

Współczesna Gospodarka



Contemporary Economy
Electronic Scientific Journal
www.wspolczesnagospodarka.pl

Vol. 4 Issue 1 (2013) 33-46
ISSN 2082-677X

PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY W ELBLĄGU W LATACH 2008-I KWARTAŁ 2012 – WYBRANE ASPEKTY

Marcin Duda

Streszczenie

Krajowy rynek nieruchomości jest jedną z pierwszych branż, która odczuła spowolnienie gospodarcze w Polsce zapoczątkowane przez światowy kryzys gospodarczy, który wybuchł w roku 2007 w Stanach Zjednoczonych. W niniejszym opracowaniu zaprezentowano sytuację elbląskiego pierwotnego rynku nieruchomości. Autor dokonał również oceny perspektyw jego rozwoju w najbliższych latach. Hipotezą badawczą jest stwierdzenie, że czynniki zewnętrzne związane z problemami makroekonomicznymi oraz problemy wewnętrzne Elbląga powodują sukcesywny realny spadek cen nowych lokali mieszkalnych, podobnie jak w innych miastach w Polsce. Do sprawdzenia poprawności postawionej hipotezy oraz oceny możliwości rozwoju przebadano zmiany cen transakcyjnych dla mieszkań wybudowanych i sprzedanych przez deweloperów w latach 2008-I kwartał 2012. Przeanalizowano również sytuację demograficzną miasta, rynek kredytów hipotecznych, zmiany PKB oraz PKB per capita na przestrzeni ostatnich kilku lat.

Słowa kluczowe: nieruchomości, analiza, rynek pierwotny, rynek mieszkaniowy, Elbląg

Wstęp

Obecne problemy gospodarcze na świecie mają swój początek między innymi w systemie finansowym. Jako, iż system finansowy jest ściśle powiązany z sektorem budownictwa mieszkaniowego chociażby poprzez kredyty inwestycyjne oraz hipoteczne, stosunkowo szybko zaobserwowano negatywny wpływ kryzysu na zagregowane wskaźniki dotyczące budownictwa mieszkaniowego. Polska w tym zakresie nie jest wyjątkiem. Pomimo, iż główny miernik rozwoju gospodarczego jakim jest PKB nie przyjął wartości ujemnych to jednak

zaobserwowano spowolnienie gospodarcze. To wystarczyło aby krajowy rynek nieruchomości odczuł spadającą dynamikę wzrostu gospodarczego.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono sytuację pierwotnego rynku mieszkaniowego w Elblągu. Podjęto również próbę oceny jego rozwoju w perspektywie następnych kilku lat. Hipotezą badawczą jest stwierdzenie, że czynniki zewnętrzne oraz wewnętrzne powodują sukcesywny realny spadek cen nowych lokali mieszkalnych w Elblągu, podobnie jak w innych miastach w Polsce. W celu dokonania analizy poprawności przedstawionego stwierdzenia przeprowadzono badanie sytuacji demograficznej Elbląga, rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce, zmian Produktu Krajowego Brutto w latach 2008-2011 oraz zmian Produktu Krajowego Brutto przeliczonego na jednego mieszkańca czyli PKB per capita. Przeanalizowano także ceny transakcyjne nowych mieszkań w latach 2008-I kwartał 2012 oraz dokonano przeglądu rynku mieszkaniowego pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz wydanych pozwoleń na budowę w badanym okresie. Ponadto założono, iż potencjalnymi klientami zgłaszającymi popyt na nowe mieszkania są nie tylko Elblążanie, dlatego zbadano zmiany siły nabywczej mieszkańców całego regionu północnego tj. województw: kujawsko-pomorskiego, pomorskiego oraz warmińsko-mazurskiego.

1. Rynek kredytów mieszkaniowych w latach 2008-2011

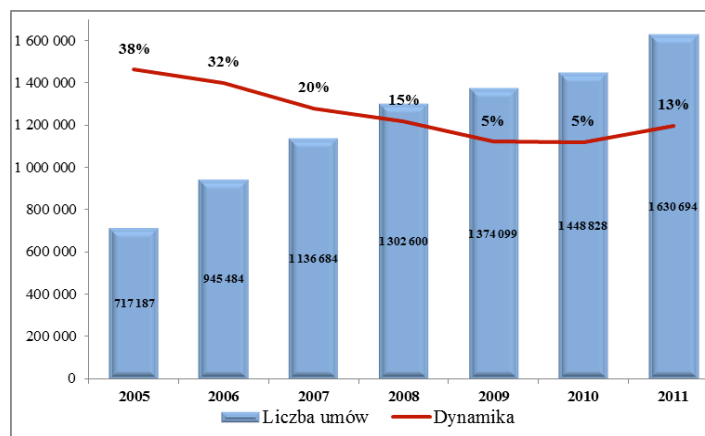
Rynek kredytów hipotecznych ma duże znaczenie z punktu widzenia społeczeństwa oraz gospodarki. Ten rodzaj finansowania nieruchomości jest podstawowym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności gospodarek rozwijających się i rozwiniętych. Kredyt hipoteczny pobudza popyt na nieruchomości oraz zwiększa produktywność sektora budowlanego. Alternatywą z której w większości korzystają mieszkańcy krajów słabo rozwiniętych, gdzie nie funkcjonuje instytucja kredytu hipotecznego, jest finansowanie budowy mieszkań i domów ze środków własnych. Konsekwencją tego jest niska efektywność budownictwa tych krajów. Proces budowy jest dłuższy, a jakość mieszkań i domów jest dużo niższa niż w gospodarkach gdzie kredyt hipoteczny funkcjonuje.¹

W literaturze rozróżnia się dwa podstawowe podejścia dotyczące definicji kredytu hipotecznego. Pierwsze charakteryzuje się tym, iż kredytem hipotecznym nazywa się wszelkie rodzaje finansowania, które zabezpieczone są wpisem hipotecznym. Jednakże istotę instytucji kredytu hipotecznego oddaje lepiej podejście drugie, zgodnie z którym za kredyt hipoteczny uznaje się finansowanie wyłącznie inwestycji w nieruchomości zabezpieczonych wpisem hipotecznym na kredytowanym przedmiocie umowy.² Jako, iż kredyt hipoteczny związany jest ze wszystkimi rodzajami nieruchomości (np. gruntowymi, komercyjnymi itd.), na potrzeby niniejszego opracowania wyodrębnić należy definicję kredytu mieszkaniowego. Pod pojęciem kredytu mieszkaniowego uznaje się więc kredyty hipoteczne, które zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe i których zabezpieczeniem jest wpis hipoteczny na budowanej nieruchomości. Jak rozwijał się rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce pod względem zmian liczby czynnych umów oraz wartości nowo podpisanych umów w Polsce w latach 2008- 2011 zaprezentowano poniżej.

W roku 2011 odnotowano 13 % przyrost czynnych umów kredytowych w stosunku do roku poprzedniego. Był to pierwszy rok, po roku 2008, o tak dużej dynamice wzrostu. W efekcie polski sektor bankowy w 2011 roku posiadał 1,630 mln aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy.

¹ A. Białek- Jaworska, *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne.*, Cedewu sp. z o. o., Warszawa 2007, s. 49.

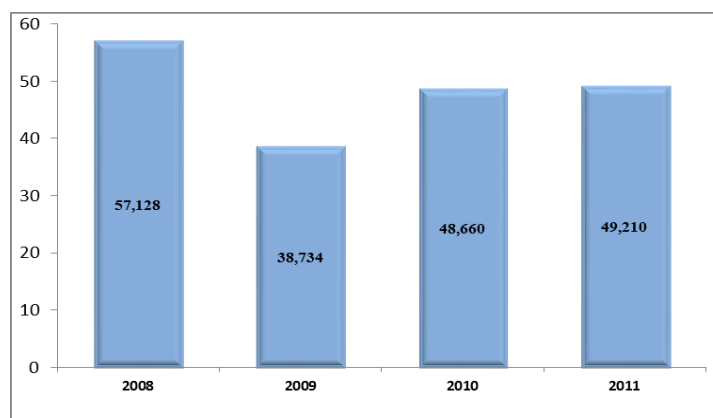
² G. Główna, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka.*, Poltext, Warszawa 2009, s. 45.



Rysunek 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w polskich bankach w latach 2005-2011 oraz dynamika zmian

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Raportu AMRON-SARFiN 4/2011 – Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*.

W latach 2005-2008 wzrost liczby czynnych umów o kredyt mieszkaniowy charakteryzował się wysoką dynamiką. O dynamice tej decydowały przede wszystkim rosnące ceny nieruchomości oraz niskie stopy procentowe. Był to okres nie tylko ilościowego wzrostu czynnych umów o kredyt mieszkaniowy, ale także rozwoju nowoczesnego rynku kredytów mieszkaniowych. Na wzrost sprzedaży miało wpływ wykorzystywanie nowych kanałów dystrybucji poprzez pośredników kredytowych i deweloperów oraz wzrost znaczenia tych kanałów. Procesy biznesowe w bankach były coraz bardziej zautomatyzowane, scentralizowano zarządzanie ryzykiem oraz wprowadzono nowe metody scoringowe. Wpłynęło to na lepszą wycenę ryzyka i w konsekwencji możliwość liberalizacji procedur kredytowych.



Rysunek 2. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2008 – 2011 [mld PLN]

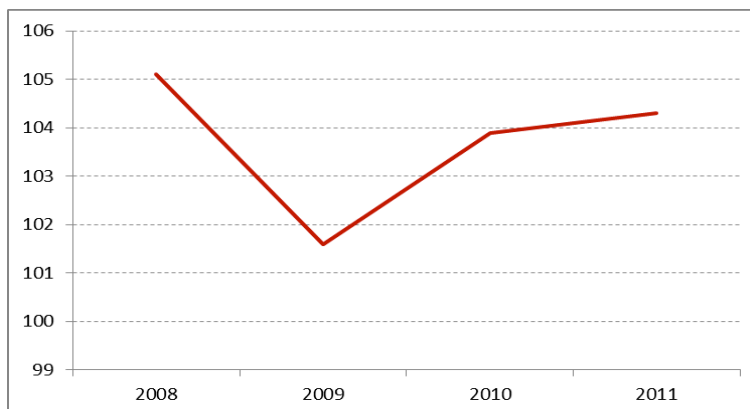
Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Raportu AMRON-SARFiN 1/2012 - Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*.

W drugiej połowie 2008 roku pojawiły się pierwsze symptomy kryzysu na rynku nieruchomości. Jesienią ceny ofertowe mieszkań w większości miast Polski zaczęły wykazywać tendencję spadkową. Zwiększała się także różnica pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Jednak w roku 2008 wartość nowo podpisanych umów kredytowych była

ciągle wysoka, ostatni kwartał roku nie miał znaczącego wpływu na wartość nowych umów. Niespokojna sytuacja na międzynarodowym rynku finansowym wymusiła zmiany w polityce kredytowej krajowych banków przejawiające się zaostrzeniem procedur kredytowych. Banki kolejno rezygnowały z udzielania kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich oraz euro, popularnych w okresie hossy na rynku nieruchomości. Banki zrezygnowały także z udzielania kredytów finansujących w stu procentach zakup nieruchomości i zaczęły wymagać co najmniej dwudziestoprocentowego wkładu własnego. Kredyt mieszkaniowy stał się dobrem coraz trudniej dostępnym dla gospodarstw domowych. Banki podniosły znacznie marże kredytowe oraz zwiększyły wymagania dotyczące zabezpieczeń, skracając jednocześnie okres kredytowania. Wartość oraz dynamika wzrostu liczby nowo podpisanych umów kredytowych w roku 2009 dramatycznie spadła. Na sytuację tę miały wpływ także zachowania gospodarstw domowych. Niepewna sytuacja spowodowała wstrzymywanie się z kupnem mieszkania przez część gospodarstw domowych pomimo znacznego spadku cen.

2. Produkt krajowy brutto w latach 2008-2011

Lata 2008-2011 to czas globalnych spadków głównych wskaźników makroekonomicznych będących wyznacznikami wzrostu gospodarczego w wielu krajach na świecie. Jest to okres w którym wiele krajów (nawet tych będących członkami UE) notowało ujemne wartości PKB. Niektóre popadły w tak poważne kłopoty gospodarcze, że groziło im nawet bankructwo. Dlatego na tym tle Polska, ze średnim przeszło 3 % wzrostem gospodarczym wypadła relatywnie dobrze.



Rysunek 3. Dynamika realnego PKB w Polsce w latach 2008-2011

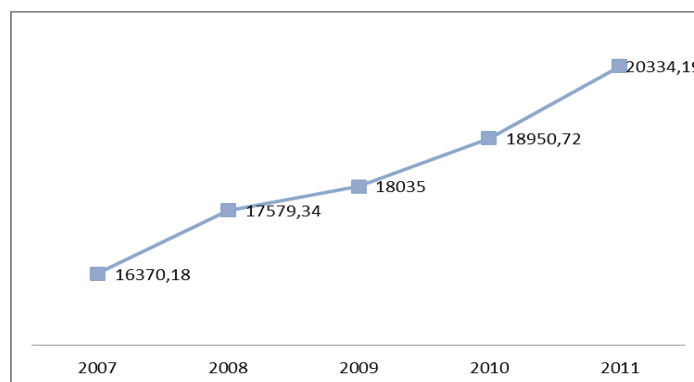
Źródło: Opracowanie własne na podstawie portalu *Urzędu Statystycznego*. [www.stat.gov.pl]. [dostęp 15.04.2012].

Rok 2009 w całej Europie był okresem kryzysu, a w niektórych krajach spowolnienia gospodarczego. Polska była jedynym krajem w Unii Europejskiej, gdzie wzrost był dodatni i wyniósł 1,6%. W roku 2010 PKB zwiększył się realnie o 3,9%, w roku 2011 o 4,3%. W 2011 roku polskie firmy uzyskały lepsze wyniki finansowe niż przed rokiem. Według danych GUS wzrosła aktywność inwestorów zagranicznych. Poprawiły się wyniki finansowe banków, trudniejsza była natomiast sytuacja towarzystw ubezpieczeniowych. Deficyt budżetowy był niższy niż w roku 2010 i niższy niż założony w ustawie budżetowej. Pozytywne tendencje w sferze realnej wpłynęły na wzrost zatrudnienia i nastroje inwestycyjne przedsiębiorstw.

W styczniu 2012 roku ogólny klimat koniunktury oceniany był dużo bardziej optymistycznie niż pod koniec 2011 roku, jednak gorzej niż w styczniu 2010 i 2011 roku.

Znacznie pogorszyły się oceny bieżącej sytuacji gospodarczej, portfela zamówień i produkcji, jednak były one mniej pesymistyczne niż w grudniu 2011 roku oraz prognozy w tym zakresie.

Dynamika wzrostu wskaźnika PKB per capita, wyrażonego paritetem siły nabywczej pieniądza, spadła z 7,4% w roku 2008 do poziomu 2,6% w roku następnym. W kolejnych latach odnotowano jednak jej szybki wzrost (5,1% w roku 2010 i 7,3% w roku 2011).



Rysunek 4. PKB per capita (PPP) w Polsce w latach 2007-2011 w dolarach

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *International Monetary Fund, World Economic Outlook Database*, April 2012 [<http://www.imf.org>]. [dostęp: 01.12.2012].

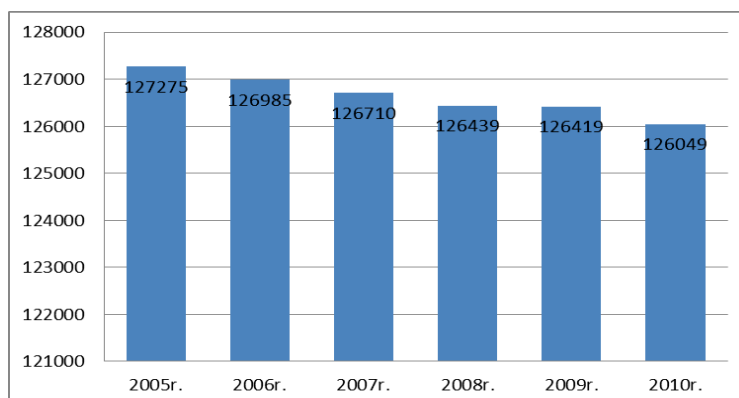
PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca uwzględniający zmiany siły nabywczej pieniądza jest jednym z dokładniejszych wskaźników makroekonomicznych pokazujących zmiany poziomu zamożności obywateli. Na przestrzeni analizowanych lat pomimo spowolnienia gospodarczego zamożność obywateli kraju wzrastała z około 16 400 dolarów do przeszło 20 300 dolarów na jednego mieszkańca. Średni wzrost PKB per capita w badanym okresie wynosił około 1000 dolarów rocznie. Największy wzrost zanotowano w roku 2007 (o 1209,16 dolarów) oraz w roku 2011 (o 1383,47 dolarów). Najmniejszy przyrost PKB per capita wystąpił w roku 2009 i wyniósł 455,66 dolarów czyli mniej niż połowę wzrostu z 2008 roku. W kształtowaniu się analizowanego wskaźnika optymistyczne są dwa aspekty. Pierwszym jest fakt, że w analizowanym okresie pomimo potężnego kryzysu w Europie nie zanotowano zubożenia społeczeństwa czyli wykazana jest wyłącznie tendencja wzrostowa. Na marginesie warto zacytować, że w Europie są kraje, które w tym czasie notowały spadki PKB per capita (np. Niemcy, Francja, Grecja). Kolejnym pozytywnym aspektem jest wzrastająca dynamika przyrostu PKB per capita pomiędzy ostatnimi dwoma analizowanymi latami po mocnym wyhamowaniu wzrostu w roku 2009. Pozwala to na stwierdzenie, że pomimo problemów gospodarczych kraju tempo wzrostu zamożności obywateli powoli przyspiesza.

3. Zarys sytuacji demograficznej Elbląga

Najbliższe od Elbląga duże ośrodki miejskie to Aglomeracja Trójmiejska (Gdańsk, Sopot i Gdynia) oddalona o około 70 kilometrów na północny zachód oraz stolica województwa warmińsko-mazurskiego – Olsztyn oddalony o około 100 kilometrów na wschód. Elbląg jest największym ośrodkiem miejskim przy granicy z Federacją Rosyjską. Kolejowe i drogowe przejścia graniczne Braniewo-Mamonowo, Gronowo-Mamonowo oraz Grzechotki-Mamonowo II oddalone są zaledwie o 50 kilometrów. Ponadto w porcie morskim Elbląga zlokalizowane jest morskie przejście graniczne. W grudniu 2011 roku pomiędzy Polską a Federacją Rosyjską podpisano porozumienie o małym ruchu granicznym pomiędzy obwodem kaliningradzkim, a

częścią Pomorza oraz Warmii i Mazur. Aspekty historyczne oraz położenie geograficzne czynią z Elbląga miejsce bardzo atrakcyjne turystycznie.³

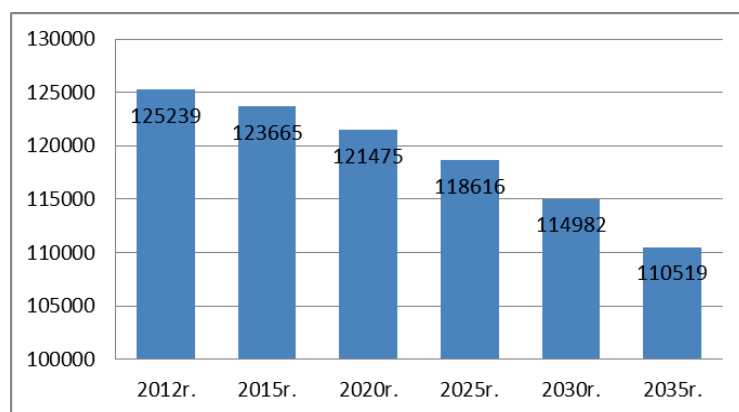
Zmiany demograficzne w Elblągu nie napawają jednak optymizmem. Od kilku lat liczba mieszkańców Elbląga stale ulega zmniejszeniu.



Rysunek 5. Liczba ludności w Elblągu w latach 2005-2010

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Banku Danych Lokalnych GUS*.
[http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks]. [dostęp 20.04.2012].

W latach 2005-2010 liczba ludności spadła o 1 226 osób do poziomu 126 049 mieszkańców. Daje to średnioroczny ubytek na poziomie około 245 osób. Oznacza to, że wraz ze spadkiem liczby mieszkańców maleje poziom konsumpcji, w tym również popyt na mieszkania. Spadek liczby ludności w Elblągu ma się utrzymywać a nawet nasilić. Średnio, co 5 lat ma ubywać około 3000 Elblążan. Zgodnie z prognozami GUS w roku 2035 Elbląg będzie zamieszkiwać 110519 osób.⁴



Rysunek 6. Prognoza liczby ludności Elbląga na lata 2012-2035

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035*. [http://www.stat.gov.pl/gus/5840_11752_PLK_HTML.htm], [dostęp: 20.04.2012].

³Elbląg 2012. *Analiza społeczno-gospodarcza Elbląga*, Elbląg 2012, s.10,
[www.umelblag.pl/umcms/proramy_branzowe/analiza_spoleczno-gospodarcza_elblaga/Calosc.pdf], [dostęp: 20.04.2012].

⁴*Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011-2035*.
[http://www.stat.gov.pl/gus/5840_11752_PLK_HTML.htm]. [dostęp: 20.04.2012].

Malejąca liczba ludności Elbląga jest dużym problemem dla miasta. Przyczyn takiego stanu rzeczy jest kilka. Z jednej strony jest to wieloletni ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego. Przez wiele ostatnich lat stosunek urodzeń do zgonów oscylował w okolicy -0,5. Jedynie wyjątkowo w roku 2009 wskaźnik urodzeń do zgonów osiągnął wartość 0,9.⁵ Oprócz tego Elbląg przegrywa walkę konkurencyjną z najbliższymi większymi ośrodkami miejskimi. Wysoki poziom bezrobocia (w latach 2005-2010 bezrobocie w Elblągu utrzymywało się na poziomie powyżej średniej krajowej⁶) skłania mieszkańców do migracji do lepiej rozwiniętych miast. Rynek pracy w Aglomeracji Trójmiejskiej oraz w Olsztynie, gdzie stopa bezrobocia rejestrowanego utrzymywała się w ostatnich kilku latach daleko poniżej średniej krajowej przyciąga mieszkańców Elbląga. Warto również wspomnieć, że w/w ośrodki miejskie posiadają dużo lepiej rozwiniętą ofertę edukacyjną, jeżeli chodzi o kształcenie na poziomie wyższym. Elbląg posiada pięć szkół wyższych, z czego tylko dwie kształcą na poziomie magisterskim. Żadna uczelnia w Elblągu nie posiada uprawnień do kształcenia studentów na poziomie studiów doktoranckich.

Tablica 1. Saldo migracji, wskaźnik przyrostu naturalnego w Elblągu oraz stopy bezrobocia w wybranych miastach w latach 2005-2011

Lata	Wskaźnik przyrostu naturalnego w Elblągu	Saldo migracji w Elblągu	Stopa bezrobocia Elbląg (%)	Stopa bezrobocia Olsztyn (%)	Stopa bezrobocia Gdańsk (%)	Stopa bezrobocia Sopot (%)	Stopa bezrobocia Gdynia (%)
2005	- 0,8	-381	21,2	9,2	9,6	7,3	8,0
2006	- 0,5	-317	17,9	6,8	6,1	5,0	6,0
2007	- 0,5	-278	12,8	4,4	3,7	2,4	2,5
2008	- 0,0	-314	11,7	4,3	2,6	1,9	2,3
2009	0,9	-243	15,7	7,3	4,8	3,3	5,3
2010	-0,3	-326	16,6	6,9	5,4	3,9	5,5
2011	-	-	15,8	7,2	5,5	3,9	5,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Analiza społeczno- gospodarcza Elbląga oraz Bank Danych Lokalnych GUS*. [www.umelblag.pl/umcms/prorammy_branzowe/analiza_spoleczno-gospodarcza_elblaga/Calosc.pdf oraz http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks], [dostęp: 14.09.2012].

Do ościennych ośrodków miejskich migrują głównie ludzie młodzi. Od wielu lat największą grupą migracyjną są osoby w przedziale wiekowym pomiędzy 20-30 lat.⁷ Częstym schematem jest wyjazd na studia, a po ich skończeniu pozostanie w miejscu zakończenia edukacji. Migracja ludzi młodych jest niebagatelnym czynnikiem mającym wpływ na pierwotny rynek mieszkaniowy, głównie dlatego, że migrujący to ludzie, którzy są na etapie tworzenia swojego odrębnego gospodarstwa domowego, a więc mają duże potrzeby mieszkaniowe. Dzięki temu znaczny potencjał popytowy, który mógłby zostać zrealizowany w Elblągu, lokowany jest w innych miastach.

⁵ *Elbląg 2012, Analiza...* op. cit., s.15.

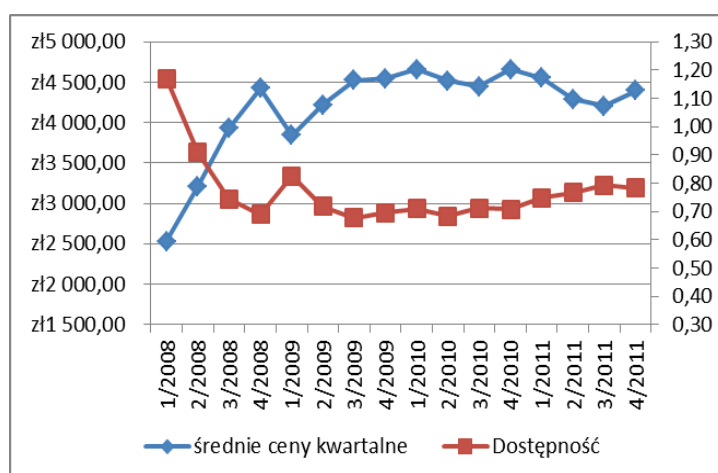
⁶ *Bank Danych Lokalnych GUS*. [http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks], [dostęp: 22.04.2012].

⁷ *Bank Danych Lokalnych GUS*. [http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks], [dostęp: 25.04.2012].

4. Analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego w Elblągu w latach 2008-I kw. 2012

Aby dokonać analizy rynku nowych mieszkań w Elblągu sięgnięto do danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości Urzędu Miasta w Elblągu. W rejestrze tym zbierane są informacje na temat transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości, w tym informacje na temat cen transakcyjnych i dane nieruchomości (powierzchnia, liczba pokoi, adres) itp. Zgodnie z informacjami zawartymi w rejestrze od początku roku 2008 do końca I kwartału 2012 roku zarejestrowano 197 transakcji kupna- sprzedaży nowych lokali mieszkalnych. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosiła odpowiednio: w roku 2008 – 56,08 m², w roku 2009 – 75,59 m², w roku 2010 – 62,20 m², w roku 2011 – 76,33 m². W analizowanych latach średnia roczna cena transakcyjna metra kwadratowego wzrosła z poziomu 3521,84 zł brutto w 2008 roku do poziomu 4359,78 zł brutto na koniec roku 2011. Jest to nominalny wzrost o 23,79 %. Ponadto rok 2011 charakteryzował się 4,55 % spadkiem przeciętnej ceny w stosunku do roku 2010 i zaledwie 1,79 % wzrostem w porównaniu z rokiem 2009. Największy skok cen w badanym okresie zaobserwowano pomiędzy rokiem 2008 i 2009. Przeciętne ceny transakcyjne w tym okresie wzrosły o 21,6 %. Analiza wykazała, że na tak duży skok cen pomiędzy tymi latami miał wpływ jeden podmiot z jedną inwestycją, w której mieszkania były sprzedawane w cenach dużo niższych niż średnie ceny innych deweloperów w tym czasie. Realna zmiana przeciętnej ceny metra kwadratowego (uwzględniając wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) w latach 2008 oraz 2011 kształtowała się na poziomie 4,54 % tzn. realne ceny nowych mieszkań wzrosły w stosunku do roku 2008 o 4,54 %.

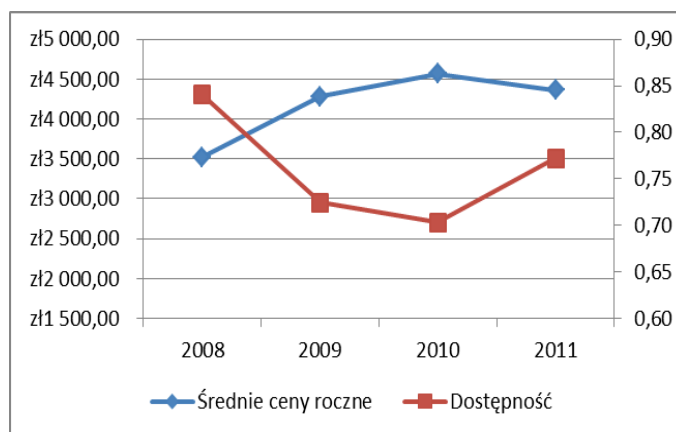
Po przeanalizowaniu procentowych zmian cen warto przyjrzeć się jak w badanym okresie kształtowała się dostępność mieszkań, tzn. współczynnik pokazujący ile metrów kwadratowych mieszkania można nabyć za przeciętną płacę. Dostępność mieszkań jest bardzo ważnym wskaźnikiem pokazującym rzeczywiste zmiany cen w stosunku do zmian przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce. Na potrzeby niniejszej analizy przyjęto średnią płacę krajową dla regionu północnego. Źródłem dla wyliczenia średniej płacy krajowej dla regionu północnego był Bank Danych Lokalnych GUS. Zmiany współczynnika dostępności w porównaniu do średniej ceny metra kwadratowego w rozbiciu na kwartały oraz na lata pokazano na rysunkach 7 i 8.



Rysunek 7. Średnie ceny kwartalne oraz dostępność nowych mieszkań w Elblągu w latach 2008-I kw. 2012

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Rejestru cen i wartości nieruchomości Urzędu Miasta Elbląg*.

W Elblągu współczynnik dostępności mieszkaniowej był największy w roku 2008 i wynosił 0,84 (w pierwszym kwartale tego roku wynosił aż 1,17). Spowodowane to było głównie niską ceną nowych mieszkań na rynku. Następnie współczynnik drastycznie spadł, aby oscylować prawie przez cały badany okres w okolicy 0,7. W roku 2011 na skutek nieznacznego spadku cen, dostępność wzrosła do 0,77. Długo utrzymująca się dostępność na poziomie około 0,7 wynika z faktu, iż sukcesywny wzrost średniej płacy krajowej niwelowany był przez przeciętny wzrost nominalnych cen nowych mieszkań. Patrząc przez pryzmat współczynnika dostępności można uznać, iż w latach 2009 i 2010 realne ceny nie zmieniły się, natomiast w 2011 roku spadły.



Rysunek 8. Średnie ceny roczne oraz dostępność nowych mieszkań w Elblągu w latach 2008- 2011

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Rejestru cen i wartości nieruchomości Urzędu Miasta Elbląg*.

Aby uzyskać jak najdokładniejszy obraz pierwotnego rynku mieszkaniowego w Elblągu, mieszkania zostały pogrupowane pod względem wielkości. W ten sposób wyszczególniono trzy grupy mieszkań: małe, średnie oraz duże. Mieszkania małe są to mieszkania o powierzchni mniejszej niż 45,1 m², mieszkania średnie od 45,1 m² do 75 m², a mieszkania duże powyżej 75 m². Tablica 2 prezentuje liczbę sprzedanych mieszkań w każdej grupie w rozbiciu na lata, przeciętne zmiany cen oraz wielkości powierzchni w badanym okresie. Dynamika cen pokazuje zmiany ceny w stosunku do roku poprzedniego.

Tablica 2. Transakcje kupna- sprzedaży nowych mieszkań w Elblągu w latach 2008- I kwartał 2012 w podziale na grupy

Mieszkania:	Rok	Sprzedaż	Przeciętna cena	Przec. pow. mieszk. z grupy (m ²)	Przeciętna cena metra	Dynamika cen
Małe	2008	12	135 867,48 zł	34,63	3 923,40 zł	-
	2009	3	178 724,81 zł	38,97	4 586,22 zł	16,89%
	2010	14	164 276,03 zł	36,45	4 506,89 zł	-1,73%
	2011	6	188 582,95 zł	37,35	5 049,07 zł	12,03%
	2012	3	167 469,21 zł	34,37	4 872,54 zł	-3,50%
Razem		38				
Średnie	2008	30	199 576,29 zł	60,53	3 297,15 zł	-
	2009	13	262 927,02 zł	61,99	4 241,44 zł	28,64%
	2010	25	268 081,05 zł	58,69	4 567,75 zł	7,69%
	2011	29	244 156,35 zł	58,78	4 153,73 zł	-9,06%

Mieszkania:	Rok	Sprzedaż	Przeciętna cena	Przec. pow. mieszk. z grupy (m ²)	Przeciętna cena metra	Dynamika cen
	2012	6	255 187,88 zł	55,08	4 633,04 zł	11,54%
Razem		103				
Duże	2008	8	269 584,59 zł	77,35	3 485,26 zł	-
	2009	15	413 171,45 zł	100,18	4 124,29 zł	18,34%
	2010	15	419 020,17 zł	90,36	4 637,23 zł	12,44%
	2011	13	447 439,16 zł	98,28	4 552,70 zł	-1,82%
	2012	5	401 616,27 zł	86,24	4 656,96 zł	2,29%
Razem		56	x	x	x	x

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Rejestru cen i wartości nieruchomości Urzędu Miasta Elbląg*.

Z analizy wynika, że na przestrzeni czterech ostatnich lat najwięcej sprzedanych nowych mieszkań (103 transakcje) znalazło się w grupie z przedziału 45,1 m² – 75m². Jest to zupełnie zrozumiałe, bowiem są to mieszkania zazwyczaj dwu lub trzypokojowe w zasięgu finansowym przeciętnej rodziny. Średnia powierzchnia w tej grupie na koniec I kwartału 2012 spadła w porównaniu z rokiem 2008 z ok. 60 m² do ok. 55 m². Drugą grupą pod względem liczby zawartych transakcji były mieszkania o powierzchni powyżej 75 m². Zanotowano 56 umów kupna- sprzedaży takich lokali mieszkalnych. Najmniej sprzedanych mieszkań było w grupie mieszkań małych tzn. o powierzchni mniejszej niż 45,1 m². W analizowanym okresie zanotowano 38 transakcji z tej grupy. Przeciętna powierzchnia mieszkania dla mieszkań mniejszych niż 45,1 m² oscyluje w okolicy 35 m². Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że pomimo, iż sprzedano tych mieszkań najmniej ich ceny w poszczególnych latach (z wyjątkiem roku 2010) były najwyższe. W roku 2011 osiągnęły przeciętny poziom przeszło 5000 złotych za metr kwadratowy. Fakt ten można tłumaczyć dwojako. Mieszkań o powierzchni poniżej 45 m² jest mniej niż mieszkań większych. Małe mieszkania oraz tzw. kawalerki są często obiektami lokowania kapitału, ponieważ są to po prostu mieszkania najtańsze pod względem całości kwoty, jaką trzeba na nie wydać. Z drugiej strony na kawalerki cały czas jest stosunkowo duży popyt ze strony wynajmujących. Najczęściej ludzie młodzi oraz młode rodziny, które nie posiadają zdolności kredytowej są zmuszone do wynajmowania mieszkań o powierzchni mniejszej niż 45 m².

Największy skok cen w każdej z grup zanotowano, tak jak w analizie ogólnej, pomiędzy rokiem 2008 i 2009. Najwięcej wzrosły ceny mieszkań z grupy średnich, bowiem aż o prawie 29 %. Mieszkania duże podrożały o przeszło 18 %, natomiast małe o prawie 17 %. Ciekawy jest również rok 2011, kiedy to na rynku dokonywała się przecena mieszkań z grupy średnich oraz dużych, natomiast mieszkania z grupy małych podrożały o przeszło 12 %. W pierwszym kwartale roku 2012 zanotowano duży wzrost cen mieszkań z przedziału średnich (o ponad 11 %). Jednak pomimo stosunkowo dużego wzrostu cen mieszkań z tej grupy, przeciętna cena za metr i tak jest niższa niż mieszkania z grupy małych.



Rysunek 9. Średnie ceny nowych mieszkań w Elblągu w podziale na grupy w latach 2008-I kw. 2012

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Rejestru cen i wartości nieruchomości Urzędu Miasta Elbląg*.

Podsumowując, trzeba zwrócić uwagę na fakt, że na rynku elbląskim na przestrzeni ostatnich kilku lat ogólne ceny mieszkań wzrosły, głównie wskutek dużych podwyżek pomiędzy latami 2008 i 2009. Najlepiej na tym rynku sprzedają się mieszkania o powierzchniach z przedziału 45,1 m² do 75 m², następnie mieszkania duże o powierzchni pow. 75 m², natomiast najgorzej mieszkania najmniejsze. Jednakże pomimo, iż mieszkań małych sprzedaje się najmniej, analiza wykazała, że są to mieszkania najdroższe pod względem ceny metra kwadratowego.

Ważnym elementem rynku mieszkaniowego jest podaż nowych lokali mieszkalnych. W roku 2010 widać drastyczne zmniejszenie liczby nowych lokali oddanych do użytkowania (o około 50 %). Zgodnie z informacjami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Elbląga w latach 2008 i 2009 oddano po 107 nowych lokali mieszkalnych, natomiast w latach 2010 i 2011 odpowiednio 54 i 52 lokale. W pierwszym kwartale 2012 roku oddano do użytkowania 16 nowych lokali mieszkalnych. Pomimo 50 % spadku w latach 2010 i 2011 liczby nowych mieszkań, deweloperzy w badanym okresie oddali ich w sumie 336. Biorąc pod uwagę liczbę zawartych transakcji w tym okresie, wystąpiła duża nadpodaż w wysokości 139 mieszkań. Oznacza to, że nawet gdyby deweloperzy przestali budować, to przy średniej sprzedaży rocznej w wysokości 46 nowych mieszkań, podaż z analizowanych okresów zaspokoiłaby rynek przez najbliższe 3 lata. Tablica 4 pokazuje liczbę lokali oddanych do użytkowania na przestrzeni badanych lat.

Tablica 4. Liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania w Elblągu w latach 2008-I kw. 2012

Kwartał	Lata				
	2008	2009	2010	2011	2012
I	0	0	0	24	16
II	24	24	0	0	-
III	16	52	0	6	-
IV	67	31	54	22	-
Razem	107	107	54	52	16

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Elbląga (sprawozdania B6).

Od 2008 roku do I kwartału 2012 roku w Elblągu wydano w sumie 30 pozwoleń na budowę, w których zezwolono na budowę 1176 mieszkań. Jest to liczba 3,5- krotnie większa niż liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz prawie 6- krotnie większa niż liczba zarejestrowanych transakcji. Już w pierwszym kwartale roku 2012 wydano zezwolenia na budowę 148 mieszkań czyli niewiele mniej niż w całym roku 2009 i 2010. Jak widać, liczba mieszkań oddanych do użytkowania jest znacznie mniejsza od liczby mieszkań, na których budowę zezwolono.

Tabela 5. Liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań w Elblągu w latach 2008-I kw. 2012

Kwartał	2008		2009		2010		2011		2012	
	Pozwolenia	Mieszkania	Pozwolenia	Mieszkania	Pozwolenia	Mieszkania	Pozwolenia	Mieszkania	Pozwolenia	Mieszkania
I	1	24	2	66	2	42	1	67	1	148
II	5	220	2	84	1	24	1	33	-	-
III	2	43	0	0	1	33	1	107	-	-
IV	3	71	1	20	3	82	3	112	-	-
Suma	11	358	5	170	7	181	6	319	1	148

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Elbląga.

Powyższa analiza wykazuje nadpodaż nowych lokali mieszkalnych w Elblągu. W ostatnich latach oddano do użytkowania dużo większą liczbę nowych mieszkań niż rynek był w stanie wchłonąć. W związku z tym rynek posiada dużą liczbę niezamieszkałej substancji mieszkaniowej tzw. pustostanów. Ponadto liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz wysoka stopa bezrobocia świadczą o tym, iż nadpodaż będzie się stale zwiększała. Są to niepokojące informacje dla deweloperów, którzy będą musieli podjąć ciężką walkę o klientów. Pierwszym symptomem nadpodaży mieszkań będą realne spadki cen. Kolejnym będą redukcje zatrudnienia, co niedobrze wróży i tak wysokiemu bezrobociu w mieście. Konsekwencją mogą być również bankructwa firm deweloperskich i budowlanych. Rynek jest nasycony, a klienci mają bogatą ofertę mieszkaniową. W perspektywie najbliższych lat deweloperzy najprawdopodobniej będą wstrzymywać się z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

Wnioski

Elbląg jest miastem, w którym zarówno nominalne jak i realne ceny mieszkań są wyższe w 2012 roku w porównaniu z rokiem 2008. Po uwzględnieniu inflacji jest to wzrost rzędu 4,54 %, natomiast uwzględniając współczynnik dostępności, wzrost realnych cen jest jeszcze bardziej widoczny. Współczynnik zmniejszył się z 0,84 do 0,77 co daje realny wzrost ceny rzędu 8,33 %. Jest to odwrotny wynik, niż w sześciu dużych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań, Łódź) zaprezentowany w raporcie NBP „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2011 r.”. W opracowaniu tym współczynnik dostępności dla wszystkich wyżej wymienionych miast w latach 2008- 2011 wrastał⁸. Oznacza to, że w tych miastach realne ceny spadły, natomiast w Elblągu tak się nie stało.

⁸ We wszystkich wymienionych miastach wskaźnik dostępności mieszkaniowej wzrósł: dla Gdańska z ok. 0,55 do ok. 0,8, dla Łodzi z ok. 0,5 do ok. 0,7, dla Poznania z ok. 0,42 do ok. 0,65, dla Warszawy z ok. 0,42 do ok. 0,6, dla Wrocławia z ok. 0,4 do ok. 0,55, dla Krakowa z ok. 0,38 do ok. 0,52.

Przeprowadzona analiza rynku lokalnego wykazała, że jeden podmiot jest w stanie wpłynąć na średnie ceny w całym mieście. Tak też się stało w roku 2008 kiedy jeden deweloper sprzedawał mieszkania w cenach dużo niższych niż średnia cena innych deweloperów w mieście. Oznacza to, że pierwotny rynek mieszkań w Elblągu jest bardzo mały. Hipoteza badawcza przyjęta na początku artykułu nie została potwierdzona głównie ze względu na zaniżenie średniej ceny mieszkań w roku 2008. Nie zmienia to jednak faktu, że aktualna sytuacja na rynku elbląskim nie sprzyja rozwojowi firm, które zajmują się budową oraz sprzedażą nowych lokali mieszkalnych. Rynek charakteryzuje się dużą nadwyżką podaży, co oznacza dużą presję na ceny. Ponadto, sytuacja demograficzna miasta z biegiem czasu będzie potęgowała ten stan. Wraz z prognozowanym spadkiem liczby mieszkańców miasta, zapotrzebowanie na nowe mieszkania przy zaostrzającej się polityce kredytowej banków będzie spadało. Być może nie będzie to widoczne w cenach nominalnych, jednak na pewno będzie to odczuwalne w cenach realnych.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż pomimo stałego wzrostu liczby nowo podpisanych umów kredytowych w analizowanym okresie ich wartość drastycznie spadła. Oznacza to, że pomimo stale rosnącej średniej płacy krajowej oraz generalnie wzrostowi dostępności mieszkań, na rynku przeciętna cena mieszkania (oraz metraż) w ostatnich latach spada. Sytuacja ta może być spowodowana zaostrzeniem polityki kredytowej przez banki komercyjne. Jest to kolejny dowód na potwierdzenie dużego wpływu na sektor budownictwa instytucji kredytu hipotecznego. Kredyt hipoteczny (w tym wypadku mieszkaniowy) jest czynnikiem, który ma wpływ na zmiany popytu na poszczególne grupy nieruchomości. Kolejnym negatywnym akcentem dla rynku nowych mieszkań jest dynamika wskaźnika wzrostu gospodarczego (PKB), która wykazuje mocne spowolnienie w porównaniu z latami poprzedzającymi analizę. Jedynym optymistycznym aspektem jest stały wzrost PKB per capita. Jest to wskaźnik, który pokazuje, że pomimo kłopotów z którymi boryka się krajowa gospodarka zamożność obywateli nieprzerwalnie wzrasta. Jednakże lokalne problemy rynku mieszkaniowego takie jak powolne długookresowe wyludnianie się miasta czy wysoki poziom bezrobocia, potęgowane przez problemy związane ze spowolnieniem gospodarczym pozwalają przyjąć, że ceny na pierwotnym rynku nieruchomości w perspektywie kilku najbliższych lat w Elblągu będą spadać.

Warto jednak dodać, że analiza dotyczy wartości zagregowanych oraz uśrednionych, a wycena poszczególnych nieruchomości zawsze zależy od jej konkretnych cech, takich jak m. in. lokalizacja czy jakość wykonania. Nie zmienia to jednak faktu, że rynek nowych lokali mieszkalnych w Elblągu będzie na pewno przez najbliższych parę lat rynkiem klienta.

Literatura:

1. Dane Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta w Elblągu
2. Dane Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Elbląga [stan na dzień 14.04.2012]
3. Białek-Jaworska A., *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, Cedewu sp. z o. o., Warszawa 2007
4. *Elbląg 2012, Analiza społeczno- gospodarcza Elbląga*. [www.umelblag.pl/umcms/proramy_branzowe/analiza_spoleczno-gospodarcza_elblaga/Calosc.pdf]. [dostęp: 20.04.2012]
5. Główska G., *Nieruchomość, kredyt, hipoteka.*, Poltext, Warszawa 2009
6. *International Monetary Fund, World Economic Outlook Database*, April 2012. [http://www.imf.org]. [dostęp: 01.12.2012]
7. Portal Głównego Urzędu Statystycznego, www.stat.gov.pl [dostęp: 16.09.2012]

8. *Raport AMRON–SARFiN 1/2012 - Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*,
[http://www.amron.pl/uploads/AMRON%20SARFIN/Raport%20AMRON-SARFiN%20Nr%204%202011_Pl_skrot1.pdf], [dostęp: 15.04.2012]
9. Raport NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2011 r.*
[http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2011.pdf],
[dostęp: 01.05.2012]
10. *Rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony przez Urząd Miasta w Elblągu* [stan na dzień 16.04.2012]

PRIMARY HOUSING MARKET IN ELBLAG FROM 2008 TILL THE FIRST QUARTER OF 2012 – SELECTED ASPECTS

Summary

National housing market is one of the first business branches which suffered an economic slowdown due to the global economic crisis started in United States of America in 2007. In this study author presents a situation of the primary housing market in Elblag and evaluates its development prospects in upcoming years. The research hypothesis is that the external factors related to the macroeconomic issues and Elblag's internal problems, cause constant decline in prices of new housing, similarly to other Polish cities. To confirm the presented hypothesis and the evaluation of development possibilities, the author studies housing transaction price fluctuations for the properties built and sold by developers from 2008 till the first quarter of 2012. He also analyse demographic situation of the city, mortgages market and changes in GDP and GDP per capita over the past few years.

Keywords: real estate, analysis, primary market, housing market, Elblag

Marcin Duda
ERGA Spółka z o.o.
ul. Warszawska 66, 82-300 Elbląg
e-mail: marcin.duda@erga.biz.pl