

### III. KOSZTY I FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA

#### 1. Wydatki budżetu państwa na cele mieszkaniowe

W 2007 roku na cele mieszkaniowe wydatkowano z budżetu państwa 1197,2 mln zł (bez dotacji na budownictwo i remonty prowadzone przez MON i MSW). Była to kwota wyższa niż w 2006 r. o blisko 185 mln zł, tj. o ponad 18%. Wzrost wydatków na cele mieszkaniowe w 2007 r. był głównie spowodowany znaczącym wzrostem wydatków na fundusz dopłat do kredytów o stałej stopie (o 155 mln zł) oraz na fundusz termomodernizacji (o 125 mln zł). Uległy natomiast obniżeniu wydatki na Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (o 73 mln zł) oraz wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych (o 50 mln zł) (tab. 24).

**Tab. 24:** Wydatki budżetu na cele mieszkaniowe w 2005, 2006 i 2007 r. w mln zł

Przeznaczenie środków	2005	2006	2007	2007 2006 = 100
Wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych	233,0	180,0	130,0	72,2
Refundacja premii gwarancyjnych	385,0	323,0	350,0	108,4
Krajowy Fundusz Mieszkaniowy	164,6	353,0	280,0	79,3
Fundusz termomodernizacji	114,9	124,9	250,0	200,0
Fundusz dopłat	21,0	30,0	185,0	616,7
Pozostałe	3,5	1,6	2,2	137,5
<b>Ogółem</b>	<b>922,0</b>	<b>1012,5</b>	<b>1197,2</b>	<b>118,2</b>

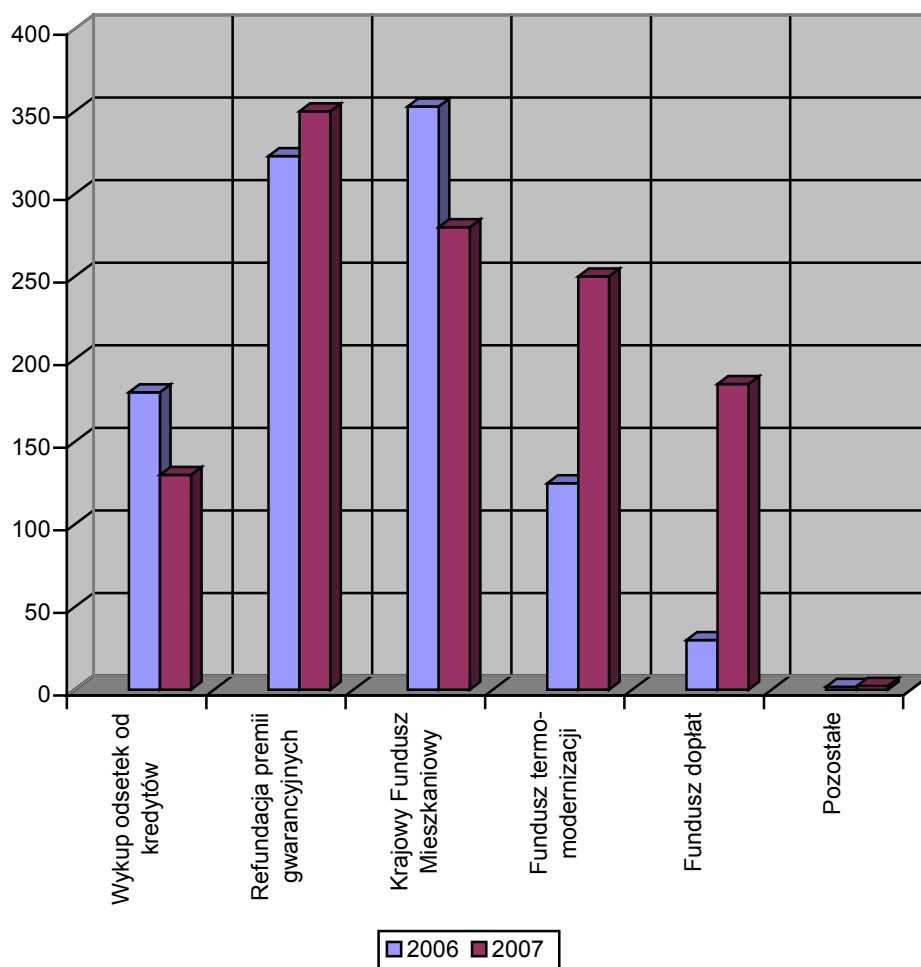
W 2007 r. minimalnie zwiększył się udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa do 0,47% (wzrost o 0,02%), natomiast w produkcie krajowym brutto wydatki te pozostają od kilku lat na tym samym poziomie 0,10% (tab. 25).

**Tab. 25:** Udział wydatków na sferę mieszkaniową w 2005, 2006 i 2007 r. (w %)

Wyszczególnienie	2005	2006	2007 <sup>1/</sup>
Udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa (%)	0,42	0,45	0,47
Udział wydatków na sferę mieszkaniową w produkcie krajowym brutto (%)	0,10	0,10	0,10

<sup>1/</sup> w 2007 r. wydatki budżetu państwa wyniosły 252,9 mld zł., a produkt krajowy brutto kształtował się na poziomie 1167,8 mld zł.

WYKRES 6. WYDATKI BUDŻETU PAŃSTWA NA CELE MIESZKANIOWE W 2006 I 2007 R. (W MLN ZŁ)



## 2. Nakłady na inwestycje mieszkaniowe oraz kredyty bankowe

Według danych GUS oraz badań własnych, nakłady na inwestycje mieszkaniowe w 2007 r. można szacować następująco<sup>1</sup> :

Nakłady ogółem	- 39,6 mld zł.
Z tego :	
a/ na budownictwo indywidualne	- 25,5 mld zł. <sup>2</sup>
b/ na budownictwo wielorodzinne	- 11,3 mld zł. <sup>3</sup>
c/ na inwestycje remontowe	- 2,8 mld zł. <sup>4</sup>

<sup>1</sup> przyjęto założenie, że nakłady na budownictwo mieszkaniowe w 2007 r. odpowiadają nakładom na budynki oddane do eksploatacji w danym roku

<sup>2</sup> 71,6 tys. mieszkań x 142,2 m<sup>2</sup> średniej powierzchni mieszk. x 2,5 tys. zł

<sup>3</sup> 62,2 tys. mieszkań x 60,6 m<sup>2</sup> średniej powierzchni mieszk. x 3,0 tys. zł

<sup>4</sup> miasta - 534 mln m<sup>2</sup> p.u. x 4 zł/m<sup>2</sup> rocznie; wieś - 361 mln m<sup>2</sup> p.u. x 2 zł/m<sup>2</sup> rocznie

Wydaje się, że 2007 r. był ostatnim tak dobrym okresem dla banków, w którym udzieliły one ponad 311 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną sumę około 60 mld zł. Było to kwota o około 34% więcej niż w 2006 r. Tendencja pogarszającej się koniunktury zaznaczyła się już w III kwartale, w którym liczba udzielonych kredytów była o prawie 17% niższa niż w III kwartale 2006 r. W przypadku kwartału IV 2007 r. udzielono o blisko 18% mniej kredytów niż rok wcześniej. Może to oznaczać, że szczyt aktywności pod względem liczby zaciągniętych kredytów na rynku mieszkań, domów i działek budowlanych mamy za sobą i minął on w pierwszej połowie 2007 r. (tab. 26 i 27).

