



**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

KRYZYS NIE KRYZYS – MIESZKAĆ GDZIEŚ TRZEBA...

Jarosław Strzeszyński

Kraków, XII 2008

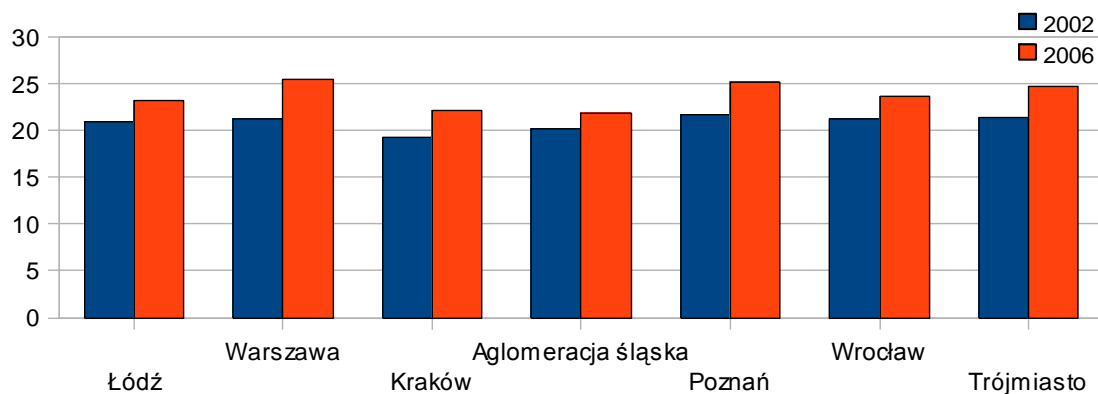
**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: zarzad@mrn.pl, www.mrn.pl

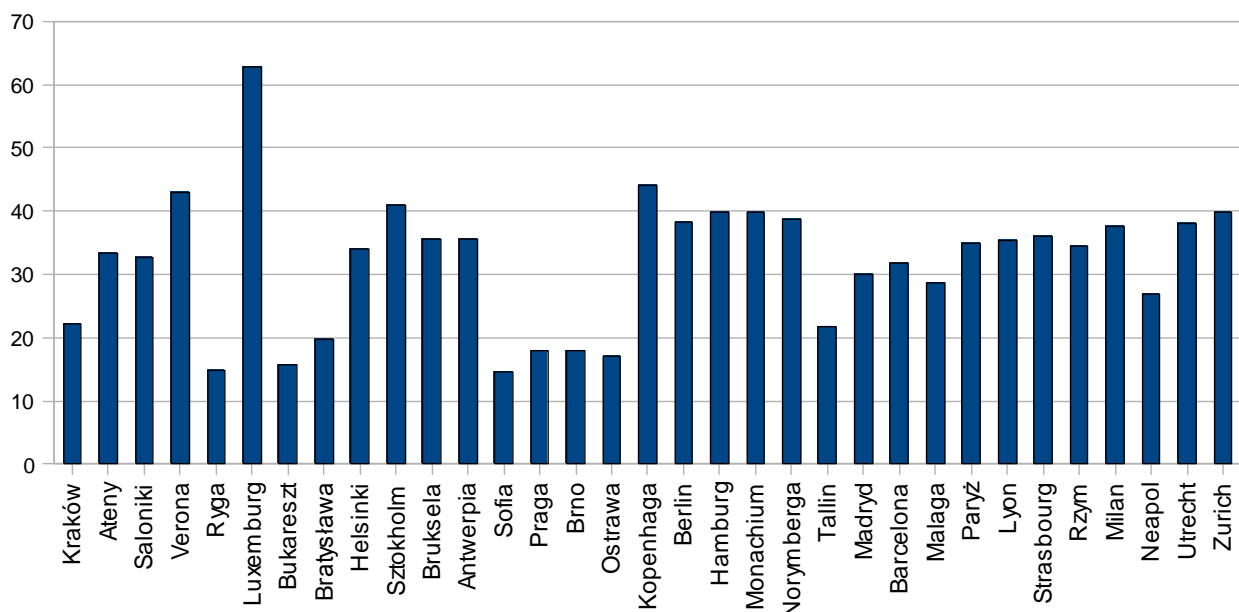
KRYZYS NIE KRYZYS – MIESZKAĆ GDZIEŚ TRZEBA...

