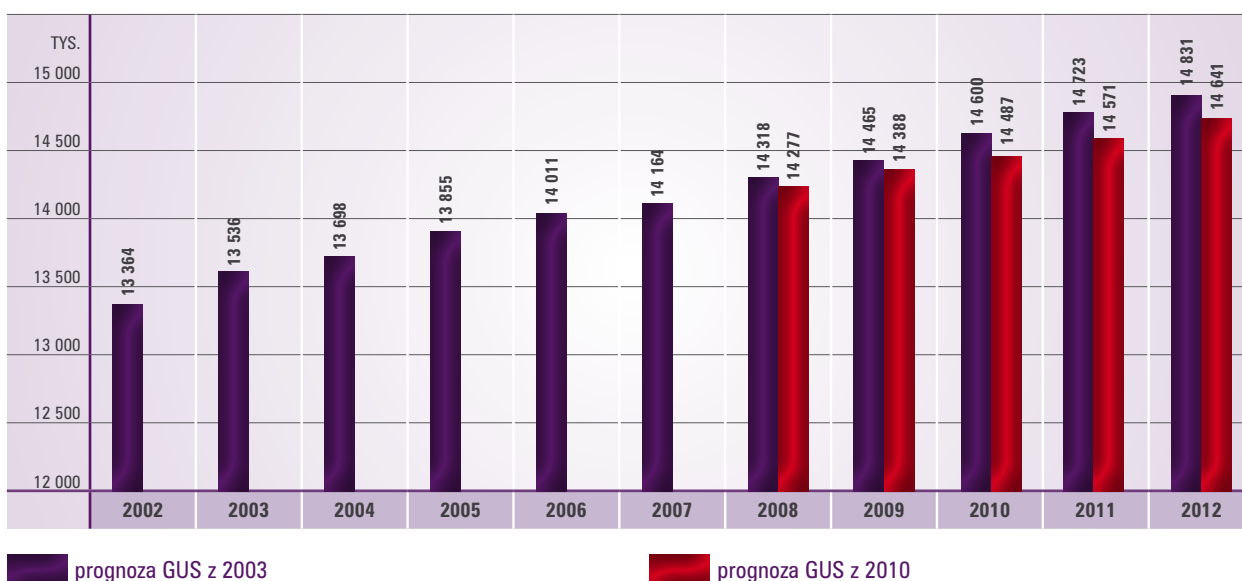




Jednym z ważniejszych czynników wpływających na rynek nieruchomości, poza możliwościami finansowymi i podażą na rynku, są potrzeby mieszkaniowe ludności. Ich powszechnie stosowanym miernikiem jest tzw. deficyt mieszkań. Można go przedstawić jako różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych. Otrzymana dzięki temu liczba wykazuje ilość brakujących mieszkań czyli tzw. niedobór mieszkań.

