INSTYTUT ANALIZ DIAGNOZ I PROGNOZ GOSPODARCZYCH

W SZCZECINIE

POLSKA FEDERACJA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RAPORT Z POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2004 ROK

IWONA FORYŚ

ANNA GDAKOWICZ

Szczecin 2004 r.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Spis treści

WSTĘP 3

1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI 4

1.1. KILKA INFORMACJI O ZAGRANICZNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI 4

1.2. POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 12

2. INFORMACJE O WOJEWÓDZTWACH 26

3. ANALIZA TRANSAKCJI NA LOKALNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG RODZAJÓW NIERUCHOMOŚCI 37

3.1. RYNEK MIESZKAŃ 38

3.2. DOMY JEDNORODZINNE 47

3.3. NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 55

3.4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE 64

PODSUMOWANIE 66

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Wstęp

Przygotowany raport kontynuacją prac podjętych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie pięć lat temu. Tradycją stało się prezentowanie raportu w materiałach konferencyjnych Ogólnopolskiego Kongresu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Jest to jubileuszowy X Kongres, który w tym roku odbędzie się w Poznaniu, dla raportu jest to również pewien jubileusz, chociaż dopiero piąty. Należy w tym miejscu oddać hołd wszystkim Stowarzyszeniom lokalnym, które dostarczając ankiety z badań rynku nieruchomości przyczyniają się do stworzenia raportu.

W tym roku raport znowu koresponduje z raportami CEPI[1], zawiera więc, podobnie jak w latach ubiegłych, dane statystyczne tej organizacji. Znajomość rynków europejskich jest cenna z uwagi na przynależność Polski do Wspólnoty Europejskiej. Porównania polskiego rynku z unijnymi rynkami nieruchomości, a w szczególności śledzenie zmian, jakie na nich zachodziły kilka lat po akcesji jest wskazówką, co do zmian na przyszłość w Polsce.

Przy współpracy PFRN autorki podtrzymują schemat cyklicznego raportu dotyczącego polskiego rynku nieruchomości i w dalszym ciągu mamy nadzieję, że materiał ten służyć będzie pomocą w bieżącej pracy podmiotom obsługującym ten segment rynku, w tym pośrednikom, zarządcom, rzeczoznawcom majątkowym oraz instytucjom wspomagającym obrót nieruchomościami, a kolejne edycje zagoszczą na półkach tych podmiotów.

Przez kolejne pięć lat udało się w Raporcie utrzymać formę powtarzalnych badań, dających łatwe porównania w czasie oraz stwarzającym możliwości prezentowania jako dodatkowej aplikacji w lokalnych sieciach komputerowych. Stąd prezentowane analizy są syntetyczne, bez podawania danych źródłowych.

Jak poprzednio, badanie ma również na celu zaprezentowanie sytuacji na rynku nieruchomości na tle innych elementów życia społeczno-gospodarczego, czyli szeroko pojętego otoczenia rynku. Stąd wykorzystanie w Raporcie danych Głównego Urzędu Statystycznego oraz badań innych podmiotów obsługujących rynek.

Pięcioletnia perspektywa daje syntetyczny obraz rynku w okresie dostosowawczym do wymogów Unijnych, a kolejne Raporty będą weryfikowały budowane na tej podstawie

© Wszystkie prawa zastrzeżone

prognozy.

1. Rynek nieruchomości

1.1.Kilka informacji o zagranicznych rynkach nieruchomości

Ponownie Europejska Rada Specjalistów Rynku Nieruchomości (CEPI) opublikowała raport *Annual Raport CEPI 2003*[2] przedstawiający sytuację na europejskim rynku nieruchomości w 2003 roku. Jest to kolejny rok, w którym widać jeszcze efekty recesji na rynku nieruchomości. Z punktu widzenia transakcji mieszkaniowych, które najszybciej reagują na zmiany gospodarcze widać nawet sięgający 6 % spadek liczby zawieranych transakcji, który implikuje jednocześnie nawet 15 % wzrost cen mieszkań czy domów jednorodzinnych w stosunku do roku ubiegłego. Taki stan nierównowagi rynku może wynikać z oczekiwania potencjalnych klientów na niższe ceny, lub braku pewności, co do stabilności finansowej gospodarstw domowych w tych krajach. Z drugiej strony stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez europejskie gospodarstwa domowe jest bardzo wysoki i sięga nawet ponad 480 mieszkań na tysiąc ludności (Finlandia, Francja) i jest o 50 % wyższy niż w Polsce czy jakimkolwiek kraju Europy Środkowej przystępującym do Unii Europejskiej 1 maja 2004 roku. W państwach unijnych dominują również mieszkania duże, a więc drogie (przeciętnie ponad 35 m^2 na osobę – w Polsce niecałe 20 m^2). Niestety nic nie wskazuje na zmniejszenie się dystansu, jaki nas dzieli do krajów Unii Europejskiej pod względem warunków mieszkaniowych – raczej będzie w najbliższych latach się powiększał.

Doświadczenia w tym zakresie państw unijnych nie są budujące. W Hiszpanii w przeciągu ostatnich 20 lat ceny mieszkań wzrosły realnie o 124 % (dane z *The Economist*). Z kolei Irlandczycy muszą przeznaczyć na zakup mieszkania 90 % środków więcej niż dwie dekady temu. Najbardziej wzrosły ceny w stolicach tych dwóch państw: w Madrycie o 149 %, w Dublinie o 207 %. Według ekonomistów główną przyczyną wzrostu to efekt wstąpienia tych krajów do Wspólnoty Europejskiej – Irlandii w 1973, a Hiszpanii w 1985 roku.

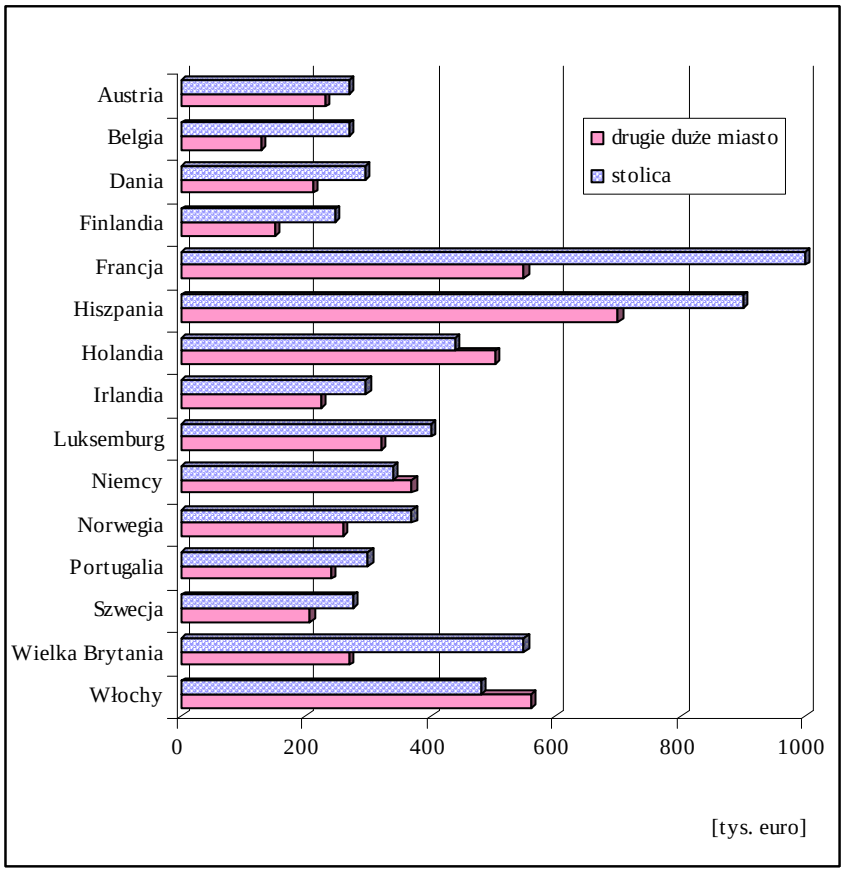
Z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości najlepszym sygnałem zmian zachodzących na rynku jest zmiana cen oraz dynamika liczby transakcji. Na kolejnych rysunkach zaprezentowano średnie ceny sprzedaży domów, apartamentów i biur w stolicy

[1] CEPI- European Real Estate Council
[2] *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

oraz drugim dużym mieście w krajach Unii Europejskiej w 2003 roku oraz zmiany liczby transakcji w tych segmentach względem 2002 roku.

Najdroższą stolicą europejską spośród prezentowanych jest Paryż (1 mln euro) oraz Madryt (900 tys. euro) w przypadku zakupu domu, natomiast Madryt (300 tys. euro) i Rzym (440 tys. euro) dla transakcji mieszkaniowych. Najtańszymi stolicami europejskimi na tym segmencie rynku nieruchomości były Helsinki oraz Sztokholm. Na uwagę zwraca fakt, że dysproporcje pomiędzy cenami mieszkań i domów w stolicach europejskich są 20-30 % wyższe niż w miastach drugich, co do wielkości w danych państwach. Wyjątkami są: Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy oraz Holandia.



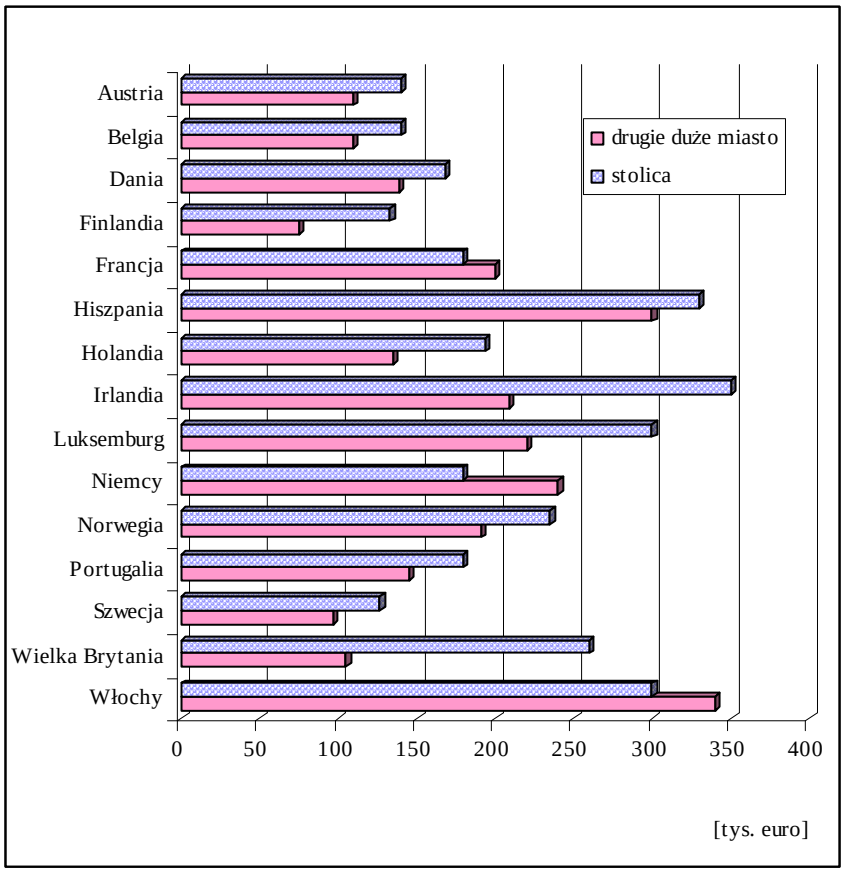
Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

Rysunek 1.1. Średnia cena sprzedaży domu w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach Unii Europejskiej w 2003 roku.

Najmniejsze dysproporcje widoczne są w Niemczech, natomiast największa rozbieżność cenowa występująca pomiędzy stolicą a kolejną dużą aglomeracją miejską w: Francji,

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Hiszpanii oraz Wielkiej Brytanii. Zróżnicowanie cen apartamentów oraz domów pomiędzy stolicami jest nawet ponad dwukrotne, a w przypadku kolejnych dużych miast nawet ponad trzykrotne. Jednak na najtańsze mieszkanie w dużym europejskim mieście należy przeznaczyć minimum 70 tys. euro, a na dom 130 tys. euro.



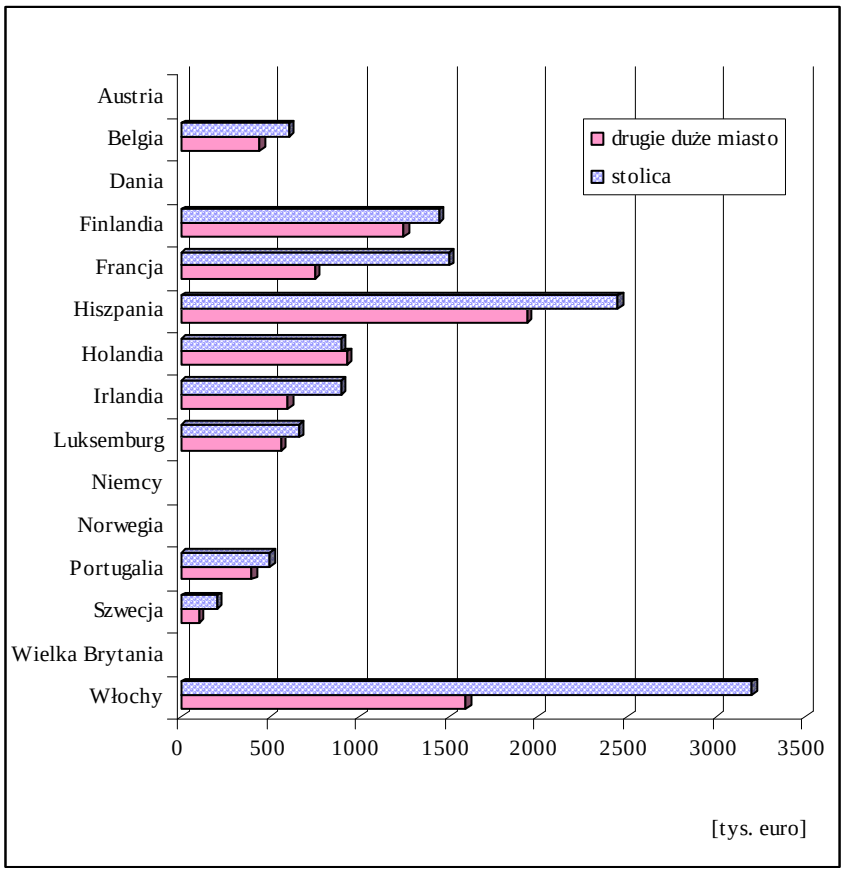
Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

Rysunek 1.2. Średnia cena sprzedaży apartamentu w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach Unii Europejskiej w 2003 roku.

Analizując ceny powierzchni biurowych (rysunek 1.3.) można zauważyć ogromne dysproporcje. Wśród prezentowanych państw najtańsze biura sprzedawano w Szwecji, a najdroższe w Hiszpanii i Włoszech. Droższe są biura w miastach, w których jest mała podaż tych powierzchni oraz wysokie ceny najmu. Roczne koszty wynajmu biura są rzędu 1000-1500 euro rocznie za 1 m^2. Ceny powierzchni biurowych w europejskich miastach (stolicach) są zazwyczaj niższe niż w krajach azjatyckich (Tokio, Hongkong). Środkowoeuropejskie stolice odbiegają cenowo od pozostałych krajów unijnych (przeciętnie dwukrotnie niższe ceny najmu i zakupu powierzchni biurowej).

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Mimo spadku cen w latach poprzednich w dalszym ciągu są one wysokie, a firmy w dobie wysokorozwiniętych systemów komputerowych oraz systemów teleinformacyjnych rezygnują z reprezentacyjnych lokalizacji w stolicach państw czy centrach miast, przenosząc swoje siedziby na obrzeża aglomeracji. Oszczędności z tego tytułu są na tyle znaczące, że wiele firm lokuje się w satelitach stolic, w odległości 100 km, co przy dobrych systemach drogowych oznacza odległość nie przekraczającą godzinnego dojazdu do stolicy, czy dużej aglomeracji. Dużym zainteresowaniem cieszą się zaadaptowane na potrzeby biurowe kompleksy przemysłowe, czy byłe bazy wojskowe.



Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

Rysunek 1.3. Średnia cena sprzedaży biura w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach Unii Europejskiej w 2003 roku.

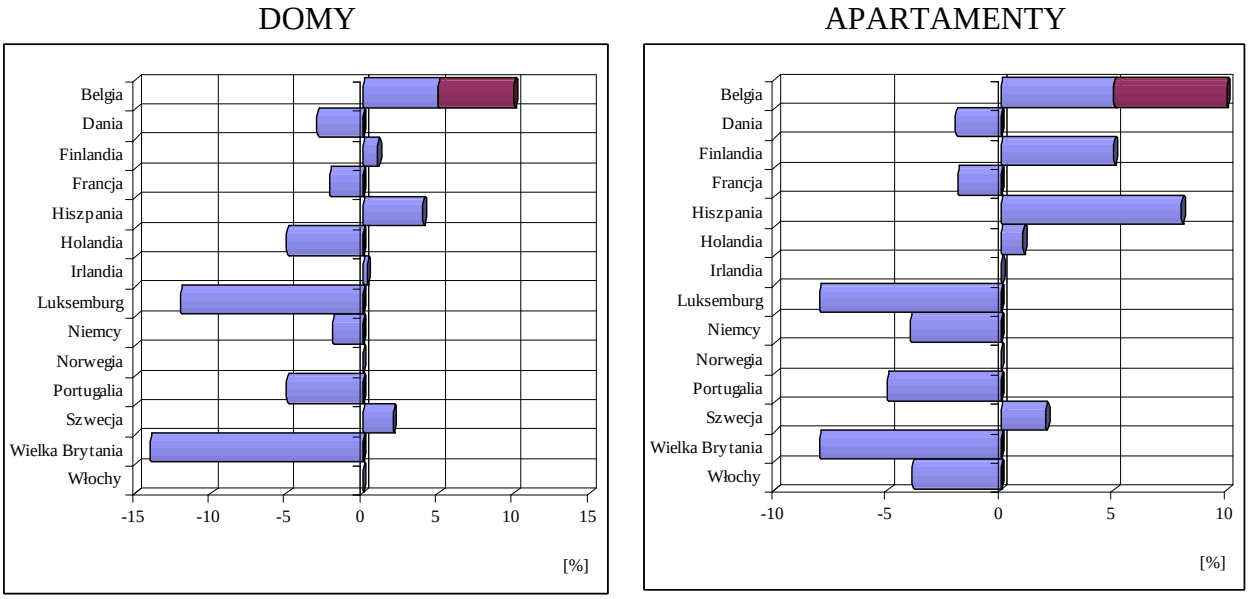
Oczywiście przy wysokim pułapie cen zarówno na rynku mieszkaniowym, jak również powierzchni komercyjnych oraz stagnacji gospodarczej maleje zainteresowanie angażowaniem dużych środków na zakup nieruchomości, a w efekcie spadek liczby

© Wszystkie prawa zastrzeżone

zawieranych transakcji.

Tylko w Belgii, Holandii, Hiszpanii oraz Szwecji zanotowano wyraźny w stosunku do roku 2002 wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym (domy, apartamenty – rysunek 1.4.). W Belgii wzrost ten sięgał 10 %, co można tłumaczyć specyfiką Brukseli. Mimo wysokich cen w Brukseli lokują się przedstawicielstwa unijnych firm oraz rządów krajów członkowskich, generują potrzeby mieszkaniowe zarówno pracownicy tych firm, jak również administracja unijna. Również przyjęcie dziesięciu nowych państw członkowskich wywoła kolejną falę popytu na mieszkania i powierzchnie biurowe.

Największy spadek w liczbie zawieranych transakcji (często zwanym barometrem rynku nieruchomości) zauważono w Luksemburgu oraz Wielkiej Brytanii. Był to spadek nawet 15 %. Przeciętnie w innych krajach spadek liczby transakcji był na poziomie 3 % na rynku apartamentów, a na rynku domów 5 %. Utrzymująca się od kilku lat recesja na niemieckim rynku nieruchomości jest kontynuowana, apartamenty i domy tanieją, a mimo to – spada liczba transakcji. Najwyższy wzrost cen (17-20 %) na rynku brytyjskim wywołał spadek liczby transakcji na poziomie 15 % (w latach dziewięćdziesiątych w Wielkiej Brytanii zawierano najwięcej transakcji na tysiąc mieszkańców w Europie).



Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

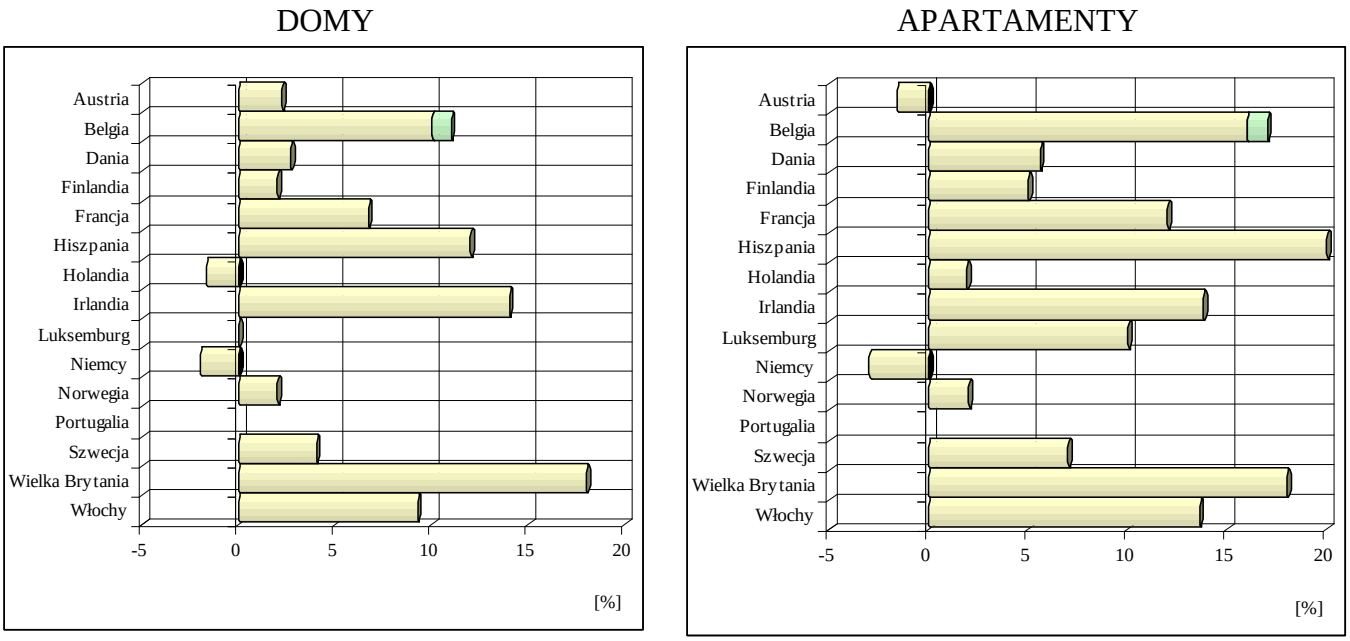
Rysunek 1.4. Zmiana liczby zawieranych transakcji sprzedaży domów i apartamentów w 2003 w porównaniu do 2002 roku w krajach Unii Europejskiej.

Kraje dynamicznie rozwijające się mają wyskoki wskaźnik liczby transakcji na tysiąc

© Wszystkie prawa zastrzeżone

mieszkańców, gdyż poprawa sytuacji finansowej oraz koniunktury pobudza również rynek nieruchomości, na którym lokują się wolne kapitały. W nieruchomości inwestują wtedy również przedsiębiorstwa, powiększając swoją bazę produkcyjną. Taki rozwój widoczny jest w przypadku Hiszpanii, a za sprawą siedziby Parlamentu Europejskiego również w Belgii.

Na rysunku 1.5. zaprezentowano zmiany cen apartamentów i domów w stosunku do 2002 roku w państwach europejskich. Ceny sprzedanych domów wzrosły w większości państw średnio 7 % w stosunku do 2002 roku, natomiast apartamentów 10 %.



Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

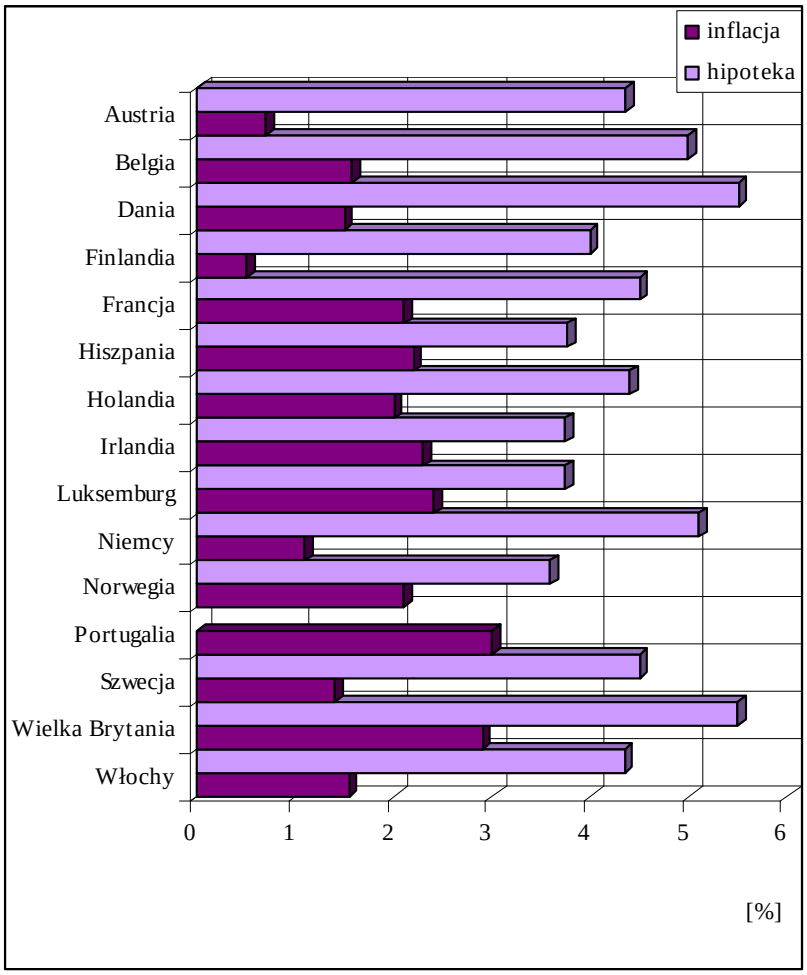
Rysunek 1.5. Zmiana ceny sprzedanych domów w 2003 w porównaniu do 2002 roku w krajach Unii Europejskiej.

Nieodłącznym elementem rynku nieruchomości jest jego finansowanie. Efekt dźwigni finansowej powoduje, że wielu inwestorów decyduje się na zakup nieruchomości z wykorzystaniem kredytu bankowego. Długoterminowe kredyty na zakup nieruchomości są domeną banków hipotecznych. Różnica pomiędzy kredytem udzielanym przez bank komercyjny a bank hipoteczny wynika z emisji przez ten drugi listów zastawnych zabezpieczonych, których emisja jest źródłem kolejnych kredytów zabezpieczonych nieruchomościami. Pojawia się więc trójelementowy schemat: nieruchomość, środki kredytowe oraz listy zastawne.

W krajach unijnych jest to bardzo popularna forma finansowania nieruchomości. Niskie

© Wszystkie prawa zastrzeżone

stopy procentowe kredytów hipotecznych oraz stabilne gospodarki tych państw powodują, że kredyty są popularne i dostępne dla większości czynnych zawodowo obywateli.



Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

Rysunek 1.6. Wskaźnik inflacji oraz stopa procentowa kredytów hipotecznych w 2003 w krajach Unii Europejskiej.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych jest zazwyczaj w większości państw europejskich 2-3 krotnie wyższe od poziomu inflacji (rysunek 1.6.). Największe dysproporcje pomiędzy oprocentowaniem kredytów hipotecznych a poziomem inflacji są w Niemczech i Danii, ale są to również kraje o najwyższych odsetkach zakupu nieruchomości na kredyt. W krajach tych oprocentowanie kredytów hipotecznych jest na poziomie 5,5 %. Najniższe oprocentowanie kredytów hipotecznych jest w Norwegii – 35 %. Najwyższa inflacja w 2003 roku była w Portugalii (2,9 %), natomiast najniższa w Finlandii (0,5 %).

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Analizując rynek nieruchomości nie można zapominać o podmiotach obsługujących ten segment gospodarki. W krajach unijnych w różny sposób rozwiązany jest problem licencjonowania dwóch najbliżej związanych z nieruchomościami zawodów: pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości.

W grupie pośredników w obrocie nieruchomościami najwięcej osób zajmujących się tym obszarem jest w Hiszpanii (70 tys. osób) natomiast najmniej w Luksemburgu (646 osób). Podobna sytuacja jest w przypadku zarządców nieruchomości: najwięcej w Hiszpanii (15 tys. osób) a najmniej w Holandii (97 osób). Oczywiście dane te są jedynie poglądowe, ponieważ przede wszystkim należałoby rozpatrywać problem z punktu widzenia obligatoryjności posiadania licencji w tych zawodach oraz skali problemu. Inne potrzeby generuje małe państwo Luksemburg, inne – typowo turystyczna Hiszpania. Wiarygodne zestawienie musiałoby uwzględniać zarówno wielkość rynku (liczbę nieruchomości), powierzchnię kraju, poziom rozwoju gospodarczego oraz liczbę ludności (np. zatrudnionych w sektorze nieruchomości do czynnych zawodowo ogółem). Tabela daje jedynie obraz oficjalnie zarejestrowanych specjalistów w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości w danych krajach.

Tabela 1.1. Wybrane charakterystyki rynku nieruchomości w wybranych krajach europejskich w 2003 roku

Kraje	Liczba	
	pośredników w obrocie nieruchomościami	zarządców nieruchomości
Austria	2500	2500
Belgia	8520	
Czechy	9069	7791
Dania	2400	4500
Finlandia	2900	2500
Francja	21000	7500
Hiszpania	70000	15000
Holandia	3536	97
Irlandia	2000	1300
Litwa	2500	100
Luksemburg	646	
Łotwa	1500	600
Niemcy	14000	9000
Norwegia	1200	

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Polska	4272	13476
Portugalia		
Szwajcaria	2400	2400
Szwecja	4700	
Turcja	19500	
Wielka Brytania	17000	5000
Włochy	60000	50000

Źródło: *Annual Report 2003*. European Council of Real Estate Professions, Bruxelles 2004.

1.2. Polski rynek nieruchomości

Rok 2003 na polskim rynku nieruchomości przebiegał pod znakiem przystąpienia do Unii Europejskiej. Procesy dostosowawcze odbiły swoje piętno również na tym segmencie gospodarki. Dwie przesłanki wywołały ruch na rynku nieruchomości na przełomie 2003 i 2004 roku.

Pierwszą z nich była zmian stawki VAT na materiały budowlane – z poziomu 7 % na 22 %. Rynek zareagował bardzo żywiołowo. Nastąpił gwałtowny wzrost liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości (szczególnie mieszkań) oraz materiałów budowlanych. Dużą popularnością cieszyły się rozpoczęte budowy domów jednorodzinnych, albo umowy z dveloperami na inwestycje kończące się w roku obecnym, a zaliczkowane przed 1 maja 2004 roku. Jeśli dołożyć do tego obrazu fakt, iż większość zakupów odbywała się z wykorzystaniem środków kredytowych, często pośpiesznie udzielanych, to efekty tych działań na rynku będą widoczne na przestrzeni trzech kolejnych lat. Zadłużanie się społeczeństwa bez wyraźnego wzrostu gospodarczego i stabilizacji dochodów gospodarstw domowych może okazać się dużym zagrożeniem w trudnym dla naszego kraju czasie „wyrównywania" poziomu gospodarczego do wymogów unijnych. Już pierwszy miesiąc po akcesji przyniósł ostudzenie rynku. W kolejnych należy oczekiwać nadpodaży powierzchni biurowej oraz nowych mieszkań.

Drugim elementem, który wywołał ożywienie na rynku nieruchomości jest przeświadczenie, że na wzór Hiszpanii ceny nieruchomości gwałtownie wzrosną. Nie jest to oczywiście założenie błędne, ale pod warunkiem, że tak jak w Hiszpanii czy Irlandii wzrost cen nieruchomości będzie bezpośrednio powiązany ze wzrostem gospodarczym.

Spekulacyjny wzrost cen na rynku nieruchomości może dotyczyć nieruchomości rolnych (z uwagi na dopłaty unijne oraz ciągle korzystne warunki ubezpieczeń społecznych). Nie należy jednak zapominać, że dla inwestora na rynku nieruchomości nie tyle niska cena jest

© Wszystkie prawa zastrzeżone

atrakcyjna, co wysoka stopa zwrotu z tej inwestycji.

W 2003 r. tempo wzrostu gospodarczego było znacznie wyższe niż w roku poprzednim. Produkcja sprzedana przemysłu ukształtowała się na poziomie o 8,7 % wyższym niż przed rokiem. Jej wzrost wystąpił w większości województw (z wyjątkiem woj. łódzkiego), najwyższy w woj. świętokrzyskim, dolnośląskim i śląskim. W 12 województwach odnotowano spadek produkcji sprzedanej budownictwa, najgłębszy w woj. świętokrzyskim, dolnośląskim i zachodniopomorskim.

Sytuacja finansowa badanych przedsiębiorstw w 2003 r. poprawiła się w stosunku do poprzedniego roku. Odnotowano większy przyrost przychodów z całokształtu działalności niż kosztów. W 2003 r. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 3,6 % niższe niż przed rokiem. Spadek zatrudnienia wystąpił w 15 województwach, najgłębszy w woj. zachodniopomorskim, lubuskim i śląskim.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2003 r. było o 3,1 % wyższe niż przed rokiem. Wzrost wynagrodzeń odnotowano we wszystkich województwach, najwyższy w woj. wielkopolskim, podlaskim i śląskim.

Bezrobocie rejestrowane spadło w skali roku o 1,3 %. W 14 województwach odnotowano jego spadek, najgłębszy w woj. podlaskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim. Stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu grudnia 2003 r. wyniosła 20,0 %. Wysoki poziom stopy bezrobocia utrzymywał się w woj. warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i lubuskim.

W 2003 r. przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 4590,9 tys. osób i było o 3,6 % niższe niż przed rokiem. Spadek zatrudnienia wystąpił w 15 województwach, najgłębszy – w woj. zachodniopomorskim (o 11,0 %), lubuskim (o 7,1 %) i śląskim (o 6,9 %). Jedynie w woj. dolnośląskim odnotowano wzrost o 0,2 %.

Przeciętne zatrudnienie w budownictwie w 2003 r. było niższe niż przed rokiem o 16,1 % i wyniosło 353,9 tys. osób. Spadek wystąpił we wszystkich województwach, najgłębszy w woj. śląskim (o 24,8 %), zachodniopomorskim (o 22,5 %), świętokrzyskim (o 22,1 %) i dolnośląskim (o 22,0 %), a najmniejszy w woj. mazowieckim (o 7,3 %) i łódzkim (o 7,5 %).

Przeciętne zatrudnienie w obsłudze nieruchomości i firm; nauce w 2003 r. było wyższe niż przed rokiem o 2,3 % i wyniosło 421,4 tys. osób. Wzrost wystąpił w 9 województwach (największy w woj. dolnośląskim i podlaskim). W pozostałych województwach wystąpił spadek zatrudnienia, najgłębszy odnotowano w woj. zachodniopomorskim i kujawsko-pomorskim.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2003 r. wyniosło 2324,46 zł i było o 3,1 % wyższe niż przed rokiem. Wzrost wynagrodzeń odnotowano we wszystkich województwach, a wyższy niż średnio w kraju wystąpił w woj. wielkopolskim (4,4 %), podlaskim (3,9 %), śląskim (3,6 %), mazowieckim i podkarpackim (po 3,5 %). Najmniejszy wzrost wynagrodzeń odnotowano w woj. świętokrzyskim, małopolskim i warmińsko-mazurskim (odpowiednio o 0,9 %, 1,6 % i 1,8 %).

Najwyższy poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w 2003 r. zanotowano w woj. mazowieckim (o 29,6 % wyższy niż średnio w kraju) i śląskim (o 6,2 %). W pozostałych województwach wynagrodzenia były niższe niż przeciętnie w kraju, w tym w woj. podkarpackim, lubuskim i lubelskim – o ponad 17 %.

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w okresie trzech kwartałów 2003 r. w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku wzrosły o 0,6 % (wobec odpowiednio 2,3 % przed rokiem). Najszybciej rosły ceny w woj. mazowieckim (0,9 %), w wyniku m. in. wyższego niż średnio w kraju wzrostu cen towarów i usług związanych z mieszkaniem (3,0 % wobec 2,8 %), zdrowiem (2,5 % wobec 2,3 %), rekreacją i kulturą (2,5 % wobec 1,8 %), a także mniejszego niż przeciętnie w kraju spadku cen żywności i napojów bezalkoholowych (1,7 % wobec 1,9 %). W woj. mazowieckim, jako jedynym, odnotowano niewielki wzrost cen odzieży i obuwia (o 0,1 %), przy spadku tych cen średnio na terenie Polski o 2,2 %. W skali zbliżonej do przeciętnej w kraju podniesiono ceny w woj. łódzkim, podkarpackim, podlaskim i pomorskim (po 0,6 %). W woj. świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim ceny konsumpcyjne w okresie trzech kwartałów 2003 r. pozostały przeciętnie na poziomie notowanym w analogicznym okresie 2002 r.

Wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w kraju w III kwartale 2003 r. w stosunku do analogicznego kwartału poprzedniego roku wyniósł 0,8 % (wobec odpowiednio 1,3 % przed rokiem). Największy wzrost cen konsumpcyjnych odnotowano w woj. dolnośląskim i lubuskim (po 1,1 %), w wyniku m. in. wyższego niż średnio w kraju wzrostu cen artykułów i usług związanych ze zdrowiem (odpowiednio 1,7 % i 1,9 % wobec 1,5 %), transportem (3,6 % i 4,8 % wobec 3,4 %), a także rekreacją i kulturą (2,5 % i 2,9 % wobec 1,8 %). W woj. dolnośląskim nieco więcej niż przeciętnie w kraju wzrosły ceny żywności i napojów bezalkoholowych (0,2 % wobec 0,1 %), a w woj. lubuskim odnotowano najwyższy na obszarze Polski wzrost cen związanych z mieszkaniem (3,6 % wobec 2,4 %).

Wyższą niż przeciętna dla Polski dynamikę cen konsumpcyjnych odnotowano również

© Wszystkie prawa zastrzeżone

w woj. małopolskim – o 1,0 %, w wyniku m. in. większego niż ogółem dla kraju wzrostu cen żywności i napojów bezalkoholowych (0,5 % wobec 0,1 %) oraz cen związanych z transportem (4,1 % wobec 3,4 %). Powyżej średniej krajowej wzrosły także ceny konsumpcyjne w woj. mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim (po 0,9 %), na co wpłynął wzrost cen żywności i napojów bezalkoholowych oraz cen w zakresie transportu (woj. pomorskie i wielkopolskie), zdrowia oraz rekreacji i kultury (woj. pomorskie i mazowieckie). W województwach łódzkim i podkarpackim ceny wzrosły w skali zbliżonej do obserwowanej przeciętnie w kraju – o 0,8 %. Najniższy wzrost cen konsumpcyjnych odnotowano w woj. świętokrzyskim (o 0,2 %), w wyniku m. in. znacznego spadku cen żywności i napojów bezalkoholowych (o 0,7 %, przy wzroście średnio w Polsce o 0,1 %).

Ceny towarów i usług związanych z mieszkaniem[3] wzrosły na terenie kraju przeciętnie o 2,4 %, w tym najwyższą dynamikę cen odnotowano w woj. lubuskim (3,6 %), gdzie najwięcej na terenie kraju podrożały opłaty za zaopatrywanie w wodę (o 12,9 % wobec 6,6 % średnio w kraju), nośniki energii (o 4,7 % wobec 2,5 %), w tym centralne ogrzewanie (o 12,5 % wobec 3,1 %). Relatywnie wysoko wzrosły ceny w zakresie mieszkania również w woj. śląskim (o 3,2 %), na co wpłynęły większe niż przeciętnie w kraju podwyżki opłat za usługi kanalizacyjne (o 13,5 % wobec 10,0 %), wywozu śmieci (o 9,1 % wobec 3,3 %), a także za nośniki energii (4,0 % wobec 2,5 %). Najmniej wzrosły opłaty w zakresie mieszkania w woj. świętokrzyskim (o 1,7 %) oraz pomorskim (o 1,8 %).

W 2003 r. oddano do użytku 162,6 tys. mieszkań, tj. o 66,6 % więcej niż przed rokiem. Wzrost wystąpił we wszystkich województwach, a największy w woj. podkarpackim, małopolskim i opolskim.

W budownictwie indywidualnym przekazano 117,9 tys. mieszkań, tj. o 124,8 % więcej niż przed rokiem. Wzrost wystąpił we wszystkich województwach, największy w woj. małopolskim podkarpackim i opolskim. Największym udziałem budownictwa indywidualnego w ogólnej liczbie przekazanych mieszkań charakteryzowały się woj. podkarpackie, łódzkie oraz świętokrzyskie.

W 2003 r. spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytku 12,1 tys. mieszkań, tj. o 21,7 % mniej niż przed rokiem. Spadek odnotowano w 11 województwach, największy w woj. opolskim (o 88,1 %), dolnośląskim (o 56,5 %) i łódzkim (o 48,3 %). Więcej mieszkań

[3] Opłaty obejmują wydatki związane z użytkowaniem mieszkania i nośnikami energii oraz wyposażeniem mieszkania i prowadzenia gospodarstwa domowego.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

spółdzielczych niż przed rokiem oddano do użytku m. in. w woj. lubuskim (o 44,1 %), kujawsko-pomorskim (o 41,7 %) oraz podlaskim (o 24,7 %).

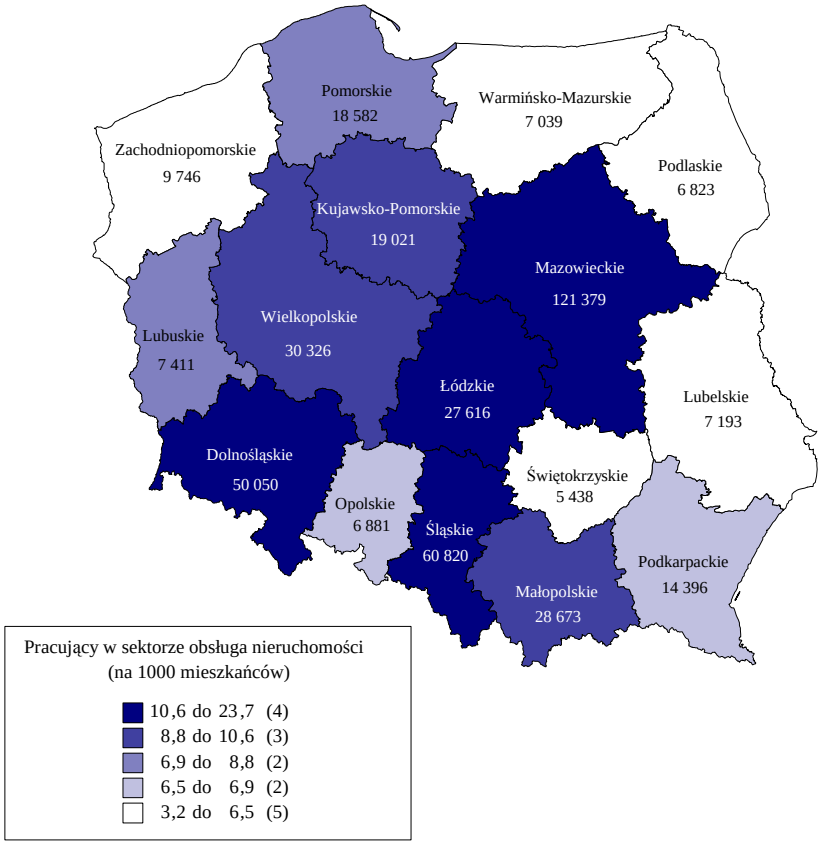
Liczba mieszkań oddanych do użytku w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem w 2003 r. wyniosła 23,9 tys. (o 8,9 % więcej niż przed rokiem). Wzrost odnotowano w 10 województwach, największy w woj. dolnośląskim (o 74,3 %) i opolskim (o 70,5 %). Największy spadek liczby oddanych mieszkań w tej formie budownictwa wystąpił w woj. podkarpackim (o 85,1 %), łódzkim (o 82,5 %) i świętokrzyskim (o 55,3 %).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2003 r. wyniosła 115,8 m^2. Największe mieszkania oddano do użytku w woj. łódzkim (134,9 m^2), świętokrzyskim (131,6 m^2), śląskim (131,l m^2) oraz podkarpackim (126,8 m^2), a najmniejsze w woj. mazowieckim (101,7 m^2), zachodniopomorskim (102,6 m^2) i warmińsko-mazurskim (103,7 m^2).

W 2003 r. wydano pozwolenia na budowę 92,6 tys. mieszkań (o 18,0 % więcej niż przed rokiem). Wzrost odnotowano w 13 województwach, największy w woj. lubelskim (o 73,0 %) i warmińsko-mazurskim (o 70,0 %). W budynkach realizowanych przez osoby fizyczne wydano pozwolenia na budowę 64,6 tys. mieszkań (o 54,8 % więcej niż przed rokiem). Wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia inwestorom indywidualnym odnotowano we wszystkich województwach, największy w woj. warmińsko-mazurskim (o 110,6 %), lubuskim (o 82,1 %) i śląskim (o 80,4 %).

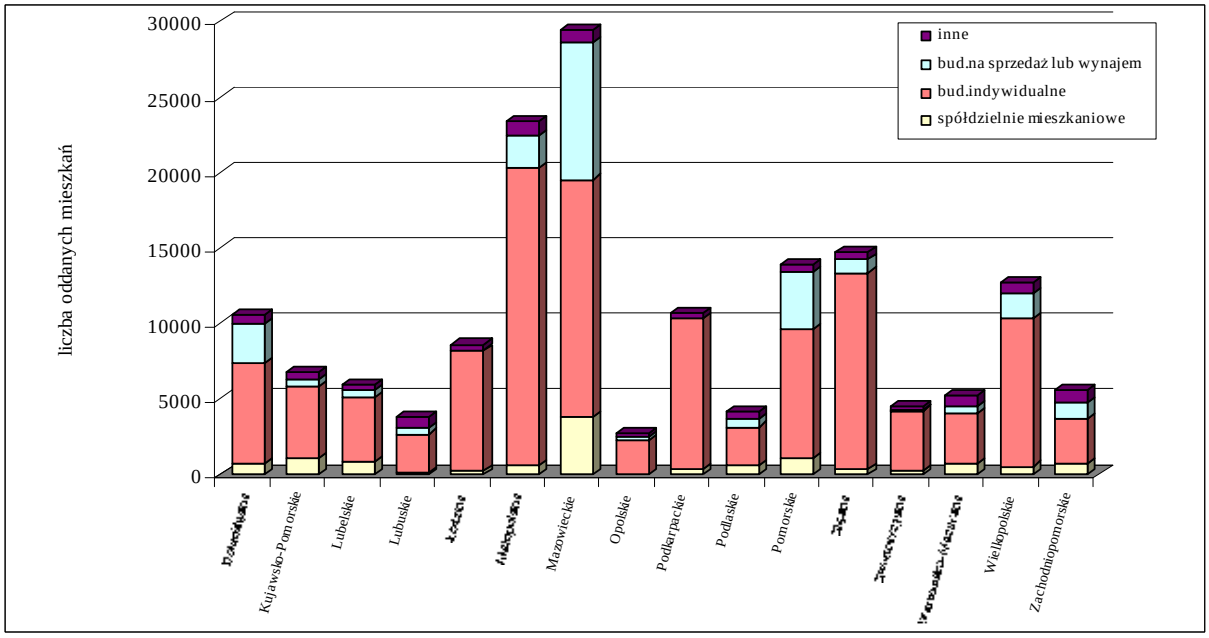
Zatrudnienie w sektorze obsługującym rynek nieruchomości zwiększyło się w 2003 roku w porównaniu do roku poprzedniego i wynosi 421 394 osób (przy 357 852 osób w 2002 r.). W większości województw nastąpił wzrost zatrudnienia w sektorze obsługi nieruchomości. Liczbę pracujących w tym sektorze pokazuje mapa 1.1. Podobnie jak w latach ubiegłych największe zagęszczenie osób zajmujących się rynkiem nieruchomości występuje w województwie mazowieckim 23,6 (w 2002 roku było 24,3) i dolnośląskim 17,3 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najmniej osób zatrudnionych jest w województwach wschodniej Polski: lubelskim, podlaskim, warmińsko-mazurskim oraz świętokrzyskim. Najliczniej reprezentowanymi przez obsługę nieruchomości regionem kraju są województwa centralnej i południowo-zachodniej Polski.

© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Mapa 1.1. Liczba osób pracujących w sektorze rynku nieruchomości według województw w 2003 roku

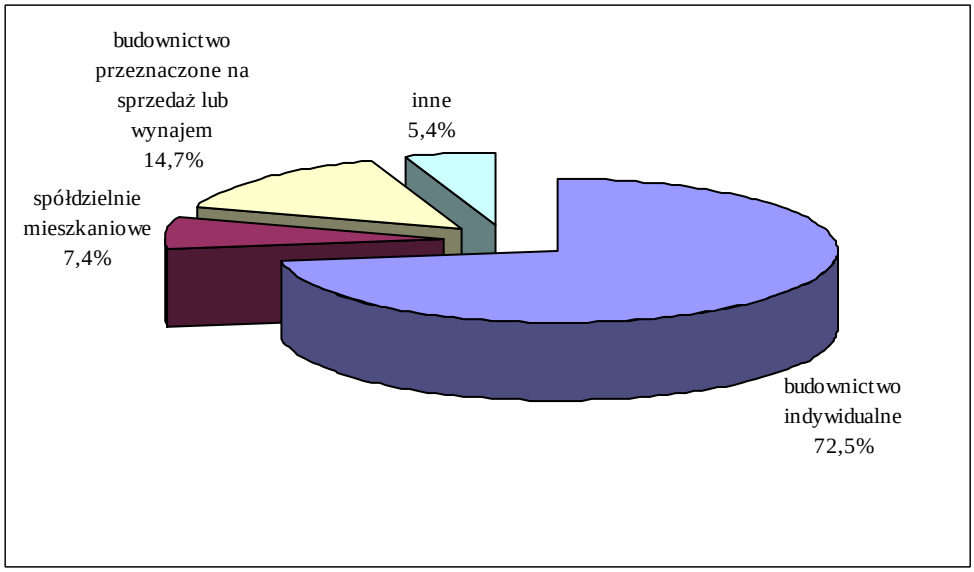


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Rysunek 1.7. Mieszkania oddane do użytku według inwestorów w województwach w Polsce w 2003 roku

System finansowania budownictwa mieszkaniowego wpływa na strukturę budowanych mieszkań. Po wzroście w 2001 roku udziału budownictwa przeznaczonego na wynajem o ponad 36 %, nastąpił spadek w 2002 roku, a w 2003 roku osiągnął poziom udziału 14,7 % w efektach budownictwa ogółem. Na przestrzeni ostatnich trzech lat systematycznie wzrasta udział budownictwa indywidualnego w ogólnych efektach z pułapu 40,3 % do 72,5 % w 2003 roku. Następuje w tym samym czasie wyraźny spadek inwestycji w budownictwie spółdzielczym z 27,8% w 2000 roku, 24,3 % w 2001 roku, 13,8 % w roku 2002 do 7,4 % w 2003 roku. Taki spadek parametrów oznacza zmierzch budownictwa spółdzielczego w Polsce oraz dalszy dynamiczny rozwój najpoważniejszego inwestora na rynku – inwestora indywidualnego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

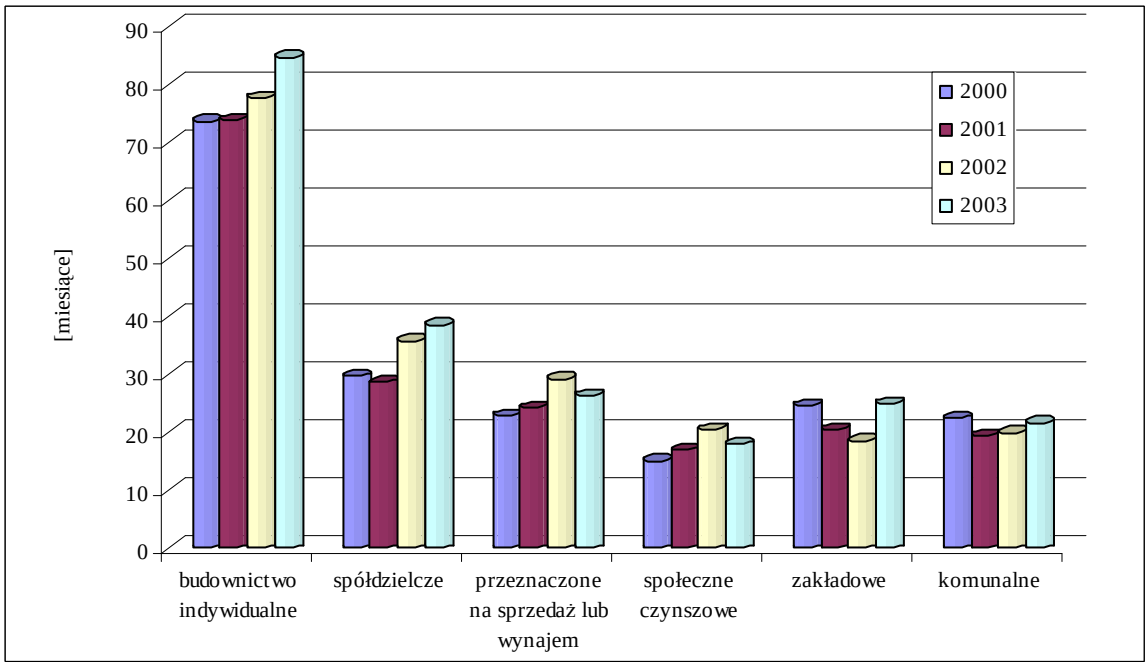
Rysunek 1.8. Mieszkania oddane do użytku w Polsce w 2003 roku według form budownictwa

Duża rozbieżność jest również w odniesieniu do długości cyklu inwestycyjnego w zależności od inwestora. Na przestrzeni ostatnich lat zauważyć można wydłużający się cykl inwestycyjny w każdym segmencie budownictwa mieszkaniowego (rysunek 1.9). Średni czas realizacji budynków mieszkalnych w Polsce wyniósł w 2002 roku 48,5 miesiąca, podczas gdy

© Wszystkie prawa zastrzeżone

w latach ubiegłych 53,1 miesięcy (w 2001 roku) oraz 50,1 (w 2000 roku). Natomiast w 2003 roku zaledwie 48,5 miesiąca, co można tłumaczyć przyśpieszeniem z uwagi na zmianę VAT, a za nią – wzrost cen na materiały i usługi budowlane. Wydłużenie cyklu zazwyczaj jest związane z dostosowywaniem inwestycji do popytu na mieszkania oraz sposobu finansowania.

W budownictwie spółdzielczym cykl ten wyniósł w 2003 roku 38,5 miesiąca, podczas gdy wcześniej w 2002 roku 35,7 miesiąca, czyli o 7 miesięcy dłużej budowano niż w 2001 roku (28,6 miesięcy) i jest to zdecydowanie dłuższy okres budowy na tle lat ubiegłych. Najdłuższy cykl inwestycyjny jest w budownictwie indywidualnym (84,7 miesiąca w 2003 roku), co związane jest z etapowym prowadzeniem budowy w miarę gromadzonych środków. Jest to cykl dwukrotnie dłuższy niż w budownictwie prowadzonym przez instytucje lub developerów (spółdzielnie mieszkaniowe, spółki czy TBS), często zasilane ze środków kredytowych lub finansowane ze środków własnych, a zatem z koniecznością szybkiego zwrotu zaangażowanych kapitałów.



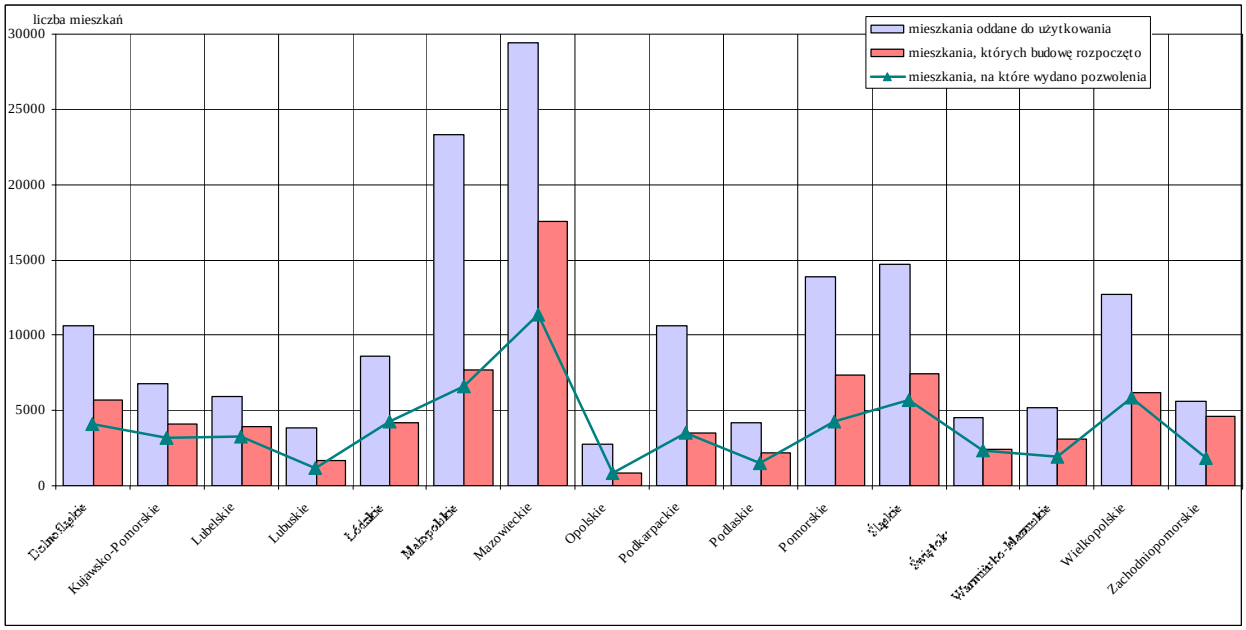
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 1.9. Przeciętny cykl realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych według form budownictwa w Polsce w 2003 roku (w miesiącach)

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Niepokojącym zjawiskiem, którego efekty widoczne będą w latach następnych jest malejąca liczba pozwoleń na budowę oraz liczba rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych (zobacz rysunek 1.10). We wszystkich województwach liczba rozpoczętych inwestycji jest mniejsza od zakończonych.

Zazwyczaj mniejsza jest również liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia od tych, których budowę rozpoczęto. Nakładając na to zjawisko wysoki poziom zaspokojenia popytu na mieszkania przed pierwszym maja, może oznaczać to zahamowanie inwestycji mieszkaniowych w latach kolejnych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 1.10. Liczba mieszkań oddanych do użytku, których rozpoczęto budowę oraz na które wydano pozwolenie w 2003 roku

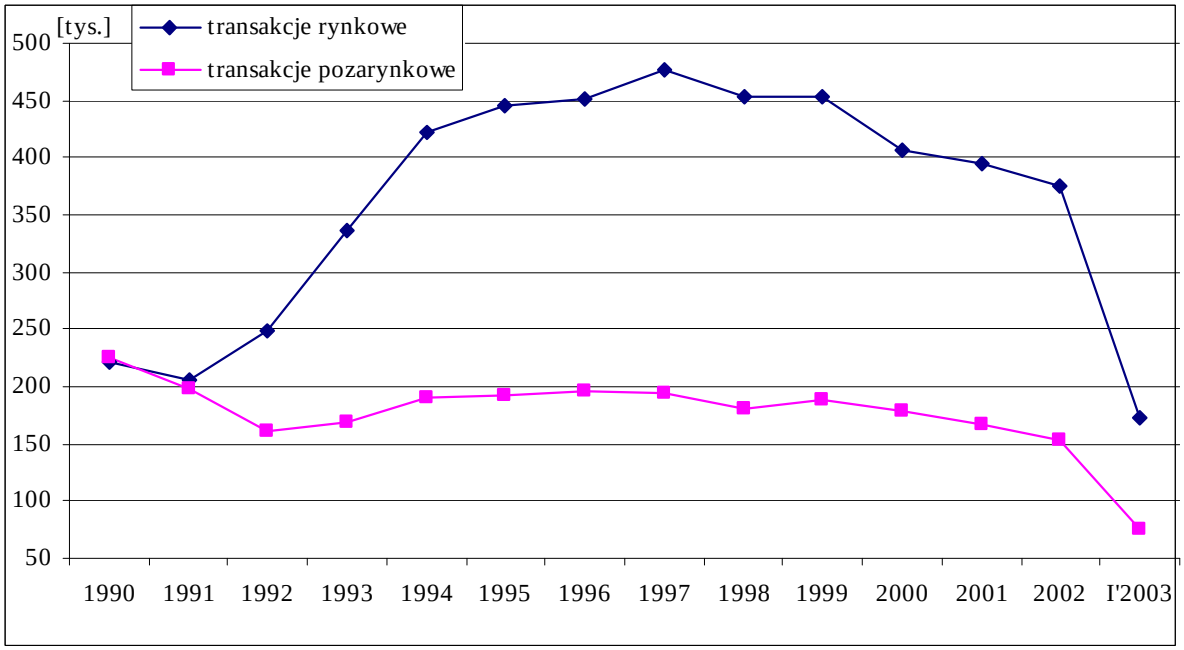
Najintensywniej budownictwo mieszkaniowe rozwija się w województwie mazowieckim, w którym oddano dziesięciokrotnie więcej mieszkań do użytku niż w województwie opolskim (najmniej w Polsce). W województwie małopolskim oddano do użytku trzykrotnie więcej mieszkań niż uzyskano w tym samym czasie nowych pozwoleń na budowę czy inwestycji których budowę rozpoczęto. Oznacza to szacunkowo o 30 % mniejsze efekty budownictwa w kolejnym roku w tym województwie. Mieszkania oddane do użytku w województwie mazowieckim i małopolskim to 32 % ogółu oddanych w tym okresie do użytku mieszkań. Natomiast 21 % wszystkich rozpoczętych w 2003 roku inwestycji mieszkaniowych miało

© Wszystkie prawa zastrzeżone

miejsce w województwie mazowieckim. Podobnie, bo aż 18,5 % wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w Polsce miało miejsce w województwie mazowieckim.

Na rysunku 1.11 przedstawiono liczbę zawartych transakcji w Polsce w latach 1990–I półrocze 2003. Po intensywnym obrocie nieruchomościami w latach 1990–1995 widoczne jest w dalszym ciągu osłabienie koniunktury na rynku nieruchomości. Ze stanu równowagi pomiędzy transakcjami rynkowymi i pozarynkowymi w roku 1990, od 1997 roku widoczny jest spadek liczby transakcji na rynku nieruchomości we wszystkich segmentach tego rynku oraz we wszystkich województwach. Liczba transakcji rynkowych jest w 2003 roku zbliżona do pułapu transakcji pozarynkowych, realizowanych na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia. Zauważyć należy, iż w dalszym ciągu 2/3 ogólnej liczby transakcji stanowią transakcje realizowane przez podmioty nie związane bezpośrednio z samorządem czy majątkiem Skarbu Państwa.

Systematycznie zatem spada również liczba transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców: w 1998 roku 16,4, w 2001 roku 13,3. Jest to poziom poniżej przeciętnej w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej. W 2002 roku w dalszym ciągu spadała liczba zawieranych transakcji, a przeważały w dalszym ciągu transakcje mieszkaniowe.

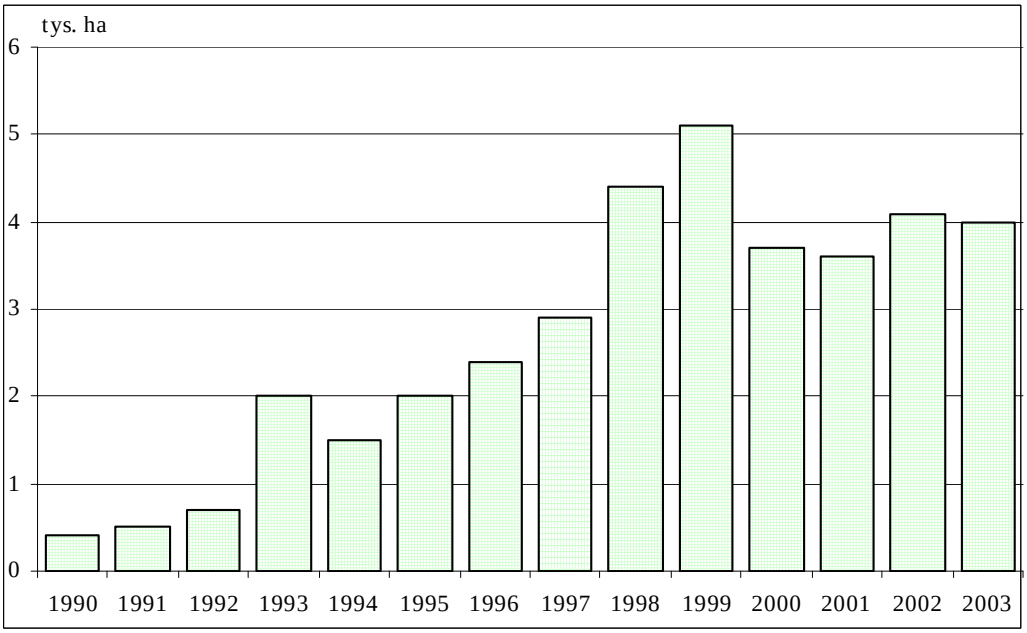


Źródło: *Wielkość i podmioty polskiego rynku nieruchomości, Raport za 2001 rok oraz I półrocze 2002*. IGM, Kraków, wrzesień 2002 r. Kałkowski L.: *Rynek nieruchomości w Polsce w I półroczu 2003. Świat Nieruchomości. Zarządca. Doradca* nr 41/2003.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Rysunek 1.11. Rynek nieruchomości w Polsce - struktura aktów notarialnych w latach 1990–I półrocze 2003.

Problem sprzedaży nieruchomości cudzoziemców nabrał szczególnego znaczenia w przededniu wejścia Polski do Unii Europejskiej. Na rysunku 1.12 pokazano zmiany w czasie sprzedanych cudzoziemcom powierzchni gruntów w tys. ha. W 2003 roku sprzedano dziewięciokrotnie więcej gruntów niż na początku lat dziewięćdziesiątych, ale jednocześnie zanotowano tendencje spadkową w stosunku do lat 1998-1999, w których polskie grunty cieszyły się największym zainteresowaniem cudzoziemców. Na sytuację tą z pewnością miała wpływ ustawa ograniczająca nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców.



Źródło: *Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2003 roku*, Warszawa 2004.

Rysunek 1.12. Zakup nieruchomości gruntowych w Polsce przez cudzoziemców w latach 1990-2003.

W ujęciu przestrzennym najwięcej zezwoleń na zakup gruntu udzielono w 2002 roku w województwie mazowieckim (1054 ha), wielkopolskim (747 ha) i śląskim (514 ha). Najmniej w województwach na granicy wschodniej kraju. Zezwolenia na zakup gruntów rolnych dominowały również w województwach śląskim (94,0 ha), wielkopolskim (66,1 ha) i podlaskim (61,7 ha) oraz w województwie zachodniopomorskim (54,3 ha).

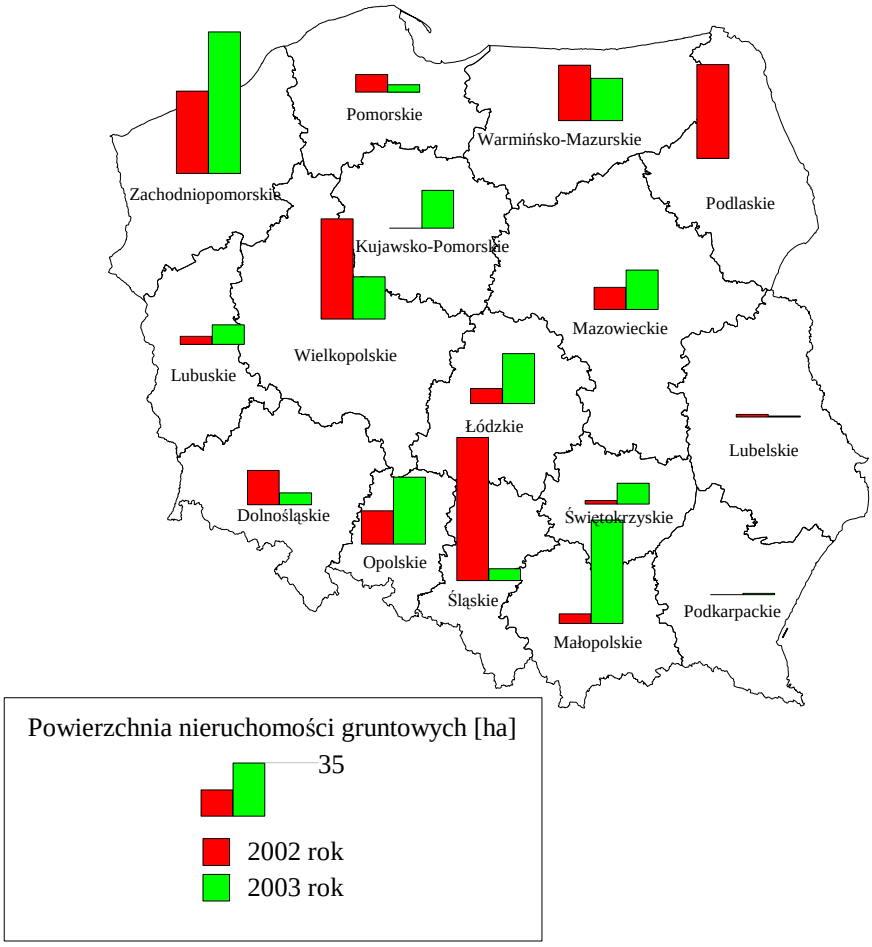
W roku 2003 najwięcej pozwoleń wydano w województwach: zachodniopomorskim

© Wszystkie prawa zastrzeżone

(dobre grunty rolne pierwszej klasy) i małopolskim.

Z prezentowanej mapy (mapa 1.2) widać, że w 2002 roku wydano najmniej zezwoleń na zakup nieruchomości przez cudzoziemców w pasie południowo-wschodnim kraju, czyli województwach lubelskim, podkarpackim, świętokrzyskim, kujawsko-pomorskim oraz małopolskim. Natomiast w roku 2003 najmniej pozwoleń uzyskali cudzoziemcy w województwach lubelskim, podkarpackim i podlaskim.

W 2003 roku pięciokrotnie częściej na zakup gruntów za zezwoleniem decydowały się firmy (ponad 180 podmiotów gospodarczych) niż osoby prywatne – podobnie jak w roku poprzednim.



Źródło: *Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2003 roku*, Warszawa 2004.

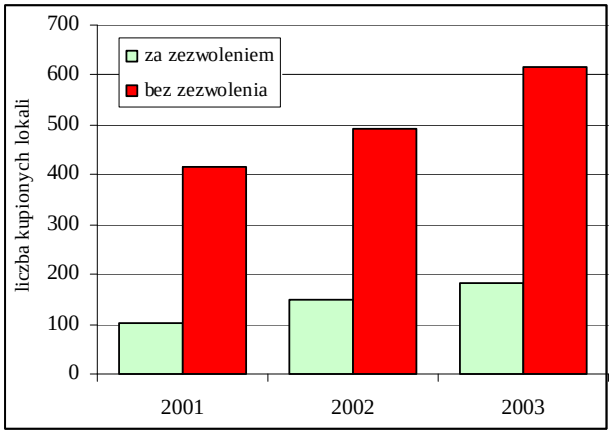
Mapa 1.2. Udzielone zezwolenia cudzoziemcom na zakup nieruchomości gruntowych (w ha) według województw w Polsce w 2002 i 2003 roku

Zezwolenia na zakup przez cudzoziemców lokali mieszkalnych i użytkowych tradycyjnie

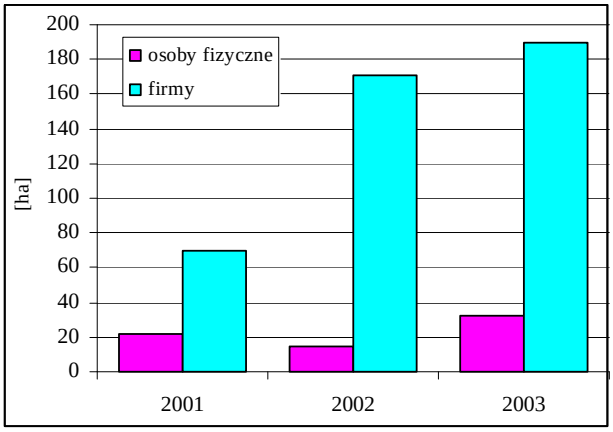
© Wszystkie prawa zastrzeżone

najczęściej dotyczyły województw pasa wybrzeża, czyli zachodniopomorskiego i pomorskiego. W większości przypadków lokale mieszkalne, jak również użytkowe kupowane były przez cudzoziemców bez konieczności uzyskiwania zezwolenia MSWiA. Zezwolenie takie wymagane było jedynie w strefie przygranicznej. Po pierwszym maja takie zezwolenie na zakup lokalu nie będzie wymagana.

