



Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego

Mazowsze

ANALIZY I STUDIA



12

**Obszar metropolitalny Warszawy
Rynek nieruchomości
i jego przemiany**

A i S

4(12)/2007

Obszar metropolitalny Warszawy Rynek nieruchomości i jego przemiany

Warszawa 2007

Opracowanie/Wydawca
Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego
ul. Lubelska 13
03-802 Warszawa
tel. (022) 518 49 00
fax (022) 518 49 49
e-mail: biuro@mbpr.pl

Dyrektor Biura

prof. dr hab. Zbigniew Strzelecki

Zastępcy dyrektora

mgr Bartłomiej Kolipiński
mgr inż. arch. Tomasz Sławiński

Dyrektor Oddziału Terenowego w Ostrołęce

mgr inż. Hanna Pikosz

Redakcja:

dr Dariusz Piotrowski

Wykonano przez Oddział Terenowy w Ostrołęce

inż. Maria Kotowska
mgr inż. Ewa Szymczyk

Przy współpracy

Krzysztof Gąska
mgr inż. Robert Rusoł
Maria Zienkiewicz

Korekta językowa

mgr inż. Ewa Szymczyk

Opracowanie graficzne

Ewa Palasek
mgr Andrzej Luśniewski

Tłumaczenie

Marta Krasowska

Redakcja techniczna, skład i łamanie

Tomasz Cybulski
Anna Zielińska

**Mazowsze
Analizy i Studia**



Zeszyt 4(12)/2007

„Obszar metropolitalny Warszawy. Rynek nieruchomości i jego przemiany”

ISSN 1892-6322

SPIS TREŚCI

STRESZCZENIE	7
WPROWADZENIE	9
1. NOWA SYTUACJA WARSZAWY	10
2. POLSKI I WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA TLE KRAJÓWI STOLIC EUROPEJSKICH.....	13
3. WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA TLE WYBRANYCH MIAST POLSKI	22
4. RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OBSZARZE METROPOLITALNYM WARSZAWY	25
4.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Warszawy	25
4.2. Rynek mieszkaniowy	26
4.3. Działki	43
4.4. Rynek powierzchni handlowych	53
4.5. Rynek powierzchni biurowych.....	63
4.6. Rynek powierzchni magazynowo-logistycznych.....	75
5. PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	88
Literatura:	94
Spis map	95

„ ...

- *nieruchomości posiadają wartość kapitałową, co umożliwia zaciąganie kredytów na różne cele gospodarcze,*
- *nieruchomości są przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału,*
- *nieruchomości wraz z infrastrukturą są czynnikiem produkcyjnym, gdyż stanowią bazę kapitałową dla wytwarzania towarów i usług,*
- *nieruchomości dostarczają przestrzeni dla bytowania, pracy, wypoczynku i działalności gospodarczej*

...”

Katarzyna Kwiatkowska – WSGN w Warszawie

STRESZCZENIE

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulująca między innymi zasady opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego na poziomie wojewódzkim (art. 39 ust. 6) nakłada na samorząd województwa obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego. Plan Obszaru Metropolitalnego Warszawy wykonuje Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego. Prace planistyczne poprzedzono różnego rodzaju analizami obejmującymi problemy przestrzenne.

Celem niniejszej analizy wykonanej w 2004 r. jest próba wyznaczenia obszaru, na którym bliskość stolicy wpływa na ceny nieruchomości, co może być jedną z przesłanek wyodrębnienia zasięgu przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Analiza uwzględnia rynek nieruchomości w Warszawie i jej otoczeniu na tle stolic europejskich i wybranych dużych miast w kraju. Opracowanie zakończono podsumowaniem prezentującym przyszłość rynku nieruchomości – prognozując jego rozwój.

Zachodzące obecnie zjawisko silnego wzrostu cen nieruchomości, mocno skorelowane z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, a także podwyżką cen siły roboczej i materiałów budowlanych, zwielokrotnieniem inwestycji krajowych i zagranicznych w nieruchomości, szczególnie w aglomeracji warszawskiej, spowodowało, że opracowane w 2004 r. prognozy można określić jako poprawne pod względem dynamiki cen nieruchomości, a powściągliwe w zakresie żywiołowości zjawiska.

Przedmiotowe opracowanie ma obecnie charakter „historyczny”, bowiem opiera się na dostępnych danych adekwatnych do czasu jego sporządzenia, choć zasięg oddziaływania Warszawy na dynamizm cen nieruchomości praktycznie nie zmienił się. Zatem przedstawione w opracowaniu problemy przestrzenne związane ze zjawiskiem wysokich cen nieruchomości w stolicy i jej otoczeniu, występujące w 2004 r. (obecnie wykazujące znaczną żywiołowość) są ważną przesłanką kształtowania polityki przestrzennej w opracowywanym planie zagospodarowania Obszaru Metropolitalnego Warszawy.

WPROWADZENIE

Niniejsza analiza wykonana w 2004 r. i stanowi próbę wyznaczenia obszaru, na którym bliskość stolicy wpływa na ceny nieruchomości, co może być jedną z przesłanek wyodrębnienia zasięgu przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy. W tym celu przeanalizowano rynek nieruchomości w Warszawie i jego otoczenie na tle stolic europejskich i wybranych dużych miast w kraju.

Przedstawiona analiza opierała się przede wszystkim na danych udostępnionych w publikacjach prasowych lub na stronach internetowych, a w nielicznych przypadkach na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Do analiz wykorzystano głównie raporty opracowywane przez wyspecjalizowane firmy i agencje zajmujące się badaniem rynku nieruchomości w Polsce. Opracowanie zakończono podsumowaniem prezentującym przyszłość rynku nieruchomości – prognozując jego rozwój.

Zachodzące obecnie zjawisko silnego wzrostu cen nieruchomości, mocno skorelowane z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, a także podwyżką cen siły roboczej i materiałów budowlanych, zwielokrotnieniem inwestycji krajowych i zagranicznych w nieruchomości, szczególnie w aglomeracji warszawskiej, spowodowało, że opracowane w 2004 r. prognozy można określić jako poprawne pod względem dynamiki cen nieruchomości, a powściągliwe w zakresie żywiołowości zjawiska.

Przedmiotowe opracowanie ma charakter „historyczny”, bowiem opiera się na dostępnych danych adekwatnych do czasu jego sporządzenia, choć zasięg oddziaływania Warszawy na dynamizm cen nieruchomości praktycznie nie zmienił się. Zatem przedstawione w opracowaniu problemy przestrzenne związane ze zjawiskiem wysokich cen nieruchomości w stolicy i jej otoczeniu, występujące w 2004 r. (obecnie wykazujące znaczną żywiołowość) są ważną przesłanką kształtowania polityki przestrzennej w opracowywanym planie zagospodarowania Obszaru Metropolitalnego Warszawy.

1. NOWA SYTUACJA WARSZAWY

W związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej i trwającym procesem przystosowywania się do nowych warunków bardzo istotna jest znajomość unijnych rynków nieruchomości i porównywania procesów zachodzących w krajach UE 15. Istotnym również jest zaprezentowanie sytuacji na polskim rynku nieruchomości na tle innych sfer życia społeczno-gospodarczego.

Już wcześniej rozpoczęto wdrażanie reform mających na celu dostosowanie naszego rynku do wymogów UE. Polska była i jest interesującym krajem dla inwestorów ze względu na potencjał rynku, dostępność siły roboczej a także ulgi oferowane przez rząd i władze lokalne. Polska stała się ważnym miejscem inwestycji w Europie. W rankingu wschodzących rynków europejskich w 2004 roku, Polska uzyskała najlepszą ocenę pod względem ogólnego rozwoju bez uwzględnienia ryzyka. Zajęła 3 miejsce, utrzymując razem z Czechami i Węgrami swoją pozycję jako najlepszy rynek. W aktywności rynku nieruchomości uplasowała się na pierwszej pozycji.

Warszawa znalazła się w nowych warunkach europejskiego współzawodnictwa, wobec silnej konkurencji innych stolic Europy Środkowej.

W Warszawie nie ma, pomimo szans jakie były przy jej odbudowie po zniszczeniach wojennych, wykształconego i atrakcyjnego centrum biznesowego rozpoznawanego w świecie i identyfikowanego przez społeczność międzynarodową wyłącznie z Warszawą. Tak jak np. Piąta Aleja w Nowym Jorku, Pola Elizejskie – Paryż czy też Oxford Street – Londyn. Identyfikacja centrum Warszawy¹ obejmuje różny obszar miasta – od 0,36 km² do 3,51 km² – przy czym generalnie obejmuje ulice: Krakowskie Przedmieście, Nowy Świat i Aleje Jerozolimskie i rozciąga się od Marszałkowskiej do Jana Pawła II, natomiast od strony północnej rozciąga się od Świętokrzyskiej do Alei Solidarności a od strony południowej od Alei Jerozolimskich do Armii Ludowej.

Warszawa podczas II Wojny Światowej została zniszczona w 70% i to głównie jej część lewobrzeżna. Miasto było odbudowywane kosztem wielu rozbieranych obiektów zabytkowych w małych miastach i miasteczkach Ziemi Zachodnich i Północnych, którym zabrano cenioną i pielęgnowaną na całym świecie zabudowę dającą świadectwo historii.

A w efekcie mamy, jak pisze prof. Bohdan Jałowicki²: „Mimo ogromnych zniszczeń pozwalających na znaczną swobodę kształtowania obszaru miasta kontynuowano (w okresie PRL – przypis autorów) dotychczasowe niekorzystne linie rozwojowe.

- *Nadmiernie rozwijano funkcje produkcyjne miasta kosztem jego roli stołecznej.*
- *Rozciągając przestrzeń miejską zrezygnowano ze zwartości miasta; nie zintegrowano odbudowanej dzielnicy zabytkowej z obszarem śródmiejskim; nie ukształtowano nowego centrum miasta; nie połączono lewo i prawobrzeżnych części Warszawy w jednolitą przestrzeń, z rzeką jako elementem wiążącym oba obszary.*
- *Zaniedbano transport miejski: nie wybudowano sieci metra, obwodnic, dróg szybkiego ruchu i mostów.”*

Do tej oceny należy dodać zabranie właścicielom praw do dysponowania własną nieruchomością, przydzielanie mieszkań „z kwaterunku”, brak remontowania wielu z nich. W konsekwencji powstały dzielnice o „złej reputacji”.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę niechęć Polaków do przekształceń polegających na „wyburzaniu stanu istniejącego”. Można tu przytoczyć gorącą dyskusję nad „być lub nie” dla

¹ Globalizacja Warszawy – Strategiczny problem XXI wieku, Polskie Towarzystwo Współpracy z Klubem Rzymskim, Warszawa 2004

² ibidem

Pałacu Kultury i Nauki, który dla ogromnej rzeszy Polaków jest symbolem Stolicy (a co z Syrenką?). Czy w Warszawie udało by się to co w Nowym Jorku – wyburzenie całego kwartału zabudowy i zrealizowanie wielkiego projektu Central Park? Czy uda się przekształcić „społecznie potrzebne” ogródki działkowe – kolorowe wiosną i latem, w pozostałych porach roku kojarzące się z opuszczonymi slamsami – w nowoczesne tereny inwestycyjne?

Jest to „bagaż”, z którym Warszawa musi sobie poradzić by zająć znaczące miejsce wśród metropolii światowych. Należy sądzić, że poradzi sobie, gdyż stolica otrzymała międzynarodową nagrodę Barcelona Meeting Point – BMP przyznaną za najlepszy projekt w dziedzinie nieruchomości³. Oceniano projekty infrastrukturalne i urbanistyczne oraz ilość i poziom inwestycji, które w przeciągu ostatniego roku oddano do użytku w Warszawie.

W długoletnich planach inwestycyjnych władz miasta znajdują się zadania, które niewątpliwie płyną na wzrost atrakcyjności stolicy dla różnych inwestorów. Należy tu wymienić planowane:

- Rekonstrukcja zachodniej strony Placu Piłsudskiego, która obejmuje odbudowę Pałacu Brühla – przedwojennej siedziby Ministerstwa Spraw Zagranicznych, Pałac Saski oraz zabudowę wzdłuż ulicy Królewskiej,
- Centralny Rejon Warszawy – obejmuje obszar w liniach ulic: Marszałkowskiej, Świętokrzyskiej, Emilii Plater i Al. Jerozolimskich. Jak podaje Biuro Naczelnego Architekta Warszawy: *„Konieczne jest stworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych, takich jak ulice, skwery, parki, ciągi piesze. Pozwolą one uzyskać dla CRW waloru miejsca o charakterze obszaru kulturowego. ... Integracja PKiN ze strukturą miasta zostanie umocniona przez rozwój funkcji kongresowych”*,
- Rewitalizacja Krakowskiego Przedmieścia – wytyczne do tego projektu zostały opracowane przez zespół autorski pod kierownictwem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego i uwzględniają szereg wniosków różnych jednostek ale i również, co jest bardzo ważne, mieszkańców miasta. Zostaną udostępnione do zagospodarowania dziedzińce, podwórka a także piwnice w obiektach położonych bezpośrednio przy trakcie.

Trzeba powiedzieć, że Warszawa postrzegana była i jest przez inwestorów zagranicznych jako miasto przyjazne inwestorom o szybkim tempie wzrostu gospodarczego i dużym potencjale ekonomicznym.

Warszawa wraz z Pragą i Budapesztem jest znaczącym miastem w Europie i regionem najczęściej wybieranym przez inwestorów. Inwestorzy interesują się rynkiem nieruchomości komercyjnych, głównie z powodu wielkości rynku i niskich stawek czynszu. Największym zainteresowaniem w Warszawie cieszy się sektor biurowy. Powstanie filii wielkich korporacji i napływ wysokokwalifikowanych kadr z zagranicy otworzył rynek na lokale biurowe i luksusowe mieszkania. Od drugiej połowy roku 2003 na rynku nieruchomości, szczególnie w sektorze mieszkaniowym nastąpiło ożywienie, jeszcze bardziej wzrosło zainteresowanie inwestorów nieruchomościami komercyjnymi.

Perspektywy dla rynku nieruchomości są pozytywne. W 2004 roku Warszawa, na trzecie najlepszych dla biznesu miast w Europie, awansowała do pierwszej dwudziestki najlepszych lokalizacji biznesowych, uzyskując jednocześnie w porównaniu do 2003 roku wyższe notowania w większości analizowanych kategorii⁴. Badania takie prowadzone są corocznie począwszy od 1990 roku. Analizowane są zagadnienia uznawane przez firmy za istotne przy podejmowaniu decyzji o lokalizacji działalności, a następnie oceniane są główne miasta biznesu w Europie pod kątem tych kategorii.

Zdaniem autorów raportu, w ciągu najbliższych pięciu lat, największe firmy europejskie otworzą swoje biura m.in. w Warszawie.

³ Barcelona doceniła Warszawę, Serwis Samorządowy PAP S.A., 19 listopada 2004 r.

⁴ European Cities Monitor – raport z 2004 r., Cushman&Wakefield Healey&Baker

W 2004 roku Warszawa, poprawiła swoje notowania w następujących kategoriach:

- najlepsze miasto do ulokowania dziś biznesu, rok 2003 – 22. miejsce, 2004 – 20. miejsce (Londyn, Paryż i Frankfurt, to trzy najlepsze miasta dla biznesu),
- opłacalność i relatywne wartości uzyskiwane w zamian za pieniądze wydawane na wynajem powierzchni biurowej, rok 2003 – 7. miejsce, 2004 – 1. miejsce,
- dostępność kwalifikowanej kadry, rok 2003 – 26. miejsce, 2004 – 16. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn),
- efektywność połączeń dla transportu międzynarodowego, rok 2003 – 26. miejsce, 2004 – 24. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn),
- klimat dla rozwoju biznesu wynikający z rządowej polityki podatkowej i finansowej, rok 2003 – 5. miejsce, 2004 – 3. miejsce (na miejscu pierwszym jest Dublin),
- znajomość języków obcych, rok 2003 – 22. miejsce, 2004 – 21. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn),
- dostępność powierzchni biurowej, rok 2003 – 10. miejsce, 2004 – 8. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn),
- efektywność transportu wewnątrz kraju, rok 2003 – 28. miejsce, 2004 – 27. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn).

W 2004 roku pogorszyły się notowania Warszawy pod względem jakości usług telekomunikacyjnych, bowiem znalazła się na 26. miejscu na 30 badanych.

Na niezmiennym poziomie, w porównaniu do 2003 roku, Warszawa zajmowała miejsce w następujących kategoriach:

- niskie koszty pracy – 1. miejsce,
- łatwość dostępu do rynku i klientów – 18. miejsce (na miejscu pierwszym jest Londyn),
- czystość środowiska – 27. miejsce (na miejscu pierwszym jest Sztokholm),
- jakość poziomu życia pracowników – 29. miejsce (na miejscu pierwszym jest Barcelona).

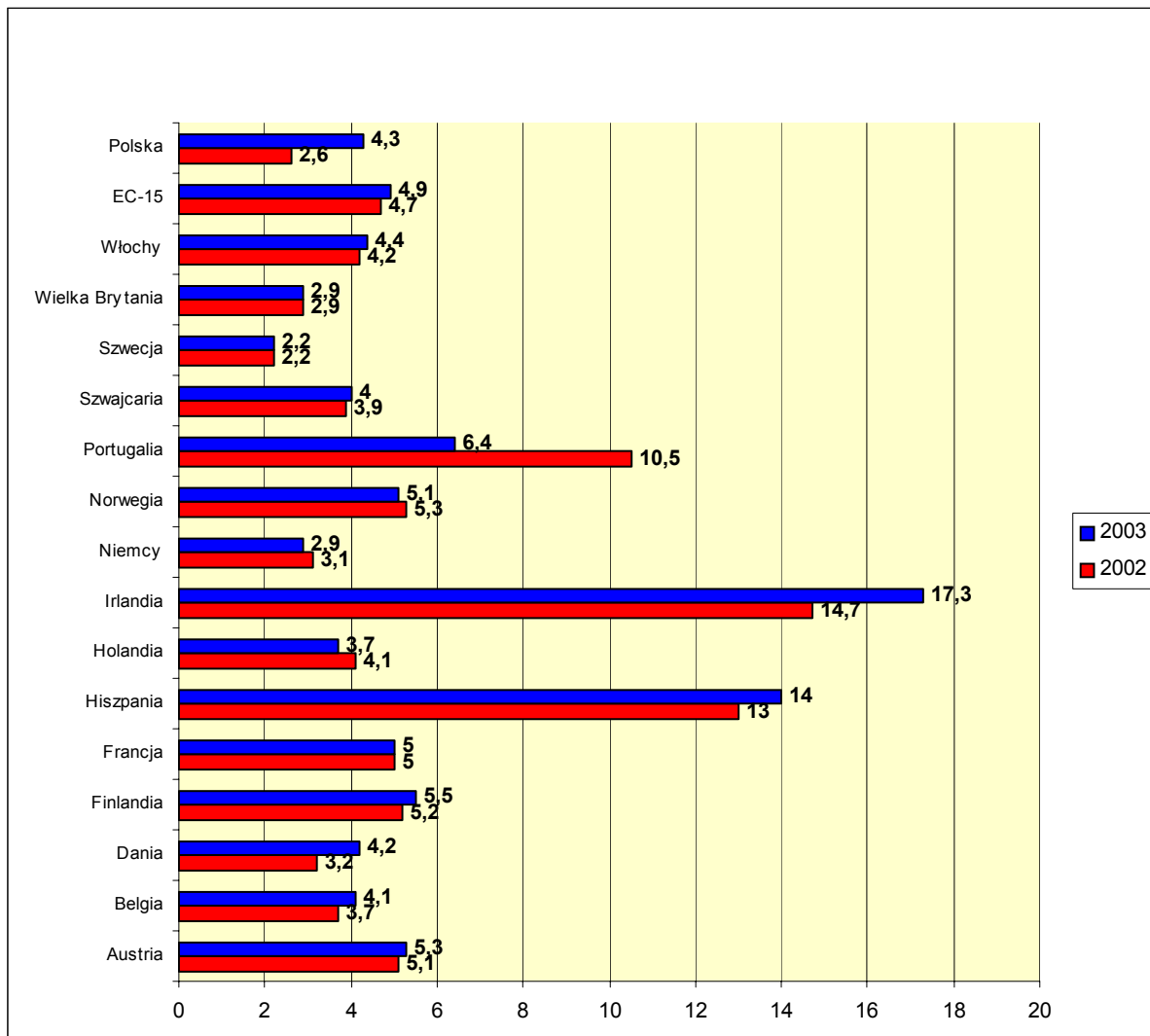
Z powyższego wynika, że w 2004 roku Warszawa zajmowała pierwsze miejsce pod względem niskich kosztów pracy i wartości powierzchni biurowej w stosunku do ceny.

W analizowanym roku Warszawa pozostawała na ostatnich pozycjach pod względem jakości i poziomu życia pracowników (razem z Moskwą) oraz czystości środowiska.

Pozytywnym zjawiskiem w 2004 roku było 6. i 7. miejsce Warszawy w promowaniu miasta i zachęcaniu do inwestowania oraz do działań zmierzających do poprawy swojej pozycji w Europie.

2. POLSKI I WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA TLE KRAJÓWI STOLIC EUROPEJSKICH

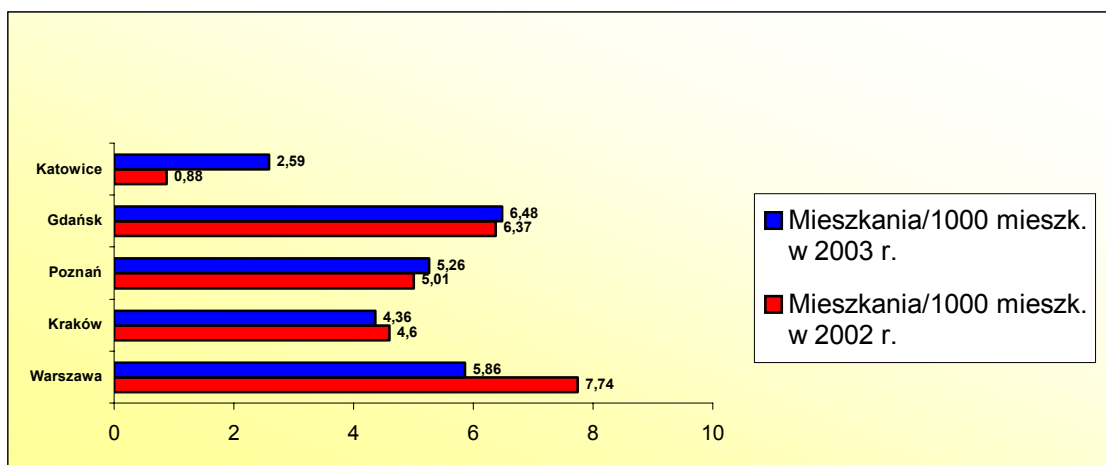
Polska zajmująca dotychczas ostatnie miejsca w rankingu porównującym wskaźniki intensywności rozwoju budownictwa mieszkaniowego w krajach europejskich, w 2003 roku zajęła 9 miejsce wśród 19 krajów Euroconstructu⁵.



Wykres 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w krajach Euroconstructu w 2002 i 2003 roku (tys.)

Źródło: Polska Agencja Badawcza Budownictwa – Komunikat PAB 12/2004.

⁵57 Konferencja EUROCONSTRUCT w Sztokholmie – wyniki podane w Komunikacie PAB 12/2004



Wykres 2. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2002 i 2003 roku (tys.)

Źródło: Ober Haus Agencja Nieruchomości

W państwach unijnych dominują mieszkania duże, a więc drogie (przeciętnie ponad 35 m² na osobę – w Polsce niecałe 20 m²). W Hiszpanii w przeciągu ostatnich 20 lat ceny mieszkań wzrosły realnie o 124%, zaś w Irlandii o 90%. W Polsce prawdopodobnie będzie tak samo. Ceny mieszkań po wejściu Hiszpanii do UE zaczęły się zmieniać. Tendencja wzrostu była zauważalna i obserwuje się ją nadal. W początkowym okresie funkcjonowania w UE ten wzrost nie był jednak wysoki, lecz stały i umiarkowany. W latach 2001–2004 wyglądało to następująco: w 2001 r. ceny wzrosły o 15%, w 2002 r. – o 20%, w 2003 r. – o 17%, zaś w 2004 roku ceny wzrosły średnio o 10%. W 2000 r. oddano do użytku 500 tys. mieszkań o średniej powierzchni 95 m². Dla porównania w roku wejścia Hiszpanii do UE tych mieszkań było tylko 200 tys. Rok 2003 to 550 tys. oddanych lokali mieszkalnych. Uważa się, że od 2004 roku rynek będzie się stabilizował, a liczba oddanych mieszkań będzie oscylowała na poziomie 400 tys.⁶

Na rynku europejskim nastąpił 6% spadek liczby transakcji, przy jednoczesnym 15% wzroście cen mieszkań. Jedynie w Belgii, Holandii, Hiszpanii oraz Szwecji zanotowano wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym. Największy spadek nastąpił w Luksemburgu i Wielkiej Brytanii. W Niemczech spadła zarówno liczba transakcji, jak i ceny nieruchomości mieszkaniowych. W Polsce trend wzrostu cen mieszkań utrzymuje się. W ciągu ostatnich 10 lat mieszkania podwoiły swoją cenę. W krajach UE nieruchomości nabywane są głównie na kredyt. Cena kredytu bywa 2- i 3-krotnie wyższa od wskaźnika inflacji, mimo to oprocentowanie najdroższych kredytów wynosi około 5,5%.⁷

Zdaniem prof. Witolda Wernera z Instytutu Rozwoju Miast aby osiągnąć średnią w UE liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w ciągu 10 lat należałoby wybudować i sprzedać 1,3 mln mieszkań, co oznacza, że powinno powstać ponad 150 tys. mieszkań rocznie przez 10 lat z rzędu.⁸

Z relacji z obrad Kongresu Budownictwa Polskiego wynika, że Polska znajduje się na ostatnim miejscu w Europie pod względem ilości mieszkań na 1000 mieszkańców. W ciągu dziesięciu lat trzeba wyburzyć około 800 tysięcy mieszkań ze względu na to, że ich stan techniczny będzie zagrażał zdrowiu i życiu (badania IGM).

⁶ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 28 września 2004 r.

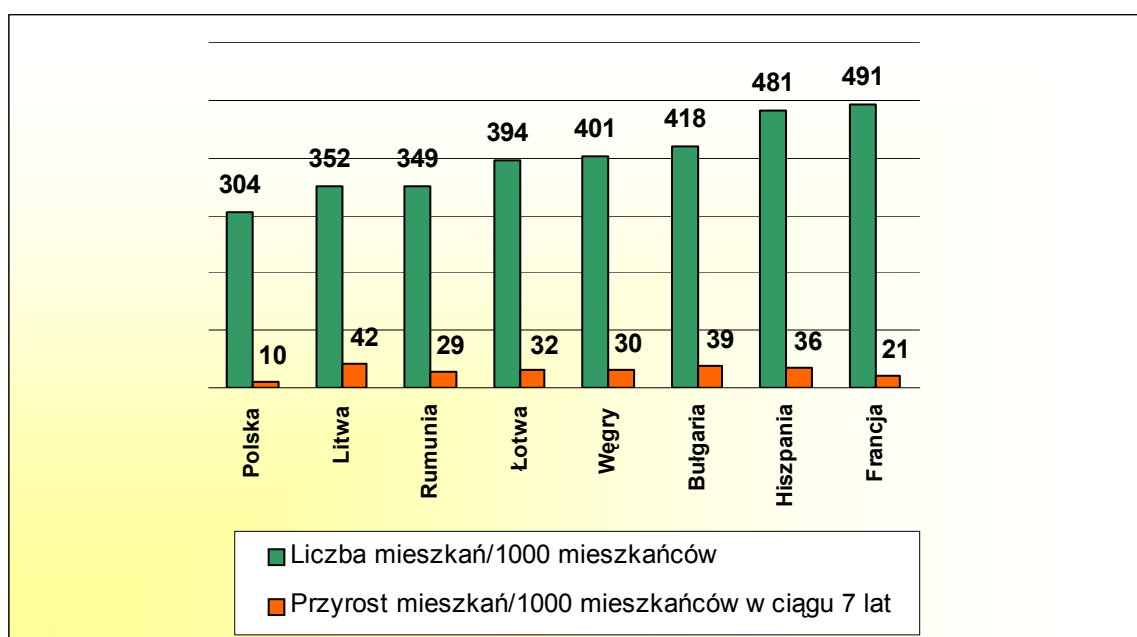
⁷ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 12 lipca 2004 r.

⁸ Newsweek, 11 lipca 2004 r.

W ostatnich latach zlikwidowano ulgi budowlane i remontowe, doprowadzono do likwidacji rządowych kas mieszkaniowych, zlikwidowano sejmową komisję budownictwa, urząd mieszkalnictwa i ministerstwo budownictwa.

Wszystko to razem spowodowało, że rocznie oddawane jest do użytku dwa razy mniej nowych mieszkań niż to jest konieczne, żeby zacząć wychodzić z kryzysu mieszkaniowego. Za siedem miesięcy 2004 roku oddano o 50% mniej mieszkań niż w ubiegłym roku. W Polsce, pomimo najgorszej sytuacji mieszkaniowej, przyrost mieszkań na 1000 mieszkańców w ciągu 7 lat był najmniejszy w Europie. Polskę wyprzedzają nie tylko wysoko rozwinięte kraje Unii Europejskiej, ale również wszystkie kraje byłego bloku wschodniego⁹.

Z informacji Kongresu Budownictwa Polskiego, który odbył się we wrześniu 2004 roku, wynika, iż Polska znajduje się na końcu wszelkich zestawień europejskich.



Wykres 3. Sytuacja mieszkaniowa Polski na tle wybranych krajów Unii Europejskiej

Źródło: Materiały KBP

Ceny mieszkań w Warszawie należały do najniższych w UE, chociaż nieznacznie wzrosły w ciągu ostatnich kilku miesięcy. Mieszkania najpopularniejsze trzypokojowe kosztują około 300 tys. zł, w Londynie lub Paryżu za taki lokal trzeba zapłacić ponad 10 razy więcej. W Pradze trzeba zapłacić tylko nieznacznie drożej niż w Warszawie. Najwyższe ceny w stolicach, które razem z Polską włączyły się do wspólnego europejskiego rynku, są w Budapeszcie¹⁰.

W Niemczech średnia cena m² mieszkania wynosi 3 tys. euro, a w samym Berlinie 5 – 6 tys. euro. U nas te proporcje wyglądają następująco – średnia w Warszawie wynosi 4 tys. zł/m², a w Polsce – do 3 tys. zł¹¹.

Średnia cena m² w Polsce jest o ponad połowę niższa niż przeciętna w Europie.

W przypadku zakupu domu najdroższą stolicą europejską jest Paryż (1 mln euro) oraz Madryt (900 tys. euro), natomiast dla transakcji mieszkaniowych Madryt (300 tys. euro) i Rzym (440 tys. euro)¹². Najtańszymi stolicami europejskimi w tym segmencie rynku nieruchomości były Helsinki i Sztokholm. Dysproporcje pomiędzy cenami mieszkań i domów w stolicach europejskich są 20 – 30% wyższe niż w miastach drugich, co do wielkości

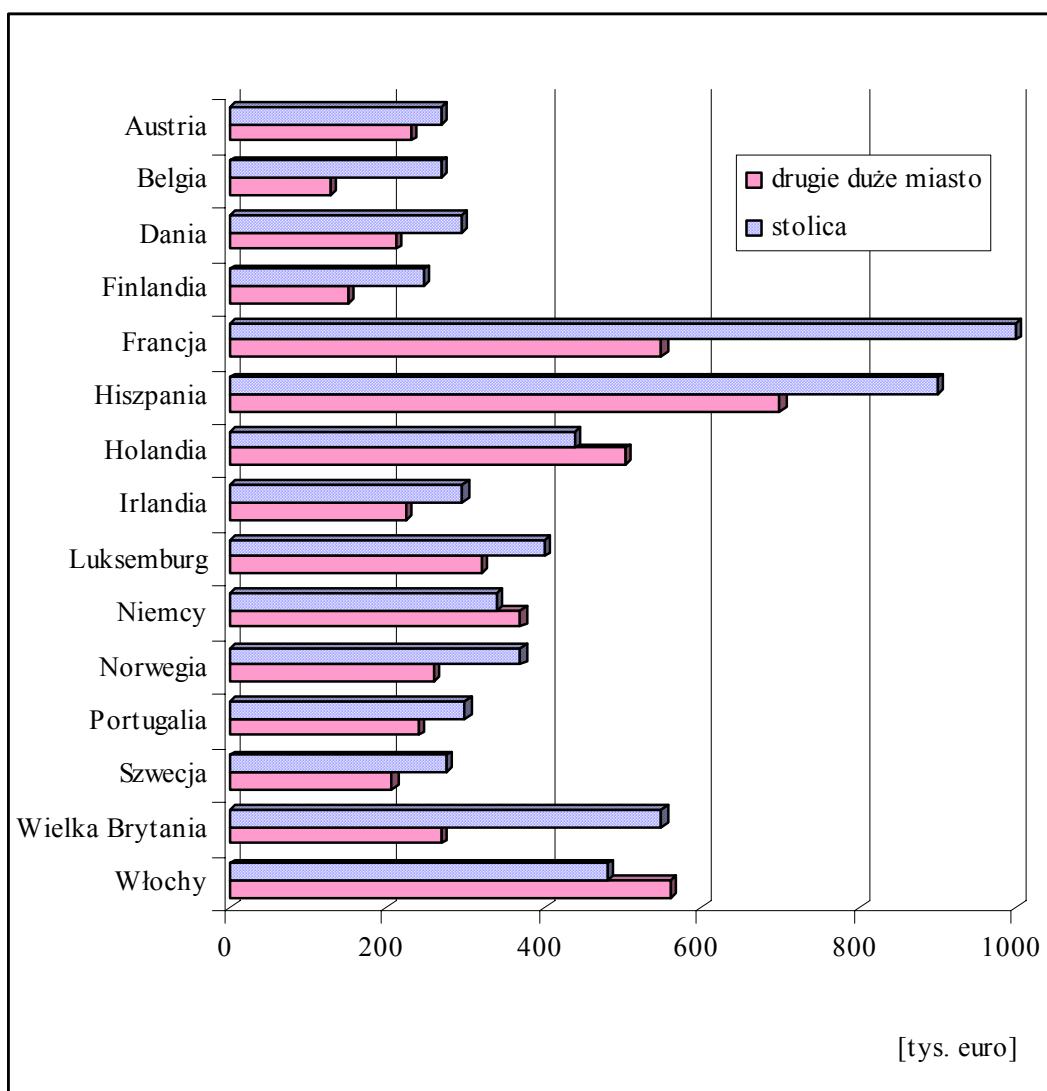
⁹ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 28 września 2004 r.

¹⁰ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

¹¹ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 12 lipca 2004 r.

¹² op.cit.

w danych państwach. Wyjątkami są: Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy oraz Holandia. Najmniejsze dysproporcje widoczne są w Niemczech, natomiast największa rozbieżność cenowa występuje pomiędzy stolicą a kolejną dużą aglomeracją miejską we Francji, Hiszpanii oraz w Wielkiej Brytanii¹³.

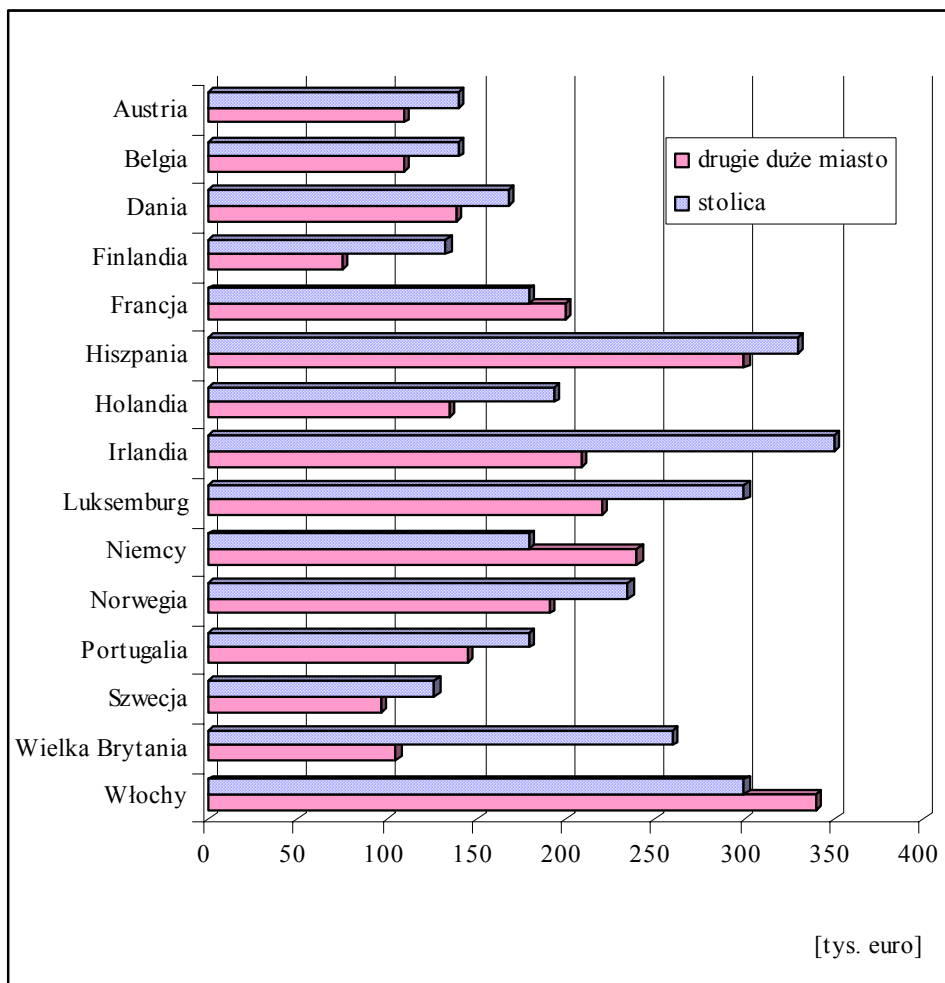


Wykres 4. Średnia cena sprzedaży domu w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 r.

Źródło: Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok, Szczecin 2004 r.

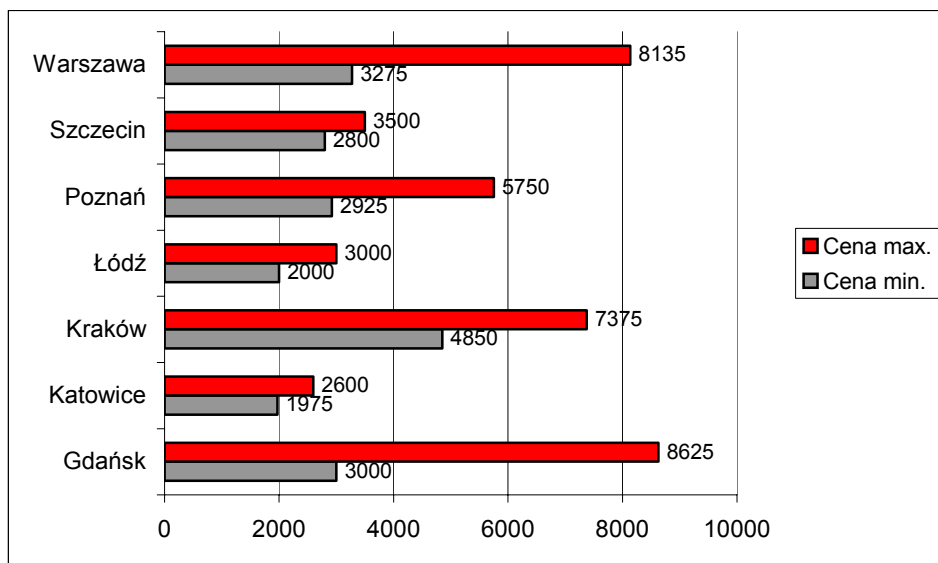
Zróznicowanie cen apartamentów oraz domów pomiędzy stolicami jest nawet dwukrotne, a w przypadku kolejnych dużych miast nawet ponad trzykrotne. Jednak na najtańsze mieszkanie w dużym europejskim mieście należy przeznaczyć minimum 70 tys. euro, a na dom 130 tys. euro.

¹³ Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Szczecin 2004 r.



Wykres 5. Średnia cena sprzedaży apartamentu w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 roku

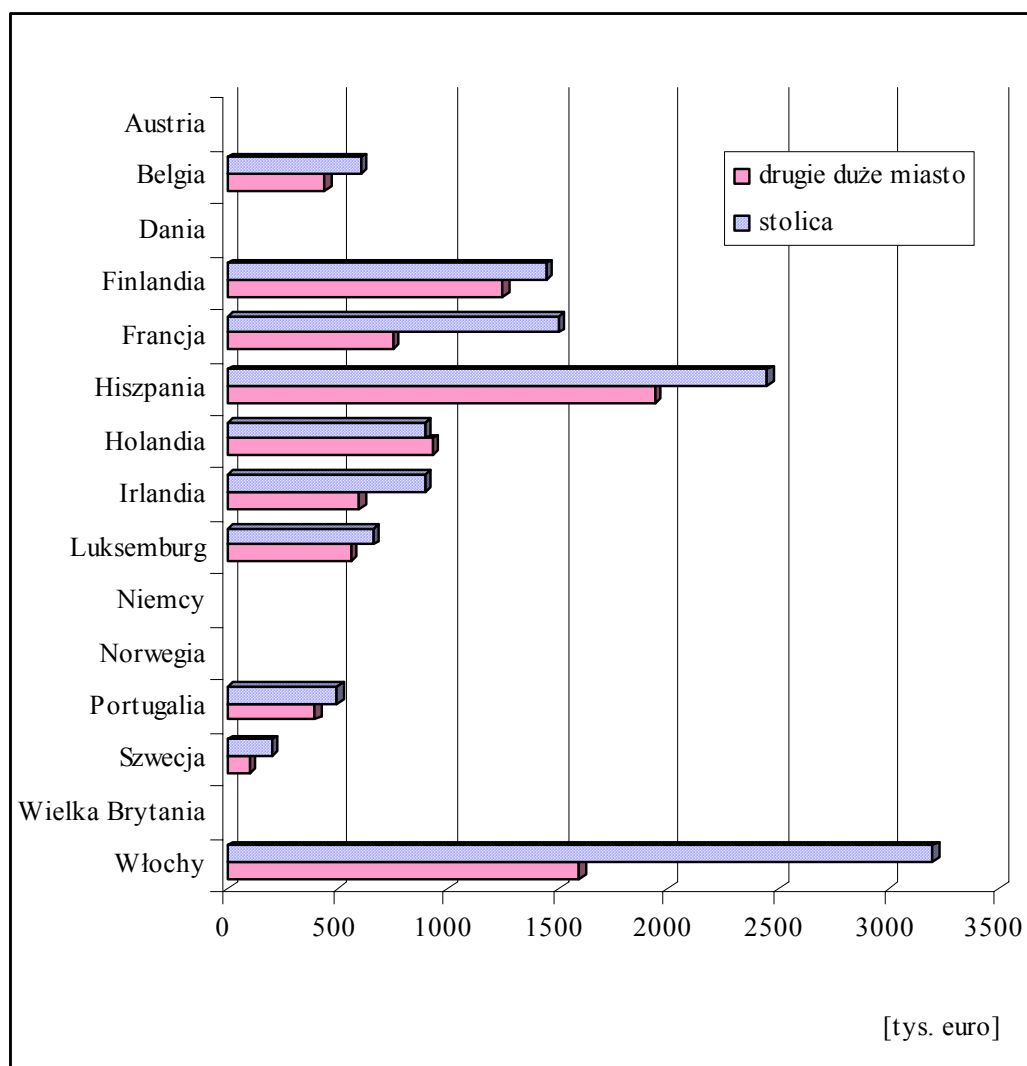
Źródło: Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok, Szczecin 2004 r.