W ostatnich miesiącach kryzys mieszkaniowy rozpanoszył się na dobre – zarówno na rynku jak i w mediach. O ile w początkowym jego okresie ilość prognoz pesymistycznych i optymistycznych pozostawała we względnej równowadze, to obecnie prezentowane w mediach poglądy są niemal wyłącznie pesymistyczne.

Warto jednak spróbować oswoić nasz kryzys, spojrzeć na niego nieco inaczej i pomyśleć jak go wykorzystać. Przede wszystkim nie możemy zapominać o tym, że w Polsce wciąż brakuje mieszkań. Ile? Jeżeli chcemy żyć według standardów europejskich, to w celu oszacowania potrzeb możemy porównać zasoby mieszkaniowe polskich miast z innymi miastami Europy.



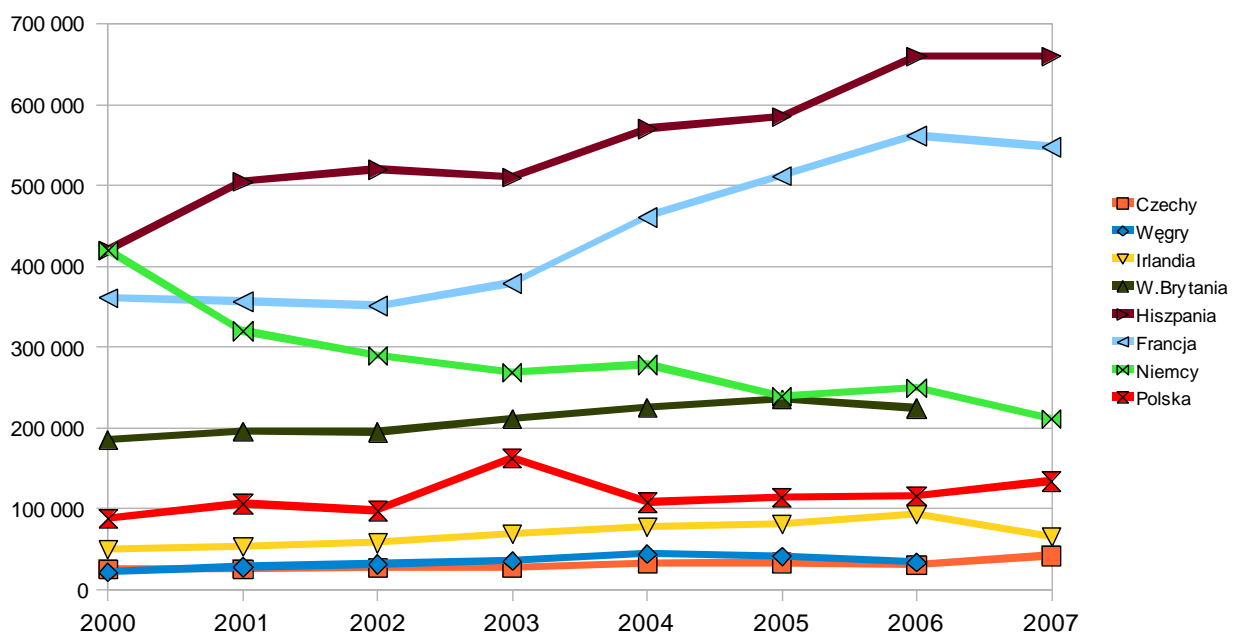
Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na 1 mieszkańca w największych polskich miastach.
Źródło: IA mrn.pl w oparciu o dane GUS.



Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na 1 mieszkańca w wybranych miastach w Europie.
Źródło: IA mrn.pl w oparciu o dane EUROSTAT.

W największych polskich miastach na 1 mieszkańca przypada ok. 20 – 25 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Niższe wskaźniki mają jedynie miasta z Europy jeszcze bardziej „wschodniej” niż Polska – Bukareszt, Tallin, Brno. Dla zachodniej części Europy za poziom przeciętny można przyjąć ok. 30-35 m² na 1 mieszkańca. Można więc założyć, że dorównanie zachodniej Europie wymagało by przyrostu obecnej ilości mieszkań o ok. 25 – 35%. W Warszawie (aktualne zasoby to ok 790 tys. mieszkań) potrzeby można więc określić na niemal 200 tys. mieszkań, w Krakowie (aktualne zasoby – ponad 300 tys. mieszkań) na 100 tys. Przy tempie budowy notowanym w ostatnich latach (Warszawa – 10÷16 tys., Kraków – 4÷6 tys. mieszkań rocznie) dochodzenie do standardu zachodnioeuropejskiego potrwa ponad 20 lat. A i to przy założeniu, że w dalszym ciągu będziemy korzystać z mieszkań w blokach z wielkiej płyty.