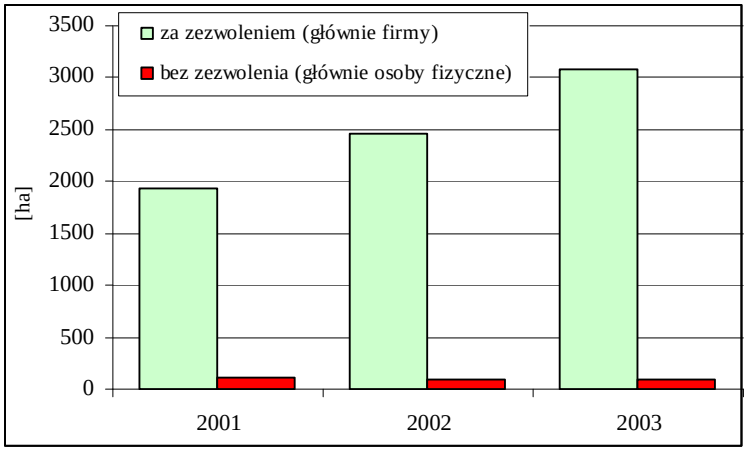
Lokale (mieszkania i użytkowe)



Nieruchomości rolne za zezwoleniem (ha)



Nieruchomości gruntowe (w ha)



Źródło: Wielgo M.: *Nie wykupują nas*. Gospodarka wiadomości, 9 kwietnia 2004.

Rysunek 1.13. Transakcje cudzoziemców sfinalizowane w Polsce w latach 2001-2003 (dane z rejestrów MSWiA).

Mimo przejawów ożywienia gospodarczego oraz symptomów pobudzenia rynku nieruchomości przed pierwszym maja 2004 roku, można podtrzymać w dalszym ciągu tezę, że stagnacja polskiego rynku nieruchomości to w dalszym ciągu brak wolnego kapitału oraz mały udział gospodarstw domowych jako potencjalnych nabywców. Również podmioty gospodarcze realizują politykę zachowawczą w kontekście inwestowania w nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Wiele obaw budzi w potencjalnych inwestorach przynależność Polski do Unii Europejskiej i idące za tym zmiany w Polsce. Słabe symptomy poprawy gospodarczej mogą dać wyraźne efekty na rynku nieruchomości dopiero za kilka lat.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

2. Informacje o województwach

Przed analizą cen transakcyjnych należy dokonać ogólnej oceny otoczenia rynku nieruchomości według województw w 2003 roku.

Województwo Dolnośląskie

Powierzchnia 19,9 tys.km2
Liczba ludności 2904,7 tys.
Powiaty 26
Gminy 169
Miasta 90, w tym o największej liczbie ludności:

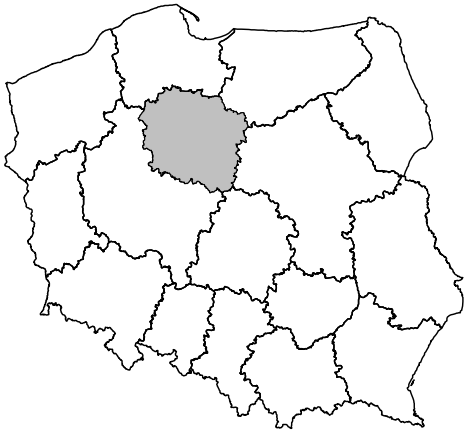
- Wrocław
- Wałbrzych
- Legnica

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 50050
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 132 (łącznie z woj. Lubuskim)

Województwo o dużej gęstości zaludnienia (146 osób na 1 km^2). W miastach mieszka 71,3 % ludności (najwyższy wskaźnik po woj. śląskim). Przeciętne wynagrodzenie brutto 2246,11 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 10573 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 110,1 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 17,3 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Województwo Kujawsko-Pomorskie



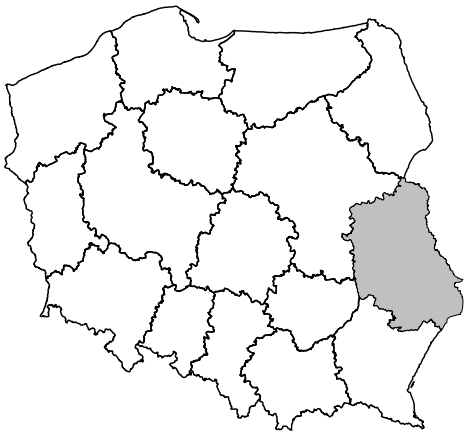
Powierzchnia 18 tys.km^2
Liczba ludności 2069,2 tys.
Powiaty 19
Gminy 144
Miasta 52, w tym o największej liczbie ludności:

- Bydgoszcz
- Toruń
- Włocławek
- Grudziądz

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 19021
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 95

Województwo o niedużej gęstości zaludnienia (115 osób na 1 km^2). Udział ludności miejskiej w liczbie ludności ogółem kształtował się na poziomie 62,1 %. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1950,53 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 6776 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 110,9 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 9,2 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Lubelskie



Powierzchnia 25,1 tys.km^2
Liczba ludności 2197,0 tys.
Powiaty 20
Gminy 213
Miasta 41, w tym o największej liczbie ludności:

- Lublin
- Chełm
- Zamość
- Biała Podlaska

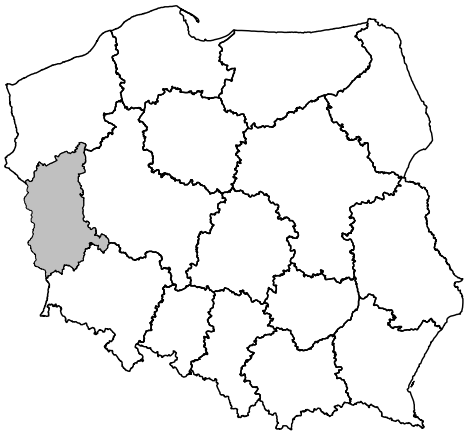
Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 7193
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 36

Województwo o małej gęstości zaludnienia (87 osób na 1 km^2). Województwo należy do

© Wszystkie prawa zastrzeżone

słabo zurbanizowanych – w miastach mieszka ok. 46,6 % ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1908,53 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 5946 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 114,7 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 3,3 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Lubuskie



Powierzchnia 14 tys.km^2
Liczba ludności 1008,2 tys.
Powiaty 12
Gminy 83
Miasta 42, w tym o największej liczbie ludności:

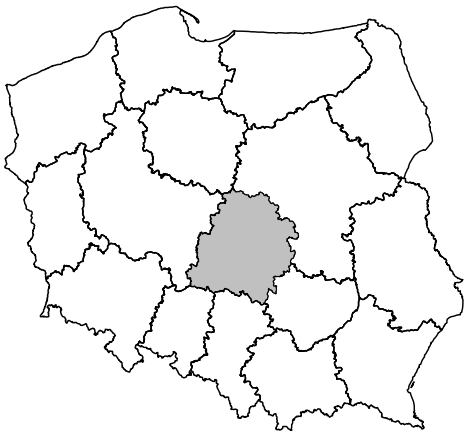
- Gorzów Wlkp.
- Zielona Góra
- Nowa Sól

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 7411
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 132 (łącznie z woj. Dolnośląskim)

Województwo o małej gęstości zaludnienia (72 osoby na 1 km^2). Jedno z najmniejszych województw w kraju, 65 % ludności mieszka w miastach. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1894,31 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 3839 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 106,7 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 7,4 osób na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Województwo Łódzkie

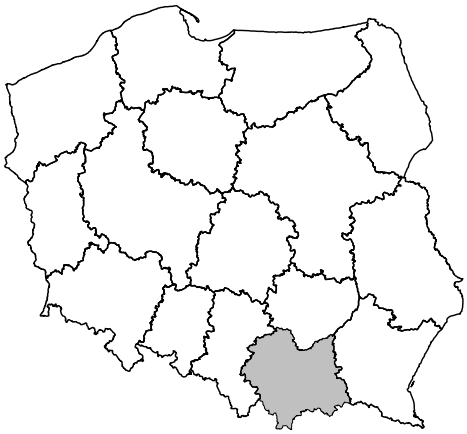


Powierzchnia 18,2 tys.km^2
Liczba ludności 2607,4 tys.
Powiaty 21
Gminy 177
Miasta 42, w tym o największej liczbie ludności:
- Łódź
- Piotrków Tryb.
- Tomaszów Maz.

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 27616
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 62

Województwo o dużej gęstości zaludnienia (143 osób na 1 km^2). W miastach mieszka 64,9 % ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1954,91 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 8607 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 134,9 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 10,6 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Małopolskie



Powierzchnia 15,1 tys.km^2
Liczba ludności 3237,2 tys.
Powiaty 19
Gminy 182
Miasta 55, w tym o największej liczbie ludności:
- Kraków
- Tarnów
- Nowy Sącz

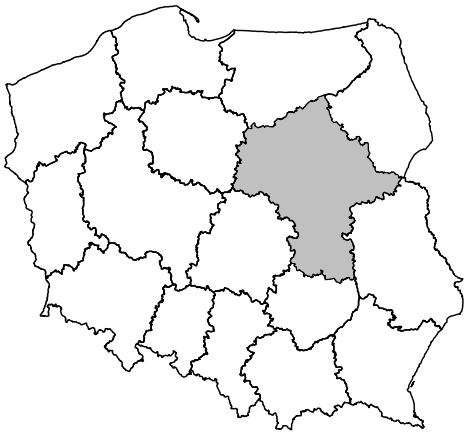
Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 28673
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 101

Województwo o największej po śląskim gęstości zaludnienia (214 osób na 1 km^2). W

© Wszystkie prawa zastrzeżone

miastach mieszka ok. 50,2 % ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2065,15 zł. Ponad dwukrotny wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 23356 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 122,7 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 8,8 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Mazowieckie



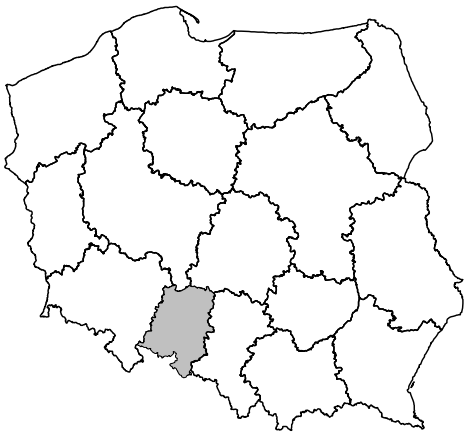
Powierzchnia 35,6 tys.km^2
Liczba ludności 5128,6 tys.
Powiaty 37
Gminy 314
Miasta 85, w tym o największej liczbie ludności:
- Warszawa
- Radom
- Płock

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 123663
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 367 (łącznie z woj. Podlaskim)

Województwo dużej gęstości zaludnienia (144 osoby na 1 km^2). Przeciętne wynagrodzenie brutto 3011,93 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 29444 mieszkania (najwięcej w Polsce). Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 101,7 m^2 (najmniejsze w kraju, wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 23,6 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości i jest to najwyższy wskaźnik w Polsce.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Województwo Opolskie



Powierzchnia 9,4 tys.km^2
Liczba ludności 1061,0 tys.
Powiaty 11
Gminy 71
Miasta 34, w tym o największej liczbie ludności:
- Opole
- Kędzierzyn Koźle
- Nysa
- Brzeg

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 6881
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 19

Województwo najmniejsze, o gęstości zaludnienia 113 osób na 1 km^2. Województwo charakteryzuje się wskaźnikiem urbanizacji na poziomie 52,5 % ogółu ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2065,74 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 2721 mieszkania (najmniej w Polsce). Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 125 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 6,5 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Podkarpackie

Powierzchnia 17,9 tys.km^2
Liczba ludności 2105,1 tys.
Powiaty 21
Gminy 159
Miasta 45, w tym o największej liczbie ludności:
- Rzeszów
- Stalowa Wola
- Przemyśl
- Mielec

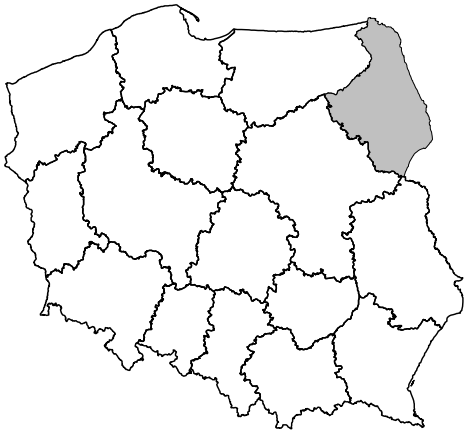
Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 14396
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 34

Województwo o dużej gęstości zaludnienia (117 osób na 1 km^2). Podkarpackie jest

© Wszystkie prawa zastrzeżone

województwem najmniej zurbanizowanym (w miastach mieszka 40,5 % ludności). Przeciętne wynagrodzenie brutto 1873,21 zł. Ponad dwukrotny wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 10653 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 126,8 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 6,9 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Podlaskie



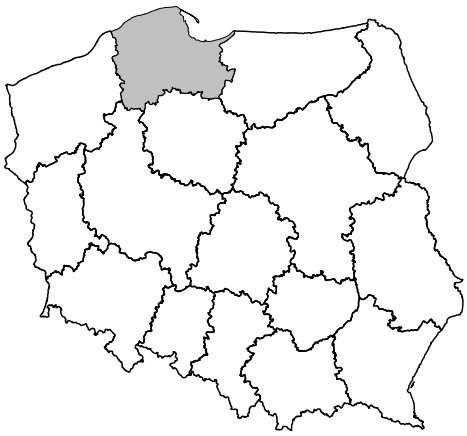
Powierzchnia 20,2 tys.km^2
Liczba ludności 1207,7 tys.
Powiaty 14
Gminy 118
Miasta 36, w tym o największej liczbie ludności:
- Białystok
- Suwałki
- Łomża
- Augustów

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 6823
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 367 (łącznie z woj. Mazowieckim)

Województwo o najmniejszej gęstości zaludnienia w kraju (60 osób na 1 km^2). W miastach mieszka 58,9 % ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1951,37 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 4206 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 111,6 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 5,7 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Województwo Pomorskie



Powierzchnia 18,3 tys.km^2
Liczba ludności 2183,6 tys.
Powiaty 16
Gminy 123
Miasta 42, w tym o największej liczbie ludności:
- Gdańsk
- Gdynia
- Słupsk
- Tczew

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 18582
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 103

Województwo o przeciętnej gęstości zaludnienia (119 osób na 1 km^2). W miastach mieszkało 68,0 % ludności, w tym 34,6 % w Trójmieście. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2238,92 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 13853 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 106,6 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 8,5 osoby na 1000 mieszkańców zatrudniona jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Śląskie

Powierzchnia 12,3 tys.km^2
Liczba ludności 4731,5 tys.
Powiaty 17
Gminy 167
Miasta 71, w tym o największej liczbie ludności:
- Katowice
- Częstochowa
- Sosnowiec
- Gliwice

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 60820
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 126

Województwo o największej gęstości zaludnienia w kraju (384 osób na 1 km^2). Udział ludności miast w ogólnej liczbie ludności jest najwyższy w kraju (79,0 %). Przeciętne

© Wszystkie prawa zastrzeżone

wynagrodzenie brutto 2469,38 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 14691 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 131,1 m^2 (po województwie świętokrzyskim – największe w kraju, wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 12,9 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Świętokrzyskie

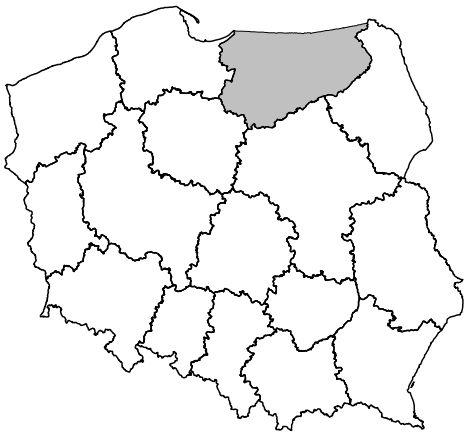
Powierzchnia 11,7 tys.km^2
Liczba ludności 1295,9 tys.
Powiaty 13
Gminy 102
Miasta 30, w tym o największej liczbie ludności:
- Kielce
- Ostrowiec Świętokrzyski
- Starachowice
- Skarżysko-Kamienna

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 5438
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 14

Województwo najmniejsze (po opolskim) w kraju, gęstość zaludnienia 111 osób na 1 km^2. Województwo charakteryzuje się najniższym (po woj. podkarpackim) wskaźnikiem urbanizacji; w miastach mieszka 45,8 % ogółu ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2006,34 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 4477 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 131,6 m^2 (największe w kraju, wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 4,2 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Województwo Warmińsko-Mazurskie



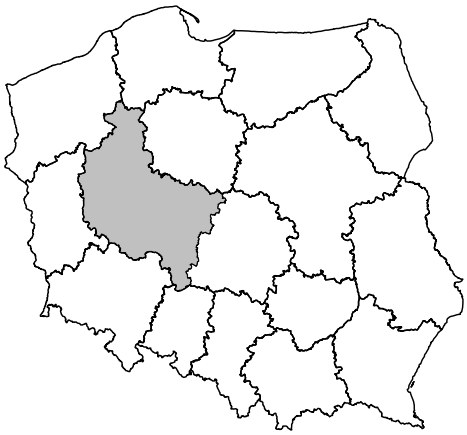
Powierzchnia 24,2 tys.km^2
Liczba ludności 1428,4 tys.
Powiaty 19
Gminy 116
Miasta 49, w tym o największej liczbie ludności:

- Olsztyn
- Elbląg
- Ełk

Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 7039
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 48

Województwo o dwukrotnie mniejszej niż w kraju gęstości zaludnienia (59 osób na 1 km^2). W miastach mieszka 60,2% ludności. Przeciętne wynagrodzenie brutto 1952,35 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 5180 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 103,7 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 4,9 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Wielkopolskie



Powierzchnia 29,8 tys.km2
Liczba ludności 3355,3 tys.
Powiaty 31
Gminy 226
Miasta 109, w tym o największej liczbie ludności:

- Poznań
- Kalisz
- Konin

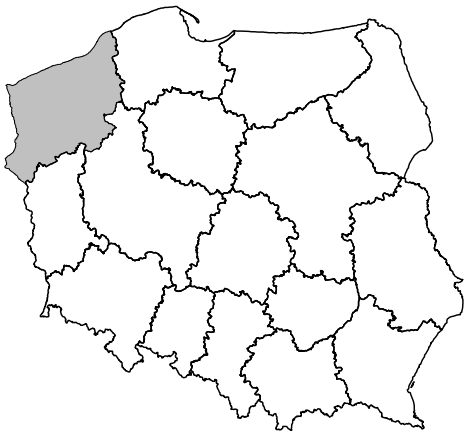
Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 30326
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 154

Województwo o gęstości zaludnienia 112 osób na 1 km^2. W miastach mieszka 57,6 % ludności województwa, w tym 30 % w Poznaniu. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2122,55

© Wszystkie prawa zastrzeżone

zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 12725 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 121 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 9 osób na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

Województwo Zachodniopomorskie



Powierzchnia 22,9 tys.km^2
Liczba ludności 1697,7 tys.
Powiaty 18
Gminy 114
Miasta 61, w tym o największej liczbie ludności:

- Szczecin
- Koszalin
- Stargard Szczeciński

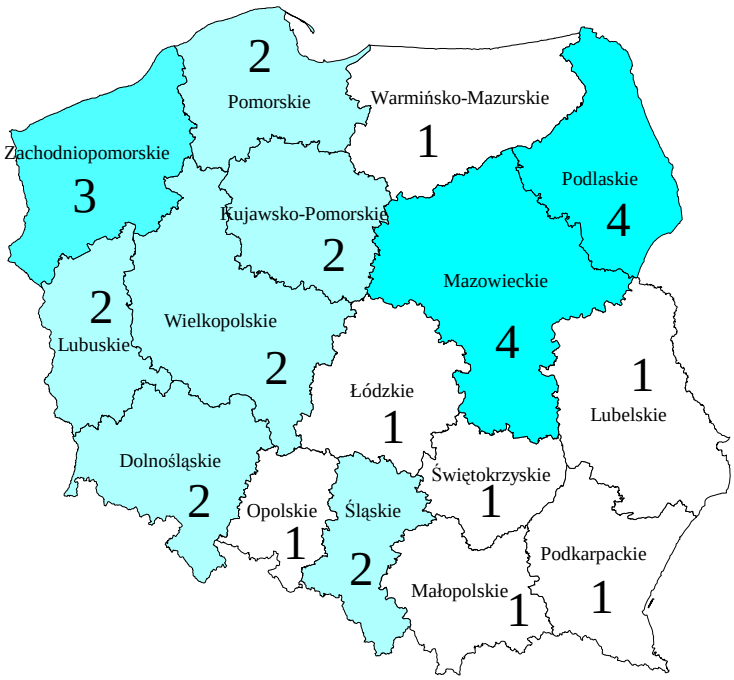
Liczba osób obsługujących rynek nieruchomości 9746
Liczba osób stowarzyszonych w PFRN 74

Województwo o małej gęstości zaludnienia (74 osób na 1 km^2). W miastach mieszka blisko 70 % ludności, co lokuje województwo w grupie trzech najbardziej zurbanizowanych. Przeciętne wynagrodzenie brutto 2069,14 zł. Wzrost (w 2003 r. w porównaniu z rokiem poprzednim) liczby oddanych do użytku mieszkań – 5588 mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania nowo oddanego: 102,6 m^2 (wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim). 5,7 osoby na 1000 mieszkańców zatrudnionych jest w sektorze obsługi nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

3. Analiza transakcji na lokalnych rynkach nieruchomości według rodzajów nieruchomości

Analogicznie do lat poprzednich analizę rynku nieruchomości przeprowadzono w oparciu o ankiety dostarczone przez członków stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami, zrzeszonych w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w maju 2004 roku (liczba stowarzyszeń działających w poszczególnych województwach na poniższej mapie). Zakres badań jest odzwierciedleniem zaangażowania poszczególnych stowarzyszeń w tego typu analizy i przekonania o celowości prowadzenia badań rynku nieruchomości.



Źródło: Obliczenia własne na podstawie informacji PFRN

Mapa 3.1. Liczba stowarzyszeń PFRN w województwach w 2004 roku

Kontynuując przyjętą w latach poprzednich formułę, analizy zaprezentowano w dwóch grupach: miast wojewódzkich i przykładowych miast powiatowych jako reprezentantek dla danego regionu (województwa). Przyjęty podział został oparty o klasyfikację prowadzoną przez CEPI, tak aby uzyskane wyniki były w dalszym ciągu łatwe do wykorzystania w

© Wszystkie prawa zastrzeżone

raportach europejskich.

Zebrane informacje zostały uszeregowane według województw, przy czym wcześniejsza prezentacja podstawowych danych o województwach pozwoli na odnalezienie największych miast z danego obszaru. Takie podejście jest kontynuacją przyjętego w latach poprzednich schematu pozyskiwania i prezentacji danych, a także do rozszerzania w przyszłości informacji w obrębie jednego województwa. Bogaty zbiór informacji dotyczących niektórych segmentów rynku pozwolił, jak poprzednio, na wyodrębnienie czterech grup tematycznych:

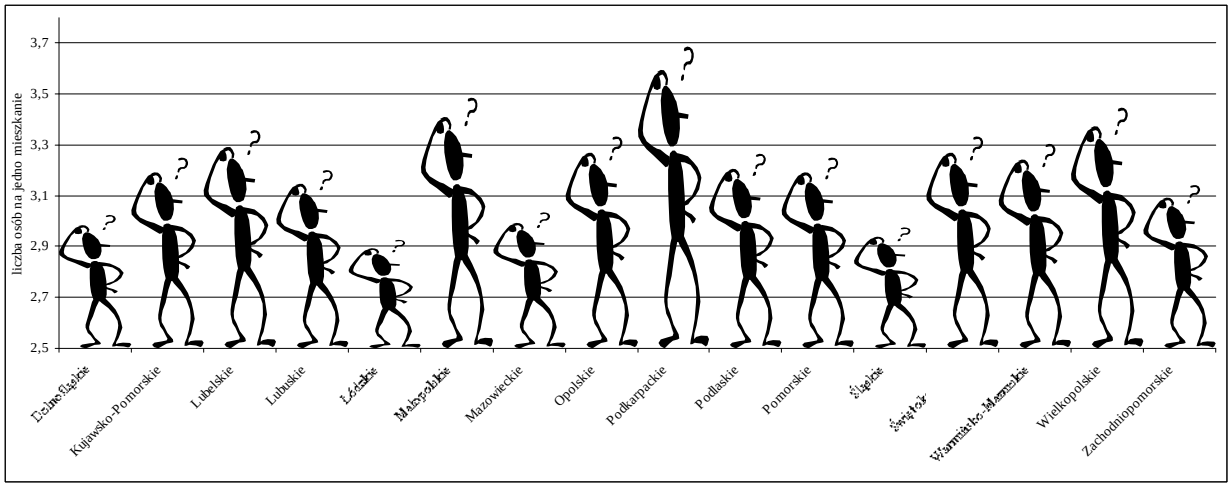
- mieszkania
- domy jednorodzinne
- nieruchomości komercyjne
- grunty.

W przypadku nieruchomości lokalowych oraz domów uwzględniono zarówno transakcje na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz najem tych powierzchni.

