



Dostępność mieszkań

Co to znaczy „dostępne mieszkanie”? PZFD

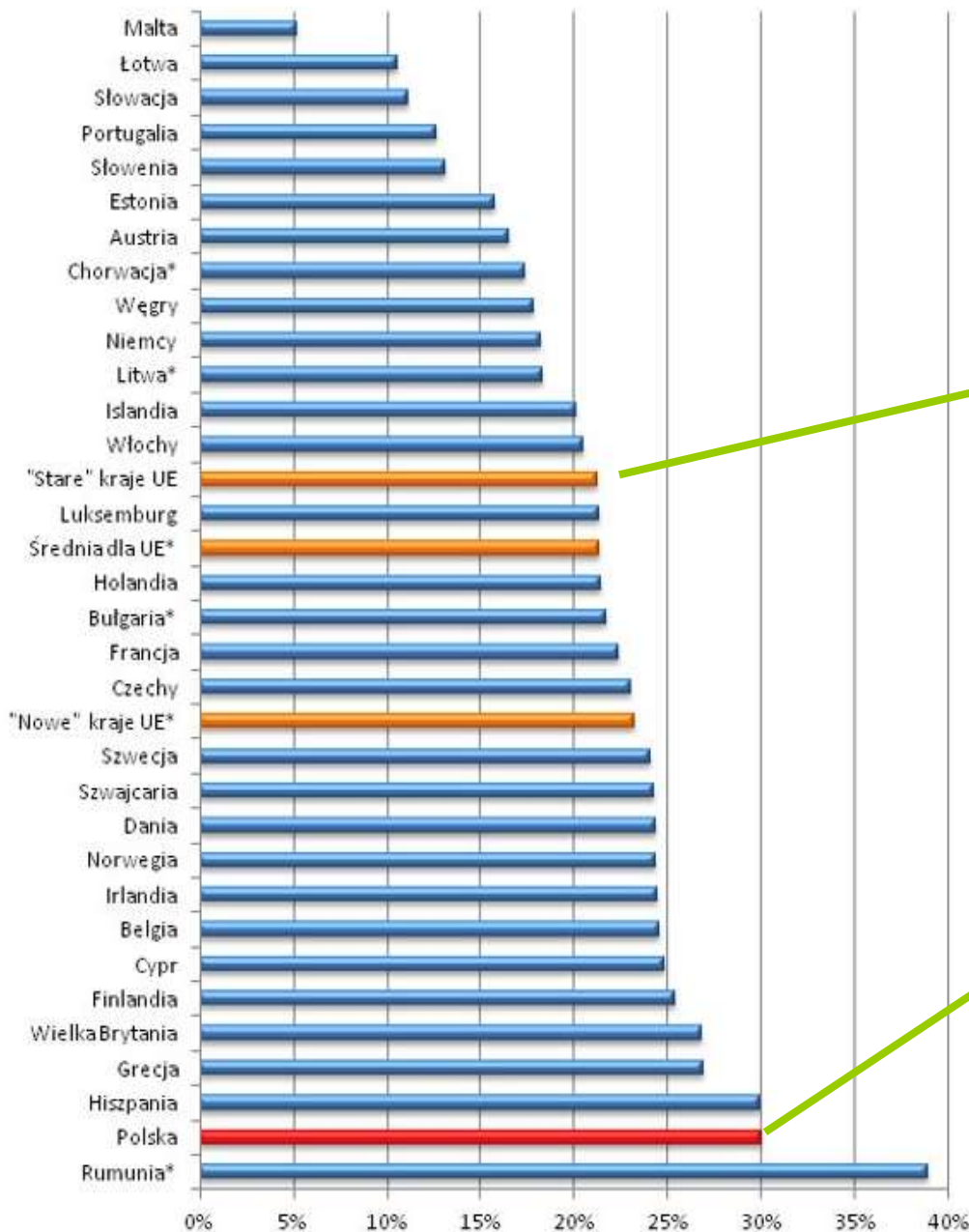
Polski Związek Firm Deweloperskich



- Jeżeli gospodarstwo domowe wydaje więcej niż 35 % swojego dochodu na mieszkanie, wtedy mieszkanie uważane jest za niedostępne”)
- Taki koszt należy rozumieć jako koszt ponoszony na najem, ratę kredytową bądź inne koszty utrzymania.



