



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

KRÓTKA DIAGNOZA SYTUACJI NA RYNKU MIESZKANIOWYM W POLSCE

Jarosław Strzeszyński

Kraków, 24 VI 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

KRÓTKA DIAGNOZA SYTUACJI NA RYNKU MIESZKANIOWYM W POLSCE

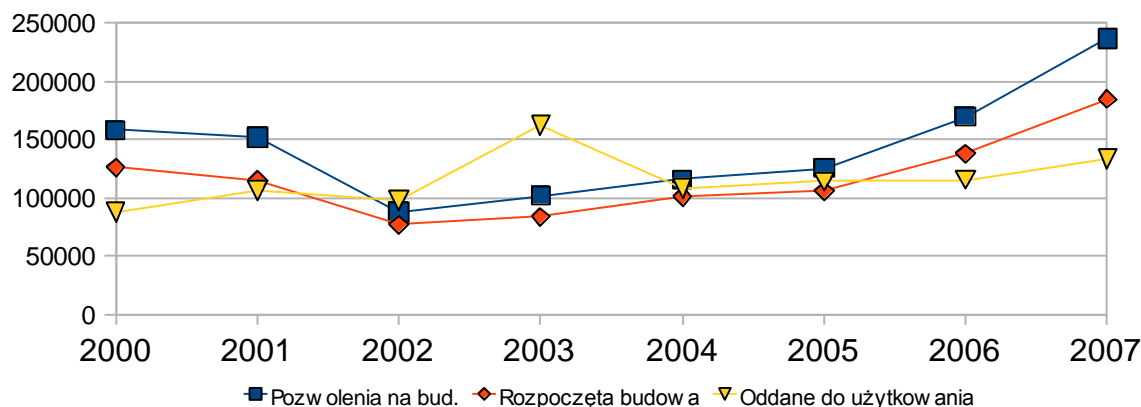
Na rynku paliw z kryzysem mamy do czynienia wtedy, kiedy paliwa drożeją. Na rynku nieruchomości początkiem kryzysu określana jest sytuacja obecna, kiedy mieszkania przestały drożeć.

Informacje o ilości mieszkań sprzedanych przez deweloperów w drugim kwartale 2008 r. określone zostały jako „zapaść” na rynku. Wydaje się jednak, że lepiej nazwać to zdrowym rozsądkiem kupujących, którzy oczekują na obniżki cen. Określenie zapaść na rynku mieszkań bardziej pasuje do roku 2006 i początku roku 2007, kiedy to deweloperzy podnosili ustalone w umowach rezerwacyjnych ceny mieszkań, proponując klientom akceptację nowej ceny, bądź ... zwrot kaucji rezerwacyjnej.

Niezależnie od tego jakich określeń będziemy używać na obecną sytuację, w kraju, w którym niedobór mieszkań diagnozowany jest na poziomie 2 – 3 mln mieszkań, a przeciętna miesięczna pensja nie wystarcza na zakup 1 m² mieszkania, sytuację w której popyt przestaje znacząco przewyższać podaż, a ceny przestają rosnąć, należy uznać za optymistyczną. Mamy więc powody do radości.

