

Alicja Słodczyk

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

PRZEOBRAŻENIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSKICH METROPOLIACH W OKRESIE 1989–2011 ORAZ PERSPEKTYWY JEGO ROZWOJU

Streszczenie: Artykuł dotyczy rynku nieruchomości w metropoliach Polski i czynników na niego wpływających. Celem badań jest określenie elementów wpływających na stan, funkcjonowanie oraz perspektywy rynku nieruchomości w sześciu ośrodkach metropolitalnych: Warszawie, Łodzi, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście. Porównując materiały statystyczne i raporty banków i firm doradczych wykazano, że rynek nieruchomości zmieniał się pod wpływem czynników zewnętrznych, związanych ze zmianami koniunktury. Zmiany zapoczątkował kryzys na rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych oraz czynniki wewnętrzne związane z sytuacją ekonomiczną Polski i zmianami w przepisach o warunkach uzyskiwania kredytów na zakup mieszkań w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej.

Słowa kluczowe: nieruchomości, rynek nieruchomości, metropolie.

1. Wstęp

Rynek nieruchomości w istotny sposób wpływa na funkcjonowanie gospodarki. Rosnąca jego rola w warunkach polskich wiąże się z faktem, że w coraz większym stopniu staje się on przedmiotem aktywnego zainteresowania podmiotów gospodarczych, władz samorządowych i osób fizycznych. Nieruchomości są wykorzystywane w działalności gospodarczej i w sferze użyteczności publicznej, służą też zaspokajaniu potrzeb indywidualnych w zakresie mieszkalnictwa, rekreacji i innych¹.

Celem podjętych badań jest określenie ważnych elementów wpływających na stan, funkcjonowanie i perspektywy rynku nieruchomości w polskich metropoliach. Starano się odpowiedzieć na pytanie, w jaki sposób rozwijał się on po roku 1989 i jak wpłynęła na niego integracja Polski z UE, a następnie kryzys na amerykańskim

¹ S. Liszewski (red), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008, s. 355.

rynku nieruchomości oraz jakie czynniki będą miały decydujący wpływ na ten rynek w najbliższej perspektywie. Materiały statystyczne wykorzystane w analizach pochodziły z corocznych raportów wybranych banków i firm doradczych².

Potrzeba wyznaczenia metropolii i obszarów metropolitalnych w Polsce pojawiła się wraz z wstąpieniem Polski do UE. Metropolizacja jest jednym z najbardziej charakterystycznych procesów zachodzących w zglobalizowanej gospodarce i polega na przejmowaniu przez niektóre wielkie miasta kierowniczych funkcji w zarządzaniu gospodarką postindustrialną³. W jej rezultacie ukształtowała się grupa metropolii światowych, które koncentrują zarządy największych korporacji i międzynarodowych banków oraz są węzłami światowej komunikacji⁴. Jak twierdzi S. Korenik, na obszarach przodujących pod względem zasobów wiedzy i kapitału, w tym kapitału ludzkiego i tworzenia innowacji, wykształcają się duże nowoczesne ośrodki miejskie, wokół których tworzy się obszar metropolitalny. W takich jednostkach przestrzennych dochodzi do kumulacji działalności gospodarczej w powiązaniu z badaniami naukowymi i ultranowoczesnymi usługami⁵.

Pewne atrybuty metropolii posiada Warszawa. Kilka dużych polskich aglomeracji ma szansę po pewnym czasie przekształcić się w metropole subkontynentalne⁶. W badaniach European Spatial Planning Observatory Network (ESPON) na terenie Polski wydzielono osiem obszarów metropolitalnych. W polskich opracowaniach najczęściej wskazuje się siedem aglomeracji, które można uznać za metropolie w skali kraju: warszawską, śląską, łódzką, krakowską, poznańską, wrocławską oraz trójmiejską; w innych publikacjach uwzględnia się również bydgosko-toruńską i szczecińską oraz trzy potencjalne obszary metropolitalne: białostocki lubelski i rzeszowski⁷. W prezentowanych badaniach uwzględniono sześć ośrodków metropolitalnych: Warszawę, Łódź, Kraków, Wrocław, Poznań oraz Trójmiasto.

² Wykorzystano: „Monitoring, polskiego rynku nieruchomości za lata 1990–2010” opracowany przez Instytut Rozwoju Miast, raporty: „Rynek nieruchomości w Polsce banku BRE Hipoteczny z okresu 2007–2012”, „Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2012 r.” oraz „Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości niemieszkalnych w Polsce w 2012 r.”, opracowane przez Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ; raport CBRE „Rynek powierzchni biurowych w Polsce 2012”, „Global Real Estate Transparency Index 2012” Jones Lang LaSalle, materiały firm Cushman & Wakefield.

³ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010, s. 210

⁴ Patrz: P. Soldatos, *La nouvelle génération des villes internationales*, Montreal 1987; cyt. za: B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, wyd. cyt., s. 214.

⁵ S. Korenik, *Region ekonomiczny w nowych realiach społeczno-gospodarczych*, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa 2011, s. 32.

⁶ S. Korenik, *Metropolie we współczesnej gospodarce z uwzględnieniem realiów polskich*, [w:] *Konkurencyjność i potencjał rozwoju polskich metropolii*, red. S. Korenik, K. Szolek, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN” 2004, z. 214, s. 28.

⁷ *Zaktualizowana Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*, RCSS, Warszawa 2005.

Charakter rynku nieruchomości w metropoliach jest rezultatem ich różnorodności ekonomicznej, społecznej i kulturowej oraz cech mieszkańców o różnej kulturze i na ogół wyższych od przeciętnych aspiracji⁸.

2. Przemiany na rynku nieruchomości po roku 1989

Po roku 1989 rynek nieruchomości w Polsce wszedł w okres dynamicznych przekształceń stanowiących rezultat transformacji ustrojowej i dostosowania gospodarki do zasad gospodarki rynkowej. Analitycy wyróżniają kilka faz rozwoju rynku nieruchomości przed rokiem 2004⁹. Do 1992 r. koncentrowano się na zmianie uregulowań prawnych oraz instytucjonalnych, czemu towarzyszył wzrost cen i czynszów. Rok 1993 był początkiem odpływu kapitału na rynek papierów wartościowych, na którym oferowano relatywnie wysoką stopę zwrotu. W tym czasie podaż nieruchomości przemysłowych znacznie przekraczała popyt przy równoczesnym niedoborze nieruchomości biurowych. W warunkach słabości kapitałowej krajowych inwestorów rozpoczął się proces napływu kapitału zagranicznego. Między 1995 a 1999 rokiem wdrożono pakiet ustaw dotyczących gospodarowania nieruchomościami, w tym ustawę o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Jednocześnie na rynku nieruchomości rosła atrakcyjność alokacji kapitału. W Warszawie szybko rozwijał się rynek nieruchomości biurowych i wzrosła ich podaż, czego efektem było obniżenie stawek czynszu. W okresie 2000–2005 obserwowano wzrostową tendencję rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych. W 2005 r. oddano do użytku 114 tys. mieszkań, a rok wcześniej 108 tys. W stosunku do roku 2000 oznaczało to wzrost o ponad 23%¹⁰. Zmieniała się także struktura budownictwa mieszkaniowego: dominowało jednorodzinne i powstawały mieszkania o większej powierzchni użytkowej.

Analiza rynku nieruchomości największych aglomeracji w omawianym okresie dowiodła, że wielkość i stopień zaawansowania tego rynku zależy od funkcji pełnionych przez te miasta oraz od ich wielkości i dynamiki rozwoju. Pod względem rozwoju rynku nieruchomości czołową pozycję zajmuje Warszawa, gdzie w okresie 2001–2005 oddawano do eksploatacji średnio 13 tys. mieszkań rocznie.

Od początku 2005 r. obserwowano przyspieszony wzrost cen mieszkań. Do marca 2006 w Warszawie cena 1 m² mieszkania wzrosła o 28%. W Krakowie, Trójmieście i we Wrocławiu wzrost ten był jeszcze większy i wynosił 33–52%. W 2006 r.

⁸ W. Adamus, *Wpływ metropolii na rozwój społeczno-gospodarczy regionu*, [w:] *Potencjalne metropolie ze szczególnym uwzględnieniem Polski Wschodniej* (red. Z. Makiela), „Studia Komitetu Przemysłowego Zagospodarowania Kraju PAN” 2009, t. CXXV, s. 65.

⁹ K. Dziworska, T. Trojanowski, *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*, [w:] *Strategie inwestowania w nieruchomości*, red. K. Dziworska, T. Geurts, P. Lorens, „Biblioteka Urbanisty” t. 11, Warszawa 2007, s. 9.

