

Sebastian KOKOT

Uwarunkowania podejmowania inwestycji deweloperskich w głównych miastach Polski

W Polsce nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad ilością lokali mieszkalnych wynosi ok. 1 miliona¹. Rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe są jednak większe. Ostrożne szacunki wskazują, że w Polsce rzeczywisty deficyt mieszkaniowy kształtuje się na poziomie 3—5 milionów mieszkań.

Ciężar odpowiedzialności za wyrównanie deficytu mieszkaniowego w realiach polskich leży po stronie rynku. Zaangażowanie państwa czy też samorządów terytorialnych w budownictwo ma wymiar bardziej symboliczny niż realny. Przejawia się on głównie stworzeniem podstaw do funkcjonowania tzw. budownictwa społecznego oraz programów motywujących gospodarstwa domowe do rynkowych zakupów mieszkań (np. program „Rodzina na swoim”). Widać to wyraźnie przez pryzmat struktury własnościowej mieszkań oddawanych do użytku (tabl. 1).

TABL. 1. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W I PÓŁROCZU 2009 R. WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA

Forma budownictwa	Liczba mieszkań	Odsetek
O g ó ł e m	76153	100,00
Indywidualne	34176	44,88
Deweloperskie	36034	47,32
Spółdzielcze	3169	4,16
Spółeczne czynszowe	1242	1,63
Komunalne	1215	1,60
Zakładowe	317	0,42

Ź r ó d ł o: *Budownictwo mieszkaniowe (I—II kwartał 2009)*, GUS.

Jak widać, mimo relatywnie niskiego poziomu zaspokajania deficytu mieszkaniowego w stosunku do potrzeb (rocznie ok. 160—180 tys. mieszkań), to

¹ Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r. liczba gospodarstw domowych wynosiła 1337 tys., a liczba mieszkań z wyłączeniem mieszkań wykorzystywanych wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej i mieszkań przeznaczonych do rozbiórki — 12384 tys.

podmioty deweloperskie wspólnie z budownictwem indywidualnym wykonują ponad 90% oddawanych do użytku mieszkań. Dodając do tego mieszkania, których budowa realizowana była przez spółdzielnie mieszkaniowe (działające dzisiaj na warunkach rynkowych), uzyskujemy udział ponad 95%. Pozostałe nieco mniej niż 5% mieszkań wykonuje sektor publiczny. Taka struktura oddawanych do użytkowania mieszkań, według form własności, prowokuje do podjęcia problematyki kluczowych uwarunkowań podejmowania inwestycji mieszkaniowych przez deweloperów.

Deweloper to podmiot odpowiadający za przeprowadzenie procesu inwestycyjnego polegającego na rozwoju nieruchomości dla zysku (Ferry, Brandon, 1986). Jest to zatem podmiot rynkowy, który na własne ryzyko tworzy koncepcję i realizuje projekty inwestycyjne z przeznaczeniem głównie na sprzedaż, ale również na wynajem (Bryx, 2001). Odpowiada on za realizację poszczególnych faz procesu inwestycyjnego, poczynwszy od fazy wstępnej (identyfikacja możliwości, selekcja projektów, wybór i uzyskanie terenu, analiza uwarunkowań planistycznych i zagospodarowania terenu, opracowanie biznesplanu), poprzez fazę przygotowawczą (prace projektowe, uzyskanie pozwolenia na budowę), fazę realizacji (roboty budowlano-montażowe) i fazę wyjścia z inwestycji (sprzedaż bądź rozpoczęcie wynajmu)². Trudno oszacować dokładnie ilość przedsiębiorstw deweloperskich działających w Polsce, gdyż znacząca część deweloperów nie prowadzi działalności w sferze budownictwa sensu stricto, zlecając realizację robót budowlanych innym przedsiębiorcom, a pozostawiają w swoim zakresie tylko sprawy organizacyjno-finansowe związane z inwestycją. Biorąc pod uwagę liczbę oddawanych do użytku mieszkań w kraju oraz wyniki badań wycinkowych (Kokot, Pęchorzewski, 2009), liczbę aktywnych deweloperów w Polsce należy określić szacunkowo w przedziale 1000—1400.

Konsekwencją działalności przedsiębiorstw deweloperskich w warunkach wolnego rynku jest to, że właśnie one przejmują pełne ryzyko związane z tą działalnością. Podejmują one szereg decyzji, od których zależy powodzenie projektów inwestycyjnych. Część tych decyzji ma charakter fundamentalny, np. wybór geograficznego obszaru działalności.

Większość przedsiębiorstw deweloperskich cechuje lokalny zasięg działalności. Jednak niektóre z nich mają zdolność działania w całym kraju. W każdym przypadku występuje problem wyboru miejsca lokalizacji inwestycji, czy to w ujęciu makro czy też mikro.

W artykule przedstawiono analizę uwarunkowań podejmowania inwestycji deweloperskich w głównych miastach Polski. Do tego celu wykorzystano elementy analizy taksonomicznej³.

² Bryx, Matkowski (2001), s. 143.

³ Istnieje bogata literatura dotycząca metod taksonomicznych. Jako przykłady różnego ich zastosowania można podać m.in.: Tarczyński (1994), Hozer i in. (1997), Wasilewska, Jasiukiewicz (2000).

Wzięto pod uwagę zmienne diagnostyczne reprezentujące merytorycznie dwa aspekty:

1. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne potencjalnych obszarów geograficznych (miast) inwestycji deweloperskiej.
2. Uwarunkowania rynku mieszkań.

Dokonując wyboru konkretnych zmiennych kierowano się nie tylko adekwatnością merytoryczną, lecz także łatwą dostępnością danych oraz ich kompletnością i wiarygodnością. W analizie wykorzystano dane GUS.

Ważne jest ustalenie liczby zmiennych diagnostycznych w ramach każdej grupy, gdyż od relacji między nimi będzie zależeć, w jakim stopniu wyniki analizy są uwarunkowane czynnikami społeczno-ekonomicznymi, a w jakim związanymi z rynkiem mieszkań. W naszej analizie uwzględniono trzy zmienne o charakterze społeczno-ekonomicznym i dwie związane bezpośrednio z sytuacją na rynku mieszkań. Wzięto pod uwagę liczbę mieszkańców miasta, przeciętne wynagrodzenie brutto i stopę bezrobocia rejestrowanego. Dane te mają odzwierciedlać z jednej strony wielkość lokalnego rynku, a z drugiej strony skłonność ludności do zakupu mieszkań. Niektóre dane zostały ujęte z jednorocznym opóźnieniem, wychodząc z założenia, że w taki właśnie sposób wpływają one na poziom zakupu mieszkań. Można rozważyć, czy opóźnienia te nie powinny być większe. Trzeba jednak mieć na uwadze, że analiza dotyczy uwarunkowań podejmowania inwestycji, których realizacja trwa zwykle ok. dwóch lat, czyli *de facto* i tak mamy do czynienia z opóźnieniem trzyletnim. Do zmiennych charakteryzujących sytuację na rynku mieszkań zaliczono: liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców oraz liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnim roku. Te dane wskazują na poziom nasycenia rynku w ujęciu ogólnym oraz ujęciu bieżącym.

Wśród uwzględnionych zmiennych stymulantami są: liczba mieszkańców miasta i przeciętne wynagrodzenie brutto.

Z kolei przyjęte destymulanty to: stopa bezrobocia rejestrowanego, liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców i liczba mieszkań oddanych do użytkowania.

Za pomocą wykresów słupkowych przedstawiono zmienne diagnostyczne w sposób uporządkowany (wykr. 1, 2, 3, 4, 5). Jak widać dla większości zmiennych najkorzystniejsze wartości odnotowano w Warszawie. Warto jednak zwrócić uwagę, że w odniesieniu do zmiennych charakteryzujących sytuację na rynku mieszkań Warszawa wypada najmniej korzystnie. Okazało się bowiem, że duża liczba podejmowanych w ostatnich latach inwestycji skutkuje obecnie dużym nasyceniem rynku. Odzwierciedleniem tego jest znacząca liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców i duża liczba mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnim roku. Rekompensowane jest to największą spośród branych pod uwagę miast siłą nabywczą, czego z kolei odzwierciedleniem jest najwyższy poziom wynagrodzeń oraz najniższe bezrobocie. Podobne, ale w mniejszej skali różnice w poszczególnych klasyfikacjach obserwowane są również w innych miastach.

Procedurę analityczną zrealizowano w następujących etapach:

1. Standaryzacja zmiennych diagnostycznych według formuły:

$$x'_{ij} = \frac{x_{ij} - \bar{x}_j}{s_j} \quad (i = 1, \dots, n; \quad j = 1, \dots, m)$$

gdzie:

x'_{ij} — zestandaryzowane wartości j -tej zmiennej diagnostycznej dla i -tego obiektu (miasta),
 $\bar{x}_j, s_j$ — średnia arytmetyczna i odchylenie standardowe j -tej zmiennej.

2. Przekształcenie zestandaryzowanych destymulant na stymulanty według formuły:

$$x'^s_{ij} = \max_i \{x'_{ij}\} - x'_{ij}$$

Zestandaryzowane stymulanty dalej także oznaczano jako x'^s_{ij} .

3. Wyznaczenie miary uwarunkowań podejmowania inwestycji deweloperskich według formuły:

$$MUPID_i = \frac{1}{\sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n (x^{ts}_{ij} - \max_i \{x^{ts}_{ij}\})^2}{n}}}$$

gdzie n — liczba zmiennych diagnostycznych.

Taka konstrukcja miary daje czytelność i łatwość interpretacji uzyskiwanych wyników, gdyż wyniki oscylują wokół wartości 1 i są dla danego obiektu (miasta) tym korzystniejsze, im są większe. Proponowana konstrukcja może być modyfikowana w zależności od potrzeb, w zakresie nośności merytorycznej miary, np. poprzez wprowadzenie systemu wag zmiennych diagnostycznych.

W tabl. 2 i 3 przedstawiono obliczenia pośrednie wyżej zaprezentowanych zmiennych w kolejności według wartości zestandaryzowanej liczby ludności, a w tabl. 4 uzyskane wartości *MUPID*.

TABL. 2. ZMIENNE DIAGNOSTYCZNE ZESTANDARYZOWANE

Miasta	Liczba ludności	Liczba mieszkań na 1000 miesz- kańców	Mieszkania oddane do użyt- kowania na 1000 mieszkańców	Przeciętne wyn- agrodzenie brutto	Stopa bezrobocia rejestrowanego
	2008			2007	
Warszawa	3,39	2,29	1,78	2,73	-1,39
Kraków	0,82	0,60	0,96	0,05	-0,96
Łódź	0,84	1,72	-1,27	-0,67	1,27
Wrocław	0,53	0,31	0,76	0,18	-0,63
Poznań	0,33	0,57	-0,16	0,44	-1,39
Gdańsk	0,07	-0,08	1,38	1,21	-1,01
Szczecin	-0,06	-0,30	-0,67	0,00	0,32
Bydgoszcz	-0,18	-0,71	-0,88	-0,69	0,18
Lublin	-0,21	-0,47	-0,04	-0,51	1,12
Katowice	-0,30	1,11	-0,89	1,83	-1,20
Białystok	-0,34	-0,49	-0,44	-0,63	0,98
Toruń	-0,58	-0,20	0,86	-0,54	0,22
Kielce	-0,57	-1,02	-1,07	-0,78	1,98
Olsztyn	-0,67	0,14	1,07	-0,11	-0,68
Rzeszów	-0,68	-1,88	-0,36	-0,59	0,70
Gorzów Wielkopolski	-0,78	-0,86	0,64	-1,17	0,13
Opole	-0,79	-0,58	-1,74	-0,24	-0,25
Zielona Góra	-0,81	-0,13	0,03	-0,51	0,60

Źródło: opracowanie własne.

TABL. 3. ZMIENNE DIAGNOSTYCZNE PRZEKSZTAŁCONE NA STYMULANTY

Miasta	Liczba ludności	Liczba mieszkań na 1000 miesz- kańców	Mieszkania oddane do użyt- kowania na 1000 mieszkańców	Przeciętne wynagrodzenie brutto	Stopa bezrobocia rejestrowanego
	2008			2007	
Warszawa	3,39	0,00	0,00	2,73	3,37
Kraków	0,82	1,69	0,82	0,05	2,94
Łódź	0,84	0,57	3,05	-0,67	0,71
Wrocław	0,53	1,98	1,02	0,18	2,61
Poznań	0,33	1,72	1,94	0,44	3,37
Gdańsk	0,07	2,37	0,40	1,21	2,99
Szczecin	-0,06	2,59	2,45	0,00	1,66
Bydgoszcz	-0,18	3,00	2,66	-0,69	1,80
Lublin	-0,21	2,76	1,82	-0,51	0,86
Katowice	-0,30	1,18	2,67	1,83	3,18
Białystok	-0,34	2,78	2,22	-0,63	1,00
Toruń	-0,58	2,49	0,92	-0,54	1,76
Kielce	-0,57	3,31	2,85	-0,78	0,00
Olsztyn	-0,67	2,15	0,71	-0,11	2,66
Rzeszów	-0,68	4,17	2,14	-0,59	1,28
Gorzów Wielkopolski	-0,78	3,15	1,14	-1,17	1,85
Opole	-0,79	2,87	3,52	-0,24	2,23
Zielona Góra	-0,81	2,42	1,75	-0,51	1,38

Źródło: jak przy wyk. 2.

**TABL. 4. MIARY UWARUNKOWAŃ
PODEJMOWANIA INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH
W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH**

Miasta	Miara uwarunkowań podejmowania inwestycji deweloperskich
Poznań	1,04
Katowice	1,02
Szczecin	0,98
Wrocław	0,97
Gdańsk	0,97
Kraków	0,95
Bydgoszcz	0,93
Warszawa	0,92
Opole	0,92
Rzeszów	0,86
Lublin	0,85
Białystok	0,85
Olsztyn	0,82
Łódź	0,81
Zielona Góra	0,81
Toruń	0,8
Kielce	0,79
Gorzów Wielkopolski	0,77

Źródło: jak przy tabl. 2.

Przeprowadzona analiza dowodzi, że najlepsze uwarunkowania podejmowania inwestycji deweloperskich występowały w Poznaniu oraz Katowicach, a najgorsze w Kielcach i Gorzowie Wielkopolskim. Jak widać, wbrew powszechnym poglądom, Warszawa cechuje się uwarunkowaniami, które należy określić jako przeciętne, o czym w znaczącym stopniu decyduje duża ilość oddanych ostatnio w stolicy do użytkowania mieszkań oraz wysoki, najwyższy w kraju, poziom istniejących zasobów — 468 mieszkań na 1000 mieszkańców.

dr Sebastian Kokot — Uniwersytet Szczeciński

LITERATURA

- Bryx M. (2001), *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltex, Warszawa
- Bryx M., Matkowski R. (2001), *Inwestycje w nieruchomości*, Poltex, Warszawa
- Ferry D., Brandon P. (1986), *Cost Planning of Buildings*, Collins, London
- Hozer J., Gazińska M., Tarczyński W., Batóg B. (1997), *Klasyfikacja 413 spółek i przedsiębiorstw objętych programem powszechnej prywatyzacji dla potrzeb alokacji w narodowych funduszach inwestycyjnych*, [w:] *Mikroekonometria w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin
- Kokot S., Pęchorzewski D. (2009) *Raport o aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości z uwzględnieniem opinii o wykonalności finansowanego projektu deweloperskiego „Stara Cegielnia II” w kontekście realności przyjętych parametrów sprzedażowych*, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin
- Tarczyński W. (1994), *Taksonomiczna miara atrakcyjności inwestycji w papiery wartościowe*, „Przegląd Statystyczny”, nr 3
- Wasilewska H., Jasiukiewicz M. (2000), *Taksonomiczna miara atrakcyjności inwestycji w akcje na przykładzie wybranych spółek giełdowych*, „Bank i Kredyt”, nr 6

SUMMARY

For many decades Poland has been struggling with housing deficit. In present economic circumstances this problem should be gradually solved by market behaviours, i.e. natural forming demand and supply. The deficit elimination depends, i.a. on developer enterprises, working in market circumstances, as well as on private construction. The Author proposes utilisation of taxonomic methods to research circumstances of taking decisions by developers on different local markets in 18 cities.

РЕЗЮМЕ

Польша с десятилетий борется с проблемами дефицита в жилищном строительстве. В настоящих экономических условиях планируется, что эта проблема будет решаться постепенно с использованием поведений на рынке непринужденно формирующегося спроса и предложения. Выравнивание дефицита в жилищном строительстве зависит, между прочим, от девелоперских предприятий (действующих для прибыли, в условиях рынка) и от индивидуального строительства. В статье предлагается использование таксономических методов для обследования обусловленностей предпринимания девелоперских инвестиций на разных локальных рынках в 18 городах.