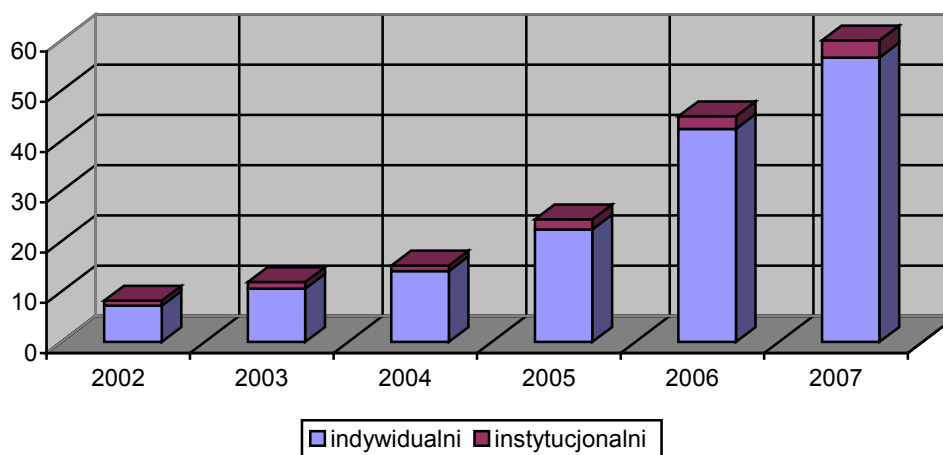
**Tab. 26:** Liczba udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe w latach 2002 - 2007

Klienci	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007 2006=100
Indywidualni	76.000	100.000	147.000	200.000	300.000	311.000	104
Instytucjonalni	308	409	340	378	430	450	105
Razem	76.308	100.409	147.340	200.378	300.430	311.520	104

**Tab. 27:** Wysokość udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2002 - 2007 (w mld zł.)

Klienci	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007 2006=100
Indywidualni	7,2	10,6	14,1	22,4	42,4	56,6	133
Instytucjonalni	1,0	1,3	1,1	2,0	2,5	3,4	136
Razem	8,2	11,9	15,2	24,4	44,9	60,0	134

WYKRES 7. WYSOKOŚĆ UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2002 - 2007 (W MLD ZŁ)



Przeciętna wysokość udzielonego kredytu indywidualnego w 2007 r. wynosiła około 182 tys. zł. i była wyższa niż w roku 2006 o około 18 tys. zł. oraz wyższa niż w 2005 r. o 70 tys. zł. W przypadku inwestorów instytucjonalnych przeciętna wysokość kredytu w 2007 roku wynosiła ponad 7,5 mln zł i była zdecydowanie najwyższa w ostatnich sześciu latach (tab. 28).

**Tab. 28:** Średnia wysokość udzielonego kredytu na cele mieszkaniowe w tys. zł.

Klienci	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007 2006=100
Indywidualni	94,7	106,0	95,9	112,0	164,0	182,0	111
Instytucjonalni	3080,0	2518,0	3230,0	5290,0	6250,0	7556,0	121

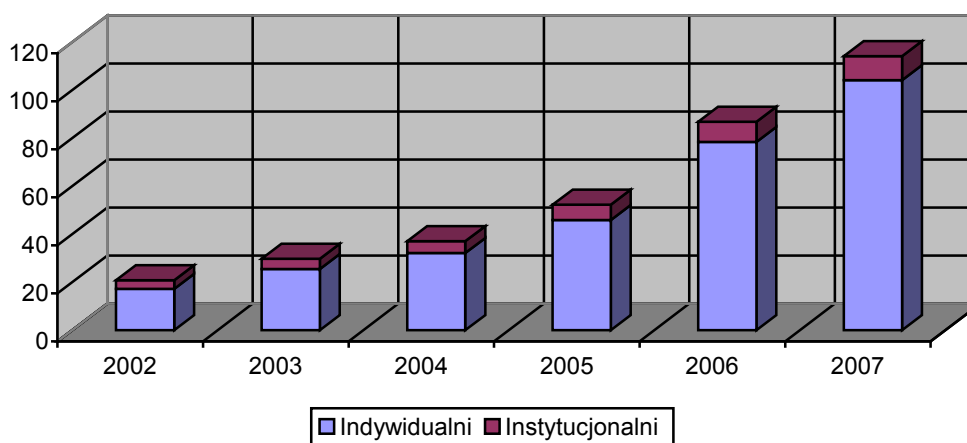
Stan zadłużenia klientów indywidualnych z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec 2007 r. około 104 mld zł i był wyższy niż w roku poprzednim o około 33%. Stan zadłużenia kredytobiorców instytucjonalnych wynosił w tym czasie około 10 mld. zł. i był wyższy niż w roku poprzednim o prawie 19%. Łączne zadłużenie wyniosło blisko 114 mld. zł. i wzrosło w stosunku do 2006 r. o 31% (tab. 29).

**Tab. 29:** Zadłużenie z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych w mld. zł.<sup>1/</sup>

Klienci	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2007 2006=100
Indywidualni	17,2	25,4	32,1	45,8	78,3	104,0	133
Instytucjonalni	3,5	4,3	4,9	6,4	8,4	10,0	119
Razem	20,7	29,7	37,0	52,2	86,7	114,0	131

<sup>1/</sup> stan na koniec grudnia danego roku

WYKRES 8. STAN ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH NA KONIEC ROKU (W MLD ZŁ)



Ponieważ spadek popytu na kredyty zbiegł się w czasie ze wzrostem ich oprocentowania, można by sądzić, że rosnące koszty obsługi kredytu są główną barierą przed ich zaciąganiem. Wydaje się jednak, że problem leży nie w wysokości oprocentowania kredytów, co w wysokości cen nieruchomości mieszkaniowych. Wobec równocześnie zwiększonej podaży mieszkań, należy oczekiwać korekty tych cen.

Wiele przemawia za tym, że popyt na kredyty osłabł głównie ze strony kupujących nieruchomości w celach inwestycyjnych, natomiast popyt na cele mieszkaniowe będzie w dalszym ciągu relatywnie wysoki. Biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży kredytów w IV kwartale 2007 r., wzrost stóp procentowych i rosnące dochody ludności można szacować, że w 2008 r. sprzedaż kredytów hipotecznych będzie co najmniej o około 10 – 15% niższa niż w 2007 r.

### **3. UDZIAŁ SFERY MIESZKANIOWEJ W BUDŻETACH MIAST MONITOROWANYCH**

W 2007 r. przeciętne wydatki z budżetów w miastach monitorowanych w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyniosły 3272 zł, co oznacza wzrost w stosunku do 2006 r. o 14,0%.

W najlepszym położeniu w 2007 r. były miasta duże. W miastach tych wydatki budżetów w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyniosły średnio 3546 zł, podczas gdy w miastach średnich 2256 zł, a w miastach małych 2276 zł. W porównaniu z 2006 r. w grupie miast dużych i średnich nastąpił wzrost wydatków budżetowych odpowiednio o 16,2% i 10,6%, natomiast w miastach małych natomiast w miastach małych nastąpił spadek wydatków o 13,7%

Analizując sytuację w poszczególnych miastach można stwierdzić, że najwyższe wydatki budżetowe na 1 mieszkańca miały : Kraków (4078 zł), Poznań (3719 zł) i Rzeszów (3361 zł), a najniższe Sierpc (1824 zł), Stargard Szczeciński (1874 zł) oraz Radomsko (1923 zł).

Ogólny wzrost wydatków budżetowych miast znalazł odbicie w wydatkach na sferę mieszkaniową. Analizując wydatki na sferę mieszkaniową przypadające średnio na jedno miasto w stosunku do 2006 r. stwierdzono, że zmniejszyły się one o 5,2%. Jeśli chodzi o grupy miast to w miastach małych wydatki te zmniejszyły się aż o 53,3% ( tab. 30).

Największy spadek wystąpił w Radomsku, Brzegu Dolnym, Strzelcach Opolskich, Dębnie, Inowrocławiu i Lęborku, a największy wzrost w Stargardzie Szczecińskim, Pile i Poznaniu.

**Tab. 30:** Wydatki na sferę mieszkaniową średnio w 2006 i 2007 r. w przeliczeniu na 1 miasto (w mln zł)

Miasta	Wydatki na sferę mieszkaniową w mln zł		Zmiana w 2007 r. (2006=100)
	2006 r.	2007 r.	
powyżej 100 tys. mieszkańców	30,7	31,3	(+) 2,0
25-100 tys. mieszkańców	6,7	6,8	(+) 1,5
poniżej 25 tys. mieszkańców	4,5	2,1	(-) 53,3
średnio	15,4	14,6	(-) 5,2

Udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych badanych miast zmniejszył się z 5,9% w 2006 r. do 5,0% w 2007 r. Było to wynikiem zmniejszenia się tego udziału w grupie miast średnich i małych : odpowiednio z 6,3% do 5,8% oraz z 9,5% do 4,8%. W miastach dużych udział ten zwiększył się z 3,8% do 4,1%. Jak wynika z uzyskanych danych, w miastach dużych, gdzie budżet na jednego mieszkańca był najwyższy, udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych był najniższy.

W poszczególnych miastach udział sfery mieszkaniowej był bardzo zróżnicowany i wyniósł od 1,4% w Radomsku, 2,6% w Strzelcach Opolskich i 2,7 w Chełmie, do 8,5% w Stargardzie Szczecińskim i Sierpcu, 8,6 % w Dzierżonowie oraz 9,9% w Rzeszowie.

Udział dopłat do mieszkań komunalnych wyniósł średnio 0,7% wydatków budżetowych, przy czym są to głównie dopłaty przeznaczone na naprawy i remonty bieżące budynków komunalnych. Tylko w 8 miastach rady gminy podjęły w 2007 r. uchwały o wyasygnowanie z budżetu środków na remonty gruntowne komunalnych budynków mieszkalnych.

W 2007 r. dodatki mieszkaniowe stanowiły 1,8% i analogicznie jak w latach poprzednich były największą pozycją w wydatkach budżetowych w sferze mieszkaniowej (w 2006 r. – 2,1%). W grupie miast dużych i średnich udział wydatków na dodatki mieszkaniowe zmniejszył się w porównaniu z 2006 r. i wyniósł : w miastach dużych - 1,4%, w miastach średnich - 2,3% . W miastach małych udział ten nie zmienił się - 1,8%.

Inwestycje komunalne, podobnie jak rok wcześniej, stanowiły drugą co do wielkości pozycję w wydatkach budżetowych w sferze mieszkaniowej, ale ich udział zmniejszył się z 1,8% do 1,5%. Stało się tak za sprawą miast małych, gdzie udział tych inwestycji zmniejszył się w porównaniu z 2006 r. z 5,8% do 1,2%. Wzrósł natomiast w miastach średnich z 1,0% do 1,3%, a w miastach dużych z 0,6% do 1,7% (tab. 31).

**Tab. 31:** Udział wydatków na sferę mieszkaniową w budżetach miast monitorowanych w 2007 r.

Lp.	Miasta	Wydatki budżetu w 2007 r w mln.żł	Udział w wydatkach budżetowych w % :						Ogółem
			Dotacje do mieszkań komunal.	Dotacje do c.o i c.c.w.	Wydatki na dodatki mieszk.	Komunalne bud. mieszk. i TBS	Inwestycje komunalne	Wykup terenów budow.	
<b>Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców</b>									
1	Kalisz	342,8	0,0	-	2,4	0,6	0,6	-	3,6
2	Kraków	3009,4	-	-	0,7	1,0	.	.	1,7
3	Poznań	2107,0	1,3	-	1,0	0,6	2,1	-	5,0
4	Rzeszów	574,8	-	-	1,6	0,0	8,3	-	9,9
5	Toruń	676,7	-	-	1,6	1,6	0,0	-	3,2
6	W-wa Praga Płd.	383,6	-	-	1,0	.	.	.	1,0
7	Zabrze	551,6	1,8	-	2,0	0,3	0,8	0,0	4,9
8	Zielona Góra	391,0	0,7	-	0,9	0,0	1,9	-	3,5
<b>Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców</b>									
9	Chełm	171,9	0,5	-	1,9	0,0	0,3	-	2,7
10	Dzierżoniów	81,7	3,5	0,1	2,5	0,1	2,4	-	8,6
11	Ełk	120,6	1,4	-	1,7	0,9	3,3	0,1	7,4
12	Inowrocław	148,9	-	-	3,7	0,9	1,3	-	5,9
13	Lębork	77,4	-	-	2,0	2,8	-	-	4,8
14	Piła	171,8	-	-	2,4	0,9	3,6	0,1	7,0
15	Radomsko	100,4	-	-	1,4	-	-	-	1,4
16	Sandomierz	65,1	0,2	-	1,3	2,6	1,2	0,5	5,8
17	Stargard Szczeciński	131,9	2,4	1,6	3,5	1,0	-	-	8,5
<b>Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców</b>									
18	Brzeg Dolny	35,3	1,3	-	1,1	0,0	-	0,6	3,0
19	Dębno	52,5	1,2	-	1,4	-	3,8	-	6,4
20	Grajewo	43,7	0,7	-	2,2	0,0	0,7	0,1	3,7
21	Sierpc	34,1	1,0	-	2,4	4,2	0,9	-	8,5
22	Strzelce Opol.	59,7	-	-	1,8	-	0,8	-	2,6

Spośród badanych miast największy udział inwestycji komunalnych miały : Rzeszów – 8,3%, Dębno – 3,8% i Piła – 3,6%, najmniejszy zaś Kalisz – 0,6%, Chełm – 0,3% i Toruń – 0,04% a Lębork, Radomsko i Brzeg Dolny nie miały ich wcale.

Udział wydatków na budownictwo mieszkaniowe, komunalne i TBS zmniejszył się w porównaniu z 2006 r. z 1,1 % do 0,8%. Spowodowane to zostało spadkiem tych wydatków we wszystkich grupach miast, co z kolei było wynikiem znacznego zmniejszenia się tych wydatków w pięciu miastach : Zielonej Górze, Dzierżoniowie, Inowrocławiu, Radomsku i Dębnie. W grupie miast dużych udział wydatków na budownictwo mieszkaniowe zmniejszył się nieznacznie z 0,6% do 0,5%. Tylko w 3 miastach, tak jak w 2006 r., wydatki na ten cel nie występowały. W 5 miastach (w tym 3 dużych) w wyniku inwestycji uzyskano

nowe mieszkania komunalne. Najwięcej na budownictwo mieszkaniowe wydatkowano z budżetów w Sierpcu – 4,2%, Lęborku – 2,8% oraz Sandomierzu - 2,6%.

Bardzo małe były wydatki na wykup terenów budowlanych. Wyniosły one 0,1% i zaledwie 6 miast wykupywały takie tereny. Ta pozycja w budżetach miast była najwyższa w Brzegu Dolnym ( 0,6%) i Sandomierzu (0,5%).

Zbadano również dochody miast ze sfery mieszkaniowej, tj. dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych i sprzedaży działek budowlanych oraz wpływy za wieczyste użytkowanie terenów. Dochody te stanowiły w 2007 r. w miastach dużych 3,7%, a w miastach średnich i małych po 4,1% całkowitych dochodów budżetowych. W porównaniu z 2006 r. wzrosły one we wszystkich grupach miast. W dochodach nie uwzględniono podatku od nieruchomości mieszkalnych, z uwagi na brak możliwości wyodrębnienia go z podatku od nieruchomości ogółem.

Dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych w badanym okresie nie zmieniły się w porównaniu z 2006 r., ale stanowiły najmniejszą pozycję w dochodach budżetowych miast. Jeśli chodzi o grupy miast to w miastach dużych dochody te spadły, wzrosła natomiast liczba sprzedanych mieszkań, choć fakt ten wystąpił tylko w dwóch miastach – Poznaniu i Zielonej Górze. W miastach średnich wzrosły zarówno dochody jak i liczba sprzedanych mieszkań. Natomiast w miastach małych, przy znacznym spadku liczby sprzedanych mieszkań, dochody za nie uzyskane nie zmieniły się. Największe dochody z tego tytułu uzyskano w Grajewie – 2,0%, Dzierżoniowie - 1,3% oraz Zabrze - 1,3%.

Dochody za wieczyste użytkowanie terenów nieco wzrosły w porównaniu z 2006 r. i nie stanowiły już najmniejszej pozycji w dochodach budżetowych miast. Znacznym udziałem tych dochodów wyróżniały się : Warszawa-Praga Płd. – 6,2% oraz Sierpc - 3,3%.

Dochody ze sprzedaży działek budowlanych w badanym okresie wzrosły prawie dwukrotnie i podobnie jak w 2006 r. stanowiły największą pozycję w dochodach budżetowych miast. Największym udziałem tych dochodów wyróżniał się przede wszystkim Dzierżoniów – 12,8%, a następnie Brzeg Dolny – 7,4%, Ełk – 5,2% oraz Lębork – 4,5% .

**Tab. 32:** Udział (w %) wydatków na sferę mieszkaniową oraz dochody ze sfery mieszkaniowej w budżetach miast monitorowanych (według ich wielkości)

Miasta	Wydatki	Dochody
powyżej 100 tys. mieszkańców	4,1	3,7
25 - 100 tys. mieszkańców	5,8	4,1
poniżej 25 tys. mieszkańców	4,8	4,1
średnio	5,0	4,0

Ogółem wpływy z wymienionych źródeł są mniejsze niż wydatki na sferę mieszkaniową. Należy zauważyć, że w miastach średnich dochody ze sfery mieszkaniowej

pokrywały najmniejszy procent wydatków na sferę mieszkaniową. Wiąże się to głównie ze znacznymi wydatkami z budżetów miast średnich na dodatki mieszkaniowe i nowe budownictwo (tab. 32).

Należy podkreślić, że w 11 miastach na 22 badanych, dochody pozyskiwane bezpośrednio z mieszkalnictwa, tj. ze sprzedaży mieszkań komunalnych, przewyższyły wydatki gmin na dopłaty do mieszkań komunalnych przeznaczone na remonty budynków.

#### **4. Koszty budowy mieszkań oddanych do użytku w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym**

Podstawą niniejszej analizy - podobnie jak w latach ubiegłych - są inwestorskie koszty budowy mieszkań zwane dalej kosztami budowy. Głównym składnikiem tych kosztów są koszty bezpośrednie związane ze wzniesieniem samego budynku mieszkalnego, na które składają się koszty poszczególnych lokali mieszkalnych, części wspólnych (dach, klatka schodowa, korytarze itp.) i koszty powierzchni pomocniczej (garaże, schowki, piwnice itp.) oraz koszty przyłączy do sieci uzbrojenia terenu i koszty bezpośredniego zagospodarowania otoczenia budynku, tj. urządzenia i ukształtowania terenu.

Koszty bezpośrednie wyznaczają ceny poszczególnych stanów zaawansowania robót budowlanych, w tym stanów:

- zerowego, tj. roboty fundamentowe części podziemnej budynku,
- surowego, tj. wykonania konstrukcji budynku wraz ze ścianami wypełniającymi i osłonowymi oraz pokryciem dachu,
- wykończeniowego, tj. wykonania i montażu elementów wykończenia i wyposażenia umożliwiających właściwe użytkowanie budynku.

Koszty bezpośrednie określają również koszty robót instalacyjnych, sanitarnych, wentylacyjnych, elektrycznych jak i koszty związane z obsługą geodezyjną budynku, koszty robót dodatkowych nie ujętych w dokumentacji kosztorysowej, a niezbędnych do wykonania ze względów technicznych oraz koszty związane z pełnym opomiarowaniem budynku.

Koszty bezpośrednie (w podanym wyżej ujęciu) są podstawowym składnikiem inwestorskiego kosztu budowy i stanowią średnio ponad 80% jego całkowitej wartości.

Drugi składnik inwestorskiego kosztu budowy to koszt pośredni, który obejmuje wszystkie inne koszty, których nie można bezpośrednio wiązać z budynkiem, a których poniesienie związane jest z wybudowaniem i prawidłowym jego funkcjonowaniem jak:

- opracowanie dokumentacji projektowo kosztorysowej, geologicznej, nadzór autorski itp.,

- 
- przygotowanie terenu: wykup terenu, odszkodowania, opłaty za wieczyste użytkowanie, niwelacja terenu, rozbiórki itp.,
  - uzbrojenie terenu, tj. wszystkie poza przyłączami do sieci koszty innych urządzeń z reguły o ogólnie miejskim charakterze,
  - niektóre elementy urządzenia i ukształtowania terenu, jak drogi, place, chodniki, miejsca parkingowe, zieleń o charakterze ogólnie osiedlowym,
  - obiekty zaplecza budowy, tj. obiekty tymczasowe na potrzeby wykonawcy i inwestora,
  - obsługa inwestorska, tj. koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej bądź nadzoru obcego,
  - inne, np. obsługa kredytu bankowego.

Przyjęte do wyliczeń inwestorskie koszty budowy mieszkań pochodzą z rejestrów księgowych i rozliczeni finansowych inwestora.

Średnie koszty budowy, będące przedmiotem niniejszej analizy obejmują we wszystkich przypadkach pełne nakłady ponoszone na wykończenie i wyposażenie mieszkań w tzw. standardzie podstawowym inaczej zwanym developerskim. Dane są porównywalne a w przypadkach, w których brak było informacji, zostały doszacowane. W analizie nie uwzględniono kosztów związanych np. z rezygnacją w trakcie realizacji z niektórych robót oraz z tytułu odpisów inwestycyjnych, ponieważ koszty te ujęte są w indywidualnych rozliczeniach spółdzielni z lokatorami mieszkań.

Jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Wskaźnik ten jest sumą powierzchni mieszkalnej i pomocniczej, czyli sumą powierzchni wszystkich pokoi, kuchni, przedpokoi, garderób, pomieszczeń sanitarnych i miejsc składowania. Powierzchnie użytkowe liczone są w świetle nieotynkowanych ścian. Wszystkie średnie wielkości są – podobnie jak w latach ubiegłych -ważone w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań i są wzajemnie porównywalne. Prezentowane koszty budowy według informacji uzyskanych bezpośrednio od inwestorów zawierają podatek VAT i odpowiadają cenom płaconym przez bezpośrednich inwestorów, tj. przyszłych użytkowników mieszkań.

### **a/ budownictwo spółdzielcze**

W 2007 roku z 22 miast objętych monitoringiem w 5-ciu miastach inwestorzy spółdzielczy oddali do użytku budynki mieszkalne. Pozostałe miasta monitorowane nie realizowały nowych inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS, w miastach tych w badanym okresie realizowane było w przeważającej mierze budownictwo TBS i budowane na sprzedaż i wynajem.

Łącznie analizą objęto zasób liczący 26 spółdzielczych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 35,546 m<sup>2</sup> i 664 mieszkaniach, co stanowi 8% mieszkań oddanych do użytku w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w kraju w 2007 roku.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 53,5 m<sup>2</sup> i była nieco niższa od średniej krajowej wynoszącej w spółdzielczym budownictwie w 2007 roku 55,9 m<sup>2</sup>.

W 2007 roku w budownictwie spółdzielczym wystąpiło zmniejszenie liczby oddawanych do użytku mieszkań oraz zmniejszenie ich przeciętnej wielkości.

Analiza wykazała – podobnie jak w okresach ubiegłych – znaczne zróżnicowanie kosztów budowy (tab. 33).

**Tab. 33:** Koszty budowy 1 m<sup>2</sup> p.u.m w miastach monitorowanych w 2007 r. (w zł.)

Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Z tego :	
		bezpośrednie	pośrednie
– Średnie <sup>a</sup>	2513	1972	541
– Minimalne	1763	1540	62
– Maksymalne	3517	1936	1017

<sup>a</sup> Według danych GUS cena 1 m<sup>2</sup> p.u.m. wyniosła w I kwartale 2007 roku 2683 zł, w II kwartale 2650 zł, w III kwartale 3041 zł, w IV kwartale 2890 zł

Średnie koszty 1 m<sup>2</sup> p.u.m są – podobnie jak w latach ubiegłych - średnimi ważonymi wszystkich wybranych budynków zrealizowanych przez inwestorów spółdzielczych w miastach monitorowanych w 2007 roku i równocześnie wypadkową bardzo różnych czynników, poczynając od technologii budowy, standardu wykończenia i wyposażenia, warunków lokalizacyjnych, form finansowania itp.. Na średnie koszty składają się więc zarówno „tanie” jak i „drogie” budynki, o czym świadczą wciąż jeszcze znaczne rozpiętości między minimalnymi i maksymalnymi wartościami (dwukrotne w odniesieniu do kosztów ogółem i ponad dziesięciokrotne w stosunku do kosztów pośrednich).

