głównie w ograniczeniu akcji kredytowej i niewystarczającej sile nabywczej potencjalnych klientów. Warto przy tym zwrócić uwagę na poziom cen mieszkań w Polsce i przeciętne wynagrodzenia Polaków.

Wyniki budownictwa mieszkaniowego z pierwszego kwartału bieżącego roku nie dają jednoznacznej odpowiedzi co do dalszego rozwoju sytuacji na rynku. Ilość mieszkań oddanych do użytku w pierwszym kwartale tego roku była o 5% niższa niż w analogicznym okresie 2008 i o 22% niższa niż w 2009 roku, ale wyższa niż w latach poprzednich. Nie stanowi to żadnego zaskoczenia – rekordowe ilości mieszkań oddanych do użytkowania pojawiły się w latach 2008 i 2009, a więc mniej więcej dwa lata pod szczyt koniunktury na rynku nieruchomości.



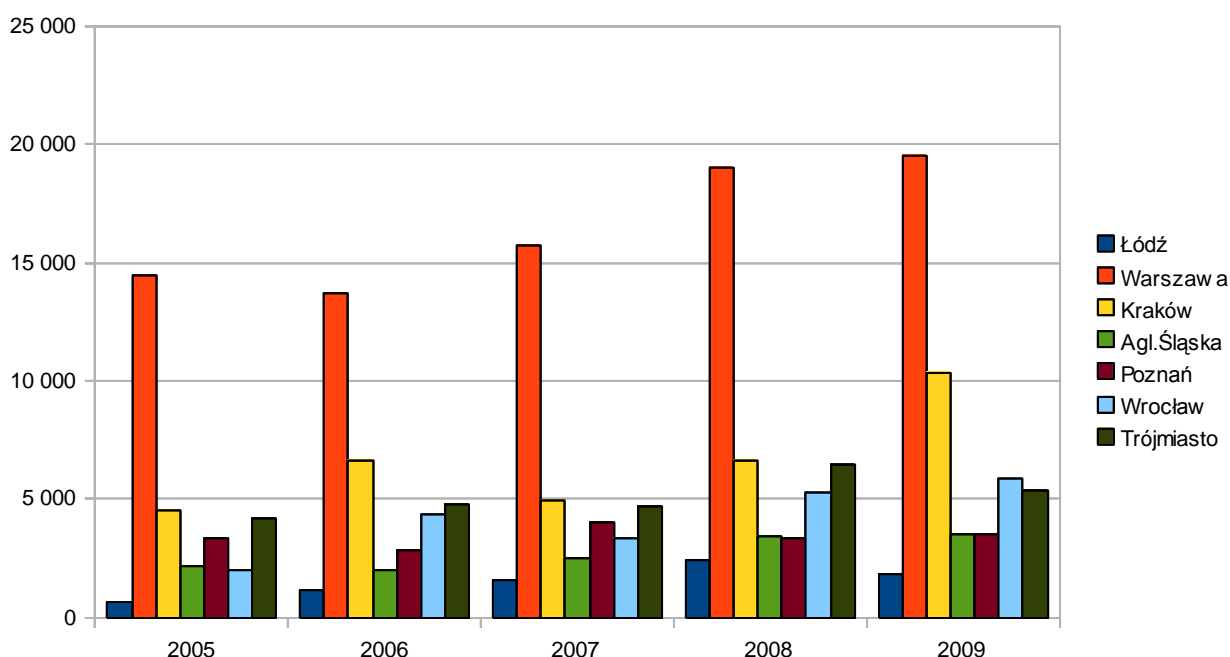
Rys. 1. Ilość mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań których budowę rozpoczęto i mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę w poszczególnych kwartałach w latach 2005 – 2010 w Polsce. Na podstawie danych GUS.

W pierwszym kwartale bieżącego roku rozpoczęto budowę ponad 27 tys. mieszkań (14% więcej niż rok wcześniej) i uzyskano pozwolenia na budowę ponad 35 tys. mieszkań (23% mniej niż rok wcześniej).

