

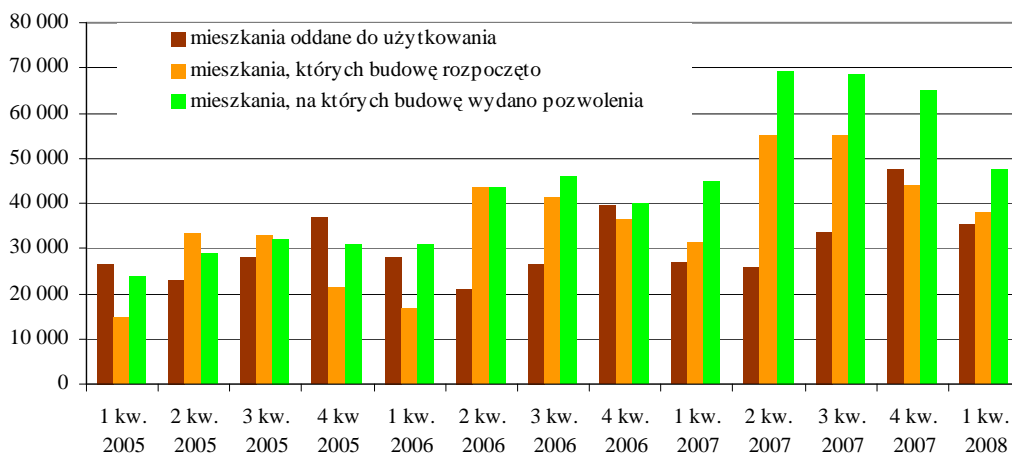
Komentarz do sytuacji na rynku nieruchomości.

Wzrost liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych w pierwszej połowie lat dwutysięcznych był bardzo szybki w wyrazie procentowym, jednak w kwotach bezwzględnych jeszcze nie tak duży, aby znacząco zachwiać proporcje podaży i popytu. Jednak już w latach 2004 i 2005 bezwzględne kwoty wzrostu zadłużenia osiągnęły ten pułap i spowodowały szybko rosnącą przewagę popytu nad podażą, która z oczywistych względów nie mogła być zrównoważona odpowiednio szybkim wzrostem podaży. Kumulacja tych zmian nastąpiła na przełomie 2005 i 2006 roku i przejawiała się gwałtownym i drastycznym wzrostem cen mieszkań i domów jednorodzinnych. Z niewielkim opóźnieniem wzrost ten objął również działki budowlane. Nadwyżkę popytu nad podażą najlepiej ilustruje przyrost zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, w roku 2006 wyniósł on 27,3 mld zł, a w roku 2007 39,1 mld zł – tyle wyniósł przyrost pieniądza popytowego na rynku, są to kwoty odpowiadające w przybliżeniu w każdym z tych lat wartości 100 tys. nowych mieszkań deweloperskich, podczas gdy wybudowali oni odpowiednio tylko 37,8 tys. i 46,9 tys. mieszkań

Drastyczny wzrost cen zrównoważył rynek i zahamował wzrost popytu. Na zahamowanie popytu silnie wpłynął także wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. W efekcie w połowie 2007 roku ceny się ustabilizowały, a końcu tego roku zaobserwowano nawet niewielkie ich spadki. Warto zauważyć, że koniec 2007 i pierwsze półrocze 2008 charakteryzowały się słabnącą dynamiką udzielanych kredytów mieszkaniowych i jednocześnie wzrostem podaży nowych mieszkań, co łącznie działało równoważąco na rynek.