Potrzeby są więc ogromne. Podaż, w stosunku do tych potrzeb, jest dalece niewystarczająca. Wbrew obiegowej opinii o tym, że deweloperzy wybudowali nadmierną ilość mieszkań i teraz nie będzie miał ich kto kupić ilość mieszkań budowanych w Polsce jest wciąż niewielka – wręcz znikoma w porównaniu do innych krajów UE. W ostatnim roku – najlepszym od wielu lat, ilość mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce wyniosła 133 tysiące. Trudno porównywać to z ilością mieszkań budowanych w Hiszpanii (w 2007 roku ponad 600 tys. mieszkań) czy Francji (ok. 550 tys.), jest to wciąż mniej niż w przechodzących kryzys budownictwa mieszkaniowego Niemczech (ponad 500 tys. mieszkań rocznie przed 2000 rokiem, obecnie spadek do poziomu 220 tys.) i niewiele więcej niż w liczącej kilkakrotnie mniej mieszkańców Irlandii (w ostatnim roku 65 tys., ale jeszcze w 2006 roku prawie 100 tys. mieszkań).



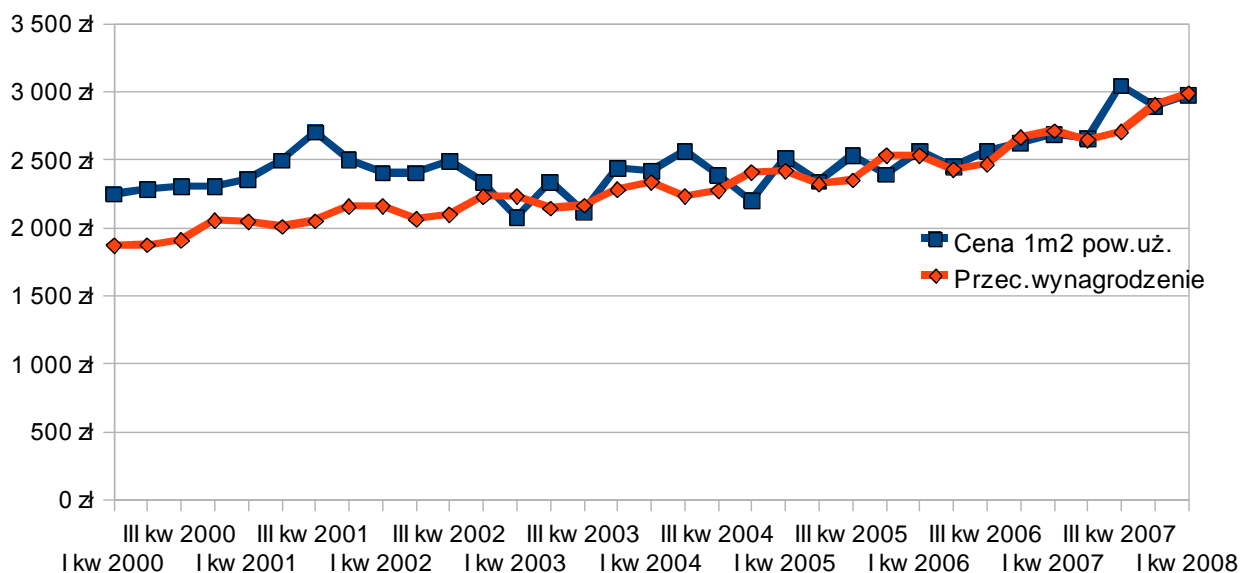
Mieszkania oddawane do użytkowania w latach 2000 – 2007 w wybranych krajach UE.

Źródło: IA mrn.pl w oparciu o dane EUROSTAT.

Nasz polski kryzys nie jest więc spowodowany nadmierną ilością wybudowanych mieszkań. Nie sposób jednak zaprzeczyć, że problem jest, sprzedaż mieszkań stanęła, a biorąc pod uwagę rekomendacje KNF dla banków, dotyczące zaostrzenia polityki kredytowej – prawdopodobnie ulegnie jeszcze większemu ograniczeniu. No i wreszcie zbliżamy się do sedna problemu. Wzrost płac w ostatnim okresie zdecydowanie nie dorównywał wzrostowi cen mieszkań. Wprawdzie publikowane przez GUS ceny 1m² powierzchni użytkowej mieszkań wzrosły mniej niż przeciętne wynagrodzenie - są to jednak informacje o inwestycjach realizowanych na gruntach kupionych jeszcze przed okresem „hossy mieszkaniowej”, przy kosztach budowy w dużej części po cenach zakontraktowanych przed wzrostem cen materiałów i robót budowlanych.