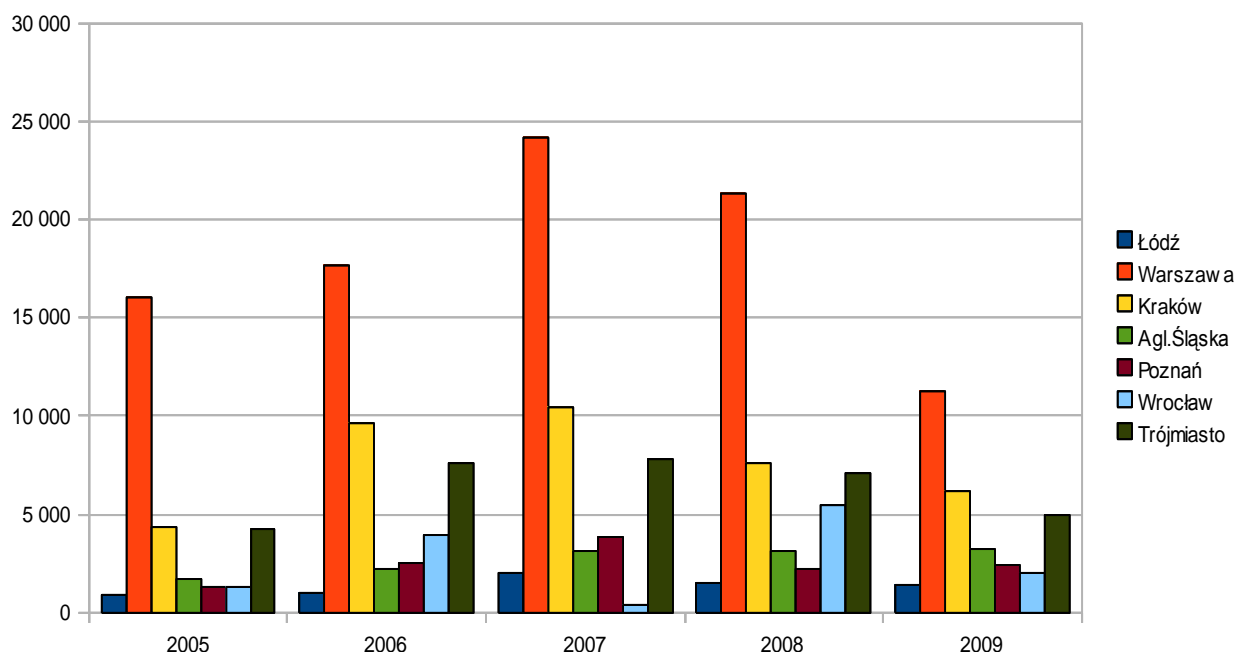
Wobec znacznej ilości przygotowanych do budowy mieszkań (uzyskane pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy) z lat 2007 – 2008, oraz wciąż relatywnie wysokich ich ilości w 2009 i pierwszym kwartale 2010 roku, w ciągu najbliższych dwu, trzech lat możemy spodziewać się ilości mieszkań oddawanych do użytku na poziomie 150 – 160 tysięcy rocznie. Biorąc pod uwagę wyniki budownictwa mieszkaniowego z ostatnich dwudziestu lat, jest to dobry wynik, porównywalny z najlepszymi latami 2008 – 2009 i daleko lepszy niż w latach 1993 – 2006.

Znacznie gorsze są perspektywy długoterminowe. W ciągu ostatniego półtora roku praktycznie zanikł rynek gruntów pod budownictwo wielorodzinne. Na razie jeszcze deweloperzy posiadają spory zapas gruntów przygotowanych pod inwestycje, ale wobec braku nowych zakupów, biorąc pod uwagę że w polskich realiach przygotowanie gruntu pod inwestycję ze względów na procedury administracyjne trwać może nawet 3 – 4 lata, o ile utrzymana zostanie obecna tendencja, już w roku 2014 możemy spodziewać się dramatycznego załamania rynku. O ile do tego czasu poprawi się sytuacja w zakresie dostępności kredytów mieszkaniowych, może to skutkować wzrostem cen o skali obserwowanej w latach 2005 – 2007 kiedy to podaż mieszkań była drastycznie niższa od popytu.