Najbardziej ważącą pozycją kosztów budowy są koszty bezpośrednie. Najwyższy udział w kosztach bezpośrednich stanowią wciąż koszty materiałów wraz z kosztami ich zakupu (według materiałów źródłowych w badanej próbie stanowią one średnio ok. 60%). Koszty bezpośrednie zamykają się w granicach od 68,2% do 96,5% całkowitych kosztów budowy. Udział pozostałych kosztów wynosi odpowiednio od 3,5% do 31,8%.

Średnie koszty budowy od lat zdeterminowane są przez koszty budynków oddawanych do użytku w miastach o ludności ponad 100 tys. W przypadku badanej próby dotyczy to Torunia i Rzeszowa (tab. 34).

Wpływ na występujące różnice mają przede wszystkim ceny działek budowlanych, ponieważ ziemia wciąż szybko drożeje. Dużo szybciej niż ceny mieszkań oraz ceny materiałów budowlanych i robocizny, kształtujące się na lokalnym rynku mieszkaniowym. Także standard mieszkań, jak również możliwości finansowe przyszłych użytkowników mieszkań. Z każdym rokiem coraz większy udział jednostkowy w kosztach budowy mieszkań stanowią koszty zakupu terenu i koszty przygotowania terenu do realizacji. Grunt w przypadku inwestycji spółdzielczych stanowi zwykle ok. 10-15% kosztów ogółem.

**Tab. 34:** Średnie koszty budowy w 2007 r. w porównaniu z rokiem 2006 w badanych grupach miast ( w zł / m<sup>2</sup> p.u.m.)

Wyszczególnienie	2006 r.	2007 r.	2007 2006=100
- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców	2637	2646	100,3
- miasta poniżej 100 tys. mieszkańców	1686	1836	108,9
średnio ogółem w miastach	2398	2513	104,8

Budownictwo mieszkaniowe ma zasięg lokalny i koszty budowy mieszkań, w znacznej mierze zależą od wielkości miasta i jego rangi w regionie. Przykładem są z jednej strony takie miasta jak Ełk i Inowrocław, gdzie koszt jednostkowy kształtuje się we wszystkich przypadkach poniżej średniej, a z drugiej miasta większe jak np. Toruń, gdzie koszt jednostkowy jest wyższy o około 40% od średniej (patrz tab. 35).

Czynnikiem wpływającym na różnice w kosztach jest także cykl budowy, bowiem koszt całkowity kształtuje się w trakcie całego okresu realizacji inwestycji. Z roku na rok notuje się skracanie przeciętnego cyklu. W badanej próbie poniżej 12-tu miesięcy zrealizowano 10 budynków a pozostałe w okresie od 12-18 miesięcy.

W kosztach budowy mieszczą się również koszty uzbrojenia terenu, które – poza przyłączami do sieci – powinny być finansowane z innych, poza mieszkaniowych źródeł. W praktyce od lat koszty pozyskania i uzbrojenia terenu w całości spadają na inwestora spółdzielczego, co również w znacznym stopniu ma wpływ na wysokość cen. Jak wynika ze szczegółowych badań prowadzonych w Instytucie w latach 2000-2005, obciążenia z tytułu dodatkowych kosztów związanych z uzbrojeniem terenu mogą podnieść całkowity koszt budowy nawet o 10-15%.

**Tab. 35:** Porównanie kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> p.u.m. budynków oddanych do użytku w miastach monitorowanych w 2006 i 2007 roku (w zł)

Miasta	2006 r.			2007 r.			2007 2006=100 (koszty ogółem)
	Ogółem	bezpo- średnie	pośred- nie	Ogółem	bezpo- średnie	pośred- nie	
<b>Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców</b>							
Kalisz	1700	1611	89	1763	1701	62	103,7
Rzeszów	2300	1681	619	2500	1919	581	108,7
Toruń	2556	2274	282	3517	2400	1117	137,6
<b>Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców<sup>1919</sup></b>							
Elk	1680	1535	145	1767	1540	227	102,4
Inowrocław	-	-	-	2050	1936	114	-

Od wielu już lat spółdzielnie są zmuszone do całkowitego finansowania infrastruktury technicznej, a potem nieodpłatnego przekazywania jej gestom sieci. Sytuacja ta dotyczy przede wszystkim dużych miast.

Poniżej zestawiono liczbę m<sup>2</sup>p.u., które można było wybudować za równowartość miesięcznej płacy w latach 1998-2007 (tab. 36 i wykres 9). Zestawienie poniższe dotyczy miast monitorowanych.

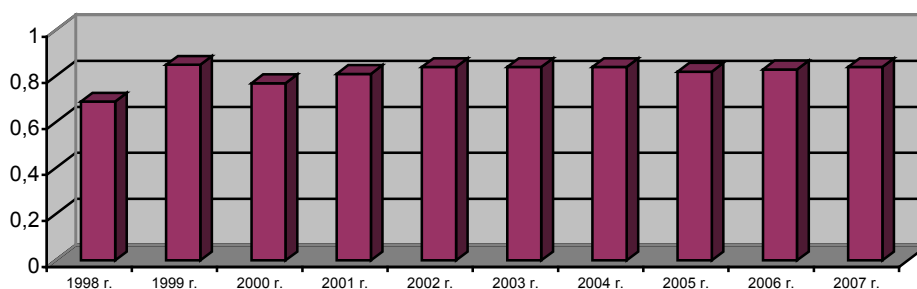
**Tab. 36:** Relacje ceny m<sup>2</sup>p.u. mieszkania do miesięcznej płacy<sup>a/</sup> w latach 1998-2007

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Liczba m <sup>2</sup> p.u.m. za miesięczną płacę	0,69	0,85 <sup>b/</sup>	0,77	0,81	0,84	0,84	0,84	0,82	0,83	0,84

<sup>a/</sup> przeciętne wynagrodzenie netto w gospodarce narodowej

<sup>b/</sup> wzrost w stosunku do 1998 r. wiąże się z ubruttowieniem płac.

WYKRES 9. RELACJE CENY 1 METRA P.U. MIESZKANIA DO MIESIĘCZNEJ PŁACY W LATACH 1998 - 2007



Według informacji uzyskanych z monitorowanych miast średni przewidywany koszt budowy mieszkań, których realizację rozpoczęto w 2007 roku kształtuje się następująco:

Miasto	Liczba rozpoczętych mieszkań	Koszt budowy 1 m p.u. w zł
Kalisz	112	2700
Poznań	44	4750
Rzeszów	269	4000
Toruń	145	4200
Zielona Góra	80	3850
Chełm	16	2800
Elk	82	2900
Inowrocław	60	2800
Sierpc	32	2560

#### b/ budownictwo deweloperskie

W roku 2007 w budownictwie mieszkaniowym przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem oddano do użytku 45,7 tys. mieszkań, tj. o blisko 8 tys. więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W ramach badań prowadzonych dla potrzeb monitoringu w 2007 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, nie udało się uzyskać, przede wszystkim z uwagi na niechęć inwestorów do udzielania informacji, odpowiedniego materiału badawczego, który mógłby służyć do bardziej pogłębionych analiz i porównań. Dane uzyskano podobnie jak w roku 2006 od dwóch tych samych deweloperów realizujących inwestycje mieszkaniowe w Toruniu. Badaniami objęto 8 budynków mieszkalnych. Ich charakterystykę techniczną przedstawia tab. 37.

**Tab. 37:** Charakterystyka techniczna budynków realizowanych przez deweloperów w 2007 r.

Miasto/ deweloper	Liczba bud.	Liczba miesz.	W tym :					p.u.m. w m <sup>2</sup>	
			1 pok.	2 pok.	3 pok.	4 pok.	5 pok.		
Toruń	1	5	217	1	122	73	19	2	11820
	2	3	161	5	73	60	23	-	8716
Ogółem	8	378	378	6	195	133	42	2	20536

Są to budynki niskie 3-, 4- i 5-kondygnacyjne zrealizowane w technologii tradycyjnej, w standardzie podstawowym bez białego montażu i posadzek, tak jak porównywalne budynki spółdzielcze.

W tabeli 38 przedstawiono kształtowanie się kosztów budowy mieszkań realizowanych przez wskazanych deweloperów. Prezentowane wartości odpowiadają poniesionym przez dewelopera kosztom budowy i nie zawierają zysku.

**Tab.38:** Koszty budowy mieszkań realizowanych przez deweloperów w 2007 r.

Miasto/ Deweloper	Koszty budowy ogółem w zł/ m <sup>2</sup> p.u.m.	Bezpośrednie		Pośrednie		
		w zł/ m <sup>2</sup> p.u.m.	w % (koszty ogółem = 100)	w zł/ m <sup>2</sup> p.u.m.	w % (koszty ogółem = 100)	
Toruń	1	2856	2350	82,3	486	17,7
	2	2331	2073	88,9	258	11,1

Z badań prowadzonych w Instytucie w zakresie kształtowania się cen oraz innych informacji (głównie prasowych) wynika, że średni zysk inwestora realizującego mieszkania na sprzedaż kształtuje się w granicach od 20 do 50% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego. Cena jaką zatem zapłaci przyszły użytkownik analizowanego mieszkania w Toruniu będzie według uzyskanych informacji o około 15% wyższa. Jednocześnie wartość ta będzie jednak zbliżona do ceny mieszkania spółdzielczego realizowanego w tym samym okresie i o podobnym standardzie w tym samym mieście.

Jednostkowe koszty budowy mieszkań w pierwszym przypadku kształtują się od 2327 do 2987 zł/ m<sup>2</sup> p.u.m., a w drugim przypadku od 1916 do 2644 zł/ m<sup>2</sup> p.u.m.. Równocześnie w tym samym okresie ceny budynków spółdzielczych oddanych do użytku w Toruniu kształtowały się w wysokości 3517 zł/ m<sup>2</sup> p.u.m.

W kosztach pośrednich w obu przykładach mieszczą się koszty związane z opracowaniem dokumentacji projektowo kosztorysowej, koszty związane z pozyskaniem terenu, dozorowaniem placu budowy, zastępstwo inwestorskie, przyłącza do sieci uzbrojenia terenu, odsetki od kredytu bankowego, koszty inne jak marketing i reklama.

Podobnie jak w budownictwie spółdzielczym, rośnie z roku na rok udział kosztów terenu przyjętych pod budowę budynków mieszkalnych a ich udział wynosi od 10 do 20% całkowitych kosztów inwestorskich (w ekstremalnych przypadkach dochodzi nawet do 40%).

### **c/ budownictwo komunalne**

W 2007 roku w dwóch monitorowanych miastach rozliczono i oddano do użytku po jednym budynku komunalnym. Badany zasób liczy 57 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 2537 m<sup>2</sup>. Charakterystykę techniczną wybranych budynków przedstawia tab. 39.

**Tab. 39:** Charakterystyka techniczna budynków komunalnych w 2007 r.

Miasto	Liczba bud.	Liczba miesz.	p.u.m. w m <sup>2</sup>
Toruń	1	45	2070
Ełk	1	12	467
Ogółem	2	57	2537

Przedmiotowe budynki komunalne charakteryzują się podobnymi rozwiązaniami konstrukcyjno – materiałowymi i przestrzennymi jak budynki spółdzielcze, ale różnią się standardem wykończenia i wyposażenia mieszkań. W przypadku Ełku są to mieszkania o podwyższonym standardzie, wykończone pod tzw. klucz. Koszty budowy mieszkań komunalnych zwykle nie zawierają kosztów związanych z pozyskaniem terenów pod budowę. Teren jest najczęściej własnością gminy i jego wartość (poza przypadkiem Ełku) nie jest wliczana do kosztu budowy (tab.40).

**Tab. 40:** Kształtowanie się kosztów budowy budynków komunalnych w 2007 roku (w zł za 1 m<sup>2</sup> p.u.m.)

Miasto	Koszty budowy ogółem	W tym :	
		bezpośrednie	pośrednie
Toruń	1805	1726	79
Ełk	3387	3224	163

W 2007 roku - podobnie jak w latach poprzednich - potrzeby mieszkaniowe w zakresie budownictwa komunalnego w miastach monitorowanych realizowano głównie poprzez odzyskiwanie mieszkań (1374) oraz adaptacje istniejących obiektów (108 mieszkań).

#### **d/ społeczne budownictwo czynszowe (TBS)**

Informacje przedstawione w niniejszym podrozdziale opierają się – podobnie jak w latach poprzednich - na wynikach badania przeprowadzonego; po pierwsze w miastach monitorowanych, a po drugie w innych miastach, w których TBS-y realizowały również inwestycje mieszkaniowe. W tym celu rozesłano ankiety do kilkudziesięciu towarzystw zlokalizowanych na terenie całego kraju. Dane o inwestycjach zakończonych i oddanych do

użytku mieszkaniach w 2007 roku otrzymano łącznie z 14 miast, w tym 8 to miasta monitorowane a 6 inne miasta.

W roku 2007 analizą objęto 37 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 56 854 m<sup>2</sup> i 1210 mieszkaniach, co stanowiło 23 % zrealizowanej powierzchni użytkowej w kraju w społecznym budownictwie czynszowym w tym okresie.

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w badanej próbie wyniosła 47,0 m<sup>2</sup> i była niewiele niższa od średniej krajowej wynoszącej w 2007 roku 50,5 m<sup>2</sup>. Budynki mieszkalne będące przedmiotem niniejszej analizy wzniesiono techniką tradycyjną i tradycyjną udoskonaloną. Struktura wybudowanych mieszkań była następująca:

- 1-pokojowe – 18,9 %,
- 2-pokojowe – 66,0 %,
- 3-pokojowe – 14,6 %,
- pozostałe - 0,5 %.

Kształtowanie się kosztów budowy mieszkań TBS oddanych do użytku w miastach objętych analizą w porównaniu z aktualnymi lokalnymi wskaźnikami kosztów odtworzenia przedstawiono w tab. 41.

W świetle Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>5</sup>, która stanowi podstawę dla programu społecznego budownictwa czynszowego, planowane koszty budowy nie powinny przekraczać wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u.m wyznaczonych dla poszczególnych województw.

Jak wynika z danych zamieszczonych w tab. 41, poza dwoma przypadkami (Olsztyn, Kwidzyń) wszyscy pozostali inwestorzy nie przekroczyli tych wskaźników. Średnie koszty budowy mieszkań realizowanych przez TBS są zdeterminowane – podobnie jak w przypadku budynków spółdzielczych – przez koszty budynków oddanych do użytku w miastach największych powyżej 100 tys. mieszkańców. Mają one dość istotny wpływ na poziom i rozpiętość kosztów średnich.

Budownictwo mieszkaniowe również w przypadku TBS ma wyraz lokalny i koszty budowy zależą w głównej mierze od wielkości miasta i jego rangi oraz popytu, jaki kształtuje się na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Porównując koszty budowy mieszkań realizowanych w tych samych miastach w roku 2006 i 2007 należy stwierdzić, że wzrosły one średnio o około 20% (tab.42)

---

<sup>5</sup> Ustawa z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 133 poz. 654 z późniejszymi zmianami)

**Tab. 41:** Kształtowanie się kosztów budowy mieszkań TBS oddanych do użytku w 2007 r.

Miasta (TBS)	Koszty w zł/m <sup>2</sup> p.u.m			Udział % w koszcie ogółem		Koszt odtworzenia W zł/m <sup>2</sup> p.u.m	
	Ogółem	W tym:		Bezpośrednie	pośrednie	II kwartał 2007	IV kwartał 2007
		bezpośrednie	pośrednie				
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców							
Łódź	2187	1759	428	80,4	19,6	3013	3106
Olsztyn	3230	2519	711	78,0	22,0	2873	3119
Poznań 1	3300	2606	694	79,0	21,0	3840	3890
Poznań 2	3653	3031	622	83,0	17,0	3840	3890
Szczecin	2507	2130	327	85,0	15,0	3230	3300
Toruń	2726	2302	424	84,4	15,6	2908	3159
Tarnowskie Góry	2494	1891	603	75,8	24,2	3140	3140
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców							
Augustów	1738	1606	132	92,4	7,6	2424	2465
Dzierżoniów	2411	1931	480	80,1	19,9	2443	3002
Grajewo	1723	1229	494	71,3	28,7	2424	2465
Kwidzyń	3096	2587	509	83,6	16,4	2560	3000
Piła	1692	1098	594	64,9	35,1	2640	2670
Radomsko <sup>1/</sup>	1104	1064	40	96,4	3,6	2509	2725
Siedlce	2085	1839	246	88,2	11,8	2963	2725
Stargard Szcz.	2483	2284	199	92,0	8,0	2710	2770
Średnio ogółem	2532	2054	478	81,1	18,9	2650	2890

<sup>1/</sup> koszty niepełne (nierozliczone ostatecznie)

**Tab. 42:** Koszty budowy 1 m<sup>2</sup> p.u.m. realizowanych w tych samych miastach w 2006 i 2007 r.

Miasto	2006	2007	2007 2006 = 100
Łódź	2409	2187	90,8
Olsztyn	2605	3230	124,0
Poznań	2794	3367	120,5
Toruń	2247	2726	121,3
Kwidzyń	1935	3096	160,0
Piła	1474	1692	114,8
Stargard Szcz.	2254	2483	110,2

Budownictwo TBS charakteryzuje stosunkowo krótki cykl budowy, co pozwala na szybsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. W badanej próbie na 37 budynków 17 z nich zrealizowano w cyklu nie przekraczającym 18 miesięcy, w tym 8 budynków – 12 miesięcy. Budynki o krótszym cyklu są z reguły, co potwierdzają te i poprzednie badania, tańsze od tych o dłuższym cyklu, ponieważ nie są obciążone wzrostem kosztów robocizny i materiałów budowlanych ani wzrostem cen w wyniku nieuzasadnionych przerw w budowie.

Budynki wznoszone przez TBS są gotowe „pod klucz” oraz budowane nowocześnie i energooszczędnie, ponieważ taki jest wymóg ustawy. Istotnym elementem różniącym zasoby TBS np. od zasobów komunalnych są koszty ogrzewania i ciepłej wody. Wszystkie bez wyjątku budynki objęte monitoringiem posiadają system opomiarowania zimnej i ciepłej wody, co wpływa na znaczne oszczędności w jej zużyciu. Ma to bezpośredni wpływ na niższe opłaty eksploatacyjne, co ma niebagatelne znaczenie dla najemców tych mieszkań. TBS-y tworzą mieszkania o umiarkowanym czynszu.

Głównym źródłem finansowania TBS jest kredyt udzielany przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Zgodnie z zapisami ustawy fundusz ten udziela TBS preferencyjnego i długookresowego kredytu.

Zaciągając kredyt TBS musi spełnić określone wymagania techniczne dotyczące między innymi powierzchni mieszkań, wyposażenia technicznego, wymagania w zakresie zużycia energii cieplnej na ogrzewanie i dostawę ciepłej wody oraz nie powinien przekraczać kosztów budowy o ustalone lokalne wskaźniki kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> p.u.m. Maksymalna wysokość kredytu wynosi 70% planowanych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego (z 15-tu monitorowanych TBS 13 zaciągnęło kredyt).

Pozostałe 30% musi TBS zgromadzić sam. W przeważającej mierze są to takie składniki kosztów, jak wartość terenu i jego uzbrojenie oraz środki finansowe przekazane przez społeczności lokalne (gminy, miasta) w postaci subwencji. Możliwe są również środki finansowe innych podmiotów prawnych, czy nawet osób cywilnych zainteresowanych budową mieszkań na wynajem. Partycypacje w kosztach budowy lokali mieszkalnych są często ofertą skierowaną do podmiotów zainteresowanych pozyskaniem zamiennych mieszkań na potrzeby prowadzonej aktualnie renowacji lub rewitalizacji budynków.

Wielkość nakładów z uwzględnieniem źródeł finansowania budowy mieszkań przez monitorowane TBS ilustruje tab.43

**Tab. 43:** Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego w badanych miastach w 2007 r.

Miasto	Liczba finansowanych mieszkań	Nakłady ogółem (w tys. zł)	Z tego :			
			KFM	Gmina	Środki własne TBS	Partycypacje osób fizycznych i prawnych
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców						
Łódź	84	8480,9	5155,0	73,7	1474,0	1778,2
Olsztyn	80	11056,6	5549,7	3113,8	196,7	2196,4
Poznań 1	170	25094,0	14500,0	10594,0 <sup>1/</sup>	-	
Poznań 2	39	6470,3	-	4414,2	462,0	1594,1
Szczecin	247	30881,7	18409,9	8583,1	392,7	3496,0
Tarnowskie Góry	110	1443,5	9275,8	5154,7	-	-
Toruń	80	9187,9	5691,0	63,6	1561,6	1871,7
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców						
Augustów	60	4848,1	2433,0	-	2415,1	-
Dzierżoniów	36	3505,5	2119,0	-	965,9	420,6
Grajewo	30	2527,6	1769,0	758,6	-	-
Kwidzyń	22	3209,8	1850,0	-	1099,6	260,2
Piła	114	8864,4	4031,9	-	3344,1	1488,4
Radomsko	12	685,7	-	150,0	406,8	128,9
Siedlce	75	6604,1	4152,8	1221,9	709,1	520,3
Stargard Szcz.	51	7752,1	2776,9	-	3803,5	1169,0

<sup>1/</sup> nakłady obejmują łącznie środki z gminy, środki własne TBS i partycypacje

Struktura finansowania budowy mieszkań przez TBS jest bardzo zróżnicowana, co pokazuje tabela 44.

W całej badanej próbie dominowały środki KFM i fundusze gmin. Wysokość kredytu z KFM wynosiła w przypadku monitorowanych TBS od 35,9% do 70,0%, środki gmin od 0,7 do 68,2%, środki własne TBS od 1,3% do 59,3%, a partycypacje osób fizycznych i prawnych od 7,9% do 24,7%. W przypadku dużych miast dominującym źródłem finansowania był kredyt KFM i środki gmin a w małych miastach istotną rolę w finansowaniu odgrywały przede wszystkim środki własne TBS sięgające w dwóch przypadkach prawie 50% (Augustów i Stargard Szczeciński), a w jednym 60% (Radomsko).

**Tab. 44:** Struktura finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego  
w badanych miastach w 2007 r.

Miasto	KFM	Gmina	Środki własne TBS	Partycypacje osób fizycznych i prawnych
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Łódź	60,8	0,8	17,4	21,0
Olsztyn	50,2	28,2	1,8	19,8
Poznań 1	57,8	42,2 <sup>1/</sup>		
Poznań 2	-	68,2	7,1	24,7
Szczecin	59,6	27,8	1,3	11,3
Tarnowskie Góry	64,3	35,7	-	-
Toruń	61,9	0,7	17,0	20,4
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców				
Augustów	50,2	-	49,0	-
Dzierżoniów	60,4	-	27,6	12,0
Grajewo	70,0	30,0	-	-
Kwidzyń	57,6	-	34,3	8,1
Piła	45,5	-	37,7	16,8
Radomsko	-	21,9	59,3	18,8
Siedlce	62,9	18,5	10,7	7,9
Stargard Szcz.	35,9	-	49,1	15,0

<sup>1/</sup> nakłady obejmują łącznie środki z gminy, środki własne TBS i partycypacje

## 5. Ceny działek budowlanych i mieszkań w obrocie prywatnym

W roku 2007 w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego notuje się już nie tak znaczny wzrost cen kupna/sprzedaży zarówno mieszkań, jak i działek budowlanych.

Podobnie jak i w latach ubiegłych, występują jednak wciąż, dość znaczne rozpiętości między cenami najniższymi i najwyższymi (tab.45). W przypadku działek budowlanych w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców są one kilka, a nawet kilkunastokrotne. W przypadku kupna/sprzedaży działek uzbrojonych wahały się one od 45 zł (Kalisz) do 4500 zł (Warszawa Praga Płd.) za 1 m<sup>2</sup>. W tej samej grupie miast ceny działek niezbrojonych wahały się od 10 zł (Kalisz) do 1200 zł (Warszawa Praga Płd.) za 1 m<sup>2</sup>.

W miastach średnich rozpiętości cen są nieco niższe i w przypadku działek uzbrojonych wynosiły od 25 zł (Chełm) do 270 zł za 1 m<sup>2</sup> (Inowrocław), a nieuzbrojonych od 20 zł (Radomsko, Sandomierz), do 120 zł za 1 m<sup>2</sup> (Piła).