¹⁰ Tamże, s. 12.

cena za 1 m² zwiększyła się o 54% w stosunku do roku 2005. Inwestorów szczególnie interesowały apartamenty, lofty, a także mieszkania widokowe. Opisywane zjawiska pokazują, że wejście Polski do UE wywołało dynamiczny wzrost popytu na mieszkania oraz cen. W 2006 r. popyt kreowany był przez stosunkowo dostępne i tanie kredyty hipoteczne. Do podniesienia cen mieszkań przyczyniły się również: wzrost cen materiałów budowlanych, rosnące koszty pracy i rosnące ceny gruntów pod budowę. Przyczyną ograniczonej podaży działek budowlanych były z kolei opóźnienia w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wzrost cen gruntów po wejściu naszego kraju do UE związany był również z zainteresowaniem cudzoziemców kupnem ziemi z powodu niskiej jej ceny. Zaniedbania w budownictwie mieszkaniowym, niższa niż w wielu krajach europejskich podaż mieszkań i związana z tymi zjawiskami głęboka nierównowaga na rynku mieszkań powodowały, że w 2006 r. wydawało się, iż wysoka dynamika wzrostu cen mieszkań będzie utrzymywała się jeszcze długo. W roku 2007 zaobserwowano jednak wyraźny jej spadek. W metropoliach, w których we wcześniejszych latach ceny wzrosły najbardziej, w drugiej połowie 2007 r. nastąpiła wręcz stagnacja cen. Na spadek zainteresowania potencjalnych nabywców wpłynęły wysokie ceny lokali mieszkalnych i wzrost kosztów kredytów hipotecznych. Równoległe ze zmniejszaniem się popytu na mieszkania osłabła aktywność inwestorów spekulacyjnych. Na wysokim poziomie pozostało natomiast zaangażowanie deweloperów realizujących nowe projekty w sferze budownictwa mieszkaniowego. Do użytku oddano więcej mieszkań niż w roku poprzednim. Zaobserwowano większe zainteresowanie mniejszymi projektami, charakteryzującymi się atrakcyjną lokalizacją i wysokim standardem. Osłabienie popytu wpłynęło też na wydłużenie czasu sprzedaży mieszkań: najszybciej sprzedawały się mieszkania o małej powierzchni, natomiast najdłuższy okres ekspozycji dotyczył mieszkań największych, o powierzchni przekraczającej 80 m². Wraz ze zmniejszeniem się dynamiki wzrostu cen rynek mieszkaniowy stał się bardziej czytelny i przewidywalny.

Zaobserwowano też dynamiczny rozwój rynku nieruchomości komercyjnych. Pod koniec roku stanowiły 25% ogólnych zasobów powierzchni biurowych w Polsce, co oznaczało znaczący wzrost udziału metropolii w stosunku do roku 2006, kiedy skupiały tylko 10% tych zasobów.

W drugiej połowie 2008 r. nastąpiło zahamowanie popytu na mieszkania, do czego przyczynił się kryzys na rynkach finansowych i kryzys zaufania na rynku międzybankowym. W 2008 r. sprzedano ok. 26 tys. mieszkań, czyli o blisko 10 tys. mniej niż w roku 2007. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym spadły o ok. 10% we Wrocławiu, w Poznaniu, Trójmieście i Łodzi, o 7,5% w Krakowie i o 3,5% w Warszawie. Ograniczenie sprzedaży mieszkań było szczególnie widoczne na rynku pierwotnym i niekorzystnie wpłynęło na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wstrzymano dużą część projektów deweloperskich zaplanowanych na kolejne lata, co było konsekwencją ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych, niepewnej sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych, wynikającej

głównie z przewidywanego wzrostu bezrobocia, oraz utrzymujących się na wysokim poziomie cen ofertowych przy jednoczesnym oczekiwaniu rynku na obniżenie cen mieszkań. Stymulując popyt na mieszkania, deweloperzy pomagali w uzyskaniu kredytu mieszkaniowego, dopasowywali oferty mieszkań do wymogów rządowego programu Rodzina na Swoim (RnS), stosowali promocje dla klientów płacących gotówką, przeznaczali niesprzedane mieszkania pod wynajem oraz przeprojektowywali niektóre inwestycje na obiekty biurowe.

Ogólna wartość obrotu nieruchomościami komercyjnymi w 2008 r. spadła o ok. 30% w stosunku do roku 2007. Obrót nieruchomościami komercyjnymi dotyczył w największej części obiektów biurowych.

W roku 2009 obniżyła się dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Do użytku oddano łącznie 160,1 tys. lokali i budynków jednorodzinnych, czyli o 3,1% mniej niż w 2008 r. Kryzys spowodował zmniejszenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Zmniejszyła się również liczba wydanych pozwoleń na budowę. Ceny mieszkań w największych miastach Polski wykazywały tendencję spadkową lub pozostawały bez zmian. Wznowienie akcji kredytowej banków w działaniu programu RnS zahamowało te tendencje.