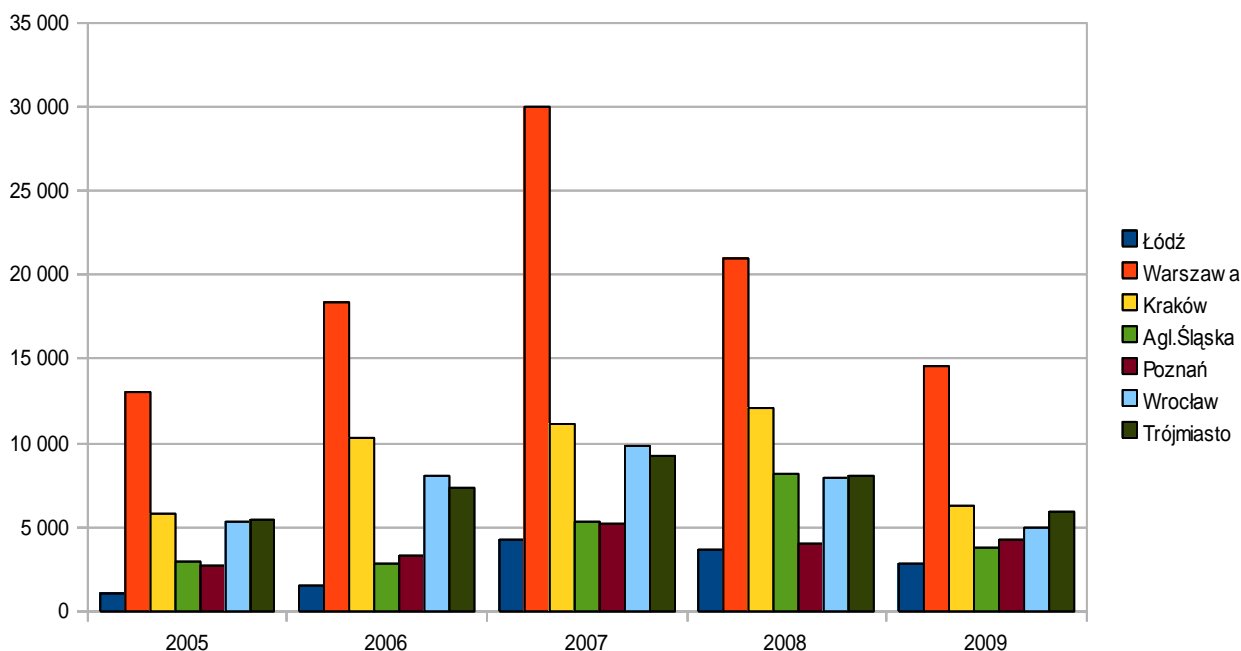
Oceniając sytuację w największych polskich miastach, można zauważyć, że ilość mieszkań oddanych do użytkowania w 2009 roku w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, w przeciwieństwie do danych dla całego kraju, była wyższa niż roku poprzednim (największy wzrost, rzędu 35% zanotowany został w Krakowie). Równocześnie można także zauważyć, że ilość mieszkań, których budowę rozpoczęto, w największych polskich miastach spadła w 2009 roku – najbardziej w Warszawie, bo aż o 63% i w Warszawie – o 47%. Niewielki wzrost w granicach 8 % odnotowano jedynie w Poznaniu i aglomeracji śląskiej. Podobną tendencję zanotowano w odniesieniu do ilości mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę: tu największy spadek odnotowano w miastach aglomeracji śląskiej – o 54% i w Krakowie – o 48%. Ogólnie można więc ocenić, że rynek najbardziej kurczy się w dużych miastach, czyli tam, gdzie udział deweloperów w ilości budowanych mieszkań jest największy, a przy tym tam, gdzie w poprzednich latach nastąpił największy wzrost. W skali całego kraju tendencję spadkową powstrzymuje wzrost ilości przygotowywanych i rozpoczynanych inwestycji indywidualnych.



Rys. 2. Ilość mieszkań oddanych do użytkowania w największych polskich miastach w latach 2005 – 2009. Na podstawie danych GUS.



Rys. 2. Ilość mieszkań, których budowę rozpoczęto w największych polskich miastach w latach 2005 – 2009. Na podstawie danych GUS.

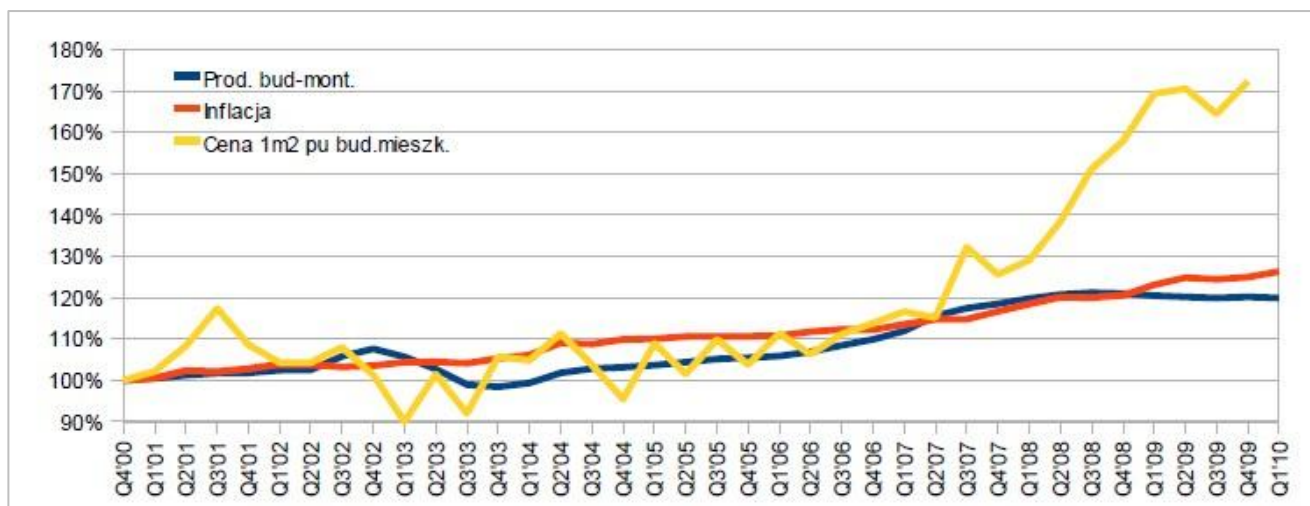


Rys. 4. Ilość mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w największych polskich miastach w latach 2005 – 2009. Na podstawie danych GUS.