3.1. Rynek mieszkań

Tradycyjnie analizę rynku mieszkań rozpocząć można od oceny parametrów decydujących o standardzie zamieszkiwania. Świadczy o nim między innymi gęstość zaludnienia, czyli relacja liczby osób przypadających na jedno mieszkanie zaprezentowana na rysunku 3.1. W 2003 roku zanotowano poprawę tego wskaźnika, jednak największe „zaludnienie" zasobów podobnie jak w roku ubiegłym występuje w województwie podkarpackim (3,82), najmniejsze – ale wyższe niż w roku poprzednim w łódzkim (2,99). Przeciętnie w Polsce na jedno mieszkanie przypadają ponad trzy osoby i jest to w dalszym ciągu parametr wyższy niż w państwach unijnych, mimo iż z roku na rok obserwuje się jego poprawę.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

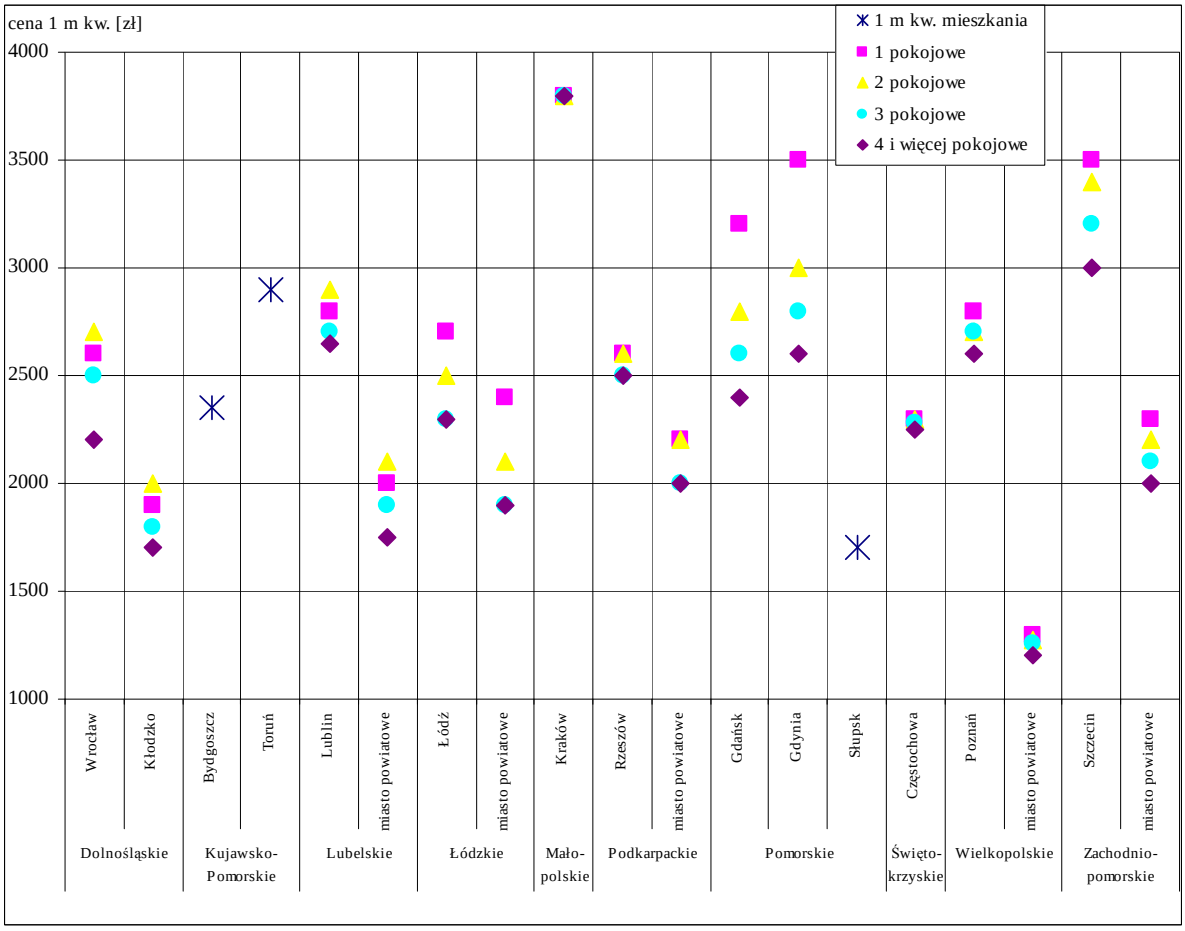


Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 3.1. Liczba osób na jedno mieszkanie w istniejących zasobach według województw

Większą rozpiętością niż w latach poprzednich charakteryzowały się ceny mieszkań nowych. Ceny różnicowało zarówno położenie w mieście wojewódzkim czy powiatowym, jak również wielkość mieszkania. Na rysunku 3.2 przedstawiono rozpiętość cenową w przypadku mieszkań nowobudowanych w zależności od liczby pokoi oraz w układzie miast wojewódzkich czy powiatowych. W większości z nich cena jest jednak zależna od liczby pokoi.

© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Opracownaie własne na podstawie informacji PFRN

Rysunek 3.2. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym ze względu na liczbę pokoi w mieszkaniu

Z analizowanych miast najdroższe mieszkania na rynku pierwotnym zanotowano w Krakowie (przeciętnie 3800 zł/m^2). Najczęściej w miastach wojewódzkich ceny mieszkań mieściły się w granicach 2500-3500 zł/m^2, a tak duża rozpiętość wynika z lokalizacji i standardu oferowanego mieszkania. W miastach powiatowych ceny mieściły się w granicach 1700-2400 zł/m^2. Mniejsza rozpiętość cenowa wynika z jednolitej struktury mieszkań oraz podobnego pułapu kosztów inwestycji, w tym niższego kosztu robocizny niż w miastach wojewódzkich. Różna jest także rozpiętość cenowa tych mieszkań w zależności od dzielnicy oraz z uwagi na powierzchnie mieszkań w realizowanej inwestycji (małe mieszkania generują wyższe koszty budowy).

Największe różnice zauważono w Krakowie, gdzie ceny mieszkań do 40 m^2 pomiędzy dzielnicą przeciętna, a najlepszą różnią się o 4850 zł/m^2 – co jest kwotą wyższą o 1200 zł w stosunku do roku 2002. Różnica ponad 900 zł/m^2 wystąpiła we Wrocławiu, a 1200 zł/m^2 w

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Poznaniu. W miastach powiatowych różnice cenowe pomiędzy dzielnicami są rzędu kilkuset złotych.

W drugiej grupie mieszkań o powierzchni od 40 m^2 do 60 m^2 cena mieszkania w centrum jest równie wysoka, jak w przypadku mieszkań małych. W Poznaniu różnica wyniosła 1100 zł/m^2, a we Wrocławiu 600 zł/m^2. Najniższe ceny zauważono w miastach powiatowych województwa wielkopolskiego, natomiast najwyższe w Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu. Podobne zależności można zauważyć dla mieszkań dużych, powyżej 60 m^2.

Transakcje zrealizowane w obrocie wtórnym wykazują większe niż w latach ubiegłych zróżnicowanie cenowe. Większość cen metra kwadratowego mieszkań była niższa niż w roku ubiegłym i w układzie przestrzennym mieściła się w przedziale 800-2900 zł, przy czym dla miast wojewódzkich są to najczęściej kwoty od 2000-3000 zł dla powiatowych 800-2000 zł.

Dodatkowo analizę przeprowadzono, jak w latach ubiegłych, w trzech grupach budownictwa:

- przedwojenne
- powojenne
- budynki wzniesione po 90-roku,

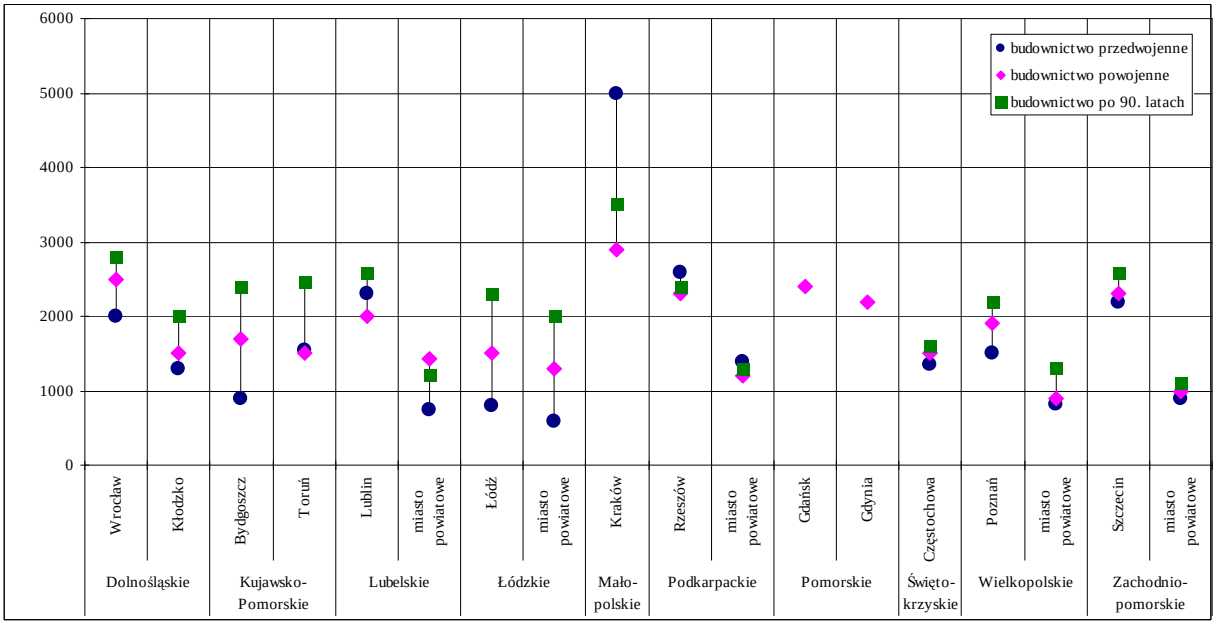
ponieważ wiek budynku determinuje jego lokalizację, a przede wszystkim stan techniczny, zatem wartość.

Na rysunku 3.3 przedstawione zostały przeciętne ceny 1 m^2 mieszkań w miastach wojewódzkich oraz powiatowych z rozróżnieniem wiekowym budynków. Różnice te sięgają nawet 500 zł/m^2 w miastach powiatowych, a do 1000 zł w miastach wojewódzkich. Największe rozpiętości cenowe zanotowano w Krakowie, Łodzi i Bydgoszczy, w przypadku budownictwa powojennego i przedwojennego (najdroższe na starówkach wspomnianych miast). Najmniejsze dysproporcje występują w miastach powiatowych. Takie zróżnicowanie jest wynikiem oczywiście lokalizacji, ale również stanu technicznego, a tym samym wysokich kosztów eksploatacyjnych.

Z wyjątkiem Rzeszowa i Krakowa (najniższe ceny w obrocie wtórnym zanotowano w przypadku budownictwa powojennego) najniższe zanotowane ceny ma na rynku budownictwo przedwojenne, najprawdopodobniej z uwagi na zły stan techniczny tych zasobów. Najwyższe ceny notowane są dla mieszkań budowanych po roku 90-tym, w nowych technologiach i na drogich, rynkowo nabywanych gruntach. Najniższe ceny są w granicach 800 zł/m^2, najwyższe sięgają blisko 3000 zł/m^2, a w Krakowie nawet 5000 zł/m^2. Najczęściej

© Wszystkie prawa zastrzeżone

przeciętne mieszkanie trzypokojowe kosztowało od 1000 do 2000 zł/m^2 i są to ceny zbliżone na rynku wtórnym do cen w roku ubiegłym. Przy czym ceny mieszkań w budownictwie przedwojennym, z wyjątkiem wspomnianego Rzeszowa i Krakowa, nie przekraczały 2000 zł/m^2, w budownictwie najnowocześniejszym nie było w Polsce w obrocie wtórnym mieszkań tańszych niż 1000 zł/m^2.



Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.3. Przedziały ceny 1 m^2 mieszkania trzypokojowego na rynku wtórnym według wieku budynku oraz w podziale na miasta wojewódzkie i powiatowe

Analizując ceny 1 m^2 mieszkań w obrocie wtórnym w podziale na dzielnice oraz miasto wojewódzkie i powiatowe, dodatkowo różnicując w zależności od liczby pokoi można zauważyć, że ceny mieszkań generalnie maleją wraz ze wzrostem liczby pokoi. Wyraźnie tę zależność widać w przypadku województw lubelskiego, podkarpackiego czy zachodniopomorskiego. W województwie małopolskim i świętokrzyskim takich dysproporcji nie ma, ceny metra kwadratowego są na tym samym pułapie bez względu na liczbę pokoi i dzielnicę.

Ceny w powiatach większości województw są niższe niż w latach poprzednich i mieszczą się w przedziale 600-1500 zł/m^2, (jedynie w województwie pomorskim 2000-2500 zł/m^2) co może tłumaczyć wzrostem siły nabywczej ludności.

Wyraźnie odbiegają od pozostałych ceny w stolicach województw, które mieściły się w

© Wszystkie prawa zastrzeżone

przedziale 1500-3000 zł/m^2, oraz Kraków z cenami w przeciętnej dzielnicy 3 tys. zł/m^2 oraz 6 tys. zł/m^2 w centrum.

Najdroższe w dalszym ciągu pozostają kawalerki. Ceny w miastach powiatowych są nawet czterokrotnie niższe niż w stolicy.

W stosunku do roku poprzedniego widać spadek cen mieszkań w obrocie wtórnym. Taka sytuacja może oznaczać najniższy pułap cen mieszkań w obrocie wtórnym ze wskazaniem na wzrost w latach kolejnych.

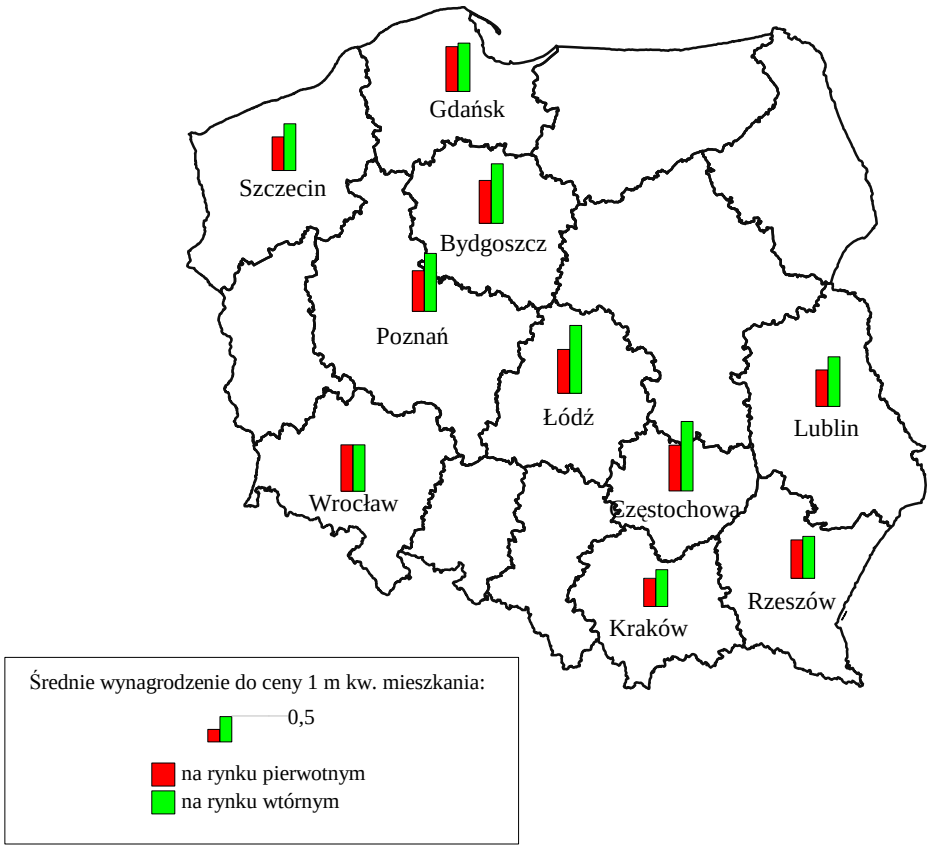
Czas trwania oferty w biurze zazwyczaj mieścił się w przedziale 1-3 miesięcy. Tylko w mniejszych miastach osiągał górny pułap sześciu miesięcy, co niewątpliwie jest związane z sytuacją finansowa ludności oraz wysokim bezrobociem w małych miastach. Najszybciej spośród badanych sprzedawały się mieszkania w Krakowie, Rzeszowie oraz Poznaniu (poniżej miesiąca). Największy rozrzut czasowy miały transakcje w Lublinie oraz Wrocławiu.

Na mapie 3.2 zestawiono relację ceny 1 m^2 mieszkania trzypokojowego, w przeciętnej dzielnicy, w obrocie wtórnym oraz pierwotnym, ze średnim miesięcznym wynagrodzeniem. Przeciętne wynagrodzenie wystarcza, w zależności od województwa, na zakup 0,71-1,34 m^2 (w 2002 roku 0,39-1,15 m^2, a 0,68-1,30 m^2 mieszkania w obrocie wtórnym w 2001 roku, co oznacza wzrost siły nabywczej ludności o 25 % w stosunku do roku ubiegłego) oraz 0,73-1,36 m^2 w obrocie pierwotnym (0,62-1,11 m^2 w roku 2001 i wzrost siły nabywczej o 22 % w stosunku do roku 2002). Oznacza to wyraźny wzrost siły nabywczej ludności na rynku wtórnym, jak również pozytywną relację w stosunku do dochodów poziomu cen na rynku pierwotnym (wyraźna poprawa w stosunku do lat wcześniejszych). Największą siłę nabywczą na rynku wtórnym mają mieszkańcy Częstochowy (1,34 m^2), a najmniejszą mieszkańcy Krakowa (0,71 m^2). Na rynku pierwotnym również mieszkańcy Krakowa (0,54 m^2) mają najmniejsze możliwości finansowe do nabycia mieszkania, w przeciwieństwie do mieszkańców Wrocławia (0,90 m^2).

W dalszym ciągu alternatywą dla zakupu mieszkania jest jego wynajęcie. Wysokości czynszu najmu powierzchni mieszkalnych są uzależnione od powierzchni wynajmowanych mieszkań oraz od lokalizacji. Relatywnie najdroższe w najmie są kawalerki, które cieszą się największym zainteresowaniem. Najczęściej pobierane czynsze wahają się w granicach 500-1500 zł/m-c, ale zdarzają się również czynsze większe niż 2000 zł/m-c. Można zauważyć nieproporcjonalny wzrost czynszu w stosunku do powierzchni wynajmowanego mieszkania. Najwyższe czynsze osiągnięto w Szczecinie, Krakowie oraz Wrocławiu. W Szczecinie

© Wszystkie prawa zastrzeżone

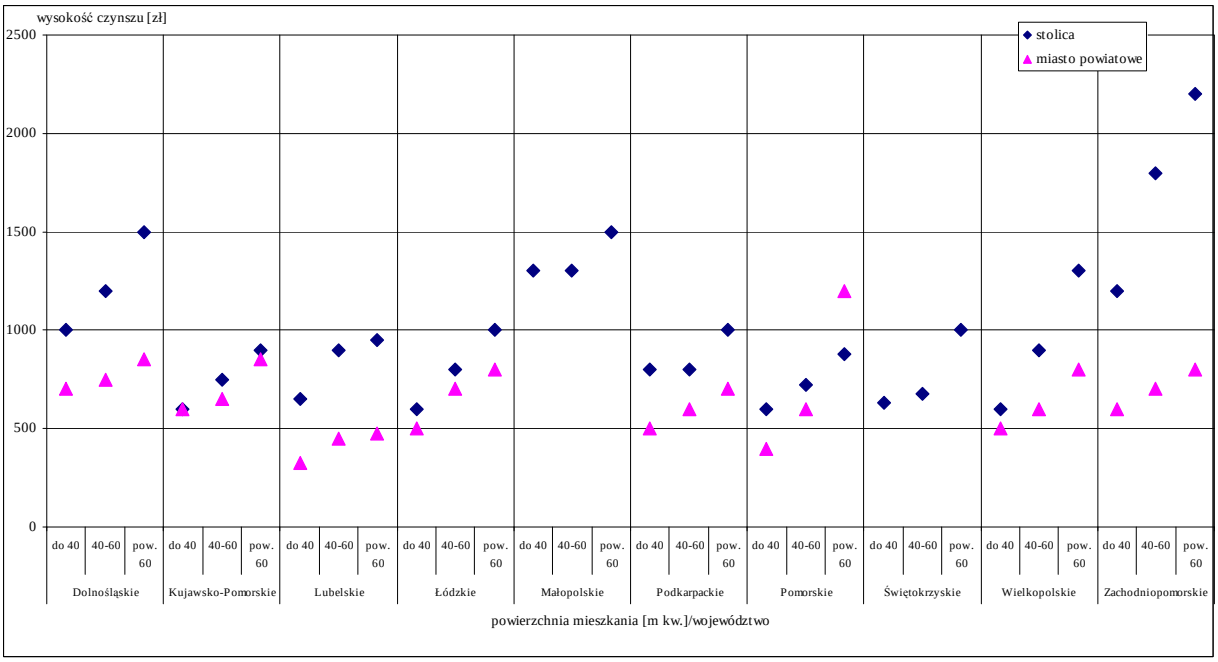
widoczna jest duża rozbieżność pomiędzy czynszem za małe i duże mieszkanie oraz pomiędzy Szczecinem, a miastami powiatowymi (30 % stawek czynszowych w Szczecinie).



Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN i danych GUS.

Mapa 3.2. Relacje średniego wynagrodzenia do cen mieszkań nowo oddawanych oraz z obrotu wtórnego według województw

© Wszystkie prawa zastrzeżone



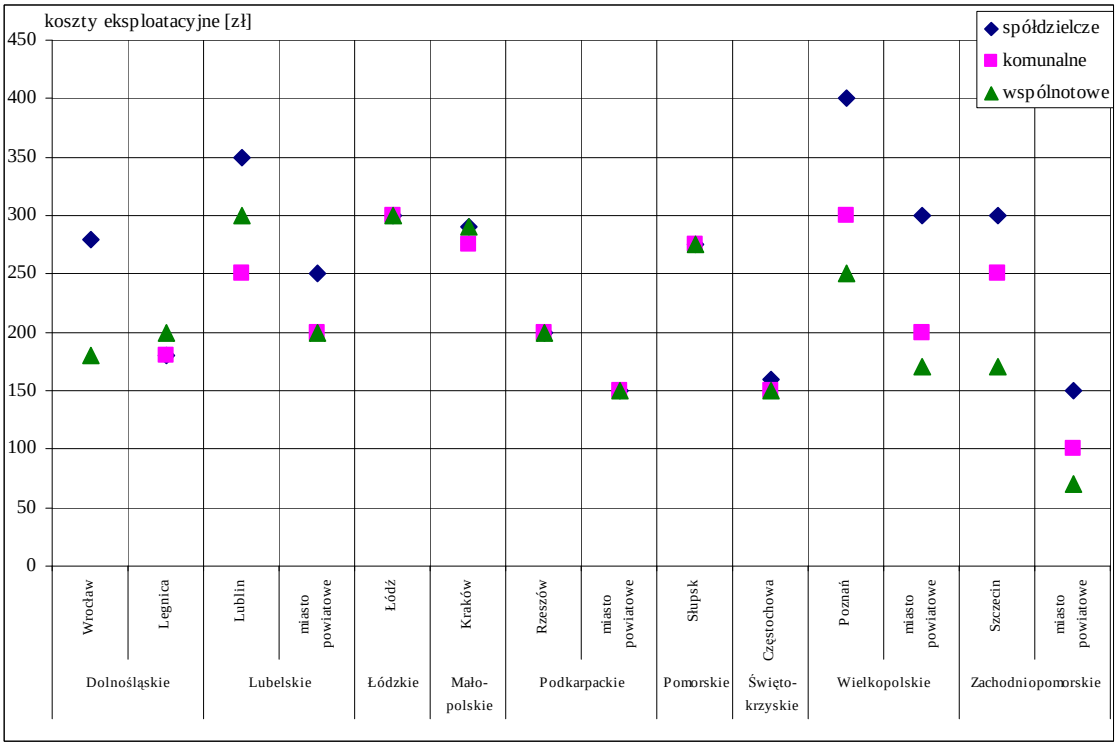
Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.4. Ceny najmu mieszkań według powierzchni w układzie województw w zł/m-c.

W większości województw umowy najmu są zawierane na czas nieoznaczony, tylko w Poznaniu (60 %) oraz Rzeszowie (70 %) i Częstochowie (70 %) umowy są zawierane na czas oznaczony. W opinii pośredników następuje spadek cen najmu mieszkań oraz nasycenie rynku oferowaną powierzchnią z uwagi na wzrost zasobów budowanych na wynajem oraz ubożenie społeczeństwa. Średni czas najmu najczęściej jest okresem dwunastomiesięcznym, podobnie, jak w roku poprzednim (na badanych obszarach), rzadziej wynajmowały się mieszkania na okres powyżej 12 miesięcy (Poznań, Częstochowa).