Wykres 6. Apartamenty kupno-sprzedaż (zł)

Źródło: Notowania Rynku Nieruchomości Nr 5 Maj 2004

Ceny powierzchni biurowych w Europie są znacznie zróżnicowane. Najtańsze biura sprzedawano w Szwecji, a najdroższe w Hiszpanii i Włoszech, a także w miastach, w których jest mała podaż tych powierzchni oraz wysokie ceny najmu. Roczne koszty wynajmu biura za m² wahają się w przedziale 1000 – 1500 euro rocznie¹⁴.



Wykres 7. Średnia cena sprzedaży biura w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 roku

Źródło: Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok, Szczecin 2004 r.

Międzynarodowa firma CB Richard Ellis opracowała raport dotyczący rynków powierzchni biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej¹⁵. Z raportu wynika, że w 2003 r. odnotowany został pozytywny wzrost szczególnie pod względem popytu na powierzchnię biurową, który znacząco poprawił się w porównaniu z rokiem 2002 – o prawie 27%.

W efekcie, w ciągu 2003 r. powierzchnia wynajęta wzrosła w każdym z krajów Europy Środkowo-Wschodniej. W ubiegłym roku powstało w krajach Europy Środkowo-Wschodniej około 1,3 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej (średnio w poszczególnych analizowanych miastach powierzchnia wzrosła od 10 do 12%, w Sofii i Bukareszcie nawet, odpowied-

¹⁴ Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Szczecin 2004 r.

¹⁵ www.nieruchomosci.beck.pl, 12 maja 2004 r.

nio o 21% i 20%). Analitycy *CB Richard Ellis* przewidują, że rynek powierzchni biurowej wzrośnie o około 11% w 2004 r.

Najbardziej stabilne czynsze ma Praga. Czynsze na rynkach takich jak Budapeszt i Warszawa będą prawdopodobnie obniżać się ze względu na znaczny wskaźnik powierzchni niewynajętej oraz ciągłą podaż nowoczesnej powierzchni biurowej. Inwestycje w produkty biurowe w Europie Środkowo-Wschodniej przynoszą najwyższy zwrot w europejskich rynkach powierzchni komercyjnych.

W Polsce wartość biurowców w 2004 roku była nadal o 30 – 80% niższa niż w większości państw członkowskich UE. Za kilka lat nasze ceny powinny się zrównać z cenami w Portugalii i Hiszpanii.

W Europie w 2003 roku – przybyło aż 4,3 mln m² powierzchni w centrach handlowych¹⁶. W ciągu ostatnich trzech lat powierzchnia centrów handlowych powiększyła się o ponad jedną piątą. Nawet w Wielkiej Brytanii, we Francji, w Niemczech, Hiszpanii czy we Włoszech, gdzie tego typu obiektów jest najwięcej w Europie, ciągle przybywa nowych. Nie są to jednak hale z hipermarketami, ale centra nowej generacji, które spełniają zarówno funkcje handlowe, jak i rozrywkowe. Największy boom inwestycyjny trwa w Hiszpanii i Włoszech, a także w Polsce (przybędzie ponad 1,3 mln m²). Nasz kraj jest już na siódmym miejscu w Europie pod względem ilości tego typu powierzchni. Jednak po przeliczeniu jej na tysiąc mieszkańców przypada niespełna 92 m², Polska nadal pozostaje w tyle – przy średniej w starej UE dwukrotnie wyższej.

Polska, jako kraj jest miejscem atrakcyjnym do inwestowania w sektorze handlu detalicznego, ma na to wpływ wysoka liczba ludności oraz sieć dużych miast. Utrudnienie stanowią procedury planistyczne, dopuszczające, podobnie jak w Czechach lokowanie obok siebie konkurencyjnych obiektów, np. centrów handlowych.

Kraje Europy Środkowo-Wschodniej nastawione są na lokowanie w nich inwestycji o wysokiej jakości i dobrej architekturze, w porównaniu do kilku lat wstecz buduje się w nich mniej hipermarketów.

Nowe państwa przyjęte ostatnio do Unii Europejskiej mają słabo rozwinięty sektor logistyczno-przemysłowy, w związku z tym planuje się realizację większej liczby inwestycji w tym zakresie¹⁷. Pomimo trudności związanych z jakością dróg oraz z wykupem i scalaniem działek w krajach Europy Środkowo-Wschodniej powstaje coraz więcej parków logistycznych. Ostatnio centra logistyczne są lokowane w miastach średniej wielkości, co wskazuje na kolejny trend rynku nieruchomości, w różnych branżach. O przyciąganiu inwestorów do tych ośrodków miejskich decyduje bardzo tania i wykwalifikowana siła.

Ceny gruntów w Europie Środkowej i Europie Wschodniej w porównaniu z cenami w Europie Zachodniej są znacznie niższe¹⁸. Za m² działki przemysłowej lub inwestycyjnej w pobliżu wielkich aglomeracji trzeba było zapłacić w: Niemczech – 300 euro, Wielkiej Brytanii – 370 euro, Hiszpanii – 350 euro, to jest około 3/4 więcej niż w Polsce. Po przystąpieniu Hiszpanii do Unii Europejskiej nastąpił gwałtowny wzrost cen działek komercyjnych. W Polsce i innych krajach tej części Europy będzie podobnie, chociaż wzrost prawdopodobnie nie będzie tak szybki. W nowych krajach UE może dojść do wzrostu cen nawet o 40%, jednak sama wielkość wzrostu i jego tempo są bezpośrednio uzależnione od całej infrastruktury, przeznaczenia działki, sąsiedztwa inwestycyjnego, a nawet kształtu działki i podaży gruntów.

Wzrost cen gruntów w Polsce związany z przystąpieniem do Unii Europejskiej jest konsekwencją wzrostu gospodarczego spowodowanego zwiększonym zainteresowaniem ze strony zagranicznych inwestorów. Wzrastały nie tylko ceny gruntów budowlanych, ale również rolnych. Jest to prawidłowość, którą można zauważyć również w innych krajach, które

¹⁶ Gazeta Wyborcza, 02 czerwca 2004 r.

¹⁷ O nieruchomościach i inwestycjach w Europie, www.muratorplus.pl, 10 listopada 2004 r.

¹⁸ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 26 maja 2004 r.

w poprzednich latach przyłączyły się do UE, takich jak np. Irlandia. Przed unijną akcesją tego kraju (w 1973 r.) 1 ha gruntu kosztował około 350 euro, a 3 lata później cena była już 10-krotnie wyższa, a po kolejnych trzech latach (1979 r.) za ten sam areał trzeba było zapłacić ponad 7500 euro. Aktualna cena wynosi około 15 000 euro.

Ceny gruntów budowlanych w miastach w Niemczech wynosiły 250 – 300 euro/m², a w Polsce 18 – 30 euro.

Polska jest największym krajem wśród nowych państw członkowskich, wyróżniającym się pod względem podaży gruntów¹⁹. Z tego powodu pozostajemy krajem konkurencyjnym cenowo w porównaniu z mniejszymi (np. Węgrami i Czechami), w których ceny ziemi są obecnie dwukrotnie wyższe niż w Polsce. Ceny gruntów w Hiszpanii wzrosły ponad dziesięciokrotnie w ciągu 10 lat od przystąpienia tego kraju do wspólnoty.

Analitycy we wrześniu 2004 roku przewidywali, że w ciągu kolejnych 12 miesięcy odnotujemy na rynku dalszą kompresję stóp kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości komercyjne²⁰. Dla najlepszych inwestycji zlokalizowanych w Warszawie będą się one kształtować na poziomie około 8%. Atrakcyjnie zlokalizowane budynki biurowe wysokiej klasy będą sprzedawane przy stopie kapitalizacji około 8% lub nawet poniżej do końca tego roku. Zmniejszenie poziomu stóp kapitalizacji może pozytywnie wpłynąć na nasz rynek nieruchomości.

Zwiększyło się zainteresowanie powierzchnią komercyjną w warszawskich centrach handlowych. Najlepsze centra handlowe są w stanie osiągnąć stopę kapitalizacji na poziomie 8,25 – 8,50%, która jeszcze w ubiegłym roku wynosiła około 10%.

Inwestycje w sektorze powierzchni magazynowych utrzymują się na niskim poziomie i nie oczekuje się wzrostu transakcji w tym sektorze. Stopy kapitalizacji na tym rynku mogą osiągnąć poziom 9 – 10% dla najlepszych projektów.

Zdaniem autorów w ciągu kolejnych 12 miesięcy na rynku nastąpi dalsza kompresja stóp kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości komercyjne. Dla najlepszych produktów inwestycyjnych zlokalizowanych w Warszawie będą się one kształtować na poziomie około 8%.

Na Zachodzie stopy te wahają się w granicach 5 – 7%, u nas 9 – 10%.

Tabela 1. Stopy kapitalizacji w wybranych stolicach europejskich

Miasto	Nowoczesne biurowce, dane w mln m ²	Czynsze w najlepszych budynkach, dane w euro/m ²	Wskaźnik powierzchni niewynajętej, dane w %	Stopa* kapitalizacji, dane w %
Moskwa	3,85	43,65	18,9	13,0
Warszawa	2,20	22,00	18,5	12,5
Praga	1,46	19,00	13,5	9,5
Budapeszt	1,37	18,00	12,8	9,1
Bratysława	0,78	18,00	12,0	8,0
Bukareszt	0,55	16,50	6,7	8,0

* Stopa kapitalizacji pokazuje, jaki jest stosunek dochodu z nieruchomości do kosztu jej nabycia. Stopa kapitalizacji odzwierciedla też ryzyko związane z inwestycjami.

Źródła: Gazeta Wyborcza, 2 czerwca 2004 r. oraz CB Richard Ellis

¹⁹ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 16 sierpnia 2004 r.

²⁰ Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004 – raport, Jones Lang LaSalle

Stawki czynszów za nowoczesną powierzchnię biurową stawiają Warszawę na równi z Berlinem i są o 5 – 10% wyższe niż w Pradze i Budapeszcie²¹. Jednocześnie stołeczne ceny biurowców są aż o połowę niższe niż w Moskwie i stanowią tylko jedną piątą tego, co za m² płaci się w Londynie (ponad 100 euro).

Warszawa wciąż jest bardzo tanim miastem gdy chodzi o powierzchnie handlowe. Najwięcej za m² płaci się w centrum handlowym Paryża (gdzie cena dochodzi do 500 euro), Londynu (do 350 euro) i Moskwy około 180 euro. Ceny w Warszawie (75 euro za m²) można porównać do Pragi (około 50 euro) i Mediolanu (około 70 euro). Poniżej 100 euro utrzymywały się ceny w Sztokholmie.

²¹ Życie Warszawy, 13 października 2004 r.

3. WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA TLE WYBRANYCH MIAST POLSKI

Warszawa posiadała jedno z najwyższych wskaźników charakteryzujących rynek nieruchomości w głównych miastach Polski.

Od początku 2004 roku w głównych miastach Polski nastąpił wzrost zainteresowania zakupem domów, podczas gdy w 2003 roku występowała nadpodaż. Mieszkania małe zdrożały o 11 – 20% w zależności od regionu. Głównie wzrosły ceny mieszkań 1- lub 2- pokojowych o pow. około 55 m².

Tabela 2. Ceny ofertowe mieszkań dwupokojowych i domów wolnostojących w wybranych miastach Polski

Miasto	Ceny mieszkań dwupokojowych (ceny ofertowe w zł/m ²), kwiecień 2004 r.	Ceny domów wolnostojących (ceny ofertowe w tys. zł), kwiecień 2004 r.
Warszawa	2580 – 4150	650 – 1200
Kraków	1980 – 3310	310 – 700
Wrocław	1870 – 3150	330 – 680
Gdynia	1780 – 3010	290 – 690
Poznań	1760 – 3150	300 – 680
Łódź	brak danych	220 – 450
Katowice	1210 – 2430	200 – 400

Źródło: WGN – Rzeczpospolita, Nieruchomości 17 maj 2004 r.

W dużych miastach na jednego kupującego przypada 10 domów. Chętnie kupowane były budynki na obrzeżach miast, gdyż były z reguły tańsze niż zlokalizowane bliżej centrum.

W Warszawie najczęściej poszukiwane były domy do 700 – 800 tys. zł, na Mokotowie, Wilanowie, Ursynowie²². W niektórych rejonach kraju – jak podawali pośrednicy – jesienią ceny wywoławcze domów poszły w górę, w Trójmieście nawet do 20%.

Analitycy w październiku 2004 roku przewidywali, że na wtórny rynek domów będzie miała wpływ sytuacja na rynku domów nowych. Jaka więc będzie podaż i ceny – zależy będzie w dużym stopniu od prawa podatkowego, budowlanego, planów zagospodarowania przestrzennego (których w większości miast nie ma), ogólnej koniunktury gospodarczej.

Prognozy pośredników co do wzrostu cen domów w niedalekiej przyszłości były bardzo ostrożne, gdyż nic nie wskazywało na ożywienie sprzedaży. Przewidywano (październik 2004 r.), że podwyżki w ciągu najbliższych 12 miesięcy wyniosą około 5%.

We wrześniu 2004 roku w stosunku do pierwszego kwartału tego roku średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w Warszawie wzrosła o 3,5%²³. Podobnie było w innych miastach: we Wrocławiu o 1,6%, w Trójmieście o 5,7%, a w Krakowie o 6,1%. Wśród trzech największych aglomeracji oprócz warszawskiej, najdroższe mieszkania w analizowanym okresie były w Krakowie (3174 zł/m²), Trójmieście (3117 zł/1 m²) i we Wrocławiu (2843 zł/m²).

Najwyższe ceny mieszkań używanych obserwowano w dużych miastach, pełniących rolę ważnych ośrodków regionalnych: w Warszawie (2 – 4 tys. zł) i Krakowie (2 – 5 tys. zł)²⁴.

²² Rzeczpospolita, Nieruchomości, 25 października 2004 r.

²³ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 27 września 2004 r.

²⁴ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 04 października 2004 r.

W Katowicach m² mieszkania używanego można było kupić już za 1000 zł, a w Łodzi – za 1100 zł.

Wśród miejscowości średniej wielkości najwyższe ceny występowały w miastach wojewódzkich, pełniących zarazem rolę stolic regionów. Np. w Rzeszowie cena m² przeciętnego mieszkania dwupokojowego wynosiła 2200 zł. Wyższe ceny osiągały mieszkania w miastach, akademickich, np. w Lublinie za dwupokojowy lokal trzeba było zapłacić około 2400 zł/m².

W Krakowie poza obrębem Starego Miasta mieszkanie kosztowało od 3 do 10 tys. zł/m², z wyraźnym zmniejszeniem tej ceny w Nowej Hucie i na dalekich obrzeżach Krakowa.

W Katowicach, najczęściej poszukiwano lokali jedno- i dwupokojowych, zlokalizowanych w pobliżu centrum, których cena nie przekracza 80 tys. zł. Cena m² na rynku wtórnym wahała się w przedziale 1200 – 1800 zł, w zależności od lokalizacji i standardu lokalu.

W Poznaniu największym zainteresowaniem na rynku wtórnym cieszyły się mieszkania w kilkuletnich budynkach z cegły – ich ceny wahały się od 3300 do 4100 zł/m², w zależności od standardu i lokalizacji.

Dużo ofert rynku pierwotnego i wtórnego odnotowano we Wrocławiu. Średnio m² mieszkania z wielkiej płyty kosztował w granicach 2400 – 2500 zł, a mieszkań nabywanych od deweloperów 2800 – 3000 zł, przy największym popycie na jedno- i dwupokojowe mieszkania.

W Łodzi najwyższa cena na rynku wtórnym nie przekraczała 1900 zł/m², podczas gdy najniższa cena rynku pierwotnego wynosiła co najmniej 2300 zł/m².

Stosunkowo mało budowano w Lublinie. Ceny na rynku pierwotnym sięgały 2700 – 3200 zł/m².

W Hiszpanii w ciągu 10 lat po przystąpieniu do Unii ceny ziemi wzrosły średnio dziesięciokrotnie. W Polsce ten wzrost może być nieco niższy, ale także znaczący – przewidują analitycy. Eksperci szacują, że w Zachodniej Europie ceny działek budowlanych są około 3/4 wyższe niż w Polsce.

Ceny gruntów warszawskich od kilku lat utrzymują się na tym samym poziomie. Ich charakterystyczną cechą jest wielkie zróżnicowanie, cena m² dochodzi nawet do 1000 USD.

Wiosną 2004 roku²⁵ ceny gruntów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na obrzeżach Warszawy i w okolicznych miejscowościach wahały się od 15 – 80 euro/m², w Poznaniu ceny kształtowały się od 50 – 450 zł/m², zaś na jego obrzeżach w promieniu 15 – 20 km od miasta były na poziomie 25 – 50 zł/m². W Krakowie ceny działek w najlepszych lokalizacjach osiągały kwoty 85 euro/m², a w Katowicach 120 zł/m², poza granicami 35 – 65 zł/m². W Gdańsku i Gdyni ceny działek budowlanych kształtowały się w granicach 15 – 40 euro/m², w Sopocie natomiast osiągały bardzo wysokie ceny 150 – 400 euro/m².

Wg informacji *Rzeczypospolitej* cena m² gruntu w Warszawie wynosiła około 80 euro, natomiast już około 20 km od miasta ceny kształtowały się w granicach 20 – 40 USD²⁶. Poza Warszawą w specjalnych strefach ekonomicznych, ceny zaczynały się już od 5 USD/m². Ceny podawano zarówno w dolarach jak i w euro, i z uwagi na wahania kursu walut trudno było przeprowadzić analizę porównawczą w jednolitej walucie.

Ceny gruntów w Polsce wzrastały stopniowo od 1995 r., w latach 2000–2001 znacznie spadły. Dopiero teraz, to jest po przystąpieniu Polski do UE, ceny gruntów znowu będą wzrastać, szczególnie wokół dużych miast. W miejscowości Janki pod Warszawą, gdzie powstały wielkie centra handlowe cena ziemi wzrosła średnio z kilku do kilkudziesięciu dolarów za m², a w miejscowości Włochy, z tych samych powodów, cena m² wzrosła z 40 do 350 USD.

Najdroższe i najbardziej poszukiwane były działki w centrach miast, których poszukiwali inwestorzy w celu zlokalizowania budynków komercyjnych.

Popyt na działki rekreacyjne w ciągu kilku ostatnich lat zmniejszył się w Polsce nawet dziesięciokrotnie podaje *Wrocławska Giełda Nieruchomości*²⁷. Rosła natomiast oferta wysta-

²⁵ Raport Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych Polska, wiosna 2004 r., Ober Haus Agencja Nieruchomości

²⁶ Rzeczypospolita, Nieruchomości, 16 sierpnia 2004 r.

²⁷ Rzeczypospolita, Nieruchomości, 10 maja 2004 r.

wianych na sprzedaż dacz. Zainteresowanie terenami rekreacyjnymi było zdecydowanie mniejsze niż w latach 90. Głównym powodem był brak w wielu gminach aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego.

W rejonach podwarszawskich powodzeniem cieszyły się tereny rekreacyjne nad Zalewem Zegrzyńskim, pasmo wyszkowskie, okolice Zalewu Bolimowskiego i Wilgi, gdzie przeważały działki z zabudową letniskową. Ceny dacz w województwie mazowieckim zaczynały się już od 30 – 40 tys. zł i sięgały kilkuset tysięcy.

W Warszawie, średnie ceny wynajmu dużych powierzchni biurowych wahały się, w zależności od standardu budynku, od 15 do 18 euro/m² miesięcznie, za małe biuro o powierzchni około 30 m² trzeba było zapłacić od 18 do 20 euro²⁸. W Krakowie, Poznaniu i innych dużych miastach ceny były zbliżone. Najtaniej było w Łodzi, gdzie małe biuro można było wynająć za około 10 euro/m².

Za 3 – 4 lata czynsze za najlepsze lokale przy głównych ulicach handlowych w największych miastach kraju najprawdopodobniej wrócą do poziomu z roku 2000, kiedy były wyższe o 20 do 30% niż obecnie²⁹. Będzie to skutek ekspansji zagranicznych handlowców, z których wielu zainteresowanych było wynajmem powierzchni przy głównych ulicach handlowych. W ciągu ostatniego roku czynsze za najlepsze lokalizacje przy warszawskim Nowym Świecie spadły o 20% i w 2004 roku osiągnęły pułap 65 euro za m² miesięcznie. Natomiast przy Floriańskiej w Krakowie obniżka w przypadku stawek maksymalnych wyniosła 15% i w 2004 roku najwyższy czynsz nie przekraczał tam 60 euro za m². Skala obniżek w innych dużych miastach była mniejsza i wynosiła przeciętnie 10 – 15%. Stawki średnie przy głównych ulicach były niższe od 20 do 40% od maksymalnych, np. Katowice przy ul. 3 Maja – 35 euro/m², Poznań, ul. Półwiejska – 40 euro/m², w Łódź, ul. Piotrkowska – 30 euro/m², Wrocław, ul. Świdnicka – 35 euro/m², Szczecin, ul. Niepodległości – 35 euro/m², Gdynia, ul. Świętojańska – 35 euro/m².

Ceny stancji były zróżnicowane. W Warszawie za pokój przy rodzinie trzeba było zapłacić od 300 do 600 zł³⁰, najtaniej w peryferyjnych dzielnicach – Białołęka, Praga, Ursus, Włochy, najdrożej blisko uczelni – w Śródmieściu, na Mokotowie i Ochocie.

W innych miastach akademickich stawki były tylko trochę niższe. We Wrocławiu ceny za wynajęcie pokoju przy rodzinie mieściły się w przedziale 250 – 450 zł. W Łodzi, Opolu, Katowicach czy w Trójmieście powyżej 200 zł miesięcznie za pokój, w Lublinie do 310 zł. Z roku na rok zmniejszało się jednak zainteresowanie stancjami na korzyść mieszkań samodzielnych.

Ceny wynajmu mieszkań nie wzrosły w 2004 roku albo zwiększyły się nieznacznie o 7 – 10%. W poszczególnych miastach były jednak zróżnicowane. W Warszawie, gdzie było najdrożej, kawalerkę do 30 m² o przeciętnym standardzie wyposażenia, można było wynająć za 800 – 1000 zł. Małe lokale w innych dużych ośrodkach akademickich, np. w Lublinie, Poznaniu, we Wrocławiu czy w Szczecinie, dostępne były od 600 do 900 zł, a w miejscowościach, gdzie nieruchomości były tańsze, np. w Katowicach i Łodzi 450 do 500 zł. W Bydgoszczy można było wynająć małe mieszkanie nawet za 400 zł.

Za dwupokojowe mieszkanie, blisko uczelni trzeba było w Warszawie zapłacić do 1600 zł. W Szczecinie czy we Wrocławiu takie mieszkanie skromnie wyposażone kosztowało miesięcznie około 1000 zł, natomiast w Katowicach zdarzały się oferty po 800 zł.

Duże mieszkania 3 – 4-pokojowe, w starszych blokach, można było w ośrodkach akademickich wynająć za 1200 – 1300 zł. Jednak w Warszawie i Poznaniu – ceny były wyższe – 1500 – 2000 zł.

²⁸ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 17 maja 2004 r.

²⁹ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

³⁰ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 30 sierpnia 2004 r.

4. RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OBSZARZE METROPOLITALNYM WARSZAWY

4.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Warszawy

Warszawskie Centrum Przedsiębiorczości, na podstawie Planu Zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem zasad wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowało kierunki zagospodarowania przestrzennego Warszawy. Dokument pełnił funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na mocy ustawy o ustroju m.st. Warszawy. (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.)

Nowe tereny do zainwestowania wyznaczone zostały w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, głównie w dzielnicach: Wawer, Centrum, Włochy, Białołęka, Ursynów, Wilanów. Tereny te nie były jednak wyposażone w komunikację i infrastrukturę techniczną. Duże kompleksy pod nową zabudowę, w ramach istniejącego zainwestowania wyznaczono w dzielnicach: Centrum, Bemowo, Bielany i Włochy.

W planie ponad 50% rezerw terenowych przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe, około 14% pod usługi i około 4% pod tereny wytwórczości. W planie ważną rolę przypisywano obszarom i pasmom strategicznym, które mają podstawowe znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Warszawy oraz wzrostu jej pozycji wśród metropolii europejskich.

Wyznaczone zostały przestrzenie o charakterze stołecznym i metropolitalnym:

- „Stary Salon” stanowiący obszar historyczno-zabytkowy, od Cytadeli poprzez Nowe i Stare Miasto wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO, Trakt Królewski wraz z Parkami Krasińskich i Saskim oraz podskarpie aż po Łazienki i Belweder,
- „Nowy Salon” położony między mostem i trasą S i Starzyńskiego a mostem J. Poniańskiego, ograniczony od wschodu ulicą Jagiellońską, a od zachodu Wybrzeżem Gdańskim i Kościuszkowskim, ulicami: Bednarską, Furmańską, Browarną, Topiel i Kruczkowskiego. Wnętrze „salonu” powinno być podzielone na mniejsze obszary przez istniejące trzy mosty i projektowane (dwa – trzy) mosty niskowodne jako zworniki prawo i lewobrzeżnej Warszawy,
- Warszawskie City,
- Praga Centrum,
- Dworzec Gdański.

Wyznaczono ciągi wielofunkcyjne – łączące niektóre centra dzielnic byłej gminy Centrum i innych dzielnic warszawskich oraz Dworzec Lotniczy Okęcie ze Śródmieściem.

Wskazano „Bramy” – stanowiące kompozycyjne zaakcentowanie głównych wjazdów do Warszawy, a zarazem ważne koncentracje miejsc pracy, odznaczające się dobrą dostępnością dla komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

W Warszawie na koniec grudnia 2004 roku tylko 14% gruntów miało aktualne plany³¹. W większości dotyczyły one dzielnic peryferyjnych, dlatego deweloperzy z konieczności przenosili się z inwestycjami do tych dzielnic. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wielu rejonów Warszawy może spowodować wydłużenie administracyjnego procesu wydawania pozwoleń na budowę i w rezultacie spadek przyszłej podaży nieruchomości.

Wg prognoz GUS do 2030 r. z Warszawy ubędzie aż 155 tys. mieszkańców. „Warszawa będzie się rozwijać od środka na zewnątrz. To właśnie dzielnice zaludniane po wojnie najszybciej się wyludnią. Liczba mieszkańców drastycznie spadnie na Mokotowie, Woli, Żoliborzu i Śródmieściu. Boom przeżyją z kolei dzielnice znajdujące się na obrzeżach stolicy i sąsiadujące z nimi gminy. To właśnie tam przybywać będzie nowych mieszkań, szkół

³¹ Newsweek, 17 października 2004 r.

i instytucji użyteczności publicznej. Zdaniem ekspertów do 2030 roku najwięcej osób zamieszka na południu – w okolicach Piaseczna i Lesznowoli, oraz na północy – w Legionowie i Łomiankach³².

4.2. Rynek mieszkaniowy

W Polsce na tysiąc mieszkańców przypadało 310 mieszkań, podczas gdy średnia dla krajów piętnastki oscylowała wokół 500, zaś średnia dla krajów UE razem z nowymi członkami wynosi 450³³. W Warszawie natomiast w 2002 roku na 1000 mieszkańców przypadało około 390 mieszkań.

Według Narodowego Spisu Powszechnego w 2002 r. w Warszawie było ponad 654 tys. mieszkań. Najwięcej – ponad 97 tys. było na Mokotowie, co stanowiło prawie 15% wszystkich mieszkań. Na drugim miejscu była Praga Południe – 75,2 tys. mieszkań, a na trzecim – Wola – 63,4 tys., zaś Ursynów znajdował się na szóstym miejscu. Najmniejszą dzielnicą był Wilanów, w którym było zaledwie 4,8 tys. mieszkań. Najwięcej mieszkań, w budynkach z lat 1918–1944 zlokalizowanych było w Śródmieściu – 16,7 tys. (23,8%), co oznacza, że prawie co czwarte mieszkanie w tej dzielnicy pochodziło z tego okresu³⁴. Na Pradze Północ mieszkania przedwojenne stanowiły aż 42%, w Rembertowie – 34% i na Żoliborzu – 22%. Najwięcej mieszkań budowanych w latach 70. i 80. było na Mokotowie, Bielanach i Targówku. Natomiast największy udział mieszkań budowanych w latach 1989–2002 znajdował się na Ursynowie (18,6 tys.) i Białołęce prawie 13,3 tys. mieszkań. Mieszkania z tego okresu w Białołęce stanowiły 64% ogółu mieszkań, zaś w Ursynowie 37% (Mapa 2 i 4).

W okolicach Warszawy największy udział mieszkań z lat 1918–1944 był w powiatach żyrardowskim 23% ogółu mieszkań, w otwockim 21% oraz w pruszkowskim, gdzie mieszkania z tego okresu stanowiły 16%. W powiatach legionowskim, nowodworskim i sochaczewskim mieszkania z lat 1945–1988 stanowiły największy udział. Z kolei największy udział mieszkań budowanych w latach 1989–2002 był w powiecie piaseczyńskim (Mapa 1 i 3).

W Warszawie najwięcej było mieszkań „M-4” – co trzecie miało trzy pokoje³⁵. Ponad 27% mieszkań miało cztery pokoje, więcej niż co piąte mieszkanie – dwa, a co dziesiąte – pięć i więcej. Kawalerki stanowiły 8% mieszkań, w Śródmieściu stanowiły one 15,2% wszystkich mieszkań w tej dzielnicy. Dużo było tego typu mieszkań również na Woli (14,4%), Żoliborzu (13,4%) i Ochocie (11,9%). W Warszawie było prawie 42 tys. mieszkań o powierzchni pow. 100 m², co szóste z nich znajdowało się w Wawrze, po 10% na Mokotowie i Ursynowie. W Wilanowie natomiast ponad jedna trzecia wszystkich mieszkań to ponad stumetrowe apartamenty.

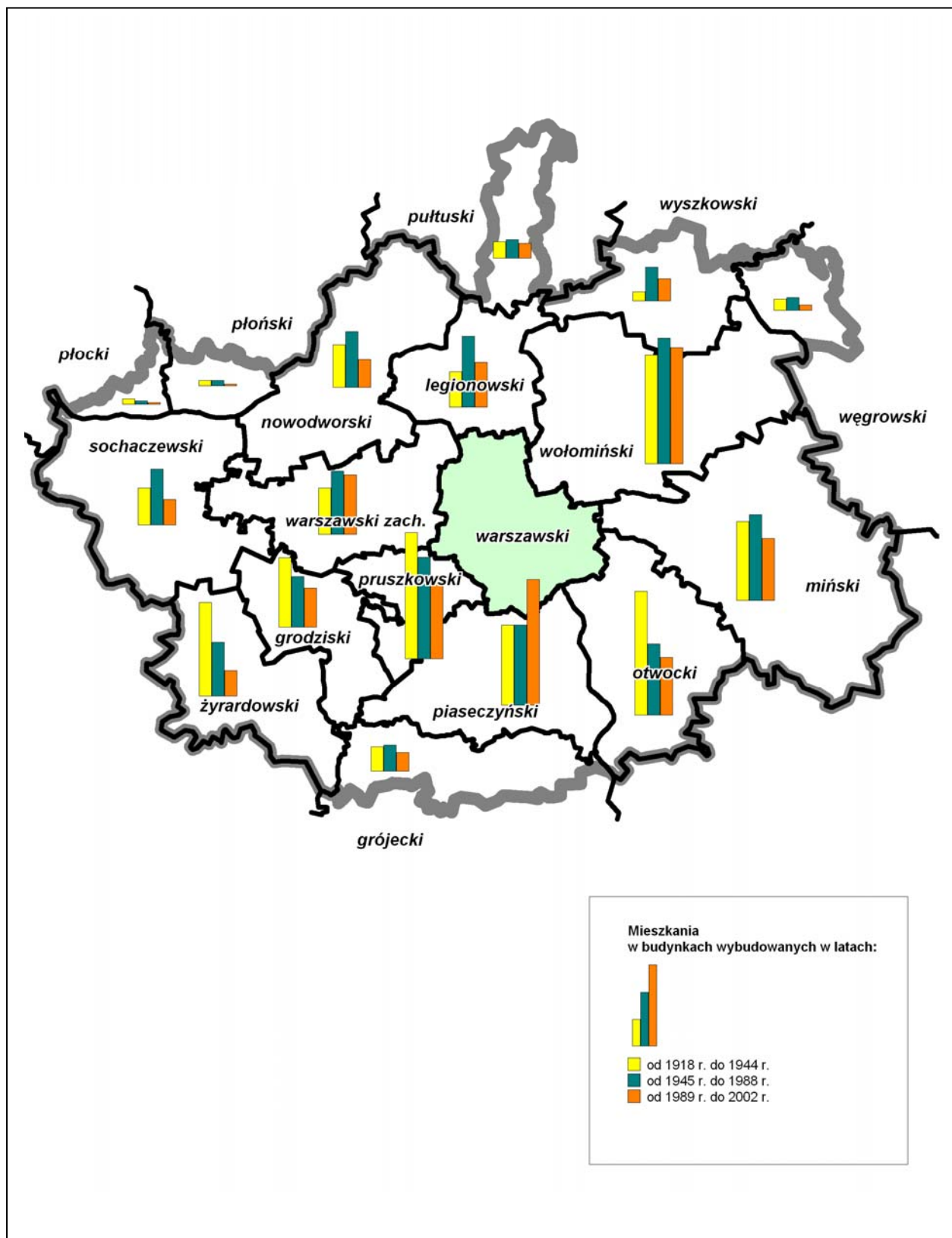
³² Życie Warszawy, 11 października 2004 r.

³³ Newsweek, 11 lipca 2004 r.

³⁴ www.stat.gov.pl, NSP 2002

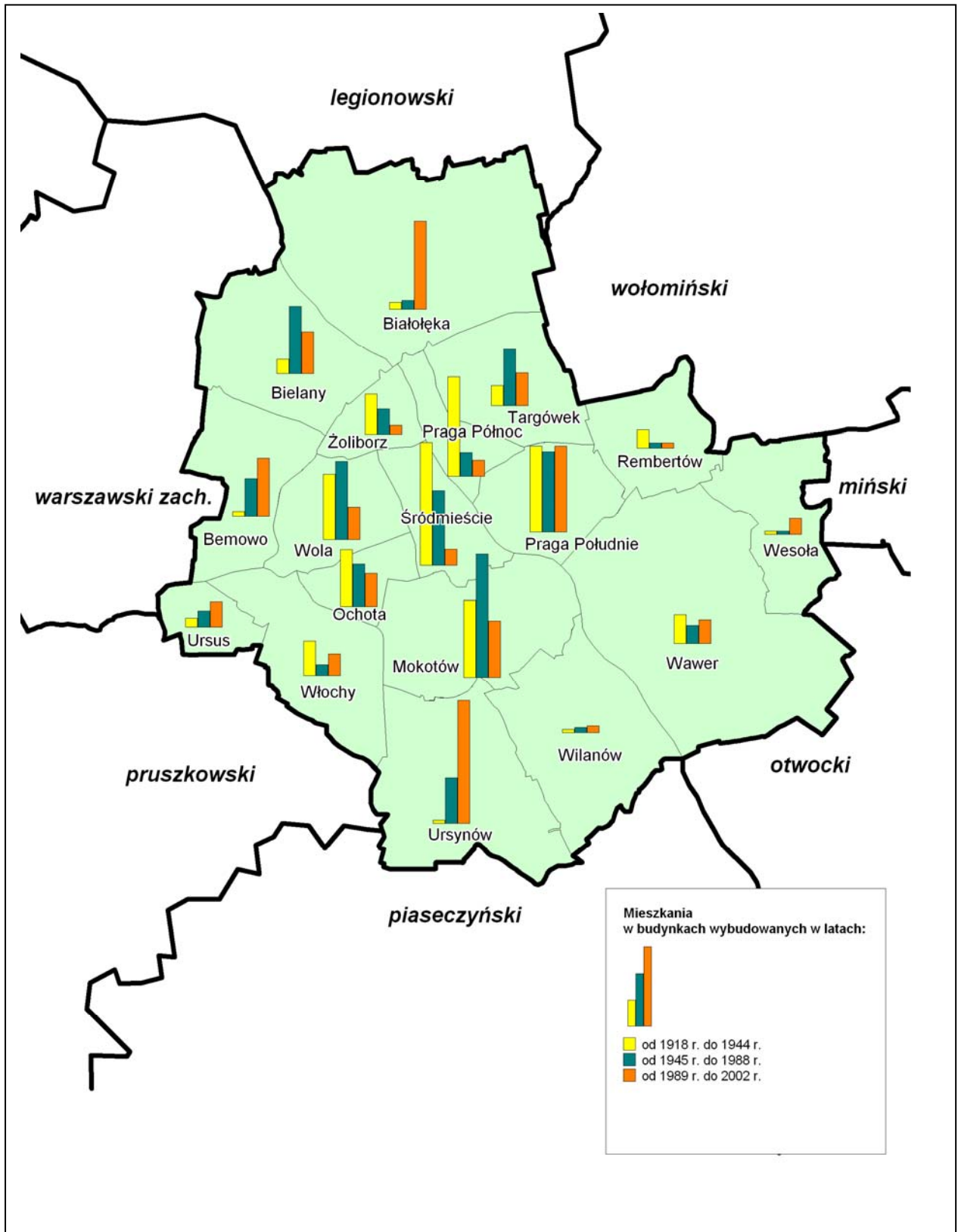
³⁵ Gazeta Wyborcza, Nieruchomości, 14 kwietnia 2004 r.

Mapa 1. Zasoby mieszkaniowe w 2002 r. – okolice Warszawy



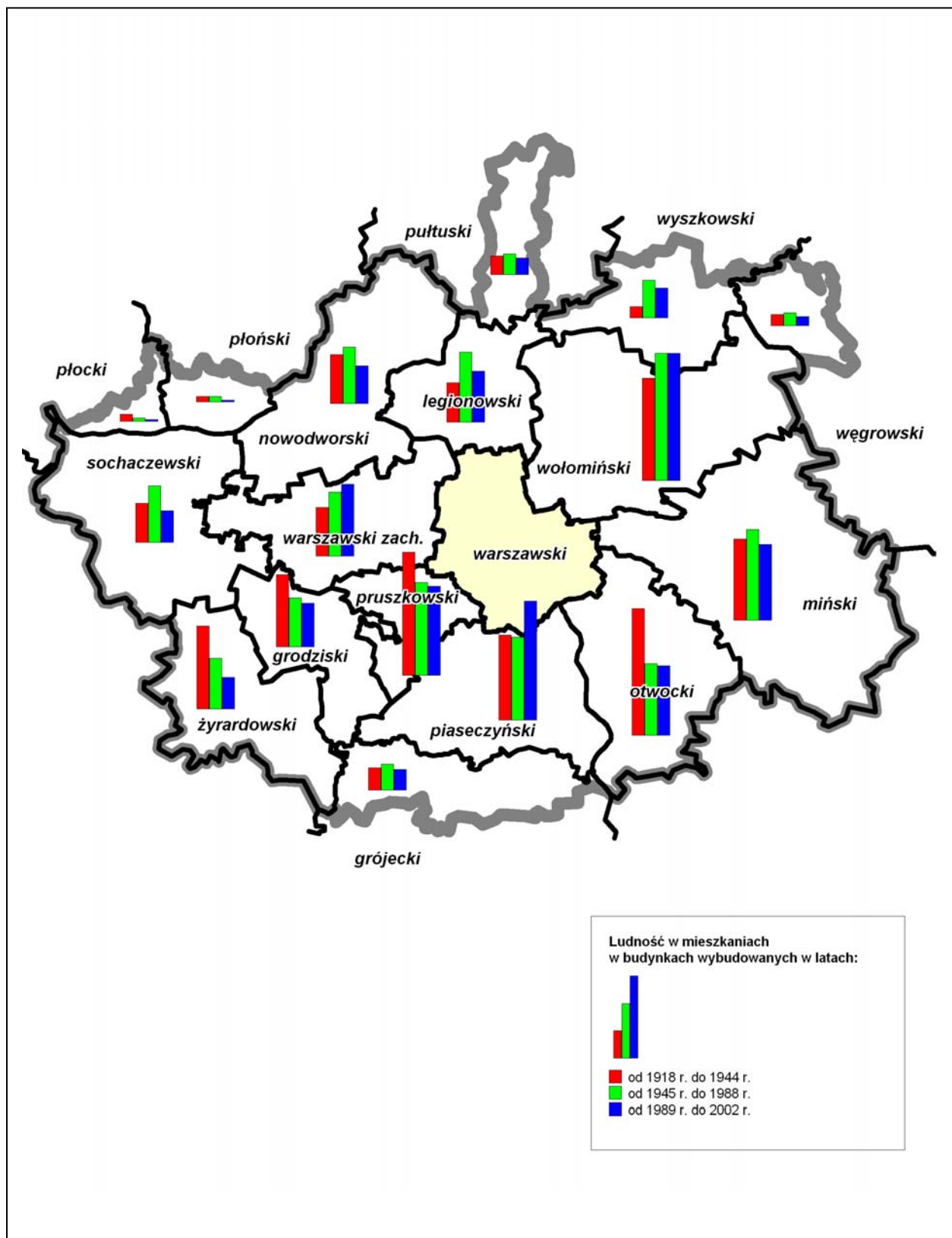
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z NSP 2002 r.