Przyczyny tych zmian są dosyć czytelne: z jednej strony sprzedaż mieszkań budowanych przez deweloperów ograniczają wysokie ceny (znaczna część nabywców wciąż jeszcze liczy na większy spadek cen) i pogorszenie dostępności kredytów mieszkaniowych (zarówno wzrost jego kosztów jak i zaostrzenie warunków przyznawania kredytów), z drugiej strony deweloperzy, dla których uzyskanie kredytu na nowe inwestycje stało się jeszcze trudniejsze niż dla nabywców mieszkań, mają ograniczone możliwości rozpoczynania nowych inwestycji. Trzeba

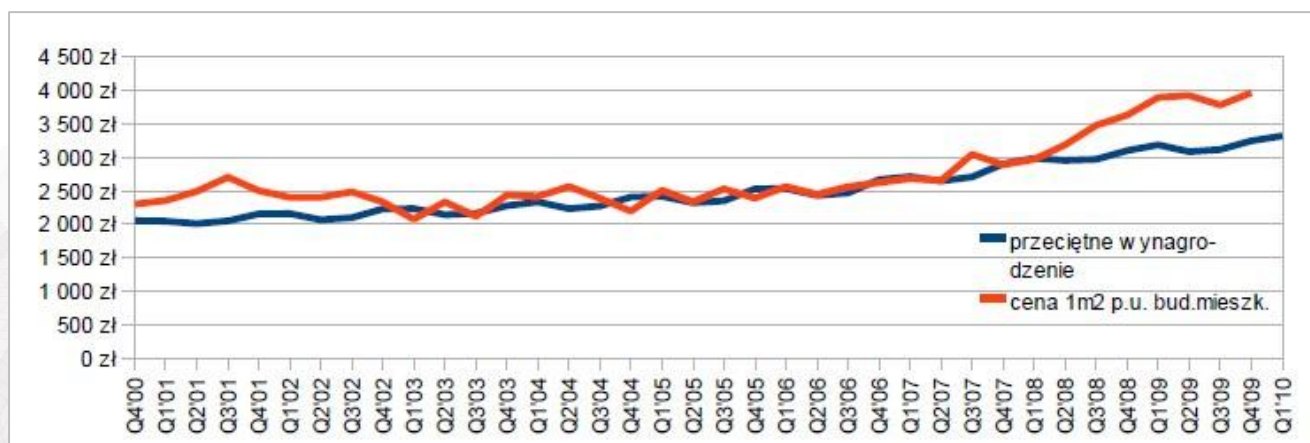
przy tym zauważyć, że jak na razie skala wstrzymania budów przez deweloperów jest zdecydowanie mniejsza od zapowiadanej. Firm, które zaciągnęły kredyty na zakup gruntów pod nowe inwestycje, w wielu przypadkach nie stać na odwołanie budowy, nawet jeżeli muszą przy tym pogodzić się z niższą marżą. Te nowe projekty mają zresztą szansę sprzedawać się lepiej niż gotowe już mieszkania. Nowe projekty są lepiej dopasowane do oczekiwań nabywców – przygotowywane są mieszkania mniejsze, o większej ilości pokoi i niższym standardzie, a więc tańsze. Niestety, jeżeli podaź kredytów na rynku gruntów mieszkaniowych nie wzrośnie, na tańsze mieszkania nie mamy co liczyć, a przy przewadze popytu ceny mieszkań będą rosły i to w stopniu niezależnym od kosztów budowy mieszkań.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, że od roku początku roku 2001 przeciętne koszty budowy mieszkań mierzone wskaźnikiem ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wzrosły o ponad 70%, przy zaledwie 20% wzroście cen produkcji budowlano montażowej i 27% skoku inflacji.



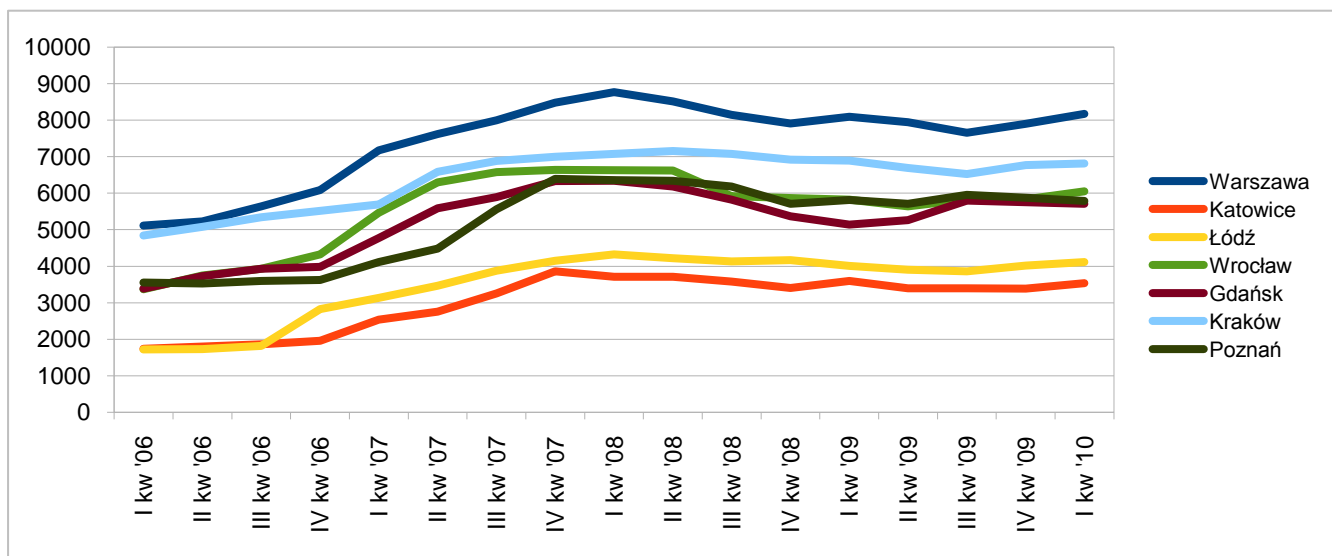
Rys. 5. Wskaźnik cen produkcji budowlano – montażowej, inflacja i wzrost ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w poszczególnych kwartałach w latach 2001 – 2010. Na podstawie danych GUS.

Co ciekawe, do początku 2008 roku wzrost ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego rósł w sposób zbliżony do średniego miesięcznego wynagrodzenia, i co więcej był do niego bardzo zbliżony, ale w 2008 roku zaczął znacząco je przewyższać. W IV kwartale 2009 roku cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego była już o ponad 20% wyższa od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w tym kwartale. Budujemy więc coraz drożej, a tym samym, coraz bardziej obniża się zdolność nabywczą statystycznego Polaka.



Rys. 6. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne i cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w poszczególnych kwartałach w latach 2001 – 2010. NA podstawie danych GUS.

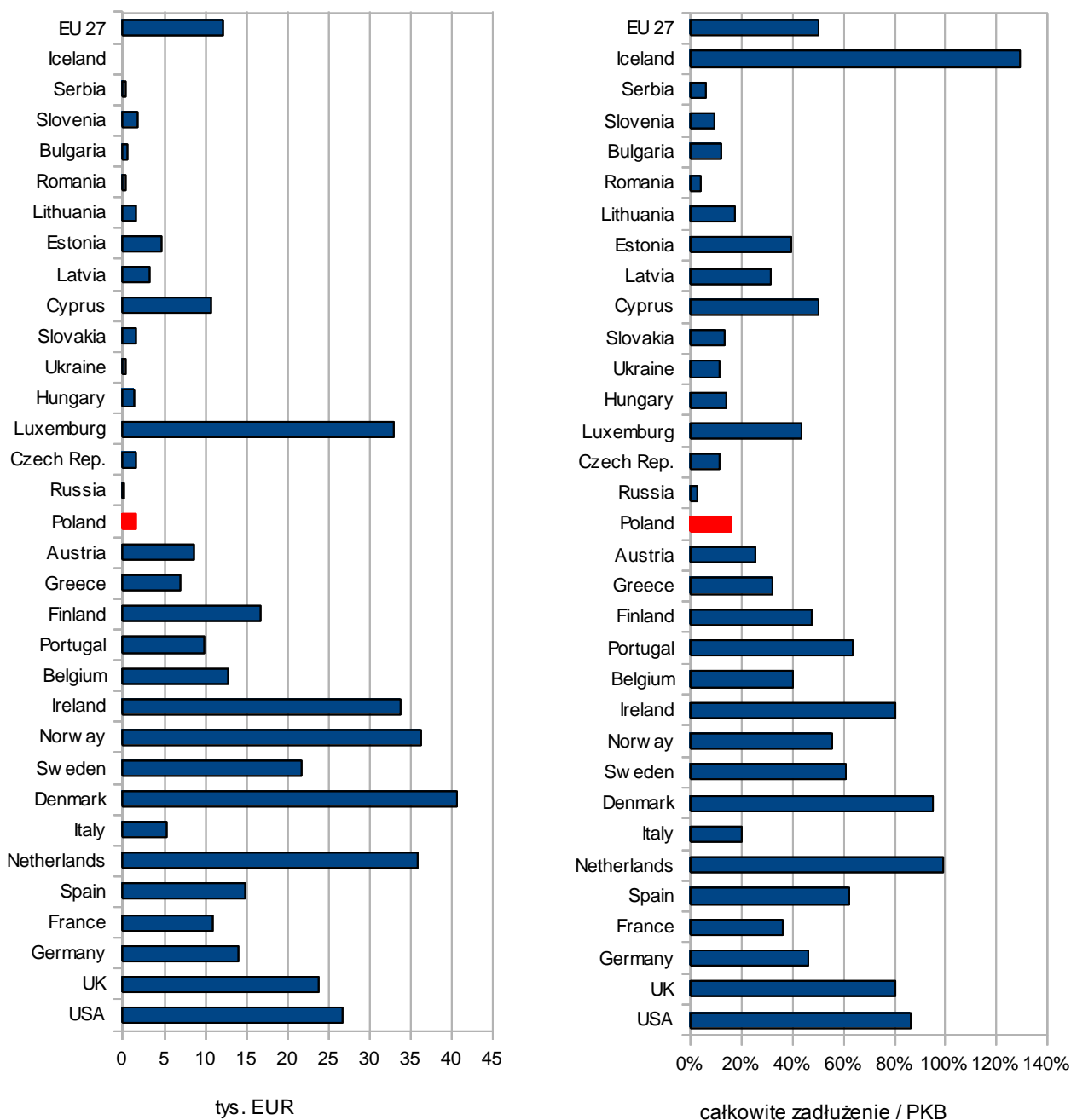
Jeszcze bardziej niż koszty budowy mieszkań wzrosły ich ceny: w pierwszym kwartale 2006 roku ceny mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach były o ok. 50% wyższe niż w 2001 roku. Pomiędzy I kwartałem 2006 roku a IV kwartałem 2007 roku ceny gwałtownie wzrosły - o kolejne 100%. Od tego szczytu cenowego obserwujemy bardzo powolny spadek cen, który sięgnął rzędu 15% i pierwszym kwartale bieżącego roku uległ wyhamowaniu.