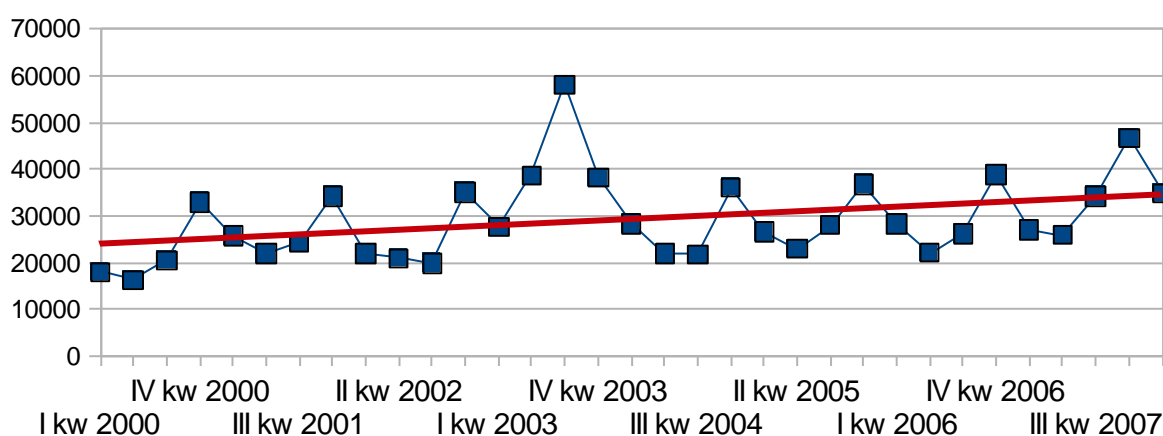
Przyjrzyjmy się barierom ograniczającym rozwój budownictwa mieszkaniowego.

1. Podkreśla się, że deweloperzy nie mogą budować mieszkań, ponieważ mamy sytuację braku planów zagospodarowania przestrzennego. Nie ma obawy. W zeszłym roku wydane zostały pozwolenia na budowę rekordowej ilości ponad 235 tysięcy mieszkań. To prawie dwa razy tyle ile wyniosła roczna ilość mieszkań oddawanych do użytkowania w ostatnich latach. Obrazuje to wykres poniżej:



(Wynik z 2003 roku jest skazywany przez tzw. „cud statystyczny”, który wystąpił w związku ze zmianą przepisów budowlanych. W 2 i 3 kwartale owego roku formalnie zgłoszono zakończenie budowy wielu mieszkań wybudowanych i zamieszkałych wcześniej, ale formalnie wciąż pozostających w budowie).

Jeżeli spojrzymy na wyniki tego roku, to jest jeszcze lepiej. Przez pierwszych 5 miesięcy 2008 roku oddanych zostało do użytkowania o 31% więcej mieszkań niż w analogicznym okresie roku ubiegłego – w każdym miesiącu tego roku ilość mieszkań oddanych do użytkowania była wyższa niż w odpowiednim miesiącu roku ubiegłego. Jest to najlepszy wynik od 1992 roku. Ilość mieszkań oddanych do użytku tradycyjnie największa jest w 4 kwartale każdego roku (wyjątkiem jest rok 2003, w którym jeżeli weźmiemy pod uwagę ilość mieszkań oddanych do użytkowania przez pierwszych 5 miesięcy roku, to tegoroczny wynik ustępuje jedynie wynikowi z roku 1992 (57.777 mieszkań wobec 58.492 w 1992 roku). Wyniki poszczególnych kwartałów od I kwartału 2000 roku do I kwartału 2008 roku przedstawione zostały na wykresie poniżej. Przedstawiona na wykresie linia regresji ma charakter wyraźnie wznoszący.

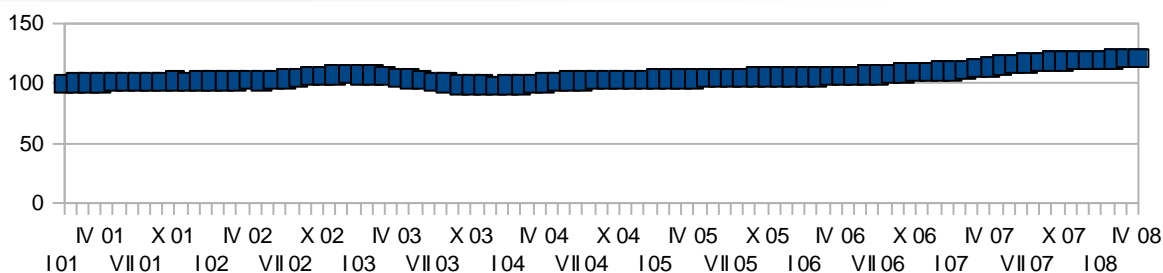


Ilość mieszkań oddanych do użytkowania w kolejnych kwartałach w latach 2000 – 2008.