Po trudnych latach 2008 i 2009, w 2010 r. rynek mieszkaniowy w Polsce osiągnął stan względnej stabilizacji. Wzrost popytu na lokale mieszkalne nastąpił w rezultacie spadku cen, większej dostępności kredytów hipotecznych a także dostosowania projektów do finansowych możliwości nabywców. W rezultacie nastąpił wzrost o 10,6% liczby rozpoczętych budów w stosunku do roku 2009, jednak zarówno liczba oddanych do użytku mieszkań, jak i pozwoleń na budowę wykazały spadek w stosunku do roku 2009. Na rynku pojawiły się lokale z projektów rozpoczynanych w okresie stagnacji, co spowodowało obniżkę podaży mieszkań. W porównaniu z IV kwartałem 2009 r., w pierwszej połowie 2010 r. w Warszawie, Łodzi, Krakowie i Poznaniu zaobserwowano niewielkie wzrosty średnich cen transakcyjnych. W Gdańsku i we Wrocławiu natomiast wystąpił nieznaczny spadek cen. W całym roku 2010 zmiany średnich cen transakcyjnych w największych miastach Polski były nieznaczne, co dowodzi ustabilizowania się cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Ceny ofertowe mieszkań w roku 2010 były stabilne. Głównym elementem przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania pozostawała jego cena całkowita. Nabywcy starali się znaleźć mniejsze mieszkania o takiej samej liczbie pokoi. W każdej z omawianych metropolii oferta deweloperów na rynku mieszkaniowym wzrosła: najbardziej we Wrocławiu, gdzie od stycznia do września 2010 r. liczba oferowanych mieszkań wzrosła o ok. 21%, a najmniej w Łodzi, gdzie wzrosła jedynie o 2%. Łącznie w sześciu największych miastach w 2010 r. deweloperzy oferowali 39 tys. mieszkań, z czego 9,4 tys. stanowiły mieszkania już wybudowane.

Autorzy raportu BRE Banku dotyczącego rynku nieruchomości z 2011 r. uznają, że w 2010 r., rynek powrócił do normalności po dłuższym okresie stagnacji. Obserwowano inne podejście inwestorów, którzy zwracali większą uwagę na strukturę budowanych mieszkań i ich atrakcyjność na tle oferty istniejącej na rynku lokalnym.

Pod koniec 2010 r. oferta na rynku mieszkaniowym osiągnęła poziom z pierwszej połowy 2008 r., a w stosunku do roku 2009 była o ok. 40% wyższa. W sześciu metropoliach w 2010 r. sprzedano ok. 28 tys. mieszkań, czyli o 22% więcej niż w roku poprzednim. Zaobserwowano utrzymującą się nadpodaż mieszkań na rynku pierwotnym. W IV kwartale warunki programu RnS zostały zaostrzone, co mogło wpłynąć na zmniejszenie się roli programu jako czynnika stymulującego rozwój rynku mieszkaniowego. Na wzrost popytu na mieszkania wpłynęła też zapowiedź bardziej restrykcyjnego podejścia banków przy ocenie zdolności kredytowej klientów jako rezultat wdrożenia rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego (KNF). Oczekiwanie zmian wywołało u deweloperów gotowość do umiarkowanego obniżania cen. W trzech pierwszych kwartałach 2011 r. liczba zawartych transakcji była wyższa o 25% niż w 2010 r. Mimo negatywnych czynników wpływających na rynek nieruchomości, do których należy także zaliczyć problemy strefy euro, w roku 2011 w sześciu głównych polskich aglomeracjach nastąpił wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym (o ok. 7%).

O szczególnej roli metropolii świadczy fakt, że o ile w skali całego kraju wprowadzono o ok. 3% mniejszą liczbę mieszkań (134 tys.) niż w roku poprzednim, o tyle wprowadzenie na rynek 38 tys. nowych mieszkań w badanych aglomeracjach oznaczało wzrost o ok. 20%. Warszawa wyprzedziła inne ośrodki pod względem wielkości oferty mieszkaniowej, mimo iż liczba nowych inwestycji się zmniejszyła. W 2011 r. deweloperzy wprowadzili 134 inwestycje na warszawski rynek pierwotny, pod koniec roku w ofercie znajdowało się ich blisko 400. Średnio na jedną inwestycję przypadało ok. 140 mieszkań. W Krakowie w ofercie znajdowało się ok. 300 inwestycji, a we Wrocławiu blisko 200, przy czym w Krakowie jedna inwestycja ma średnio 77 lokali mieszkalnych, a we Wrocławiu 92.

Według analityków liczba inwestycji bezpośrednio nie przekłada się na wielkość podaży. W dzielnicach centralnych lokalizowane są mniejsze inwestycje, a większe osiedla z dużą liczbą lokali powstają najczęściej na peryferiach. Przy ocenie rynku nieruchomości mieszkaniowych istotnym elementem jest określenie, jaką część całkowitej dostępnej na rynku oferty stanowią lokale gotowe. Duża liczba mieszkań sprzedawanych na początku i w trakcie realizacji projektu powoduje, że mieszkania gotowe stanowią tylko pewną część całkowitej dostępnej oferty. Pod tym względem rynki poszczególnych metropolii były dość zróżnicowane: w Poznaniu gotowe lokale mieszkalne stanowiły 31% oferty na rynku pierwotnym, w Warszawie 26%, a we Wrocławiu zaledwie 18%.

W stosunku do roku 2010 średnie ceny transakcyjne w 2011 r. uległy pewnej korekcie. Największy spadek dotyczył rynku wrocławskiego (ok. 4,5% w stosunku do IV kwartału 2010 r.), a najmniejszy (ok. 1,5%) gdańskiego rynku mieszkaniowego. W grupie omawianych metropolii najwyższe ceny za 1 m² uzyskiwano w Warszawie, a najniższe w Łodzi.

Czynnikiem korzystnie wpływającym na rozwój rynku mieszkaniowego była poprawiająca się relacja między zarobkami a cenami nieruchomości: wzrosła średnia

płaca przy równoczesnym spadku cen nieruchomości. Wzrost dostępności mieszkań w stosunku do zarobków był jednak w poszczególnych miastach zróżnicowany: Kraków charakteryzował się najniższym poziomem mierzonej w ten sposób dostępności, gdyż ceny mieszkań były zbliżone do warszawskich przy wyraźnie niższych zarobkach. W Łodzi, Gdańsku i Poznaniu relacje te oceniane były jako stosunkowo korzystne, gdyż za średnie miesięczne wynagrodzenie w tych miastach można było kupić 0,7 m² mieszkania, a w Warszawie i we Wrocławiu ok. 0,6 m².

Ostatni omawiany element analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych to czas sprzedaży mieszkań w polskich metropoliach. Zagadnienie to ilustruje tzw. średni czas ekspozycji mieszkania na rynku, czyli okres między podpisaniem umowy pośrednictwa a ostatecznym zawarciem umowy sprzedaży lokalu. W IV kwartale 2011 r. zaobserwowano tendencję do wydłużania się tego okresu. Średni czas sprzedaży wahał się od 140 dni (w Łodzi i Gdańsku) do 160 dni (w Warszawie i Poznaniu).

3. Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce

Jednym z czynników negatywnie oddziaływującym na wielkość sprzedaży mieszkań w 2012 r. i następnych latach będzie spadek zdolności kredytowej w wyniku zmian zapisów odnoszących się do liczenia zdolności kredytowej dla maksymalnie 25-letniego kredytu, a także obniżenie do 42% wskaźnika DTI¹¹ dla kredytów walutowych. Przyjmując, że ok. 70–90% osób kupujących mieszkanie korzysta z kredytu, wdrożenie nowych rekomendacji KNF może znacząco wpłynąć na zmniejszenie sprzedaży mieszkań. W najbliższej perspektywie ceny mieszkań mogą ulegać niewielkiej korekcie, co potwierdzają dane dotyczące pierwszego półrocza 2012 r., w którym zanotowano pewien spadek cen przy utrzymującej się wysokiej podaży. Ceny mogą dalej spadać ze względu na silną konkurencję na rynku pierwotnym, która nie pozwala na ograniczenie podaży. W krótkiej perspektywie należy się spodziewać nadpodaży na tym rynku, w dłuższym okresie zaś tempo przyrostu podaży będzie stopniowo malało.

Zmiany w programie RnS spowodowały, że w metropoliach znacznie zmniejszyła się liczba mieszkań kwalifikujących się do niego. Jeszcze w 2011 r. wymogi RnS spełniało ok. 70% mieszkań, a pod koniec 2011 odsetek ten spadł do 10%. Zapowiedź likwidacji programu po roku 2012 wywoła wzrost popytu na mieszkania pod koniec roku. W analizie opracowanej przez bank BGŻ wskazano, że popyt na mieszkania w 2012 r. będzie wyhamowywał głównie z powodu ograniczeń na rynku kredytowym¹². Największy będzie popyt na mieszkania z popularnego segmentu

¹¹ Wskaźnik DTI, czyli *debt-to-income ratio*, określa relację wysokości raty do przychodów.

¹² *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2012 r.*, Bank BGŻ, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych.

obejmującego lokale 2–3-pokojowe o powierzchni 45–55 m². Na rynek mieszkaniowy w kolejnych latach wpływać będzie także postępujący proces konsolidacji w sferze działalności deweloperskiej, a w dłuższej perspektywie – obserwowane w Polsce tendencje demograficzne. Z raportu AMRON-SARFIN wynika, że 75% kredytobiorców w programie RnS stanowili ludzie w wieku do 34 lat. Wraz z postępującym procesem starzenia się polskiego społeczeństwa i zmniejszającą się liczbą osób rozpoczynających pracę może nastąpić osłabienie popytu na rynku mieszkaniowym. Czynnikiem, który może niekorzystnie wpłynąć na ten rynek, jest przedłużający się kryzys w państwach UE oraz obniżenie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce. Niepewność dotycząca sytuacji ekonomicznej wpływa na odłożenie w czasie decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania.

Popyt na mieszkania będzie utrzymywany z powodu ciągle za małej liczby mieszkań w stosunku do potrzeb. Wskaźnik 357 mieszkań na 1000 mieszkańców jest w Polsce wyraźnie niższy od średniej europejskiej, wynoszącej 445. Trzeba jednak zaznaczyć, że w omawianych metropoliach średnia ta jest wyższa i wynosi powyżej 400 mieszkań na 1000 osób. Na tle większości krajów UE Polska wyróżnia się również mniejszą powierzchnią mieszkania przypadającą na jedną osobę i niższym standardem mieszkań. Opóźnienia w zakresie mieszkalnictwa i konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na europejskim poziomie powodują, że popyt na nowe mieszkania może utrzymać się przez dłuższy czas.

Światowa firma doradczą w sektorze nieruchomości CBRE oceniła, że łączna wartość inwestycji w 2012 r. utrzyma się na podobnym poziomie jak w roku 2012¹³. Szczególnie korzystnie rysują się perspektywy dla rynku nieruchomości komercyjnych. W Polsce rynek ten dobrze prezentował się na tle krajów Europy Środkowo-Wschodniej. W związku jednak ze spadkiem w pierwszej połowie 2012 r. aktywności inwestycyjnej na tym rynku w Europie Środkowo-Wschodniej o ok. 60% Polska może nie osiągnąć wartości transakcji z 2011 r. (2,5 mld euro). W Globalnym Indeksie Transparentności Rynku Nieruchomości Komercyjnych, sporządzanym przez firmę doradczą Jones Lang LaSalle, Polska w bieżącym roku znalazła się na 19. miejscu na świecie i 1. miejscu wśród krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrost przejrzystości polskiego rynku nieruchomości jest zjawiskiem ważnym i korzystnym, zachęcającym zagranicznych inwestorów do inwestowania¹⁴. Istotną rolę, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych, odgrywają nowe inwestycje w sferze infrastruktury komunikacyjnej.

Ocenia się, że rynek powierzchni biurowych jest dość stabilny. Analitycy CBRE podkreślają, że w I kwartale 2012 r. w Warszawie wynajęto łącznie 125 tys. m² powierzchni biurowej. Jest to wprawdzie wartość niższa o 37% w stosunku do analogicznego okresu roku 2011, ale uwzględniając liczbę zapytań skierowanych do CBRE, w skali całego roku należy oczekiwać wzrostu tempa finalizowania umów

¹³ *Rynek powierzchni biurowych w Polsce*, Raport CBRE, 2012.

¹⁴ *Global Real Estate Transparency Index 2012*, Jones Lang LaSalle.

najmu do zbliżonego poziomu najmu w stosunku do roku poprzedniego. W Warszawie w I kwartale 2012 r. oddano do użytku 48 tys. m² nowych powierzchni biurowych, co znacznie podniosło ich podaż. Obecnie dysponuje ona 3,6 mln m² powierzchni biurowych. Powierzchnie niewynajęte stanowią przeciętnie 7,3%, ocenia się jednak, że w najbliższych latach popyt na powierzchnie biurowe będzie się zwiększał szybciej niż podaż. W innych metropoliach ze względu na relatywnie małą liczbę rozpoczętych inwestycji odsetek niewynajętych powierzchni biurowych jest niższy (szczególnie we Wrocławiu, gdzie wynosi on 5%).

Nieco inaczej kształtuje się sytuacja na rynku nieruchomości handlowych. W I kwartale 2012 r. wolne powierzchnie handlowe w Warszawie stanowiły zaledwie 0,8% całkowitych zasobów, zatem w krótkim okresie stawki ich najmu mogą wzrosnąć w wyniku małej podaży. Cena za wynajem powierzchni handlowej w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach wynosi obecnie 75–90 euro za m² miesięcznie (średnia cena to 30–45 euro za m²). Przed końcem 2013 r. nastąpi wzrost podaży powierzchni handlowych w Warszawie, gdyż w fazie realizacji znajduje się kilka dużych inwestycji, np. Galeria Miejska Plac Unii (o powierzchni 15,3 tys. m²), Auchan Łomianki (33,6 tys. m²), Galeria Brwinowska (10 tys. m²), Factory Annapol (14 tys. m²). W innych dużych ośrodkach podaż powierzchni handlowych wydaje się wystarczająca. Koszt wynajmu 1 m² w najlepszych lokalizacjach wynosi 30–50 euro na miesiąc.

Na rynku magazynowym w I kwartale 2012 r. zaobserwowano wzrost podaży powierzchni przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby wolnych magazynów. Wynajęto blisko 480 tys. m² powierzchni (ok. 10% więcej niż w IV kwartale 2011 r.), oddano do użytku ponad 215 tys. m², w fazie realizacji znajdowało się ok. 230 tys. m². W skali kraju istnieje 7,1 mln m² takich powierzchni. Wskaźnik niewynajętych powierzchni magazynowych wynosił średnio poniżej 11,5%, ale na niektórych rynkach był wyraźnie niższy, np. w aglomeracji górnośląskiej 3%, w Poznaniu 5,5%, we Wrocławiu 7,5%.

Oczekuje się, że na rynku nieruchomości komercyjnych nastąpi kontynuacja korzystnej koniunktury. Analitycy banku BGŻ dodają przy tym, że ograniczony dostęp deweloperów do finansowania może być czynnikiem hamującym tendencję do szybkiego, spekulacyjnego zwiększania się liczby nowych inwestycji¹⁵.

4. Zakończenie

Przeprowadzone w pracy badania i analizy materiałów statystycznych oraz raportów dotyczących rynku nieruchomości w okresie ostatnich 12 lat dowodzą, że na stan

¹⁵ *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości niemieszkalnych w Polsce w 2012 r.*, Bank BGŻ, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, s. 2.

i funkcjonowanie rynku nieruchomości w Polsce w istotny sposób wpływały dwie grupy uwarunkowań: zewnętrzne – związane ze zmianami koniunktury w gospodarce światowej i europejskiej oraz załamaniem na światowym rynku finansowym, którego jedną z przyczyn stanowił kryzys na rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych, oraz wewnętrzne – związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną Polski i zachodzącymi w niej przeobrażeniami. W grupie uwarunkowań dotyczących Polski na rynek nieruchomości w znaczący sposób wpływały: wejście do UE w roku 2004, opóźnienie pod względem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w stosunku do krajów Europy Zachodniej oraz zmiany regulacji i przepisów dotyczących warunków uzyskiwania kredytów na zakup mieszkań. Polskie problemy na ogół nie wynikają, jak np. w Stanach Zjednoczonych, z polityki banków w zakresie udzielania kredytów, gdyż pod tym względem banki polskie okazały się znacznie ostrożniejsze. Natomiast recesja na rynkach światowych spowodowała zmniejszenie polskiego eksportu, spadek koniunktury i wzrost bezrobocia. W warunkach odczuwanej przez polskie rodziny niepewności ekonomicznej doszło do zmniejszenia popytu na lokale mieszkalne.

W wyniku przeprowadzonej analizy rozwoju rynku nieruchomości w metropoliach stwierdzono, że:

- w okresie od 2000 do 2006 r. rynek nieruchomości rozwijał się dynamicznie,
- szybko rósł popyt zwłaszcza na mieszkania (a co za tym idzie – ich ceny) po roku 2004, czyli po wejściu Polski do UE,
- biorąc pod uwagę korzystne perspektywy kreślone w 2006 r., zaskoczeniem był nieoczekiwanie silny spadek dynamiki wzrostu cen mieszkań w Polsce w 2007 r. i stagnacja cen w największych metropoliach, gdzie w poprzednich latach ceny wzrosły najbardziej,
- po 2007 r. wyraźnie wydłużył się czas sprzedaży mieszkań, przy czym tradycyjnie najszybciej sprzedawane są lokale mniejsze, a najdłuższy czas ekspozycji dotyczy największych, których powierzchnia przekracza 80 m².

Po okresie stagnacji na rynku nieruchomości w 2010 r. nastąpiło pewne ożywienie, czego wyrazem było podejmowanie nowych inwestycji i powrót do inwestycji zamrożonych w czasie kryzysu. Niemniej na rynku pierwotnym utrzymuje się nadpodaż mieszkań, co wpływa na korektę cen.

Załamanie w 2007 r. w znacznie mniejszym stopniu dotknęło rynku nieruchomości komercyjnych, czyli powierzchni biurowych, handlowych i magazynowych – popyt na nie w polskich metropoliach, na czele z Warszawą, jest znaczny. Pozwala to oczekiwać, że na rynku nieruchomości komercyjnych korzystna koniunktura będzie kontynuowana.

Biorąc pod uwagę różnorodność czynników wpływających na rozwój rynku nieruchomości, bardzo trudno jest określać dłuższe jego perspektywy. Analizy wykazały jednak, że na rynek nieruchomości w znaczącym stopniu może wpływać polityka państwa i regulacje decydujące o warunkach uzyskiwania kredytów. Można sądzić, że w najbliższych latach na wielkość sprzedaży mieszkań negatywnie oddziaływać

będą: ograniczenie i ostatecznie likwidacja programu RnS, który był ważnym czynnikiem dynamizującym rynek mieszkaniowy w minionych latach, oraz ograniczenia na rynku kredytowym wynikające z wdrożenia nowych rekomendacji KNF.

Z jednej strony, przedłużający się kryzys w państwach UE i ewentualne obniżenie się tempa wzrostu gospodarczego w Polsce mogą mieć niekorzystny wpływ na rynek mieszkaniowy, z drugiej zaś liczba mieszkań w Polsce ciągle jest za mała w stosunku do potrzeb, co będzie stymulować popyt, mimo trudności gospodarczych.

Literatura

- Adamus W., *Wpływ metropolii na rozwój społeczno-gospodarczy regionu*, [w:] *Potencjalne metropolie ze szczególnym uwzględnieniem Polski Wschodniej* (red. Z. Makiela), „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN” 2009, t. CXXV.
- Dziworska K., Trojanowski T., *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*, [w:] *Strategie inwestowania w nieruchomości*, red. K. Dziworska, T. Geurts, P. Lorens, „Biblioteka Urbanisty” t. 11, Warszawa 2007.
- Global Real Estate Transparency Index 2012*, Jones Lang LaSalle.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., *Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 roku*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2009.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010.
- Korenik S., *Metropolie we współczesnej gospodarce z uwzględnieniem realiów polskich*, [w:] *Konkurencyjność i potencjał rozwoju polskich metropolii*, red. S. Korenik, K. Szolek, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN” 2004, z. 214.
- Korenik S., *Region ekonomiczny w nowych realiach społeczno-gospodarczych*, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa 2011.
- Kłakowski L., *20 lat Polskiego Rynku Nieruchomości Monitoring za lata 1990–2010*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011.
- Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008.
- Poland Research & Forecast Report mid-year 2012*, Raport Colliers International.
- Rynek nieruchomości w Polsce*, raporty z okresu 2007–2012, BRE Hipoteczny.
- Rozwój miast w Polsce*, raport wprowadzający Ministerstwa Rozwoju Regionalnego. Warszawa 2010.
- Rynek nieruchomości komercyjnych we Wrocławiu*, Raport Cushman & Wakefield, 2012.
- Rynek nieruchomości we Wrocławiu*, Raport Szybko.pl, MertoHouse i Expander, 2012.
- Rynek powierzchni biurowych w Polsce 2012*, Raport CBRE.
- Soldatos P., *La nouvelle génération des villes internationales*, Montreal 1987.
- Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości niemieszkalnych w Polsce w 2012 r.*, Bank BGŻ, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych.
- Zaktualizowana koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*, RCSS, Warszawa 2005.

TRANSFORMATIONS OF THE REAL ESTATE MARKET IN POLISH METROPOLITAN AREAS BETWEEN 1989 AND 2011 AND PERSPECTIVES OF ITS DEVELOPMENT

Summary: The article concerns the real estate market in Polish metropolitan areas and the factors that affect it. The purpose of this study is to identify the most important elements affecting the conditions, functioning and perspectives of the real estate market. In the study six metropolitan areas: Warsaw, Łódź, Cracow, Wrocław, Poznań and Tri-City have been presented. The comparison of statistics and annual reports of selected banks and consulting firms have shown that the real estate market changed under the influence of external factors, associated with changes in the world economy and the crisis. The beginning of the changes was a crisis on the mortgage market in the United States and internal factors associated with Polish economic situation connected with the Polish accession to the European Union in 2004 and with amended legislation on the conditions for obtaining loans for the purchase of real estates.

Keywords: real estate, real estate market, metropolis.