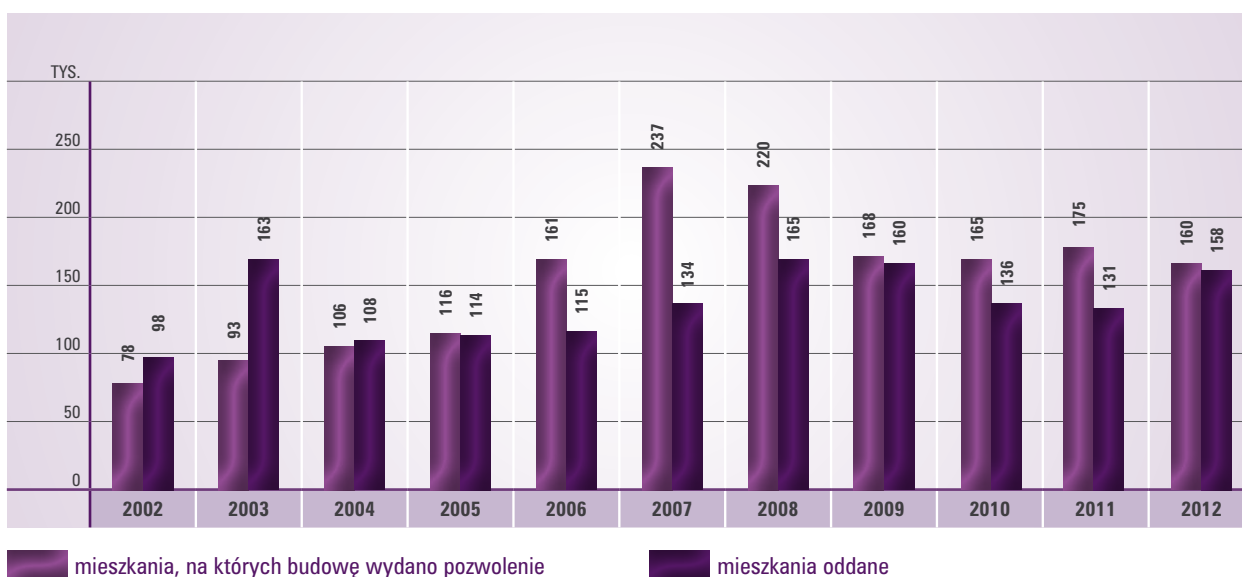
W ostatniej dekadzie to właśnie chroniczny deficyt mieszkań był jednym z czynników napędzających polski rynek mieszkaniowy. Do roku 2007 liczba go-

spodarstw domowych rosła szybciej niż zasób mieszkaniowy, co powodowało pogłębiający się z roku na rok deficyt mieszkaniowy. Jednak boom na rynku nieruchomości wywołał gwałtowny wzrost podaży mieszkań, co zaowocowało stopniowym spadkiem deficytu. Jak widać na poniższych wykresach w latach 2006-2008 wydano znacznie więcej pozwoleń na budowę mieszkań niż w latach poprzednich, co w konsekwencji zaowocowało znaczącym wzrostem liczby mieszkań oddanych. Ostatecznie od roku 2007, w którym to deficyt osiągnął swój najwyższy poziom – około 1,17 mln mieszkań – zaczął on stopniowo obniżyć się.



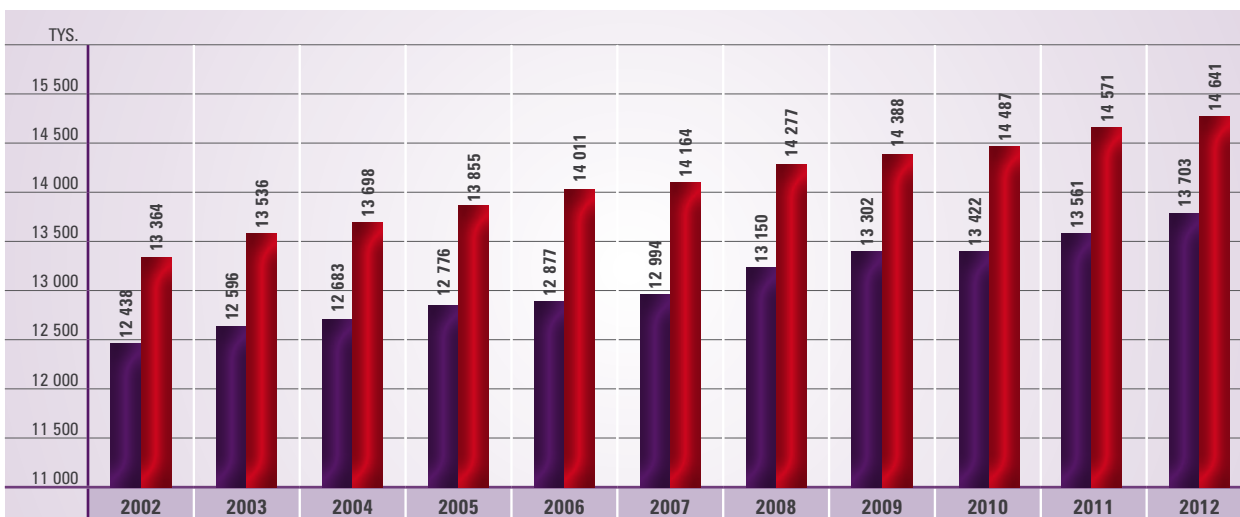
LICZBA GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS



MIESZKANIA, NA KTÓRYCH BUDOWĘ WYDANO POZWOLENIE I MIESZKANIA ODDANE – POLSKA

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS



■ zasoby mieszkaniowe

■ gospodarstwa domowe – prognoza GUS

ZASOBY MIESZKANIOWE ORAZ LICZBA GOSPODARSTW DOMOWYCH W LATACH 2002-2012

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS

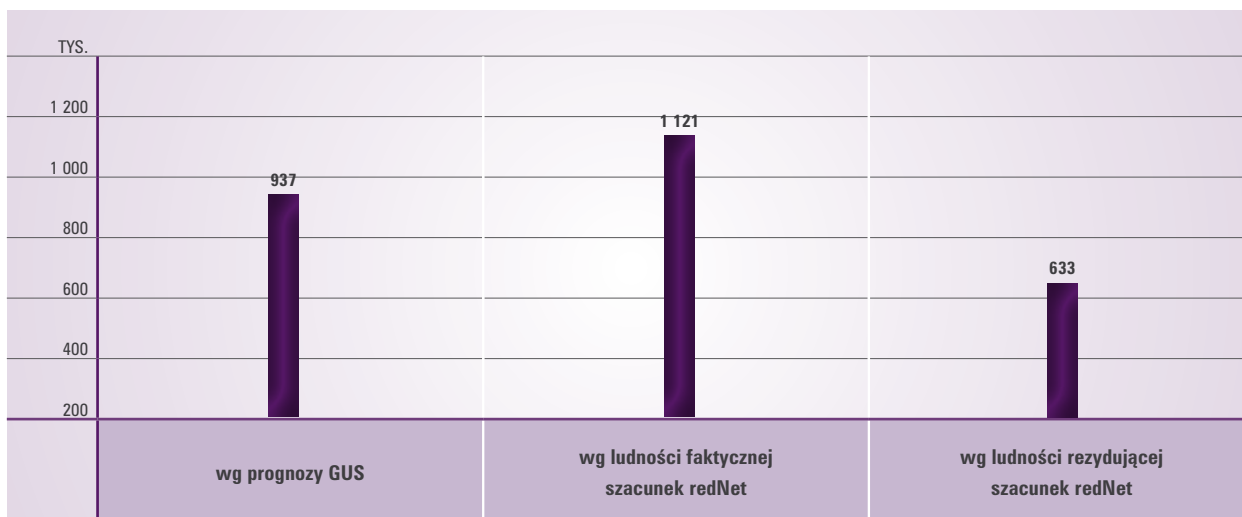


DEFICYT MIESZKANIOWY W LATACH 2002-2012 – WG LUDNOŚCI FAKTYCZNIE ZAMIESZKAŁEJ

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS

Wg ludności faktycznej w 2012 roku deficyt wyniósł ok. 1,12 mln mieszkań co nieco odbiega od deficytu wyliczonego na podstawie prognozy GUS z 2010 roku. (936 tys.) Biorąc jednak pod uwagę ruchy migracyjne ludności, należy tą liczbę skorygować tak aby uwzględnić ludność rezydującą, podawaną przez GUS w Narodowym Spisie Powszechnym z 2011 roku, która z punktu widzenia zapotrzebowania na mieszkania jest odpowiedniejsza. Kategoria ludności rezydującej obejmuje bowiem stałych mieszkańców, z wyjątkiem osób przebywających poza miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 12 miesięcy oraz osoby prze-

bywające czasowo przez taki sam okres, przybyłe z innego miejsca zamieszkania. Biorąc pod uwagę skalę migracji ludności liczba ta dla Polski wg stanu 31 marca 2011 roku jest mniejsza od liczby ludności faktycznej o około 1 140 tys. osób, czyli o różnicę między liczbą Polaków przebywających za granicą a liczbą imigrantów przebywających w Polsce – z uwzględnieniem 12-miesięcznego kryterium przebywania. Uwzględniając tak liczoną liczbę ludności, rzeczywisty deficyt ukształtuje się wówczas na poziomie ok. 633 tys. mieszkań.



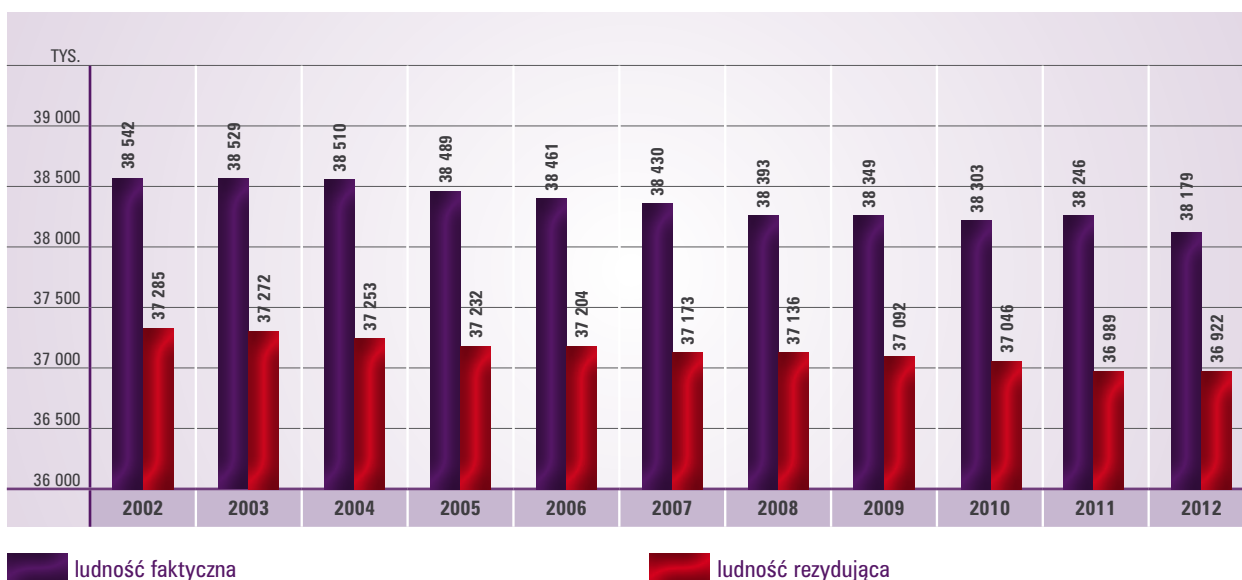
DEFICYT MIESZKANIOWY W 2012 – SZACUNKI

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS

Szacunki redNet na podstawie prognozy GUS z 2008 roku skorygowanej o wyniki spisu ludności NSP 2011, przy założeniu średniej wielkości gospodarstwa domowego 2,577 (wg prognozy GUS)

Z punktu widzenia deweloperów, prognozy dotyczące kształtowania się deficytu w przyszłych latach nie są optymistyczne.

Mimo systematycznego spadku przeciętnej wielkości gospodarstwa domowego, przewidywany spadek liczby ludności ostatecznie wpłynie również na spadek liczby gospodarstw domowych. Zestawiając to z umiarkowanym wzrostem zasobów mieszkaniowych otrzymamy malejący deficyt mieszkaniowy, który już w 2018 roku może przekształcić się w nadwyżkę.



PROGNOZA LICZBY LUDNOŚCI

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie prognozy GUS z 2008 roku skorygowanej o wyniki spisu ludności NSP 2011



prognoza redNet na podstawie ludności rezydującej

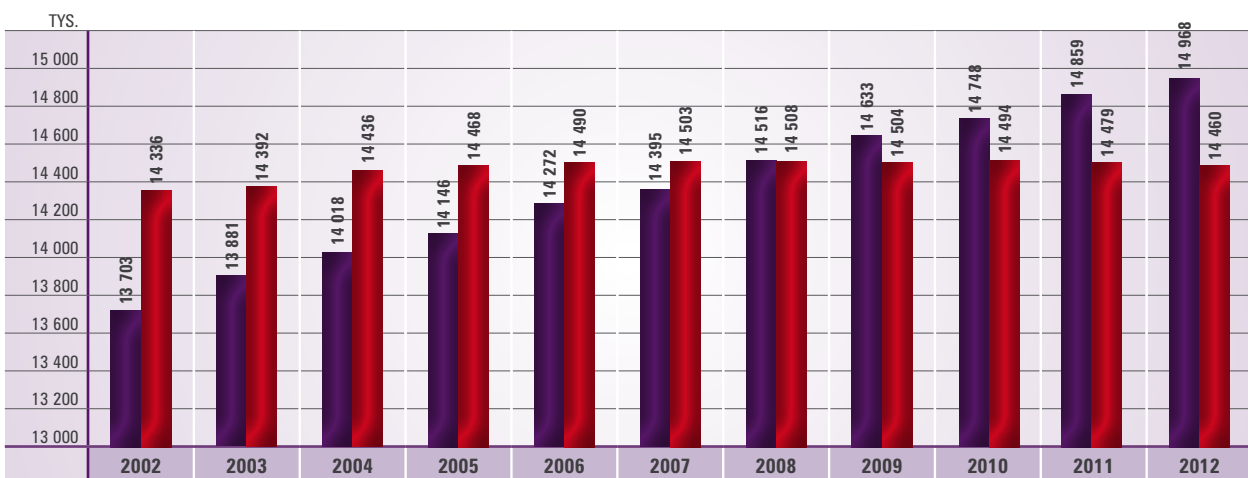
PROGNOZA LICZBY GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie prognozy GUS z 2010 roku skorygowanej o wyniki NSP oraz danych odnośnie ludności rezydującej wg NSP 2011



PROGNOZA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu

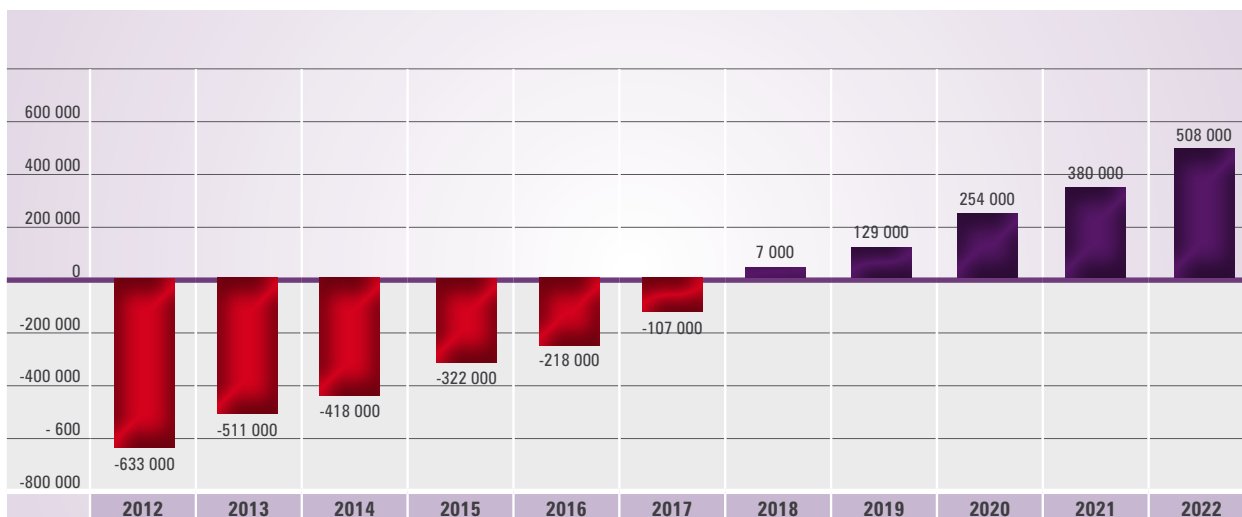


zasoby mieszkaniowe

liczba gospodarstw mieszkaniowych

PROGNOZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE ORAZ LICZBA GOSPODARSTW DOMOWYCH W LATACH 2012-2022

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu



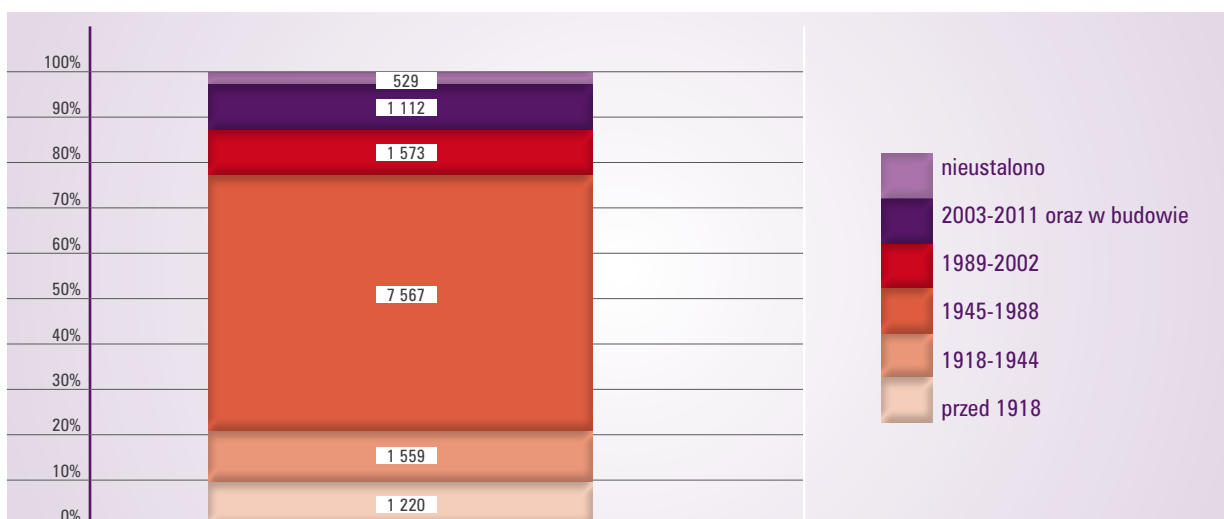
PROGNOZA DEFICYTU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu

Po raz pierwszy będziemy mieć więc do czynienia na rynku z większą liczbą mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Nadwyżka ta w ciągu następnej dekady osiągnie wielkość nawet 500 tys. Nie oznacza to jednak, że potrzeby zostaną w całości zaspokojone i zniknie całkowicie popyt na mieszkania.

Deficyt ilościowy nie uwzględnia bowiem jakościowej struktury mieszkań. Szansą dla deweloperów może

być stosunkowo duży udział starych mieszkań o pogarszającym się standardzie oraz chęć ich zamiany na nowe. Ponad połowa istniejących zasobów mieszkaniowych to mieszkania powstałe w latach 1945-1988, wśród których znaczny odsetek stanowią mieszkania z wielkiej płyty. Charakteryzują się one wysokimi kosztami eksploatacji i bliską koniecznością kosztownych remontów a także niskim komfortem akustycznym czy też brakiem garaży podziemnych.



STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WG WIEKU – NSP 2011

ŹRÓDŁO: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych GUS



Nie bez znaczenia jest też rosnąca siła nabywcza Polaków oraz prognozowany spadek stóp procentowych, co wpłynie na zmniejszenie kosztów kredytu.

Należy również podkreślić, że pomimo rosnącej ilości mieszkań na 1 tys. mieszkańców, Polska ciągle znajduje się w tyle w porównaniu z innymi krajami europejskimi, pozostając stosunkowo atrakcyjną lo-

kalizacją do dalszych inwestycji. Najwięcej mieszkań przypada mieszkańcom Hiszpanii i Portugalii, co znajduje swoje wytłumaczenie w warunkach klimatycznych tych państw oraz chęci lokowania tam tzw. drugich domów. Jednak Polskę wyprzedzają obecnie również takie państwa jak Węgry, Rumunia, Litwa, Łotwa czy Estonia.



LICZBA MIESZKAŃ NA 1000 MIESZKAŃCÓW

ŹRÓDŁO: Opracowanie redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie raportu Housing Statistics in the European Union 2010; Ministry of the Interior and Kingdom Relations, the Hague



Trzeba również pamiętać o tym, że dane ogólne dla całego kraju powinno się interpretować stosunkowo ostrożnie. Przede wszystkim należy podkreślić, że tak naprawdę deficyt mieszkaniowy składa się faktycznie z poszczególnych deficytów lokalnych. Z tego względu nawet ogólna nadwyżka podaży nie wyklucza deficytów w pojedynczych miastach. Ponadto wpływ na realne zapotrzebowanie na mieszkania może mieć również fakt, że w Polsce, zwłaszcza na obszarach wiejskich, istnieją rodziny wielopokoleniowe zamieszkujące często jeden budynek, co może zmniejszać faktyczne potrzeby za zakresie nowych mieszkań.

Jednocześnie w rządowym dokumencie przyjętym przez Radę Ministrów oraz Sejm RP w dniu 4.03. 2011 pt. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” możemy przeczytać, że jednym z podstawowych problemów mieszkaniowych w Polsce pozostaje deficyt mieszkaniowy.

Taka rozbieżność stanowisk wynika między innymi z innego definiowania deficytu. W opracowaniu rządowym mowa jest o tzw. statystycznym deficycie mieszkań, a więc różnicy między ogólną liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych. Jak czytamy w opracowaniu, ostatnie wiarygodne dane na ten temat uzyskano w trakcie przeprowadzania Narodowego Spisu Powszechnego w 2002 r. Wynikało z nich, że różnica między liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych (statystyczny deficyt mieszkaniowy) sięga 1,7 mln. Równocześnie brak precyzyjnych danych rocznych uniemożliwia dokonanie oceny wysokości aktualnego deficytu mieszkaniowego. Na podstawie wzrostu liczby gospodarstw domowych oraz wzrostu liczby mieszkań, Ministerstwo Infrastruktury oszacowało wysokość deficytu na rok 2010 na ok. 1 850 tys. mieszkań, co oznacza wzrost w stosunku do poziomu z 2002 roku. Starając się uwzględnić hipotezę, że część mieszkań teoretycznie niezamieszkałych jest w praktyce wykorzystywana w szarej strefie najmu, a także że część mieszkań teoretycznie znajdujących się w budowie, jest w praktyce zamieszkałych, Ministerstwo oszacowało że faktyczny deficyt wynosi około 1,4 – 1,5 mln. Brak jest jednak szczegółowej metodologii obliczeń.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że taka wysokość deficytu nie uwzględnia mieszkań niezamieszkałych (w których brak jest osoby zameldowanej). Wśród takich mieszkań znajdują się między innymi mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub na wynajem, które w rzeczywistości zwiększają ogólną podaż mieszkań, zmniejszając tym samym zapotrzebowanie na wybudowanie nowych.



Wysokość statystycznego deficytu mieszkań zwraca więc szczególną uwagę na problem niedostatecznej dostępności mieszkań rozumianej jako możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Przyczyną takiej sytuacji jest nie tyle brak podaży na rynku co raczej ograniczone możliwości finansowe poszczególnych gospodarstw domowych oraz nieodpowiednia struktura podaży, w tym niedobór mieszkań socjalnych.