2. Wzrastające koszty budowy mieszkań.

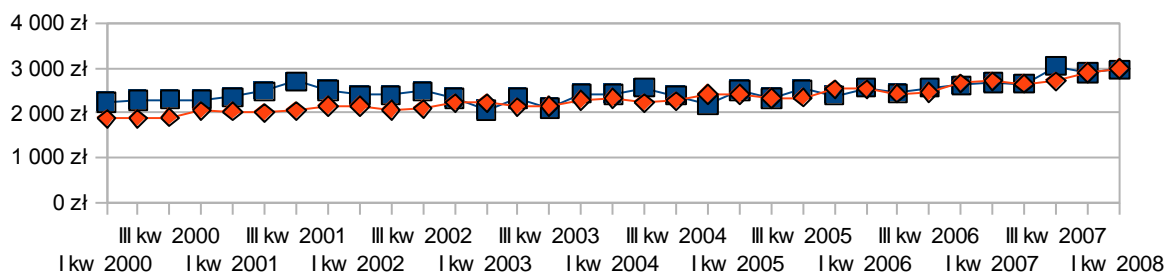
Obserwując od wielu lat ten segment rynku zauważamy wyraźną różnicę pomiędzy wzrostem cen mieszkań jaki nastąpił w ostatnim okresie, a wzrostem kosztów budowy tych mieszkań. Wg danych GUS cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego¹ pomiędzy I kwartałem 2000 r. a I kwartałem 2008 r. wzrosła od 2.245 zł do 2.970 zł, czyli o nieco ponad 32%. Podobny poziom wzrostu cen wynika z analizy wskaźników zmiany cen produkcji budowlano montażowej publikowanych przez GUS, a koszt wzniesienia pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego w konstrukcji tradycyjnej według cenników BISTYP wzrósł w tym samym okresie zaledwie o ok. 10%.

¹ Przez cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach; w ustalaniu wskaźnika GUS uwzględnia nakłady poniesione na budowę nowych budynków mieszkalnych innych niż jednorodzinne przez inwestorów innych niż indywidualni. Wartość nakładów to wszystkie koszty poniesione od początku realizacji do momentu oddania budynku do użytkowania.



Wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w okresie od stycznia 2001 roku do kwietnia 2008 roku (dla grudnia 2000 roku przyjęto wartość 100)

Wzrostowi kosztów budowy mieszkań towarzyszył nieco przewyższający go wzrost wynagrodzeń. Relacja pomiędzy podawanymi przez GUS dwoma wskaźnikami: ceną 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego a przeciętnym wynagrodzeniem poprawiła się w ostatnich latach, co obrazuje wykres poniżej:



Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej i cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wg GUS, w poszczególnych kwartałach od I kwartału 2000 r. do I kwartału 2008 r.

Równocześnie z 30-40 procentowym wzrostem kosztów budowy, wzrost cen mieszkań u krakowskich czy warszawskich deweloperów w samym tylko 2006 roku przekroczył 50%, a przez cały okres „hossy” sięgnął około 100%. Biorąc pod uwagę, że w cenie 1m² mieszkania cena gruntu nie przekracza 20-30%, trzeba uznać, że aktualny poziom cen mieszkań daje szansę na spore obniżki, co oczywiście odbije się na rentowności deweloperów, ale działalność ta wciąż może pozostać opłacalna.

