

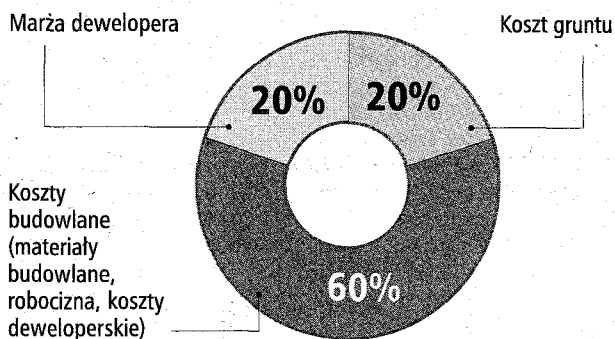
Mieszkania będą drożeć,

O ile wzrosną ceny mieszkań – prognoza

Średnia cena za m ² (w tys. zł)	Wzrost w ciągu roku
► Warszawa 8,0	▲ 20%
► Kraków 7,0	▲ 20%
► Katowice 2,5	▲ 10–12%
► Szczecin 3,0	▲ 10%
► Kielce 3,0	▲ 20–25%
► Rzeszów 3,0	▲ 20–25%
► Koszalin 2,3	▲ 10–15%

Źródło: Ober-Haus, lokalne agencje nieruchomości

Co składa się na cenę mieszkania



- ...rosną ceny materiałów budowlanych i pensje w budownictwie
- ...banki obniżają warunki przy udzielaniu kredytów hipotecznych
- ...brak atrakcyjnych terenów pod inwestycje podwyższa ceny

MACIEJ BEDNAREK

maciej.bednarek@info.pl

Osoby planujące zakup mieszkania nie powinny się łudzić, że ceny nieruchomości zaczną spadać. W większych aglomeracjach i atrakcyjnych lokalizacjach wzrost ich cen rzędu 20-30 proc. rocznie nikogo już dzisiaj nie dziwi. Podobnie jest w mniejszych miastach. Tam też nie ma co liczyć na stabilne ceny. Sytuacja nie zmieni się na pewno w ciągu najbliższych dwóch lat, uważają eksperci.

Na wzrost cen wpływają rosnące ceny wykonawstwa oraz ceny gruntów, które rosną szybciej niż ceny mieszkań. Poza tym wejście Polski do Unii Europejskiej uruchomiło naturalny proces wyrównywania się cen nieruchomości w całej Wspólnocie, ale to nie wyjaśnia, dlaczego idą one w górę tak szybko i tak gwałtownie.

Jarosław Szanajca, prezes Dom Development – firmy, której niedawny debiut giełdowy w Warszawie, zakończony kilkudziesięcioprocentowym wzrostem akcji, odzwierciedla boom w branży mieszkaniowej, uważa, że kluczem do skoku cen są również tanie kredyty hipoteczne.

– Banki zaoferowały niezwykle atrakcyjne warunki, co znacząco zwiększyło siłę nabywczą Polaków. Natomiast podaż mieszkań jest mniej więcej stała – tłumaczy.

Na to, by banki ograniczyły akcję kredytową, raczej się nie zanoś, chyba że gospodarka znacznie by zwolniła. Dziś w wywiadzie dla GP Dariusz Filar, członek Rady Polityki Pieniężnej mówi, że w ciągu przynajmniej 2 lat nie grozi nam spowolnienie gospodarcze.

W takiej sytuacji oskarżenia o windowanie cen padają pod adresem deweloperów, którym zarzuca się, że wstrzymują inwestycje w oczekiwaniu na sprzedaż mieszkań po jeszcze wyższych cenach i tym samym ograniczają ich podaż. Ci zaś winą obarczają admi-

nistrację. Nikomu tak naprawdę nie zależy, by skokowy wzrost cen zatrzymać, a program 3 mln tanich mieszkań, który mógłby zwiększyć podaż, na razie nie przynosi efektów.

– Przy tak wysokich marżach czekanie nie ma sensu. Naszym problemem jest to, że kolejne projekty opóźniają się na skutek zawiłych procedur, coraz bardziej skomplikowanego prawa i fatalnie działających urzędów – mówi prezes Dom Development.

Spekulacyjne zakupy ziemi

Nie można też zapominać o kosztach zakupu gruntu. Jak podaje Polski Związek Firm Deweloperskich, w Warszawie w ciągu ostatniego roku koszt gruntu w całkowitej cenie mkw. mieszkania zwiększył się aż o 60 proc.

– Cena gruntu w Warszawie to dzisiaj nawet ponad 20 proc. wartości inwestycji. Podobnie jest w Krakowie i Wrocławiu. W Poznaniu udział kosztu zakupu gruntu w całej inwestycji to obecnie 8-10 proc., nieco większy jest w Trójmieście. To oczywiście przekłada się na ostateczną cenę mieszkania – mówi Artur Pietraszewski, partner w firmie doradczej REAS Konsulting.

Ponadto na rynku obserwujemy zjawisko przepłacania za grunty.

– Wielu deweloperów tworzy banki ziemi licząc na to, że ich cena jeszcze wzrośnie. Firmy te skupują ziemię, ale nie po to, by na niej budować, tylko żeby sprzedać ją z zyskiem – dodaje ekspert firmy REAS.

Piotr Cyburt, prezes BRE Banku Hipotecznego, uważa, że zbliżające się wybory samorządowe doprowadziły do paraliżu decyzyjnego w zakresie wydawania pozwoleń budowlanych i decyzji o warunkach zabudowy. Jego zdaniem w wielu przypadkach sytuację komplikuje brak planów zagospodarowania przestrzennego. Jest to niewątpliwie czynnik, który powodował w ostatnim okresie i będzie

w dalszym ciągu wywierał presję na wzrost cen mieszkań.

– Stopień objęcia Polski planami zagospodarowania przestrzennego jest zatrważający: Warszawa 18 proc., Kraków niecałe 5 proc., Poznań 7 proc., Gdańsk – rekordzista jeśli chodzi o duże aglomeracje – 37 proc. Konsekwencją tego jest wydłużający się cykl przygotowania inwestycji. Brak planów pozwala na duży poziom uznaniowości w postępowaniu administracyjnym. Z kolei warunki zabudowy, na podstawie których można wydać pozwolenie na budowę, dość nieprecyzyjnie opisują to, jakie inwestycje można zrealizować – mówi Artur Pietraszewski.

Dostępność gruntów to jednak nie jedyny czynnik podwyższający ceny mieszkań. Brakuje również ziemi odpowiednio przygotowanej do inwestycji. Wielu deweloperów rozpoczyna inwestycje na terenach, które do niedawna uznawane były jako nieinwestycyjne lub mało atrakcyjne, np. tereny poprzemysłowe, trudne tereny w pasie nadbrzeżnym. Sama technologia, którą trzeba zastosować przy tego typu inwestycjach, jest niezwykle kosztowna.

W ciągu ostatnich lat wyraźnie zwiększyła się też intensywność zabudowy. Z badań REAS Konsulting

NOWE PODATKI PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Od nowego roku zamiast dotychczasowych 10 proc. podatku płaconego od przychodu ze sprzedaży nieruchomości zapłacimy 19 proc. od dochodu. Zapłacimy go zatem tylko od zysku, co będzie korzystniejsze. Podatku nadal nie będziemy płacić przy sprzedaży nieruchomości, które mamy dłużej niż 5 lat. Podatku nie będziemy płacić przy sprzedaży takich nieruchomości, w których będziemy zameldowani przez co najmniej rok. Nowe zasady będą dotyczyły tylko sprzedaży nieruchomości nabytych po 1 stycznia 2007 r. Nabyte wcześniej, w przypadku sprzedaży przed upływem 5 lat od ich nabycia, nadal opodatkowane będą podatkiem od przychodu.

OPLATY NOTARIALNE PRZY SPRZEDAŻY MIESZKANIA*

2100 zł – taksa notarialna
 250 zł – opłata za sporządzenie wniosku do sądu o wpis nowego właściciela w księgę wieczystej
 4 tys. zł – podatek od czynności cywilnoprawnych
 200 zł – opłata sądowa
 7,5 zł – opłata za każdą stronę aktu oraz jego wypisów i odpisów

*mieszkanie własnościowe o wartości 200 tys. zł, wszystkie ceny z VAT

ponieważ...

ANALIZA PRAWNA

Zmiana przepisów obniży ceny

Pierwszym, najważniejszym warunkiem zatrzymania niekontrolowanego wzrostu cen mieszkań jest nowelizacja ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Nowelizacja ma polegać na tym, że decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane w oparciu o studia uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, które posiada większość gmin i miast. Umożliwi ona natychmiastowe zwielokrotnienie podaży gruntów pod inwestycje.

Drugim warunkiem jest jak najszybsze uchwalenie prostej, dwustronicowej ustawy gwarantującej utrzymanie 7-proc. stawki VAT na mieszkania i domy. Unia Europejska dała polskiemu rządowi wolną rękę w tej kwestii. Obawa przed wysoką stawką podatku VAT powoduje bowiem nienaturalnie zwiększony popyt i spekulacyjny zakup mieszkań. Szybkie przyjęcie ustawy może zmniejszyć tę presję.

Trzecim warunkiem jest obniżenie kosztów przygotowania i prowadzenia inwestycji poprzez przyjęcie nowego prawa budowlanego. Propozycje rozwiązań są gotowe. Uproszczenie i skrócenie procedur, uwzględnienie rachunku ekonomicznego w przepisach budowlanych oraz uniemożliwienie stosowania dowolnych interpretacji przepisów to podstawowe założenia nowej ustawy.

Podstawa prawna

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- Ustawa o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz.U. nr 54, poz. 535 z późn. zm.).
- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Źródło: propozycje Polskiego Związku Firm Deweloperskich

wynika, że średnia wielkość inwestycji w tym roku wynosiła 137 mieszkań. W zeszłym roku było to 98, a dwa lata temu nieco ponad 80 mieszkań. Rośnie więc skala inwestycji, a wraz z nią trudności techniczne, np. problem wielopiętrowych garaży.

Wyższe koszty to pewne

Planujący kupić mieszkanie wydadzą więcej również z powodu rosnących cen materiałów budowlanych, gdzie – poza pewnymi grupami towarowymi – obserwuje się nieustające podwyżki. W 2006 roku o 50 proc. podrożały materiały ściennie.

– Branża betonów komórkowych przez wiele lat przynosiła producentom straty. W branży styropianowej nie znam producenta, który w zeszłym roku zanotowałby zysk. Jeżeli pojawia się koniunktura, firmy muszą odrobić straty z poprzednich lat i w końcu pomyśleć o inwestycjach – mówi Bogdan Panhirs, dyrektor handlowy Polskich Składów Budowlanych.

W tym roku wyroby styropianowe podrożały o 25–30 proc. Podwyżkę wprowadzono na wyroby izolacyjne typu wełny mineralne i skalne – w sumie ich ceny wzrosły o 15 proc. O 10–15 proc. zdrożały wyroby stalowe, o 2–6 proc. chemia budowlana, farby i lakiery. To nie koniec podwyżek.

– Jeśli chodzi o wyroby ściennie, z pewnością nie. Wyrobów izolacyjnych po prostu brakuje, i nawet jeżeli zdrożeją, nikt nie zaprotestuje. W górę pójść też ceny cementów. W ciągu roku należy spodziewać się więc dalszych podwyżek, choć może nie na takim poziomie, jaki obserwowaliśmy w tym roku – uspokaja Bogdan Panhirs.

Równie szybko rosną też koszty wykonawstwa, ponieważ na rynku brakuje wykwalifikowa-

nych pracowników budowlanych. Wielu z nich wybrało lepiej płatną pracę za granicą. Żeby zatrzymać pracowników, firmy budowlane zmuszone są podwyższać płace.

– Mamy trudności w znalezieniu zbrojarzy, cieśli, spawaczy. Trzeba wziąć również pod uwagę to, że obecnie realizuje się więcej kontraktów niż nawet rok temu. Wzrosło więc zapotrzebowanie na pracę – wyjaśnia Krzysztof Kozioł, rzecznik Budimeksu.

Według szacunków Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa niedobór pracowników budowlanych wynosi około 150 tys. osób w skali całego kraju. Koszty wynagrodzenia w budownictwie wzrosły w ostatnim roku średnio o 9 proc., a w niektórych specjalnościach nawet o 100 proc.

Bogdan Łyska, dyrektor biura PZPB, podkreśla ponadto, że w latach 2000–2004, czyli w okresie zapaści w branży, zlikwidowano większość budowlanych szkół zawodowych i techników. Żeby wyjść z kryzysu, PZPB forsuje projekt, który pozwoli na zatrudnianie pracowników zza granicy, głównie z Ukrainy, Białorusi i Rumunii.

– Nie zaspokoi to oczywiście w pełni zapotrzebowania na pracowników budowlanych, ale jako rozwiązanie doraźne zdecydowanie wpłynęłoby na poprawę sytuacji na rynku pracy w branży – przekonuje dyrektor PZPB. ■

KOMENTARZ strona 2

Jutro: W redakcji GP odbędzie się panel na temat tendencji na rynku mieszkań z udziałem m.in. ministra budownictwa Andrzeja Aumillera

relacja na łamach Gazety Prawnej w przyszłym tygodniu