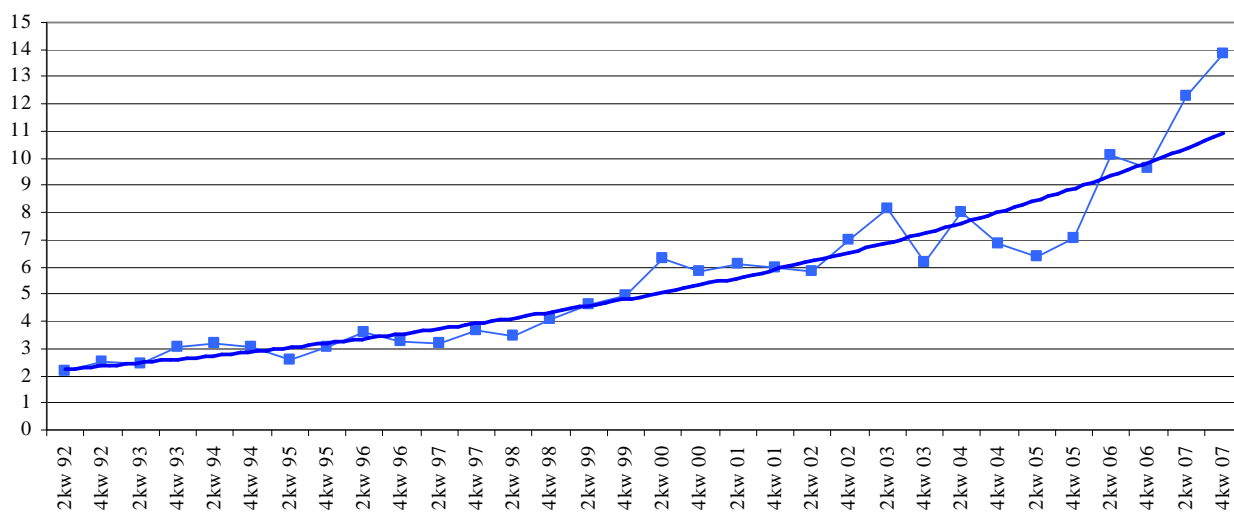
Ceny działek budowlanych są silnie skorelowane z cenami mieszkań i rozmiarami budownictwa mieszkaniowego, bowiem popyt na nowe mieszkania oznacza popyt na grunty budowlane zarówno ze strony deweloperów jak i osób fizycznych pragnących budować domy w systemie indywidualnym. Dla deweloperów wzrost cen mieszkań zwiększył opłacalność ich inwestycji i zachęcił ich do nabywania nowych terenów pod kolejne inwestycje - nawet po wysokich cenach. Z punktu widzenia nabywców mieszkań wzrost ich cen zwiększył atrakcyjność cenową i tym samym konkurencyjność indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, bo ceny robót budowlanych wzrosły jedynie nieznacznie, spowodowało to znaczny wzrost popytu na działki pod budownictwo jednorodzinne. Wyraźnie ilustrują to dane o liczbie wydawanych pozwoleń na budowę i noworozpoczynanych budów przedstawione na poniższym wykresie. Ogromny wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę musiał być poprzedzony wzrostem liczby nabywanych działek. Gwałtowny wzrost popytu na działki nie mógł być zrównoważony wzrostem podaży i musiał przynieść wzrost ich cen. Mało tego, w perspektywie długookresowej ceny ziemi rosną szybciej niż ceny mieszkań, a wynika to z ogólnych praw ekonomicznych.

Liczba mieszkań oddanych do użytku, mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia w układzie kwartalnym



W ramach badań prowadzonych w Uniwersytecie Łódzkim analizowaliśmy procentowy stosunek średniej jednostkowej ceny działki do jednostkowej ceny domu jednorodzinnego w kilku wybranych miastach. Dla celów prezentacji obliczono jego średnią wartość w kilku miastach w każdym okresie, co pozwoliło dodatkowo ograniczyć wpływ wahań przypadkowych. Relację tę przedstawiono na poniższym rysunku.

Średnia jednostkowa cena działki budowlanej jako % średniej jednostkowej ceny domu jednorodzinnego – wartości



średnie dla trzech dużych miast wojewódzkich

O ile odchylenia od ogólnego trendu można uznać za przypadkowe, czy wynikające z niedokładności badania, to jednak nie można zakwestionować ogólnego trendu. Bardzo wyraźnie widać, że stosunek ceny gruntu do ceny domu jednorodzinnego (a także mieszkania) w całym badanym okresie ciągle rósł, co oznacza, że ceny ziemi rosły znacznie szybciej niż ceny mieszkań. Jest to oczywiście zrozumiałe i wynika ze stałej powierzchni poszczególnych jednostek administracyjnych i tym samym malejącej podaży pustych terenów pod zabudowę. Oznacza to jednak, że zarówno dla indywidualnych inwestorów budujących dla siebie domy jednorodzinne, jak i dla deweloperów, cena nabycia gruntu stanowi coraz większy odsetek

całkowitych kosztów inwestycji. Nie ma możliwości zwiększenia podaży gruntów w strefach silnie zurbanizowanych, są natomiast możliwości ułatwienia zabudowy na obszarach wokół dużych miast w drodze odpowiednich zmian w procedurach budowlanych i zasadach planowania przestrzennego w tym przede wszystkim w zakresie możliwości przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową gruntów klasyfikowanych dotąd jako użytki rolne. Przyczyniłoby się to do zwiększenia podaży gruntów pod zabudowę i obniżenia ich cen, a tym samym do oczekiwanego od dawna rozwoju budownictwa mieszkaniowego (*zarówno wg oficjalnych danych statystycznych jak i ocen międzynarodowych instytucji zajmujących się mieszkalnictwem mamy najgorsze warunki mieszkaniowe w UE, gorsze nawet niż Bułgaria i Rumunia*).

Najbliższe dwa lata powinny przynieść pewien spadek cen mieszkań w wyniku wzrostu ich podaży (oddawane będą mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia w latach 2006-2007) i jednocześnie osłabienia dynamiki udzielanych kredytów mieszkaniowych w efekcie rosnących stóp procentowych. Nie należy jednak oczekiwać równoległego spadku cen gruntów, bo ich podaż nie może być zwiększona, a popyt utrzyma się, a w dłuższej perspektywie będzie nawet rósł. Krótkookresowo na wzrost podaży gruntów mogłoby wpłynąć ich powszechne odrolnienie i tym samym nieco spadłyby ich ceny, jednak w dłuższej perspektywie spodziewać się należy rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a tym samym utrzymywał się będzie wysoki popyt na grunty budowlane.