3. Brak pracowników i inne problemy przedsiębiorstw działających w sektorze budowlanym.

Tutaj z pomocą przychodzi nam angielski i irlandzki kryzys – liczymy na powrót przynajmniej części robotników budowlanych którzy ostatnie dwa – trzy lata przepracowali w Europie Zachodniej. Problem braku siły roboczej w budownictwie jest postrzegany jako jedna z głównych barier w działalności budowlano-montażowej przez 55% przedsiębiorstw

działających w tej branży. Jest to jednak mniej niż w czwartym kwartale 2007 roku, kiedy była to bariera dla ponad 60% przedsiębiorstw (w roku 2000 była to bariera dla zaledwie 8% przedsiębiorstw, a w okresie kryzysu, na przełomie 2002 i 2003 roku – właściwie żadne przedsiębiorstwo nie miało problemów z zatrudnieniem fachowców). Równocześnie koszty zatrudnienia postrzegane są jako bariera w działalności przez 59% (wzrost od poziomu 12% w roku 2003). Ceny materiałów budowlanych, podobnie jak problemy z zatrudnieniem fachowców największą barierę stanowiły w 2007 roku (dla ponad 50% przedsiębiorstw budowlanych), obecnie po spadku cen materiałów jest to bariera dla 39% przedsiębiorstw. Konkurencja innych firm jest barierą dla 54% przedsiębiorstw budowlanych (niewielki wzrost od poziomu 50% w IV kwartale 2007 roku). Sam fakt konkurencji jest niewątpliwie korzystny dla odbiorców usług budowlanych, ale spadek tego wskaźnika (w latach 2002 i 2003 była to bariera dla 80% przedsiębiorstw) należy uznać w sumie za pozytywny – wzrost konkurencji na rynku usług budowlanych po roku 2000 był efektem ograniczenia inwestycji budowlanych, a nie przyrostem ilości podmiotów działających na tym rynku.

Sytuacja na rynku nie jest więc zła. Trzeba jednak liczyć na refleks rządu i parlamentu, a w szczególności na to, że pomimo okresu wakacyjnego nasi rządzący dostrzegą zmiany jakie zaszły w sytuacji na tym rynku. Teraz właśnie jest pora na rządowe programy stymulujące popyt na mieszkania. W okresie rządów PiS, kiedy popyt na mieszkania był zdecydowanie wyższy od podaży, program, którego założeniem było stymulowanie popytu poprzez niewielką pomoc w spłatach kredytów był działaniem bezsensownym. Na dzisiaj taki program jest potrzebny.

Trzeba jeszcze liczyć na umiejętność wyciągnięcia przez decydentów wniosków z porównania efektów poprzednich programów. Warto policzyć ile osób skorzystało z ulg podatkowych a ile z programu ministra Pola, czy dofinansowania kredytów opracowanego przez PiS. Można nawet wyciągnąć wnioski z takich przemysłów. Na pewno nie jest łatwe opracowanie takiej formy pomocy, z której skorzysta wielu Polaków, równocześnie nie wciągającej w pułapkę kredytową tych, których realnie nie stać na spłatę kredytu za mieszkanie (pomoc w spłacie odsetek przez pierwszych kilka lat, przy założeniu, że później będzie to już problem tylko kredytobiorcy, to działanie, które bardziej przypomina promocję stosowaną w celu przyciągnięcia klienta niż rządowy program pomocy).

Podsumowując można powiedzieć, że sytuacja na rynku mieszkań nie musi być zła, a może być nawet dobra. Ale żeby tak się stało, potrzebne są mądre programy państwowego wsparcia dla tego rynku. Wspierać go warto, bo standard naszych warunków mieszkaniowych i stan dróg, najbardziej różnią nas od naszych europejskich sąsiadów. Niestety, obecny rząd nawet nie udaje, że przygotowuje jakieś rozwiązania w tym zakresie. Wydaje się nawet, że rządowe programy koncentrują się na ułatwieniach dotyczących procesu budowlanego, a w szczególności uzyskiwania decyzji WZ i pozwoleń na budowę. To niewątpliwie ważny temat, ale jak można wywnioskować ze wskaźników przedstawionych powyżej – nie najważniejszy dla rynku mieszkań na dzisiaj. A tych mieszkań wciąż brakuje ponad dwa miliony.



Jarosław Strzeszyński

Analitik i doradca rynku nieruchomości
Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl