

3 MILIONÓW MIESZKAŃ NIE BĘDZIE...

Przyznał to niemal oficjalnie minister transportu i budownictwa Jerzy Polaczek, przyznając, że sukcesem będzie budowanie 160 – 170 tys. mieszkań rocznie. To i tak o 60% więcej niż obecnie, ale niestety znacząco mniej niż obiecano 365 tys., jakie należało by budować aby w ciągu 8 lat osiągnąć wynik w granicach 3 mln.

Należy docenić Pana Ministra Polaczka za prawidłową diagnozę rzeczywistości, szkoda że ta diagnoza postawiona została dopiero po wyborach. Obietnice złożone w programie wyborczym dotyczące planu wybudowania 3 mln mieszkań w ciągu ośmiu lat były zdecydowanie większym zaskoczeniem niż stwierdzenie, że mieszkań jednak nie będzie. W programie PiS, w rozdziale „Rodzina na swoim” można było przeczytać:

„Należy zatem wybudować w ciągu najbliższych 8 lat od 3 do 4 milionów mieszkań. PiS nie obiecuje gruszek na wierzbie. Tych mieszkań państwo nie będzie rozdawało. Skoncentruje się natomiast na tworzeniu warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Będzie też wspomagać ten rozwój, bo społecznego problemu niedoboru mieszkań sam mechanizm rynkowy nie rozwiąże. Rozmiary wspomaganie finansowego ze strony państwa będą oczywiście zależały od sytuacji materialnej konkretnej rodziny.”

Niepokojąco zabrzmiało stwierdzenie „społecznego problemu niedoboru mieszkań sam mechanizm rynkowy nie rozwiąże”. Jeszcze bardziej niepokojący wydaje się pomysł, aby wielkość wsparcia dla konkretnej rodziny zależała od jej sytuacji materialnej. W najczarniejszych wizjach wyobraziliśmy sobie listę procedur zmierzających do stwierdzenia sytuacji materialnej 3 milionów rodzin.

W ramce obok przedstawiamy główne założenia programu, jakie udało nam się wydobyc z rozdziału „Rodzina na swoim”.

Trudno nazwać to programem. Obecne pomysły dofinansowania kredytów mieszkaniowych (założenia programu przedstawione zostały w „Gazecie Wyborczej” z 27.12.2005r. - „Kredyty mieszkaniowe tylko dla... rodzin”) również nie stanowią żadnego programu. Są to jedynie hasła, postulaty i propozycje, jedne bardziej a inne mniej słuszne.

Nowy program, o którym pisała „Gazeta Wyborcza” można streścić w kilku punktach:

- budownictwo społeczne to mieszkania o powierzchni do 50 m²
- cena za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania nie może „wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych” podawanych w obwieszczeniach wojewodów
- dofinansowanie polegało by na spłacie przez państwo 3 punktów procentowych z odsetek naliczanych przez bank.

Na wstępie warto zauważyć, że pomysł oparcia się o „wskaźniki przeliczeniowe” jest chybyony. Nie jest jasne jak ustalane są one w poszczególnych województwach. Obserwujemy dosyć zdumiewające różnice pomiędzy województwami, ale także pomiędzy wysokością wskaźnika w kolejnych okresach (sięga ona nawet kilkudziesięciu procent w górę lub w dół). Nie jest też dla nas jasne skąd autorzy programu nabili przekonanie, że proponowane działania przyniosą efekt w postaci 3 milionów mieszkań w ciągu trzech lat, a nie np. 1 miliona lub 5 milionów. Postanowiliśmy trochę pomóc i przedstawić analizę rynku mieszkań oraz ogólną ocenę podejmowanych przez rząd działań.

Podana recepta na obniżenie ceny 1m², która ma spadać w związku ze zwiększoną podażą uzbrojonych gruntów oraz podażą mieszkań, jest w połowie nietrafiona, ponieważ głównym założeniem programu jest wygenerowanie popytu poprzez pomoc średnio zamożnym rodzinom w uzyskaniu środków potrzebnych na zakup mieszkania, a dopiero odpowiedzią na ten popyt ma być zwiększenie podaży.

Postulaty uproszczenia procedur na pewno są słuszne, ale na pewno też nie spowodują gwałtownego przyrostu ilości budowanych rocznie mieszkań o kilkadziesiąt procent. To samo dotyczy wsparcia gmin w zakresie uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe (co gorsza, jeżeli zrealizowane zostaną pomysły dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z którymi wpływy z tego źródła w większości miałyby zasilać kasy gmin w których znajdują się zakłady pracy, kosztem tych, w których mieszkają podatnicy, to znaczna część podmiejskich gmin stanowiących „sypialnie” dużych aglomeracji, może w znaczącym stopniu stracić możliwości finansowania rozwoju infrastruktury). Równocześnie, obserwując „wskaźniki przeliczeniowe” (w ramce obok) nietrudno zauważyć, że wprowadzenie takiego ograniczenia ceny mieszkań jako warunku przyznania wsparcia budżetowego, promuje przede wszystkim budowę mieszkań w dużych aglomeracjach (przede wszystkim w miastach wojewódzkich). Efekt jest nietrudny do przewidzenia: mieszkania budowane będą w najmniej atrakcyjnych terenach dużych aglomeracji.

Poztywne skutki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego mogłoby mieć zapowiedziane wzięcie udziału przez Skarb Państwa w kosztach obsługi zadłużenia. Pod warunkiem, że będą to proste procedury, dostępne dla wszystkich. W proponowanej formie jest to zdecydowanie zły pomysł, i najprawdopodobniej czeka je los „kredytów Pola”, które są wręcz symbolem „nieudacznictwa” w tym zakresie. To dosyć proste: wprowadzić koszty kredytu są znaczące (sama suma odsetek od kredytu w wysokości 150 tys. zł, zaciągniętego na okres 20 lat, przy średnim oprocentowaniu ok. 6% wynosi ponad 80 tys. zł), jednak istnieją alternatywy, na dzień dzisiejszy prawie równie atrakcyjna jak zapowiadana pomoc państwa. Są to kredyty we frankach szwajcarskich (CHF), które stanowią obecnie ok. 70% wszystkich udzielanych kredytów. Biorąc pod uwagę, że oprocentowanie kredytu w CHF wynosi przeciętnie ok. 3% a kredyty złotowego między 5% a 7,5%, dla rodziny biorącej 150 tys. zł kredytu na dwadzieścia lat oznacza to oszczędność pomiędzy 60 tys. a 75 tys. zł, w zależności od przyjętego sposobu spłaty zadłużenia (taka jest różnica pomiędzy sumą odsetek od kredytu złotowego i kredytu w CHF). Zdecydowanie jest to jednak rozwiązanie dla osób o mocnych nerwach, ponieważ różnice kursowe wpływają nie tylko na kwotę odsetek, ale na wartość całego zobowiązania kredytowego. Przykładowo osoby, które zaciągnęły kredyt w CHF w czerwcu 2001 r., w lutym 2004 r. spłacały raty o 33% wyższe.

Na marginesie warto zauważyć ostatnie informacje dotyczące polityki kredytowej. W związku z nadmierną popularnością kredytów w CHF, mają one zostać „obrzydzone” kredytorom – oprocentowanie tego kredytu ma wzrosnąć. W efekcie korzystnie oprocentowane kredyty, które można zaciągnąć na budowę dowolnego mieszkania (również domu jednorodzinnego), o całkowicie dowolnym standardzie i cenie zastąpione zostaną przez kredyt o podobnym obciążeniu odsetkowym, ale taki, który można zaciągnąć tylko na budowę mieszkania o powierzchni do 50m² i niskiej cenie.

Jeżeli jest to część programu to nie gratulujemy. Nietrudno przewidzieć, że to nie jest pobudzanie rynku, ale raczej jego „przduśnianie”.

Pomysł popierania „budownictwa społecznego” objętego systemem wsparcia kredytowego doprowadziłby niewątpliwie do stworzenia podaży mieszkań małych, źle zlokalizowanych, o niskim standardzie. Na zakładany w programie „średni standard mieszkań” nie ma co liczyć. Jest to pojęcie niezdefiniowane, a biorąc pod uwagę, że cena mieszkań będzie ograniczona, jedynym sposobem na zwiększenie opłacalności będzie obniżanie standardu mieszkań. Małe, ciasne mieszkania, zlokalizowane w najmniej atrakcyjnych częściach dużych aglomeracji miejskich - do takich mieszkań projekt rządowy chce włożyć wszystkich, którzy chcą skorzystać z pomocy programu mieszkaniowego (niestety przypomina to o wydarzeniach na paryskich przedmieściach z października 2005 roku). Efekt? Większość osób, które potrzebują wsparcia, aby polepszyć swoje warunki mieszkaniowe z takiego programu nie skorzysta. A przecież te osoby już dzisiaj napędzają rynek mieszkaniowy. Chcą mieszkać w większych mieszkaniach, o lepszym standardzie, w lepszej okolicy. Szukają najkorzystniejszych kredytów i kosztem wielu wyrzeczonych budują domy i mieszkania. To właśnie do tej grupy powinno zostać skierowane wsparcie. W efekcie powstają nowoczesne budynki, o dobrym standardzie. To zmiana na lepsze. Starych mieszkań w blokowiskach z wielkiej płyty nie zburzą – sprzedadzą je, lub wynajmą. W efekcie zwiększy się również podaż mieszkań używanych, tańszych i o niższym standardzie. Ale na szczęście nie zwiększy się ich ilość.

Jest jeszcze jeden aspekt programu, o którym zapominają autorzy programu. Nikt nie zastanawia się kto wybuduje te mieszkania. Warto przyjrzeć się jak wygląda rynek mieszkaniowy dzisiaj.

W ciągu ostatnich lat, w Polsce oddawanych jest do użytku ogółem ok. 100 tys. mieszkań rocznie: według danych GUS było to 105 967 w 2001 r., 97 595 w 2002 r., 162 686 w 2003 r., 108 123 w 2004 r. i - jak dotąd ok. 76 tys w roku obecnym – można założyć na podstawie danych z poprzednich okresów, że do końca roku będzie to ok. 110 tys. Jedynym odstąpieniem od poziomu 100 tys. wynik z roku 2003 jest wywołany zmianą przepisów prawa budowlanego, które w lipcu tegoż roku wywołały lawinowe oddawanie do użytkowania wcześniej zbudowanych budynków. Wykres w ramce obok przedstawia zestawienie ilości mieszkań oddawanych do użytku według grup inwestorów, oraz sumaryczną powierzchnię mieszkań oddanych do użytku w metrach kwadratowych. Trzeba jeszcze poczekać na wyniki z tego roku, ale wszystko wskazuje na to, że liczba mieszkań oddawanych do użytku rośnie (obserwując rynek krakowski, możemy stwierdzić, że jest to efekt rozwoju Krakowa, poprawy koniunktury gospodarczej w kraju, zwiększonej ilości mieszkań nabywanych przez osoby pracujące za granicą, ale także reakcja na doniesienia prasowe o coraz wyższych cenach nieruchomości).

W tym samym okresie przeciętna cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, publikowana za kolejne kwartały w obwieszczeniach Prezesa GUS wyniosła pomiędzy 2 100 zł a 2 700 zł. Ceny uśrednione w poszczególnych latach wyniosły: 2 510 zł w 2001 r., 2 404 zł w 2002 r., 2 238 zł w 2003 r. i 2 389 zł w 2004 r. Pomijając dane z roku 2003 można oszacować wartość tego rynku na około 23+27 mld zł rocznie. Dla uzupełnienia obrazu rynku należało by podać informacje dotyczące ilości udzielanych przez banki kredytów mieszkaniowych. Bieżący rok jest rekordowy pod tym względem. Według informacji Związku Banków Polskich wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych klientom indywidualnym w pierwszym kwartale 2005 roku wyniosła 3,8 mld zł i jest to wzrost o 41% w stosunku do roku ubiegłego. Przewiduje się, że do końca roku kwota ta może przekroczyć 20 mld zł.