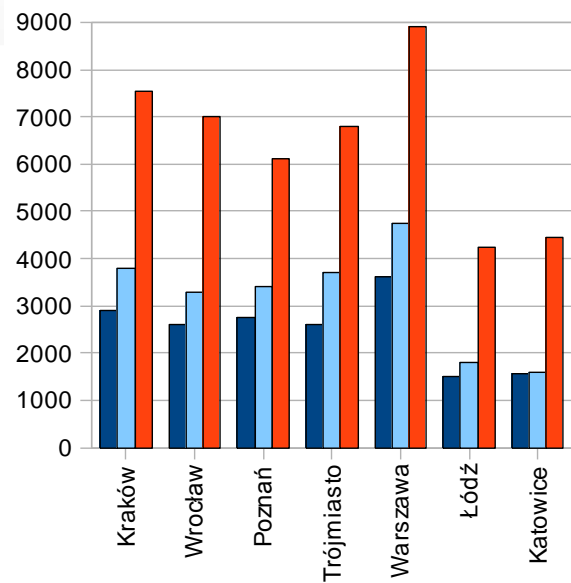
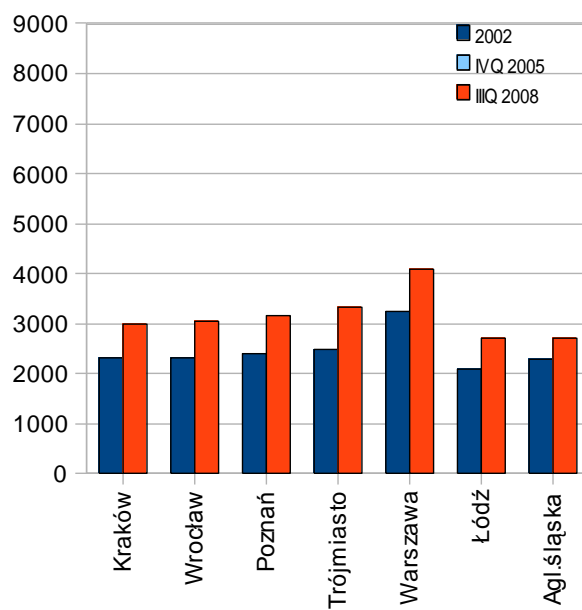
Zdecydowanie inaczej wygląda sytuacja cen mieszkań na rynku wtórnym i mieszkań w rozpoczętych inwestycjach, aktualnie wprowadzanych przez deweloperów do sprzedaży. Porównując przeciętne płace w największych polskich miastach i ceny ofertowe mieszkań (z rynku wtórnego i nowych ofert z rynku pierwotnego) widzimy gwałtowne rozwarstwienie płac i cen, które nastąpiło po IV kwartale 2005 roku. Utrzymanie przy takim wzroście cen poziomu sprzedaży (a nawet jego wzrost) możliwe było głównie dzięki nasileniu akcji kredytowej, a nastroje kupujących skutecznie podbijane były doniesieniami prasowymi wieszczącymi dalsze wzrosty cen i opisami tych, którzy na wzroście cen mieszkań już zarobili.

Wygląda jednak na to, że ten okres mamy już za sobą. Ceny materiałów budowlanych już od kilku miesięcy spadają, ceny gruntów zaczynają spadać, firmy budowlane chcące zdobywać nowe kontrakty będą musiały pogodzić się z nieco mniejszą marżą. Jeżeli wdrożony zostanie teraz jakiś sensowny program pomocy państwa wspierający popyt na rynku mieszkaniowym, to sytuacja kryzysu na rynku mieszkaniowym może przynieść pozytywne efekty.



Przeciętna cena 1m² powierzchni użytkowej mieszkania i przeciętne wynagrodzenie od I kwartału 2000 r. do I kwartału 2008 r.

Źródło: IA mrn.pl na podstawie danych GUS



Zmiana przeciętnych wynagrodzeń i ofertowych cen mieszkań pomiędzy początkiem 2002 i III kwartałem 2008 roku w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście, Warszawie Łodzi i Katowicach
- na podstawie danych GUS i analiz IA mrn.pl



Jarosław Strzeszyński

Autor należy do grupy doradców i analityków rynku nieruchomości skupionych w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl