



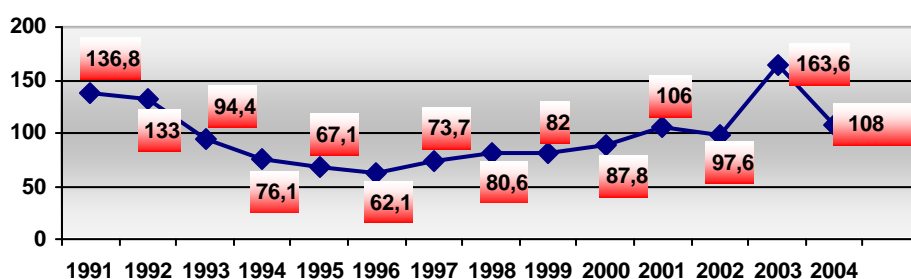
RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH, KWIECIEŃ 2005 r.

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku, około 55% Polaków posiada mieszkania własnościowe, 28% - spółdzielcze, 12% - komunalne.

Niedobór mieszkań według spisu powszechnego to 947,6 tys. mieszkań, przy statystycznym deficycie 1 567 tys¹. W 2004 r. oddano 2,3 mieszkania na 1000 mieszkańców (dla porównania Francja 5,1 mieszkania na 1000 mieszkańców, Hiszpania 13,8, Irlandia: 14,1)².

Tablica 1

Mieszkania oddane do użytku w latach 1991-2004 (w tysiącach)



Źródło: Dane GUS

Na przełomie 2003/2004 r. na rynku mieszkaniowym w Polsce zapanowało ożywienie, spowodowane podwyżką podatku VAT na materiały budowlane do 7% (w perspektywie 22%) oraz wprowadzeniem VAT-u na sprzedaż gruntów budowlanych. Podobny efekt może przynieść, planowana w 2008 r. podwyżka VAT na sprzedaż mieszkań (z 0% do 22%).

Wzrost popytu był także związany ze zwiększoną dostępnością kredytów hipotecznych w efekcie obniżenia stóp procentowych kredytów zabezpieczonych hipoteką do poziomu około 7-10 % w złotych. W 2004 r. udział kredytów hipotecznych udzielanych na nieruchomości mieszkaniowe w PKB wynosił 4,9%. Dla porównania w 2003 r. średni udział kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w krajach Europy zachodniej wynosił 49%.

W 2004 r. oddano do użytku 108 tys. mieszkań i domów (w 2003 r. było to 160 tys.)³, gdzie deweloperzy i spółdzielnie oddały blisko 34 tys. (spadek o 5% w porównaniu do 2003). Głównym problemem dla inwestorów i deweloperów były przedłużające się procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę, a także brak planów zagospodarowania przestrzennego (np. w Warszawie około 14% powierzchni posiada aktualne plany zagospodarowania przestrzennego⁴).

¹ Deficyt statystyczny mieszkań definiowany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych

² „RICS European Housing Review 2005”, www.rics.org

³ Dane GUS

⁴ Knight Frank, *Warszawski rynek mieszkaniowy 2005*, s. 2.



W Warszawie w 2004 r. oddano do użytku 10,5 tys. mieszkań (co stanowi prawie 10% całkowitej podaży), a w 2005 r. szacuje się, iż zostanie oddanych około 12,8 tys. mieszkań⁵. W stolicy ugruntowaną pozycję posiadają inwestorzy z Niemiec i Izraela, a w najbliższym czasie inwestycje mieszkaniowe planują inwestorzy z Irlandii i Hiszpanii⁶.

W 2004 r. w Krakowie oddano do użytku 3,1 tys. mieszkań, w Poznaniu 2,5 tys., we Wrocławiu 2,0 tys. Przewaga rynku stolicy pod względem wartości sprzedaży jest jeszcze wyższa niż w przypadku liczby budowanych mieszkań.⁷ Wartość rocznej sprzedaży na rynku warszawskim to około 3,5 mld zł. Przykładowo obecnie wartość rynku nowo budowanych mieszkań w Krakowie, Trójmieście, Wrocławiu i Poznaniu wynosi około 75-80% wartości rynku społecznego.

Na podstawie monitoringu prowadzonego przez firmę REAS około 90% nowo budowanych mieszkań posiadało ceny w przedziale⁸:

1. Kraków – 2700-4500 zł/mkw.
2. Poznań – 2700-3700 zł/mkw.
3. Wrocław – 2500-3600 zł/mkw.
4. Trójmiasto- 2300-5500 zł/mkw.
5. Warszawa 2900-5800 zł/mkw.

Po akcesji do Unii Europejskiej ożywienie popytu przy ograniczonej podaży wpłynęło w zależności od lokalizacji na podwyższenie cen nieruchomości mieszkaniowych o około 5-15% w Warszawie⁹, jak również w innych aglomeracjach miejskich.

Na rynku mieszkań coraz częściej inwestują klienci z Europy zachodniej nabywając jedno lub kilka mieszkań na wynajem w Warszawie, a także w innych miastach jak na przykład w Krakowie.

W okresie styczeń-kwiecień 2005 r.¹⁰ oddano do użytku 33,8 tys. mieszkań (60,9% stanowiły mieszkania indywidualne, 26,9% na sprzedaż lub wynajem, 7,1% spółdzielcze, 5,1% komunalne i TBS).

Polska jest dla inwestorów zagranicznych obiecującym rynkiem według agencji IRETO, uznając warszawski rynek nieruchomości za atrakcyjny¹¹. Oczekuje się także trafnego wykorzystania funduszy strukturalnych oraz rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich.

W dalszej perspektywie – po przystąpieniu do strefy euro – podejrzewa się, że w Polsce może pojawić się zjawisko napływu na rynek nieruchomości - zwłaszcza mieszkaniowych - nieopodatkowanych dochodów uzyskiwanych w szarej strefie, co w efekcie także doprowadzi do wzrostu cen (podobne zjawisko miało miejsce w Hiszpanii)¹².

⁵ K. Kirejczyk, *Rzeczpospolita*, 2005.04.11

⁶ Knight Frank, *Warszawski rynek mieszkaniowy 2005*, s.2.

⁷ Monitoring firmy REAS, *Rzeczpospolita* 2005.04.11

⁸ Monitoring firmy REAS, *Rzeczpospolita* 2005.04.11

⁹ Knight Frank, *Warszawski rynek mieszkaniowy 2005*, s.3.

¹⁰ Dane GUS.

Najwięcej mieszkań obecnie jest budowana na Mokotowie (20% nowych inwestycji), Ursynowie, Bemowie i Białołęce, najmniej na Pradze Północ, Żoliborzu, Ochocie, we Włochach i w Wesołej. W stolicy w 2004 r. na etapie planowania znajdowały się 52 projekty inwestycyjne mieszkaniowe, zlokalizowane głównie na Mokotowie i w Wilanowie.

Najatrakcyjniejsze lokalizacje to Mokotów, Śródmieście, Ursynów i Praga Południe. W I Q 2005 r. wystąpił największy popyt na mieszkania dwupokojowe (51,4%) i jednopokojowe (25,7%).

¹¹ www.ireto.org

¹² www.reas.pl/Download/GW19062002.pdf