Mapa 2. Zasoby mieszkaniowe w 2002 r. – Warszawa



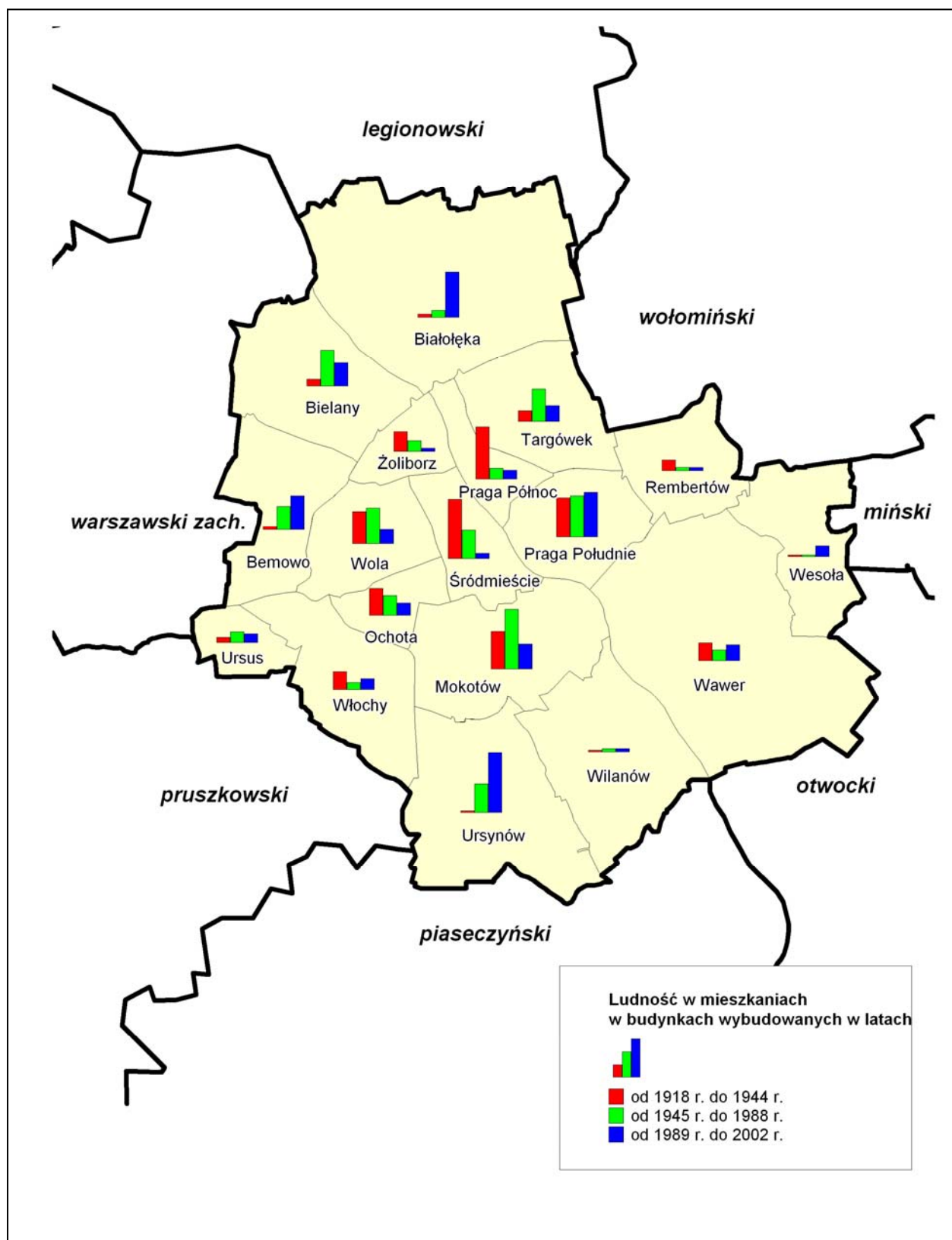
Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z NSP 2002 r.

Mapa 3. Ludność w zasobach mieszkaniowych w 2002 r. okolice Warszawy



Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z NSP 2002 r.

Mapa 4. Ludność w zasobach mieszkaniowych w 2002 r. – Warszawa



Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z NSP 2002 r.

Na analizowanym obszarze wysokość cen ofertowych mieszkań w latach 2003–2004 mieściła się w przedziale 408 – 5787 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania.³⁶ Największy poziom cen ofertowych kupna-sprzedaży (powyżej 3000 zł/m²) dla nieruchomości mieszkaniowych obserwowano w Warszawie oraz bezpośrednio z nią sąsiadujących miastach i gminach. Ceny ofertowe kupna-sprzedaży na terenie miast powiatowych mieściły się w granicach 1000 – 4000 zł/m². Decydującym czynnikiem wpływającym na wysokość cen w tych miastach była wielkość miasta oraz położenie względem stolicy. W miastach położonych na obrzeżach obszaru metropolitalnego ceny mieszkań wyraźnie odbiegały od cen w stolicy i kształtowały się w przedziale 1000 – 2000 zł/m².

Stosunkowo najwyższe ceny ofertowe (powyżej 4 tys. zł/m²) proponowano w lewobrzeżnej Warszawie oraz w powiecie warszawskim zachodnim na terenie gminy Izabelin, w powiecie pruszkowskim, w gminie Raszyn oraz w powiecie piaseczyńskim i w gminie Lesznowola (Mapa 5).

Generalnie średnie ceny ofertowe kupna-sprzedaży z ostatnich 90 dni kształtowały się w przedziale 1793 – 6414 zł/m², a najwyższe (powyżej 5001 zł/m²) zanotowano w Śródmieściu oraz w gminie Izabelin (Mapa 6).

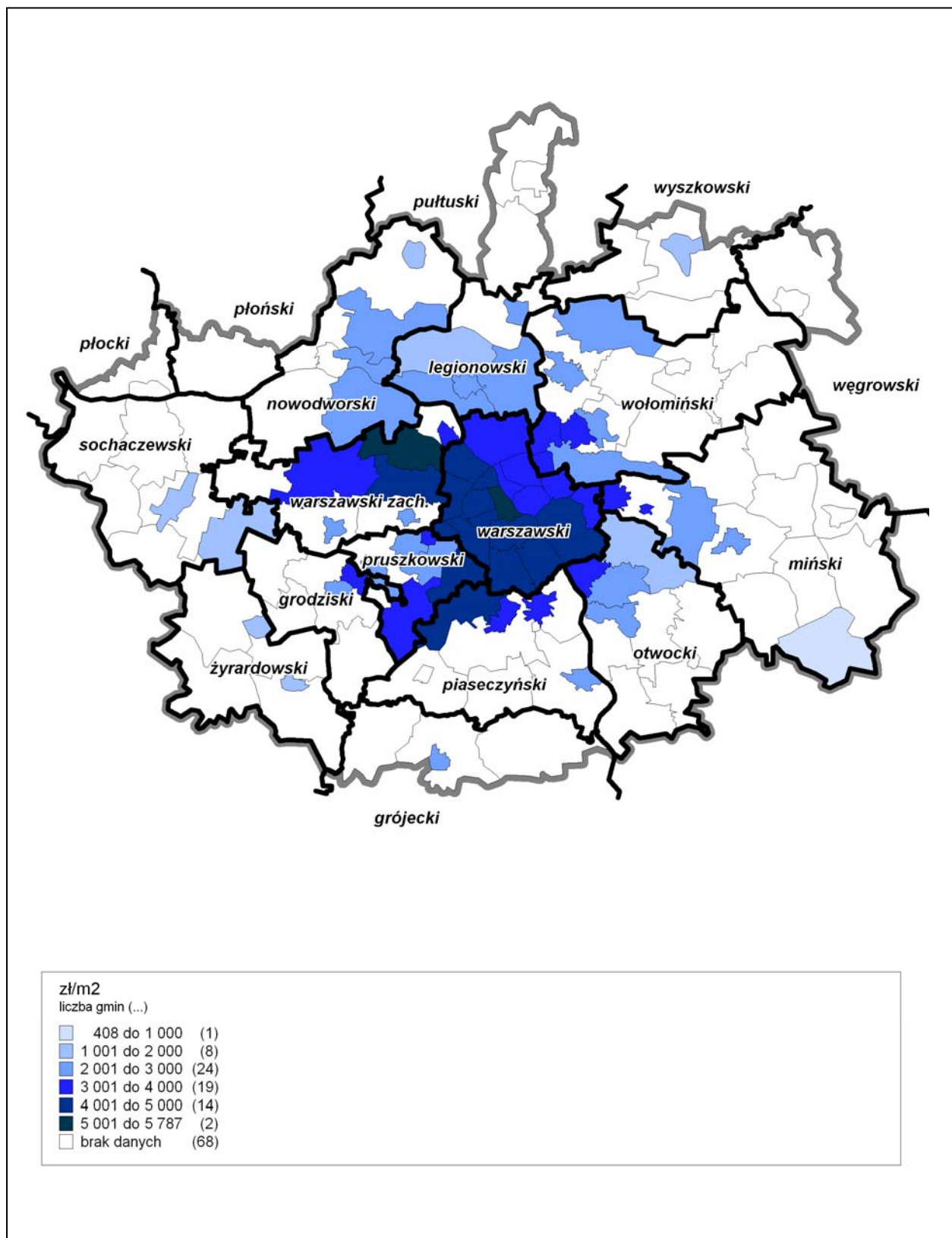
We wspomnianych wyżej, odległych od stolicy miastach powiatowych ofert w ogóle nie było albo było ich znacznie mniej. Ceny ofertowe mieszkań w tych miastach były niższe i mieściły się w przedziale 1793 – 2000 zł/m².

W 2003 roku w Warszawie oddano do użytku 12 920 mieszkań (wg *US w Warszawie*) przy utrzymującej się tendencji spadkowej (o 20%) liczby oddawanych mieszkań³⁷ (podobnie jak w 2002 roku). Autorzy raportu przewidywali, że liczba oddawanych mieszkań w kolejnych latach utrzyma się na stabilnym, jednak niższym poziomie. Spośród 19700 mieszkań będących w trakcie budowy przewidywano, że około 60% zostanie ukończone w 2004 roku.

³⁶ www.oferty.net.pl, z 2003 i 2004 r.

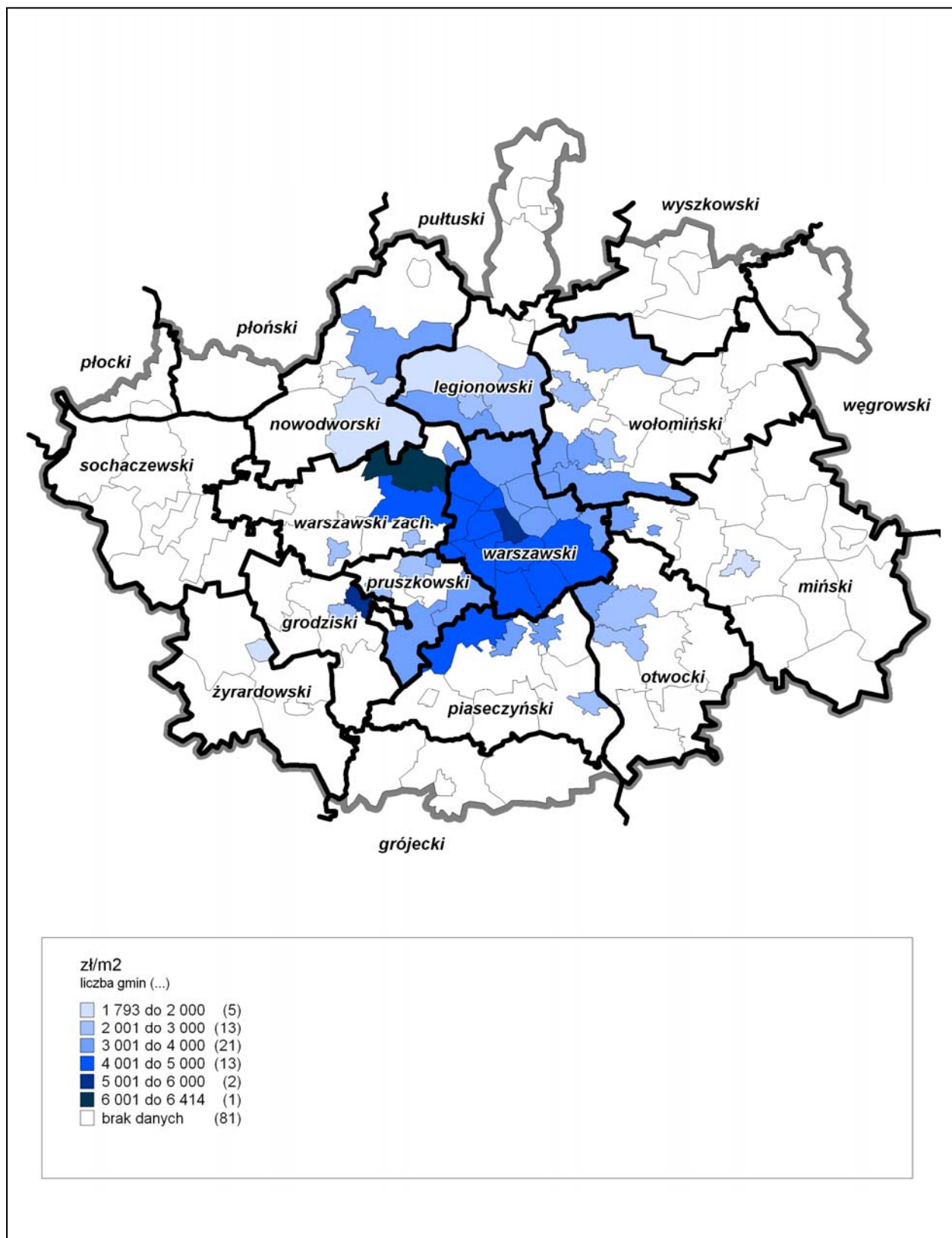
³⁷ Warszawski rynek mieszkaniowy – raport, 2004 r., Knight Frank

Mapa 5. Oferty mieszkań w latach 2003 – 2004

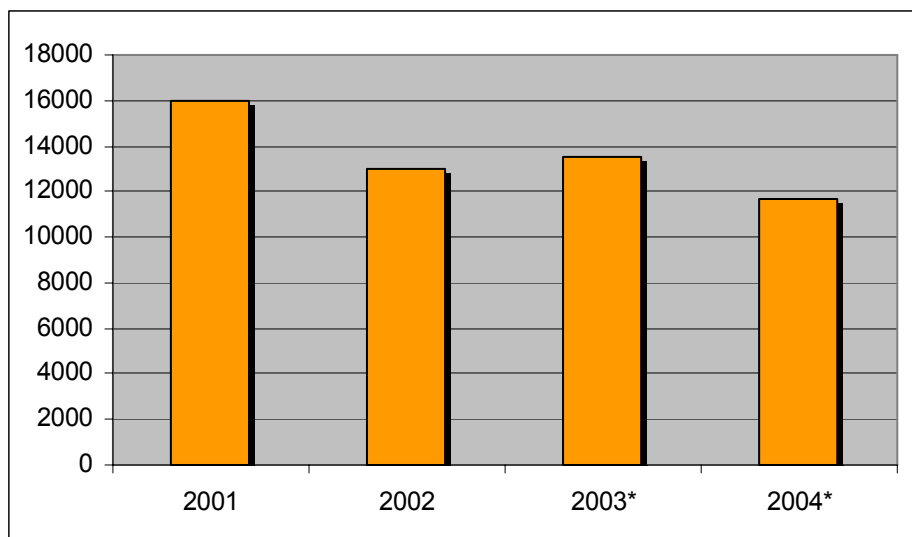


Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 6. Oferty mieszkań z ostatnich 90. dni



Źródło: Opracowanie MBPPiRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

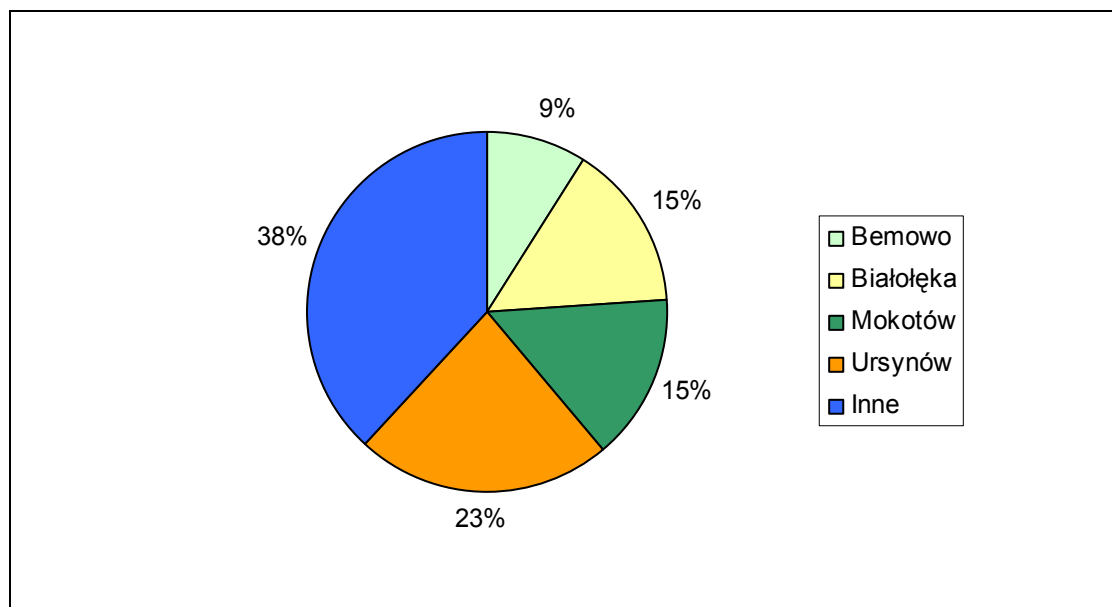


Wykres 8. Roczna podaż mieszkań w Warszawie (projekty wielorodzinne wybudowane przez deweloperów oraz spółdzielnie mieszkaniowe)

* szacunki wstępne na podstawie obecnie dostępnych informacji (IV kwartał 2003)

Źródło: Raport „Warszawski rynek mieszkaniowy” Knight Frank, 2004

W okresie od stycznia do września 2003 roku wydano o 11% więcej pozwoleń na budowę w sektorze mieszkaniowym niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego, łącznie na 3239 mieszkań³⁸. Najwięcej mieszkań budowano w dzielnicy Białołęka i Ursynów, gdzie obecnie powstaje około 38% wszystkich budowanych mieszkań. Jednak w obu dzielnicach liczba ta systematycznie spada. Coraz więcej mieszkań buduje się na Mokotowie, Pradze i Bemowie.



Wykres 9. Inwestycje w trakcie budowy w Warszawie (IV kwartał 2003)

Źródło: Raport „Warszawski rynek mieszkaniowy” Knight Frank, 2004

³⁸ Dane wg Głównego Urzędu Statystycznego

Brak równowagi pomiędzy popytem i podażą wydłużył okres sprzedaży mieszkań do 12 - 18 miesięcy od zakończenia inwestycji, co jednak nie miało wpływu na poziom cen. Wzrost popytu zaobserwowano wraz ze zwiększeniem dostępności do kredytów hipotecznych oraz spadkiem stopy redyskontowej. W pierwszej połowie 2003 roku ceny mieszkań pozostawały na niezmiennym poziomie, zaś w drugiej połowie roku odnotowano nieznaczny wzrost. Ceny mieszkań były zróżnicowane w zależności od lokalizacji, standardu a także od kondygnacji i wielkości mieszkania. Ponad 90% mieszkań oferowanych na rynku warszawskim sprzedawanych było w standardzie niewykończonym. Najniższe ceny mieszkań oferowane były w dzielnicach Białołęka, Ursus, Targówek - położonych daleko od centrum. Poza centralnymi dzielnicami ceny powyżej 1000 USD/m² oferowano na Ursynowie, który ma dogodne połączenie komunikacyjne metrem z centrum i coraz lepiej rozwiniętą infrastrukturę, a także na Pradze i Wilanowie. Najwyższe ceny, powyżej 1300 USD/m² oferowano w dzielnicach Mokotów, Śródmieście i Żoliborz. Autorzy zakładali, że w związku z oczekiwaną niższą podażą ceny mieszkań w 2004 roku powinny powoli wzrastać. Niski poziom inflacji (poniżej 2%) oraz silna waluta krajowa spowodowały, że spadła liczba inwestycji, w których ceny umowne ustalano w walucie USD.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie powoli stabilizował się³⁹, choć ceny mieszkań znacznie wzrosły w ciągu ostatnich ośmiu miesięcy, co spowodowane było zapowiedzianymi podwyżkami podatku VAT oraz spodziewaną podwyżką cen po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Największy wzrost cen dotyczył mieszkań dwu- i trzypokojowych o powierzchniach 40 – 60 m², położonych poza centrum miasta. Takie mieszkania na rynku wtórnym zdrożały nawet o 20%. Największym zainteresowaniem cieszyły się dzielnice Usynów, Mokotów, Żoliborz oraz Białołęka, w której budowano najwięcej mieszkań i najtaniej. W okresie tym przewidywano wzrost cen o około 5 – 10% w ciągu następnego roku. Ceny dużych, luksusowych mieszkań pozostały stabilne. W centrum miasta średnia cena mieszkań to 1300 euro/m². Roczna podaż mieszkań budowanych w Warszawie spadła o 37% w przeciągu ostatnich trzech lat. Większość mieszkań (ponad 40%) budowana była na Ursynowie Białołęce. Średnie ceny nowych mieszkań w najlepszych dzielnicach poza centrum Warszawy to 1100 euro/m² w Wilanowie, 960 euro na Mokotowie i Żoliborzu oraz 720 euro na Ursynowie. W drugiej połowie 2003 roku na rynku pierwotnym, podobnie jak na rynku wtórnym, najszybciej sprzedawały się mieszkania dwupokojowe o powierzchniach od 40 do 50 m². Rynek wynajmu nieruchomości mieszkaniowych był od dłuższego czasu stabilny. Czynsze pozostawały na niezmiennym poziomie. Średni czynsz za wynajem mieszkania w centrum miasta wynosił 900 euro miesięcznie. Na rynku mieszkaniowym lokalizacja zaczęła mieć większe znaczenie niż cena⁴⁰. W poszczególnych dzielnicach budowano mieszkania o różnym metrażu. Na Bemowie i Ursynowie mieszkanie o powierzchni ponad 60 m², kosztowało około 4000 zł/m². Na Białołęce budowane były mieszkania mniejsze i znacznie tańsze, np. mieszkanie o powierzchni około 55 m² kosztowało około 3000 zł/m². Saska Kępa, która zaliczana jest do prestiżowych lokalizacji oferowała apartamenty o powierzchni przekraczającej 100 m² w cenie ponad 5000 zł/m². W Wawrze oferowane były również duże mieszkania ale za znacznie niższą cenę.

Średnia cena m² w drugim półroczu 2003 roku wzrosła o prawie 8% i wynosiła niespełna 3900 zł. Od początku 2004 roku nieznacznie potaniały mieszkania w Białołęce, na Mokotowie i Saskiej Kępie, w Wawrze, Wesołej i Włochach. Oferty w pozostałych lokalizacjach od początku 2004 roku miały ceny takie same, albo nieznacznie niższe.

³⁹ Raport Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych Polska – wiosna 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości

⁴⁰ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

Tabela 3. Warszawskie ceny mieszkań w maju 2004 roku (w zł za m²)

Lokalizacja	1-pokojowe		2-pokojowe		3-pokojowe		4-pokojowe i większe	
	od	do	od	do	od	do	od	do
Centrum rynek pierwotny rynek wtórny	4 800	10 000	4 800	10 000	4 700	9 500	4 500	10 000
	3 000	4 000	3 000	4 000	2 900	3 800	2 900	3 800
Poza centrum rynek pierwotny rynek wtórny	2 900	4 100	2 900	4 100	2 800	4 000	2 800	4 000
	2 600	3 200	2 600	3 200	2 500	3 100	2 500	3 100

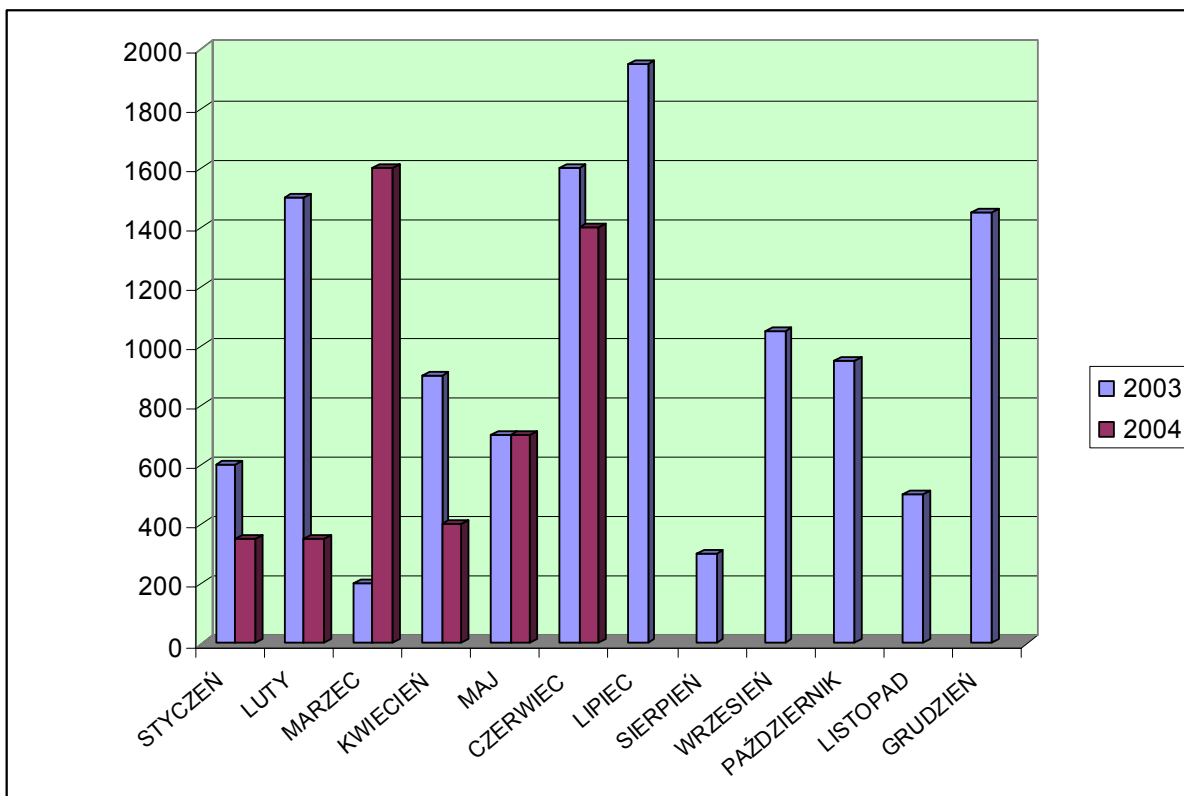
Źródło: Ober Haus Nieruchomości, 2004

W Warszawie co najmniej od kilku miesięcy można było obserwować tendencję przenoszenia się mieszkańców centrum na peryferie, ale mieszczące się jeszcze w granicach Warszawy – informacja *Robert Chojnacki i Remigiusz Rynkowski* z internetowego serwisu www.tabelaofert.pl. poświęconego m.in. rynkowi mieszkaniowemu⁴¹. Wg tych autorów drogie, prestiżowe dzielnice stolicy nie były już tak atrakcyjne, jak pięć, sześć lat wstecz, gdy apartament w Wilanowie lub Śródmieściu oznaczał wysoką pozycję społeczną. Teraz coraz bardziej elitarne staje się mieszkanie na Ursynowie, Bemowie, a nawet w Ursusie i Białołęce. Wilanów odpycha przede wszystkim wysokimi cenami mieszkań (średnio prawie 6 tys. zł za m²). Śródmieście staje się coraz bardziej zatłoczone, a uchodzące do niedawna za dość luksusowe dzielnice Mokotów i Żoliborz także tracą na wartości. Ursynów, Bemowo, Ursus i Białołęka zyskały przede wszystkim dzięki ciszy i nowoczesnej niskiej zabudowie mieszkaniowej, w tym apartamentowce. Dodatkowo atrakcyjność Ursynowa zwiększa coraz bardziej metro, Białołęki – projektowany most Północny z szybkim tramwajem dojeżdżającym do stacji metra Młociny, Ursusa – coraz lepsza komunikacja autobusowa i Bemowa – świetne nasycone usługami i handlem. Jednak nie każda peryferyjna warszawska dzielnica cieszy się zainteresowaniem potencjalnych mieszkańców. Wciąż niezbyt wiele osób chciałoby mieszkać m.in. w Wawrze, Włochach, Rembertowie i Wesolej. Te dzielnice wciąż mają nie najlepszą renomę z powodu słabego skomunikowania z centrum stolicy i obecnością wielu osób z tzw. marginesu społecznego.

We wrześniu 2004 roku ceny ustabilizowały się na dość wysokim poziomie osiągniętym po kilku miesiącach boomu. Średnia cena mieszkania w centrum Warszawy wynosiła około 1800 USD/m², co oznaczało wzrost o około 12% w porównaniu z 2003 rokiem⁴². Nadal obserwowano zwiększony popyt ze strony obcokrajowców, w większości z Irlandii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii, którzy kupowali mieszkania głównie z zamiarem wynajmowania ich. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym, podobnie jak na rynku wtórnym wzrosły w ciągu ostatniego roku o około 10%. We wrześniu 2004 r. popyt osłabł i mieszkania nie były tak rozchwytywane jak pół roku temu, deweloperzy chętniej negocjowali wysokość ceny. Spadała również podaż. Z roku na rok w Warszawie buduje się coraz mniej mieszkań. W 2001 roku oddano do użytku rekordową liczbę 16300 mieszkań, w 2002 roku było to już 12400, w 2003 roku 12330. Taka tendencja utrzymywała się również w 2004 roku – w pierwszej połowie 2004 roku oddano do użytku 4956 mieszkań, w porównaniu z 5868 w 2003 roku.

⁴¹ Idzie moda na Ursynów, www.infowarszawa.pl, 5 maja 2004 r.

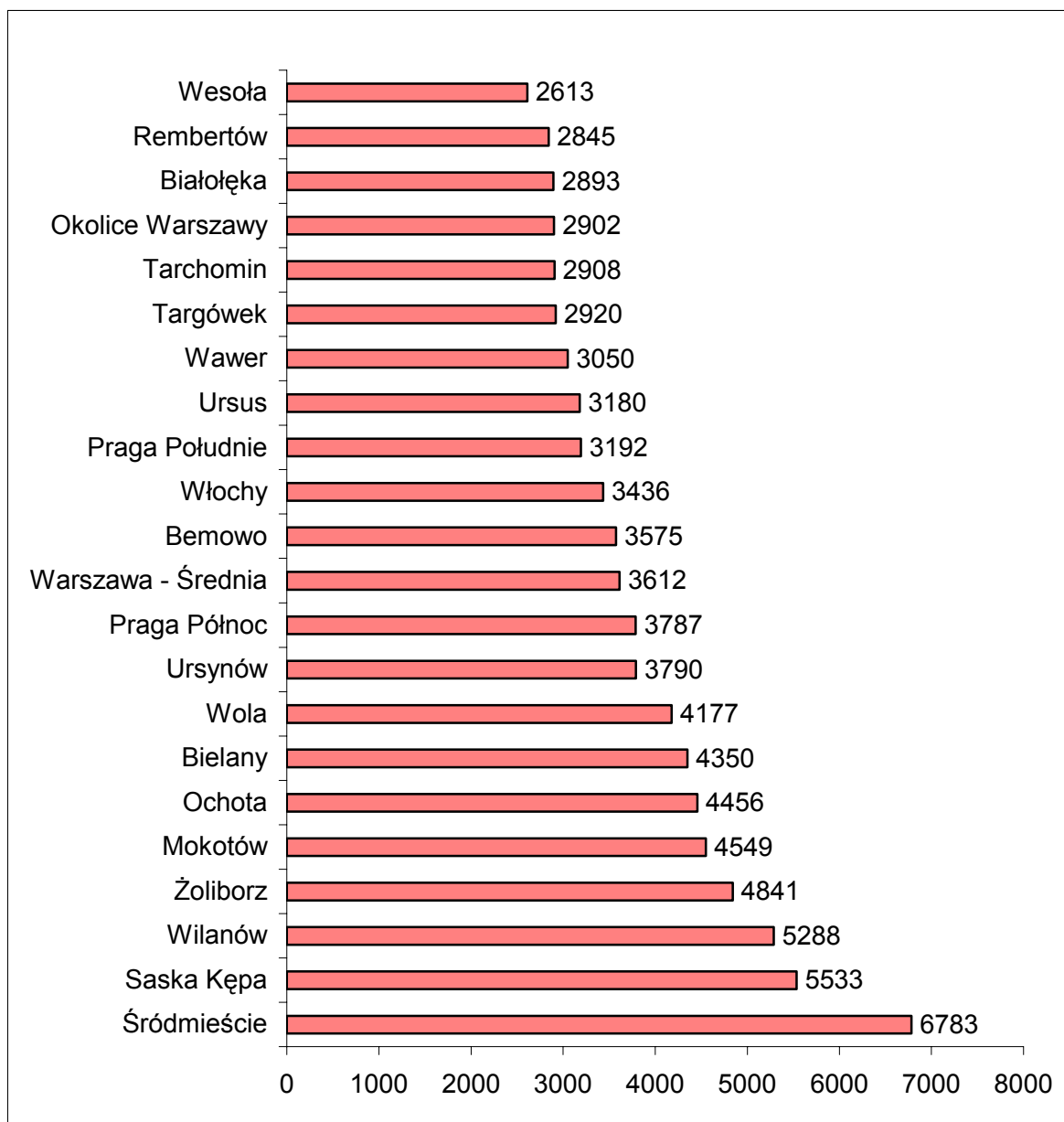
⁴² Rynek Nieruchomości Mieszkaniowych w Głównych Miastach Polski – październik 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości



Wykres 10. Mieszkania oddane do użytku w Warszawie w latach 2003–2004

Źródło: Rynek Nieruchomości Mieszkaniowych w Głównych Miastach Polski - październik 2004, Agencja Nieruchomości OberHaus

Warszawski rynek nieruchomości charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem cen. W Wesołej, najmłodszej warszawskiej dzielnicy, średnia cena metra kwadratowego w 2004 roku wynosiła 2600 zł, zaś w Śródmieściu przekracza kwotę 6700 zł. Sytuację tą przedstawia poniższy wykres.



Wykres 11. Średnia cena m² w poszczególnych dzielnicach Warszawy

Źródło: Internetowy Serwis Nieruchomości www.tabelaofert.pl Student News – www.studentnews.pl

Według szacunków Internetowego Serwisu Nieruchomości (listopad 2004 r.) analitycy zakładali, że w ciągu najbliższych 3 lat rynek mieszkań w Warszawie wzrośnie o około 35%, natomiast średnia cena metra kwadratowego zwiększy się do 4000 zł.

Analitycy *REAS Konsulting* prognozowali, że łączna wartość nowych mieszkań i domów oferowanych do sprzedaży w Warszawie w latach 2004–2005 osiągnie 6,6 mld zł⁴³.

Struktura nowo oddanych mieszkań w Warszawie, w 2004 roku przedstawiała się następująco:

- blisko 53% stanowią mieszkania popularne w domach wielorodzinnych (z ceną około 3,6 tys. zł/m²),
- około 40% to mieszkania o podwyższonym standardzie,
- blisko 8% stanowią apartamenty (z ceną powyżej 5,2 tys. zł/m²).

⁴³ Raportu 2004/2005 – Warszawski Rynek Mieszkaniowy, REAS Konsulting

Według prognoz w latach 2004–2005 najczęściej oddanych mieszkań będzie w dzielnicach: Ursynów (17%) i Białołęka (16%), co stanowić będzie około 8,5 tys. mieszkań oraz na Mokotowie (14%). Łącznie w tych trzech dzielnicach oddane będzie około 50% mieszkań o charakterze deweloperskim. Kolejne miejsca, zajmą dzielnice: Bemowo, Praga Południe, Targówek i Ursus.

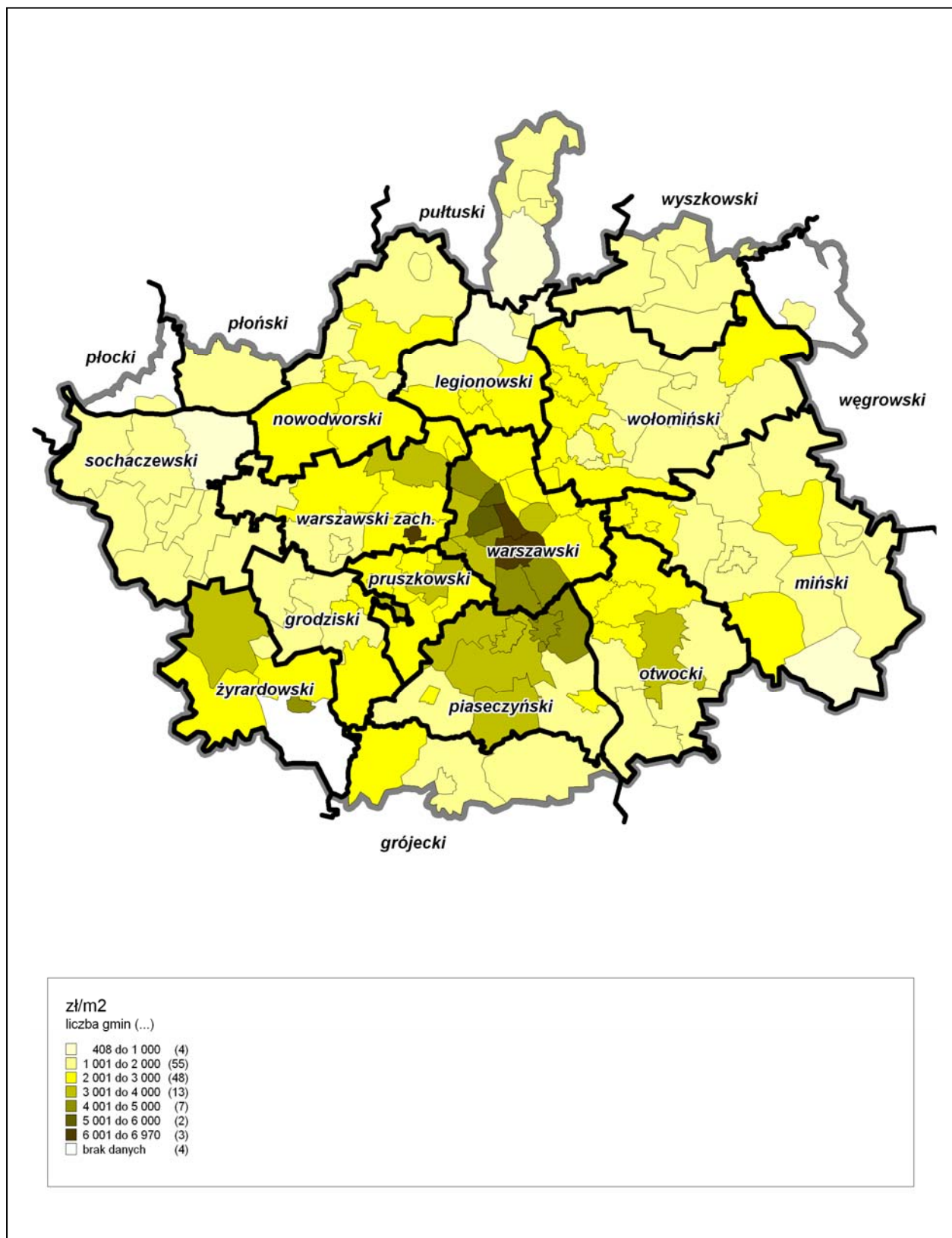
W porównaniu do lat ubiegłych, w dalszym ciągu przodują dzielnice posiadające największe udziały na rynku nieruchomości. Zauważalny jest spadek udziału Ursynowa i Białołęki, natomiast wyraźny wzrost znaczenia Mokotowa w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytku. Mokotów zyskał dzięki realizacji kilku dużych zespołów (rejon Dworca Południowego, rozbudowa inwestycji w rejonie Pola Mokotowskiego, realizacja projektu Marina Mokotów), zaś Ursynów utracił znaczenie w wyniku niższej w porównaniu do lat ubiegłych dostępności terenów pod realizację nowych, dużych zespołów. Aktualnie realizowane są tam małe budynki mieszkaniowe w ramach już istniejących osiedli. W porównaniu do roku 2002, kiedy to oddano kilka dużych inwestycji w rejonie ul. Dzieci Warszawy, aktualnie spadło znaczenie udziału Ursusa w łącznej liczbie oddanych mieszkań. Jest ono porównywalne do poziomu przewidywanego dla Targówka (poniżej 10%).

Powyzsze przesłanki wskazują, że nastąpi wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych do sprzedaży w latach 2004–2005 do poziomu 3,7 – 3,8 tys. zł/m². W najbliższych kilku latach (do końca 2007 roku) przewiduje się, że popyt na mieszkania będzie rósł, podobnie jak i ceny. Zakładano, że na początku roku 2008 wprowadzony zostanie najprawdopodobniej 22% podatek VAT na sprzedaż mieszkań, co może spowodować spadek zainteresowania nabywaniem mieszkań. Tendencja ta będzie się również utrzymywała częściowo w 2009 roku. Wówczas to podaż mieszkań może przewyższyć popyt i spowodować obniżkę ich cen.

Z informacji podanych na stronach internetowych⁴⁴ wynikało, że w latach 2003–2004 domy jednorodzinne w granicach OMW oferowano do sprzedaży po cenach od 408 do 6970 zł/m². Najdroższe domy w obrocie wtórnym oferowane były do sprzedaży w Śródmieściu i na Mokotowie. Zdecydowanie wyższe ceny domów wystąpiły w lewobrzeżnej Warszawie, prawobrzeżna Warszawa oferuje domy w cenie 2000 – 3000 zł/m². W okolicach Warszawy wysokie ceny oferowane były w powiecie piaseczyńskim, najwyższe w przedziale 5000 – 6417 zł/m² wystąpiły w Konstancinie-Jeziornej. W pozostałych powiatach bezpośrednio sąsiadujących ze stolicą, ceny oferowanych do sprzedaży domów kształtowały się w wysokości 2001 – 4000 zł/m². Na pozostałym terenie oferowano sprzedaż domów za cenę 408 - 2000 zł/m². Były to powiaty: sochaczewski, płoński, płocki, pułtuski i wyszkowski (Mapa 7).

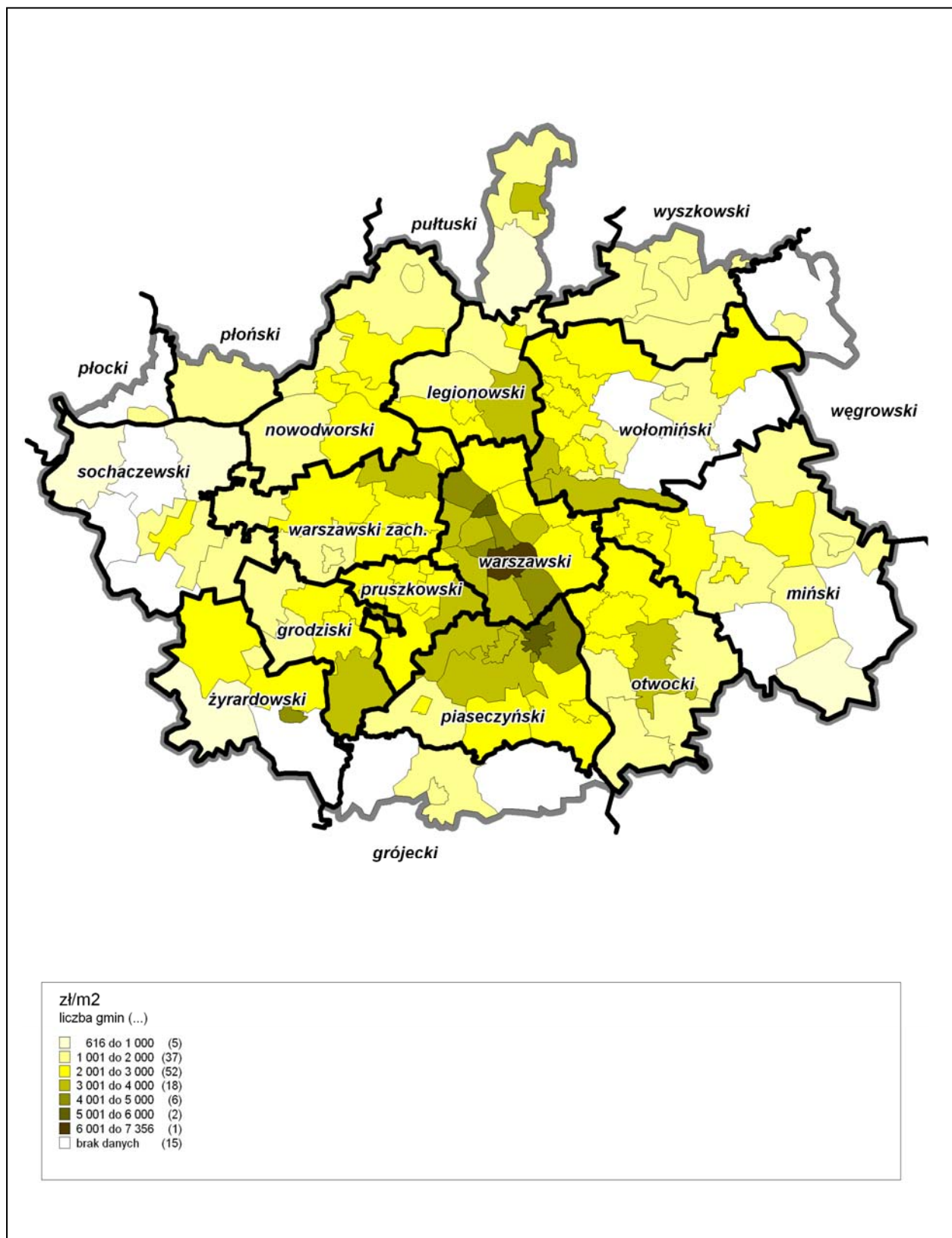
⁴⁴ www.oferty.net.pl

Mapa 7. Oferty domów w latach 2003–2004



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 8. Oferty domów z ostatnich 90 dni



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Analizując średnie ceny ofertowe kupna-sprzedaży domów jednorodzinnych z ostatnich 90 dni⁴⁵ zauważyć można było wzrost cen, których wysokość mieściła się w przedziale od 616 do 7356 zł/m². Najdroższe domy, podobnie jak w latach 2003–2004 oferowano do sprzedaży na Mokotowie oraz w Konstancinie-Jeziornej i na Żoliborzu. Najniższe ceny ofertowe zanotowano w gminie Iłów. W wielu gminach powiatu sochaczewskiego, grójeckiego, wołomińskiego i mińskiego brak było tego typu ofert w ostatnich 90 dniach (Mapa 8).

W 2003 roku wydano o 30% więcej pozwoleń na budowę niż w roku 2002. W 2003 roku oddano do użytku 1600 domów jednorodzinnych, na 2004 rok przewidywane jest oddanie ponad 2000 nowych domów.

Podaż domów jednorodzinnych w Warszawie systematycznie wzrasta⁴⁶. W okresie styczeń – maj 2004 roku wzrost cen domów przekroczył 10%⁴⁷. Domy wolnostojące w Warszawie i okolicy w zależności od powierzchni 100 – 200 m² kosztowały od 650 tys. zł do 1,2 mln zł. Dużym zainteresowaniem cieszą się stare domy w prestiżowych lokalizacjach, a ich ceny nie zależą od różnych rynkowych trendów i z roku na rok nieznacznie rosną. Ceny m² domów kształtowały się w granicach – nowe: 2500 – 4500 zł, po remoncie: 2400 – 4000 zł, bez remontu: 2200 – 3700 zł. W stosunku do lat poprzednich ceny domów wzrosły, co spowodowało wyprowadzanie się mieszkańców z centrów na obrzeża miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości w promieniu 10 – 15 km od granic miasta. Prognozuje się, że ceny domów na rynku wtórnym będą uzależnione od sytuacji na rynku pierwotnym, na niewielki ich wzrost mogą wpływać inwestycje na obszarach wiejskich i migracja części ludności do dzielnic podmiejskich.

W bliskim sąsiedztwie stolicy, w 2005 roku zacznie się wielki, nie notowany do tej pory boom na domki jednorodzinne⁴⁸. Podwarszawskie gminy opracowywały nowe plany zagospodarowania, w których wyznaczano tereny pod kameralną i niedrogą zabudowę jednorodziną. Były to m.in. gminy Sulejówek, Podkowa Leśna, Michałowice, Piaseczno, Zalesie Dolne i Stara Miłosna.

W 2004 roku podawano, że od kilku lat ceny domów jednorodzinnych na warszawskich peryferiach są dość atrakcyjne. Architekt Jacek Kopczewski prognozował, że ceny domów będą za dwa trzy lata znacznie niższe. Podaż domów pod Warszawą, gdzie wciąż jest bardzo dużo wolnych terenów, spowoduje, że ceny ziemi i samych domów na pewno pójdą w dół.

Coraz większy jest segment rynku rezydencji. Wzrastało zainteresowanie apartamentami, zarówno w Warszawie, jak i okolicach. Atrakcyjne dla tego typu lokalizacji były gminy graniczące z Warszawą: Konstancin-Jeziorna i Józefów, gdzie budowane były apartamenty standardem nie odbiegające od warszawskich, a ich ceny były nawet o 40% niższe. Mieszkania o powierzchni powyżej 100 m² były dostępne również w Wilanowie i na Saskiej Kępie. W tych dzielnicach lokale o charakterze apartamentu dominowały w ofertach deweloperów. Ceny ofertowe⁴⁹ ekskluzywnych apartamentów w prestiżowych dzielnicach kształtowały się w granicach 4800 – 10 000 zł/m², a w podwarszawskich miastach (Serock, Pruszków) ponad 3000 zł/m². Ceny ofertowe wynajmu apartamentów w Śródmieściu w miesiącu listopadzie 2004 roku kształtowały się na poziomie 6 – 8,2 tys. zł.

Deweloperzy planowali budowę apartamentów o najatrakcyjniejszych lokalizacjach – przy Parku Łazienkowskim, przy ul. Bukowińskiej na Mokotowie, w pobliżu stacji metra Wilanowska⁵⁰.

⁴⁵90 dni – od sierpnia do października 2004 r.

⁴⁶Raport Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych Polska – wiosna 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości

⁴⁷Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

⁴⁸Życie Warszawy, 27 sierpnia 2004 r.

⁴⁹www.oferty.net.pl

⁵⁰Rok 2003 w oczach ekspertów, www.pgnpress.pl

4.3. Działki

Z informacji zamieszczonych na stronach internetowych⁵¹ wynikało, że ceny ofertowe działek budowlanych w latach 2003–2004 na OMW były bardzo zróżnicowane. Kształtowały się w przedziale od 8 do 1971 zł/m² powierzchni działki. Najwyższe ceny ofertowe działek (825 – 1971 zł/m²) budowlanych wystąpiły w dzielnicach: Śródmieście, Ochota, Mokotów, Wola i Żoliborz (Mapa 9).

Analizując ceny ofertowe działek można było zauważyć, że najwyższe ceny były w stolicy, nieco niższe w północno-wschodnich dzielnicach na obrzeżach miasta oraz na terenie bezpośrednio sąsiadujących gmin wokół miasta. Na terenie pozostałych gmin oferowane działki kosztowały 8 – 100 zł/m². Na terenie większości gmin zlokalizowanych na obrzeżach OMW ofert kupna-sprzedaży nie znaleziono.

W ujęciu przestrzennym sytuacja na rynku działek budowlanych oferowanych do sprzedaży w ostatnich 90 dniach przedstawiała się podobnie. Jednak ich cena wzrosła do 2176 zł/m². Najdroższe oferowano do sprzedaży na Ochocie, Woli i w Żąbkach. W powiatach położonych na obrzeżach OMW tego typu ofert nie znaleziono (Mapa 10).

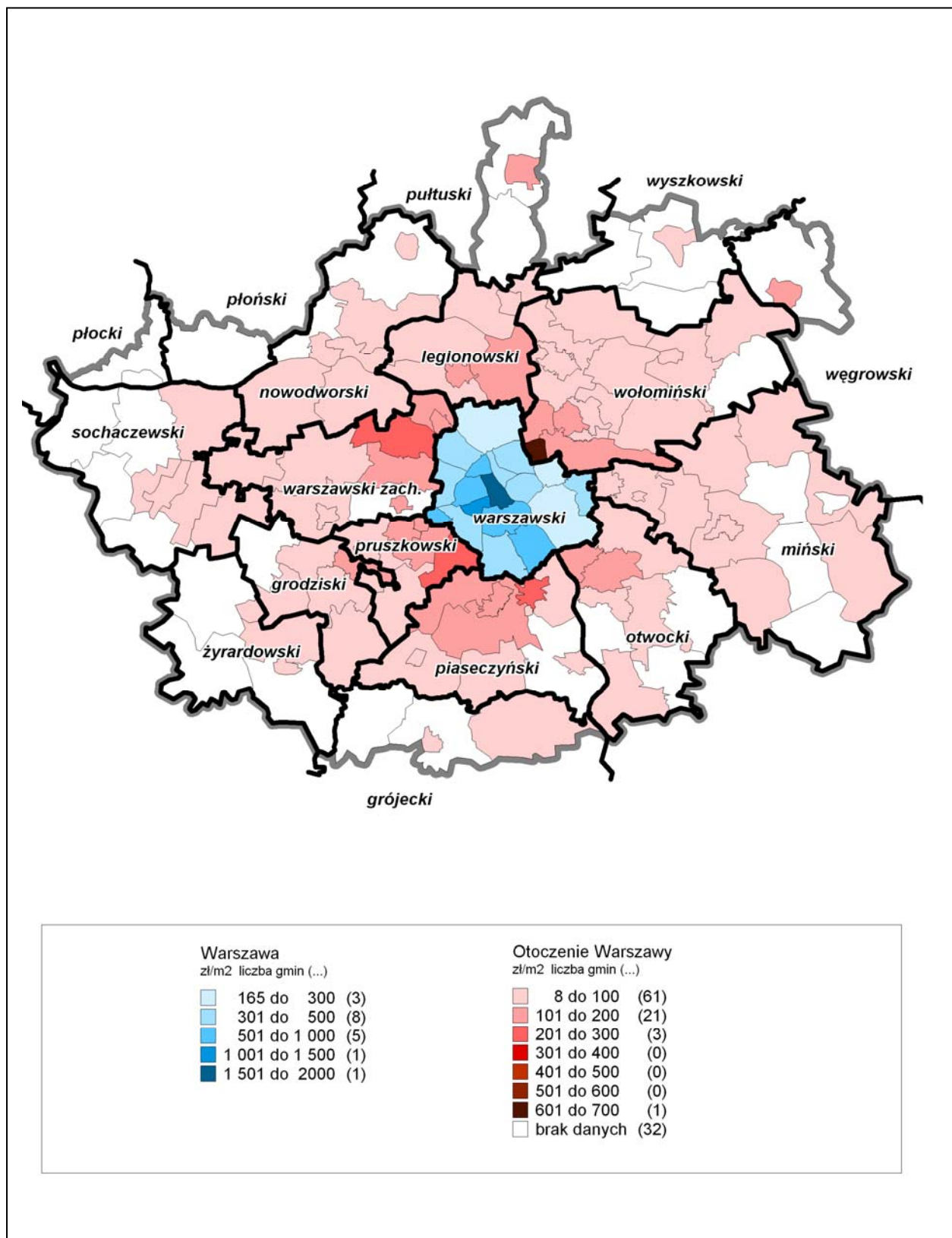
Wiosną 2004 r. na warszawskim rynku nieruchomości gruntowych zaobserwowano lekkie ożywienie⁵².

Wzrosła podaż terenów budowlanych oferowanych do sprzedaży przez prywatnych właścicieli. Rynek gruntów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na peryferiach Warszawy był bogaty. Ceny gruntów, szybko rosnące w latach dziewięćdziesiątych, spadły w latach 2000/2001 o 20 – 25% i ustabilizowały się, ponieważ właściciele gruntów woleli powstrzymać się od transakcji, żeby ograniczyć dalszy spadek cen. Ceny gruntów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na obrzeżach Warszawy i okolicznych miejscowościach wahały się od 15 do 80 euro/m².

⁵¹ op.cit.

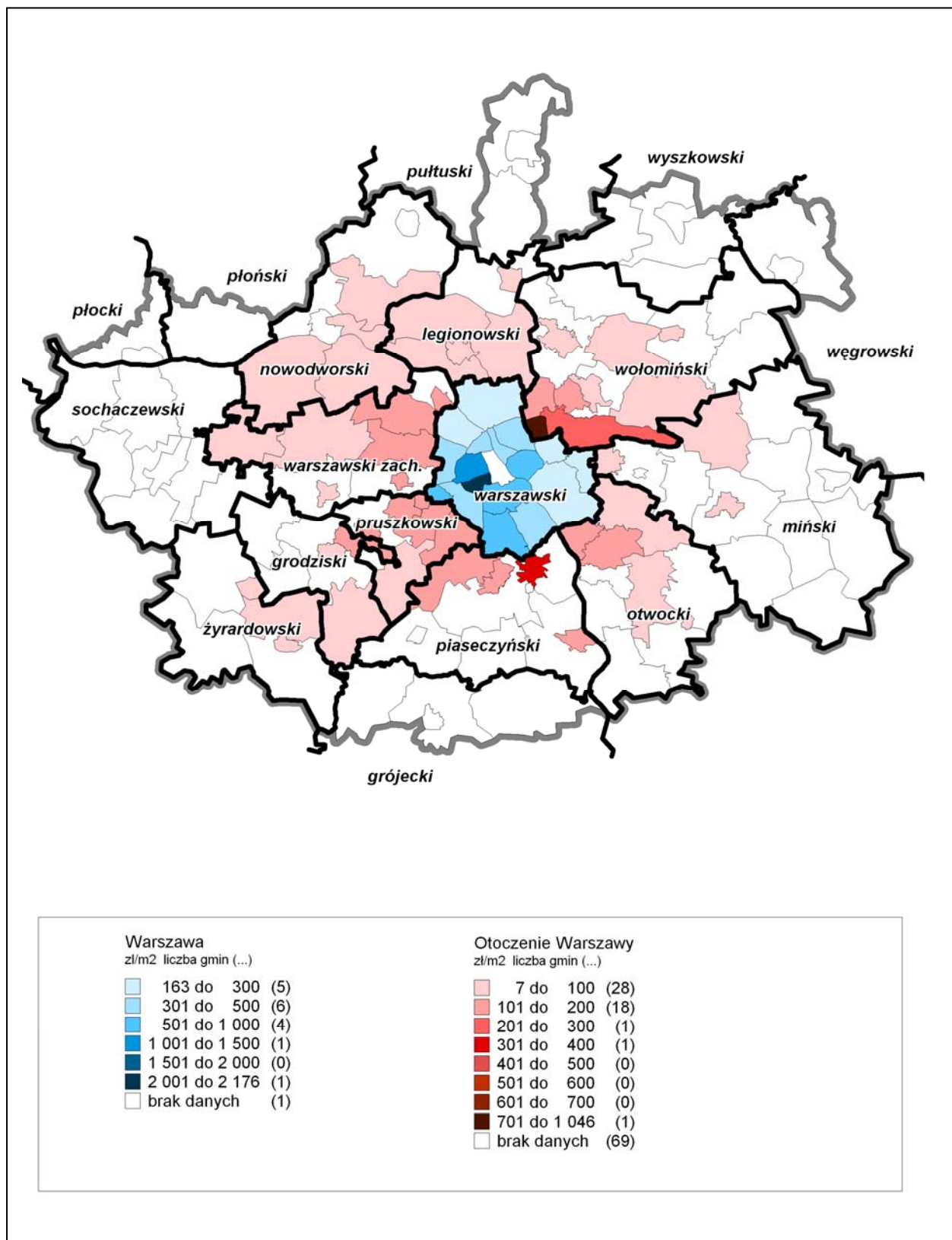
⁵² Raport Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych Polska – wiosna 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości

Mapa 9. Oferty działek budowlanych w latach 2003–2004



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 10. Oferty działek budowlanych z ostatnich 90 dni



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

W maju 2004 roku w Warszawie i okolicach nastąpiło znaczne ożywienie rynku gruntów budowlanych⁵³. Dużym zainteresowaniem cieszyły się działki położone w miejscowościach podwarszawskich (Gołków, Lesznów, Wilcza Góra) gdzie średnie ceny m² kształtowały się w przedziale 70 – 80 zł. Ceny działek w Żąbkach, które graniczą z warszawskimi dzielnicami Białoleka, Targówek i Wawer, z uwagi na dobre uzbrojenie, były znacznie wyższe (około 300 zł/m²). Niewiele taniej, z uwagi na niepełne uzbrojenie, oferowano grunty w sąsiednich Markach, graniczących z warszawską Białoleką. W skali roku odnotowano około 7% wzrost cen działek, przy nadal bardzo dużym zróżnicowaniu cen, w zależności od ich lokalizacji⁵⁴.

Ceny działek uzbrojonych lub częściowo uzbrojonych przeznaczonych na sprzedaż, zlokalizowanych w Warszawie i okolicy wahały się od kilkudziesięciu do około 1000 zł/m², co przedstawiono poniżej.

Tabela 4. Ceny działek budowlanych w Warszawie i okolicach w IV kwartale 2004 roku

Lokalizacja	Powierzchnia m ²	Cena ofertowa zł /m ²
Mińsk Maz.	800	110
Otwock	2 600	105
Siekierki	988	415
Marki	19 290	60
Magdalenka	1 600	138
Kwirynów	550	240
Lipków	1 000	173
Lipków	1 500	200
Powsin	1 300	240
Wilanów	500	510
Ursynów	853	923
Ochota	773	740

Źródło: Rzeczpospolita, Nieruchomości, 8 listopada 2004 r.

W tym segmencie rynku zmian i zdecydowanego ożywienia można oczekiwać, jak przewidywano, dopiero w 2005 roku, a może nawet w 2006, zwłaszcza gdy zostaną uchwalone nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i po działki sięgną zagraniczni inwestorzy.

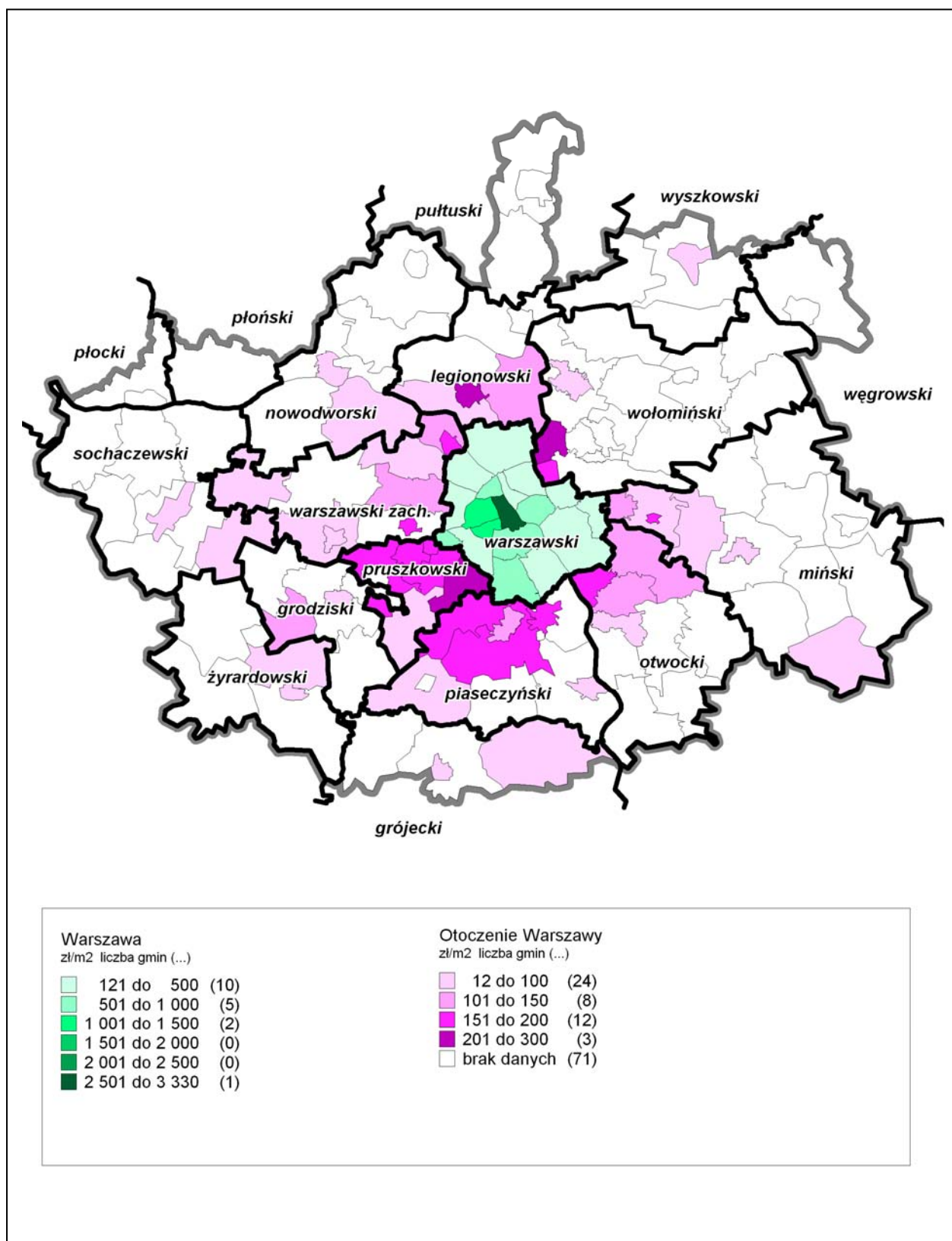
Z informacji zamieszczonych na stronach internetowych⁵⁵ wynika, że średnie ceny ofertowe działek inwestycyjnych w latach 2003–2004 były bardzo zróżnicowane. Kształtowały się w przedziale 121 – 3330 zł/m² na terenie Warszawy, natomiast w jej otoczeniu 12 – 300 zł/m² (Mapa 11). Najwyższe ceny oferowane były w Śródmieściu oraz w Legionowie, Markach i gminie Raszyn. Ceny ofertowe z ostatnich 90 dni kształtowały się podobnie (Mapa 12). Średnie ceny ofertowe działek rekreacyjnych były w granicach 2 – 223 zł/m² i najwyższe były w gminie Pokrzywnica (Mapa 15), a oferty z ostatnich 90 dni były w granicach 4 – 140 zł/m² – najwyższe w gminie Nieporęt oraz w Radzyminie i Nasielsku (Mapa 16).

⁵³ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

⁵⁴ Rzeczpospolita, Nieruchomości, 08 listopada 2004 r.

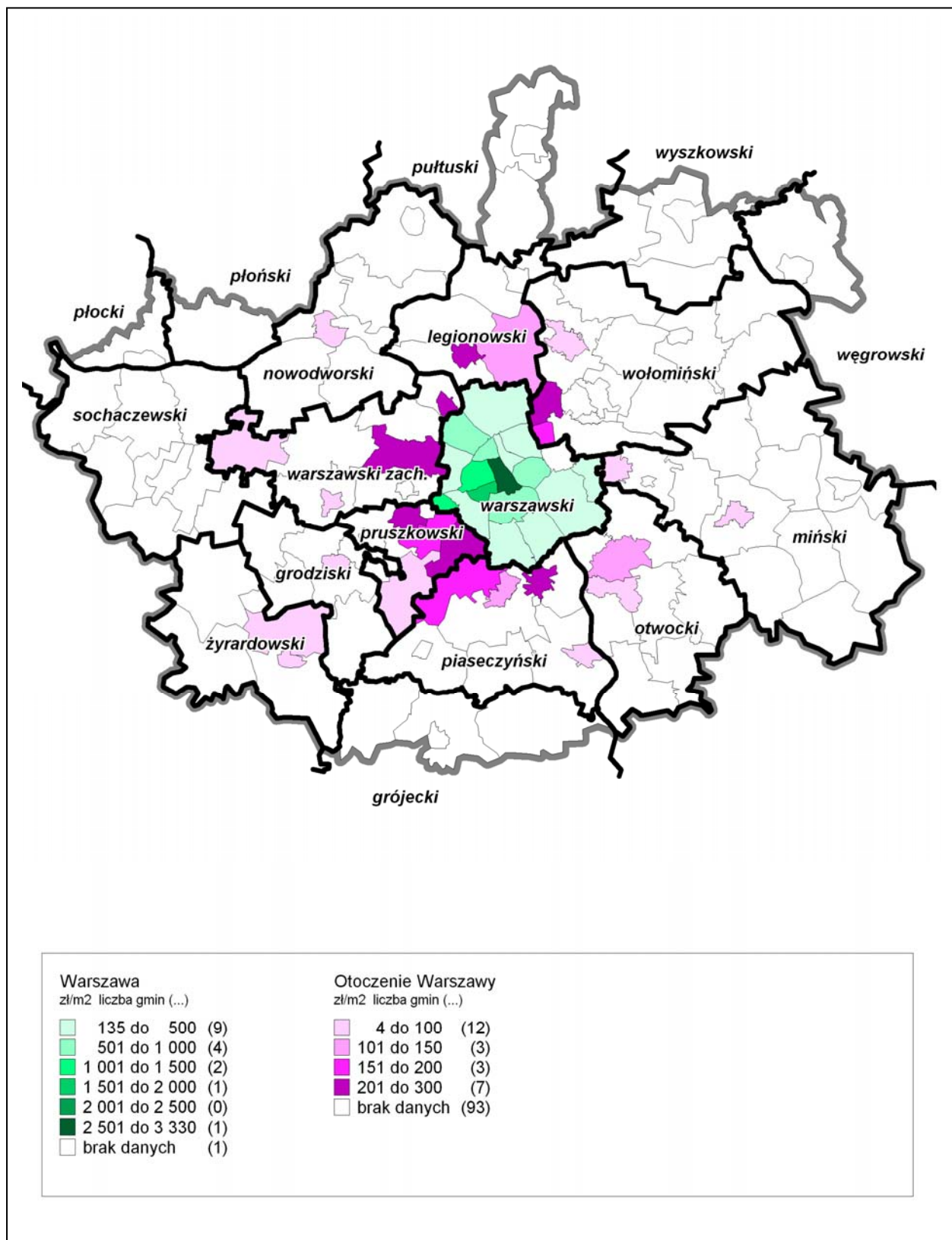
⁵⁵ www.oferty.net.pl

Mapa 11. Oferty działek inwestycyjnych w tatach 2003–2004



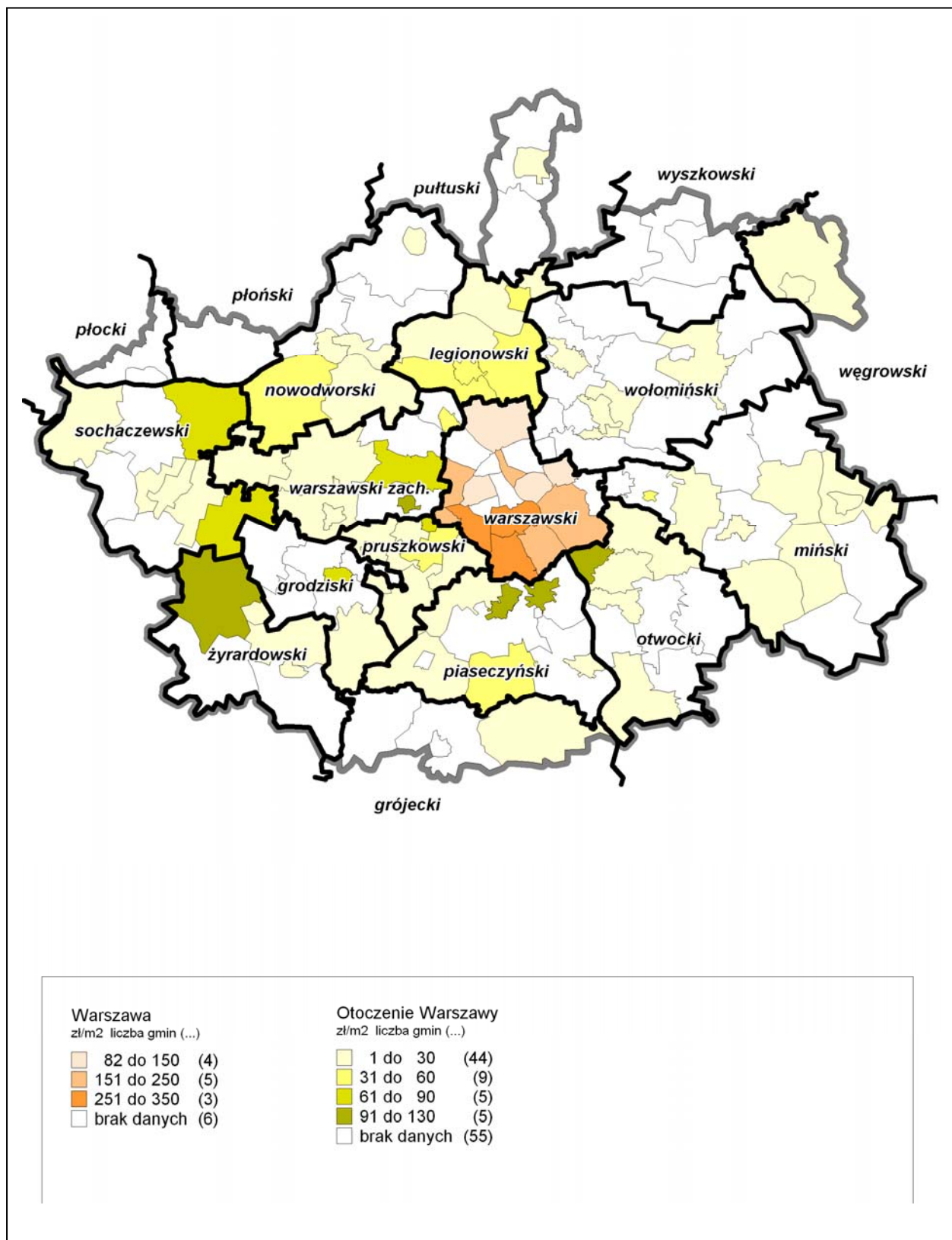
Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 12. Oferty działek inwestycyjnych z ostatnich 90 dni



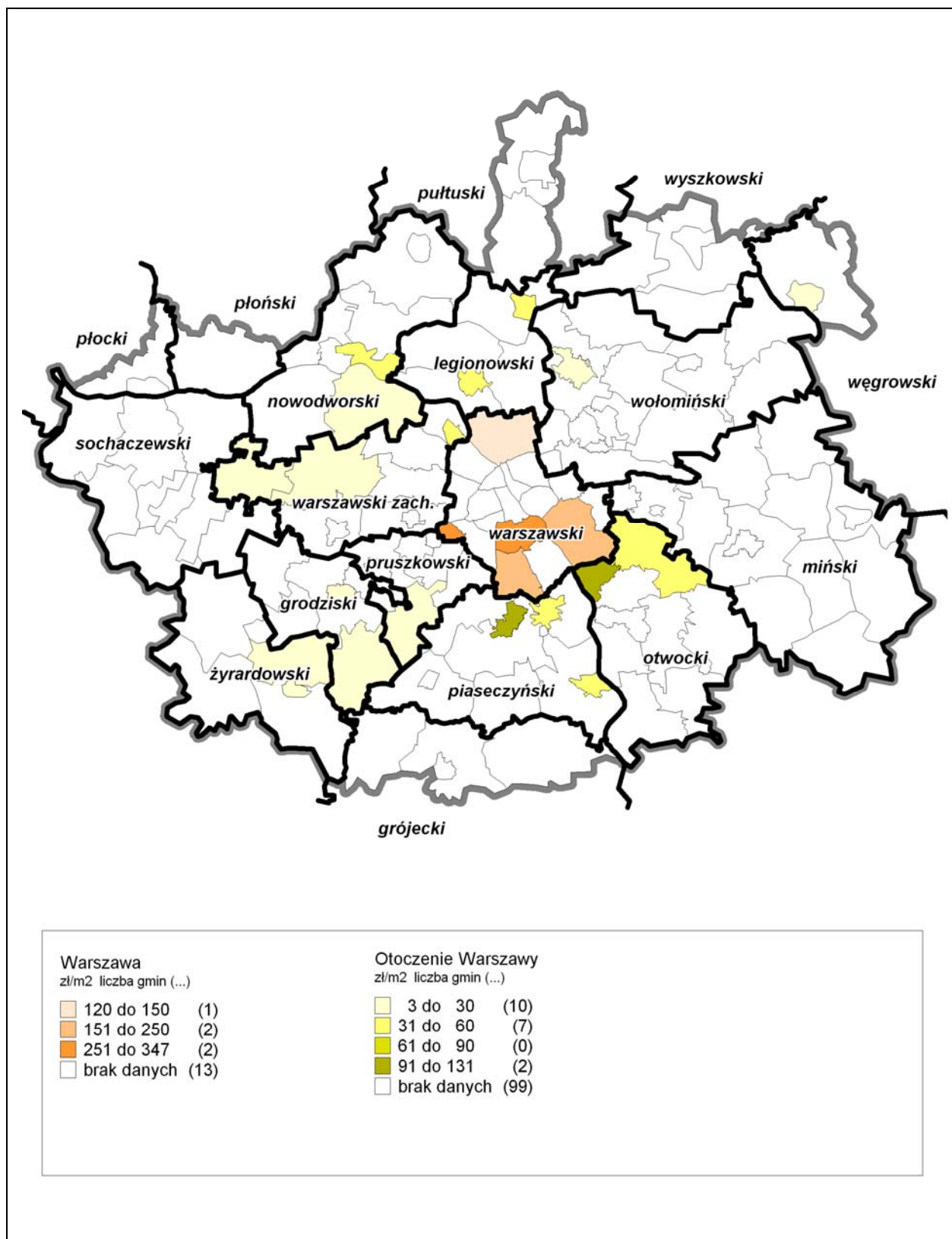
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 13. Oferty działek rolnych w latach 2003–2004



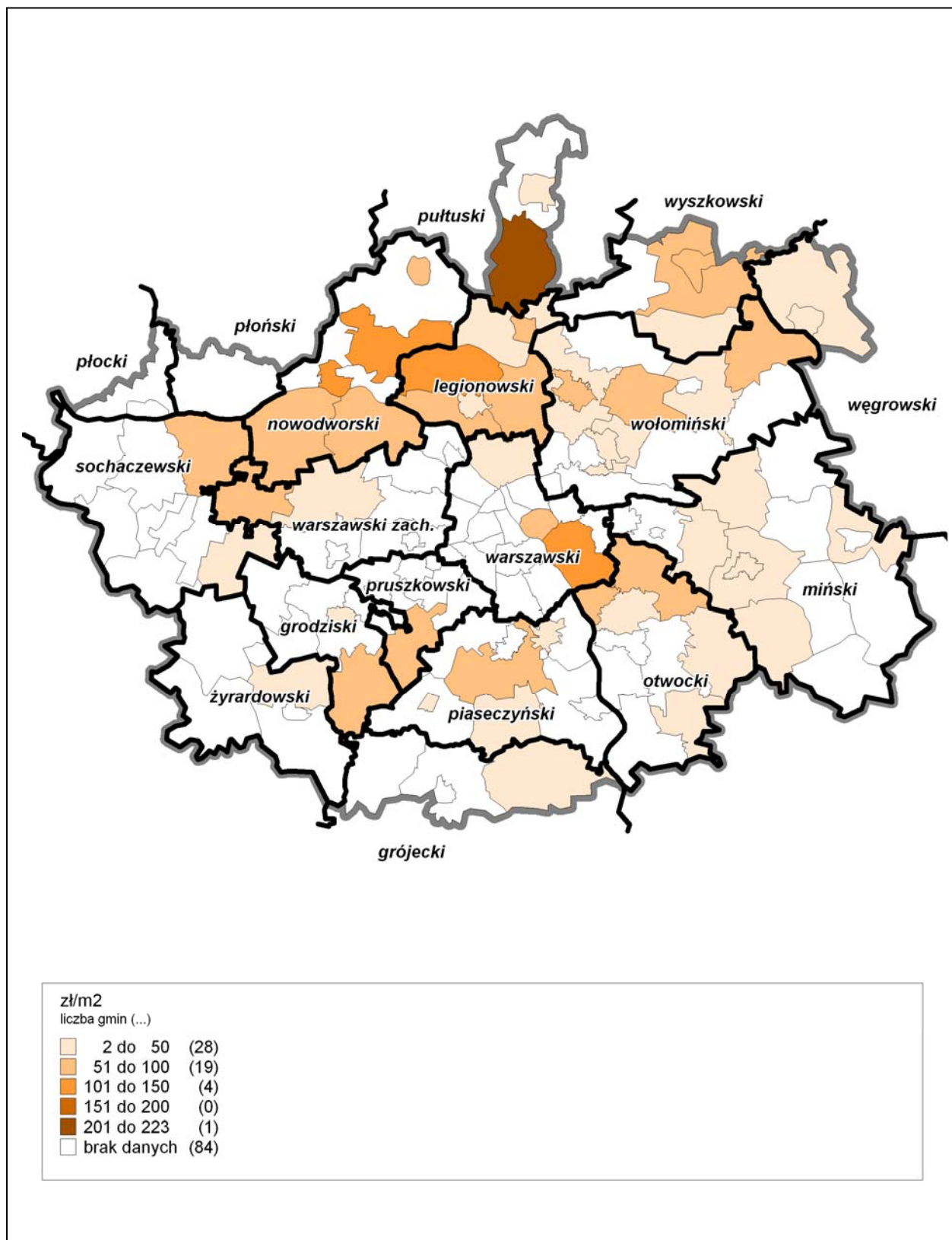
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 14. Oferty działek rolnych z ostatnich 90 dni



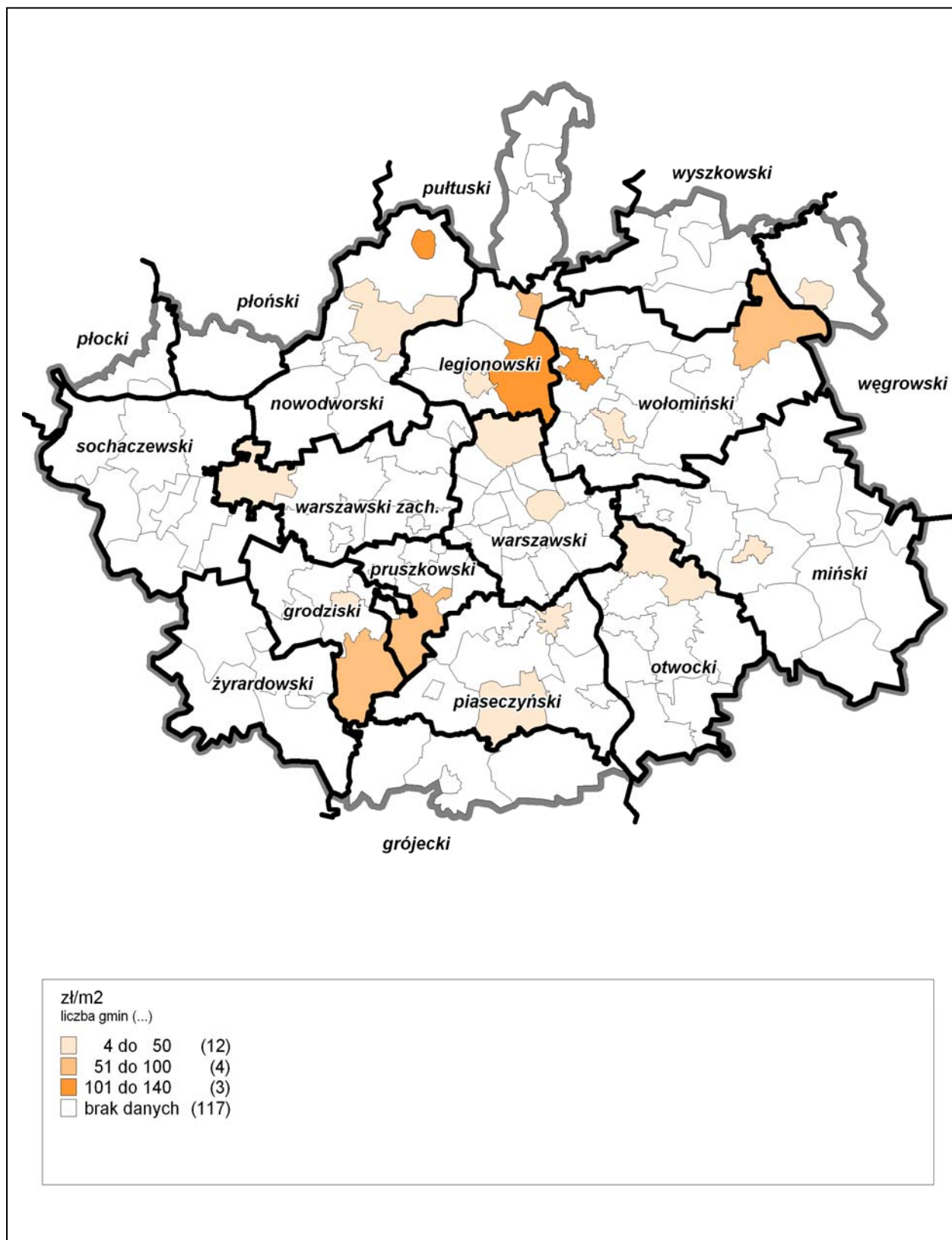
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 15. Oferty działek rekreacyjnych w latach 2003–2004



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 16. Oferty działek rekreacyjnych z ostatnich 90 dni

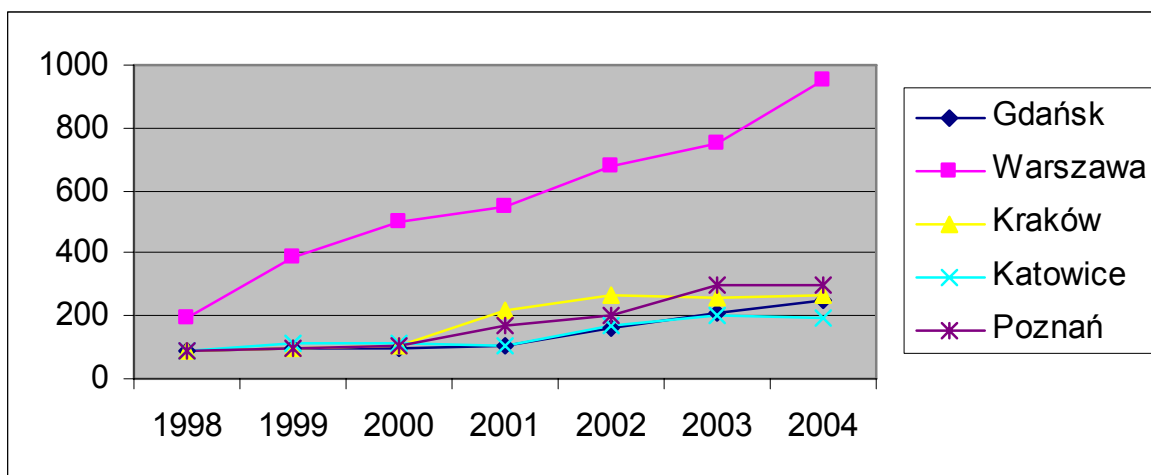


Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Działki rolne na terenie Warszawy oferowano do sprzedaży⁵⁶ w cenie 82 – 350 zł/m² i najwyższe były na Mokotowie i Ursynowie (Mapa 13), w okolicach Warszawy działki te oferowano za cenę 1 – 130 zł/m², a najwyższe w gminie Józefów, Wiskitki, Konstancin-Jeziorna, Piaseczno i Ożarów Mazowiecki. Oferty z ostatnich 90 dni były podobne (Mapa 14).

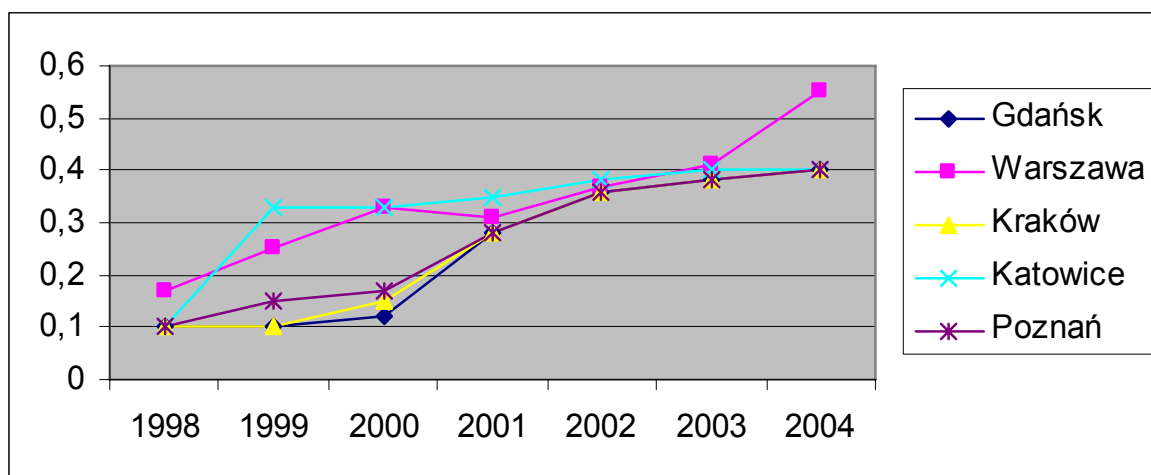
4.4. Rynek powierzchni handlowych

W 2003 roku nie odnotowano gwałtownego przyrostu powierzchni handlowej. Wiosną 2004 roku warszawskie centra handlowe zajmowały 80 5000 m². Sytuację na rynku powierzchni handlowych w latach 1998–2004 w porównaniu z innymi miastami Polski przedstawiają poniższe wykresy.



Wykres 12. Powierzchnia w centrach handlowych (1000 m²)

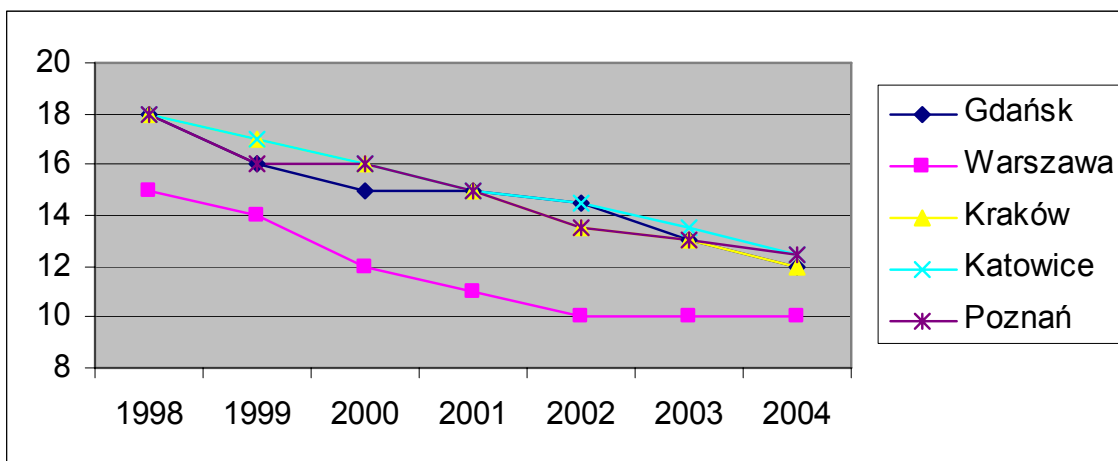
Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia handlowa – wiosna 2004 r. Agencja Nieruchomości Ober Haus



Wykres 13. Powierzchnia handlowa na mieszkańca

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia handlowa – wiosna 2004 r. Agencja Nieruchomości Ober Haus

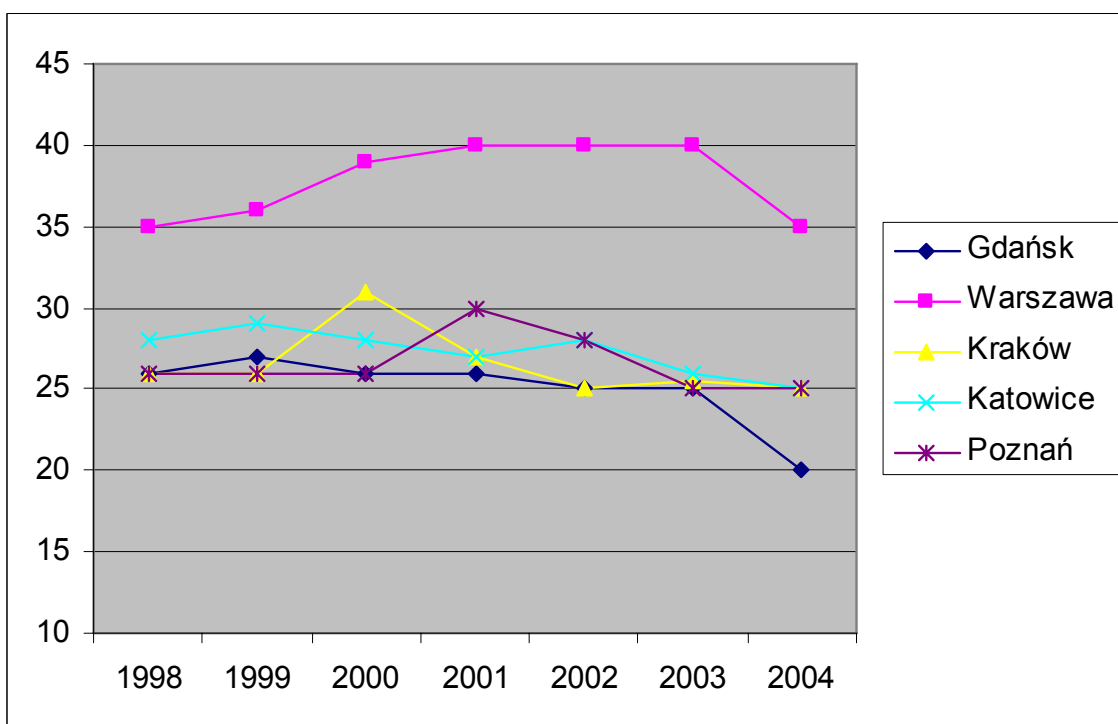
⁵⁶ www.oferty.net.pl



Wykres 14. Stopy zwrotu

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia handlowa – wiosna 2004 r. Agencja Nieruchomości Ober Haus

Czynsze za powierzchnie handlowe⁵⁷, ustabilizowały się na poziomie 15 – 20 euro/m² za pow. 250 – 1000 m² oraz 40 euro/m² za lokale 50 – 70 m². Czynsze w prestiżowych lokalizacjach przy głównych ciągach komunikacyjnych kształtowały się na poziomie 50 – 60 euro/m².



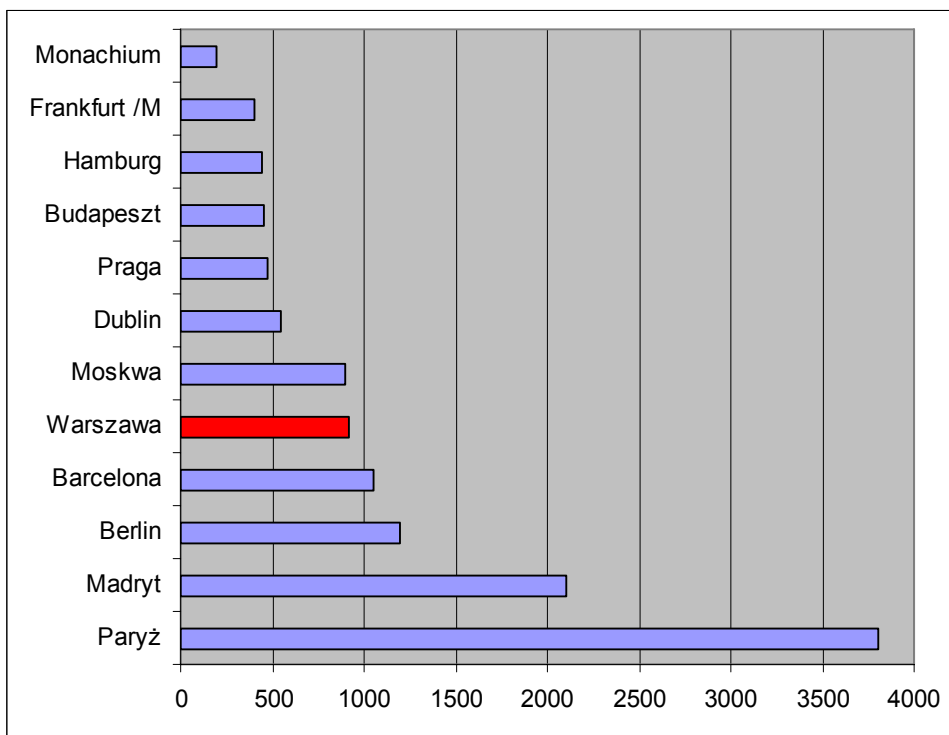
Wykres 15. Średnie czynsze w centrach handlowych (euro/m²)

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia handlowa – wiosna 2004 r. Agencja Nieruchomości Ober Haus

W pierwszym półroczu warszawskie centra handlowe⁵⁸ zajmowały powierzchnię około 863 000 m². Przewidywano, że w ciągu roku 2005 i 2006 ukończone zostaną kolejne obiekty o łącznej powierzchni 274 000 m². Do końca 2005 r. przewidywano wzrost powierzchni do poziomu 1,14 mln m² i podaży o około 1/3. Na etapie planowania było kolejne 294 000 m² powierzchni handlowej w Warszawie.

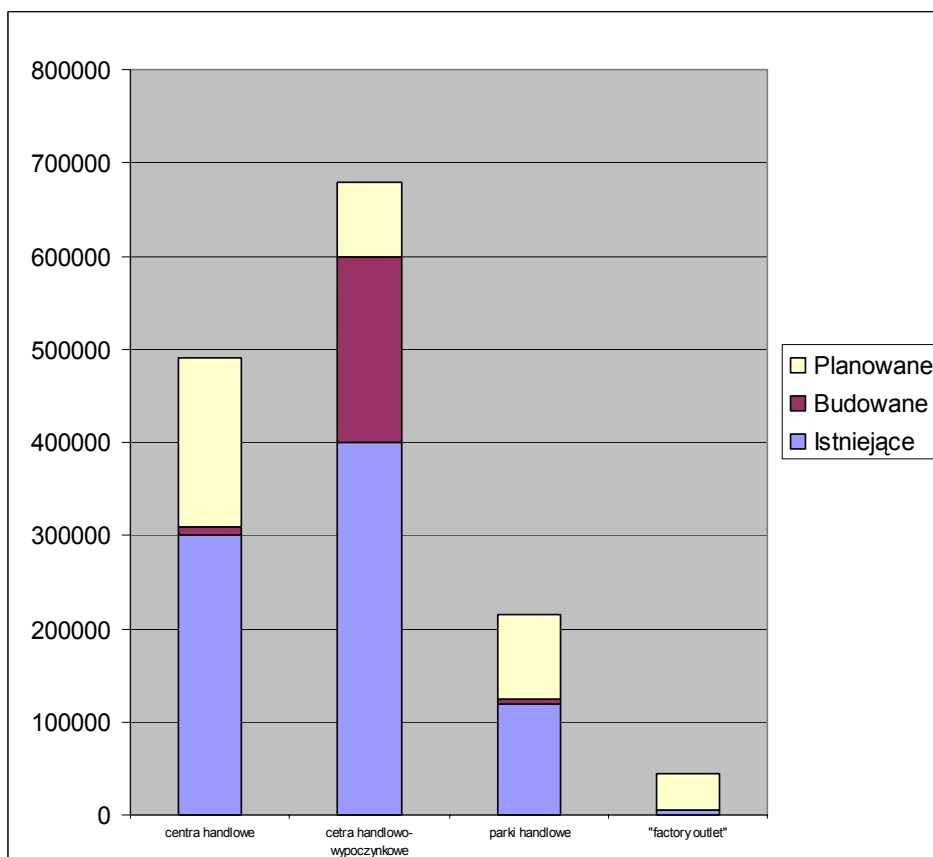
⁵⁷ Powierzchnia handlowa, Warszawa – wiosna 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości

⁵⁸ Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004 – raport, Jones Lang LaSalle



Wykres 16. Całkowita ilość powierzchni w nowoczesnych centrach handlowych (w 1000 m²)

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia handlowa – wiosna 2004 r.
Agencja Nieruchomości Ober Haus

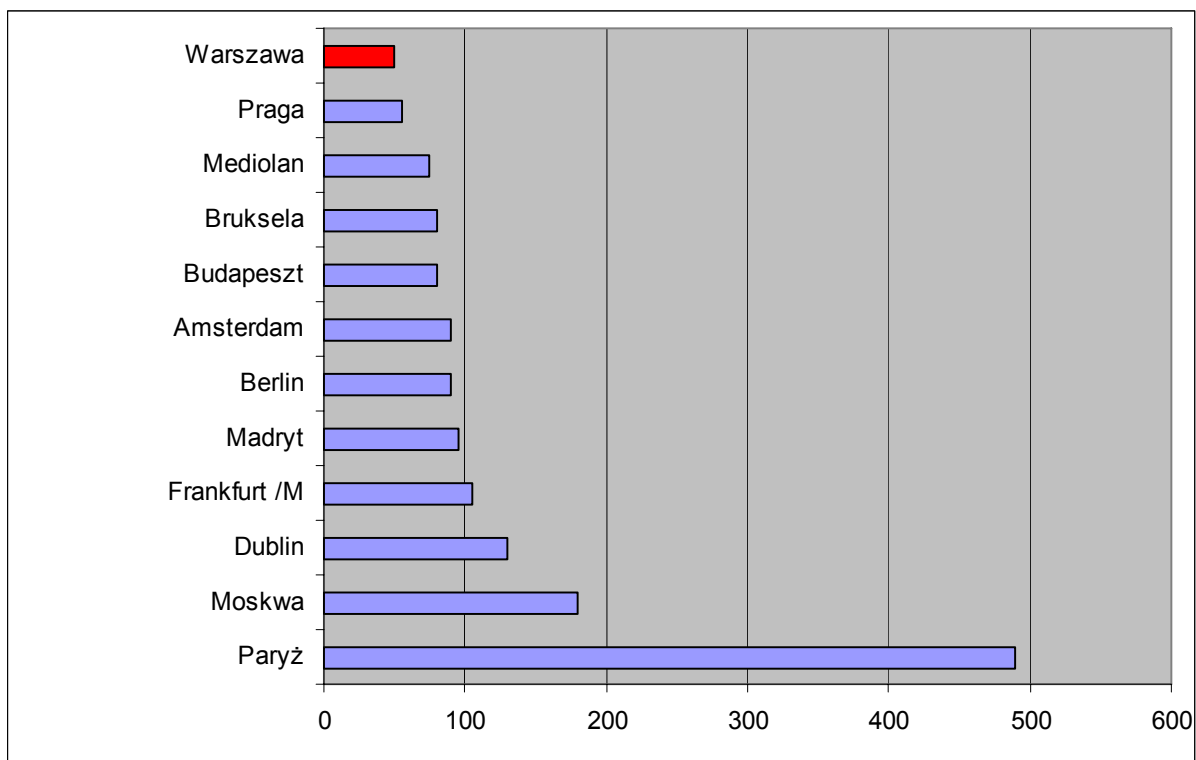


Wykres 17. Powierzchnie handlowe w Warszawie (w m²)

Źródło: Jones Lang LaSalle – wrzesień 2004

Zdaniem autorów raportu, pomimo przyrostu znacznej powierzchni ceny najmu lokali w centrach handlowych nie obniżą się. Powierzchnia w nowo budowanych centrach była już w większości wynajęta. Popyt na powierzchnię handlową był więc bardzo wysoki, a zainteresowanie ze strony polskich i międzynarodowych sieci handlowych stale rosło.

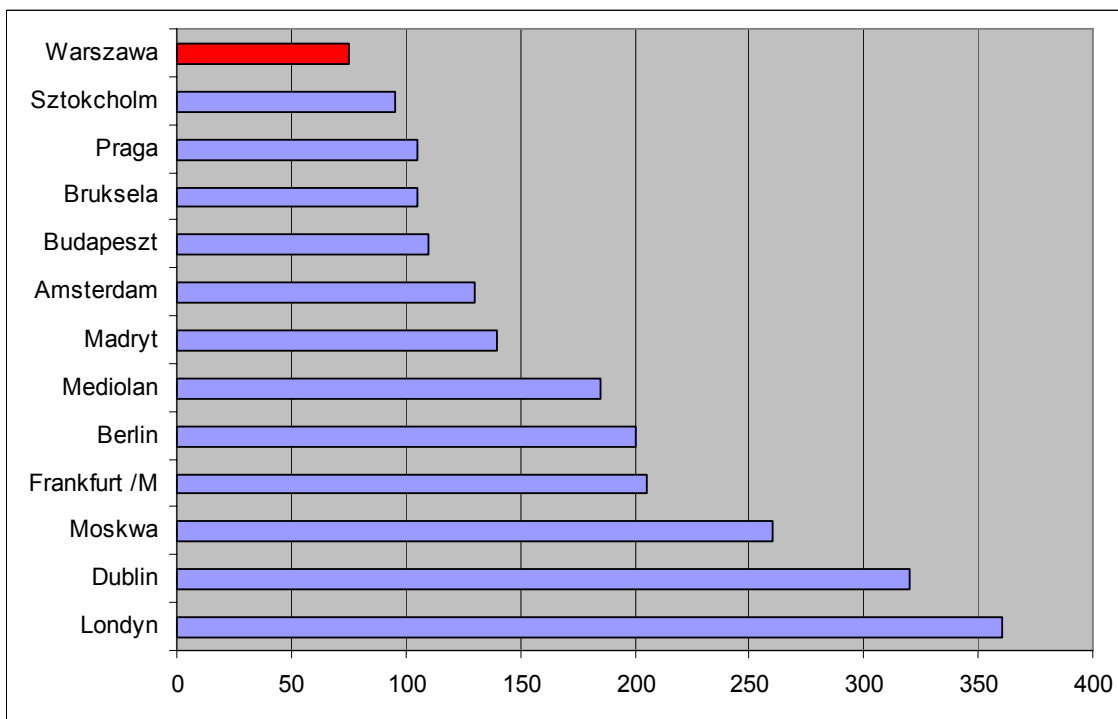
W najlepszych punktach wynajmowanych obecnie centrów handlowych stawki czynszu za lokale o powierzchni 100 m² kształtują się na poziomie 42,00 – 46,00 euro/m² miesięcznie. W wyniku ograniczenia podaży powierzchni dostępnej na wynajem, na przełomie 2005 i 2006 r. oczekiwano niewielkiego wzrostu stawek czynszowych. Niższe były czynsze i opłaty eksploatacyjne w parkach handlowych, kształtowały się odpowiednio 8,00 – 10,00 euro/m² oraz 2,00 – 3,00 euro/m² miesięcznie.



Wykres 18. Stawki czynszu w nowoczesnych centrach handlowych (euro/m² miesięcznie)

Źródło: Jones Lang LaSalle – wrzesień 2004

W obiektach usytuowanych przy głównych ulicach handlowych w Warszawie czynsze znacznie przewyższały osiągnięte w centrach handlowych. W przypadku najlepszych lokalizacji wynosiły 75,00 euro/m² miesięcznie.

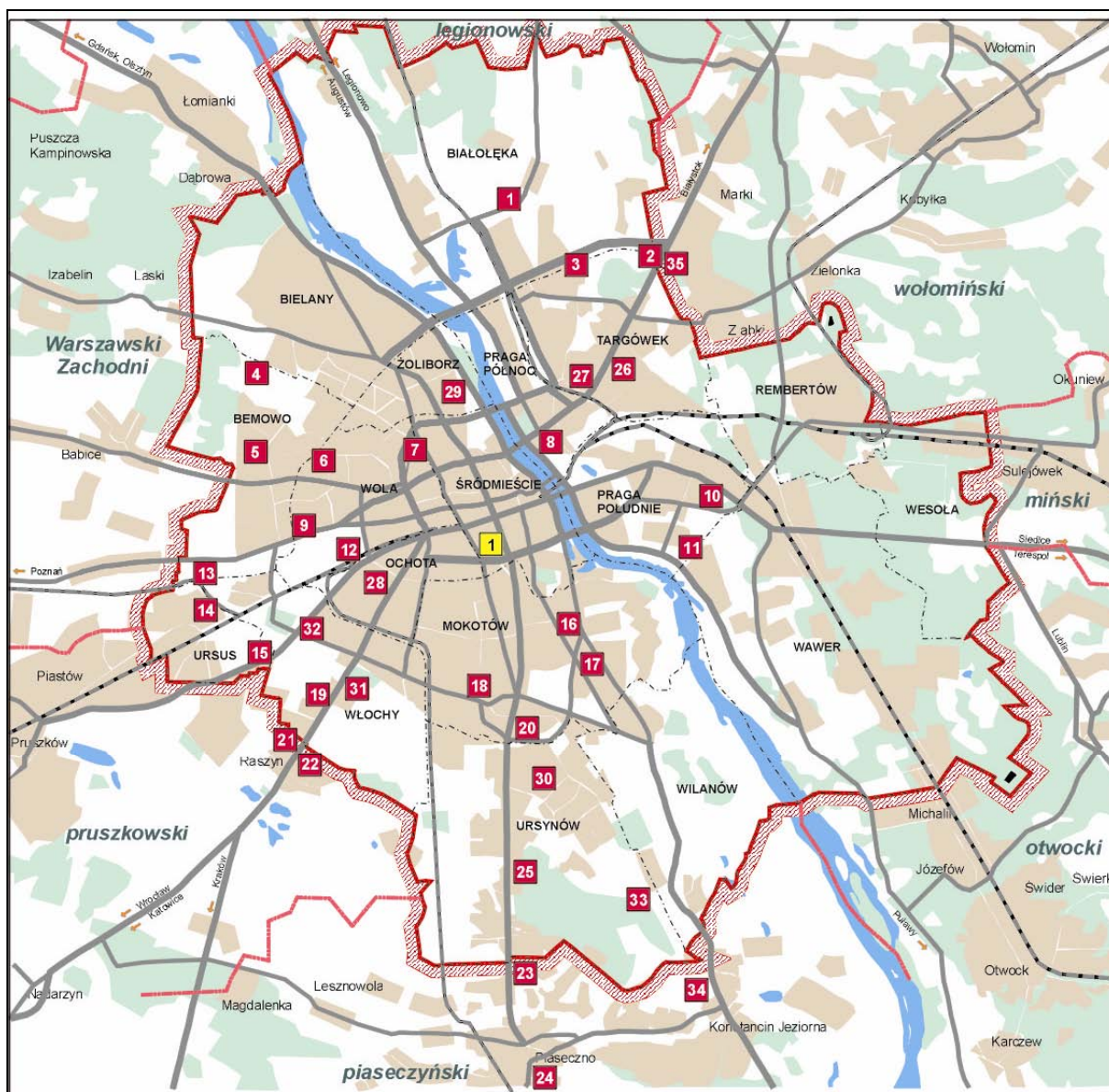


Wykres 19. Stawki czynszu przy głównych ulicach handlowych (euro/m² miesięcznie)

Źródło: Jones Lang LaSalle – wrzesień 2004

W drugiej połowie 2004 roku było około 1,1 mln m² nowoczesnej powierzchni handlowej, składały się na nią powierzchnie zlokalizowane w 35 różnego typu, nowych wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat, obiektach takich jak hipermarkety, markety budowlane, centra handlowe, „malle”, parki handlowe oraz sklepy fabryczne (Mapa 17).

Mapa 17. Centra handlowe



Istniejące centra handlowe 1

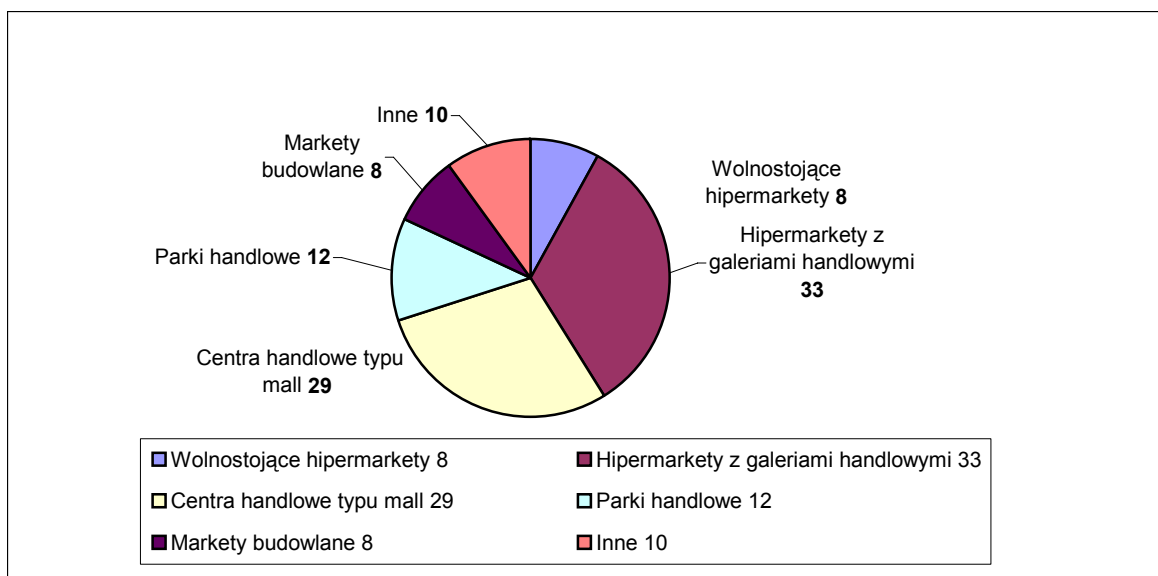
- 1 Auchan & Leroy Merlin
- 2 M1 Marki/Ikea/Decathlon/Praktiker
- 3 Targówek
- 4 Bemowo
- 5 Tesco & Media Markt
- 6 Wola Park
- 7 Klif
- 8 Warszawa Wileńska
- 9 Fort Wola
- 10 King Cross Praga
- 11 Promenada/Conforama/Media Markt
- 12 Reduta/Decathlon
- 13 Tesco
- 14 Factory Outlet
- 15 Leroy Merlin
- 16 Panorama
- 17 Sadyba Best Mall

- 18 Galeria Mokotów
- 19 Walther Meble/Media Markt/Real
- 20 Land
- 21 Centrum Janki (Geant)
- 22 Ikea Janki/Piotr i Paweł/Euro RTV AGD
- 23 King Cross Ursynów
- 24 Auchan & Leroy Merlin Piaseczno
- 25 Centrum Ursynów
- 26 Obi
- 27 Tesco
- 28 Blue City
- 29 Arkadia
- 30 E. Leclerc
- 31 Obi
- 32 E. Leclerc
- 33 Tesco
- 34 Stara Papiernia
- 35 Makro Cassh

Centra handlowe w budowie 1

- 1 Złote Tarasy

Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie Jones Lang LaSalle – marzec 2004



Wykres 20. Rodzaje nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie 1993–2005* (%)

* prognoza

Źródło: DTZ Research – Gazeta Prawna 9 listopad 2004 r.

Rynek powierzchni handlowych w Warszawie pod koniec 2004 roku nie był jeszcze tak dojrzały, jak rynek innych stolic europejskich, takich jak Londyn lub Paryż⁵⁹. Dużą popularnością cieszyły się parki handlowe typu C.H. Janki i M1 Marki, gdzie w niewielkim promieniu rozlokowane są wielkopowierzchniowe obiekty różnych branż oraz galerie handlowe.

Firmy zachodnie zainteresowane były otwarciem sklepów przy głównych ulicach handlowych Warszawy o największym ruchu pieszym i turystycznym, np. Nowy Świat, Chmielna i Marszałkowska. „Dla wielu firm obecność w tych lokalizacjach kreuje wizerunek i podkreśla ich renomę”. Na Nowym Świecie i na ul. Chmielnej wynajem m² powierzchni handlowej kosztował rocznie 876 dolarów, wynikało z *Raportu Cushman & Wakefield Healey & Baker*⁶⁰. Warszawskie ulice znalazły się na 38. pozycji listy najdroższych ulic handlowych świata. Ceny wynajmu powierzchni handlowych w Polsce były znacznie niższe niż w Pradze (2190 USD rocznie) i w Moskwie (3,5 tys. USD rocznie).

Tabela 5. Stawki czynszu przy głównych ulicach handlowych w Polsce w 2003 roku

Miasto	Ulica	Cena wynajmu euro < 100 m ²	Cena wynajmu euro > 100m ²
Warszawa	Nowy Świat	55 – 80	50 – 63
Katowice	3-go Maja	34 – 40	29 – 34
Kraków	Floriańska + Szewska	60 – 74	50 – 55
Łódź	Piotrkowska	18 – 27	16 – 23
Poznań	Św. Marcina	35 – 45	30 – 40
Toruń	Szeroka	22 – 29	20 – 25
Trójmiasto	Świętojańska	28 – 37	20 – 26
Wrocław	Świdnicka	33 – 42	24 – 32

Źródło: Collers International Poland

W ciągu ostatniego roku czynsze, płacone w euro, za najlepsze lokalizacje przy warszawskim Nowym Świecie spadły o 20% i obecnie osiągają około 65 euro/m² miesięcznie.

Budynki przy głównych ulicach handlowych, w których znajdowały się lokale handlowe były przebudowywane, jednak podaż powierzchni handlowej nie była w stanie zaspokoić

⁵⁹ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 09 listopada 2004 r.

⁶⁰ op.cit.

popytu. Istniał też problem własności, braku miejsc parkingowych. Nowe sieci handlowe poszukiwały powierzchni od 300 do 1500 m² w dobrych lokalizacjach⁶¹. Większość najemców poszukiwała małych i średnich lokali o powierzchni od 50 do 250 m², a najbardziej liczące się firmy chciały być obecne zarówno w centrach handlowych jak i na popularnych ulicach miasta.

Poważne zmiany zaszły w centrum miasta, szczególnie wzdłuż ulicy Marszałkowskiej. Mają także zostać uporządkowane tereny w bezpośrednim sąsiedztwie Domów Centrum, tak aby przyciągały kupujących i turystów. Handlowe centrum śródmieścia stolicy będzie się przesunąć z Nowego Świata i Chmielnej do Marszałkowskiej i dalej w kierunku Złotych Tarasów.

Wszystkie analizy wskazywały na to, że przyszłością dla sektora handlowego są parki handlowe już istniejące i rozbudowujące się w Jankach, na Targówku i powstające na Okęciu⁶².

Analitycy prognozowali, że inwestycje w obiekty handlowe będą należeć do kluczowych w regionie warszawskim, stanowiąc 45% – 50% całkowitej rocznej wartości inwestycji w ciągu następnych kilku lat.

Parki oraz centra handlowe nadal wzbudzają największe zainteresowanie u inwestorów zagranicznych. Analitycy *Cushman & Wakefield Healey & Baker* prognozują, że w ciągu pięciu lat Polska stanie się celem ekspansji około 100 – 125 zagranicznych handlowców⁶³. Największe zapotrzebowanie dotyczy powierzchni usytuowanych w miejscach o największym natężeniu naturalnego ruchu pieszych.

Średnie ceny ofertowe sprzedaży lokali handlowo-usługowych na rynku wtórnym w latach 2003–2004 zamieszczane na stronach internetowych⁶⁴ kształtowały się w przedziale 668 – 5569 zł/m², najwyższe były w Śródmieściu i Wilanowie oraz w gminie Nadarzyn i Lesznowola (Mapa 18). Ceny ofertowe wynajmu tych lokali kształtowały się w przedziale 7 – 106 zł/m², a najwyższe występowały w Śródmieściu i Ursusie (Mapa 19).

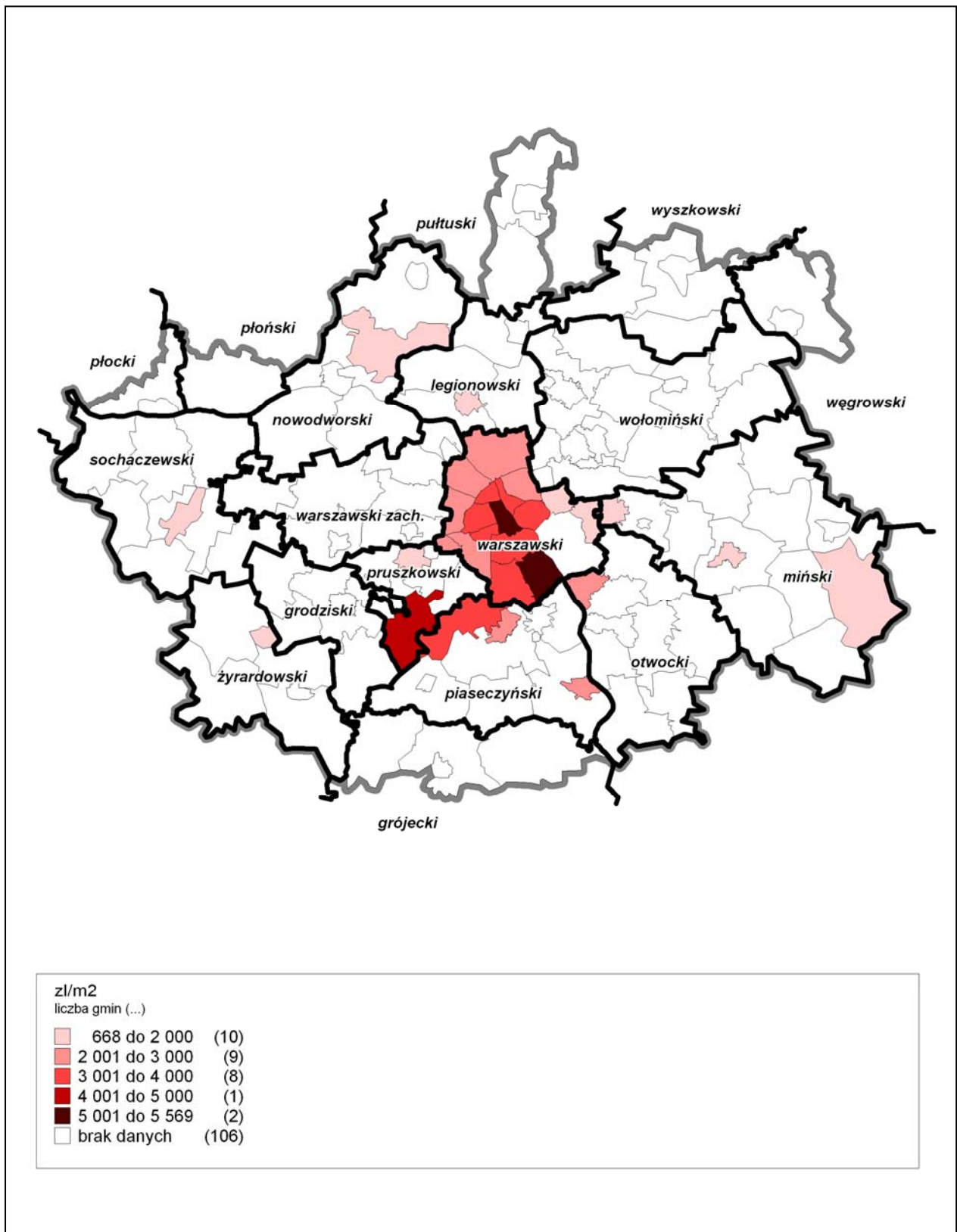
⁶¹ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 09 listopada 2004 r.

⁶² op.cit.

⁶³ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

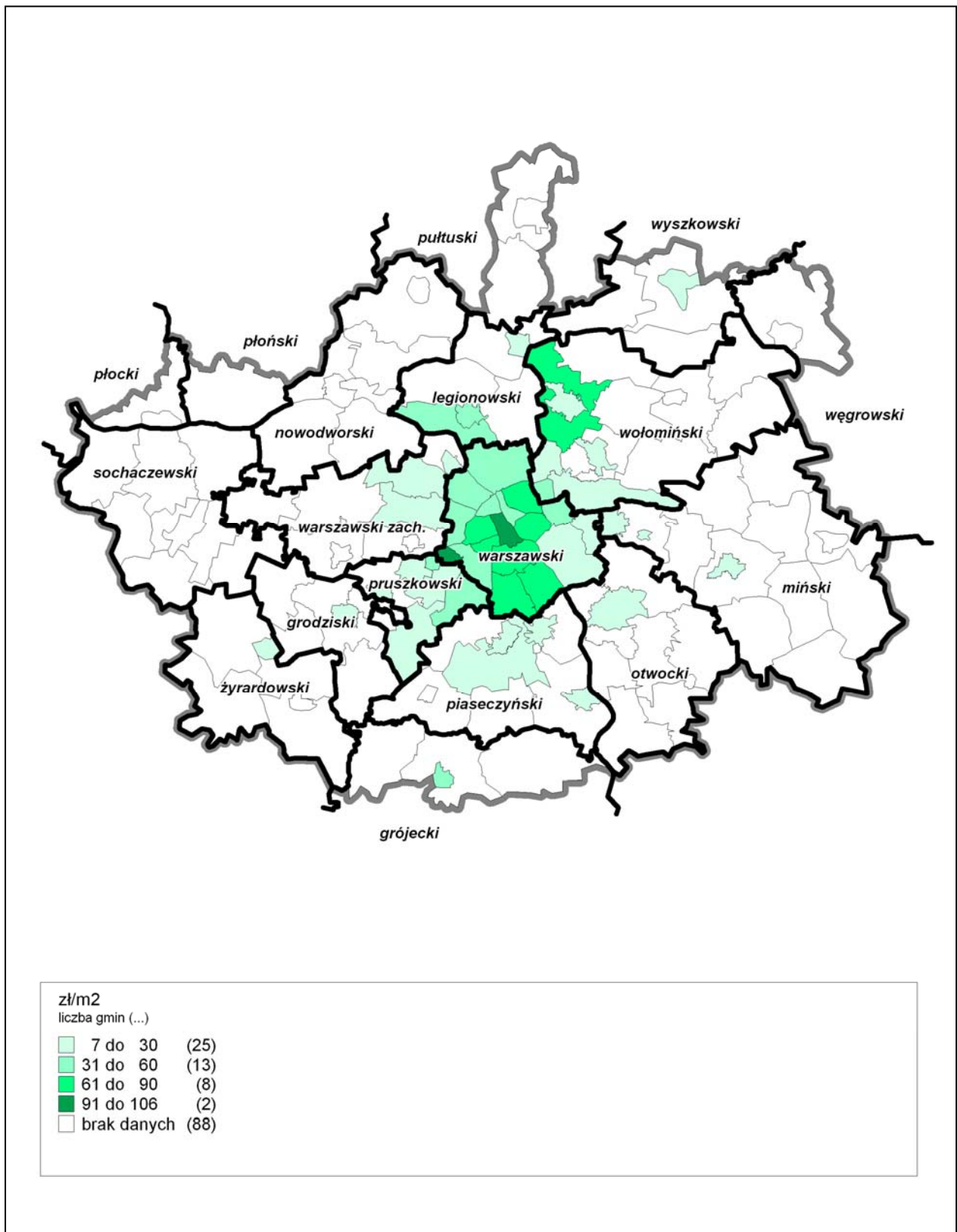
⁶⁴ www.oferty.net.pl

Mapa 18. Oferty lokali handlowo-usługowych – kupno



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 19. Oferty lokali handlowo-usługowych – wynajem



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

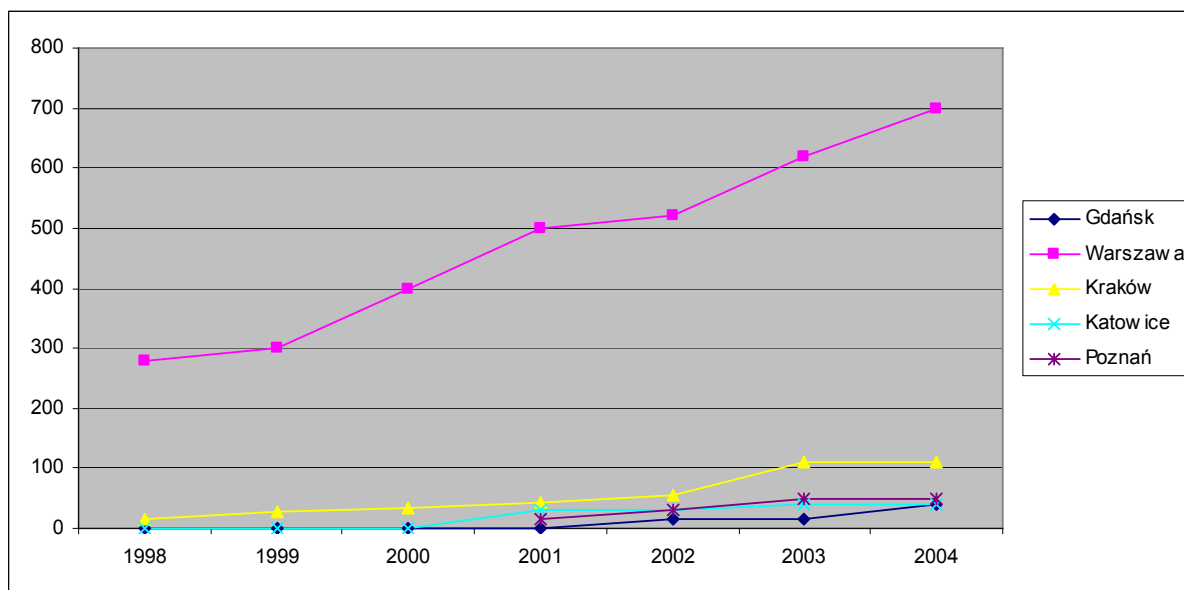
4.5. Rynek powierzchni biurowych

Warsaw Research Forum – grupa utworzona przez specjalistów ds. badań rynku z czterech wiodących firm – CB Richard Ellis, DTZ Zadelhoff Tie Leung, Cushman & Wakefield Healey & Baker i Jones Lang LaSalle – ustaliło podział geograficzny Warszawy ze względu na lokalizację nieruchomości⁶⁵, dzieląc stolicę na 3 główne obszary – Ścisłe Centrum, Centrum oraz tereny Poza Centrum:

- *Ścisłe Centrum* – ul. Nowogrodzka (granica południowa), ul. Elektoralna (granica północna), Al. Jana Pawła II (granica zachodnia), ul. Marszałkowska (granica wschodnia),
- *Centrum* – Al. Armii Ludowej (granica południowa), Al. Solidarności (granica północna), ul. Towarowa (granica zachodnia), rzeka Wisła (granica wschodnia),
- *Poza Centrum* – wszystkie pozostałe tereny znajdujące się w granicach Warszawy.

Ustalona została również metodologia, według której Forum zbiera dane na temat zasobów powierzchni biurowej, powierzchni wynajętej i niewynajętej oraz ilości ukończonych budynków. Głównym celem porozumienia było również stworzenie jednolitej techniki klasyfikacji nowoczesnej powierzchni biurowej (głównie podział na klasę A i klasę B). Definicje mogą ulec zmianie wraz z rozwojem rynku nieruchomości komercyjnych.

W 2003 roku w Warszawie było 1,9 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej⁶⁶. W ciągu następnych dwóch lat planowano oddanie kolejnych budynków biurowych powodujące duże zmiany na rynku powierzchni biurowej o standardzie klasy A. Poniższe wykresy przedstawiają sytuację na rynku powierzchni biurowych w większych miastach Polski w latach 1998–2004.

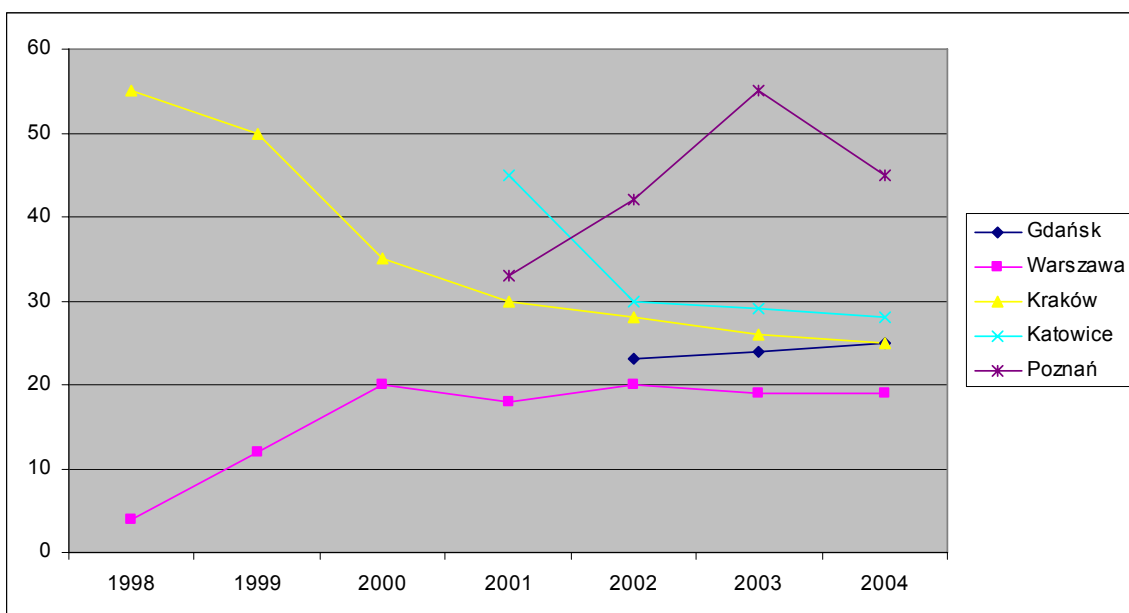


Wykres 21. Powierzchnia biurowa klasy A (1000 m²)

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia Biurowa – wiosna 2004, Agencja Nieruchomości Ober Haus

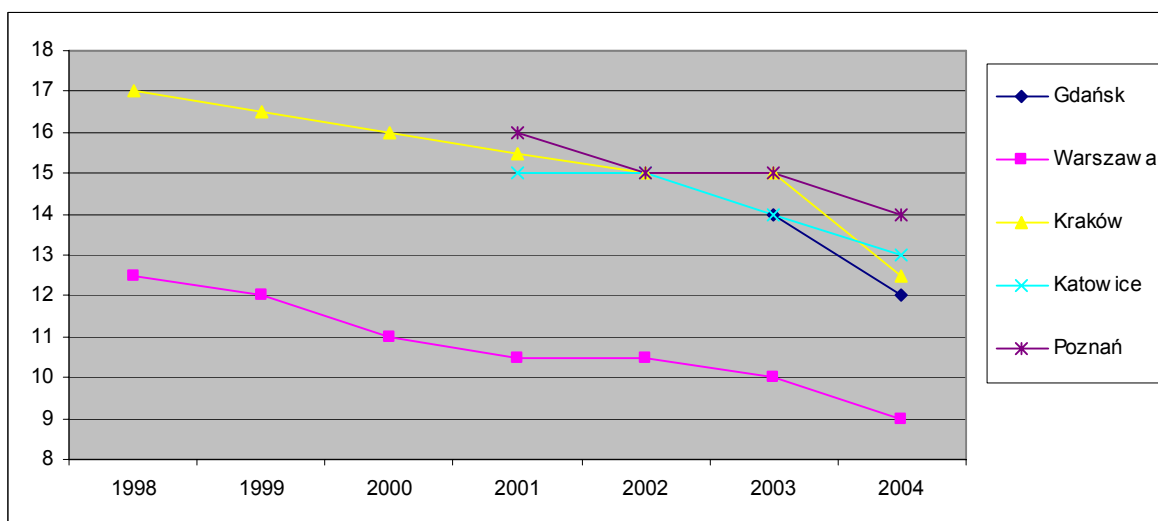
⁶⁵ Obrót nieruchomościami komercyjnymi, K. Kwiatkowska, WSGW Warszawa

⁶⁶ Powierzchni Biurowa, Warszawa – wiosna 2004, Ober Haus Agencja Nieruchomości



Wykres 22. Współczynnik powierzchni niewynajętej (%) w budynkach biurowych klasy A

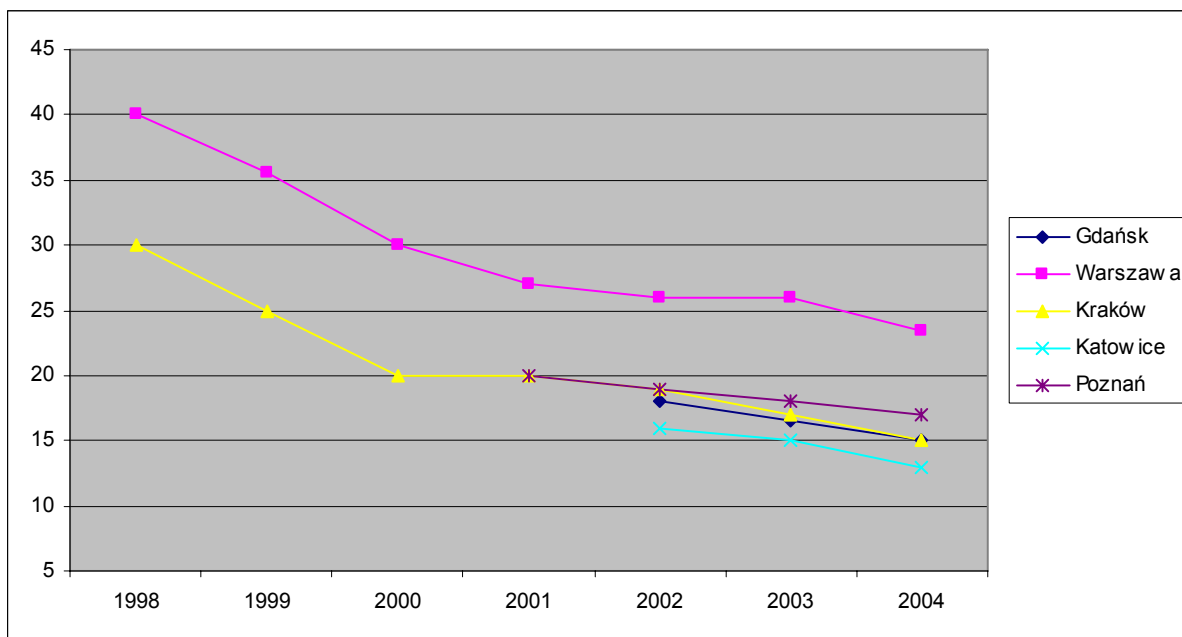
Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia Biurowa – wiosna 2004, Agencja Nieruchomości Ober Haus



Wykres 23. Stopy zwrotu

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia Biurowa – wiosna 2004, Agencja Nieruchomości Ober Haus

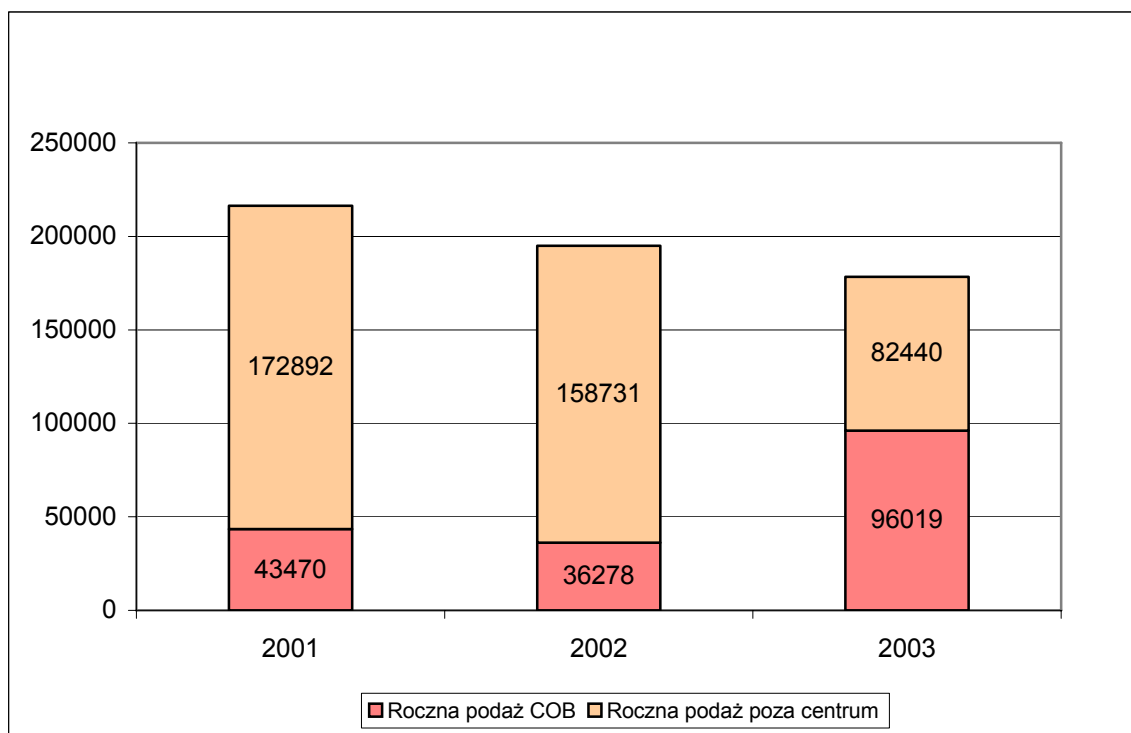
W dalszym ciągu z początkiem 2004 obserwowano lekki spadek stawek czynszu. Współczynnik pustostanów w Centralnym Obszarze Biznesu (COB) kształtował się na poziomie około 17% oraz około 12% poza tym obszarem. Przewidywano, że w dłuższej perspektywie czasu, obecne spowolnienie budowy nowych inwestycji biurowych oraz wzrost popytu będzie sprzyjać zmniejszeniu ilości pustostanów a w konsekwencji stabilizacji cen. Poziom czynszów kształtował się dla budynków klasy A na poziomie 16 – 22 euro/m². Czynsze w budynkach o wysokim standardzie poza COB (klasa B) wynosiły 12 – 17 euro/m².



Wykres 24. Czysze w budynkach biurowych klasy A (euro)

Źródło: Raport – Warszawa Powierzchnia Handlowa – wiosna 2004, Agencja Nieruchomości Ober Haus

Od 2001 roku spadała ilość oddawanej do użytku powierzchni biurowej w Warszawie⁶⁷. W 2003 roku oddano do użytku o około 8% mniej powierzchni, aniżeli w roku 2002. Podobnej tendencji oczekiwano w roku 2004.

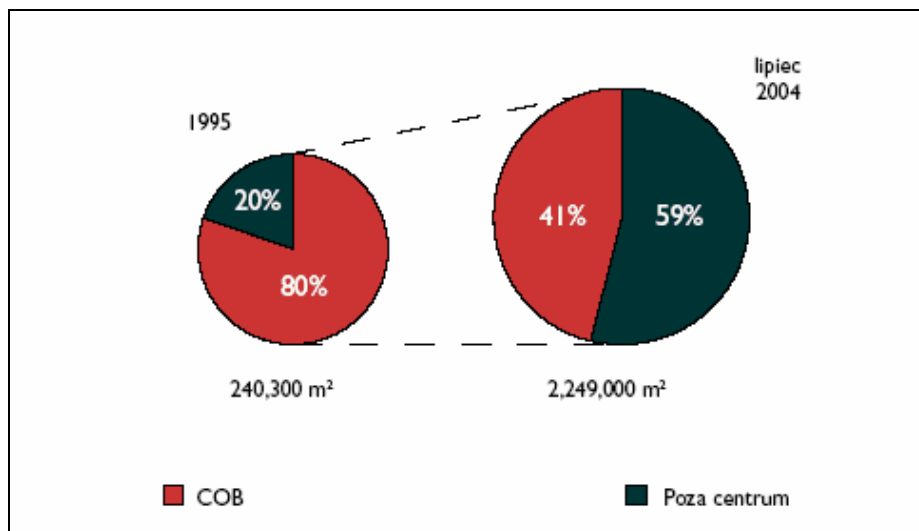


Wykres 25. Roczna podaż powierzchni biurowej w Warszawie (m²)

Źródło: Cushman & Wakefield Healey & Baker

⁶⁷ Warszawski Rynek Powierzchni Biurowych, 01 lipca 2004 r., Cushman & Wakefield Healey & Baker

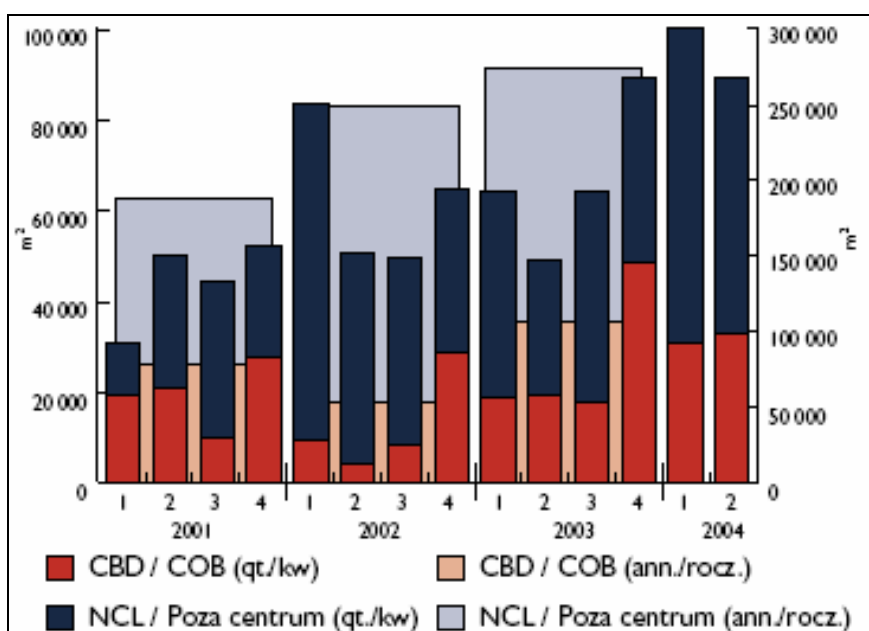
Na początku lipca 2004 r. całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Warszawie osiągnęły wielkość 2 249 000 m², z czego około 41% przypadało na COB. Tak więc w 2004 roku większość inwestycji (85% rocznej podaży) została oddana do użytku poza centrum. W 2005 roku planowano do oddania dwa duże projekty. Z roku na rok rośnie zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.



Wykres 26. Nowoczesna powierzchnia biurowa

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield Healey & Baker, lipiec 2004

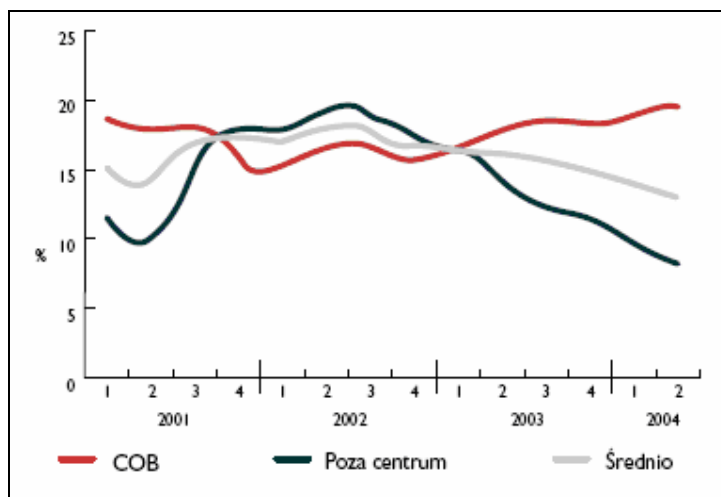
Łączna wielkość podpisanych na rynku warszawskim transakcji obejmowała w 2003 roku ponad 268 tys. m². Popyt w 2003 r. ponownie koncentrował się na lokalizacjach poza centrum, które stanowiły 61% łącznej powierzchni wynajmowanej w Warszawie. W pierwszej połowie 2004 roku popyt rósł w dalszym ciągu. Podpisano umowy na powierzchnię ponad 192 000 m².



Wykres 27. Popyt kwartalny oraz roczny 2001 – 2004

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield Healey & Baker, Warszawski Rynek Powierzchni Biurowych, lipiec 2004

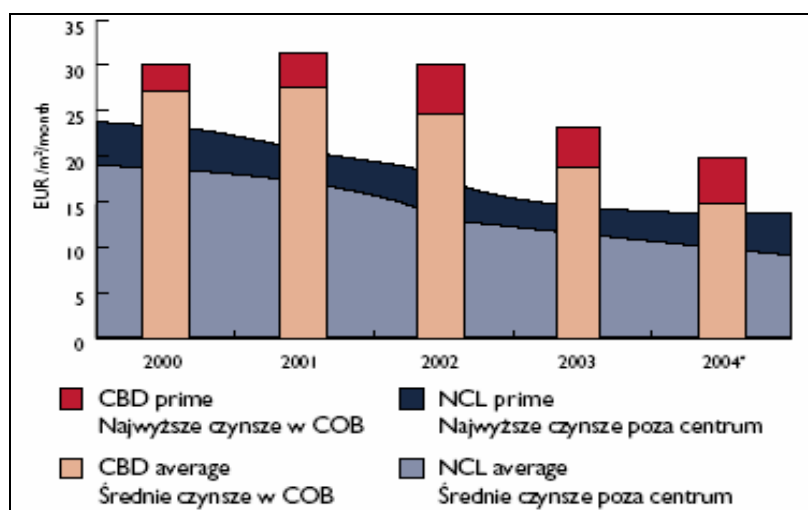
W Warszawie obserwowano spadek liczby pustostanów, i tak pod koniec 2002 roku współczynnik powierzchni niewynajętej wynosił 16,6%, zaś pod koniec drugiego kwartału 2004 roku – około 12,5%. Pod koniec drugiego kwartału 2004 roku współczynnik ten wzrósł do 18,6% w COB, zaś poza centrum spadł do 8,3% (z wysokiego poziomu 17,8% pod koniec roku 2002). Znaczna część pustostanów w COB skupiała się w kilku budynkach, trzy z nich miały w II połowie 2004 roku 40% wolnych zasobów w centrum. Niewynajęte zasoby poza centrum były bardziej równomiernie rozłożone – trzy w najniższym stopniu wynajęte budynki stanowiły około 17% zasobów poza centrum.



Wykres 28. Wskaźnik pustostanów latach 2001 – 2004

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield Healey & Baker, ,
Warszawski Rynek Powierzchni Biurowych, lipiec 2004

W 2003 roku czynsze spadały, zwłaszcza w COB, w najatrakcyjniejszych budynkach usytuowanych w COB były na poziomie 24 euro/m² miesięcznie, zaś poza centrum w podobnym standardzie biurowcach wynosiły 19 – 20 euro/m² miesięcznie. Przewidywano, że w 2004 roku czynsze te będą wynosiły odpowiednio: 19 – 20 euro/m² i 14 – 15 euro/m² miesięcznie.



Wykres 29. Czynsze w Warszawie w latach 2000 – 2004

* prognoza

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield Healey & Baker, lipiec 2004

Opłaty eksploatacyjne w COB kształtują się na poziomie około 5 – 6 euro/m² miesięcznie, natomiast poza centrum 3 – 5 euro/m² miesięcznie. Koszty parkowania w COB były raczej stabilne i utrzymywały się na poziomie 120 – 180 euro za jedno miejsce miesięcznie.

Poza centrum na parkingach podziemnych wynosiły 75 – 100 euro, zaś na parkingach naziemnych 30 – 70 euro za miesiąc (zdarzało się, że opłata za parking naziemny była wliczona w czynsz).

W 2003 roku ponad 2/3 łącznej powierzchni biurowej w Warszawie wynajmowały instytucje finansowe i bankowe (preferujące biurowce ulokowane na obrzeżach COB i poza centrum), firmy sieciowe (wybierają COB) oraz firmy informatyczne i telekomunikacyjne. Firmy finansowe wynajmowały największe powierzchnie – 1790 m², natomiast firmy sieciowe, najmniejsze – 687 m². Średnia wielkość transakcji zmniejszyła się z 1017 m² w 2002 roku do 882 m² w 2003 roku. Przyczynę takiego stanu rzeczy należy tłumaczyć rosnącą liczbą małych transakcji (do 500 m²), które stanowiły 60% wszystkich podpisanych umów najmu. W 2004 roku zaobserwowano zjawisko przenoszenia się firm poza centrum (Służewiec Przemysłowy) lub na obrzeża COB (rejon ulicy Towarowej i Kasprzaka)⁶⁸. Powoli zaczynało brakować poza centrum dużych, gotowych do wynajęcia powierzchni biurowych.

W trzecim kwartale 2004 roku odnotowano umiarkowaną aktywność na rynku wynajmu powierzchni biurowych w Warszawie. Ilość powierzchni biurowej oddanej do użytku w trzecim kwartale 2004 roku była znacznie niższa niż w poprzednim i wyniosła 17 190 m² (50330 m² w II kwartale 2004 roku)⁶⁹. Biurowce ukończone Poza Centrum stanowiły około 77% nowej podaży. W centrum miasta zakończono budowę tylko jednego budynku biurowego o powierzchni 4000 m². Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla całej Warszawy nie zmienił się, wynosił 12,5%. Odnotowano jednak lekki spadek pustostanów Poza Centrum z 8,3% na koniec drugiego kwartału 2004, do 8,2% na koniec kwartału trzeciego. W Centrum natomiast wskaźnik powierzchni niewynajętej nieznacznie wzrósł z 18,6% na koniec poprzedniego kwartału 2004 roku, do 18,8%.

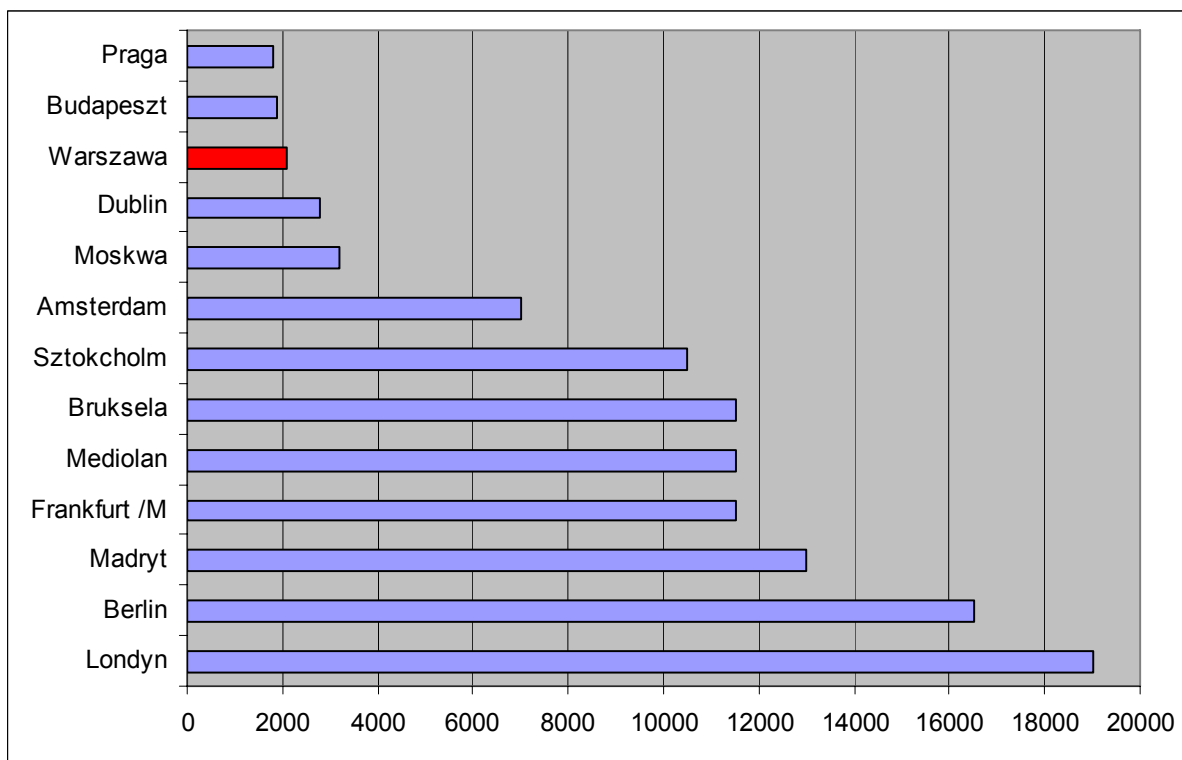
Tabela 6. Powierzchnia biurowa w Warszawie, III kwartał 2004 rok

Wyszczególnienie	Centrum	Poza Centrum	Suma
Ilość nowoczesnej powierzchni biurowej (m ²)	930500	1335730	2266230
Ilość powierzchni wynajętej (m ²)	17260	38900	56160
Ilość powierzchni oddanej do użytku (m ²)	4000	13190	17190
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	18,7	8,2	12,5

Źródło: Warszawski Rynek Powierzchni Biurowych, www.budinfo.pl.

⁶⁸ www.info.realestate.com.pl

⁶⁹ Warszawski Rynek Biurowy III kwartał 2004, www.budinfo.pl



Wykres 30. Całkowita ilość powierzchni biurowej na tle wybranych miast europejskich (m²)

Źródło: Jones Lang LaSalle wrzesień 2004

Analitycy prognozowali (wrzesień 2004), że ograniczona podaż powierzchni biurowej w centrum miasta w ciągu następných 18 miesięcy spowoduje spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej⁷⁰. Przewidywano, że średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w ciągu najbliższego roku lekko się obniży. Na warszawskim rynku, szczególnie poza centrum dostępna była duża liczba gotowych projektów z ważnymi pozwoleniami na budowę, których realizacja w każdej chwili mogła być rozpoczęta. Oczekiwano, że całkowita ilość wynajętej powierzchni biurowej na koniec 2004 r. wyniesie 250 000 – 280 000 m². Popyt w ciągu najbliższych dwóch lat utrzyma się na podobnym poziomie. Stawki czynszu ustabilizują się na obecnym poziomie.

Rokowania na przyszłość są wg analityków *Real Estate* optymistyczne. W 2004 roku w stolicy na jednego mieszkańca przypadało około 1,2 m² powierzchni biurowej⁷¹. Był to wynik dobry, jeśli chodzi o rynek środkoeuropejski, jednak odbiegający od standardów zachodnioeuropejskich, gdzie średnio przypadało 5,2 m² na osobę. Właściciele powierzchni w centrum zaczęli intensywnie konkurować oferując coraz korzystniejsze warunki najmu, starając się tym samym ściągnąć najemców z powrotem do centrum. Tak więc różnice między tzw. headline rent (zakontraktowana wartość czynszu) a czynszem efektywnym (realnie płacona wartość – czyli headline rent minus wszystkie upusty) sięgały od 10 do 20%. Jest to zgodne z tendencją ogólnoeuropejską, gdzie stawki czynszowe nadal się stabilizują i niebawem dojdzie do wyrównania cen jednocześnie zmuszając pośredników najmu biurowców do konkurowania czynnikami poza cenowymi – dla porównania w Pradze za powierzchnię o najwyższym standardzie klasy A płacono 19 – 20 euro/m² miesięcznie, natomiast w Budapeszcie 18 – 19 euro/m² miesięcznie, oczywiście poza porównaniem pozostawały Londyn, Paryż i Moskwa, gdzie trzeba było zapłacić co najmniej dwa razy tyle.

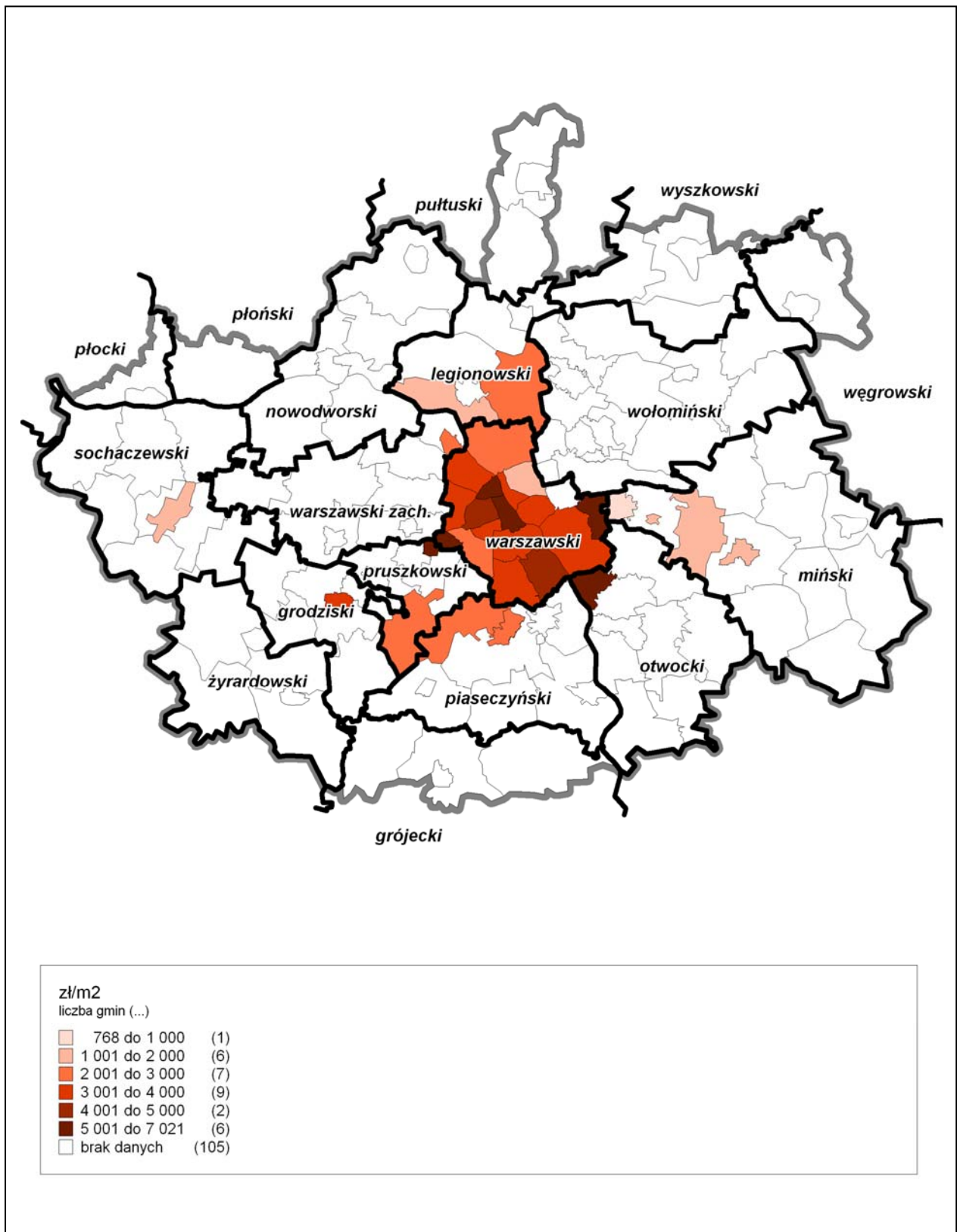
⁷⁰ Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004 r., Jones Lang LaSalle

⁷¹ Powierzchnie biurowe w Warszawie, 15 listopada 2004 r., www.info.realestate.com.pl

Średnie ceny ofertowe sprzedaży lokali biurowych na rynku wtórnym w latach 2003 – 2004 zamieszczane na stronach internetowych⁷² kształtowały się w przedziale 768 – 7021 zł/m² i najwyższe były w Śródmieściu, na Żoliborzu, w Wesołej i Ursusie oraz w Piastowie i Józefowie (Mapa 20). Ceny ofertowe wynajmu takich lokali kształtowały się w przedziale 8 – 100 zł/m² i najwyższe notowano na Pradze Południe oraz w Legionowie (Mapa 21). Lokale biurowo usługowe oferowane były do sprzedaży w cenach 875 – 6907 zł/m², najdroższe oferty były w Śródmieściu i Wilanowie oraz w gminie Izabelin (Mapa 22), a ceny ich wynajmu oferowane były w granicach 9 – 69 zł/m² i najwyższe były w Śródmieściu i Białołęce (Mapa 23).

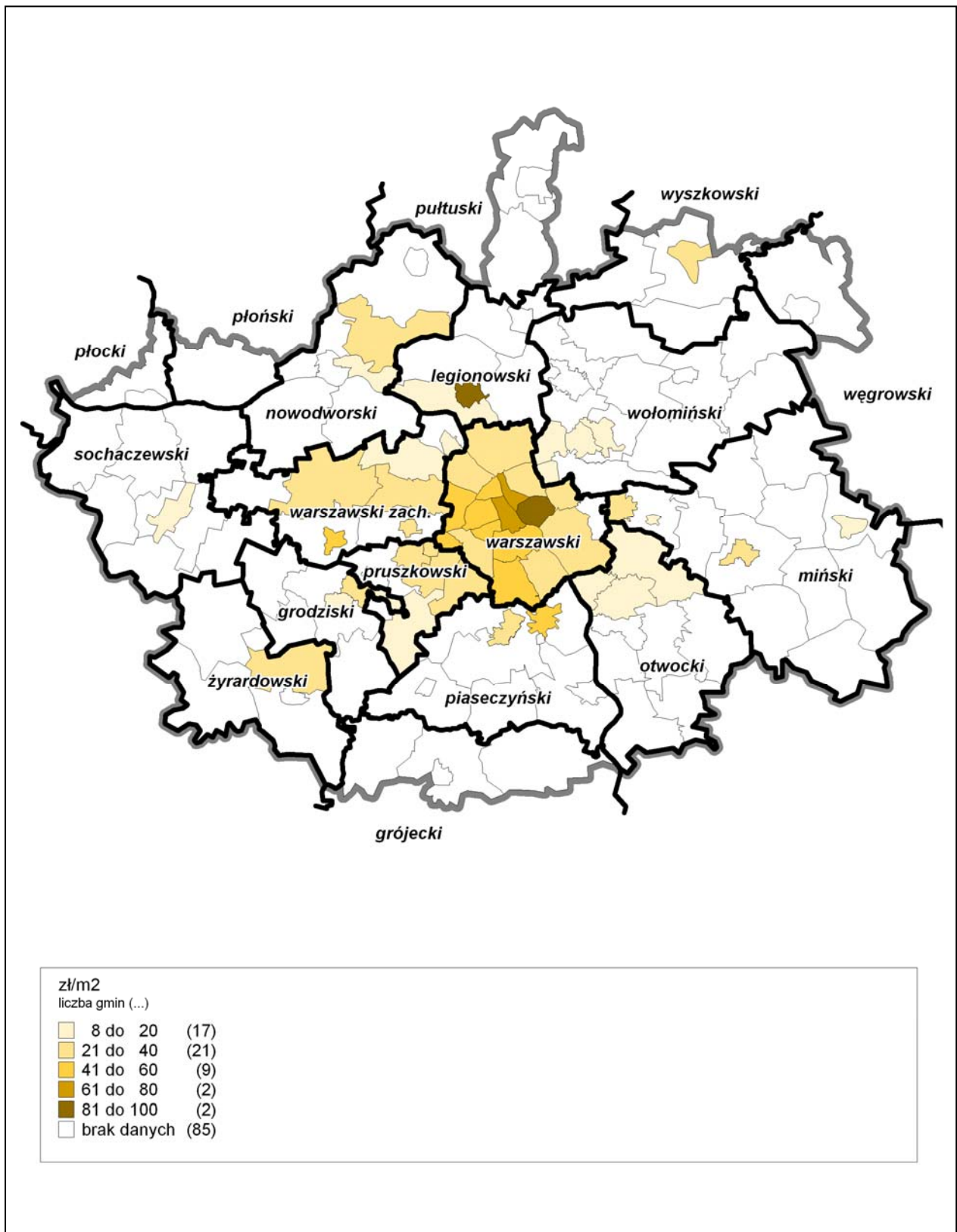
⁷² www.oferty.net.pl

Mapa 20. Oferty lokali biurowych – kupno



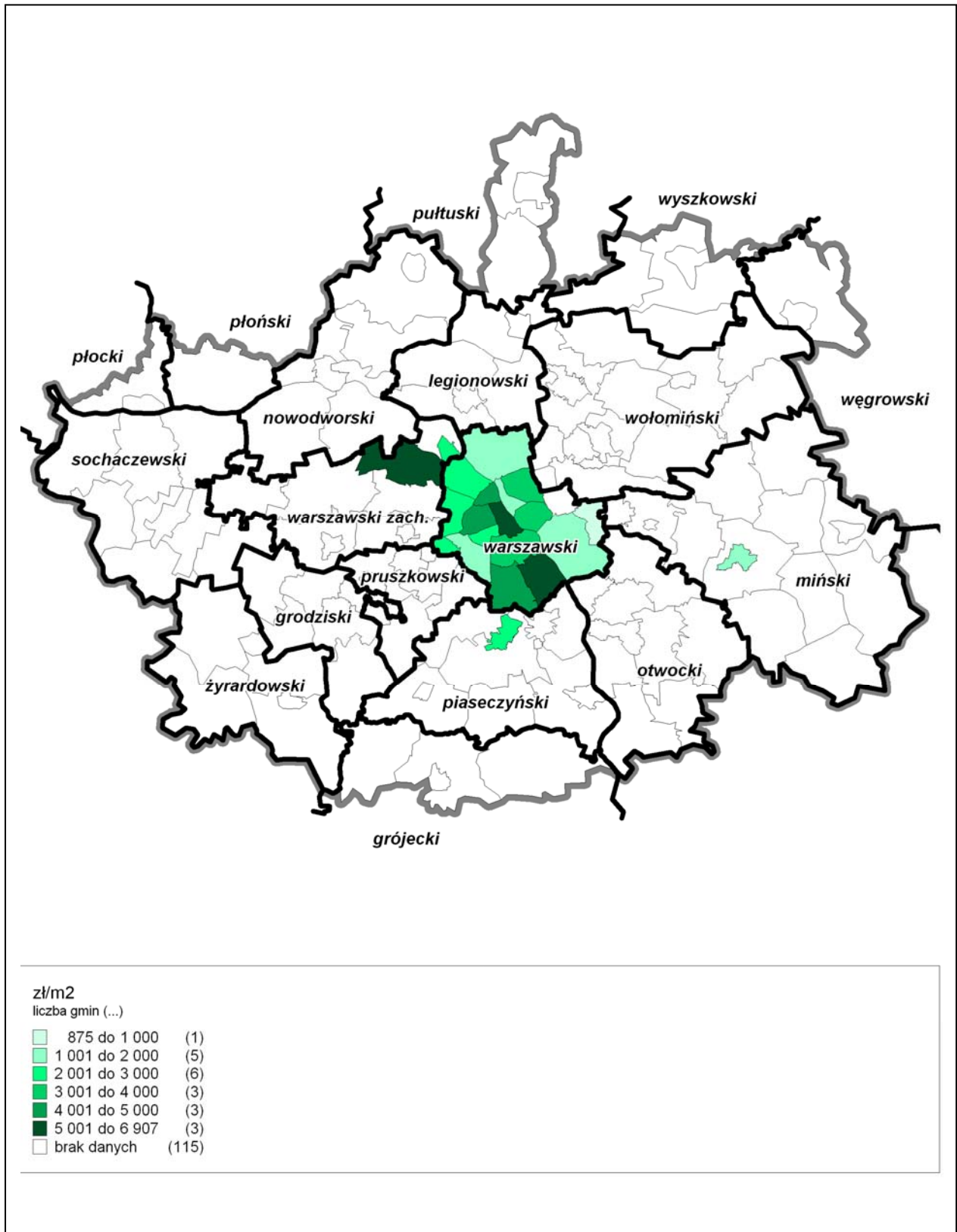
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 21. Oferty lokali biurowych – wynajem



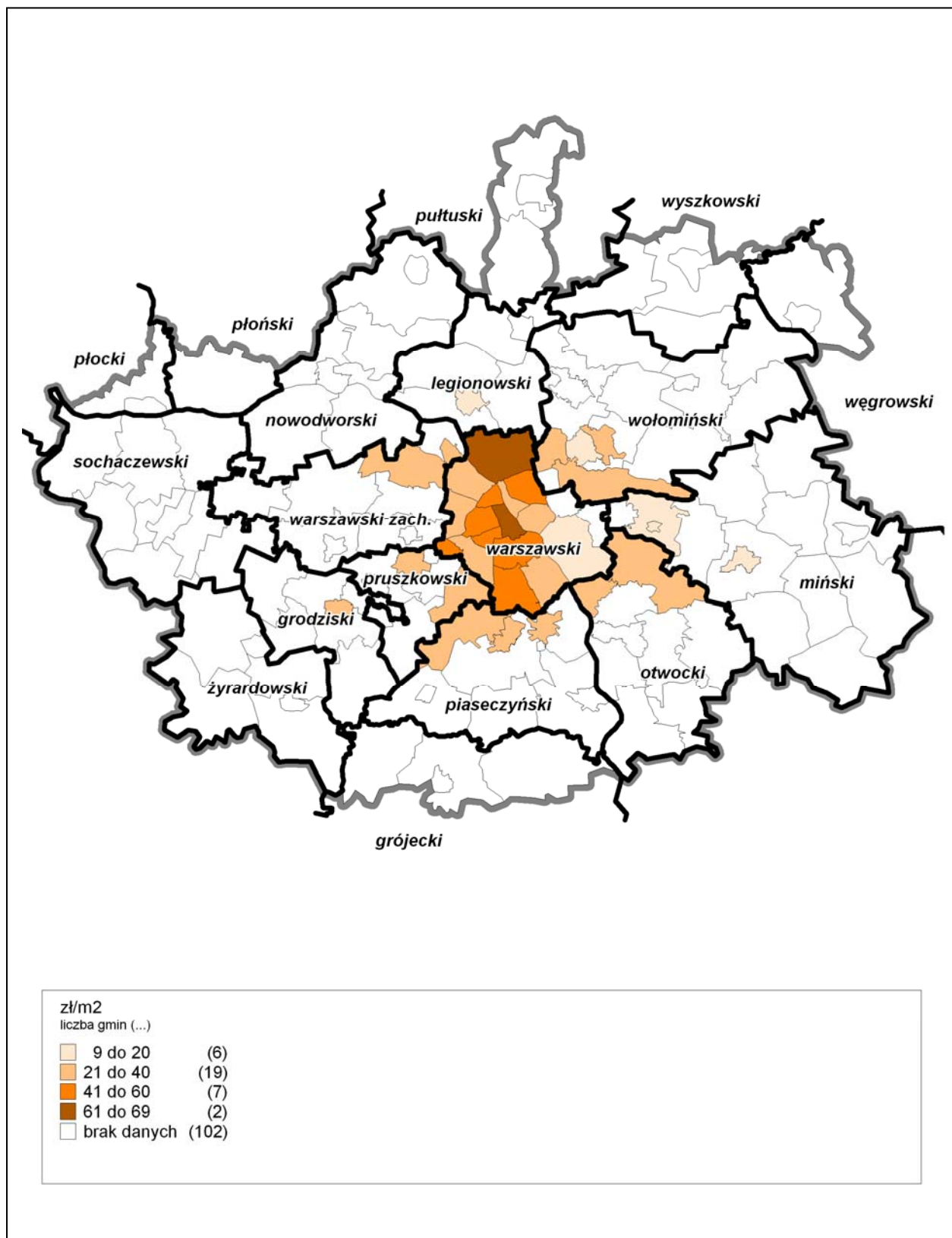
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 22. Oferty lokali biurowych-usługowych – kupno



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 23. Oferty lokali biurowych-usługowych — wynajem

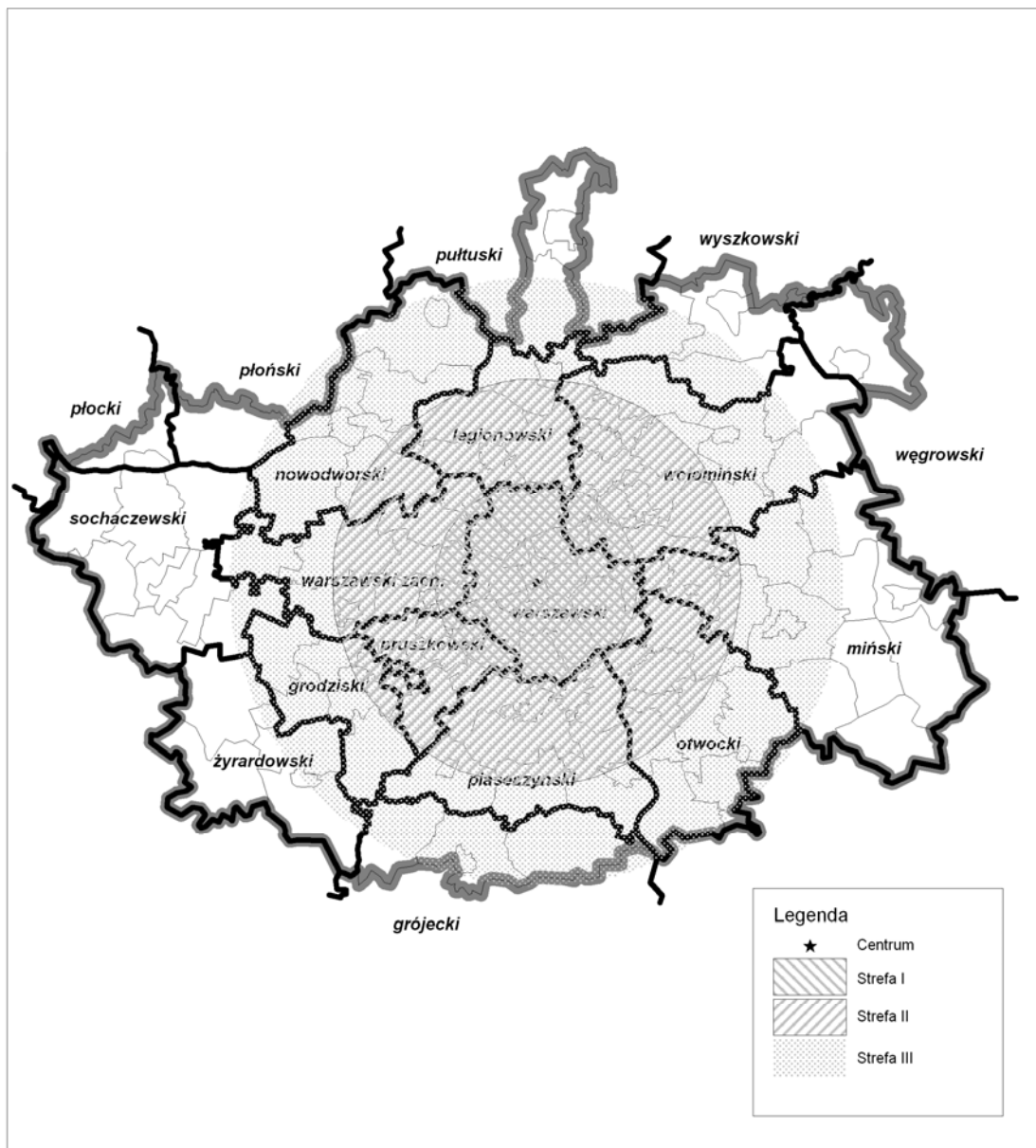


Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

4.6. Rynek powierzchni magazynowo-logistycznych

W Warszawie i okolicach występowały trzy rodzaje obiektów magazynowych:
Strefa I – projekty biurowo-magazynowe usytuowane do 15 km od centrum,
Strefa II – parki magazynowe usytuowane w promieniu 15 do 30 km od centrum,
Strefa III – parki logistyczne usytuowane w promieniu ponad 30 km od centrum.

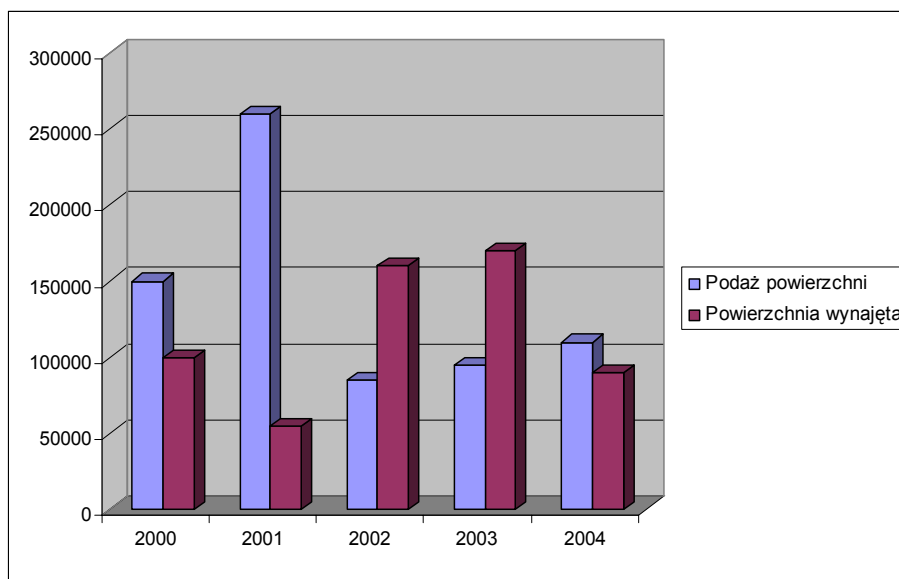
Mapa 24. Zasięgi stref powierzchni magazynowej Warszawy i okolic



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie Colliers International 2004

Całkowita ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie⁷³ i okolicach wynosi około 1,26 mln m². W strefie I zlokalizowane było 462 100 m² powierzchni, w strefie II – 567 500 m² i w strefie III – 234 100 m².

⁷³ Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004, Jones Lang LaSalle

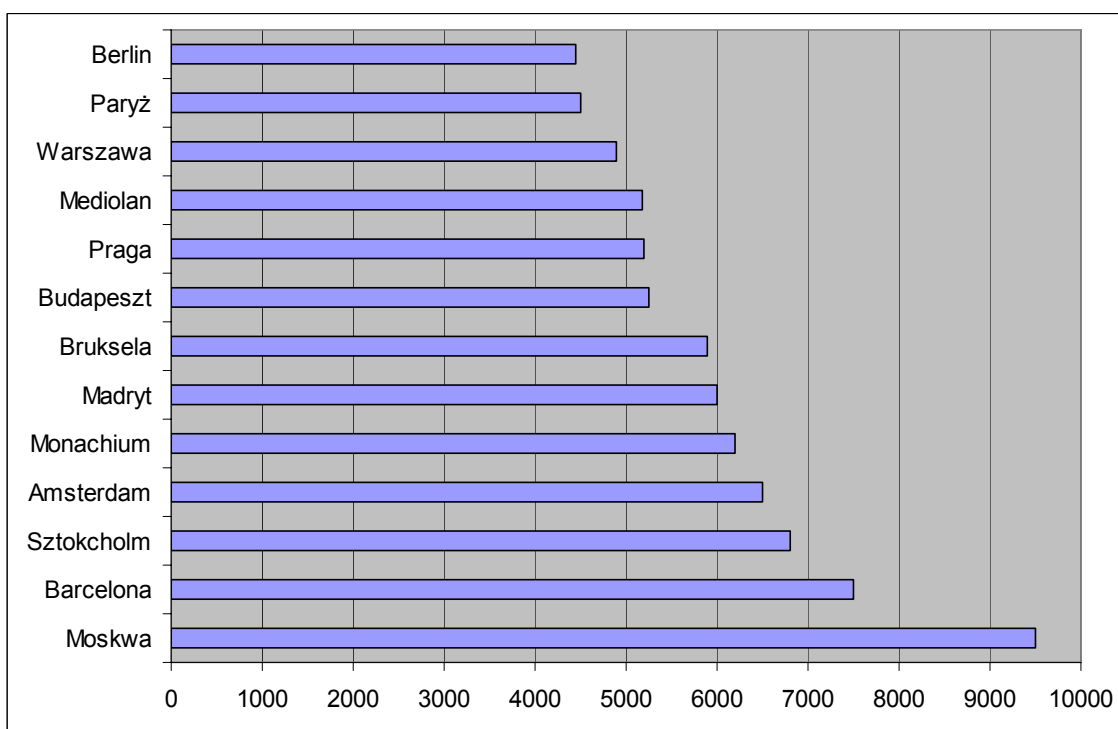


Wykres 31. Powierzchnia magazynowa w Warszawie i okolicach (m²)

Źródło: Jones Lang LaSalle – wrzesień 2004

Zainteresowanie wynajmem koncentrowało się głównie na Strefie II i III, gdzie miało miejsce 89% wszystkich transakcji. Stale wzrastała ilość powierzchni magazynowych w budowie. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrastał, najniższy był w Strefie I, co wskazywało na spadek ilości dostępnej powierzchni magazynowej zlokalizowanej blisko centrum miasta.

Stawki czynszu w Strefie I kształtowały się w granicach 4,35 – 4,80 euro/m² miesięcznie, w Strefie II przekraczały 3,00 euro/m² miesięcznie, natomiast w Strefie III wynosiły od 2,80 do 3,00 euro/m² miesięcznie.



Wykres 32. Stawki czynszu w nowoczesnych magazynach (euro/m² miesięcznie)

Źródło: Jones Lang LaSalle – wrzesień 2004

Czynsze osiągnęły już chyba najniższą możliwą wartość stwierdzili autorzy raportu i po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej mogą zacząć powoli rosnąć. Dobra lokalizacja naszego kraju, tania siła robocza i ogólna stabilizacja na rynku pozwalała przypuszczać, że nastąpi wzrost popytu na powierzchnie magazynowe. W raporcie rynkowym firma *CB Richard Ellis* dokonała analizy istniejących zasobów powierzchni magazynowych i logistycznych w Polsce, wg sektorów⁷⁴.

Sektor 1 – Parki magazynowo-biurowe w Warszawie. Do tego sektora zaliczamy obiekty magazynowe i biurowo-magazynowe zlokalizowane w odległości nie większej niż 20 km od centrum Warszawy.

Sektor 2 – Parki logistyczne w rejonie Warszawy. Na ten sektor rynku składają się parki logistyczne zlokalizowane w promieniu od 20 do 100 km od centrum Warszawy.

Sektor 3 – Parki logistyczne w Polsce. W skład tego sektora wchodzi parki logistyczne zlokalizowane w promieniu ponad 100 km od Warszawy, w głównych miastach Polski i ich okolicach.

W pierwszych dwóch kwartałach 2004 roku całkowita wielkość nowoczesnej powierzchni magazynowej i logistycznej w Polsce wynosiła 1,2 mln m² – wzrosła o 80 000 m² i dalsze 81 000 m² było w trakcie budowy. W pierwszym półroczu 2004 roku nadal zauważalny był wzrost popytu na powierzchnie magazynowo-logistyczne, czego następstwem było wynajęcie 89 000 m².

Stawki najmu były stabilne wynosiły od 2,70 – 5,00 euro/m² miesięcznie. Całkowity wskaźnik powierzchni niewynajętej dla wszystkich analizowanych sektorów kształtował się na poziomie 10%; najniższy odnotowano dla Warszawy (Sektor 1), gdzie wynajęto największą powierzchnię, a najwyższą wartość osiągnął w parkach logistycznych w rejonie Warszawy (Sektor 2), gdzie wybudowano największą powierzchnię, która nie została jeszcze wynajęta. *CB Richard Ellis* przewidywało, że w przyszłości Sektory 2 i 3 będą rozwijały się najszybciej, ze względu na duże zainteresowanie deweloperów budową obiektów poza Warszawą. W Sektorze 1 ten wzrost będzie ograniczony, w dużej mierze ze względu na wysokie ceny gruntów.

Tabela 7. Kluczowe wskaźniki dla powierzchni magazynowo-logistycznej na koniec II kwartału 2004 roku

Wyszczególnienie	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
Całkowita powierzchnia m ²	538381 *stała	456400 * 14,4% wzrost	206100 *11,9% wzrost
Popyt netto m ² (wyluczając renegecję umów)	31650 *46,8% wzrost	27500 * 12,7% wzrost	30100 *140% wzrost
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	6,53 *43,4% spadek	15,60 *56,9% wzrost	9,16 *3,3% wzrost
Stawki najmu (euro)	2,70 – 5,00	2,90 – 3,40	3,20 – 3,75

*W porównanie z drugą połową 2003 roku

Źródło: CB Richard Ellis

Ponad 80% polskiego rynku powierzchni magazynowo-logistycznej na koniec II kwartału 2004 roku skoncentrowana była w rejonie Warszawy (Sektor 1 i Sektor 2). Struktura tego rynku w przyszłości, twierdzą autorzy raportu, będzie się zmieniać na korzyść innych regionów Polski. Najbardziej aktywnymi rejonami do lokalizowania obiektów logistycznych pozostawały: Łódź, Poznań, Wrocław, Śląsk i Trójmiasto.

⁷⁴ Powierzchnie Magazynowo – Logistyczne w Polsce, drugi kwartał 2004, CB Richard Ellis

Mapa 25. Powierzchnie magazynowo-logistyczne w Polsce



Polski rynek powierzchni magazynowych i parków logistycznych rozwijał się bardzo dynamicznie, jednak od poziomu zachodnioeuropejskiego pozostawał jeszcze znaczny dystans. Stawki czynszu w 2003 roku należały do najniższych w Europie, zaś 2004 roku były jeszcze niższe⁷⁵.

Coraz lepsza organizacja produkcji powodowała, że zarówno magazyny surowców, jak i magazyny wyrobów gotowych stawały się zbędne, co przyczyniało się do powstania i dynamicznego rozwoju firm logistycznych, oferujących pełen zakres obsługi.

Polska oferta była konkurencyjna w porównaniu z zachodnioeuropejską, tak samo konkurencyjne były Słowacja, Czechy czy Węgry.

Stawki czynszów w nowoczesnych magazynach w Bułgarii i Polsce były bardzo podobne i wynosiły 3 – 4,50 euro/m² miesięcznie. Miesięczne stawki czynszów w 2004 roku (euro/m²) za powierzchnię magazynową w krajach środkowoeuropejskich kształtowały się w przedziale 3 – 6,50 euro, najniższe były w Bułgarii, zaś najwyższe na Węgrzech.

Do listopada 2004 roku wszystkie tego typu inwestycje skupiały się w rejonie warszawskim, aczkolwiek zauważalne zainteresowanie inwestorów dotyczyło również Dolnego i Górnego Śląska, Poznania i Łodzi. Inwestorzy szczególnie interesowali się rejonem Łodzi, gdzie planowane było oddanie do użytku ponad 1,4 mln m² nowoczesnej powierzchni. W Warszawie, gdzie do tej pory budowano najwięcej, miało przybyć oddane jedynie niewiele ponad 320 tys. m². W Piotrkowie Trybunalskim powstawała inwestycja o powierzchni ponad 370 tys. m² i będzie to największy projekt magazynowy w Polsce.

W 2004 roku stawki czynszu obniżyły się nieznacznie w porównaniu z poprzednim rokiem i były bardzo zbliżone do czynszów w Bułgarii.

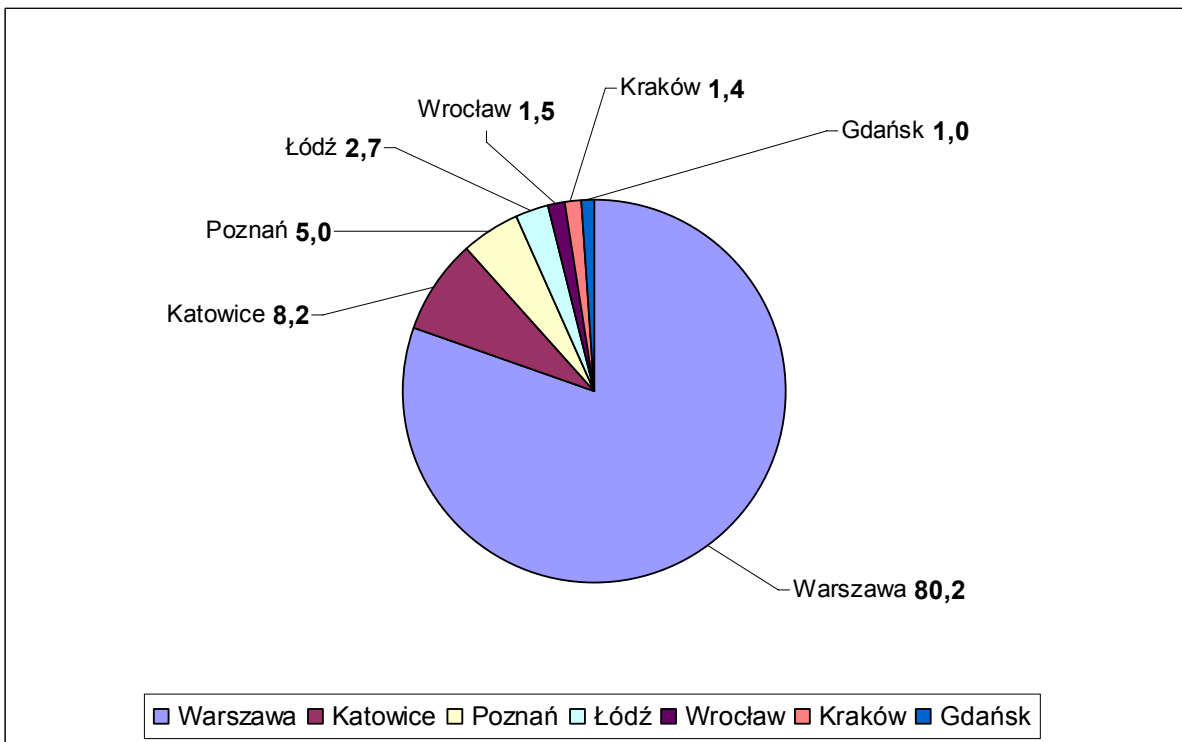
Pod koniec roku 2004 w Polsce do dyspozycji było około 1,2 mln m² powierzchni magazynowej klasy A. Inwestorzy planowali budowę ponad 4 mln m², co oznaczało, że zapotrzebowanie na tego typu powierzchnię będzie jeszcze znaczne.

Warszawa i jej okolice są bardzo ważne dla firm logistycznych i dystrybucyjnych ze względu na ogromny rynek, jaki się tutaj znajduje.

Wokół stolicy wyróżniono trzy strefy, w których ceny najmu powierzchni magazynowej były różne – chociaż wszystkie obsługiwały rynek warszawski, tylko jedna z nich znajdowała się w granicach administracyjnych miasta – ale wynikało to przede wszystkim z cen gruntu, który w samej Warszawie kosztował od 30 do 80 euro/m².

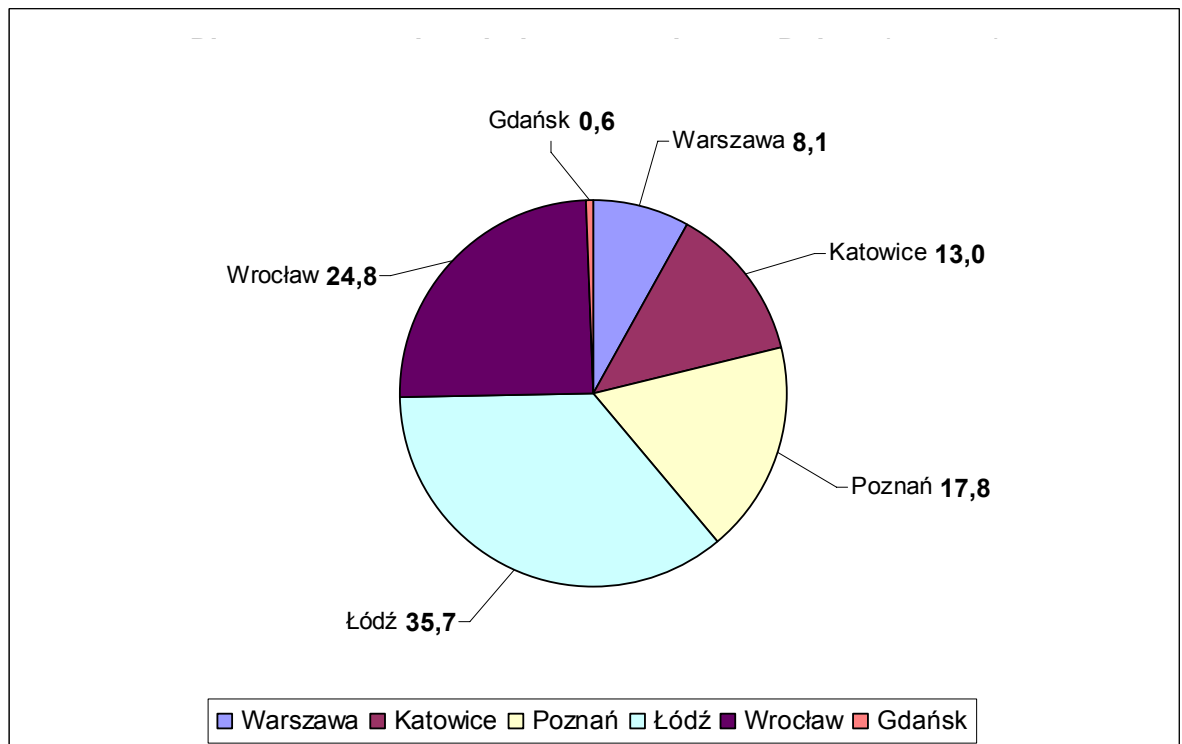
W samej stolicy (do 10 km od centrum) w analizowanym roku było prawie 300 tys. m² magazynów klasy A i tylko niewiele ponad 22 tys. m² pozostawało wolnych – jest to Strefa I najdroższa. Do II Strefy zaliczane są magazyny oddalone nie więcej niż 25 km od centrum. W tej strefie było prawie 500 tys. m², a współczynnik powierzchni wolnej przekraczał 12% i był największy w rejonie Warszawy. W III Strefie, oddalonej od centrum ponad 25 km, w 2002 r. nie było wolnej powierzchni magazynowej, a w grudniu 2003 roku tylko 2,6% takiej powierzchni. W 2004 roku sektor rynku nieruchomości, skupiony w trzech strefach wokół Warszawy, powiększył się o 150 tys. m² (o 12,5%). Plany deweloperów na 2005 rok przewidywały powiększenie tej powierzchni o 185 tys. m² w rejonie stolicy i prawie 100 tys. m² w pozostałych rejonach Polski. Największym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się tereny oddalone od centrum Warszawy nie więcej niż 50 km.

⁷⁵ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 23 listopada 2004 r.



Wykres 33. Udział powierzchni przemysłowej w miastach Polski

Źródło: Colliers International, 2004



Wykres 34. Planowany udział powierzchni przemysłowej w miastach Polski

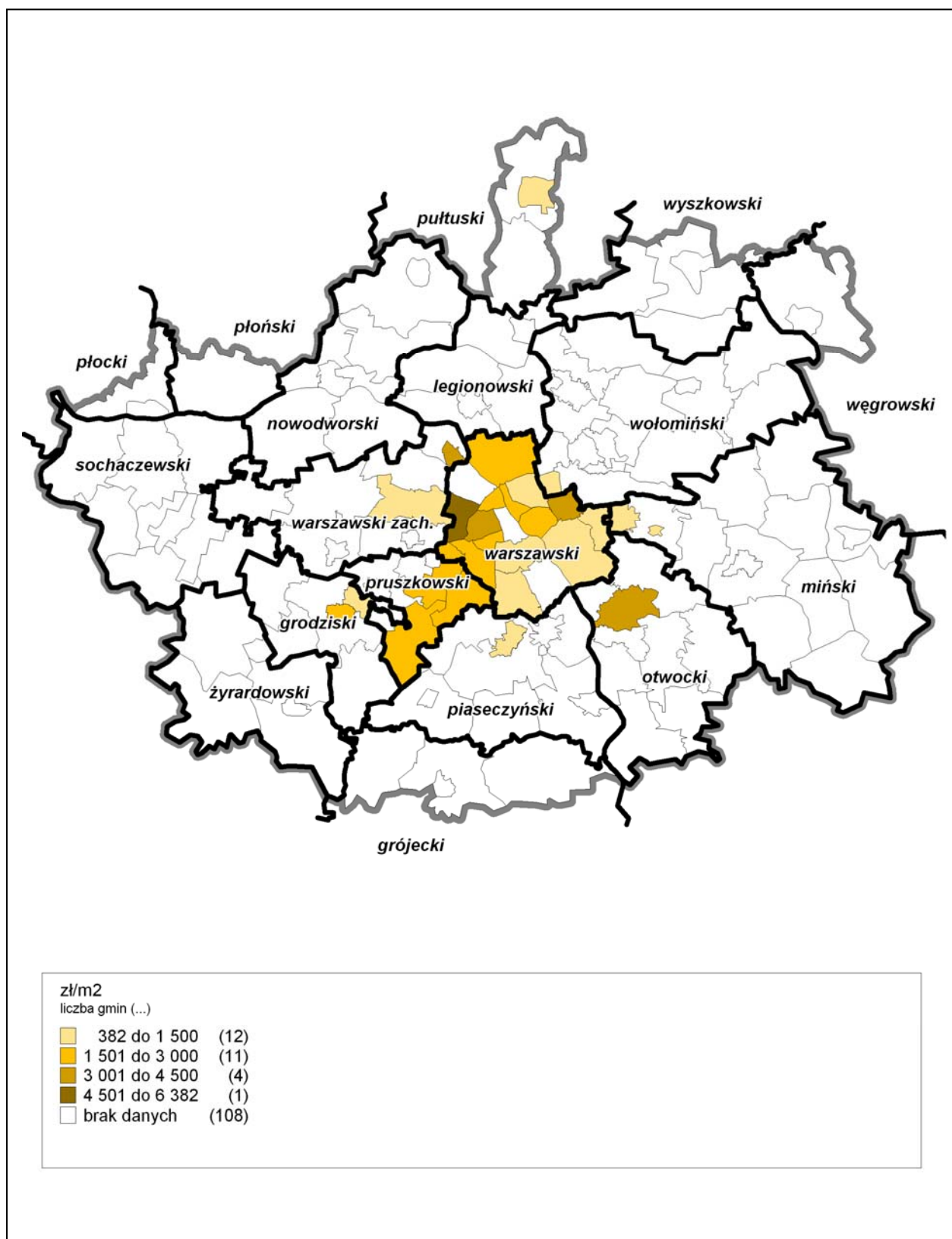
Źródło: Colliers International, 2004

Wyżej zaprezentowane wyniki raportów wykazywały rozbieżności dotyczące zasięgu stref oraz zlokalizowanej w nich powierzchni magazynowo-logistycznej. Ogólne tendencje były jednak zbieżne.

Średnie ceny ofertowe sprzedaży lokali magazynowych na rynku wtórnym w latach 2003–2004 zamieszczane na stronach internetowych⁷⁶ kształtowały się w przedziale 382 – 6382 zł/m² i najwyższe były na Bemowie (Mapa 26). Ceny ofertowe wynajmu tych lokali kształtowały się w przedziale 3 – 72 zł/m² i najwyższe były w Śródmieściu (Mapa 27). Lokale biurowo-magazynowe oferowane były do sprzedaży w cenach 116 – 8360 zł/m², najdroższe oferty były w Wilanowie (Mapa 28), a ceny ich wynajmu oferowane były w granicach 7 – 65 zł/m² i najwyższe były w Śródmieściu i Wilanowie oraz na Ochocie i Żoliborzu, (Mapa 29). Ceny ofertowe kupna-sprzedaży lokali przemysłowo-produkcyjnych kształtowały się w przedziale 92 – 6154 zł/m², najwyższe były na Woli oraz w Piasecznie (Mapa 30), ceny wynajmu natomiast kształtowały się w przedziale 6 – 37 zł/m² i najwyższe były na Żoliborzu i w Markach (Mapa 31).

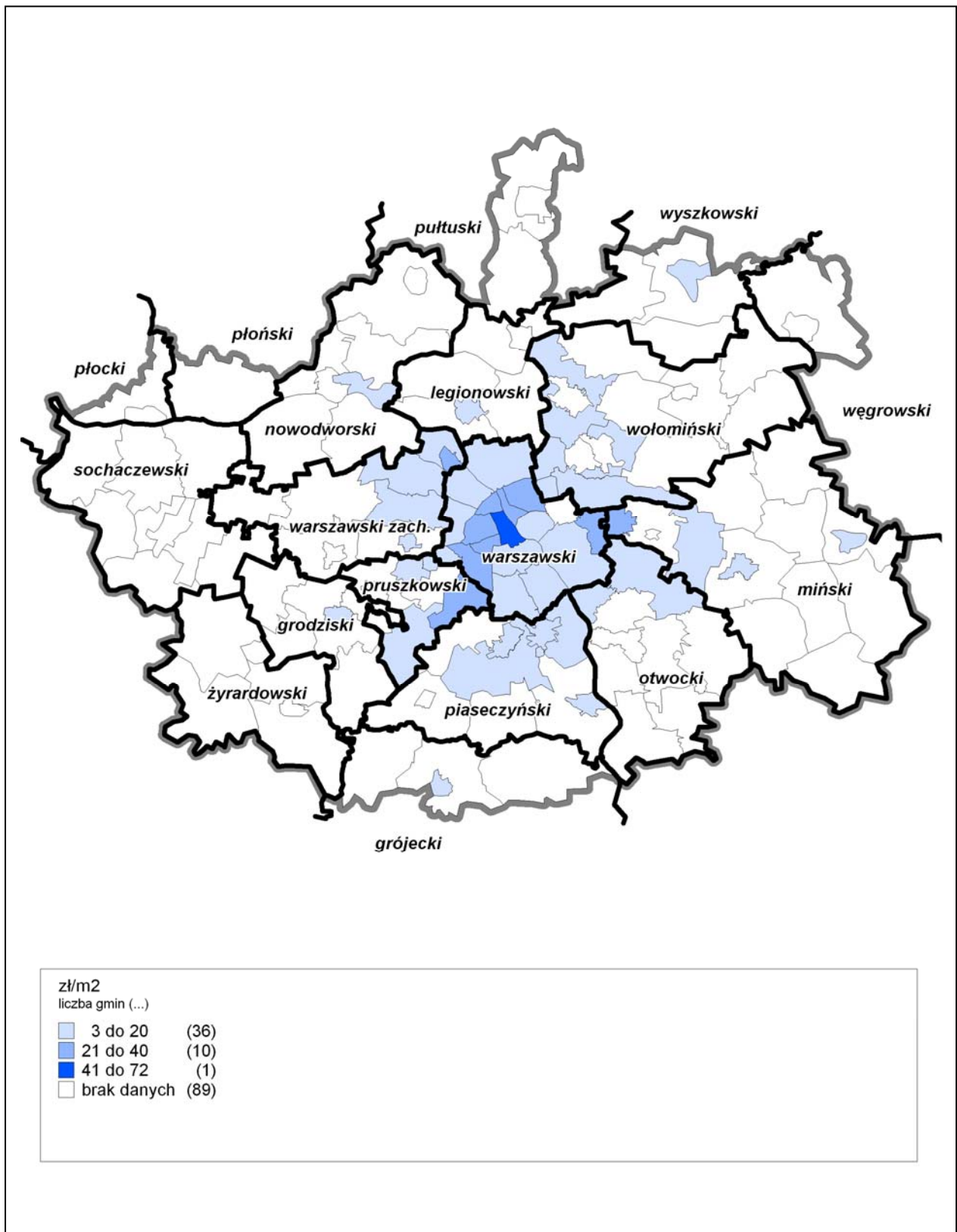
⁷⁶ www.oferty.net.pl

Mapa 26. Oferty lokali magazynowych — kupno



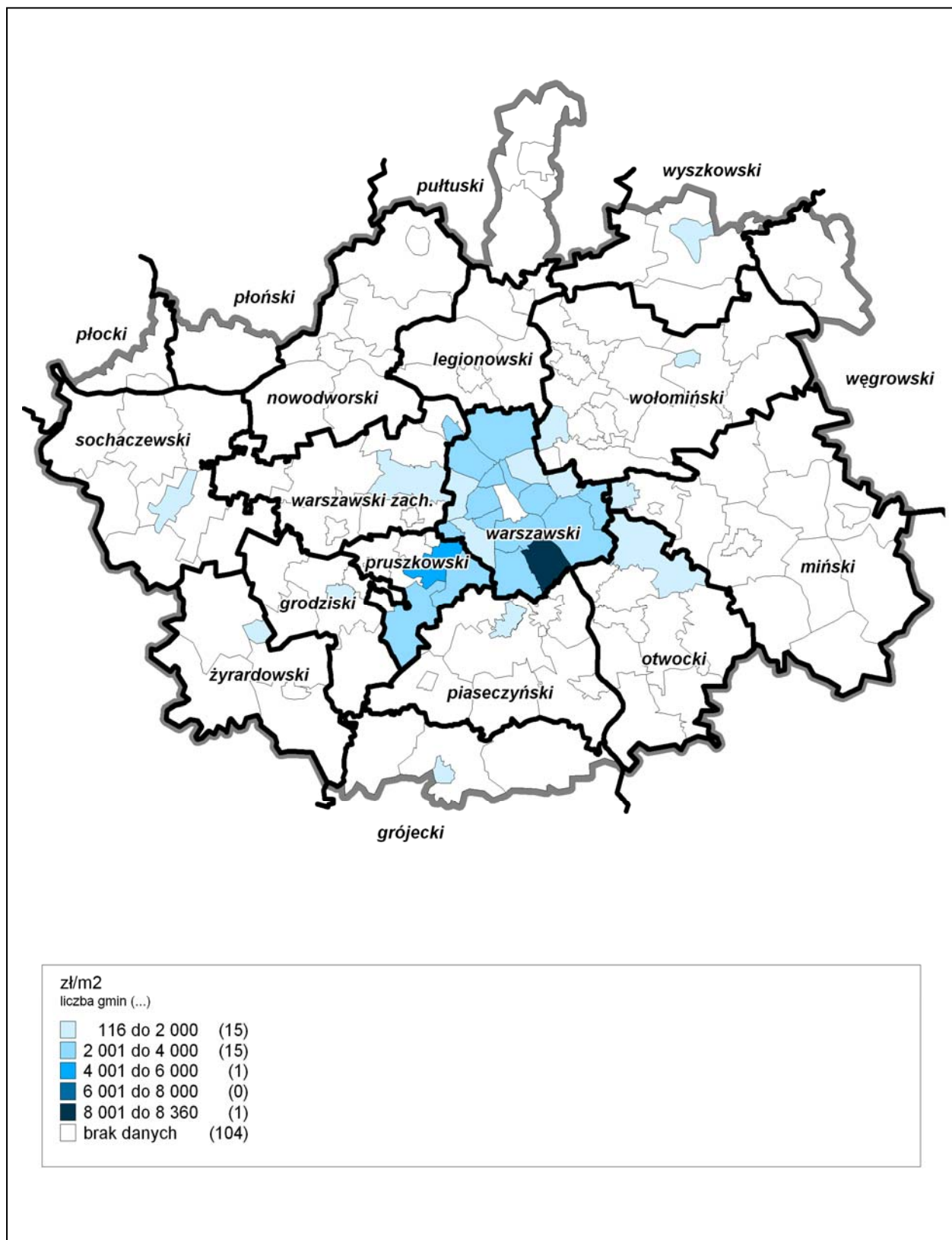
Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 27. Oferty lokali magazynowych – wynajem



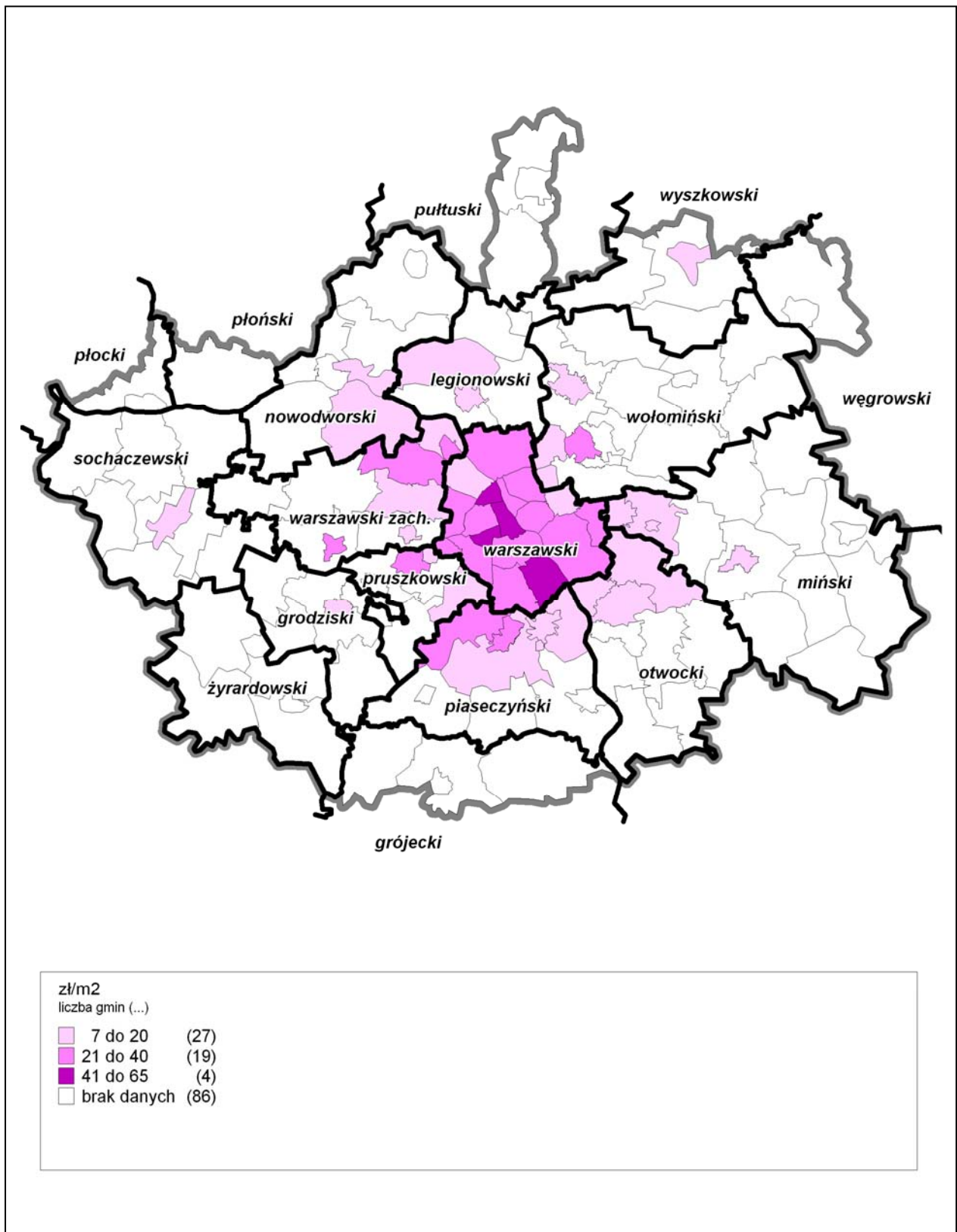
Źródło: Opracowanie MBPPIRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 28. Oferty lokali biurowo-magazynowych – kupno



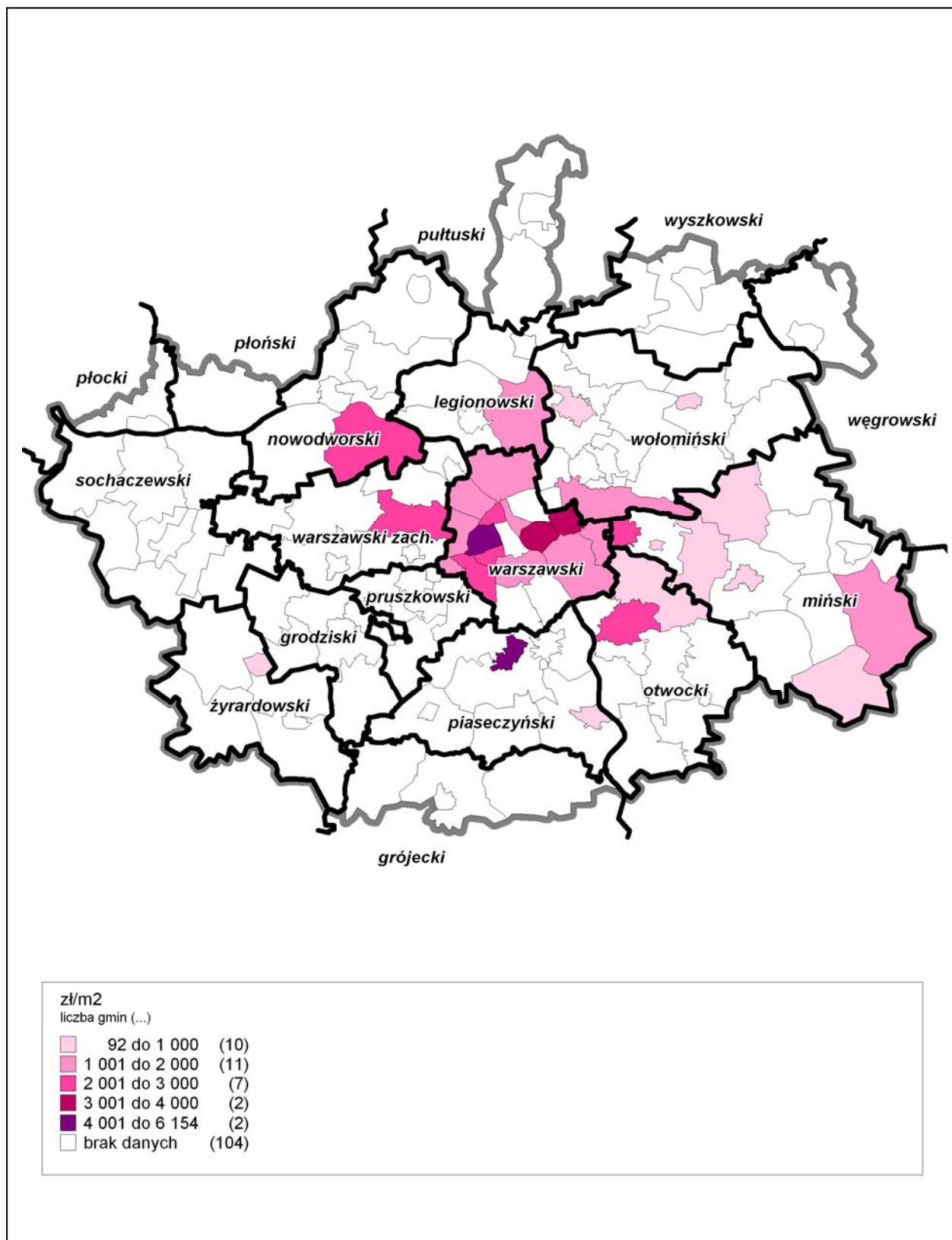
Źródło: Opracowanie MBPPiRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 29. Oferty lokali biurowo-magazynowych – wynajem



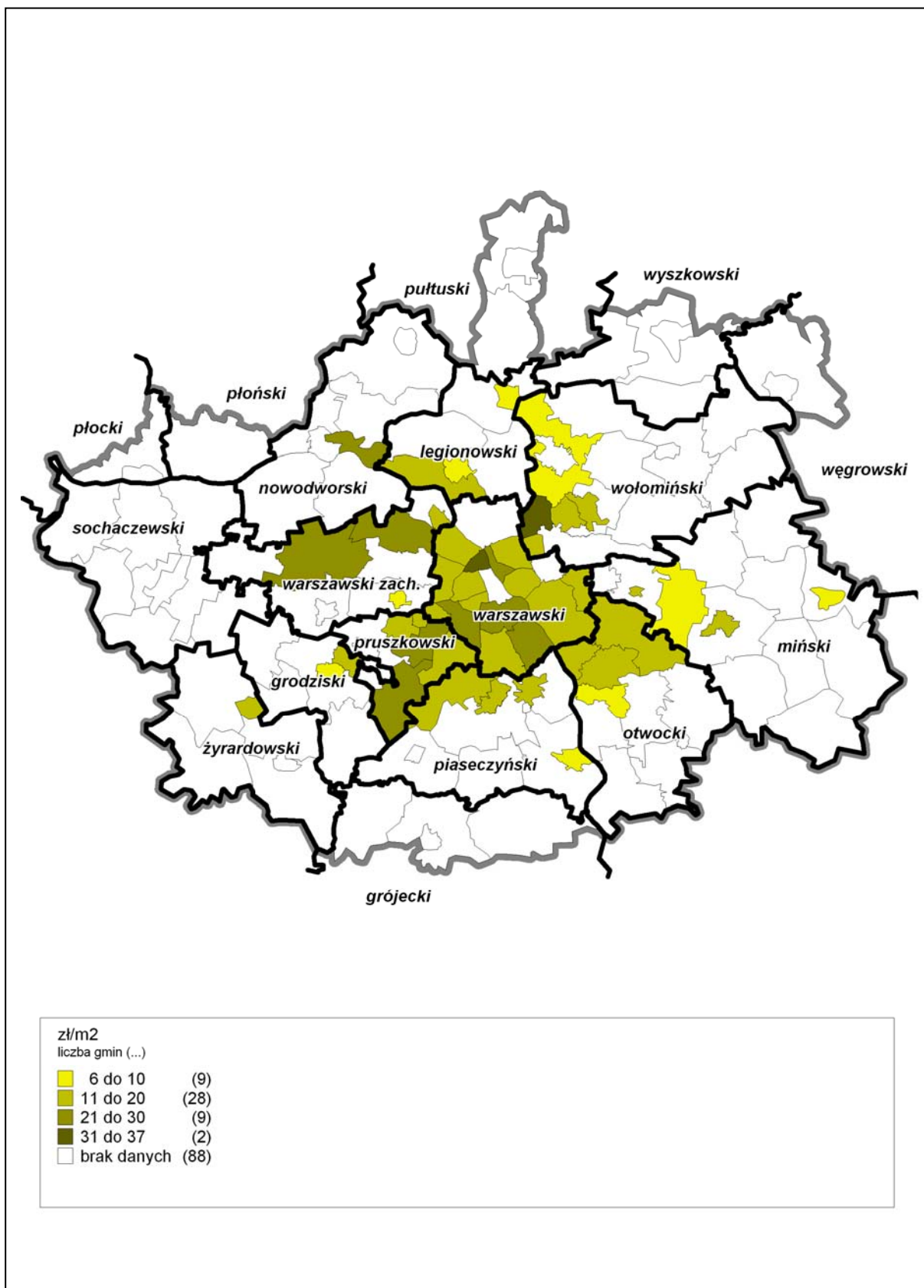
Źródło: Opracowanie MBPPiRR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 30. Oferty lokali przemysłowo-produkcyjnych – kupno



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

Mapa 31. Oferty lokali przemysłowo-produkcyjnych – wynajem



Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie danych z www.oferty.net.pl

5. PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wg prognoz GUS do 2030 r. w Warszawie ubędzie aż 155 tys. mieszkańców. „Warszawa będzie się rozwijać od środka na zewnątrz. To właśnie dzielnice zaludniane po wojnie najszybciej się wyludnią. Liczba mieszkańców drastycznie spadnie na Mokotowie, Woli, Żoliborzu i Śródmieściu. Boom przeżyją z kolei dzielnice znajdujące się na obrzeżach stolicy i sąsiadujące z nimi gminy. To właśnie tam przybywać będzie nowych mieszkań, szkół i instytucji użyteczności publicznej. Zdaniem ekspertów do 2030 roku najwięcej osób zamieszka na południu – w okolicach Piaseczna i Lesznowoli oraz na północy – w Legionowie i Łomiankach”⁷⁷.

W 2004 roku Polska znajdowała się na ostatnim miejscu w Europie pod względem ilości mieszkań na 1000 mieszkańców – 306 lokali, podczas gdy średnia dla krajów piętnastki oscylowała wokół 500. Aby osiągnąć średnią w UE, w ciągu 10 lat należałoby wybudować i sprzedać 1,3 mln mieszkań, co oznacza, że powinno powstać ponad 150 tys. mieszkań rocznie przez 10 lat z rzędu. W Warszawie sytuacja była nieco lepsza, gdyż wskaźnik ten wynosił 390 mieszkań⁷⁸.

Analitycy rynku mieszkaniowego przepowiadali stały i co najmniej kilkuletni wzrost cen. Od początku 2004 roku ceny mieszkań wzrosły o około 6%, w ciągu całego roku przewidywano, że podrożeją o około 10%, a w kolejnych latach może nawet o kilkanaście procent⁷⁹. W ślad za nowymi lokalami drożały także ceny starych mieszkań. Przewidywano, że do końca 2007 roku popyt na mieszkania będzie rósł, podobnie jak i ceny⁸⁰. Na początku roku 2008 przewidywano, że zostanie najprawdopodobniej wprowadzony 22% podatek VAT na sprzedaż mieszkań, co może spowodować spadek zainteresowania nabywaniem mieszkań. Tendencja ta będzie się również utrzymywała częściowo w 2009 roku. Wówczas to podaż mieszkań może przewyższyć popyt i spowodować obniżkę ich cen.

W 2004 roku cena metra kwadratowego w Polsce była o ponad połowę niższa niż przeciętnie w Europie. W związku z czym prognozowano, że ceny będą równały do dużo wyższych cen unijnych. W Hiszpanii od chwili wstąpienia do UE ceny wzrosły aż o 124%, zaś w Irlandii o 90%⁸¹. Wszystko wskazuje na to, że w Polsce będzie podobnie.

Zakładano, że liczba oddawanych mieszkań w Warszawie w kolejnych latach utrzyma się na stabilnym, jednak niższym poziomie. Nastąpi wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych do sprzedaży w latach 2004–2005.

Prognozowano, że w 2005 roku na wtórny rynek domów będzie miała wpływ sytuacja na rynku domów nowych. Jaka więc będzie podaż i ceny – zależy będzie w dużym stopniu od prawa podatkowego, budowlanego, planów zagospodarowania przestrzennego (których w większości miast nie ma) i ogólnej koniunktury gospodarczej.

Prognozy pośredników co do wzrostu cen domów w niedalekiej przyszłości w 2004 roku były bardzo ostrożne, gdyż nic nie wskazywało na ożywienie sprzedaży. Przewidywane podwyżki w ciągu najbliższych 12 miesięcy zakładano na około 5%⁸².

Ceny domów jednorodzinnych na warszawskich peryferiach od kilku lat były dość atrakcyjne⁸³. Przewidywano, że za dwa trzy lata będą znacznie niższe. Podaż domów pod Warszawą, gdzie wciąż jest bardzo dużo wolnych terenów, spowoduje, że ceny ziemi i samych domów obniżą się.

⁷⁷ Życie Warszawy, 11 października 2004 r.

⁷⁸ Newsweek, 11 lipca i 17 października 2004 r.

⁷⁹ Newsweek, 17 października 2004 r.

⁸⁰ Warszawski Rynek Mieszkaniowy, Raport 2004/2005, REAS Konsulting

⁸¹ Newsweek, 17 października 2004 r.

⁸² Rzeczpospolita, Nieruchomości, 25 października 2004 r.

⁸³ Życie Warszawy, 27 sierpnia 2004 r.

Ceny gruntów w Polsce wzrastały stopniowo od 1995 r., w latach 2000–2001 znacznie spadły. Dopiero po przystąpieniu Polski do UE, ceny gruntów znowu rosły, szczególnie wokół dużych miast⁸⁴.

Ceny działek budowlanych w 2004 roku nieco spadły, ale na te zlokalizowane atrakcyjnie w dalszym ciągu był popyt⁸⁵. W tym segmencie rynku, nie tylko stołecznego, zmian i zdecydowanego ożywienia oczekiwano dopiero w 2005 roku, a może nawet w 2006, jak pojawiają się nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Po przystąpieniu Hiszpanii do Unii Europejskiej nastąpił gwałtowny wzrost cen działek komercyjnych⁸⁶. Zakładano, że w Polsce i innych krajach tej części Europy będzie podobnie, chociaż wzrost prawdopodobnie nie będzie tak szybki. W nowych krajach UE może dojść do wzrostu cen nawet o 40%, jednak sama wielkość wzrostu i jego tempo będą bezpośrednio uzależnione od całej infrastruktury, przeznaczenia działki, sąsiedztwa inwestycyjnego.

Polska jest największym z nowych państw członkowskich, wyróżniającym się pod względem podaży gruntów⁸⁷. Z tego powodu pozostajemy krajem konkurencyjnym cenowo w porównaniu z mniejszymi Węgrami i Czechami, w których ceny ziemi w analizowanym 2004 roku były dwukrotnie wyższe niż w Polsce. Ceny gruntów w Hiszpanii wzrosły w ciągu 10 lat od przystąpienia tego kraju do wspólnoty ponad dziesięciokrotnie.

Polska, jako kraj jest miejscem atrakcyjnym do inwestowania w sektorze handlu detalicznego, ma na to wpływ wysoka liczba ludności oraz sieć dużych miast⁸⁸. W latach 2004–2005 przewidywany jest wzrost powierzchni w centrach handlowych o 38,7%⁸⁹, co sklasyfikuje Polskę jest na piątym miejscu w Europie.

Inwestycje w obiekty handlowe będą też należeć do kluczowych w regionie warszawskim, stanowiąc 45% – 50% całkowitej rocznej wartości inwestycji w ciągu następnych kilku lat⁹⁰.

Parki oraz centra handlowe nadal pozostają w centrum zainteresowania inwestorów zagranicznych. W ciągu pięciu lat Polska stanie się celem ekspansji około 100 – 125 zagranicznych handlowców⁹¹. Wielu z nich zainteresowanych jest wynajmem powierzchni przy głównych ulicach handlowych, jednak nieuregulowany stan prawny nieruchomości stanowi przeszkodę w rozwoju tej działalności. Największe zapotrzebowanie dotyczy powierzchni usytuowanych w miejscach o największym natężeniu naturalnego ruchu pieszych.

Zainteresowanie inwestorów zagranicznych rynkiem powierzchni biurowych koncentrowało się głównie w Warszawie. Najbardziej popularne obszary poza centrum to Służewiec Przemysłowy i Aleje Jerozolimskie oraz rejon ulic Towarowej i Kasprzaka⁹².

W 2004 roku w stolicy na jednego mieszkańca przypadało około 1,2 m² powierzchni biurowej⁹³. Był to wynik dobry, jeśli chodzi o rynek środkoeuropejski, jednakże nadal pozostajemy w tyle w porównaniu ze standardami zachodnioeuropejskimi, gdzie średnio przypadało 5,2 m² na osobę.

Prognozowano, że czynsze na rynkach takich jak Budapeszt i Warszawa będą prawdopodobnie obniżać się ze względu na znaczny wskaźnik powierzchni niewynajętej oraz ciągłą podaż nowoczesnej powierzchni biurowej. Inwestycje w produkty biurowe w Europie Środ-

⁸⁴ Rzeczypospolita, Nieruchomości, 16 sierpnia 2004 r.

⁸⁵ Rzeczypospolita, Nieruchomości, 08 listopada 2004 r.

⁸⁶ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 26 maja 2004 r.

⁸⁷ Rzeczypospolita, Nieruchomości, 16 sierpnia 2004 r.

⁸⁸ Gazeta Wyborcza, 02 czerwca 2004 r.

⁸⁹ Informacja prasowa, 31 maja 2004 r., Cushman & Wakefield Healey & Baker

⁹⁰ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 09 listopada 2004 r.

⁹¹ Gazeta Prawna, Nieruchomości, 25 maja 2004 r.

⁹² www.info.realestate.com.pl

⁹³ Powierzchnie biurowe w Warszawie, 15 listopada 2004, www.info.realestate.com.pl,

kowo-Wschodniej mają najwyższą stopę zwrotu na europejskim rynku powierzchni komercyjnych⁹⁴.

Zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową będzie w dalszym ciągu wzrastać. Warszawa i jej okolice są bardzo ważne dla firm logistycznych i dystrybucyjnych ze względu na ogromny rynek, jaki się tutaj znajduje.

Inwestorzy z branży logistyczno-magazynowej znajdują się wśród najczęściej inwestujących w naszym kraju. Atutem Polski jest centralne położenie w Europie oraz łatwy dostęp do chłonnego rynku wschodniego. Utrudnieniem jest jednak brak odpowiedniej infrastruktury drogowej.

Po okresie spowolnienia w latach 2001–2002, rok 2004 był okresem poprawy trendów na rynku powierzchni magazynowych na co wpłynęła poprawiająca się koniunktura gospodarcza wywołana członkostwem Polski w Unii Europejskiej.

Zainteresowanie inwestorów powierzchnią magazynowo-logistyczną może zwiększyć się zarówno ze strony dostawców, jak i odbiorców usług logistycznych. Zwiększający się popyt i podaż na rynku magazynowym, stawki czynszowe nadal niskie w porównaniu z zachodnimi, bardzo niski wskaźnik pustostanów, będą stymulowały ożywienie w tym sektorze i dalszy jego rozwój.

W ciągu 2004 roku odnotowano na rynku dalszą kompresję stóp kapitalizacji dla inwestycji w nieruchomości komercyjne. Dla najlepszych inwestycji zlokalizowanych w Warszawie prognozowano, że będą się one kształtować na poziomie około 8%⁹⁵. Atrakcyjnie zlokalizowane budynki biurowe wysokiej klasy będą sprzedawane przy stopie kapitalizacji około 8% lub nawet poniżej do końca 2004 roku. Sugerowano, że niski poziom stóp kapitalizacji pozytywnie wpłynie na ten rynek i może zwiększyć zainteresowanie inwestorów.

W 2004 roku zwiększyło się zainteresowanie powierzchnią komercyjną w warszawskich centrach handlowych. Najlepsze centra handlowe były w stanie osiągnąć stopę kapitalizacji na poziomie 8,25% – 8,50%, która jeszcze w 2003 roku wynosiła około 10%.

Inwestycje w sektorze powierzchni magazynowych utrzymywały się na niskim poziomie i nie oczekiwano wzrostu transakcji w tym sektorze. Prognozowano, że stopy kapitalizacji na tym rynku mogą osiągnąć poziom 9 – 10 % dla najlepszych projektów.

Warszawa i jej okolice jest bardzo atrakcyjnym miejscem w Europie do rozwoju inwestycji komercyjnych zwłaszcza w zakresie obiektów biurowych handlowych i logistyczno-magazynowych. Zainteresowanie rynkiem nieruchomości komercyjnych jest nadal duże.

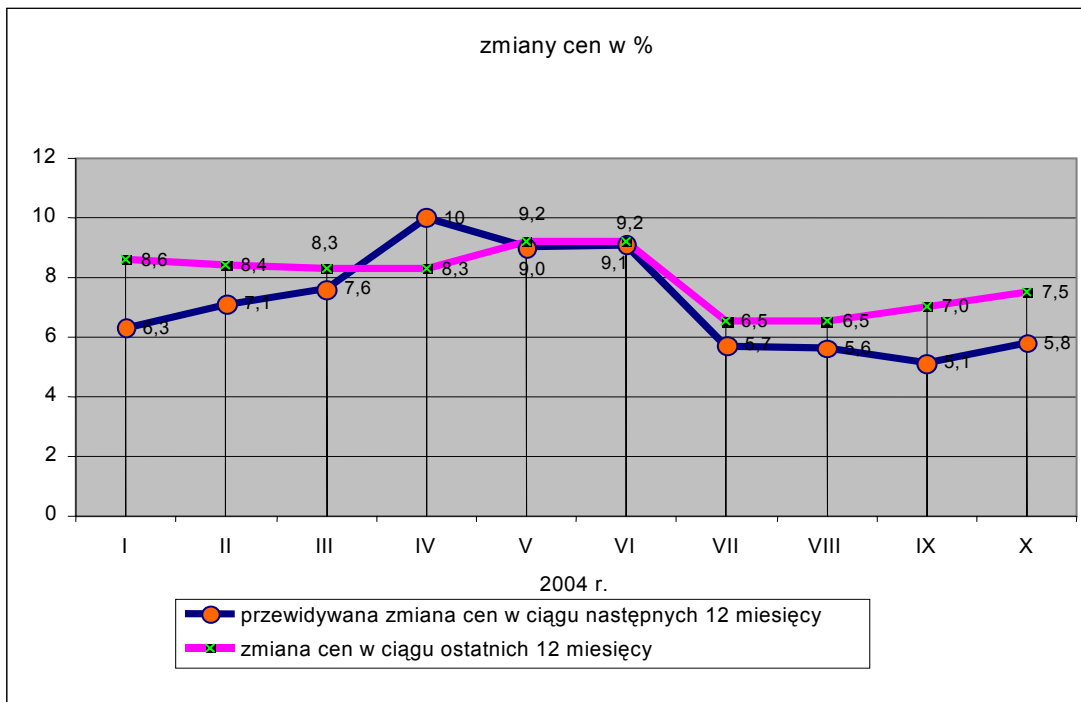
Wnioskowano, że dostosowanie cen nieruchomości do poziomu zachodnioeuropejskiego będzie procesem długotrwałym rozłożonym na wiele lat, bowiem wiąże się to z zamożnością jej mieszkańców.

Z barometrów nieruchomości *Rzeczpospolitej* opracowywanych na podstawie danych rzeczywistych i prognozowanych cen, uzyskiwanych z agencji nieruchomości z kilku wybranych miast Polski, wynika:

- średnie ceny domów w ciągu 2003 roku wzrosły o około 7%. Prognozy co do wzrostu cen w ciągu następnych 12 miesięcy są ostrożne, bowiem nic nie wskazuje na ożywienie rynku w tym segmencie. Przewiduje się wzrost cen o około 5%.

⁹⁴ www.nieruchomosci.beck.pl, 12 maja 2004 r.

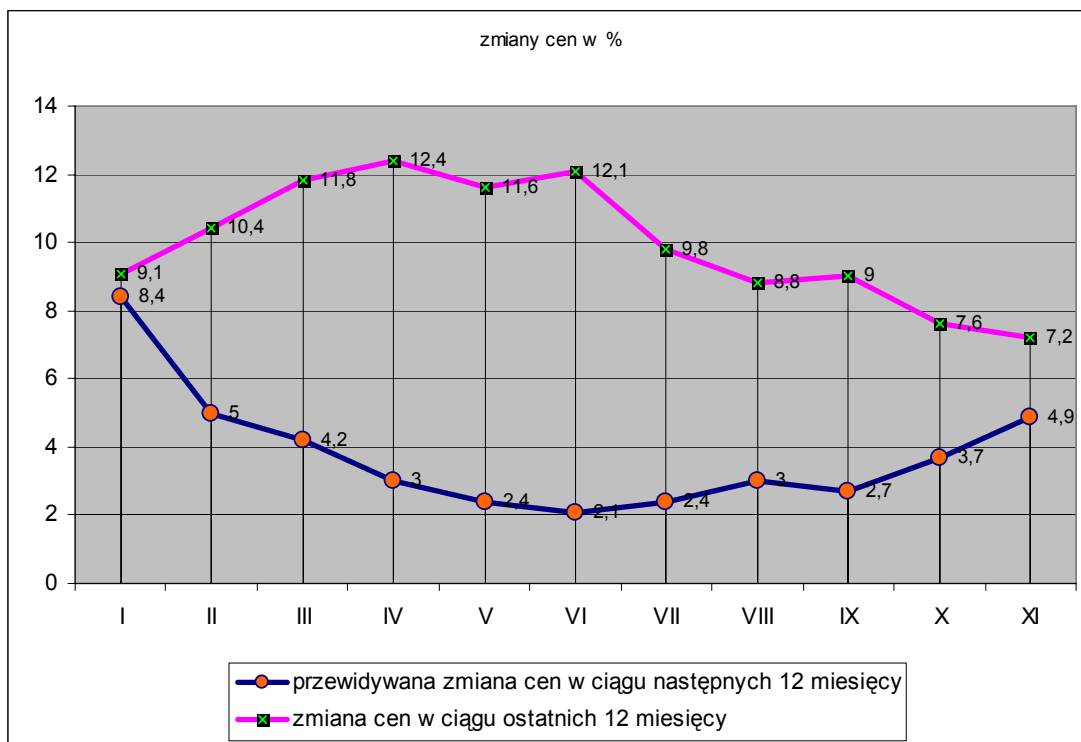
⁹⁵ Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004 – raport, Jones Lang Lasalle



Wykres 35. Barometr – domy używane

Źródło: Rzeczpospolita, Nieruchomości, 25 października 2004 roku

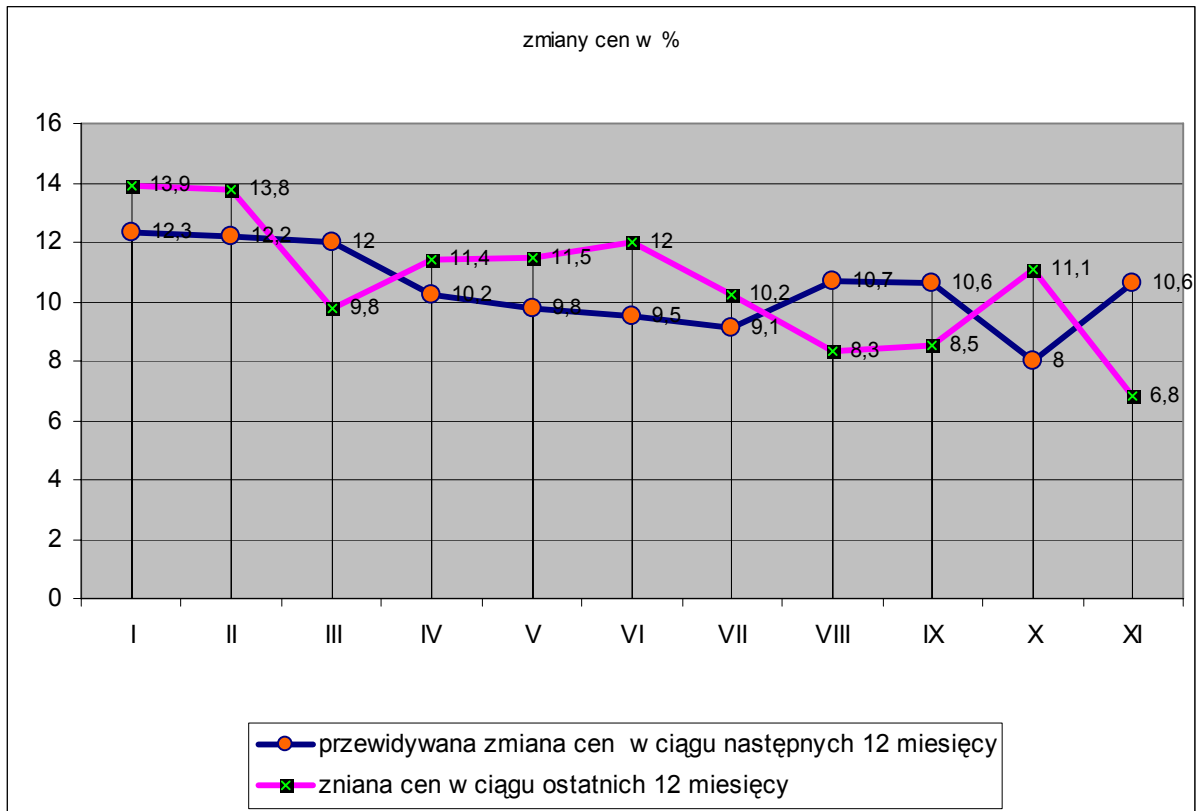
- wzrasta podaż mieszkań na sprzedaż. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w 2004 roku powinny wzrosnąć średnio o około 5%. W ciągu minionych 12 miesięcy, jak wynikało z danych agencji pośrednictwa, ceny mieszkań na rynku wtórnym wzrosły średnio o 7%. Podaż mieszkań w dalszym ciągu przewyższała popyt.



Wykres 36. Barometr – mieszkania używane

Źródło: Rzeczpospolita, Nieruchomości, 02 listopada 2004 roku

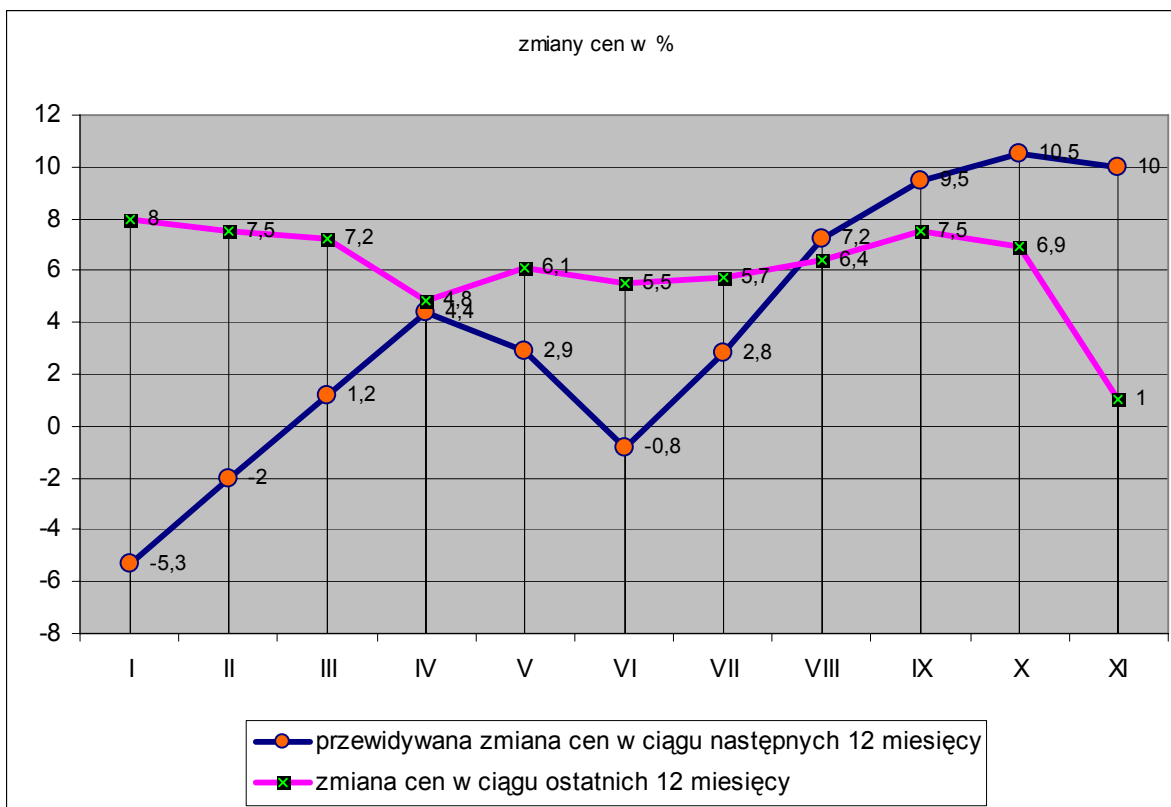
- ceny działek budowlanych wzrosną w ciągu roku 2004 o 10% – wskaźnik ten był nieco wyższy niż przed miesiącem. Pośrednicy twierdzą, że atrakcyjnych lokalizacji pod budownictwo jedno- i wielorodzinne ubywa, dlatego tereny korzystnie usytuowane mogą znacznie podrożeć. Ceny działek budowlanych w listopadzie, w porównaniu z październikiem, nie zmieniły się. W skali roku, wzrosły o około 7%. W ciągu najbliższych miesięcy, można spodziewać się wzrostu cen działek budowlanych, nawet o 10%.



Wykres 37. Barometr – działki budowlane

Źródło: Rzeczpospolita, Nieruchomości, 08 listopada 2004 roku

- sytuacja na rynku wynajmu mieszkań była zróżnicowana. Jeśli utrzymają się stosunkowo niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, to mieszkania na wynajem w mało atrakcyjnych lokalizacjach będą tanieć, natomiast ceny najmu w najbardziej poszukiwanych, nieco wzrosną ze względu na małą ich podaż. Średnie ceny powinny utrzymać się na niezmiennym poziomie lub nieznacznie wzrosną.



Wykres 38. Barometr – mieszkania do wynajęcia

Źródło: Rzeczpospolita, Nieruchomości, 15 listopada 2004 roku

Z konferencji „Dekada Ważnych Zmian”, która odbyła się w dniach 25 – 26 listopada 2004 roku w Warszawie wynikało, że rozwój inwestycji ma przyspieszyć ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym⁹⁶ (prace są w toku). W najbliższych latach – zgodnie z założeniami programu „Infrastruktura – klucz do rozwoju” – wzrosną także nakłady inwestycyjne na budowę dróg. Polska jest bardzo interesującym rynkiem inwestycyjnym dla partnerów z zagranicy. Za atrakcyjnością Polski przemawia wzrost gospodarczy na poziomie 3,8% czyli większy od średniej europejskiej. Wzrost zainteresowania naszym polskim rynkiem spowodował zwiększoną podaż powierzchni komercyjnych, szczególnie w Warszawie. Rozwój rynku logistycznego spowalnia brak odpowiedniej infrastruktury drogowej. Minusem Polski jest stosunkowo wysokie bezrobocie, duże koszty pracy i wysokie składki na ZUS. Inwestorzy czekają na zmiany w polskim prawie. Utrudnieniem dla inwestorów jest wciąż istniejący problem reprivatyzacji, długie oczekiwanie na uzyskanie tytułu prawnego oraz skomplikowany proces uzyskiwania pozwolenia na budowę. Poinformowano również, że po akcesji Polski do UE ustabilizowało się nie tylko tempo sprzedaży, ale także ceny mieszkań. Widoczna jest nadwyżka popytu nad podażą. Wciąż dużą rolę odgrywa budownictwo indywidualne. Według oficjalnych danych w Polsce przybywa rocznie od 30 do 50 tys. nowych domów (w rzeczywistości nawet o 20 – 30 tys. więcej). Najważniejszym rynkiem lokalnym pozostaje Warszawa.

⁹⁶ Na zmiany trzeba poczekać, www.muratorplus.pl,

Literatura:

Kukliński A., *Globalizacja Warszawy – Strategiczny problem XXI wieku*, Polskie Towarzystwo Współpracy z Klubem Rzymskim, Warszawa 2004

Kwiatkowska K., *Obrót nieruchomościami komercyjnymi*, Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Warszawa 2003

CB Richard Ellis, *Powierzchnie Magazynowo – Logistyczne w Polsce*, drugi kwartał 2004

Colliers International, *Polska. Przegląd rynku nieruchomości*, 2004

Cushman&Wakefield Healey&Baker, *European Cities Monitor – raport z 2004 r.*

Cushman & Wakefield Healey & Baker, *Warszawski Rynek Powierzchni Biurowych*, 01 lipca 2004 r.

Jones Lang Lasalle, *Rynek nieruchomości w Warszawie – wrzesień 2004*

Knight Frank, *Warszawski rynek mieszkaniowy – raport, 2004*

Ober Haus Agencja Nieruchomości, *Raport Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych Polska, wiosna 2004*

Ober Haus Agencja Nieruchomości, *Rynek Nieruchomości Mieszkaniowych w Głównych Miastach Polski - październik 2004*

Ober Haus Agencja Nieruchomości, *Powierzchnia Handlowa, Warszawa - wiosna 2004*

Ober Haus Agencja Nieruchomości, *Powierzchni Biurowa, Warszawa – wiosna 2004*

REAS Konsulting, *Warszawski Rynek Mieszkaniowy, Raport 2004/2005*

Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, *Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok*, Szczecin 2004 r.

Polska Agencja Badawcza Budownictwa, *Szansa na lekkie ożywienie w budownictwie europejskim do 2006 roku. Wyniki 57 Konferencja EUROCONSTRUCT w Sztokholmie.*

Serwis Samorządowy PAP S.A., *Barcelona doceniła Warszawę*

Gazeta Prawna, Nieruchomości

Rzeczpospolita, Nieruchomości

Życie Warszawy

Gazeta Wyborcza

Newsweek

www.nieruchomosci.beck.pl

www.oferty.net.pl

www.infowarszawa.pl

www.pgnpress.pl

www.info.realestate.com.pl

www.budinfo.pl

www.stat.gov.pl

www.muratorplus.pl

www.studentnews.pl

SPIS MAP

Mapa 1. Zasoby mieszkaniowe w 2002 r. – okolice Warszawy	27
Mapa 2. Zasoby mieszkaniowe w 2002 r. – Warszawa	28
Mapa 3. Ludność w zasobach mieszkaniowych w 2002 r. okolice Warszawy.....	29
Mapa 4. Ludność w zasobach mieszkaniowych w 2002 r. – Warszawa.....	30
Mapa 5. Oferty mieszkań w latach 2003–2004.....	32
Mapa 6. Oferty mieszkań z ostatnich 90 dni	33
Mapa 7. Oferty domów w latach 2003–2004.....	40
Mapa 8. Oferty domów z ostatnich 90 dni	41
Mapa 9. Oferty działek budowlanych w latach 2003–2004.....	44
Mapa 10. Oferty działek budowlanych z ostatnich 90 dni	45
Mapa 11. Oferty działek inwestycyjnych w latach 2003–2004	47
Mapa 12. Oferty działek inwestycyjnych z ostatnich 90 dni	48
Mapa 13. Oferty działek rolnych w latach 2003–2004	49
Mapa 14. Oferty działek rolnych z ostatnich 90 dni	50
Mapa 15. Oferty działek rekreacyjnych w latach 2003–2004.....	51
Mapa 16. Oferty działek rekreacyjnych z ostatnich 90 dni.....	52
Mapa 17. Centra handlowe.....	58
Mapa 18. Oferty lokali handlowo-usługowych – kupno.....	61
Mapa 19. Oferty lokali handlowo-usługowych – wynajem.....	62
Mapa 20. Oferty lokali biurowych – kupno	71
Mapa 21. Oferty lokali biurowych – wynajem	72
Mapa 22. Oferty lokali biurowych-usługowych – kupno	73
Mapa 23. Oferty lokali biurowych-usługowych – wynajem.....	74
Mapa 24. Zasięgi stref powierzchni magazynowej Warszawy i okolic.....	75
Mapa 25. Powierzchnie magazynowo-logistyczne w Polsce.....	78
Mapa 26. Oferty lokali magazynowych– kupno	82
Mapa 27. Oferty lokali magazynowych — wynajem	83
Mapa 28. Oferty lokali biurowo-magazynowych — kupno	84
Mapa 29. Oferty lokali biurowo-magazynowych — wynajem.....	85
Mapa 30. Oferty lokali przemysłowo-produkcyjnych — kupno	86
Mapa 31. Oferty lokali przemysłowo-produkcyjnych — wynajem.....	87

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w krajach Euroconstructu w 2002 i 2003 roku (tys.)	13
Wykres 2. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2002 i 2003 roku (tys.)	14
Wykres 3. Sytuacja mieszkaniowa Polski na tle wybranych krajów Unii Europejskiej	15
Wykres 4. Średnia cena sprzedaży domu w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 roku	16
Wykres 5. Średnia cena sprzedaży apartamentów w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 roku	17
Wykres 6. Apartamenty kupno-sprzedaż (zł)	17
Wykres 7. Średnia cena sprzedaży biura w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach UE w 2003 roku	18
Wykres 8. Roczna podaż mieszkań w Warszawie	34
Wykres 9. Inwestycje w trakcie budowy w Warszawie (IV kwartał 2003)	34
Wykres 10. Mieszkania oddane do użytku w Warszawie w latach 2003–2004	37
Wykres 11. Średnia cena m ² w poszczególnych dzielnicach Warszawy	38
Wykres 12. Powierzchnia w centrach handlowych (1000 m ²)	53
Wykres 13. Powierzchnia handlowa na mieszkańca	53
Wykres 14. Stopy zwrotu	54
Wykres 15. Średnie czynsze w centrach handlowych (euro/m ²)	54
Wykres 16. Całkowita ilość powierzchni w nowoczesnych centrach handlowych (w 1000 m ²)	55
Wykres 17. Powierzchnie handlowe w Warszawie (w m ²)	55
Wykres 18. Stawki czynszu w nowoczesnych centrach handlowych (euro/m ² miesięcznie)	56
Wykres 19. Stawki czynszu przy głównych ulicach handlowych (euro/m ² miesięcznie)	57
Wykres 20. Rodzaje nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie 1993–2005* (%)	59
Wykres 21. Powierzchnia biurowa klasy A (1000 m ²)	63
Wykres 22. Współczynniki powierzchni niewynajętej (%) w budynkach biurowych klasy A	64
Wykres 23. Stopy zwrotu	64
Wykres 24. Czynsze w budynkach biurowych klasy A (euro)	65
Wykres 25. Roczna podaż powierzchni biurowej w Warszawie (m ²)	65
Wykres 26. Nowoczesna powierzchnia biurowa	66
Wykres 27. Popyt kwartalny oraz roczny 2001–2004	66

Wykres 28. Wskaźnik pustostanów w latach 2001–2004	67
Wykres 29. Czyny w Warszawie w latach 2000–2004	67
Wykres 30. Całkowita ilość powierzchni biurowej na tle wybranych miast europejskich (m ²)	69
Wykres 31. Powierzchnia magazynowa w Warszawie i okolicach (m ²)	76
Wykres 32. Stawki czynszu w nowoczesnych magazynach (euro/m ² miesięcznie)	76
Wykres 33. Udział powierzchni przemysłowej w miastach Polski	80
Wykres 34. Planowany udział powierzchni przemysłowej w miastach Polski	80
Wykres 35. Barometr – domy używane	91
Wykres 36. Barometr – mieszkania używane	91
Wykres 37. Barometr – działki budowlane	92
Wykres 38. Barometr - mieszkania do wynajęcia	98

SPIS TABEL

Tabela 1. Stopy kapitalizacji w wybranych stolicach europejskich	20
Tabela 2. Ceny ofertowe mieszkań dwupokojowych i domów wolnostojących w wybranych miastach Polski	22
Tabela 3. Warszawskie ceny mieszkań w maju 2004 roku (w zł za m ²)	36
Tabela 4. Ceny działek budowlanych w Warszawie i okolicach w IV kwartale 2004 roku ...	46
Tabela 5. Stawki czynszu przy głównych ulicach handlowych w Polsce w 2003 roku	59
Tabela 6. Powierzchnia biurowa w Warszawie, III kwartał 2004 roku	68
Tabela 7. Kluczowe wskaźniki dla powierzchni magazynowo-logistycznej na koniec II kwartału 2004 roku	77

ABSTRACT

Spatial Planning and Development Act, which includes rules of elaborating spatial development plans in regional level, imposes an obligation of regional self-government to elaborate Spatial Development Plan of Warsaw Metropolitan Area. The Warsaw Metropolitan Area Plan is being elaborated by Mazovian Office for Regional Planning. Planning process was preceded by various kinds of analyses.

The aim of this dissertation, realised in 2004, is an attempt to delimitate the area, where the nearness of Warsaw impacts on property prices. It can be one of premises to delimitation the Warsaw Metropolitan Area. The Warsaw property market and its surroundings was examined against European capital cities and selected large cities in Poland. In this order were used data published in newspapers, on web sites and in some cases – data of Central Statistical Office. In this dissertation reports prepared by property agencies in Poland in period 2003-2004 were used.

The analyse proved, that tendency in polish market is similar to previous tendency in countries, which accessed to the UE before Poland, for example in Ireland and Spain. Thus, after accession Poland has become an attractive localization for most of foreign investors. It turned out, that the Warsaw property market against property market in other large polish cities has been the larges and the most dynamic developing. There has been located agencies of famous international enterprises.

In the summary is presented future estimated development of property market.