Wydatki na najem dwuosobowego gospodarstwa domowego (udział w domowym budżecie)



Przeciętne dwuosobowe gospodarstwo domowe w krajach „starej Unii” wydaje ok. 21 % swoich dochodów na najem.

W Polsce ten koszt szacuje się na 30% i jest to prawie najwyższy wskaźnik w Europie.

Wskaźnik nadmiernego obciążenia kosztami mieszkania według statusu zajmującego mieszkanie (% populacji) 2009 rok



Polski Związek Firm Deweloperskich

	OGÓLEM	WŁAŚCICIEL		NAJEMCA	
		Z KREDYTEM HIPOTECZNY	BEZ KREDYTU HIPOTECZNEGO	CZYN SZ WOLNO-RYNKOWY	CZYN SZ ZREDUKOWANY LUB BRAK
EU-27	12.2	8.8(s)	5.8(s)	25.6(s)	11.7(s)
BE	8.7	2.5	2.9	30.6	12.7
BG	7.2	3.6	6.2	38.1	11.4
CZ	9.0	10.1	6.1	23.2	14.0
DK	24.4	23.1	16.8	29.7	:
DE	23.6	:	:	:	:
EE	4.4	11.4	1.9	20.9	6.3
IE	4.1	2.3	1.3	21.9	1.9
EL	22.2	10.5	13.6	67.1	3.6
ES	10.9	14.7	3.3	40.8	10.3
FR	3.4	1.2	0.5	10.0	5.0
IT	7.6	7.7	2.6	27.4	8.9
CY	2.5	2.4	0.4	17.9	0.4
LV	8.6	14.6	7.2	14.1	11.9
LT	5.5	12.2	3.9	23.4	10.9
LU	3.7	0.8	0.2	13.3	4.6
HU	8.9	16.4	5.2	44.0	14.5
MT	3.6	4.6	2.7	37.7	3.1
NL	13.2	12.2	4.7	17.7	
AT	5.1	1.2	1.4	12.4	6.4
PL	8.2	6.0	7.3	32.8	8.7
PT	6.3	8.2	2.3	19.9	4.7
RO	15.5	8.9	14.9	56.5	26.8
SI	3.9	9.3	2.6	13.1	5.4
SK	9.4	32.3	6.9	13.4	9.6
FI	4.6	3.2	2.5	11.6	7.5
SE	10.2	4.3	10.9	20.6	31.5
UK	16.7	10.3	9.4	40.7	26.6
IS	8.5	9.0	4.9	13.3	5.8
NO	10.4	9.5	5.7	26.0	12.9
CH	12.6	7.8	:	17.0	11.9

Wskaźnik nadmiernego obciążenia kosztami mieszkania (housing cost overburden rate) jest definiowany przez Eurostat jako procent populacji wydający na mieszkanie ponad 40% swojego rozporządzalnego dochodu. Do wydatków na mieszkanie zalicza się ratę kredytu dla właścicieli bądź miesięczny czynsz dla najemców oraz koszty mediów i inne związane z utrzymaniem nieruchomości koszty jak remonty ubezpieczenia

32,8 % spośród najemców płacących rynkowy czynsz w Polsce wydaje na najem ponad 40% swojego rozporządzalnego dochodu.