Rys. 7. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach, od I kwartału 2006 roku. Analiza własna.

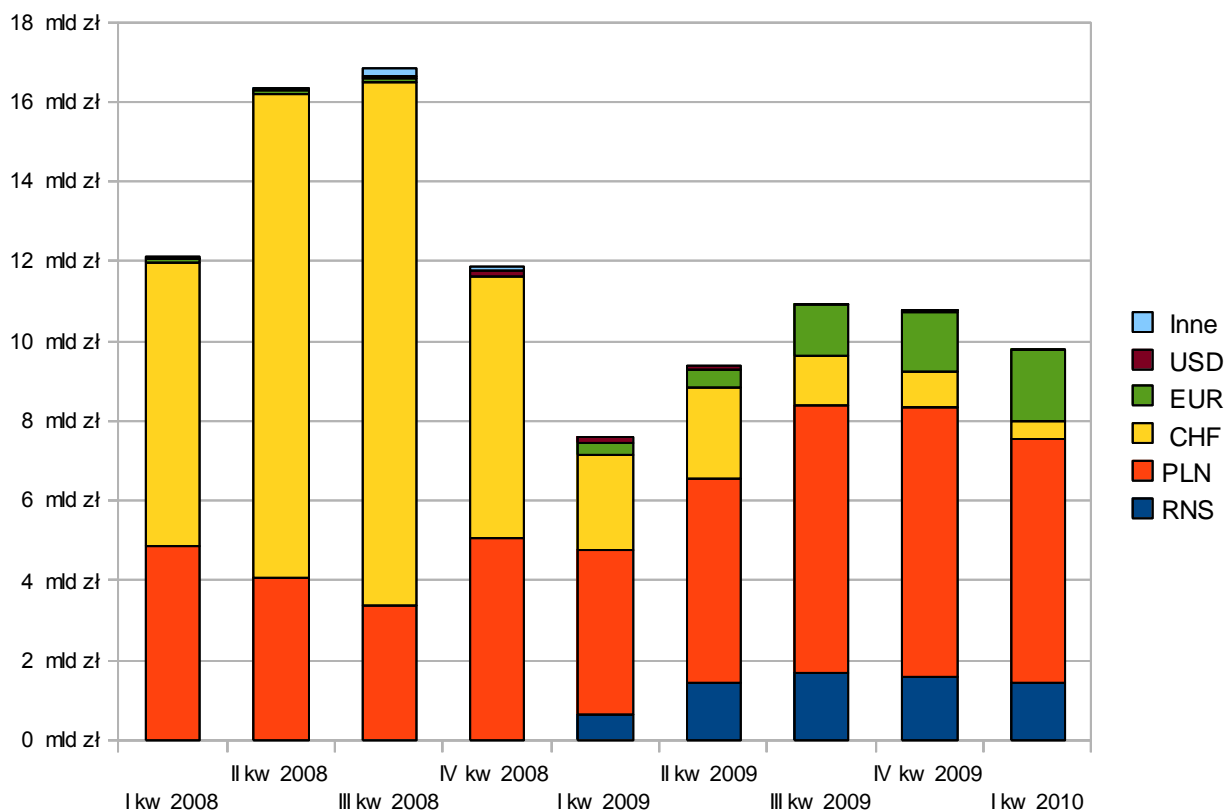
Przyczyny tak gwałtownego wzrostu cen w okresie hossy i relatywnie niewielkiego ich spadku w okresie kryzysu dają się łatwo wytłumaczyć wzrostem popytu strukturalnego przy niewystarczającej podaży. Przy ogromnym popycie potencjalnym, ilość mieszkań oddanych do użytku w latach 2006 i 2007 wyniosła zaledwie 117 i 134 tys., a więc ok. 3,1 – 3,6 mieszkań na 1000 mieszkańców. Podaż tego rzędu występuje na zdecydowanie bardziej nasyconych rynkach w Europie Zachodniej. Równocześnie w związku z korzystnym kursem złotówki, na rynku pojawiła się bardzo atrakcyjna oferta kredytów walutowych, szczególnie we frankach szwajcarskich. Polacy „polubili” więc kredyty mieszkaniowe i łączna wartość zadłużenia z tego tytułu wzrosła w 2006 roku o połowę. Nic więc dziwnego, że w okresie hossy, przy niewystarczającej podaży mieszkań na rynku pierwotnym ceny na rynku wtórnym wzrosły o 100%, a klienci deweloperów obawiając się dalszych wzrostów cen kupowali „dziury w ziemi”. Trudno też dziwić się deweloperom, że ceny mieszkań w nowych inwestycjach ustalali w oparciu o ceny z rynku wtórnego, a nie o poziom poniesionych kosztów. Prawo popytu i podaży zadziało w najbardziej oczywisty sposób.