Koszty budowy mieszkań, które można oszacować na podstawie wskaźników cenowych publikowanych przez WACETOB, BISTYP-CONSULTING czy PROMIKS, nie ulegały w tym okresie znaczącej zmianie. Inflacja w okresie od stycznia 2001 r. do października 2005 r. wyniosła 9,92%, ale wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej wyniósł w tym samym okresie zaledwie 5,4%. Wskaźnikowe koszty budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (w odróżnieniu od „wskaźników przeliczeniowych” ogłaszanych przez wojewodów, wliczane są tu tylko koszty budowy) w zależności od rodzaju budynku wynoszą między 1 300 zł a 2 200 zł, w zależności od standardu budynku. W dużym przybliżeniu można przyjąć, że średnio będzie to ok. 1 600 zł/m² w całym analizowanym okresie. Można więc oszacować wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w segmencie budownictwa mieszkaniowego w kolejnych latach: ok. 14,59 mld zł w 2001 r. (ok. 15,51 mld zł w 2002 r., ok. 17,63 mld zł w 2003 r. (po korekcie zafałszowanej statystyki ilości mieszkań oddanych do użytkowania w tym roku) i ok. 18,59 mld zł w 2004 r. Wykres w ramce obok przedstawia porównanie sprzedaży produkcji budowlano-montażowej ogółem (dane GUS) i w segmencie budownictwa mieszkaniowego (zgodnie z przedstawionymi wycenami) oraz dane GUS dotyczące struktury produkcji budowlano-montażowej.

Na podstawie tych danych można przyjąć, że udział budownictwa mieszkaniowego w produkcji budowlano-montażowej ogółem kształtuje się na poziomie ok. 15-20%. Prawdopodobnie jest to bliżej górnej granicy, ponieważ znaczna część budownictwa jednorodzinnego realizowana jest w systemie półgospodarczym, przez indywidualnie pracujące brygady, w zasadzie wymykając się statystyce GUS.

W roku 2001 w budownictwie pracowało ok. 662 tys. osób. Liczba ta spadła drastycznie – w marcu roku 2005 było to już tylko ok. 316,5 tys. osób. Teoretycznie jest więc „zapas” pracowników, z którego można czerpać. Ale w praktyce, już od początku 2004 roku przedsiębiorstwa budowlane przestały „zabijać” o kontrakty na przetargach, a obecnie coraz częściej słyszy się, że w budownictwie brakuje rąk do pracy. Coraz częściej słyszy się opinie o dobrej koniunkturze w budownictwie, a równocześnie przedsiębiorcy budowlani coraz częściej domagają się możliwości zatrudniania fachowców zza wschodniej granicy: zgodnie z informacjami pracodawców, organizacje budowlane przewidywały po wyborach natchmiastowe wystąpienie do rządu o umożliwienie zatrudniania pracowników zza wschodniej granicy – na poziomie co najmniej 15-20 tys. osób rocznie (taki poziom zapotrzebowania na pracowników zapotrzebowania na ich usługi, który byłby wywołany programem „3 mln mieszkań w 8 lat”). Co więc stało się z tymi ponad 300 tys. osób, które w ciągu ostatnich pięciu lat utraciły pracę w budownictwie? Duża część wyjechała za granicę – to informacja, które pochodzą bezpośrednio od przedsiębiorców. Istnieje także mnóstwo doniesień dotyczących skali problemu „pracy na czarno” w budownictwie.

Opierając się na danych GUS dotyczących oceny barier w działalności budowlano-montażowej, od roku 2001 obserwujemy, że brak popytu coraz mniej przedsiębiorstw postrzega jako barierę rozwoju (spadek z ok. 70% w 2001 roku i ponad 80% w 2003 roku do ok. 40% w październiku tego roku), natomiast coraz częściej jako bariera postrzegane są koszty zatrudnienia (wzrost z 2003 roku do ok. 45% obecnie) i niedobór wykwalifikowanych pracowników (wzrost z 4% do 19%). Stale wysoko jako jedna z podstawowych barier postrzegana jest konkurencja ze strony innych firm (ok. 75% przedsiębiorstw). Ilustruje to wykres poniżej.

Dobrym podkreśleniem niech będzie przykład z Gdańska, o którym poinformowała „Gazeta Wyborcza” z 6 grudnia 2005 roku: do przetargu na budowę 1000 mieszkań nie zgłosił się żaden oferent.

Warto się nad tym zastanowić. Nie da się zmusić przedsiębiorców budowlanych do budowania mieszkań taniej. O ile więc miałyby wzrosnąć popyt na ich usługi, to wzrosną też ceny usług budowlanych. Mieszkania będą więc droższe. Tyłko obniżanie obciążeń podatkowych i kosztów pracy może spowodować, że nie będą dużo droższe.

Podsumowując: pomysł rządowego dofinansowania kredytów do wybranego typu mieszkań jest po prostu zły. Z założenia ma on doprowadzić do rozwoju takiego budownictwa, o jakim chcielibyśmy móc już zapomnieć - blokowisk o niskim standardzie, na obrzeżach miast, w najmniej atrakcyjnych lokalizacjach. Nie należy się tym jednak przejmować. Pomoc dla osób, których dzisiaj nie stać na mieszkanie jest iluzoryczna, a tym, których stać na mieszkanie o niskim standardzie, ale nie stać na lepsze, program z założenia nie ma pomagać. W ten sposób program nie spowoduje prawie żadnych wydatków budżetowych, bo nie będzie wielu chętnych na dofinansowanie kredytu na przedstawionych zasadach. Budowalni mieszkań i tak będzie przybywać. Osiągnięcie poziomu 160-170 tys. mieszkań rocznie nastąpi prawdopodobnie już w przyszłym roku, ale wciąż nie będzie to efekt programu rządowego tylko zwyczajny efekt poprawy sytuacji gospodarczej obserwowanej właściwie już od 2003 roku.

W ten sposób każdy dostanie coś dla siebie: PiS wdroży budownictwo „sprawiedliwy społecznie”, minister transportu i budownictwa pochwali się realizacją zmodyfikowanego programu mieszkaniowego, rząd nie wyda pieniędzy na realizację tego programu, dziennikarze przychylni rządowi pochwalą realistyczne podejście do obietnic wyborczych i sprawną realizację tego, co okazało się możliwe, a dziennikarze nieprzychylni będą mogli pytać dlaczego tych mieszkań ma być mniej niż 3 miliony.

Jarosław Strzeszyński, Maciej Grabowski

Autorzy są rzeczoznawcami majątkowymi, analitykami rynku nieruchomości współpracującymi z www.mrn.pl

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA PROGRAMU:

- banki pozyskują środki na udzielenie kredytów z listów zastawnych na hipotekach oraz z OFE
- Skarb Państwa sfinansuje wydatki związane ze wspieraniem programu z przesunięć w strukturze wydatków budżetowych, oraz ze wzrostu wpływów z podatków, wygenerowanego poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego w efekcie wprowadzenia programu

WSPARCIE PAŃSTWA:

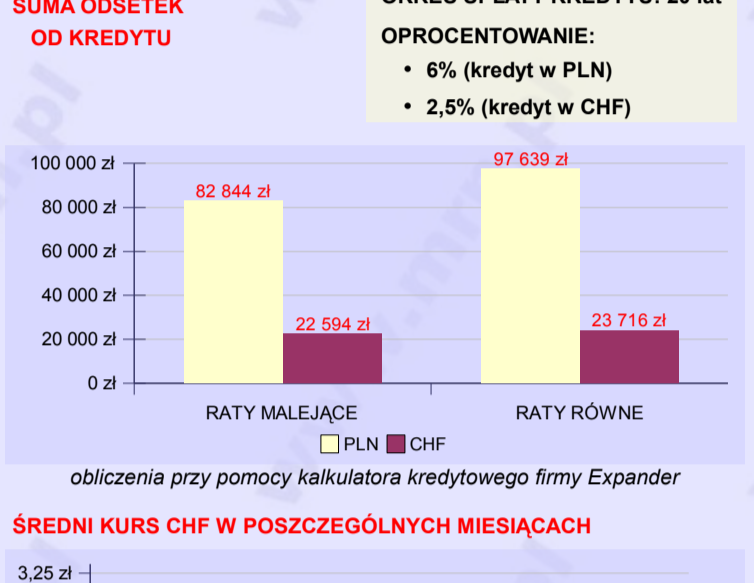
- uproszczenie procedur,
- wsparcie gmin w zakresie kosztów obsługi zadłużenia zaciągniętego na uzbrojenie terenu, do wysokości 50% kosztów odsetkowych
- likwidowanie czynników wpływających na wzrost ceny 1m² powierzchni użytkowej (większa podaż uzbrojonych gruntów, większa podaż mieszkań)

KATEGORIE MIESZKAŃ I PRZEWDZIANE WSPARCIE:

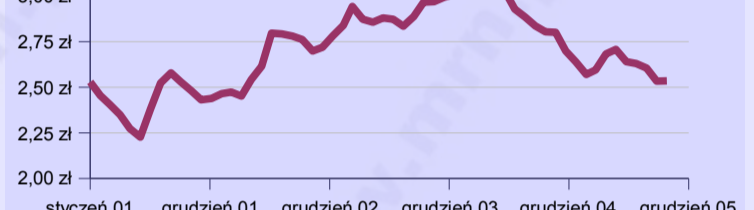
- budownictwo rynkowe - dla osób o najwyższych dochodach, nie wymaga wsparcia państwa. Przewidywana ilość mieszkań: ok. 75 tys. rocznie
- budownictwo społeczne – rodziny o średnich i niskich dochodach, średni standard mieszkań. Finansowanie z kredytów bankowych. Państwo poręczy kredyty za pośrednictwem Funduszu Mieszkaniowego i weźmie udział w kosztach obsługi zadłużenia, tak, że maksymalna wysokość odsetek nie przekroczy 3%, natomiast maksymalny koszt obsługi kredytu nie przekroczy 6% jego wartości. Przewidywana ilość mieszkań: ok. 275 tys. rocznie
- budownictwo społeczne – standard podstawowy, skromny. Finansowane przez gminy z ewentualnym wsparciem przez budżet państwa, poprzez dofinansowanie kosztów obsługi kredytu w wysokości do 50% kosztów odsetkowych. Przewidywana ilość mieszkań: ok. 15 tys. rocznie.

AKTUALNE WSKAŹNIKI PRZELICZENIOWE KOSZTU ODTWORZENIA 1M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH:

- WARSZAWA: 3 949 zł
- WOJ. MAZOWIECKIE: 2 656 zł
- KRAKÓW: 2 580 zł
- WOJ. MAŁOPOLSKIE: 2 497 zł
- ŚLĄSK: 2 693 zł
- POZNAŃ: 3 000 zł
- WOJ. WIELKOPOLSKIE: 2 000 zł
- KIELCE: 2 055 zł
- WOJ. ŚWIĘTOKRZYSKIE: 2 055 zł



ŚREDNI KURS CHF W POSZCZEGÓLNYCH MIESIĄCACH



Na marginesie warto zauważyć ostatnie informacje dotyczące polityki kredytowej. W związku z nadmierną popularnością kredytów w CHF, mają one zostać „obrzydzone” kredytorom – oprocentowanie tego kredytu ma wzrosnąć. W efekcie korzystnie oprocentowane kredyty, które można zaciągnąć na budowę dowolnego mieszkania (również domu jednorodzinnego), o całkowicie dowolnym standardzie i cenie zastąpione zostaną przez kredyt o podobnym obciążeniu odsetkowym, ale taki, który można zaciągnąć tylko na budowę mieszkania o powierzchni do 50m² i niskiej cenie.

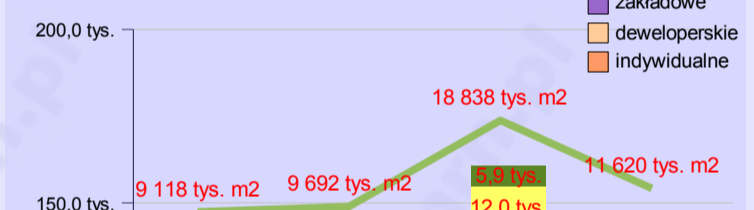
Jeżeli jest to część programu to nie gratulujemy. Nietrudno przewidzieć, że to nie jest pobudzanie rynku, ale raczej jego „przduśnianie”.

Pomysł popierania „budownictwa społecznego” objętego systemem wsparcia kredytowego doprowadziłby niewątpliwie do stworzenia podaży mieszkań małych, źle zlokalizowanych, o niskim standardzie. Na zakładany w programie „średni standard mieszkań” nie ma co liczyć. Jest to pojęcie niezdefiniowane, a biorąc pod uwagę, że cena mieszkań będzie ograniczona, jedynym sposobem na zwiększenie opłacalności będzie obniżanie standardu mieszkań. Małe, ciasne mieszkania, zlokalizowane w najmniej atrakcyjnych częściach dużych aglomeracji miejskich - do takich mieszkań projekt rządowy chce włożyć wszystkich, którzy chcą skorzystać z pomocy programu mieszkaniowego (niestety przypomina to o wydarzeniach na paryskich przedmieściach z października 2005 roku). Efekt? Większość osób, które potrzebują wsparcia, aby polepszyć swoje warunki mieszkaniowe z takiego programu nie skorzysta. A przecież te osoby już dzisiaj napędzają rynek mieszkaniowy. Chcą mieszkać w większych mieszkaniach, o lepszym standardzie, w lepszej okolicy. Szukają najkorzystniejszych kredytów i kosztem wielu wyrzeczonych budują domy i mieszkania. To właśnie do tej grupy powinno zostać skierowane wsparcie. W efekcie powstają nowoczesne budynki, o dobrym standardzie. To zmiana na lepsze. Starych mieszkań w blokowiskach z wielkiej płyty nie zburzą – sprzedadzą je, lub wynajmą. W efekcie zwiększy się również podaż mieszkań używanych, tańszych i o niższym standardzie. Ale na szczęście nie zwiększy się ich ilość.

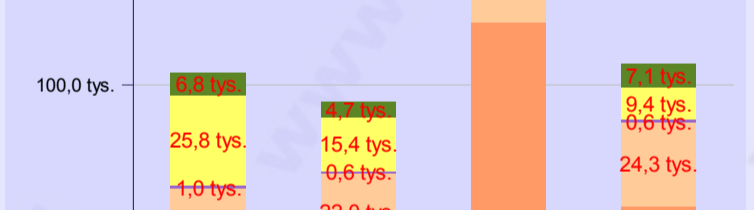
Jest jeszcze jeden aspekt programu, o którym zapominają autorzy programu. Nikt nie zastanawia się kto wybuduje te mieszkania. Warto przyjrzeć się jak wygląda rynek mieszkaniowy dzisiaj.

W ciągu ostatnich lat, w Polsce oddawanych jest do użytku ogółem ok. 100 tys. mieszkań rocznie: według danych GUS było to 105 967 w 2001 r., 97 595 w 2002 r., 162 686 w 2003 r., 108 123 w 2004 r. i - jak dotąd ok. 76 tys w roku obecnym – można założyć na podstawie danych z poprzednich okresów, że do końca roku będzie to ok. 110 tys. Jedynym odstąpieniem od poziomu 100 tys. wynik z roku 2003 jest wywołany zmianą przepisów prawa budowlanego, które w lipcu tegoż roku wywołały lawinowe oddawanie do użytkowania wcześniej zbudowanych budynków. Wykres w ramce obok przedstawia zestawienie ilości mieszkań oddawanych do użytku według grup inwestorów, oraz sumaryczną powierzchnię mieszkań oddanych do użytku w metrach kwadratowych. Trzeba jeszcze poczekać na wyniki z tego roku, ale wszystko wskazuje na to, że liczba mieszkań oddawanych do użytku rośnie (obserwując rynek krakowski, możemy stwierdzić, że jest to efekt rozwoju Krakowa, poprawy koniunktury gospodarczej w kraju, zwiększonej ilości mieszkań nabywanych przez osoby pracujące za granicą, ale także reakcja na doniesienia prasowe o coraz wyższych cenach nieruchomości).

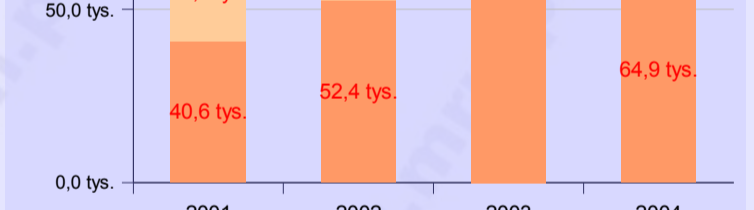
IŁOŚĆ MIESZKAŃ ODDAWANYCH DO UŻYTKU WEDŁUG GRUP INWESTORÓW / ŁĄCZNA POW. UŻYTKOWA MIESZKAŃ



CENA 1M2 POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO W KOLEJNYCH KWARTAŁACH NA PODSTAWIE OBWIESZCZEŃ GUS



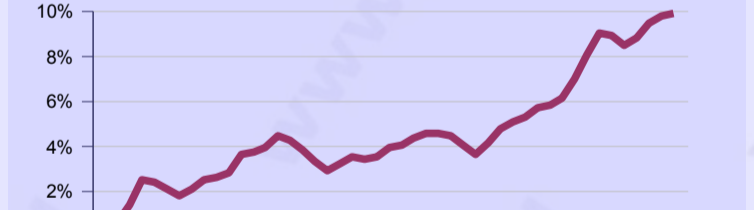
INFLACJA



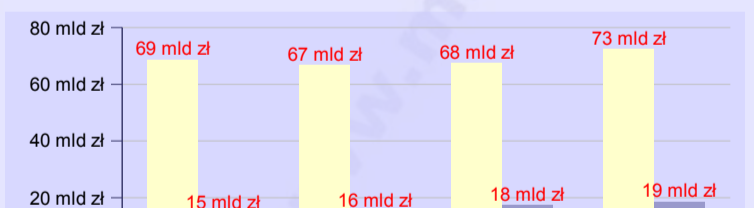
SPRZEDAŻ PRODUKCJI BUDOWLANO-MONTAŻOWEJ:



UDZIAŁ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W SPRZEDAŻY PRODUKCJI BUDOWLANO-MONTAŻOWEJ (ANALIZA WŁASNA)



STRUKTURA PRODUKCJI BUDOWLANO-MONTAŻOWEJ WG RODZAJÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH (GUS)



BARIERY DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTW BUDOWLANYCH (WG DANYCH GUS)



WYKORZYSTANIE MOCY PRODUKCYJNYCH PRZEDSIĘBIORSTWA (WG DANYCH GUS)