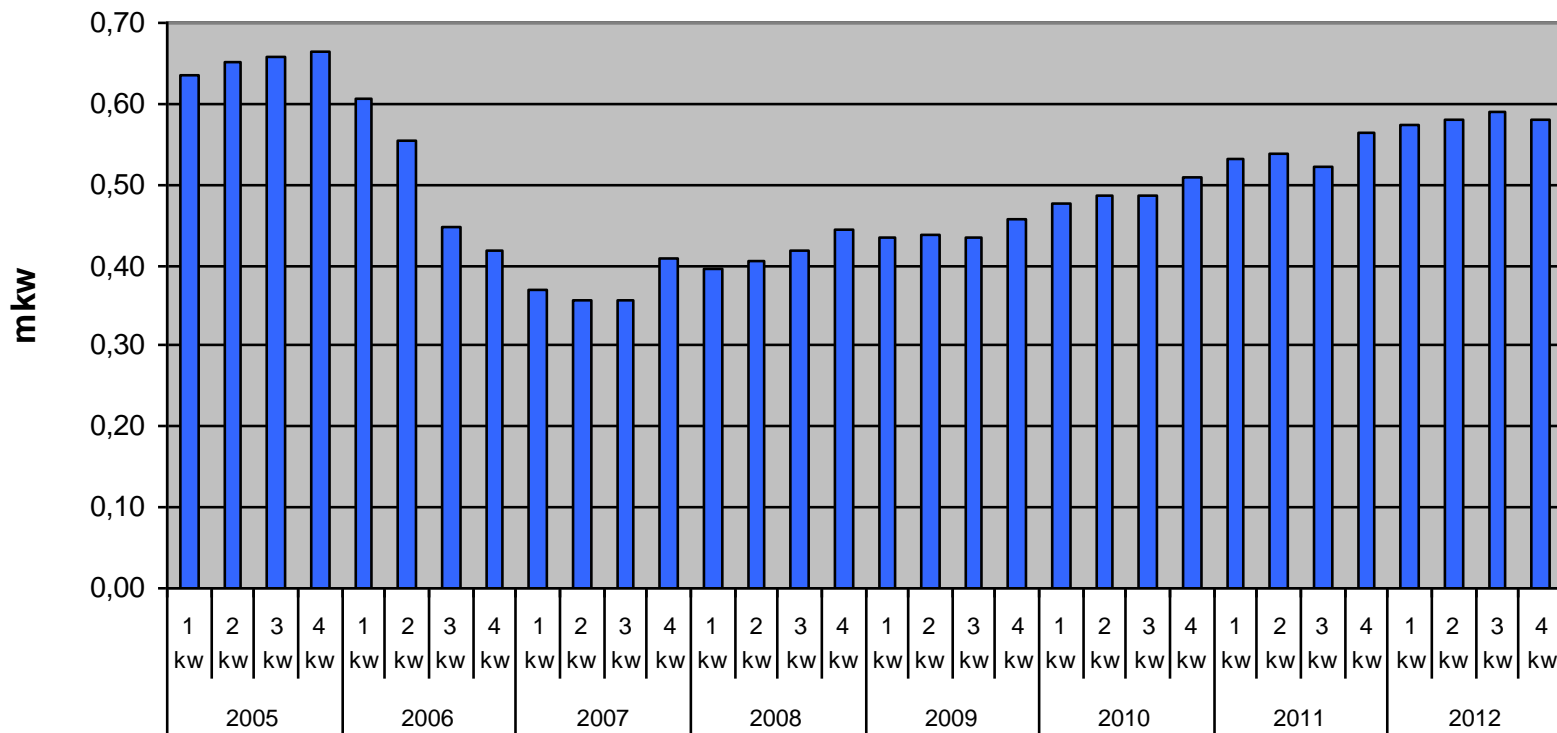
CIEKAWY FAKT: W krajach UE na rynku najmu występują skrajne sytuacje: W Polsce i na Malcie mniej niż 10% najemców płaci rynkowy czynsz. W Danii czy Holandii jest to aż 95% najemców.

Źródło: Eurostat Housing Condition Survey 2009

A może by tak kupić mieszkanie?

Za jedną średnią pensję obywatel Polski może nabyć 0,7 m² – dane dla 7 największych miast.

**Dostępność mieszkania - po przeciętnej cenie (7 miast)
za średnie wynagrodzenie**



Tak długo, jak produktywność polskiej gospodarki będzie znacząco niższa niż w innych krajach Europy nie zwiększymy możliwości nabycia mieszkania na własność

- Produktywność zatrudnionych w Euro na godzinę:

• Strefa Euro	38
• Dania	52
• Irlandia, Holandia	50
• Niemcy	42
• Francja	44
• Austria	40
• Czechy	15
• Grecja	22
• Polska	10
• Łotwa	9
• Bułgaria, Rumunia	5

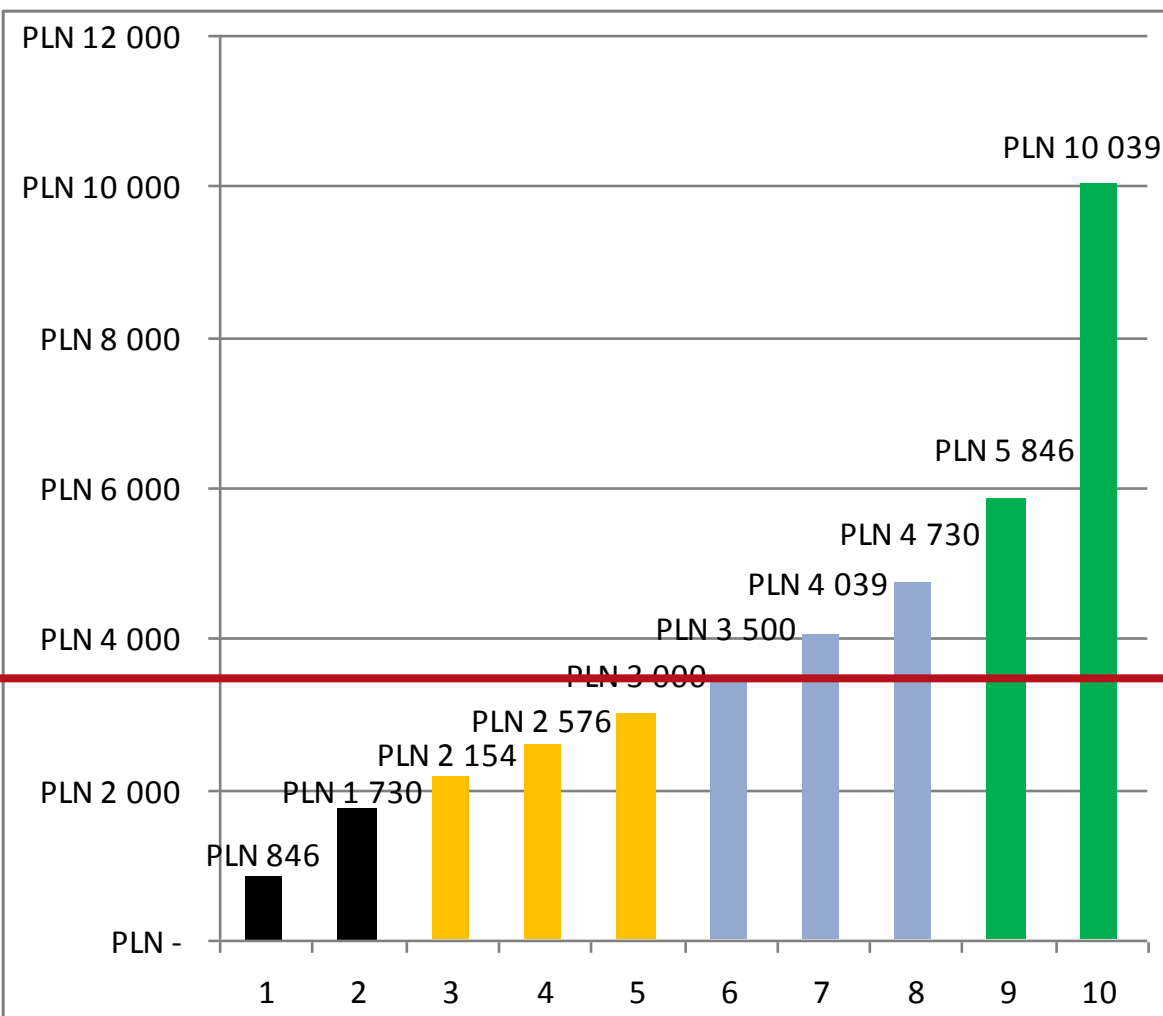
- *Źródło Eurostat dane za 3 kwartał 2012*

Koszty produkcji mieszkań można obniżyć poprzez:

- Racjonalizację planowania przestrzennego
- Racjonalizację procedur uzyskiwania pozwolenia na realizację inwestycji
- Ustawowe i ścisłe określenie zasad podziału kosztów realizacji inwestycji towarzyszących budownictwu kubaturowemu pomiędzy inwestora i gminę
- Racjonalizację warunków technicznych budynków

- Kompleksowa realizacja powyższych postulatów pozwoli na obniżenie kosztów budowy mieszkań o ok. 10% jak wynika z badań prowadzonych przez PZFD

Szacowany średni miesięczny dochód rozporządzalny w gospodarstwie domowym wg. decyli w 2012



Co najmniej 40% obywateli nigdy nie będzie mogła pozwolić sobie na kredyt hipoteczny

Domy/mieszkania są jednymi z drogich dóbr i zawsze takimi pozostaną z powodu stale rosnących kosztów gruntu oraz kosztów budowy. Pewnej liczby osób nigdy nie będzie stać na własny dom/mieszkanie.

- 83 % nieruchomości mieszkalnych w Polsce jest zajmowana przez swoich właścicieli. Średnia dla krajów UE to 70 %, a dla krajów „starej Unii” 66 %.
- Największy udział nieruchomości wynajmowanych jest w Austrii i Niemczech, gdzie ponad połowa mieszkań to mieszkania czynszowe
- Najniższy udział wynajmowanych mieszkań występuje w Rumunii i Grecji – 97 % nieruchomości mieszkalnych jest zajmowanych przez swoich właścicieli.

Co ciekawe w Austrii dwuosobowe gospodarstwo domowe wydaje na najem ok. 16,5 % swojego dochodu podczas gdy w Rumunii jest to ok. 40%.

Którzy prywatni inwestorzy mogliby być zainteresowani rynkiem najmu?

- Indywidualni inwestorzy
- Firmy
- Fundusze inwestycyjne
- Fundusze emerytalne



- Mieszkanie sprzedawane inwestorowi instytucjonalnemu może być tańsze od sprzedawanego indywidualnym nabywcą, gdyż znacznie ograniczone jest ryzyko komercjalizacji oraz zminimalizowany koszt sprzedaży.
Oceniam te koszty na 10 %
- W najbliższych latach można spodziewać się trudniejszego dostępu do kredytów mieszkaniowych po wejściu regulacji Bazylei III

Inwestycja w nieruchomości na wynajem jest bardzo bezpiecznym środkiem lokowania kapitału

- Brak ryzyka bankructwa jak w przypadku akcji czy obligacji.
- Ograniczone ryzyko długoterminowe.
- Rozsądny zysk i wzrost wartości w długim okresie czasu.

Fundusze emerytalne wydają się naturalnym kandydatem, który powinien być zainteresowany inwestycjami w nieruchomości mieszkalne na wynajem.



Co jest potrzebne aby zainteresować kapitał prywatny?

Zachęty ekonomiczne :

- Skrócona, np. dziesięcioletnia amortyzacja dla działalności gospodarczej
- Ulgi podatkowe dla indywidualnych inwestorów

Te instrumenty ekonomiczne nie są prostymi dotacjami lecz należy je traktować jako inwestycję państwa pod przyszłe dochody podatkowe

Niższe koszty inwestora to niższy czynsz najemcy na zrównoważonym rynku

Liberalizacja ustawy o ochronie praw lokatorów;

Dziękuję za uwagę



JACEK BIELECKI

Polski Związek Firm Deweloperskich