To co najbardziej charakterystyczne dla rynku mieszkaniowego w Polsce w ostatnich kilku latach, to wzrost znaczenia finansowania zakupu mieszkań z kredytu. Według danych ZBP, prezentowanych w raporcie AMRON-SARFiN (Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcji nieruchomości, I kw. 2010 r.) liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wzrosła od 2002 roku pięciokrotnie, a wartość zadłużenia z tego tytułu sięgnęła w pierwszym kwartale 2010 roku 217 mld zł, co stanowi ok. 16% PKB. W dalszym ciągu jest to jednak bardzo niski poziom na tle krajów zachodniej Europy, czy USA. Według danych European Mortgage Federation z 2008 roku Polacy wśród mieszkańców Europy należą do 10 najmniej zadłużonych narodów z tytułu kredytów mieszkaniowych; zarówno pod względem wielkości zadłużenia per capita, jak i pod względem relacji całkowitego zadłużenia do PKB. Warto przy tym dodać, że kredyty mieszkaniowe są najpilniej spłacanymi spośród kredytów zaciągniętych przez Polaków – odsetek zagrożonych kredytów wynosi zaledwie 1,5%. W tym zakresie jesteśmy więc atrakcyjnym i perspektywnym rynkiem dla kredytodawców, o dość wysokim poziomie bezpieczeństwa.



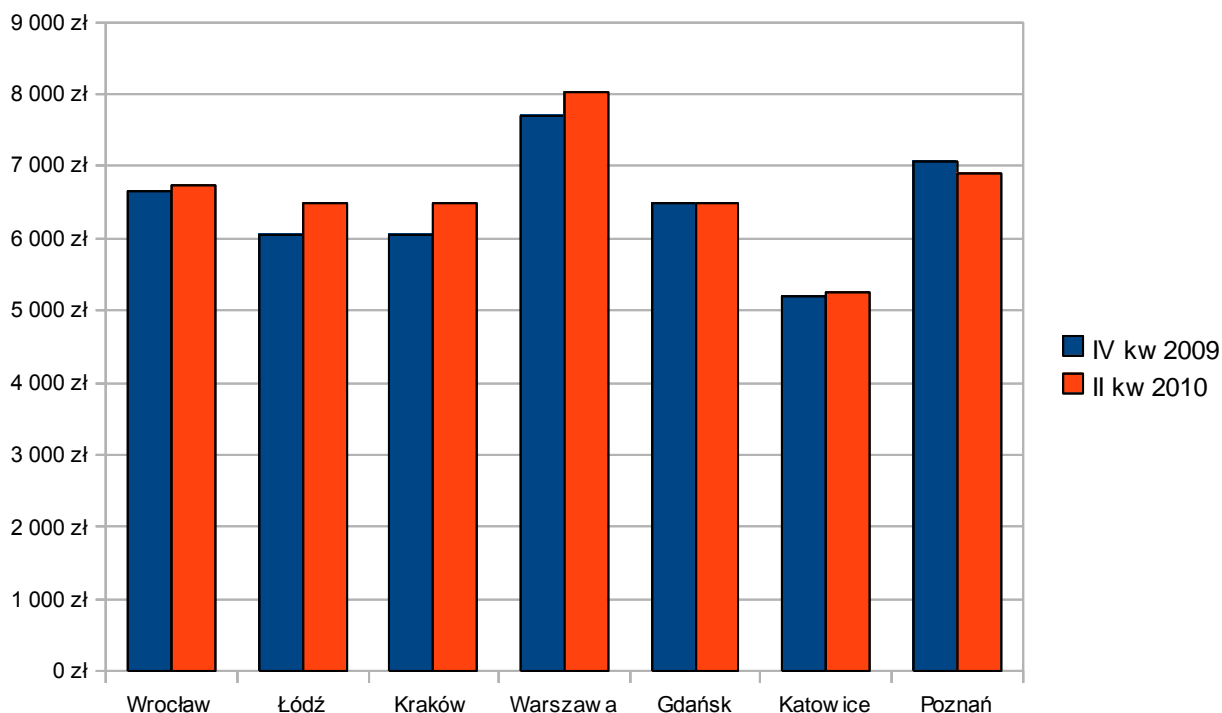
Rys. 8. Zadłużenie Polaków z tytułu kredytów mieszkaniowych: w tysiącach EUR per capita i w relacji do PKB.