Na rysunku 3.5 przedstawiono koszty eksploatacyjne mieszkania z podziałem na mieszkania spółdzielcze, wspólnotowe oraz komunalne. Można zauważyć, że znacznie odbiegają czynsze spółdzielcze (wyższe) od czynszów w zasobach wspólnot mieszkaniowych. Czynsze wspólnot mieszkaniowych są we wszystkich miastach i województwach niższe niż komunalne i spółdzielcze. Najniższe zanotowano w województwie zachodniopomorskim (miastach powiatowych). Najwyższe czynsze ponad 400 zł (spółdzielcze) są w Krakowie, Wrocławiu, Lublinie i Poznaniu. Należy zwrócić uwagę na tendencje obniżania opłat czynszowych, co przy wzroście kosztów eksploatacyjnych oznacza oszczędności na remontach, a w przyszłości pogarszanie się stanu technicznego nieruchomości.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

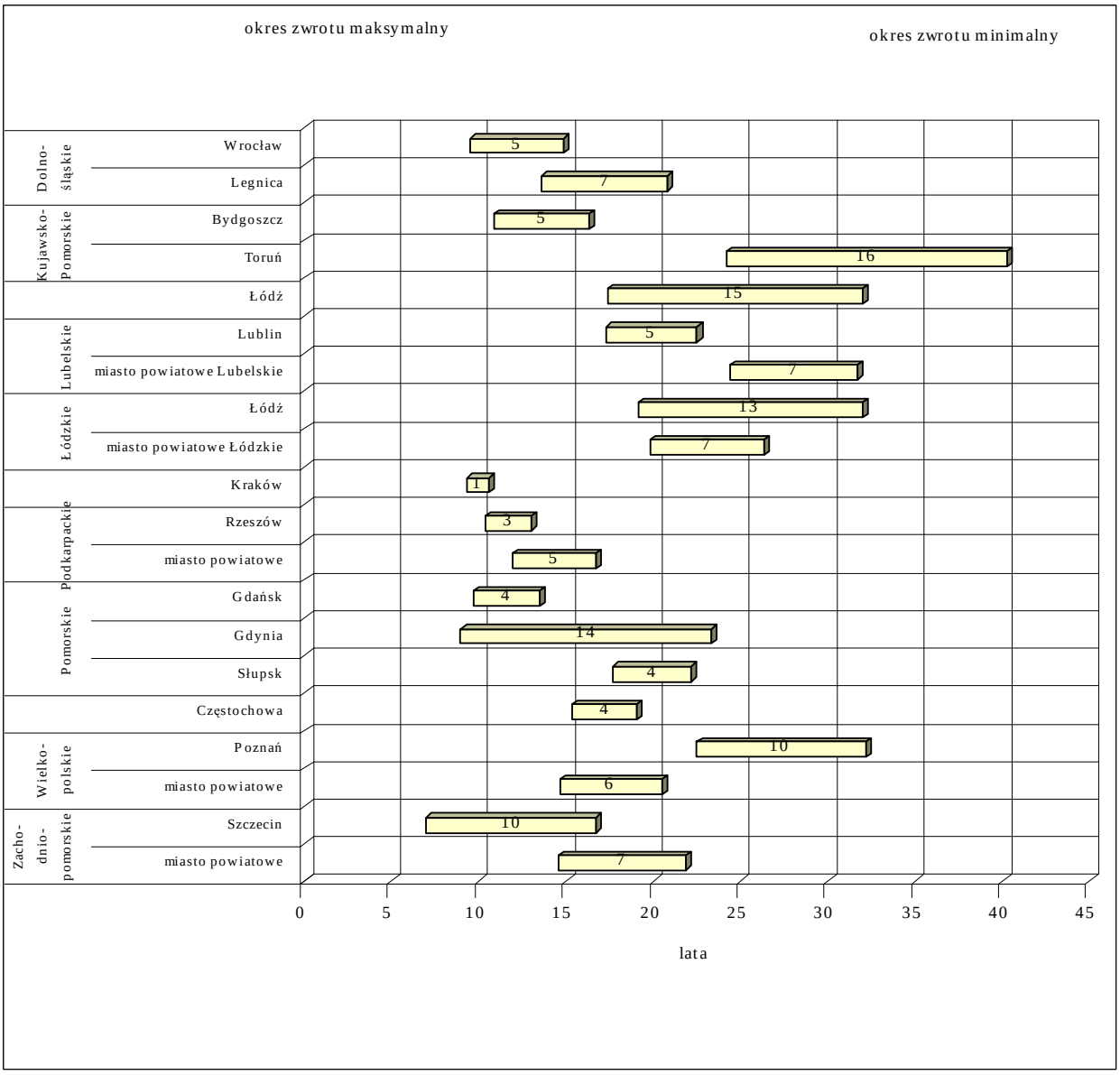


Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.5. Koszty eksploatacyjne wynajmowanych mieszkań w zasobach spółdzielczych, komunalnych oraz wspólnotowych w zł/m-c

Porównanie minimalnego oraz maksymalnego rocznego czynszu najmu mieszkania trzypokojowego oraz ceny nowo oddawanych mieszkań trzypokojowych pozwoliło dla badanych obszarów ponownie wyznaczyć szacunkowy okres zwrotu kapitału zainwestowanego w zakup takiego mieszkania, w zależności od miasta wojewódzkiego lub powiatowego. Globalnie okres zwrotu mieści się w przedziale od 10-30 lat (w 2002 roku od pięciu do dwudziestu trzech lat, a w 2001 roku od czterech do dwudziestu trzech lat), przy czym wydłuża się przeciętny okres zwrotu 15-20 lat (podczas gdy w 2002 roku 7-14 lat, w 2001 roku 9-15 lat). Oczywiście relacje te są dużym uproszczeniem i pokazują, co najwyżej ogólną tendencję na rynku mieszkaniowym (zobacz rysunek 3.6), ale w tym zakresie rynek normuje się i zbliża do parametrów europejskich (zwrot około 20 letni).

© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.6. Okres zwrotu w latach dla nowo oddawanych mieszkań według województw.

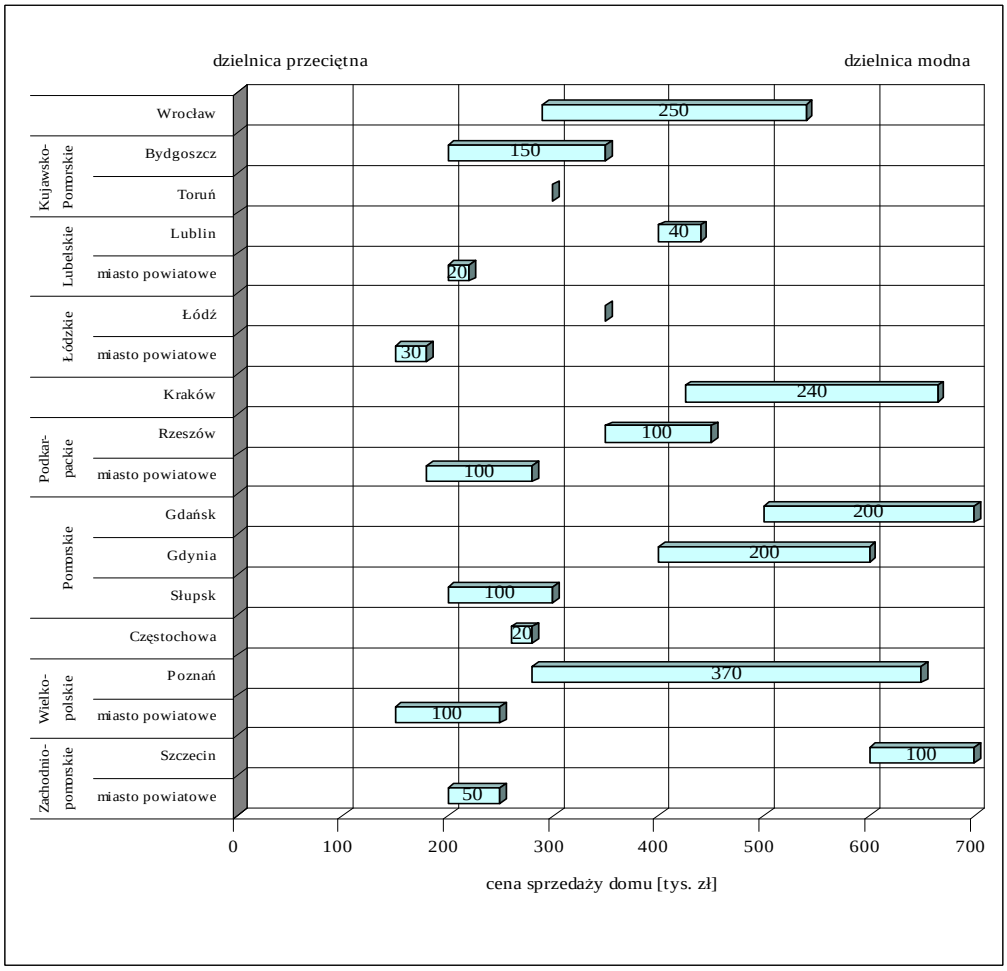
3.2. Domy jednorodzinne

Z roku na rok coraz wyraźniej widać, że budownictwo jednorodzinne w Polsce jest wiodącą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ostatnich latach. Coraz mniejsze są również rozbieżności w cenach domów na rynku wtórnym (uwarunkowane technologią), gdyż stare technologie zazwyczaj rekompensuje bardzo dobra lokalizacja w prestiżowej dzielnicy.

W obrocie wtórnym (zobacz rysunek 3.7) największe rozbieżności cenowe rzędu 370 tys. zł wystąpiły w Poznaniu. Przeciętnie domy w obrocie wtórnym kosztowały nabywców od 200

© Wszystkie prawa zastrzeżone

tys. w miastach powiatowych do 500 tys. zł w pozostałych. Zauważyć można wzrost cen domów w stosunku do poprzednich lat, wynikający z utrzymującej się tendencji do wyprowadzania się z centów miast do domów na obrzeżach bogatszych gospodarstw domowych. Na świecie zauważono już dawno, że taka tendencja powoduje dezurbanizację centów miejskich, a strategie władz lokalnych dążą do powrotu do centrów miejskich bogatych gospodarstw domowych. Najdroższe domy w obrocie wtórnym wystąpiły w Krakowie (420-650 tys. zł), Gdańsku (500-700 tys. zł) oraz Poznaniu (280-650 tys. zł).



Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

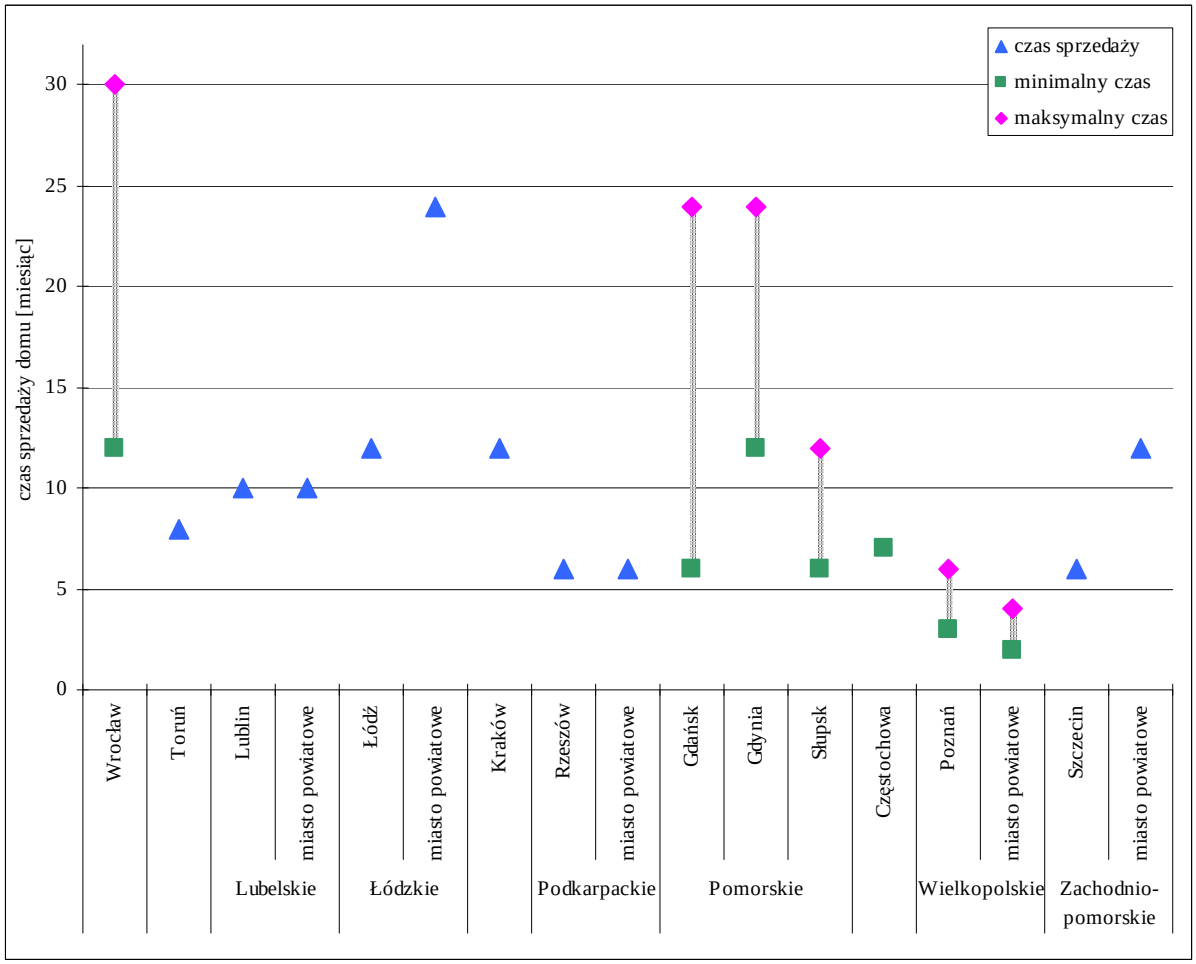
Rysunek 3.7. Ceny domów jednorodzinnych w obrocie wtórnym według dzielnic

O kondycji na rynku nieruchomości decyduje czas sprzedaży danej oferty. W przypadku obrotu wtórnego domów jednorodzinnych czas sprzedaży od momentu złożenia oferty wydłużył się i przeciętnie dotyczy przedziału 5-12 miesięcy, co można wytłumaczyć wzrostem cen domów i większym niż wcześniej zainteresowaniem budową własnego domu.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

W dalszym ciągu dużym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w promieniu 10-15 km od granic miasta, z ciekawą architekturą i przyjaznym otoczeniem.

Największe dysproporcje w okresie sprzedaży domu były w Gdańsku, Gdyni oraz Wrocławiu. Czas sprzedaży domów na rynku wtórnym w układzie miast wojewódzkich przedstawiono na rysunku 3.8. Na wspomnianym rysunku widoczne jest, przeciętne trwanie oferty sprzedaży w obrocie wtórnym na poziomie 5-12 miesięcy (dłużej niż w latach ubiegłych).



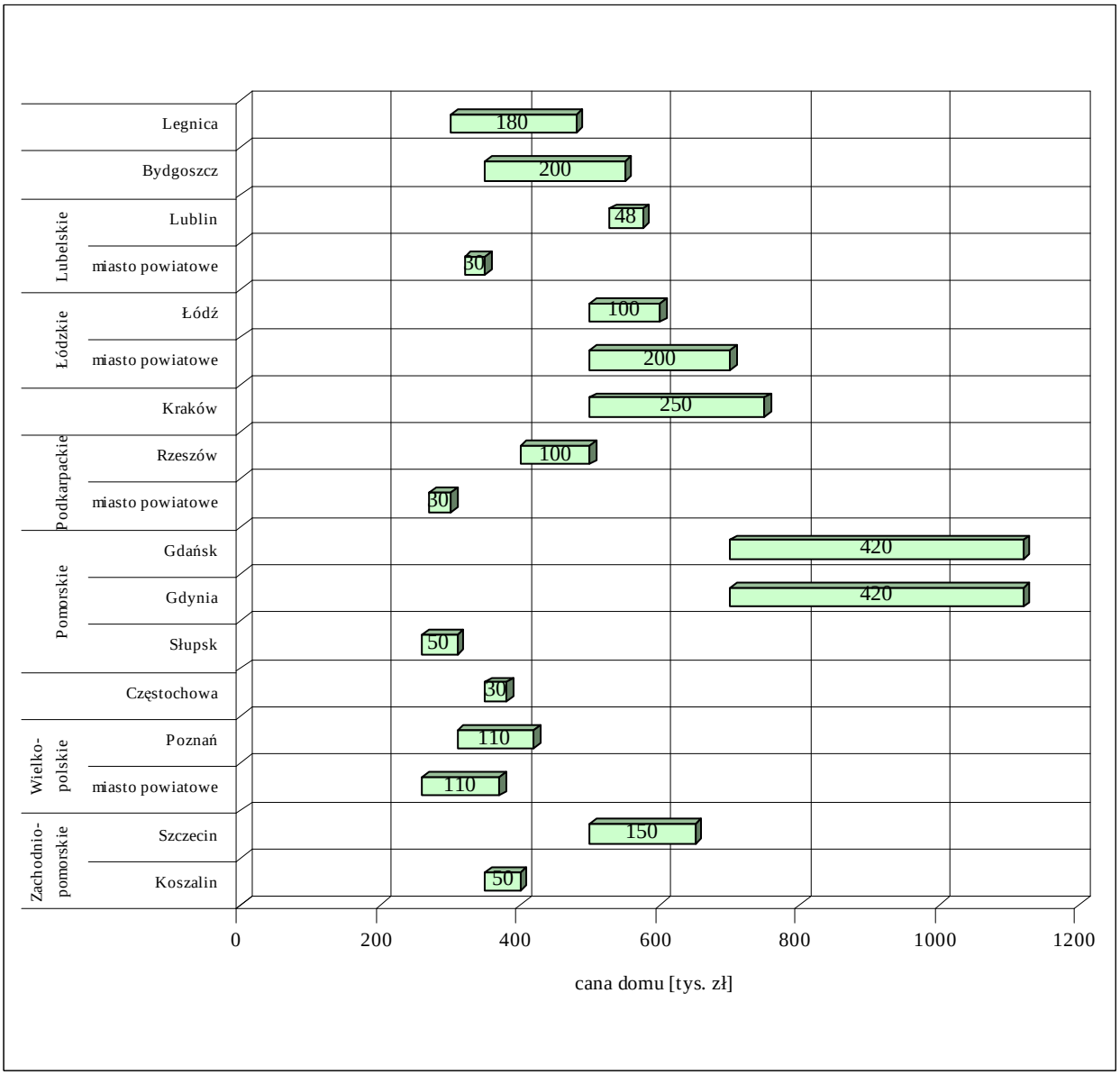
Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.8. Czas sprzedaży przeciętnych domów jednorodzinnych w przeciętnej dzielnicy w obrocie wtórnym według miast wojewódzkich i powiatowych

W stosunku do domów w obrocie wtórnym, przeciętne ceny domów nowobudowanych w miastach wojewódzkich są w badanych miastach i województwach wyższe i najczęściej oscylują w granicach 350-650 tys. zł (zobacz rysunek 3.9). W miastach powiatowych ceny te

© Wszystkie prawa zastrzeżone

są w granicach 230-550 tys. zł. Najwyższe ceny zanotowano w Trójmieście. W ostatnim roku, po okresie spadku, wzrosło zainteresowanie domami nowymi z uwagi na ucieczkę przed zmianą podatku VAT i krótkim okresem na podjęcie takiej decyzji. Wzrósł w 2003 roku popyt na domy w większości województw, renesans przeżywały inwestycje developerskie. Zazwyczaj transakcje finansowane były środkami kredytowymi.

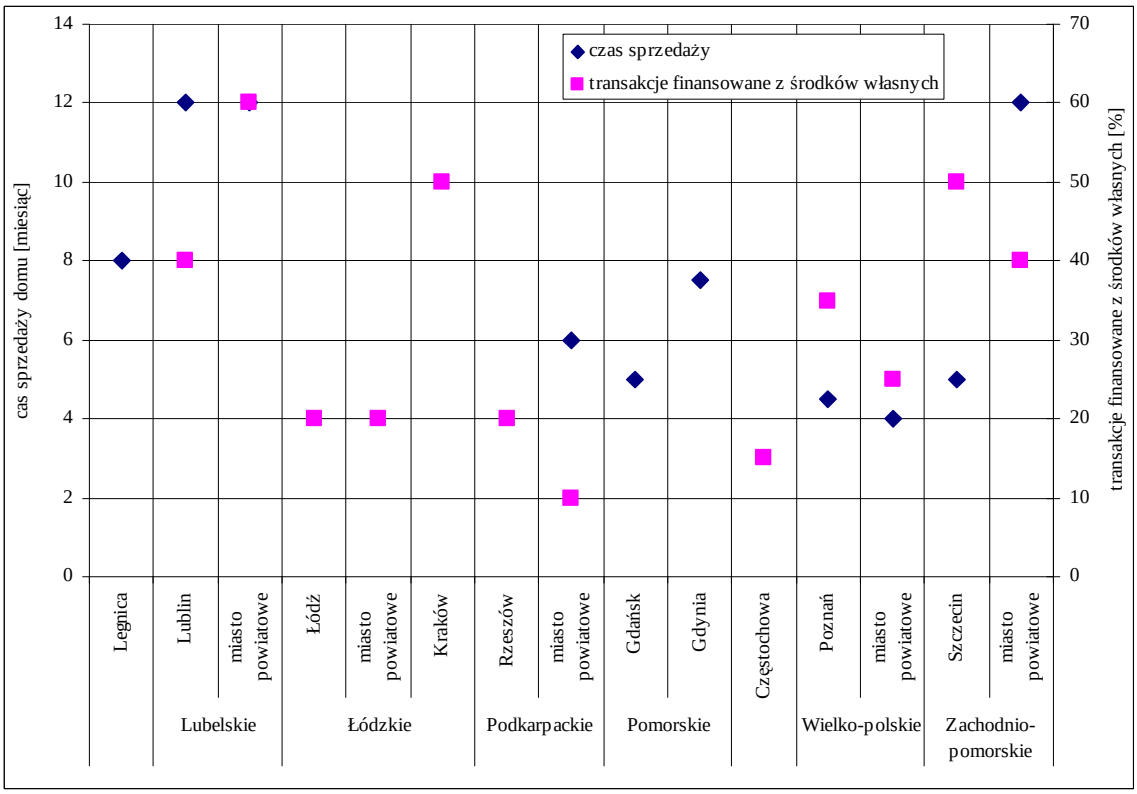


Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.9. Ceny domów jednorodzinnych w obrocie pierwotnym w wybranych miastach

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Krótszy niż na rynku wtórnym był w 2003 roku czas sprzedaży domów z nowych inwestycji (podobnie jak w 2002 roku). Najczęściej domy sprzedawane były w ciągu 2-6 miesięcy lub mniej atrakcyjne do 12 miesięcy. Najszybciej nowe inwestycje sprzedawały się w Trójmieście i Poznaniu, najwolniej w województwie zachodniopomorskim i Lublinie. Czas sprzedaży domu nowo wybudowanego oraz udział środków własnych w finansowaniu tych inwestycji prezentuje rysunek 3.10. W większości miast inwestycje w domy jednorodzinne finansowane były w 20-30 % ze środków własnych, ale zmienia się ta tendencja w stosunku do lat poprzednich. Widać już wyraźną zmianę sposobu finansowania inwestycji i coraz częstsze sięganie po kredyty hipoteczne.



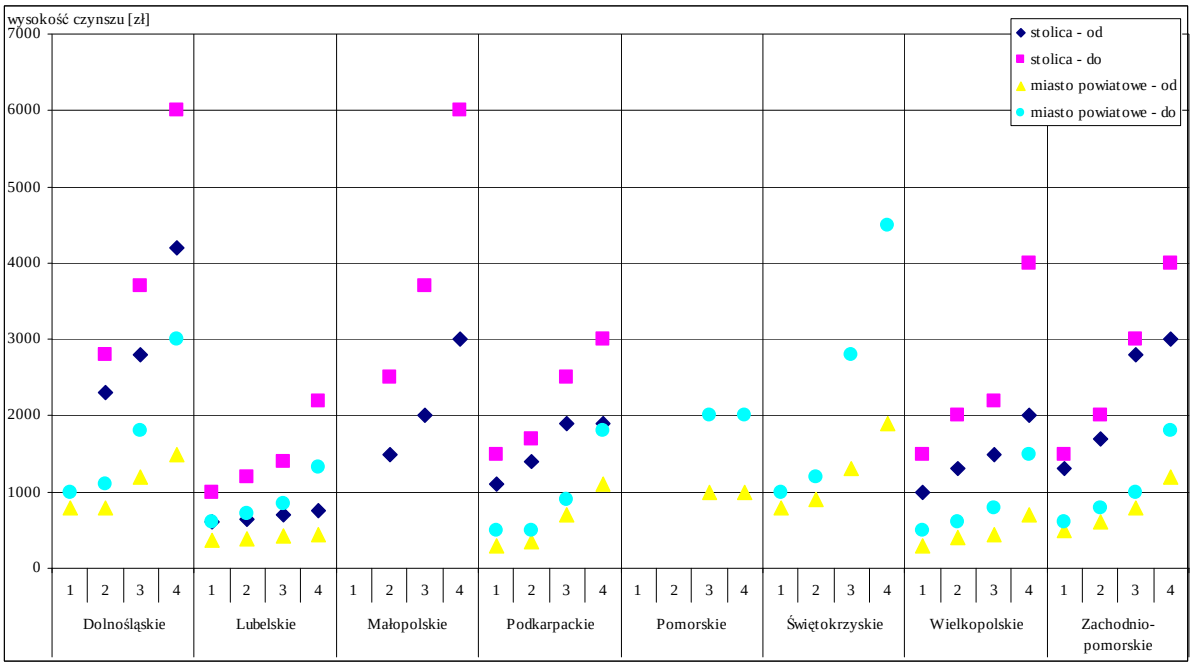
Źródło: Obliczenia własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.10. Średni czas sprzedaży domów jednorodzinnych w obrocie pierwotnym oraz transakcje finansowane z środków własnych w wybranych miastach

Kolejne wykresy przedstawiają analizę najmu domów na badanych obszarach. Wynajem domów stał się równie częstym zjawiskiem na rynku nieruchomości, jak wynajem mieszkań. Rysunek 3.11 prezentuje w ujęciu przestrzennym przedziały cenowe miesięcznego obciążenia z tytułu wynajmu domu w zależności od jego wielkości (mierzonej umownie liczbą sypialni)

© Wszystkie prawa zastrzeżone

w układzie miast wojewódzkich i powiatowych z podziałem na dzielnice. Najczęściej wynajmowane w miastach wojewódzkich domy przynoszą czynsz 1-3 tys. zł za miesiąc (wzrost w stosunku do 2002 roku). W przypadku Krakowa i Wrocławia górna granica przesuwa się do 6 tys. zł za miesiąc. Najdroższe wynajmy widać w województwie dolnośląskim. Najtańsze domy wynająć można było w miastach powiatowych za 500 zł miesięcznie (w 2002 roku było to nawet 400 zł za miesiąc).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

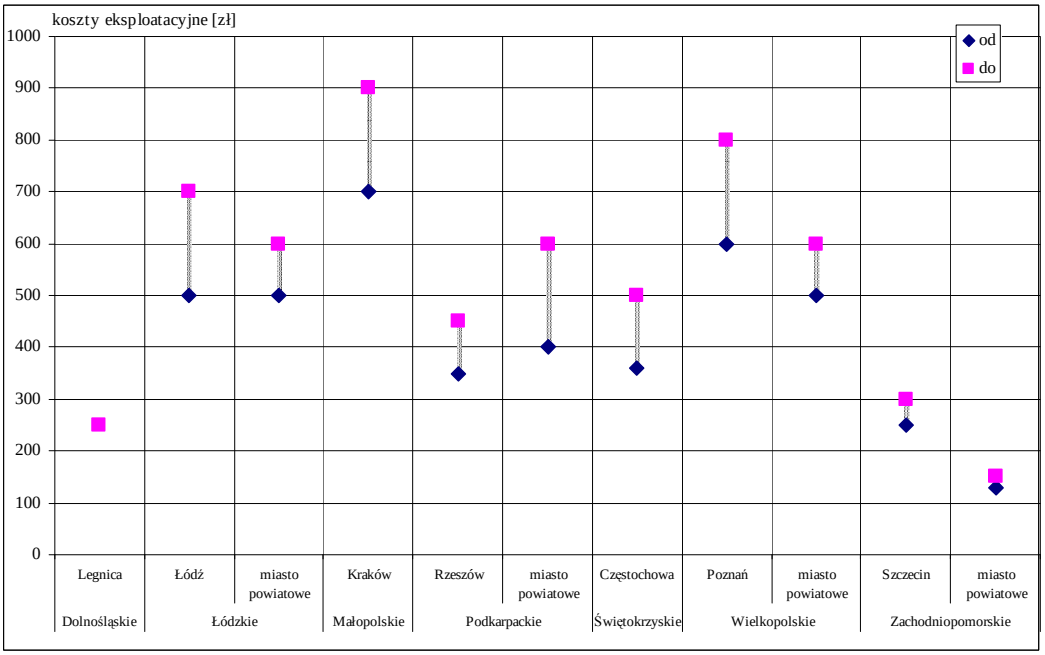
Rysunek 3.11. Miesięczne ceny najmu domów jednorodzinnych (w zł) z podziałem na liczbę sypialni, według województw

Każdy z segmentów rynku nieruchomości reaguje w inny sposób na zapowiadane zmiany oraz w innym tempie. Rynek nowych domów oceniany jest przez analityków nieruchomości pozytywnie. W stosunku do pierwszego kwartału 2003 roku domy zdrożały o ponad 8 %, a na rok 2004 prognozuje się wzrost cen 7 %. Najbardziej skrajne prognozy wahają się w przedziale od 5 % do 20 %. W 2003 roku sytuacja na rynku domów używanych była ustabilizowana, natomiast w bieżącym roku wskutek zapowiedzi wprowadzenia VAT od zakupu działek budowlanych nastąpił wzrost zainteresowania gotowymi domami, wyraźne zwiększenie popytu i wzrost ich cen.

Rynek wtórny ożywił się również z powodu utrudnień w prowadzeniu indywidualnych

© Wszystkie prawa zastrzeżone

inwestycji w wyniku uchwalenia nowego prawa budowlanego i nowych przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomijając rynek warszawski, na rynku innych aglomeracji mimo dużego w ostatnim okresie zainteresowania domami – na jednego kupującego przypada w dalszym ciągu ponad osiem ofert sprzedaży domów, co skutecznie zahamuje rynek w najbliższych miesiącach.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.12. Koszty eksploatacyjne wynajmowanych domów jednorodzinnych w zł/m-c

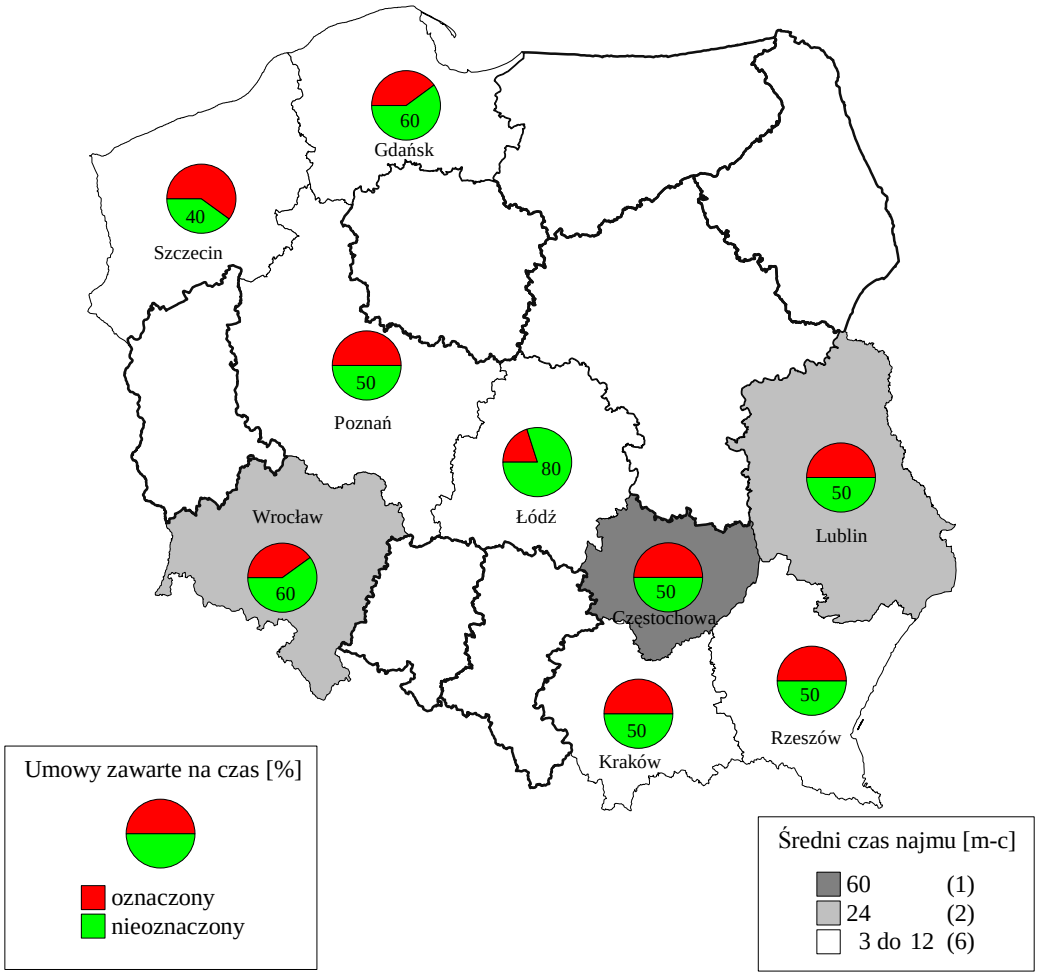
Przeciętne koszty eksploatacyjne domów jednorodzinnych przekraczają czynsz (opłaty eksploatacyjne) w mieszkaniach o 300 zł miesięcznie. Najczęściej wahają się w granicach 400-600 zł/m-c. Najwyższe zanotowano w Krakowie (nawet 900 zł za miesiąc) oraz Poznaniu (600-800 zł za miesiąc). Najniższe koszty eksploatacyjne zauważono w małych miastach województwa zachodniopomorskiego (około 150 zł za miesiąc).

Czas najmu domów jednorodzinnych najczęściej wahał się od 12-24 miesięcy (w 2002 roku 9-12 miesiące) i był dłuższy niż w latach ubiegłych, przy czym najdłuższy w województwie świętokrzyskim (60 miesięcy), najkrótszy w Polsce północnej (zobacz mapa 3.3). Z reguły są to umowy zawarte na czas oznaczony (50-60 %), ale przewaga takich umów wyraźnie się zaciera.

Do kupna domu zniechęcają wysokie koszty utrzymania, obawy przed podatkiem katastralnym (od wartości nieruchomości) oraz w przypadku finansowania zewnętrznego –

© Wszystkie prawa zastrzeżone

legitymowanie się większą zdolnością kredytową niż w przypadku zakupu mieszkania. Motywacją do kupna gotowego domu jest natomiast malejąca podaż uzbrojonych działek budowlanych, w dobrych lokalizacjach sprzedawanych po rozsądnych cenach. Domy używane są często kupowane z uwagi na ich atrakcyjną lokalizację, zazwyczaj jednak wiąże się to z nieatrakcyjną technologią ich wykonania i niefunkcjonalnym układem pomieszczeń. Ceny domów na rynku wtórnym będą zdeterminowane sytuacją na rynku pierwotnym, na niewielki ich wzrost mogą wpływać inwestycje na obszarach wiejskich i migracja zasobnej części ludności do dzielnic podmiejskich.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Mapa 3.3. Średni czas najmu (w miesiącach) oraz rodzaj zawieranych umów najmu domów jednorodzinnych według województw

© Wszystkie prawa zastrzeżone

3.3. Nieruchomości komercyjne

Niewielki obrót oraz słaba dokumentacja transakcji, a także mała porównywalność z uwagi na silne uwarunkowania lokalne w obrocie nieruchomościami komercyjnymi skłania ponownie do analizy przede wszystkim najmu tych powierzchni. Analogicznie do lat poprzednich uwzględniono powierzchnie:

- biurowe,
- handlowe,
- magazynowe.

W odniesieniu do powierzchni biurowej pozostawiono podobnie jak w latach ubiegłych funkcjonujący w środowisku podział na biura klasy A, B, C oraz niżej. Przy czym najistotniejszymi parametrami są jak poprzednio wysokość czynszu (opłaty), lokalizacja, powierzchnia i funkcjonalność, wyposażenie w media telekomunikacyjne, miejsca parkingowe, ochrona obiektu. Stawki najmu powierzchni biurowych z podziałem na trzy klasy zaprezentowano na mapie 3.4.

W klasie A (powierzchnia do 100 m^2) stawki najmu plasowały się w przedziale od 25 zł/m^2 na m-c (Bydgoszcz) do 105 zł/m^2 na m-c (Poznań), w klasie B stawki najmu mieściły się średnio w przedziale od 16 zł/m^2 na m-c (Bydgoszcz) do 105 zł/m^2 na m-c (Poznań), w pozostałych klasach, podobnie jak rok wcześniej, w przedziale od 17 zł/m^2 na m-c (Szczecin), do 37 zł/m^2 na m-c (Poznań). Rynek powierzchni biurowych w dalszym ciągu notuje nadpodaż tej powierzchni, co ujawnia się w dużym wachlarzu ofert oraz niskich czynszach. Największy rynek powierzchni biurowych wysokiej klasy, jakim jest Warszawa posiada blisko 13,5 % pustostanów (w roku 2002 wyniósł on 20 %). Jednak w tym względzie Warszawa jako stolica ma inne uwarunkowania. Czynsze w najlepszych warszawskich budynkach sięgają 100 zł/m^2 (przy stopie kapitalizacji ponad 9 %). Takie wyniki w innych miastach są rzadkością. W większości miast średnie stawki czynszów pozostają na poziomie 2002 roku. Analitycy rynku powierzchni komercyjnych oczekują wyraźnej poprawy dopiero za kilka lat.

Podpisywane umowy najmu najczęściej na okres 3-5 lat (wcześniej zazwyczaj 5-10 lat) zawierają w dalszym ciągu szereg klauzul dotyczących renegocjacji warunków umowy, a przede wszystkim waloryzacji czynszu. W dalszym ciągu są trudności z pozyskiwaniem najemców, przeciętna stawka 60 zł/m^2 wymaga również długotrwałych negocjacji. Najemcy oczekują również na pobudzenie rynku i niechętnie podejmują decyzje o zmianach

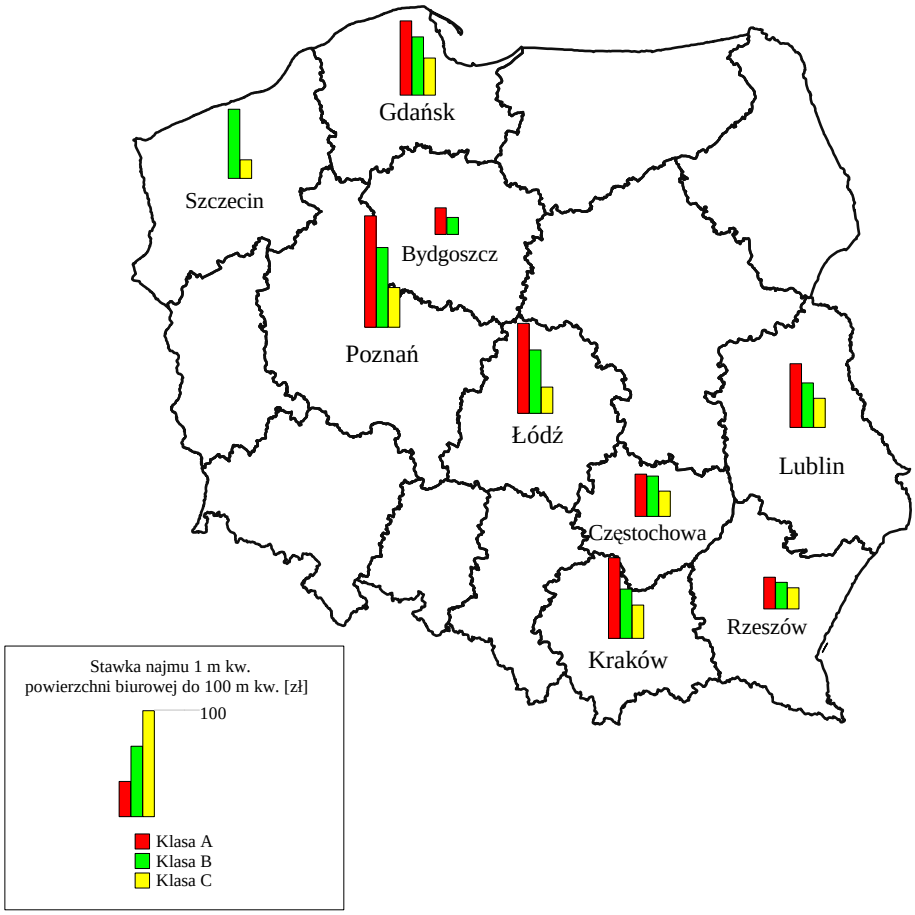
© Wszystkie prawa zastrzeżone

lokalizacji.

Inwestorzy budujący obiekty biurowe w ostatnim okresie wstrzymują się z ich sprzedażą, ponieważ czerpią z nich dochody z wynajmu oraz zabezpieczają nimi kolejne inwestycje. Mimo, że inwestorzy spodziewają się dalszego, chociaż niewielkiego spadku czynszów najmu (z poziomu 30 $ za m^2 do 22 $ spadły czynsze na przestrzeni ostatnich trzech lat w Warszawie), oczekują na poprawę koniunktury na tym segmencie rynku. Dodatkowo przy systematycznym spadku czynszów wartość tych nieruchomości pozostała bez zmian na poziomie 3 tys. $ za m^2.

Z tego powodu zmieniły się stopy zwrotu zainwestowanego kapitału. Analitycy oceniają, że po przystąpieniu do UE kiedy pojawią się w Polsce pieniądze na infrastrukturę, gospodarka będzie musiała się ożywić. Ponieważ będzie to proces rozłożony w czasie to oznacza, że na rynku komercyjnym czynsze nie będą dynamicznie rosły, czyli nie można się spodziewać nagłego wzrostu wartości powierzchni biurowej i zwrotów z zainwestowanego kapitału. Przystąpienie do Unii Europejskiej to również szansa dla funduszy inwestujących w nieruchomości. Jednak przedmiotem zainteresowań tych ostatnich są przede wszystkim biurowce wynajęte w całości, ze stabilnymi najemcami i długoterminowymi umowami najmu. Biurowce wynajęte w części nie są atrakcyjne zarówno dla tych inwestorów, ale również dla pozostałych, więc nie trafiają na rynek jako oferta sprzedaży.

© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Mapa 3.4. Stawki najmu (w zł/m-c) w zależności od klasy biura według województw

Nie zmieniły się również preferencje najemców powierzchni magazynowych. Dodatkowo na rynku pojawiło się wiele dużych obiektów – centrów logistycznych obsługujących największe sieci handlowe. Przyjmując za najważniejsze parametry określające standard magazynów lokalizację, kondygnację (parter), zaplecze biurowe, rodzaj ogrzewania (wydajne, z możliwością regulacji temperatury), rampy, powierzchnie placów manewrowych oraz wysokość składowania dokonano pod tym kątem analizy najmu powierzchni magazynowej.

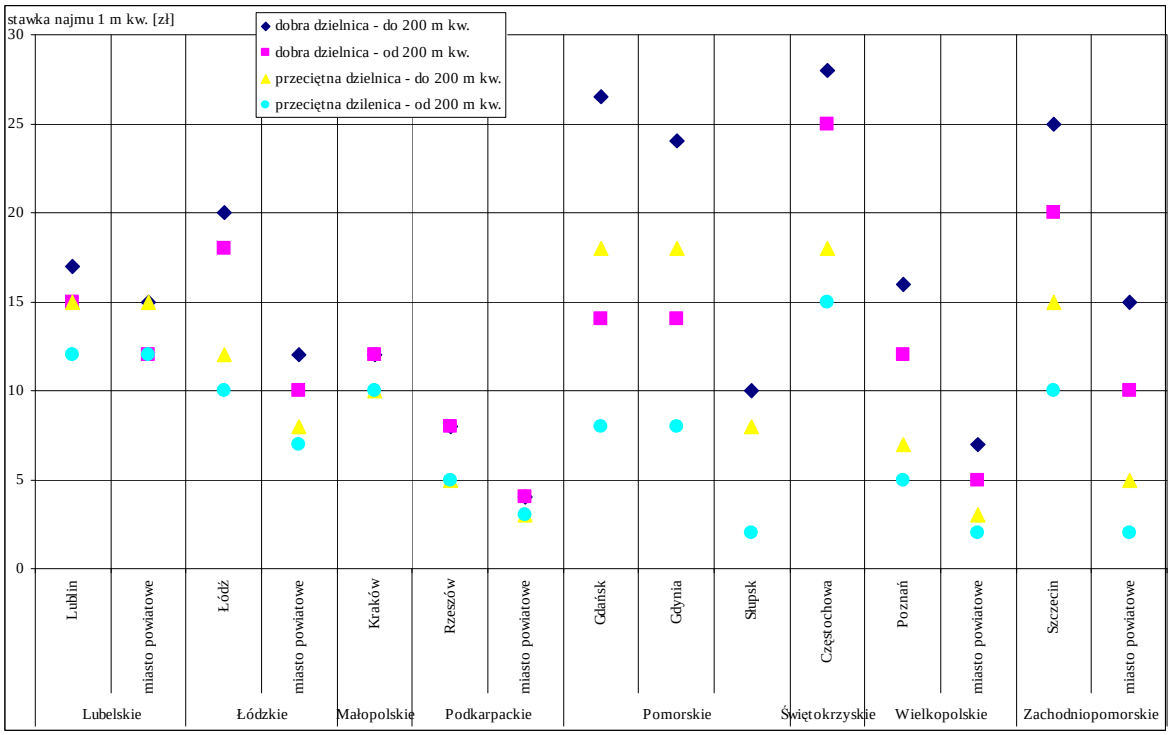
Ceny te różnią się w zależności od miasta, wielkości powierzchni magazynu (poniżej czy powyżej 200 m^2) oraz umiejscowienia magazynu w mieście (dobra, czy też przeciętna dzielnica). W miastach wojewódzkich magazyny w dobrej dzielnicy o powierzchni do 200 m^2 najczęściej wynajmowano miesięcznie za 8-20 zł/m^2 (w 2002 roku 15-25 zł/m^2), natomiast w przeciętnej za 5-15 zł/m^2 (dotychczas 7-18 zł/m^2) i były niższe o 30 % niż w 2002 roku.

Ceny powierzchni magazynowych dużych (o powierzchni ponad 200 m^2) wahają się w

© Wszystkie prawa zastrzeżone

przedziale od 5-15 zł/m^2 (w 2002 roku 7-20 zł/m^2) za m-c (w dobrej dzielnicy), a podobnie jak rok wcześniej 5-12 zł/m^2 za m-c w przeciętnej dzielnicy (zobacz rysunek 3.13).

Spadek cen w kolejnym roku oznacza nadpodaż powierzchni magazynowej. W dalszym ciągu zainteresowaniem cieszą się bardzo duże powierzchnie magazynowe (centra logistyczne) na południu kraju przy głównych szlakach komunikacyjnych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.13. Stawki najmu (w zł/m-c) powierzchni magazynowej według województw

Porównanie powierzchni magazynowej, która była przedmiotem transakcji sprzedaży jest łatwiejsze niż porównanie powierzchni handlowej. Jednak ceny 1 m^2 sprzedanej powierzchni magazynowej w obrocie wtórnym należy pokazywać w zależności od powierzchni do 200 m^2 oraz powyżej. Mniejsze magazyny sprzedawały się w 2003 roku w granicach 1200-1600 zł/m^2 (spadek cen o 25 % w stosunku do roku ubiegłego). Magazyny o powierzchni powyżej 200 m^2 osiągały ceny w przedziale 1200-1400 zł/ m^2 powierzchni (spadek o 30 % w stosunku do 2002 roku).

Tradycyjne powierzchnie magazynowe mają konkurencję w postaci ogromnych, nowoczesnych centrów logistycznych, spełniających wszystkie wymagane warunki składowania i dobre rozwiązania komunikacyjne. W przypadku hal tradycyjnych widoczna

© Wszystkie prawa zastrzeżone

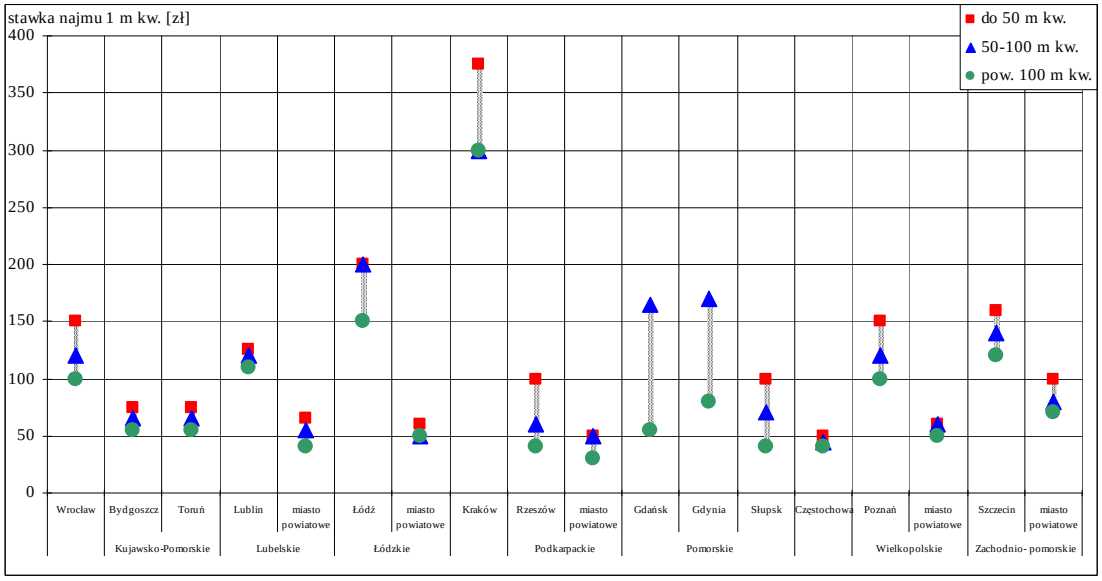
jest również nadpodaż tych powierzchni na rynku.

Ostatni rok przyniósł pewne ożywienie na rynku powierzchni handlowych wynikające z przeniesienia się klientów do dużych centrów handlowych. W większych miastach zauważalna jest poprawa nastrojów konsumenckich. Stabilny wskaźnik inflacji i sygnały ożywienia gospodarczego są szansą również dla powierzchni handlowych. Niepokojące jest jednak, że sytuację na rynku powierzchni handlowych w dalszym ciągu, pomimo barier prawnych, determinują wielkogabarytowe inwestycje handlowe. Popyt na powierzchnię handlową, podobnie jak na powierzchnię magazynową, uzależniony jest od lokalizacji ogólnej i szczegółowej danej nieruchomości (dzielnica) oraz od wielkości oferowanej nieruchomości (poniżej czy powyżej 150 m^2), a także lokalnych zapisów planistycznych. Przy tak dużej podaży powierzchni handlowej nieunikniony jest spadek cen najmu.

Ceny najmu przeciętnie nie przekraczały w 2003 roku 200 zł/ m^2 (przy stawce 150 zł/m^2 w 2002 roku), przy czym zależały zazwyczaj od wielkości najmowanej powierzchni (zobacz rysunek 3.14). Najem małej (do 50 m^2) powierzchni handlowej był najdroższy w Krakowie 375 zł/m^2 za m-c). W centrum, w miastach powiatowych ceny wahały się w granicach 50-60 zł/m^2 (w 2002 roku 40-70 zł/m^2). Lokale o powierzchni 50-100 m^2 miały ceny najmu przeciętnie 10 zł/m^2 niższe niż ceny lokali mniejszych, a najwyższe zanotowano również w Krakowie. Stawki najmu powierzchni handlowej powyżej 100 m^2 były najczęściej niższe o 10 zł/m^2 w stosunku do lokali o powierzchni mniejszej niż 100 m^2. Przeciętne stawki najmu w tej grupie nieruchomości handlowych mieściły się w przedziale 40-55 zł/m^2, a najwyższe były również w Krakowie.

Analizując stawki najmu z uwagi na długość umowy oraz branżę (rysunek 3.15) można zauważyć niewielką rozbieżność stawek najmu z uwagi na czas trwania umowy. Niezależnie od branży najwyższe stawki osiągnięto w Krakowie (od 115 - 400 zł/m^2), natomiast najniższe w Poznaniu dla branży spożywczej.

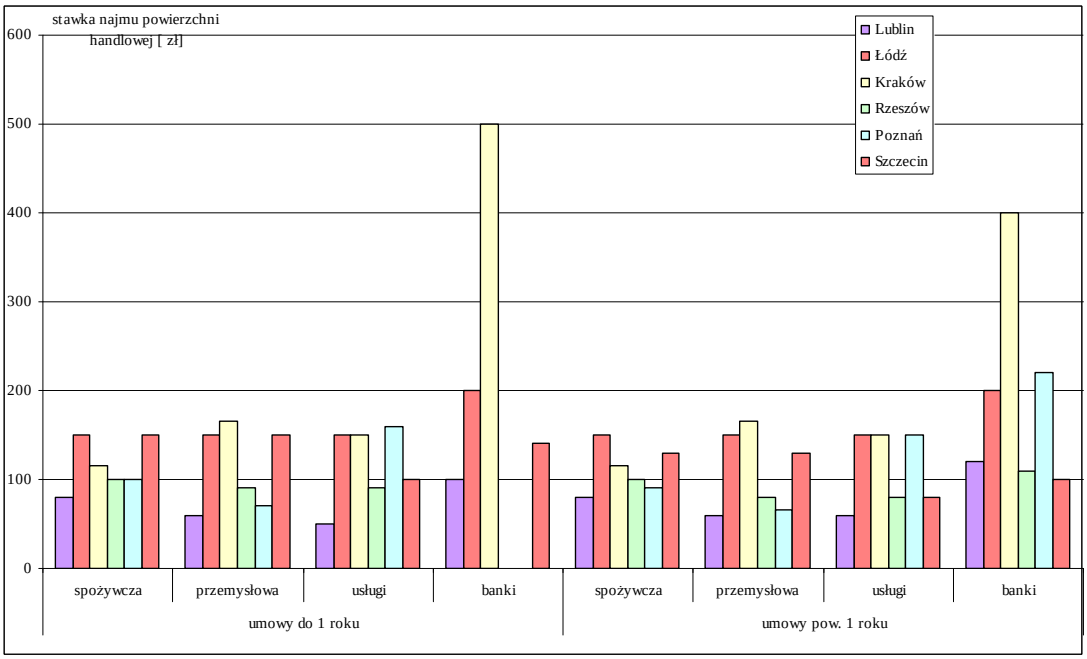
© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.14. Stawki najmu (w zł/m-c) powierzchni handlowej według województw

Jak widać na rysunku 3.15 zazwyczaj banki, obok usług, mają najwyższe stawki najmu w większości miast Polski. Najniższe stawki są w branży spożywczej, co jest zdeterminowane wielkością powierzchni najmu dla tej branży. Wyższe stawki mają umowy krótkie, do jednego roku gdyż w skrajnym przypadku wiążą się z uciążliwością poszukiwania kolejnego najemcy w krótkim okresie.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Rysunek 3.15. Stawki najmu (w zł/m-c) powierzchni handlowej według czasu trwania umowy oraz rodzaju prowadzonej działalności

Powierzchnia handlowa częściej niż biurowa czy magazynowa jest przedmiotem obrotu rynkowego, stąd możliwa jest analiza cen sprzedaży nieruchomości handlowych w 2003 roku na badanym obszarze. Na mapie 3.5 pokazano relacje cenowe sprzedaży powierzchni handlowej w centrach wybranych miast z podziałem na wielkość lokali.

W przypadku lokali małych do 50 m^2 najczęściej cena mieściła się w przedziale 3750-4000 zł/ m^2, ale w Krakowie osiągnęła pułap 7 tys. zł a w Szczecinie 14 tys. za 1 m^2. Ceny powierzchni większych od 50-100 m^2 są jeszcze bardziej zróżnicowane i zależą przede wszystkim od standardu oraz lokalizacji obiektu i najczęściej sa w przedziale od 2,5 do 3,5 tys. zł/m^2. Najniższe ceny osiągały powierzchnie powyżej 100 m^2, najczęściej nabywane przez duże sieci handlowe.

Analitycy lokalnych rynków zauważyli, że podobnie jak w Warszawie w ciągu najbliższych 2 lat na rynku komercyjnym w Poznaniu planowane inwestycje doprowadzą w efekcie do obniżki czynszów. Obecnie największe obiekty to Kupiec Poznański, gdzie czynsze wahają się w granicach 18-40 EUR/m^2 miesięcznie, C.H. Panorama na obrzeżach miasta, gdzie płaci się średnio 25 EUR za m^2. W Poznaniu w tym roku zostanie oddanych do użytku 21 tys. m^2 powierzchni handlowej w centrum miasta.

Łączna ilość powierzchni handlowej w Górnośląskim Okręgu Przemysłowym wynosi już 135 tys. m^2. Mimo złej sytuacji gospodarczej całego regionu ceny najmu przy głównych ciągach komunikacyjnych są stabilne i utrzymują się na poziomie 30-45 EUR/m^2 za małe i średnie lokale o powierzchni 50-150 m^2.

W Krakowie na przełomie 2002/2003 r. przybyło 46 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni, w ciągu najbliższych 3 lat przybędzie jeszcze około 110 tys. m^2. Oznaczać to będzie prawdopodobnie długoterminową stabilizację czynszów, ponieważ zazwyczaj stawki czynszowe w centrach są niższe niż na najdroższych ulicach (30-40 USD/m^2). Najbardziej atrakcyjne dla potencjalnych najemców są Stare Miasto i ścisłe centrum, gdzie czynsze sięgają 75 USD/m^2.

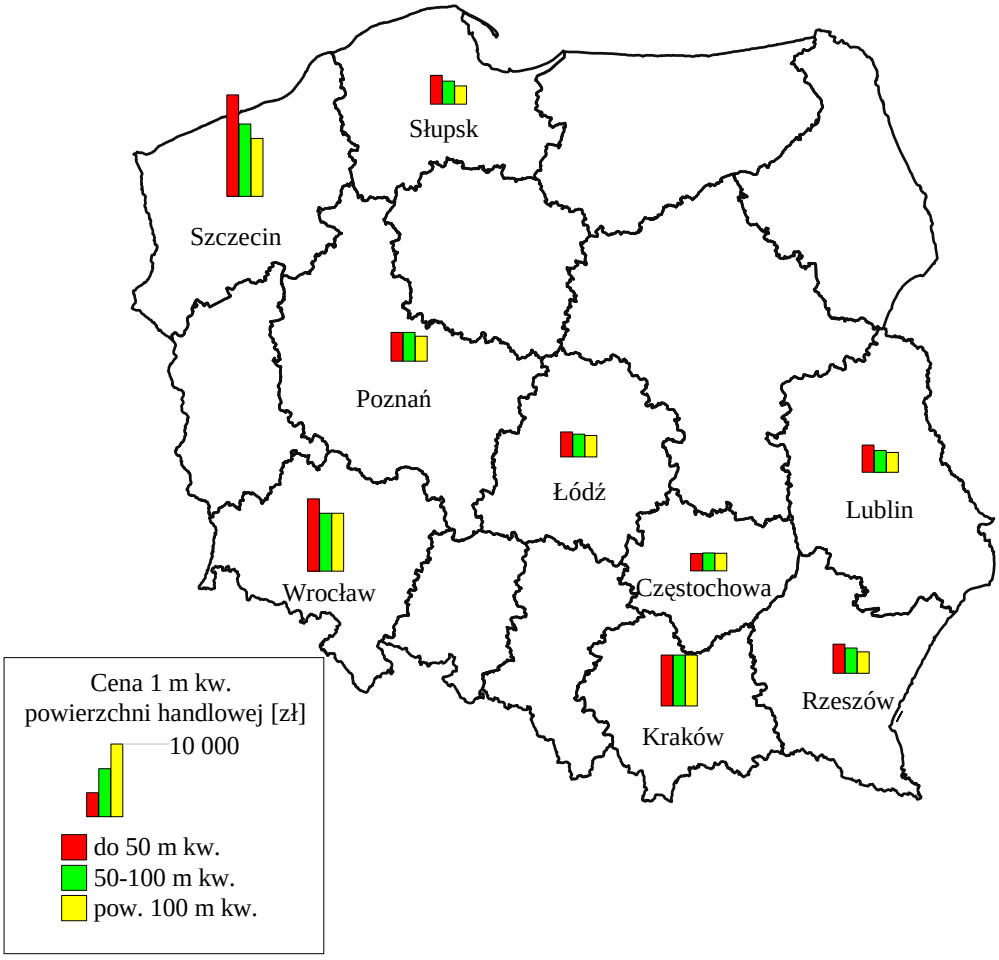
Mimo, że w Polsce działa 145 hipermarketów, to supermarkety konkurują z nimi na rynkach mniejszych miast liczących poniżej 100 tys. mieszkańców. Pod koniec trzeciego kwartału 2003 roku w całym kraju funkcjonowało ponad 2,2 tys. supermarketów,

© Wszystkie prawa zastrzeżone

zajmujących łącznie prawie 4,2 mln m^2 nowej i starej powierzchni handlowej. Czynsze za powierzchnie w hipermarketach wynoszą 7-9 euro za m^2 miesięcznie, a w supermarketach – 10-12 euro za m^2 miesięcznie.

Pod koniec trzeciego kwartału 2003 r. powierzchnia wielko powierzchniowych sklepów nie spożywczych – tzw. magazynów handlowych – wynosiła 1,2 mln m^2. Czynsze za powierzchnie w tych sklepach wahają się pomiędzy 6-12 euro za m^2 miesięcznie (zależą od wielkości, lokalizacji i warunków najmu). Na handlowym rynku pojawiły się też sklepy fabryczne. Pierwszy taki otwarto w Ursusie. Obecnie dostępnych jest zaledwie 9 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni w sklepach fabrycznych w Polsce, 12 tys. m^2 jest w budowie, a w przygotowaniu – ok. 70 tys. m^2, a czynsze wynoszą 8-20 euro za m^2 miesięcznie. Wszystkie nowe powierzchnie pojawiające się w najbliższym czasie na rynku wpłyną na ceny dopiero za kilka lat, ponieważ prace związane z komercjalizacją centrum handlowego trwają zazwyczaj około dwóch lat.

© Wszystkie prawa zastrzeżone



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

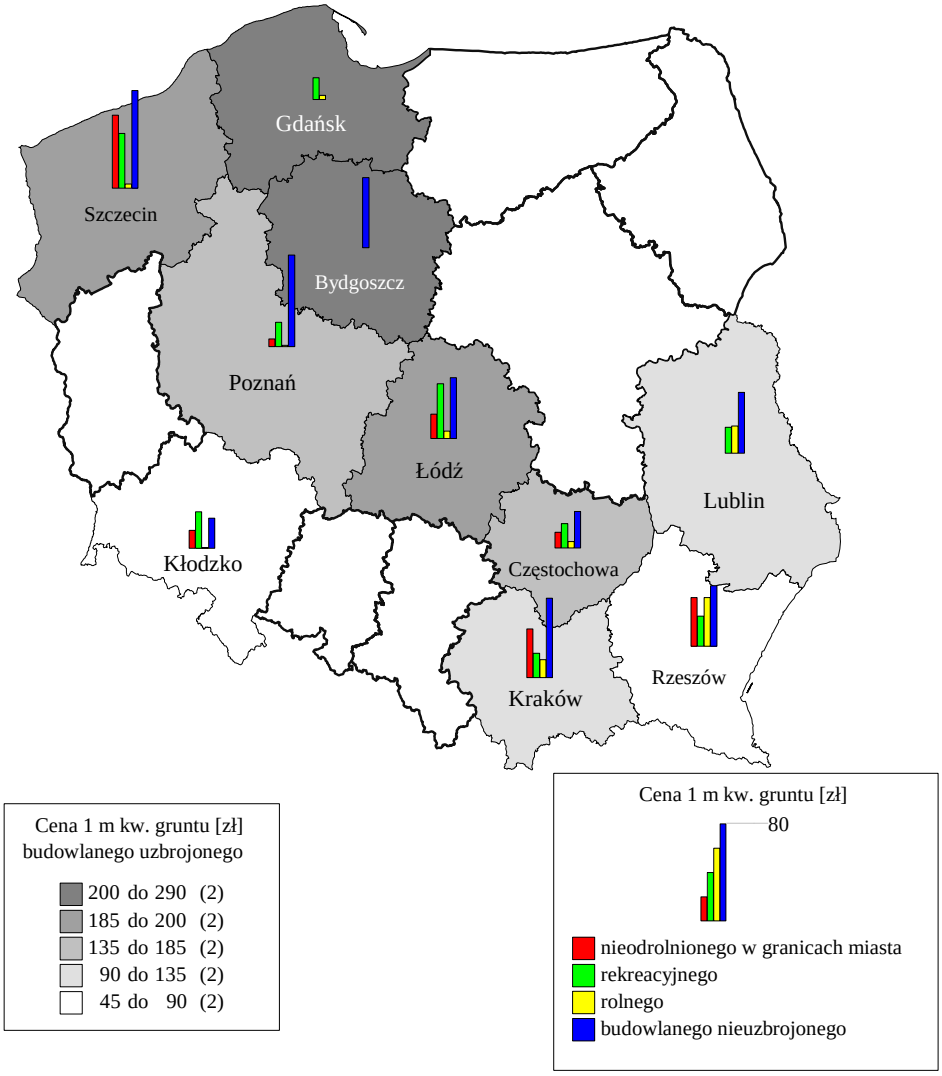
Mapa 3.5. Cena 1 m^2 powierzchni handlowej w centrum według powierzchni w wybranych miastach

© Wszystkie prawa zastrzeżone

3.4. Nieruchomości gruntowe

Dysproporcje cenowe cen gruntów w ujęciu przestrzennym z uwzględnieniem sposobu wykorzystania gruntu pokazano na mapie 3.6. Ceny gruntów budowlanych nieuzbrojonych na terenach zurbanizowanych plasują się w przedziale od 45 zł/m^2 do 135 zł/m^2, przy czym należałoby wyraźnie rozdzielić grunty pod zabudowę mieszkaniowa oraz komercję.

Drogie grunty budowlane występowały w województwach małopolskim i pomorskim. Gruntu nieuzbrojone średnio kosztowały się od 50-75 zł/m^2 w zależności od województwa (Kraków 65 zł/m^2, Szczecin 80 zł/m^2). Natomiast grunty nieodrolnione w granicach miasta można było kupić za kwotę 40-60 zł/m^2, ale wówczas w projekcie inwestycyjnym należy uwzględnić koszty odrolnienia.



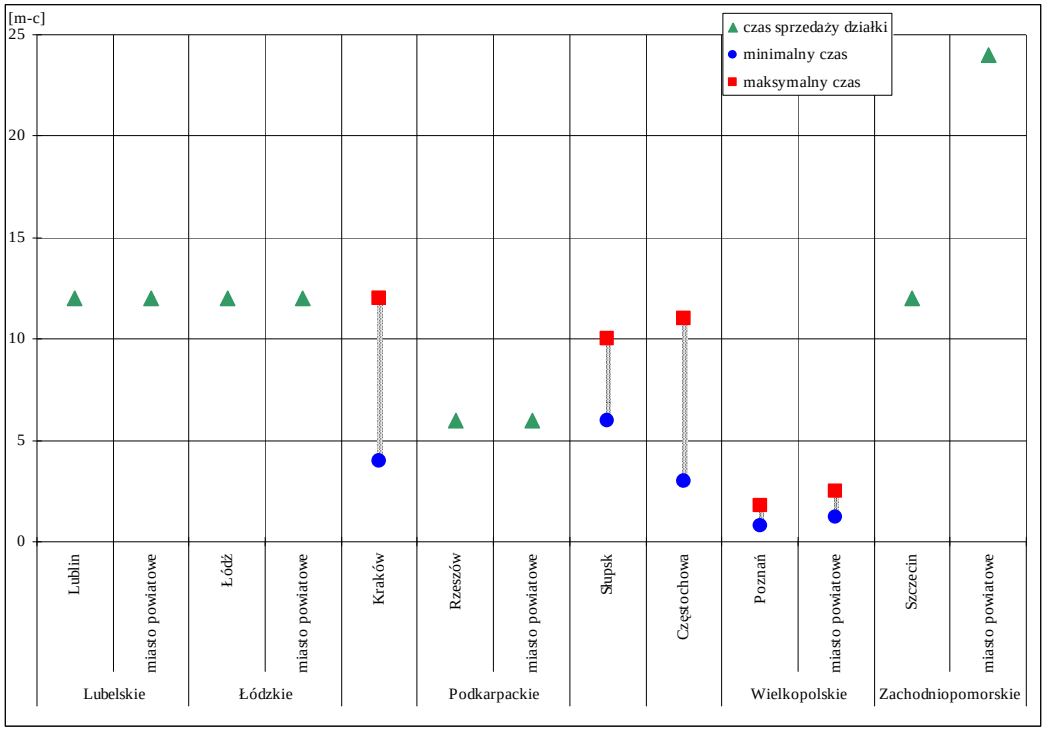
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Mapa 3.6. Ceny gruntów (w zł/m^2) według województw

Oferowane na rynku działki rekreacyjne kosztowały w granicach 18-45 zł/m^2. Pod zabudowę rekreacyjną nabywane są często grunty rolne. Najtańsze są grunty rolne, szczególnie, jeżeli w planie zagospodarowania przestrzennego są klasyfikowane jako użytki rolne z małą perspektywą odrolnienia. Cena gruntów rolnych mieściła się w przedziale 1-6 zł/m^2 w terenach typowo rolnych (w 2002 roku przedziale 1-6 zł/m^2), a około 23-40 zł/m^2 w okolicach dużych aglomeracji, jeżeli istniała szansa na alternatywne wykorzystanie.

Czas sprzedaży nieruchomości gruntowych pod zabudowę na terenach zurbanizowanych nie odbiegał od czasu sprzedaży mieszkań czy domów jednorodzinnych. W stosunku do lat poprzednich wydłużył się i przeciętnie zawarcie transakcji następuje po upływie 5-12 miesięcy od złożenia oferty. Największe rozbieżności czasowe wystąpiły w przypadku gruntów rolnych. Dobrej klasy grunty rolne w województwie zachodniopomorskim znajdowały nabywców w ciągu dwóch miesięcy za cenę od 0,5-0,8 zł/m^2, na słabe należało szukać nabywcy nawet przez kilka miesięcy.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ankiet PFRN.

Rysunek 3.16. Czas sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Podsumowanie

W dalszym ciągu głównym zagrożeniem dla rynku polskiego nieruchomości są zmiany podatkowe. Również akcesja do UE nie napawa pośredników optymizmem. Przedstawiciele rynku nieruchomości, zapytani o swoje największe obawy w 2004 r., zgodnie odpowiadają, że głównym zagrożeniem dla płynności rynku są zmiany podatkowe. Na dalszym miejscu wymieniają wadliwe regulacje prawne, do największych bubli legislacyjnych zaliczając niezmiennie *ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* oraz *ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego*. Ich zdaniem, zapisy te skutecznie blokują swobodny rozwój obrotu nieruchomości, od najmu mieszkań począwszy po sprzedaż gruntów rolnych. Narzekają na brak wiarygodnych źródeł informacji o bieżącym stanie rynku, co pozwoliłoby snuć konkretne plany na przyszłość.

Co do możliwości, jakie otwierają się przed nami po rozszerzeniu wspólnoty, zdania są podzielone. Z jednej strony Polska to atrakcyjny rynek dla zagranicznego inwestora, z drugiej – wzrost obrotu nieruchomościami jest wątpliwy i na hossę raczej nie ma co liczyć.

Na rynku można jednak zauważyć ożywienie, które rozpoczęło się w drugiej połowie 2003 roku, co jest symptomem systematycznego wzrostu obrotów na rynku nieruchomości Na razie jest widoczne głównie w sektorze mieszkaniowym. W nieruchomościach komercyjnych obserwujemy wzrost zainteresowania i badanie rynku przez inwestorów, które nie przekładają się jeszcze na transakcje. Brakuje zdecydowanych klientów.

Sytuacje na rynku nieruchomości uporządkuje nowelizacja *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, a ponadto oczekuje się, że wzrośnie poziom inwestycji w nieruchomości. Sporo zamieszania na naszym rynku mogą wprowadzić szykujące się zmiany w podatku VAT.

Od dnia wejścia Polski do Unii Europejskiej wejdzie w życie 22-procentowy podatek VAT na grunty oraz 22-procentowy VAT na materiały budowlane. Według wyliczeń ekspertów zdrożeją nowe mieszkania oraz domy. Podatek wpłynie również na wzrost cen mieszkań używanych (szacuje się, że nawet do 10 % przy założeniu, że nie spadnie popyt na mieszkania). Natomiast sam fakt przystąpienia Polski do UE nie powinien wywołać natychmiastowych – po 1 maja – zmian cen na rynku nieruchomości.

Obecna sytuacja gospodarcza kraju i zasobność portfeli polskich gospodarstw domowych nie przyjmie znacznych wzrostów cen. Proces dostosowania cen nieruchomości w Polsce do

© Wszystkie prawa zastrzeżone

poziomu zachodnioeuropejskiego rozłożony będzie na wiele lat.

© Wszystkie prawa zastrzeżone