W miastach najmniejszych ceny działek budowlanych wyniosły odpowiednio:

- uzbrojonych od 30 zł (Sierpc) do 170 zł/m<sup>2</sup> (Strzelce Opolskie),
- nieuzbrojonych od 15 zł (Dębno) do 100 zł/m<sup>2</sup> (Strzelce Opolskie).

W odniesieniu do wszystkich monitorowanych miast ekstremalne sytuacje dotyczyły najczęściej pojedynczych transakcji.

Po kilku latach znacznie wyraźnego wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym, na koniec 2007 roku dało się zaobserwować niewielkie przyhamowanie tego wzrostu (tab. 46). I tak :

- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców – wzrost o 30%;
- miasta 25-100 tys. mieszkańców – wzrost o 20%;
- miasta poniżej 25 tys. mieszkańców – wzrost o 30%.

Zainteresowanie jednak mieszkaniami na rynku wtórnym rośnie z roku na rok. W 2007 roku, podobnie jak w roku poprzednim, najbardziej poszukiwanymi na rynku były nadal mieszkania mniejsze najczęściej dwu pokojowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>. Preferowane są mieszkania usytuowane w nowych zrealizowanych w ciągu ostatnich 5-ciu lat budynkach mieszkalnych. Kupujący przede wszystkim zwracają uwagę w pierwszym rzędzie na lokalizację, a dopiero potem liczy się standard wykończenia i wyposażenia mieszkań. Jednym z wyznaczników ceny jest wiek budynku. Na rynku wtórnym jest coraz więcej ofert mieszkań nowych, niewykończonych w tzw. standardzie deweloperskim oddanych do użytku w ostatnim roku bądź będących jeszcze w końcowej fazie realizacji. Takie mieszkania są powszechnie odsprzedawane z zyskiem kolejnym nabywcom. Z uwagi na wysokie zainteresowanie takimi mieszkaniami ich ceny rosną najszybciej. Ceny natomiast lokali usytuowanych w ponad 20-letnich blokach z wielkiej płyty są relatywnie niższe. Np. według analityków rynku mieszkaniowego z Home Consulting ceny mieszkań wybudowanych po 1998 roku i będących jeszcze w fazie realizacji w Warszawie w dzielnicy Praga-Południe są na rynku wtórnym o około 20% wyższe od cen mieszkań mających więcej niż 10 lat.

**Tab. 45:** Ceny kupna – sprzedaży działek budowlanych w grudniu 2007 r.

Miasta	Ceny działek za 1 m <sup>2</sup> w zł			
	Uzbrojonych		Nieuzbrojonych	
	najniższe – najwyższe	występujące najczęściej	najniższe – najwyższe	występujące najczęściej
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kalisz	45-100	60	10-45	30
Kraków	400-1000	550	b.d.	b.d.
Poznań	290-1160	350-530	70-720	290-385
Rzeszów	150-180	140-160	80-100	100
Toruń	180-400	200	100-150	100
W-wa Praga Płd.	1000-4500	2200	200-1500	500
Zabrze	160-330	170-190	70-170	120-150
Zielona Góra	b.d.	b.d.	55-200	150
Miasta 25 – 100 tys. mieszkańców				
Chełm	25-120	70	25-90	60
Dzierżoniów	80-170	120	70-100	90
Ełk	80-110	100	-	30
Inowrocław	270	60	40-95	80
Lębork	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Piła	80-150	100	30-120	60
Radomsko	35-70	50	20-55	38
Sandomierz	40-150	100	20-60	35
Stargard Szcz.	80-265	100-112	55-68	61
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców				
Brzeg Dolny	65-130	80	50-70	65
Dębno	30-70	35	15-35	20
Grajewo	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Sierpc	30-80	40	20-40	20
Strzelce Opolskie	100-170	140	60-100	80

Obserwowany z roku na rok wzrost zainteresowania kupnem mieszkań na rynku wtórnym spowodowany jest przede wszystkim relatywnie niższymi cenami niż na rynku pierwotnym.

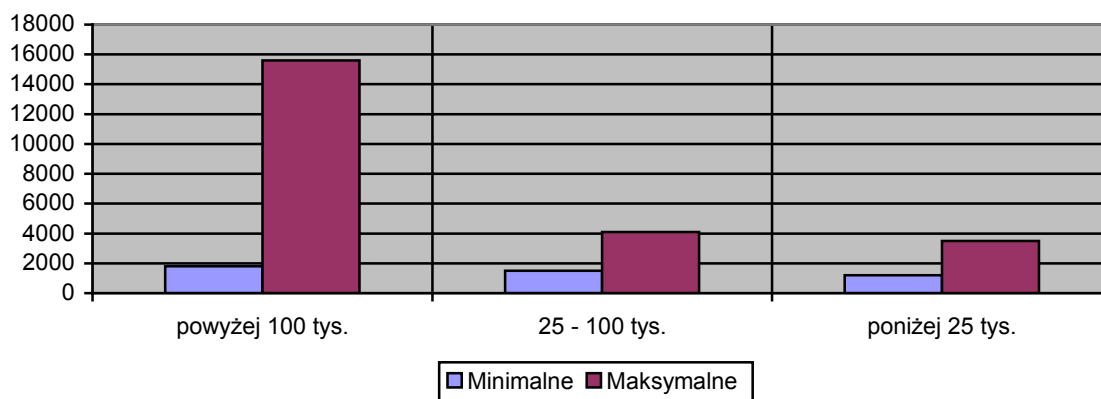
Tab. 46: Ceny kupna-sprzedaży i wynajmu mieszkań w grudniu 2007 r.

Miasta	Ceny mieszkań za 1 m <sup>2</sup> p. u. w zł		Ceny wynajmu mieszkania 50 m <sup>2</sup> p. u. o standardzie współczesnym	
	najniższe – najwyższe	występujące najczęściej	najniższe – najwyższe	występujące najczęściej
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kalisz	1800-2800	2400	400-600	450
Kraków	5920-11720	8230	1100-2300	1470
Poznań	5500-15600	5940-7920	915-2250	950-1650
Rzeszów	3600-4500	4000-4100	550-600	600
Toruń	3200-6200	5000	1000-2000	1300
W-wa Praga Płd.	5500-11000	8000	1200-2400	1800
Zabrze	2660-4190	3200-3300	1000-1900	1200-1500
Zielona Góra	3100-3900	3500	900-1500	1000
Miasta 25 – 100 tys. mieszkańców				
Chełm	2400-3500	2800	300-700	400
Dzierżoniów	1800-3000	2500	500-1200	900
Ełk	1900-3400	3200	400-850	600
Inowrocław	1500-2600	2200	500-1000	700
Lębork	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Piła	1500-4100	2500	450-1200	750
Radomsko	2000-3100	2600	300-400	350
Sandomierz	1500-3000	2500	300-450	350
Stargard Szcz.	2500-4300	3400	700	-
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców				
Brzeg Dolny	3000-3300	3000	400-1200	800
Dębno	1200-3100	2100	600-800	750
Grajewo	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Sierpc	2500-3500	3000	300-450	300
Strzelce Opolskie	2000-3000	2600	300-600	500

W badanych grupach miast średnie ceny 1 m<sup>2</sup> p. u. mieszkań na rynku wtórnym kształtowały się następująco:

	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców	1800	15600
- miasta od 25 - 100 tys. mieszkańców	1500	4100
- miasta poniżej 25 tys. mieszkańców	1200	3500

WYKRES 10. ROZPIĘTOŚCI CEN MIESZKAŃ (W ZŁ) NA RYNKU WTÓRNYM W 2007 r.  
(W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI MIASTA)



W odniesieniu do cen wynajmu przeciętnego mieszkania rozpiętości cen były następujące :

	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców	400	2400
- miasta od 25 - 100 tys. mieszkańców	300	1200
- miasta poniżej 25 tys. mieszkańców	300	1200

WYKRES 11. ROZPIĘTOŚCI CEN (W ZŁ MIESIĘCZNIE) WYNAJMU  
PRZECIĘTNEGO MIESZKANIA W 2007 r. (W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI  
MIASTA)