Na zakończenie warto jeszcze odnotować zmianę jaka nastąpiła w strukturze udzielanych kredytów w okresie kryzysu: o ile w latach 2006 – 2008 dominowały kredyty w CHF, o tyle w ostatnim okresie znaczenie kredytów walutowych znacząco spadło, a równocześnie w strukturze kredytów walutowych począwszy od III kwartału 2009 roku dominować zaczęły kredyty w EUR, które ostatnio niemal całkowicie wyparły kredyt w CHF. Od ubiegłego roku znacząco wzrosło też znaczenie kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim”.



Rys. 9. Struktura udzielanych nowych kredytów w okresie I kwartał 2008 – I kwartał 2010 r. Na podstawie raportu AMRON-SARFiN (Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcji nieruchomości, I kw. 2010 r.)

Według danych ZBP prezentowanych w raporcie AMRON-SARFiN, łączna ilość kredytów udzielonych w programie „Rodzina na swoim” przekroczyła już 49.574, na ogólną kwotę 8.144,05 mln zł, z czego ponad 1,44 mld zł w I kwartale 2010 roku. Kwota dopłat udzielonych z budżetu bankom udzielającym tego kredytu sięgnęła w pierwszym kwartale 2010 r 78 mln zł. Najwyraźniej nie są to chętnie wydawane przez budżet pieniądze: według ostatnich doniesień planowane jest ograniczenie programu tylko do mieszkań na rynku pierwotnym. Biorąc pod uwagę obecne dane, oznacza to praktycznie wygaszenie programu - obecnie 61% kredytów w programie „Rodzina na swoim” udzielanych jest na mieszkania nabywane na rynku wtórnym. Równocześnie oznacza to zaprzeczenie pierwotnej idei tego programu, jaką było promowanie taniego budownictwa dla średnio zarabiających rodzin: w chwili obecnej średnia cena 1m² mieszkania nabywane z tego kredytu na rynku wtórnym wynosi 3.507,36 zł, a na rynku pierwotnym 4.696,76 zł. Kredyt przekierowany zostaje więc na mniejszą grupę docelową, kupującą droższe mieszkania. W samej idei programu „Rodzina na swoim” najbardziej niedopracowany wydaje się sposób obliczania wskaźnika kosztu odtworzenia 1m² powierzchni budynków mieszkalnych, ustalanego w dość niejednolity sposób przez wojewodów. Porównując ceny mieszkań w największych polskich miastach, naprawdę trudno jest zrozumieć w jaki sposób ustalone zostały wskaźniki z ostatnich dwóch kwartałów, zaprezentowane na wykresie poniżej. Najbardziej w tym kontekście zastanawiająca jest pozycja Krakowa, który pod względem wysokości cen mieszkań ustępuje jedynie Warszawie, a wysokość wskaźnika ustalona jest tu tak, jak dla Łodzi.



Rys. 10. Wskaźniki kosztu odtworzenia 1m² budynków mieszkalnych w czwartym kwartale 2009 roku i w II kwartale 2010 r. w największych polskich miastach.

Podsumowując opis tego co w ostatnim okresie dzieje się na rynku mieszkaniowym, warto podkreślić kilka faktów: przede wszystkim wyhamowanie spadku cen mieszkań i powolny wzrost ilości udzielanych kredytów w ostatnich trzech kwartałach, stanowią czynniki, które mogą przyczynić się do wzrostu cen. Równocześnie spadek siły nabywczej Polaków, możliwe kłopoty gospodarki, wzrost bezrobocia i ograniczenie programu „Rodzina na swoim” może wpłynąć na spadek popytu. Ilość mieszkań oddawanych do użytkowania w najbliższych dwu – trzech latach nie powinna znacząco spadać. Jednak sytuacja na rynku gruntów pod budownictwo wielorodzinne, ograniczenie akcji kredytowania deweloperów mogą pogłębić tendencje spadkową w zakresie rozpoczynanych i przygotowywanych inwestycji. To może wywołać znaczące skutki już za ok. cztery lata.

Na rynku mieszkaniowym jesteśmy więc w takim okresie, kiedy wszyscy czekają: deweloperzy na kredyty i wzrost cen; klienci na spadek cen. Również banki w chwili obecnej czekają – jak na razie na skutki wprowadzenia Rekomendacji T, która znacząco może ograniczyć dostępność kredytu, i na rozwój sytuacji na rynku, wciąż wstrzymując się z udzielaniem kredytów deweloperom. Mamy więc stan oczekiwania.



Jarosław Strzeszyński

Rzeczoznawca majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl