

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Rynek mieszkaniowy - co nas czeka w przyszłości

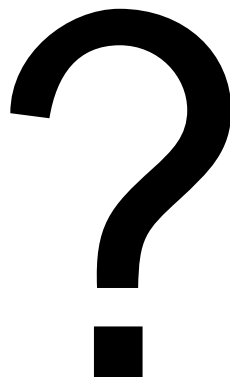
Dr hab. Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

4 grudnia 2023 r.

Organizatorzy









Opowieści o przyszłości – spotykane sposoby narracji

- Profesorski (syndrom wszechwiedzy - odmiana przemądrzała)
- Ekspercki, „hiperturbo-ekspercki” (syndrom wszechwiedzy - odmiana pyszałkowata)
- Wizjonersko-magiczny (syndrom demiurga)
- Narzekająco-lękliwy (jękliwy?) (syndrom „nasz”)
- Blubranie (syndrom głupoty)
- Medialny (syndrom hipnozy)
- Polityczny (syndrom kwantyfikatora dużego, od demagogii po katastrofizm)
- Faktograficzny (syndrom analityka)



Jak nie mówić o przyszłości?

- Zero-jedynkowo, dogmatycznie, absolutnie jednoznacznie
- Zbyt zachowawczo
- Przemądrzale i bezkompromisowo
- Zbyt trudno (zbyt ekspercko, zbyt profesjonalnie, ergo 😊 niekomunikatywnie)

Co pomaga mówić o przyszłości?

- **Uważna** obserwacja rzeczywistości (im dłużej tym lepiej)
- Poszukiwanie i gromadzenie **faktów** o rzeczywistości (obecnej i minionej)
- **Doświadczenie** (życiowe, profesjonalne)
- Otwarta głowa i **pokora** (badacza)
- Obserwowanie obiektów **bardziej zaawansowanych** w badanych obszarach
- Krytyczne, logiczne **myślenie** (wbrew obiegowym opiniom, tzw. wiedzy popularnej)
- **Weryfikacja**: dawne plany wobec obecnej sytuacji faktycznej
- Prognozowanie poprzez **analogię** (i stawianie założeń: jeżeli... to...)
- **Nauka** = prognozowanie (modele statystyczne, ekonometryczne)
- Stosowanie metod **scenariuszowych** (variantowanie!)
- Świadomość **ryzyka i niepewności**



Rynek mieszkaniowy – wymiary, interpretacje

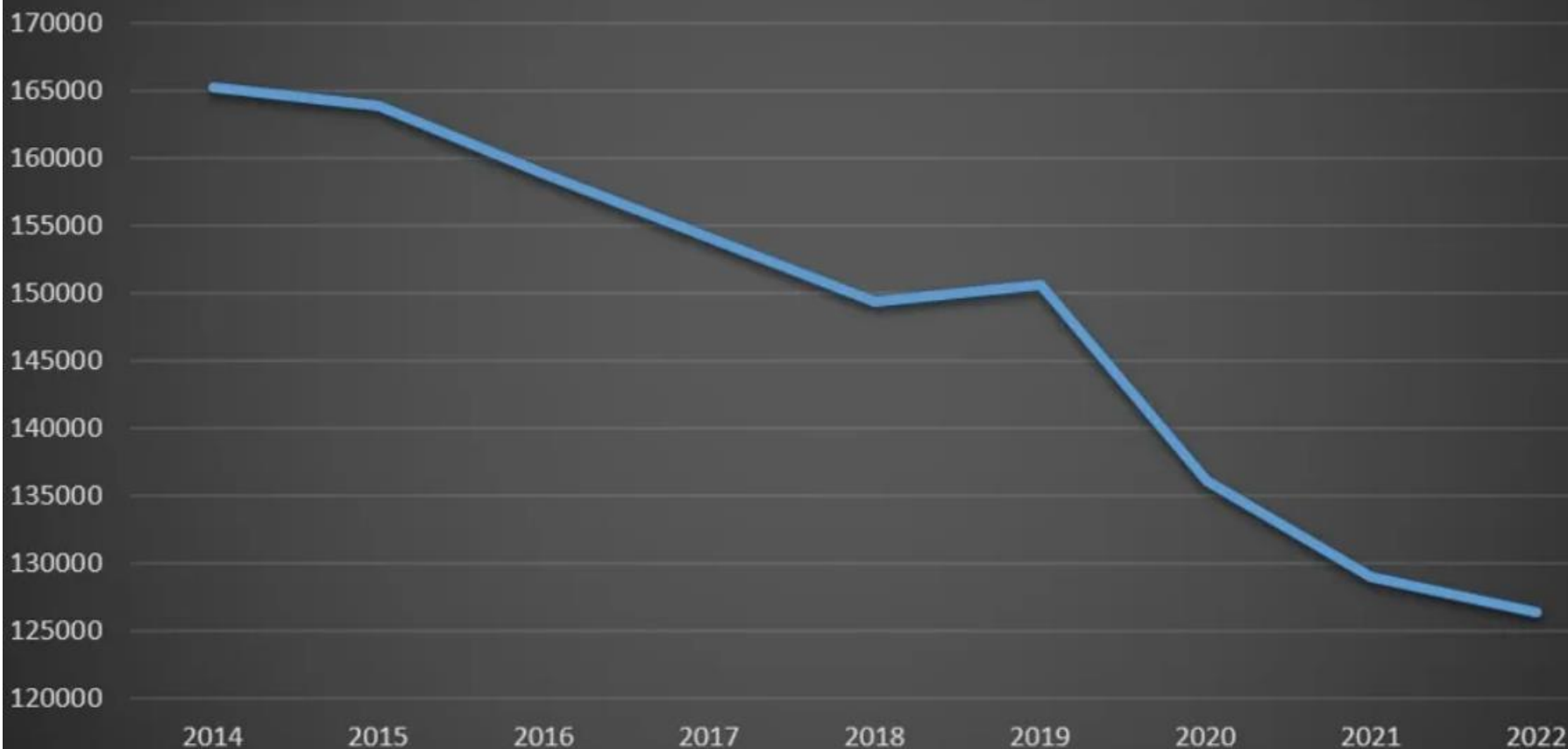
- Miejsce zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
- Przestrzeń publiczna, wspólnotowość
- Obszar inwestycyjny (spekulacja!)
- Pole sporów i konfliktów (ojoj...)
- Przestrzeń realizacji interesów politycznych
- Obowiązek publiczny – polityka mieszkaniowa i przestrzenna

Rynek mieszkaniowy – co wiemy?

- Około 12,5 mln gospodarstw domowych w Polsce
- Ponad 15,6 mln lokali mieszkalnych (mieszkań, domów) w kraju
- Około 12% pustostanów (GUS 2021)
- Ponad 1,5 mln mieszkań w Polsce nie ma łazienki, a 1,2 mln nie ma ustępu (2021)
- Na koniec 2022 – w Polsce było ok. 613 tys. mieszkań wynajętych w mieszkaniowych zasobach gmin
- Na koniec 2022 – w Polsce było 126 tys. oczekujących w kolejce po mieszkania z mieszkaniowych zasobów gmin
- W 2022 – Polska zajęła 2 miejsce w Europie w liczbie oddanych do użytku nowych mieszkań na 1000 mieszkańców – Polska 6,31 a Francja 7,09
- Liczba gospodarstw dwu- i wielorodzinnych to 1,4 mln
- 51% młodych dorosłych (25-34 lata) w 2022 mieszka z rodzicami („gniazdownicy”)



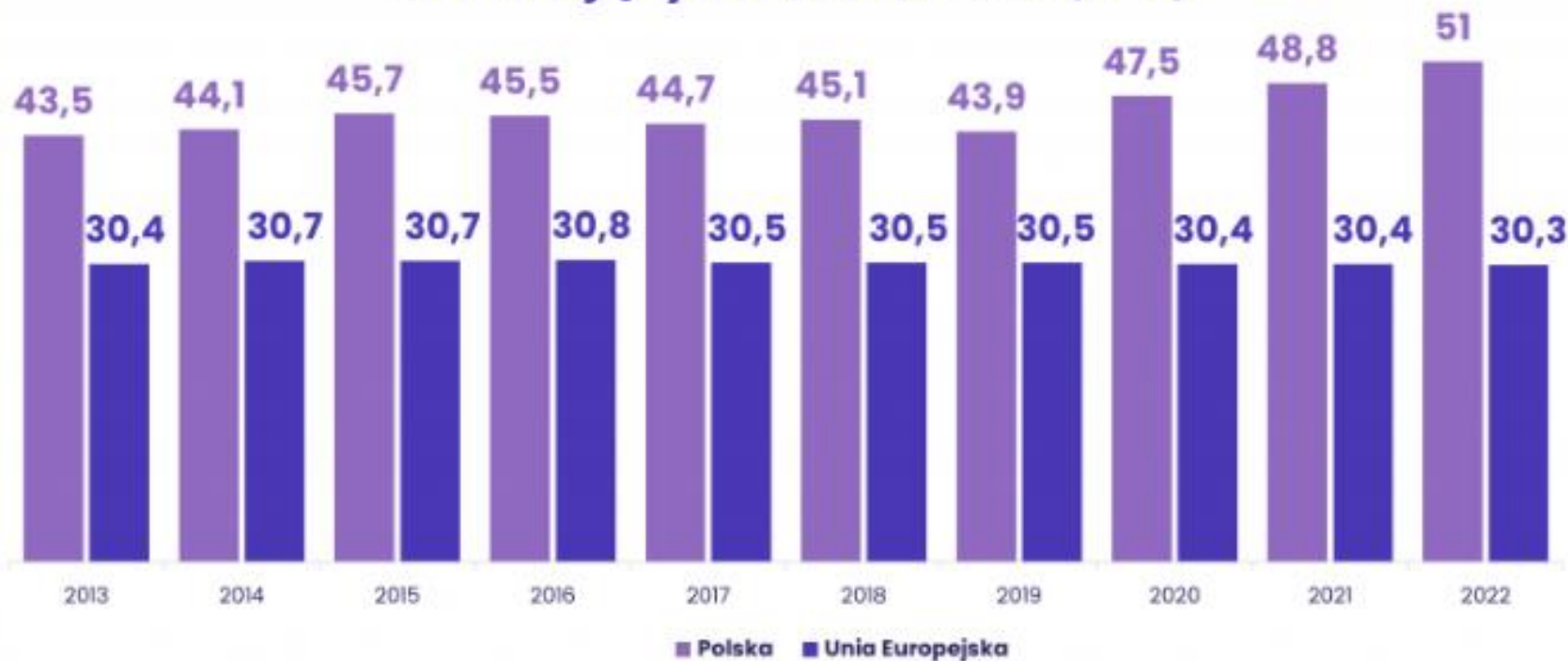
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne



Aneks specjalny dla Rodziców ;)

- W Polsce przeciętny wiek usamodzielnienia mieszkaniowego dzieci to 28,9 lat
- Młode Polki opuszczają dom rodzinny przeciętnie o 2,5 roku wcześniej niż młodzi Polacy
- Polska zajmuje w tej kategorii 18 miejsce na 27 krajów UE
- W Skandynawii – młodzi dorośli opuszczają domy rodzinne w wieku około 22 lat (najszybciej robią to młodzi Finowie – w wieku 21,3 lat)
- Najpóźniej domy rodzinne opuszczają Chorwaci – w wieku 33,4 lat
- Po 30-stce swoich rodziców opuszczają również: Grecy (30,7), Bułgarzy (30,3), Hiszpanie (30,3), Maltańczycy (30,1) oraz Włosi (30,0)
- Średnia tego zjawiska dla całej Unii Europejskiej (dane na 2022) jest równa 26,4 lat

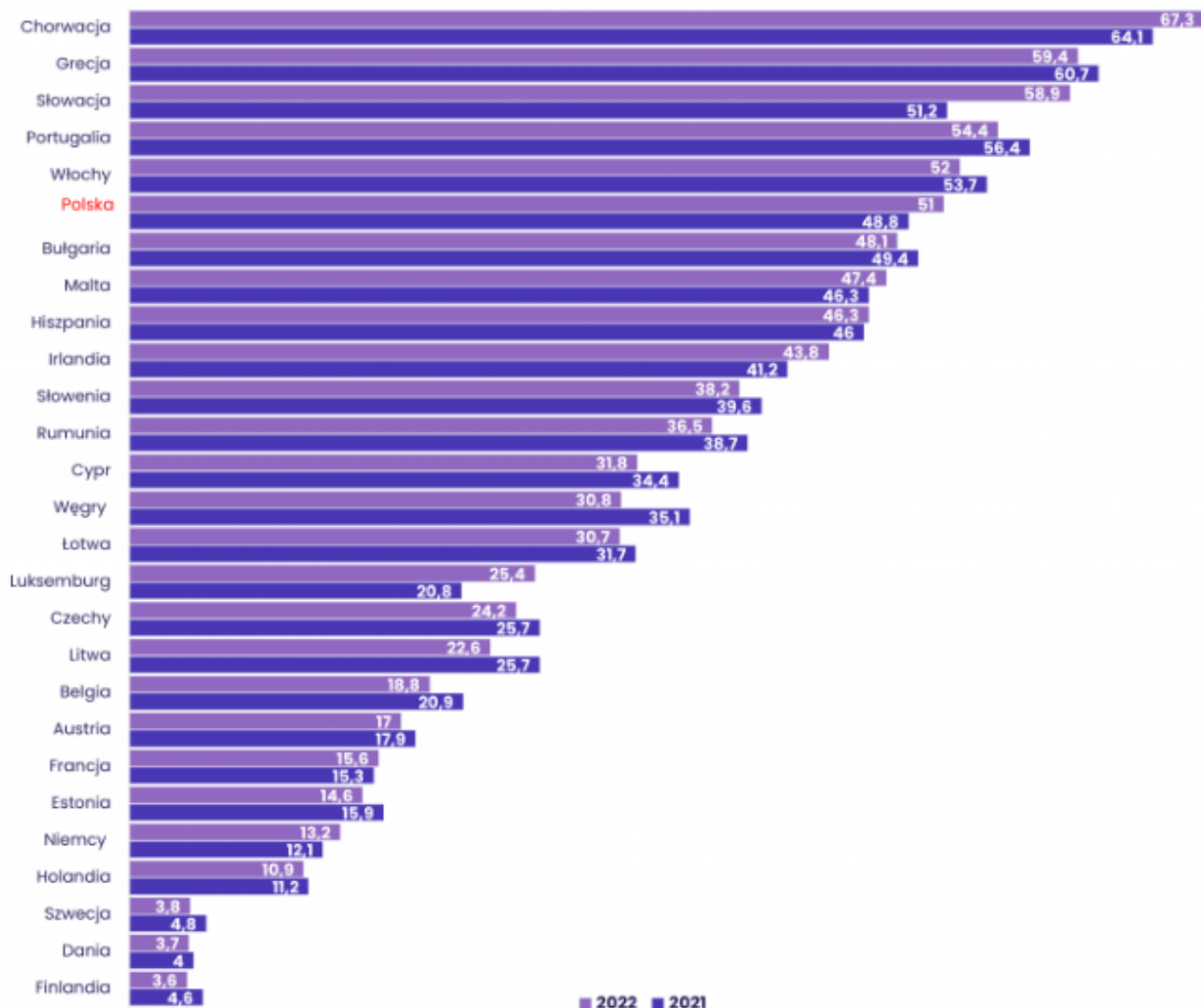
Odsetek Polek i Polaków w wieku od 25 do 34 lat mieszkających z rodzicami (w %)



gethome.

Źródło: na podstawie danych Eurostatu

Odsetek osób w wielu od 25 do 34 lat mieszkających z rodzicami w poszczególnych krajach UE (w %)



Skoro rynek mieszkaniowy to... ceny!

Ceny 1 m.kw. mieszkania	rynek pierwotny						
	ogółem						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Warszawa	7 712	8 279	8 586	8 387	9 153	10 313	11 204
Kraków	6 617	6 582	6 700	7 074	8 177	8 860	10 148
Łódź	4 575	4 809	5 087	5 418	5 837	6 473	7 007
Wrocław	5 928	5 921	6 115	6 430	6 920	7 923	8 745
Poznań	6 109	6 279	6 395	6 572	6 840	7 781	8 254
Gdańsk	6 045	6 791	6 873	7 518	8 118	8 999	9 359
Szczecin	4 782	4 939	5 245	5 486	6 065	5 994	6 445
Bydgoszcz	4 830	4 886	5 234	5 393	6 240	6 592	7 110
Lublin	5 183	5 241	5 351	5 700	6 320	6 592	7 460
Białystok	4 614	4 724	4 870	5 228	5 666	6 082	6 121

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Skoro rynek mieszkaniowy to... ceny!

Ceny 1 m.kw. mieszkania	rynek wtórny						
	ogółem						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Warszawa	7 857	8 161	8 866	9 518	10 750	11 775	13 235
Kraków	6 046	6 363	6 696	7 555	8 434	9 339	10 923
Łódź	3 419	3 712	3 993	4 579	5 197	5 750	6 489
Wrocław	4 846	5 115	5 558	6 153	7 359	8 407	9 587
Poznań	5 025	5 289	5 740	6 169	6 819	7 371	8 598
Gdańsk	5 500	6 142	6 887	7 637	8 830	9 808	11 025
Szczecin	3 850	4 064	4 440	5 051	5 342	6 362	7 314
Bydgoszcz	3 532	3 805	4 202	4 747	5 308	5 700	6 246
Lublin	4 648	4 766	5 090	5 592	6 342	7 178	8 030
Białystok	4 026	4 165	4 585	5 219	5 897	6 593	7 602

Dynamika cen na rynku pierwotnym

Dynamika ceny 1 m.kw. mieszkania	rynek pierwotny					
	ogółem					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Warszawa	107,4%	103,7%	97,7%	109,1%	112,7%	108,6%
Kraków	99,5%	101,8%	105,6%	115,6%	108,4%	114,5%
Łódź	105,1%	105,8%	106,5%	107,7%	110,9%	108,2%
Wrocław	99,9%	103,3%	105,2%	107,6%	114,5%	110,4%
Poznań	102,8%	101,8%	102,8%	104,1%	113,8%	106,1%
Gdańsk	112,3%	101,2%	109,4%	108,0%	110,9%	104,0%
Szczecin	103,3%	106,2%	104,6%	110,6%	98,8%	107,5%
Bydgoszcz	101,2%	107,1%	103,0%	115,7%	105,6%	107,9%
Lublin	101,1%	102,1%	106,5%	110,9%	104,3%	113,2%
Białystok	102,4%	103,1%	107,4%	108,4%	107,3%	100,6%
ŚREDNIA	103,5%	103,6%	104,9%	109,8%	108,7%	108,1%

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS

Dynamika cen na rynku wtórnym

Dynamika ceny 1 m.kw. mieszkania	rynek wtórny					
	ogółem					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Warszawa	103,9%	108,6%	107,4%	112,9%	109,5%	112,4%
Kraków	105,2%	105,2%	112,8%	111,6%	110,7%	117,0%
Łódź	108,6%	107,6%	114,7%	113,5%	110,6%	112,9%
Wrocław	105,6%	108,7%	110,7%	119,6%	114,2%	114,0%
Poznań	105,3%	108,5%	107,5%	110,5%	108,1%	116,6%
Gdańsk	111,7%	112,1%	110,9%	115,6%	111,1%	112,4%
Szczecin	105,6%	109,3%	113,8%	105,8%	119,1%	115,0%
Bydgoszcz	107,7%	110,4%	113,0%	111,8%	107,4%	109,6%
Lublin	102,5%	106,8%	109,9%	113,4%	113,2%	111,9%
Białystok	103,5%	110,1%	113,8%	113,0%	111,8%	115,3%
ŚREDNIA	105,9%	108,7%	111,4%	112,8%	111,6%	113,7%

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS

Uproszczona rentowność najmu długoterminowego – rynek wtórny (2022)

Miasto	Cena 1 m.kw. 2022	Czynsz za 1 m.kw. 2022	Uproszczona rentowność operacyjna 2022	Indeks wzrostu wartości mieszkania 2022	Uproszczona rentowność całkowita 2022
Warszawa	13 235	59,55	5,4%	112,4%	117,8%
Kraków	10 923	53,23	5,8%	117,0%	122,8%
Łódź	6 489	46,83	8,7%	112,9%	121,5%
Wrocław	9 587	60,88	7,6%	114,0%	121,7%
Poznań	8 598	46,63	6,5%	116,6%	123,2%
Gdańsk	11 025	54,25	5,9%	112,4%	118,3%
Szczecin	7 314	48,63	8,0%	115,0%	122,9%
Bydgoszcz	6 246	39,50	7,6%	109,6%	117,2%
Lublin	8 030	41,75	6,2%	111,9%	118,1%
Białystok	7 602	39,08	6,2%	115,3%	121,5%
Średnia	8 905	49,03	6,8%	113,7%	120,5%

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS i NBP

Uproszczona rentowność najmu krótkoterminowego (2023)

Miasto	III kwartał 2023 - cena 1 mkw	III kwartał 2023 - cena mieszkania 50 mkw	Cena najmu w zł za dobę	Roczna rentowność operacyjna - wariant A (40% obłożenia)	Roczna rentowność operacyjna - wariant B (60% obłożenia)	Roczna rentowność operacyjna - wariant C (80% obłożenia)
Warszawa	12629	631450	450	6,24%	9,36%	12,49%
Kraków	11810	590500	440	6,53%	9,79%	13,05%
Wrocław	10709	535450	400	6,54%	9,82%	13,09%
Poznań	8921	446050	340	6,68%	10,02%	13,35%
Łódź	6768	338400	300	7,77%	11,65%	15,53%

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS i NBP

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki



PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

WEDŁUG 30 PRZEDSTAWICIELI BRANŻY



Raport
Black Whale
(2022)



Potencjały rynku mieszkaniowego

- **Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)**
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

2023-09-20

W Poznaniu rozpoczyna działanie Społeczna Agencja Najmu



Miasto i Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych startują z kolejnym innowacyjnym programem mieszkaniowym. Społeczna Agencja Najmu pozwoli na atrakcyjny cenowo i bezpieczny najem mieszkańcom Poznania. Program zakłada udostępnienie nowego lokum dla 100 rodzin.





Publiczny partner, jakim jest ZKZL, to dla właścicieli wiarygodny kontrahent, który jest gwarancją stabilnego i regularnego wynajmu. Właściciele mieszkań - poza gwarancjami terminowej zapłaty w całym okresie najmu, otrzymania lokalu w stanie niepogorszonym i brakiem jakichkolwiek obowiązków związanych z kontaktami z najemcą - uzyskują też zwolnienie swoich dochodów z podatku dochodowego i VAT. Całościowym zarządzaniem nieruchomością zajmie się ZKZL.

O lokal z SAN będą mogli starać się zainteresowani spełniający kryteria dochodowe, które są uzależnione od liczby osób w gospodarstwie domowym. Poza niższym niż rynkowy czynszem i bezpiecznym najmem lokatorzy będą mogli wnioskować o comiesięczne dopłaty do czynszu.

- Kwota dopłaty będzie uzależniona od wielkości lokalu i liczby najemców. Przy gospodarstwie wieloosobowym może przekroczyć nawet 1000 zł, a przy większej kawalerce i 3 osobach zamieszkujących to może być 400-500 zł miesięcznie. Na stronie internetowej programu można znaleźć kalkulator dopłat do czynszu - zaznacza Tomasz Lewandowski, prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych.



Społeczna Agencja Najmu

Spełnił korzyści i dotęcza do programu

Korzyści dla najemcy:

- ✓ wysokość czynszu
- ✓ bezpieczeństwo
- ✓ analiza kosztów w najmu
- ✓ stabilny partner - Miasto Poznań
- ✓ dopłaty do czynszu uzależnione od wielkości lokalu i liczby najemców - mogą osiągnąć nawet 1000 zł
- ✓ szeroki wybór mieszkań
- ✓ możliwość uzyskania dopłatowych outdów przy długim stażu w lokalnym rynku
- ✓ zniżkowa cena odcieczająca możliwości wykupić mieszkania od Miasta Poznań



Społeczna Agencja Najmu

Spełnił korzyści i dotęcza do programu

Korzyści dla właścicieli:

- ✓ łatwy i bezpieczny wynajem
- ✓ wysokie wymagania kontrolności po stronie Miasta Poznań
- ✓ płatność czynszu
- ✓ gwarancja terminowych opłat
- ✓ stabilny partner - Miasto Poznań
- ✓ zwolnienie podatkowe

Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM-y)

- Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM) to rodzaj joint ventures, które nie są nastawione na zysk. Przystępują do nich gminy oraz koordynator całego programu, Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN). Wskazuje się, że to kontynuacja idei budownictwa społecznego typu TBS.
- Zainteresowana budową mieszkań gmina może zawiązać z KZN-em nowy SIM lub przystąpić do już istniejącego. Może wnieść do przedsięwzięcia konkretną działkę pod zabudowę wielorodzinną, a jeśli takowej nie ma, skorzystać z oferty KZN-u. Do połowy 2023 roku państwo przekazało około 40 nieruchomości o wartości ponad 250 mln zł.
- Do połowy 2023 r. do programu przystąpiło prawie 400 gmin, zawiązując ponad 30 SIM-ów, a docelowo ma powstać 60 SIM-ów w skali kraju, angażując 1/3 gmin w Polsce.



Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM-y)

- Specyficzny montaż finansowy: Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10 proc. wartości inwestycji, grant z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w wysokości do 35 proc. wartości inwestycji, wkład partycypanatów (do 30 proc. wartości inwestycji), preferencyjny 30-letni kredyt typu SBC (społeczne budownictwo czynszowe) od BGK w wysokości do 80 proc. wartości inwestycji. Dotychczasowa praktyka pokazuje, że zgłaszane zapotrzebowanie na środki z kredytu to zazwyczaj 20–30 proc. wartości inwestycji.
- Już w 1995 r. został uruchomiony Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, z którego BGK sfinansował budowę 99000 lokali, w tym 82000 w ramach TBS-ów, a 17000 w spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ważne – lokator po 15 latach zamieszkiwania w SIM-ie może zostać właścicielem zajmowanego mieszkania. Docelowo ma powstać w kraju 60000 lokali dla 200–250 tys. osób.



SIM KZN-Zachodni (siedziba w Poznaniu)

14 gmin to 14 inwestycji mieszkaniowych. Ogłaszamy SIM KZN Zachodni

21 maja 2021

Krok po kroku realizujemy zamierzone cele. Dziś z dumą możemy ogłosić podpisanie pierwszej umowy Spółki SIM na zachodzie Polski. To oznacza że w najbliższej przyszłości wybudujemy tam 1600 dostępnych cenowo mieszkań dla polskich rodzin.

Czempiń, Gniezno, Kalisz, Kargowa, Kępno, Konin, Międzyrzecz, Oborniki, Powidz, Pobiedziska, Słubice, Środa Wielkopolska, Strzelce Krajeńskie, Świebodzin – to 14 gmin, które wraz z Krajowym Zasobem Nieruchomości postanowiły założyć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni”. Gminy wniosą do spółki po 3 miliony złotych każda, w sumie 42 mln zł, oraz grunty.

Krajowy Zasób Nieruchomości już wyposażył Spółkę w grunty – wniósł aportem czterohektarową działkę w Kaliszu, wycenioną na ponad 9 milionów złotych. Za dwa tygodnie (w drugiej połowie maja) KZN planuje wnieść do Spółki kolejne trzy działki. W Strzelcach Krajeńskich Krajowy Zasób Nieruchomości posiada ponad dwuhektarową nieruchomość o wartości niemal 1,5 mln zł, w Powidzu działkę o powierzchni 7 tysięcy metrów (315 tys. zł), a w Międzyrzeczu hektar ziemi wyceniany na ponad 1 mln złotych. To dopiero początek. Planowane jest bowiem włączanie do Spółki SIM kolejnych gruntów pozyskanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Na wymienionych wyżej terenach planujemy budowę około 1600 mieszkań w systemie domów wielorodzinnych. Według prognoz symboliczne wbicie łopaty powinno odbyć się już w drugiej połowie 2022 roku. Najbardziej zaawansowane prace w przygotowaniach do rozpoczęcia inwestycji mają Kępno i Gniezno. Jeśli wszystko pójdzie zgodnie z planem, pierwsze klucze zostaną wręczone najemcom już pod koniec 2024 roku.



SIM KZN-Zachodni



Kępno



Konin



Międzyrzecz



Oborniki



Pobiedziska



Powidz



Stubice



Strzelce Krajeńskie

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- **PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny**
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki



Najem instytucjonalny (PRS)

- Najem instytucjonalny wywodzi się z Europy Zachodniej i jest mocno ugruntowany m.in. w Niemczech, Szwajcarii czy Niderlandach
- Na koniec 2022 roku mieliśmy na rynku ok. 9400 istniejących lokali i kolejne 13000 w fazie budowy (mniej niż 1% ogółu zasobów mieszkaniowych w kraju)
- W latach 2021-2022 przedmiotem umów o finansowanie typu forward było około 6000 jednostek mieszkaniowych PRS w 15 inwestycjach, których łączny wolumen wyniósł około 700 mln euro
- Największy udział w rynku ma szwedzki Heimstaden Bostad (27% udziału w całkowitych zasobach w budowie), za nim uplasował się Resi4Rent, a dalej Vantage Rent i Resi Capital
- W strukturze polskiego rynku PRS dominują inwestorzy z Izraela, Niemiec i Niderlandów. Ich transakcje stanowiły łącznie 75 proc. całkowitego wolumenu transakcji od 2014 roku

Budynki na sprzedaż (PRS)

Budujemy dla klientów instytucjonalnych. Posiadamy odpowiedni bank gruntów i wieloletnie doświadczenie w budownictwie wielorodzinnym, które możemy wykorzystać (Sector). Z myślą o funduszach inwestycyjnych i innych klientach biznesowych przygotowaliśmy ofertę na budowę mieszkań dedykowanych pod najem instytucjonalny w nasze inwestycje deweloperskie: Gorzów, Zielona Góra, Poznań i Szczecin. Poniżej lista inwestycji z pozwoleniem na budowę, które mogą zostać zrealizowane dla sektora

Poznań / LITERACKA SKWER - etap C



Literacka Skwer to inwestycja zlokalizowana na placu zakłada realizację 3 budynków wraz z halami garażowymi i zabudowę okolicznych osiedli. Wyróżniać się będą pierwszymi plan ciekawą elewacją oraz przestronnym

LOKALE:

Ilość PUM: 2149 m²

36 mieszkań

o powierzchni od 41 m² - 83 m², w tym:

- 9 - mieszkania 2 pokojowe (w tym 1 sypialnia),
- 17 mieszkań 3 pokojowe (w tym 2 sypialnie),
- 10 mieszkań 4 pokojowe (w tym 3 sypialnie).



Poznań / WAGROWSKA 5



Wagrowska 5 to nowa inwestycja zlokalizowana w obecnie najszybciej rozwijającej się części Nowego Miasta w Poznaniu. Projekt zakłada realizację 2 budynków wraz z przestronną halą garażową. Lokalizacja inwestycji jest doskonale skomunikowana z Centrum a w najbliższym sąsiedztwie znajduje się szeroka oferta handlowo-usługowa. ...

LOKALE:

Ilość PUM: **ok. 26000 m²**

I etap: **6630 m²**

INNE LOKALE:

- 24 - komórek lokatorskich,
- miejsca postojowe w hali garażowej.

113 mieszkań

o powierzchni od 36 m² - 106,10 m², w tym:

- 52 - mieszkania 2 pokojowe (w tym 1 sypialnia),
- 42 mieszkania 3 pokojowe (w tym 2 sypialnie),
- 18 mieszkania 4 pokojowe (w tym 3 sypialnie),
- 1 mieszkanie 5 pokojowe (w tym 4 sypialnie).

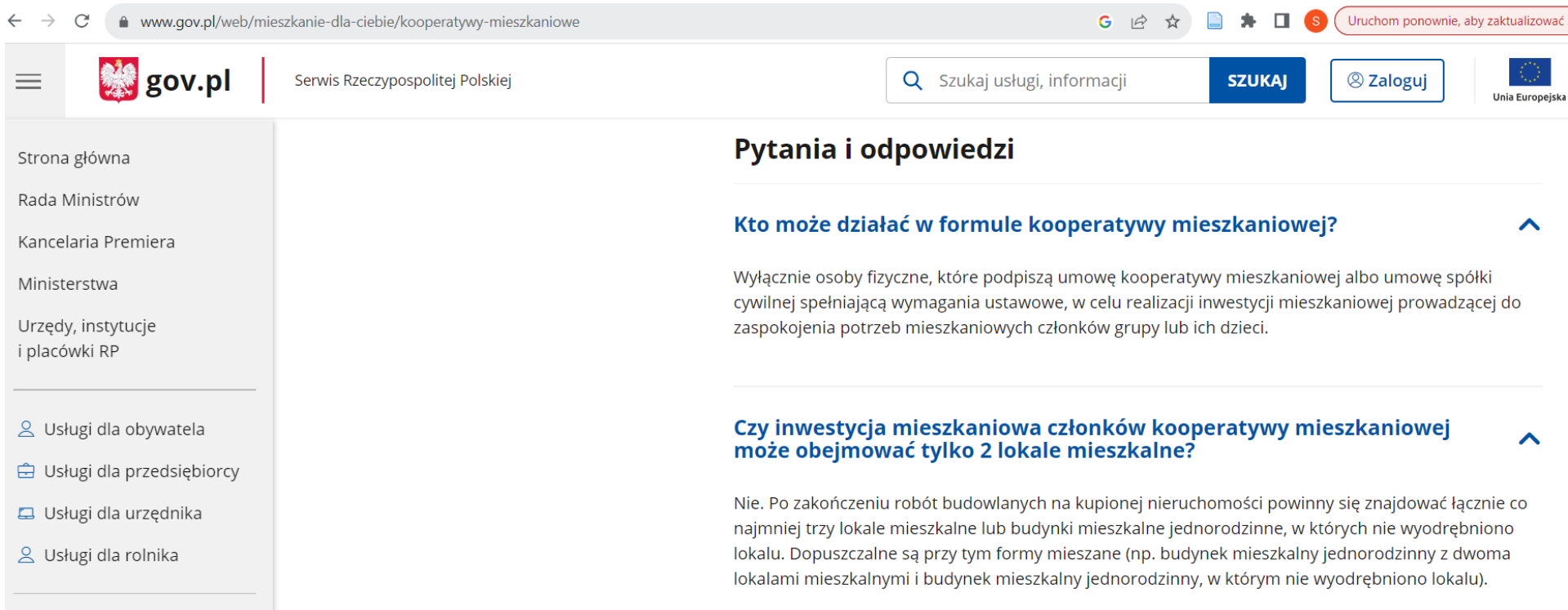
Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- **Kooperatywy mieszkaniowe**
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

Idea kooperatywy mieszkaniowej

- Kooperatywy lub z ang. budynki typu self-made to oddolne inicjatywy realizowane nie przez deweloperów, ale przez przyszłych mieszkańców. To po prostu grupa osób, które chce wspólnie wybudować i zamieszkać w budynku wielorodzinnym. Kooperanci wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości: ustalają przydział mieszkań (i lokali usługowych, jeśli chcą mieć takie w swoim budynku), decydują o częściach wspólnych, a następnie wspólnie decydują o finansowaniu i decydują, jak ma wyglądać proces inwestycyjny.

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych



The screenshot shows the gov.pl website interface. The browser address bar displays 'www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/kooperatywy-mieszkanie'. The page header includes the gov.pl logo, the text 'Serwis Rzeczypospolitej Polskiej', a search bar with the text 'Szukaj usługi, informacji', a 'SZUKAJ' button, and a 'Zaloguj' button. A notification banner at the top right says 'Uruchom ponownie, aby zaktualizować'. The left sidebar contains navigation links: 'Strona główna', 'Rada Ministrów', 'Kancelaria Premiera', 'Ministerstwa', 'Urzędy, instytucje i placówki RP', 'Usługi dla obywatela', 'Usługi dla przedsiębiorcy', 'Usługi dla urzędnika', and 'Usługi dla rolnika'. The main content area is titled 'Pytania i odpowiedzi' and contains two questions:

Pytania i odpowiedzi

Kto może działać w formule kooperatywy mieszkaniowej?

Wyłącznie osoby fizyczne, które podpiszą umowę kooperatywy mieszkaniowej albo umowę spółki cywilnej spełniającą wymagania ustawowe, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej prowadzącej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków grupy lub ich dzieci.

Czy inwestycja mieszkaniowa członków kooperatywy mieszkaniowej może obejmować tylko 2 lokale mieszkalne?

Nie. Po zakończeniu robót budowlanych na kupionej nieruchomości powinny się znajdować łącznie co najmniej trzy lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu. Dopuszczalne są przy tym formy mieszane (np. budynek mieszkalny jednorodzinny z dwoma lokalami mieszkalnymi i budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nie wyodrębniono lokalu).



Odważni, nie boją się ryzyka, lubią nowe wyzwania – tak można określić mieszkańców Nowych Żernik, którzy zawiązali pierwszą, wrocławską kooperatywę mieszkaniową. To zupełna nowość na polskim rynku mieszkaniowym. Nie jest im łatwo, choć miasto Wrocław, wspiera ten typ budowania. Wciąż jednak jest pionierem wśród polskich miast.

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- **Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)**
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

Rewitalizacja śródmieścia Poznania

OBSZAR OBJĘTY
BADANAMI
EMPIRYCZNYMI –
wszystkie ceny
transakcyjne z rynku
wtórnego
nieruchomości
mieszkaniowych
w Śródmieściu
Poznania
z lat 2006-2016



Źródło: (Zintegrowany Program Rozwoju i Odnowy Śródmieścia Poznania, 2013, s. 9).



WERYFIKACJA ISTOTNYCH STATYSTYCZNIE RÓŻNIC POMIĘDZY ŚREDNIMI CENAMI JEDNOSTKOWYMI MIESZKAŃ W POZNAŃSKIM ŚRÓDMIEŚCIU

Rozdzielenie analiz na 5 obrębów geodezyjnych:

- Centrum (Stare Miasto),
- Św. Łazarz,
- Jeżyce,
- Wilda,
- Śródka.



Analizowane ceny jednostkowe	Statystycznie istotne różnice cen między obrębami gedyzyjnymi
Wszystkie transakcje	Centrum – Jeżyce
	Centrum – Łazarz
	Centrum – Śródka
	Centrum – Wilda
Transakcje z obszarów poddanych rewitalizacji	Śródka – Jeżyce
	Śródka – Łazarz
	Śródka – Wilda
	Centrum – Łazarz
Transakcje z bezpośredniego otoczenia obszarów poddanych rewitalizacji	Centrum – Jeżyce
	Centrum – Łazarz
	Centrum – Wilda
	Śródka – Jeżyce

Zmienne niezależne	Regresja liniowa	Regresja kwantylowa tau = 0,25	Regresja kwantylowa tau = 0,5	Regresja kwantylowa tau = 0,75	Regresja kwantylowa tau = 0,95	Regresja hedoniczna (funkcja logliniowa)	Regresja kwantylowa tau = 0,25 (funkcja logliniowa)	Regresja kwantylowa tau = 0,5 (funkcja logliniowa)	Regresja kwantylowa tau = 0,75 (funkcja logliniowa)	Regresja kwantylowa tau = 0,95 (funkcja logliniowa)
	Zmienna zależna: CENA_MKW_PO									
REW_PO	406,21zł/m ²	–	208,52zł/m ²	–	–	5,88%	–	4,28%	10,26%	–
REW_LA	151,91zł/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	–
REW_JE	311,82zł/m ²	185,64zł/m ²	466,26zł/m ²	410,94zł/m ²	–	4,83%	5,52%	10,43%	7,93%	–
REW_WI	432,11zł/m ²	453,06zł/m ²	456,35zł/m ²	469,55zł/m ²	–	11,96%	11,40%	9,27%	8,45%	–
REW_ŚR	1492,57zł/m ²	465,99zł/m ²	1046,39zł/m ²	1486,16zł/m ²	3855,33zł/m ²	24,69%	12,89%	21,35%	25,02%	47,39%
OT_CE	788,70zł/m ²	832,48zł/m ²	874,74zł/m ²	1217,75zł/m ²	–	15,96%	19,93%	15,83%	18,51%	–
OT_LA	-262,21zł/m ²	–	–	–	–	-12,61%	–	–	–	–
OT_WI	–	396,97zł/m ²	310,29zł/m ²	–	–	6,05%	11,20%	6,55%	–	–
OT_ŚR	433,32zł/m ²	276,32zł/m ²	344,60zł/m ²	397,88zł/m ²	–	8,25%	7,10%	5,76%	6,36%	–
Zmienne niezależne	Zmienna zależna: CENA_CALK_PO									
	REW_PO	–	–	7713,95zł	25998,10zł	–	5,10%	–	2,20%	10,07%
REW_LA	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
REW_JE	–	–	15377,80zł	23289,50zł	–	–	–	4,67%	10,22%	–
REW_WI	27998,40zł	13719,00zł	17162,00zł	26034,20zł	–	11,83%	–	12,03%	12,40%	–
REW_ŚR	106758,00zł	30277,50zł	50550,00zł	74949,80zł	258868,00zł	25,95%	19,79%	22,21%	27,15%	46,88%
OT_CE	–	46445,80zł	33711,00zł	25533,10zł	–	–	13,88%	15,62%	10,31%	–
OT_LA	-27012,70zł	–	–	–	–	-12,63%	–	–	–	–
OT_ŚR	23079,30zł	16756,00zł	16438,70zł	15836,00zł	–	8,61%	11,66%	7,91%	6,39%	–

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- **REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości**
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki



REIT vs. S&P 500 – roczne stopy zwrotu

TIME PERIOD	S&P 500 (TOTAL ANNUAL RETURN)	FTSE NAREIT ALL EQUITY REITS (TOTAL ANNUAL RETURN)
1972 to 2021	10.7%	11.9%
Past 25 years	10.2%	11.5%
Past 20 years	9.5%	12.7%
Past 10 years	16.5%	12.9%
Past five years	18.5%	13.5%
Past year (2021)	28.7%	39.9%

Data source: Nareit and YCharts (2022).

S&P 500 – indeks giełdowy, w skład którego wchodzi 500 przedsiębiorstw o największej kapitalizacji, notowanych na New York Stock Exchange i NASDAQ. Są to głównie przedsiębiorstwa amerykańskie. Indeks ten jest najbardziej znanym wskaźnikiem zarządzanym przez Standard & Poor's (S&P).



REIT – wyniki za 2022

Sector	Number of Constituents	September 30, 2023		
		Total Return (%)		
		2022	September	2023: YTD
FTSE Nareit All Equity REITs	141	-24.95	-7.04	-5.61
FTSE Nareit Equity REITs	134	-24.37	-6.80	-2.14
Industrial	11	-28.58	-8.50	1.73
Office	19	-37.62	-10.74	-17.41
Retail	30	-13.29	-6.54	-8.93
Shopping Centers	17	-12.54	-4.74	-3.19
Regional Malls	3	-22.91	-3.40	-3.27
Free Standing	10	-6.53	-10.17	-16.89
Residential	19	-31.34	-7.92	-1.64
Apartments	14	-31.95	-9.31	-2.77
Manufactured Homes	3	-28.34	-3.37	-9.04
Single Family Homes	2	-31.88	-6.64	11.02
Diversified	12	-15.73	-12.67	-23.24
Lodging/Resorts	13	-15.31	0.85	0.81
Health Care	15	-22.18	-3.90	3.14
Self Storage	4	-26.73	-4.52	-4.06
Timber	3	-19.48	-5.66	1.48
Infrastructure	4	-28.61	-8.88	-24.62
Data Centers	2	-27.97	-7.12	16.39
Gaming	2	-	-6.23	-6.23
Specialty	7	-0.78	-6.57	-0.16

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- **Zmiany w planowaniu przestrzennym**
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

Reforma planowania przestrzennego z 2023 roku

- W 2023 roku wprowadzono istotne i szerokie zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których celem było:

- zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego

- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i przyrodniczo cenne

- ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych

- cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym

- większa przejrzystość konsultacji społecznych

Całościowe koncepcje urbanistyczne – przyszłe ZPI?!?



• CAŁOŚCIOWE
KONCEPCJE
URBANISTYCZNE

• ZABUDOWA
MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA
(MW, MW*, MW/U,
MW/U*, MW/MN)

• ZABUDOWA
MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA
(MN, MN*, MN/U,
MN/MW*)

- Obszar „Moraska”
- Obszar „Ostrów Tumski – część północna”
- Obszar „Komandoria”
- Obszar „Kobylepole”
- Obszar „Garaszewo”
- Obszar „Starołęka”
- Obszar „Rudnicze”
- Obszar „Górecka”
- Obszar „Wolnych Torów”
- Obszar „Strzeszyn”

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- **Polityka mieszkaniowa państwa** (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

- **Rodzina na Swoim** - do 35 roku życia (2007-2013) - dopłata od Banku Gospodarstwa Krajowego o równowartości 50% odsetek kredytu przez pierwsze 8 lat zobowiązania; liczba udzielonych preferencyjnych kredytów wyniosła niemal 200 tysięcy.
- **Mieszkanie dla Młodych** - do 35 roku życia (2014-2018). Z pomocą programu kupiono ponad 110 tysięcy nieruchomości, a najwięcej zaakceptowanych wniosków było w roku 2016 (27 085 przyznanych dotacji). Największą popularnością program cieszył się w województwach mazowieckim i wielkopolskim (po 15 proc. ogółu). Program kosztował niemal 3 miliardy złotych. Ponad 95 proc. dotacji dotyczyło lokali mieszkalnych, niecałe 5 proc. - domów jednorodzinnych. Średnia powierzchnia nieruchomości wyniosła 55,76 m.kw.
- **Mieszkanie Plus** – od 2017 – dla najemców (np. Jarocin)
- **Mieszkanie bez wkładu własnego** - zakłada on gwarancję wkładu własnego do 20% maksymalnie do kwoty 100 tys. zł przez minimum 15 lat, spłata kredytu rodzinnego (2022)
- **Pierwsze Mieszkanie** - do 45 roku życia = Bezpieczny Kredyt 2% + Konto Mieszkaniowe (oszczędnościowe). Wg stanu na 23.11.2023 r. liczba zawartych umów kredytowych BK2% przekroczyła 40,8 tys. Złożono ok. 90,3 tys. wniosków, z czego ponad 69,3 tys. stanowią wnioski zweryfikowane. Łączna kwota bezpiecznych kredytów to ponad 16,5 mld zł.



Mieszkańcówka czeka na ruch nowego rządu. Oto co koalicja obiecywała w kampanii



Marcin Kaźmierczak

redaktor Bankier.pl

publikacja

2023-12-04 06:00

Trzy zdania na temat mieszkalnictwa znalazły się w umowie koalicyjnej podpisanej niedawno przez Koalicję Obywatelską, Trzecią Drogę oraz Nową Lewicę. Przejrzeliśmy jednak ich niedawne programy wyborcze, by sprawdzić, jakie plany na tzw. mieszkańcówkę może mieć potencjalny rząd Donalda Tuska.



Deweloperzy wskazali priorytety mieszkaniowe na pierwsze 100 dni rządu

publikacja

2023-12-03 08:00

Nowe sojusze w powyborczej rzeczywistości nie przyniosły jeszcze rozstrzygnięć, w którą stronę powinna zmierzać polityka mieszkaniowa, jednakże pewne zwiastuny zostały już zasygnalizowane podczas konferencji prasowej „Priorytety mieszkaniowe na pierwsze 100 dni rządu” zorganizowanej przez Pracodawców RP i Polski Związek Firm Deweloperskich.



Polityka mieszkaniowa w obietnicach przedwyborczych 2023

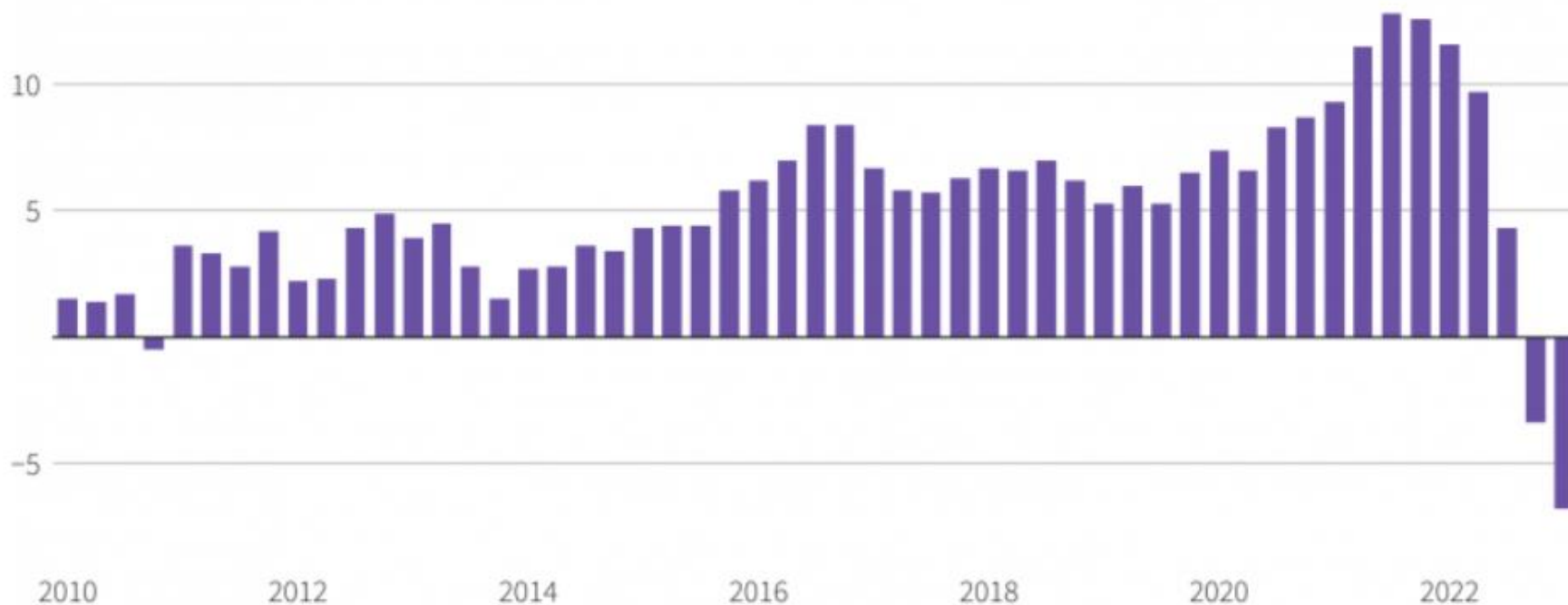
- PiS – program „Przyjazne osiedle” – 10 mld zł w 10 lat. Koncentracja na osiedlach wielkopłytowych, także w miastach średniej wielkości. Plus c.d. wakacji kredytowych.
- KO – kredyt 0% na pierwsze mieszkanie, dopłaty dla najemców mieszkań 600zł/mc, uwolnienie gruntów z zasobu „Mieszkania Plus”, uwolnienie pustostanów z zasobów gminnych (roczny koszt 10 mld zł), 3 mld zł rocznie na TBS-y.
- Nowa Lewica – remonty pustostanów w zasobie gminnym (uruchomienie 20.000 mieszkań rocznie), wsparcie dla TBS-ów, SIM-ów, spółdzielni i kooperatyw mieszkaniowych, zamrożenie oprocentowania kredytów na mieszkania zaciągniętych do końca 2021 roku.
- Trzecia Droga – budowa 1 mln mieszkań w latach 2023-2027, „Akademik za złotówkę” (dla studentów i uczniów dojeżdżających, ale kryterium dochodowe).
- Konfederacja – obniżka cen mieszkań o 30% dzięki uwolnieniu obrotu nieruchomościami rolnymi w miastach, przeznaczeniu gruntów na handel i usługi także na mieszkania, programowi „lokal za grunt” ułatwiającemu deweloperom dostęp do nieruchomości pozostających w zasobach gminnych w zamian za przekazywanie samorządowi części mieszkań na wynajem.

- Nowe pozwolenia na budowę w **Niemczech** - ich liczba spadła o ponad 27 proc. w pierwszym półroczu 2023 r. (względem 2022)
- Liczba wydanych pozwoleń na budowę we **Francji** zmniejszyła się o 28 proc. w okresie styczeń-lipiec 2023 (względem 2022)
- Aktywność budownictwa mieszkaniowego w **Wielkiej Brytanii** ma spaść w 2023 roku o ponad 25 proc. (względem 2022)
- **Szwecja** przeżywa najgorszy zastój od kryzysu lat 90. XX wieku, z wskaźnikami budownictwa niższymi niż jedna trzecia tego, co jest uznawane za konieczne, aby nadążyć za popytem.

German home prices

German home prices declined in the second quarter by the most since the nation's statistics office began keeping data, down 9.9% from a year earlier, the latest sign of stress in the sector.

● Change from year earlier, in %





Kryzys mieszkaniowy w Kanadzie. Brakuje 3,5 mln domów i mieszkań

© 2023-09-02 09:12 aktualizacja: 2023-09-03, 19:14

Udostępnij przez



— NAJNOWSZE

Blisko 400 tys. Palestyńczyków straciło pracę z powodu wojny

ŚWIAT

Pentagon: amerykański okręt wojenny i statki handlowe zaatakowane na Morzu Czerwonym

ŚWIAT

Puchar Świata w skokach. Dawid Kubacki na 22. miejscu w Lillehammer. Nie ma mocnych na Krafte

SPORT

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- **Deweloperzy**
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

Lata	Ogółem			Inwestorzy indywidualni			Deweloperzy		
	Polska	Poznań	Powiat poznański	Polska	Poznań	Powiat poznański	Polska	Poznań	Powiat poznański
2005	114 066	3 375	2 894	58 685	576	1 566	37 641	2 459	1 066
2006	115 353	2 828	2 367	53 525	448	1 502	42 029	2 072	703
2007	133 698	3 986	3 320	66 219	522	1 915	51 077	3 238	1 162
2008	165 189	3 343	4 535	75 529	572	2 187	74 512	2 642	2 035
2009	160 002	3 531	3 972	64 707	417	2 206	79 590	2 854	1 601
2010	135 835	3 180	3 803	64 622	470	2 009	59 324	2 659	1 711
2011	130 954	2 512	4 324	65 442	389	1 754	56 925	2 102	2 542
2012	152 904	2 734	3 886	70 269	383	1 714	74 367	2 213	2 135
2013	145 136	2 597	3 597	71 952	333	1 767	65 723	2 063	1 788
2014	143 166	3 642	3 318	66 266	307	1 491	68 928	3 299	1 827
2015	147 711	3 629	3 815	67 753	300	1 585	74 425	3 184	2 220
2016	163 325	2 915	4 068	65 706	317	1 564	91 516	2 536	2 504
2017	178 342	4 069	4 621	67 657	294	1 575	105 027	3 685	3 024
2018	185 063	4 006	4 949	66 220	321	1 515	112 317	3 545	3 369
2019	207 425	5 043	4 888	69 226	379	1 504	131 435	4 182	3 329
2020	220 831	4 927	4 653	73 991	400	1 330	142 691	4 476	3 302
2021	234 680	6 389	6 201	88 130	361	1 849	141 941	5 630	4 344
2022	238 490	5 319	5 838	90 734	299	1 989	143 971	4 896	3 849

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS



Lata	Inwestorzy indywidualni			Deweloperzy		
	Polska	Poznań	Powiat poznański	Polska	Poznań	Powiat poznański
2005	51%	17%	54%	33%	73%	37%
2006	46%	16%	63%	36%	73%	30%
2007	50%	13%	58%	38%	81%	35%
2008	46%	17%	48%	45%	79%	45%
2009	40%	12%	56%	50%	81%	40%
2010	48%	15%	53%	44%	84%	45%
2011	50%	15%	41%	43%	84%	59%
2012	46%	14%	44%	49%	81%	55%
2013	50%	13%	49%	45%	79%	50%
2014	46%	8%	45%	48%	91%	55%
2015	46%	8%	42%	50%	88%	58%
2016	40%	11%	38%	56%	87%	62%
2017	38%	7%	34%	59%	91%	65%
2018	36%	8%	31%	61%	88%	68%
2019	33%	8%	31%	63%	83%	68%
2020	34%	8%	29%	65%	91%	71%
2021	38%	6%	30%	60%	88%	70%
2022	38%	6%	34%	60%	92%	66%

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS



Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w Polsce

Lata	Liczba wydanych pozwoleń na budowę
2018	257 568
2019	268 775
2020	276 149
2021	341 203
2022	298 372
2023 (3 kwartały)	174 370
2023 (<i>prognoza</i>)	232 493

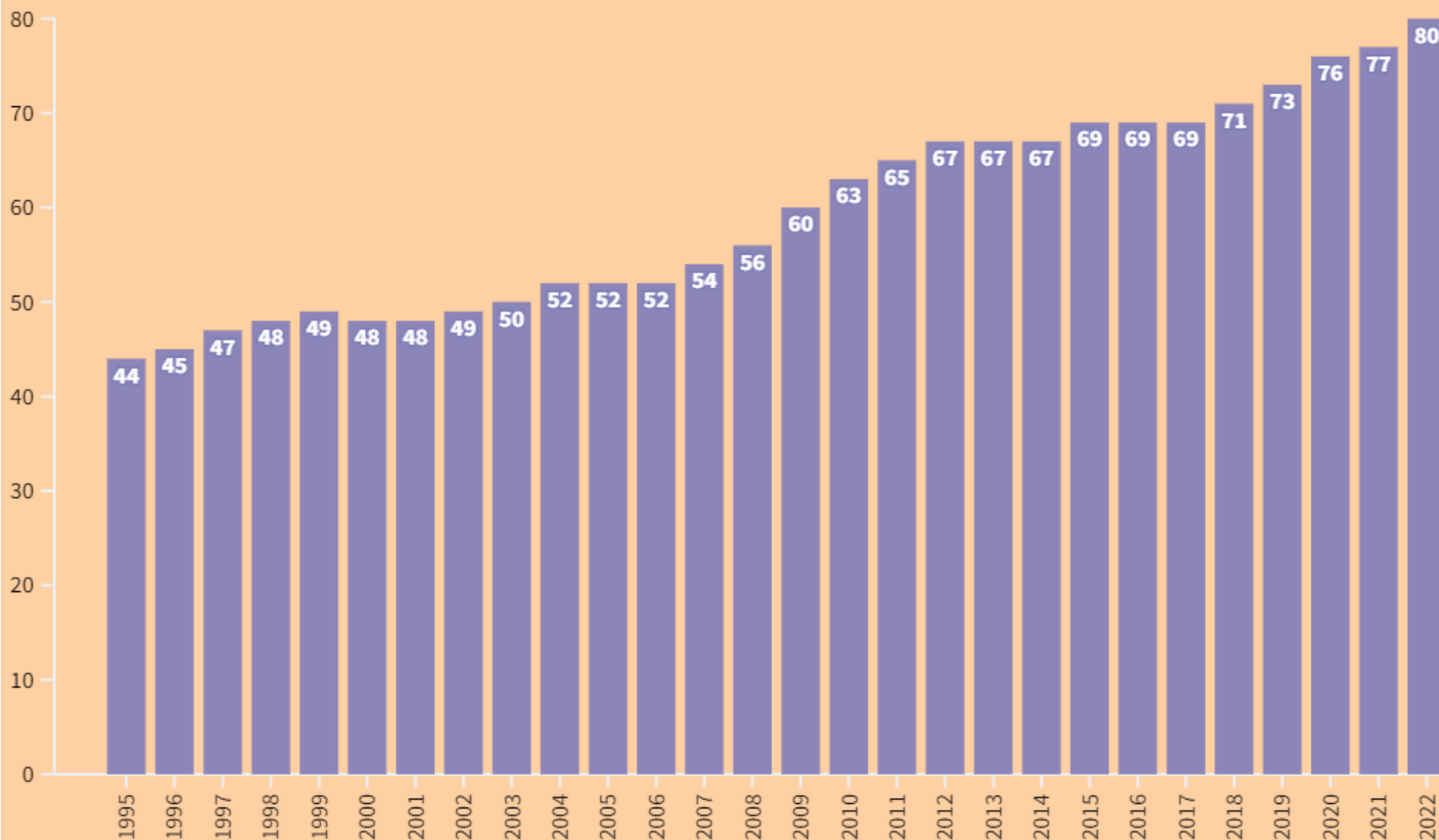
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- **Bogacenie i starzenie się społeczeństwa**
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- Akademiki

PKB per capita w Polsce

według standardu siły nabywczej (PPS) jako procent średniej unijnej



Źródło: GUS

Pokolenie	Lata urodzenia	Dominujące cechy zachowania
Tradycjonaści	1900 – 1945	Lojalni, zdyscyplinowani
Baby Boomers (pokolenie powojenne)	1946 – 1964	Odpowiedzialni, etyczni, etos pracy
Gen X (pokolenie X, „iksy”)	1965 – 1980	Niezależni, myśliciele, efektywni
Gen Y („milenialsi”)	1981 – 1994	Uspołecznieni, pewni siebie, mniej niezależni
Gen Z („zetki”)	1995 – 2012	Niekomunikatywni, uzależnieni technologicznie
Gen Alpha (pokolenie Alfa)	2013 – ...?	Zwirtualizowani?

Źródło: MacKenzie&McGuire (2016), Glass (2007), Wiedmer (2015)



DŁUGOŚĆ ŻYCIA CZŁOWIEKA I POJĘCIE STAROŚCI

- dożywalność człowieka w czasach prehistorycznych 30-35 lat,
- w okresie starożytności 35-40 lat - to człowiek stary,
- współcześnie wg WHO (World Health Organization, Światowa Organizacja Zdrowia) – wiek przedstarczy 45-59 lat, wczesna starość 60-74 lata, starość pośrednia 75-89 lat, starość późna po 90 roku życia.

DŁUGOŚĆ ŻYCIA CZŁOWIEKA

Średnie dalsze trwanie życia Polek i Polaków (komunikat GUS z dnia 27.03.2023r.)

- dla 60-latka jeszcze ok. 250 m-cy (21 lat),
- dla 65-latka jeszcze ok. 210 m-cy (17-18 lat),
- dla 70-latka jeszcze ok. 170 m-cy (14 lat),
- dla 75-latka jeszcze ok. 130 m-cy (11 lat),
- dla 80-latka jeszcze ok. 96 m-cy (8 lat),
- dla 85-latka jeszcze ok. 70 m-cy (6 lat),
- dla 90-latka jeszcze ok. 48 m-cy (4 lata).

Uwaga! W Polsce kobiety żyją ok. 7-8 lat dłużej niż mężczyźni.

Badania w Poznaniu – podział respondentów na 6 grup wiekowych

Grupa wiekowa	Charakterystyka
do 24 lat	Okres edukacji
25-29 lat	Początek rozwoju zawodowego i podejmowanie pierwszych, samodzielnych decyzji na rynku mieszkaniowym
30-44 lata	Okres silnego zaangażowania zawodowego i/lub rozwoju rodzinnego
45-59 lat	Okres stabilizacji życiowej, w wieku produkcyjnym niemobilnym
60-69 lat	Faza “odcinania kuponów”, schyłek aktywności zawodowej
70 lat lub więcej	Wiek senioralny



Analizowano 10 atrybutów mieszkań:

- stan techniczny mieszkania,
- stan techniczny budynku,
- ogrzewanie,
- technologię wykonania budynku,
- lokalizację,
- wielkość mieszkania,
- układ pomieszczeń,
- jasność pomieszczeń,
- atrakcyjność widoku z okna,
- wygląd budynku.

Ważność cech mieszkań - wg grup wiekowych respondentów

Cechy rynkowe mieszkań	Grupy wiekowe respondentów						Średnia ocena (całe życie)	Odchylenie standard. oceny (całe życie)
	do 24 lat	25 - 29	30 - 44	45 - 59	60 - 69	70 lub więcej		
Stan techniczny mieszkania	8,80	8,58	8,87	8,97	<u>9,17</u>	8,95	8,89	0,20
Ogólny stan techniczny budynku	8,35	8,55	8,93	9,04	<u>9,07</u>	8,81	8,79	0,29
Ogrzewanie	8,29	8,53	8,76	9,02	<u>9,05</u>	8,89	8,76	0,30
Technologia wykonania budynku	8,03	8,54	8,83	8,93	<u>8,95</u>	8,56	8,64	0,35
Lokalizacja	8,48	8,53	8,61	8,73	<u>8,79</u>	8,55	8,62	0,12
Wielkość mieszkania	8,20	8,39	<u>8,72</u>	8,48	8,54	8,38	8,45	0,18
Układ pomieszczeń	7,91	8,29	8,58	8,64	<u>8,66</u>	8,36	8,41	0,29
Jasność pomieszczeń	7,60	8,04	8,34	8,83	<u>8,98</u>	8,52	8,38	0,51
Atrakcyjność widoku z okna	6,85	7,17	7,70	8,19	<u>8,44</u>	8,05	7,73	0,62
Wygląd budynku	7,04	7,38	7,79	8,11	<u>8,14</u>	7,83	7,72	0,43

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- **Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania**
- Akademiki

Potencjały rynku mieszkaniowego

- Najem: okazjonalny, instytucjonalny, społeczne agencje najmu (SAN)
- PRS (ang. Private Rented Sector) – najem instytucjonalny
- Kooperatywy mieszkaniowe
- Rewitalizacja miast/suburbanizacja miast, OZE (odnawialne źródła energii)
- REIT (ang. Real Estate Investment Trust) – fundusze inwestycyjne na rynku nieruchomości
- Zmiany w planowaniu przestrzennym
- Polityka mieszkaniowa państwa (instrumenty wsparcia uczestników rynku)
- Deweloperzy
- Bogacenie i starzenie się społeczeństwa
- Biura, sklepy i magazyny – na mieszkania
- **Akademiki i inne**

Prywatne akademiki

- W Polsce studiuje około 1,2 mln osób. Miejsca w akademikach odpowiadają 9% tej liczby (około 110 000 łóżek).
- W ostatnich latach w Polsce powstało ok. 13 000 miejsc w akademikach o podwyższonym standardzie.
- W planach jest utworzenie kolejnych 12 000 zlokalizowanych w największych miastach akademickich. W roku 2023 miało powstać 3 000 miejsc, a w roku 2024 – 6 200.
- Dynamiczny trend budowy prywatnych domów studenckich w Polsce może stanowić skuteczną odpowiedź na rosnące ceny najmu mieszkań od osób prywatnych. Najsilniejszym podmiotem jest Student Depot (oferuje około 3.000 miejsc), na drugim miejscu Xior SH, z blisko 2 000 miejsc.



Student Depot

[Nasze akademiki](#) ▾

[Apartamenty](#)

[Udoga](#)



Prywatny akademik premium w Poznaniu

**STUDENT
ACCOMMODATION**

CONFERENCE • SHOWCASE • AWARDS

2022 WINNER



WYPRZEDANE NA ROK AKADEMICKI 2023/24



Pokój jednoosobowy premium z łazienką w apartamencie



Liczba osób: 1



Łóżka: 1



Łazienka z prysznicem



Aneks kuchenny



Metraż 20m²

To studio jest niezależne i w pełni wyposażone, zamykane na klucz. Znajdziesz w nim łóżko, biurko z krzesłem, szafę oraz szafki na książki. Wraz z mieszkańcem mieszkania obok macie do dyspozycji współdzieloną na dwie osoby kuchnię. Powierzchnia studia wynosi około 20 m². Przytulności dodaje wykładzina dywanowa na podłodze. W studiu możesz komfortowo studiować i odpoczywać. Do dyspozycji masz prywatną łazienkę z prysznicem.

Nie musisz się niczym martwić, ponieważ w opłatę **All Inclusive wynoszącą 290 zł** wliczona jest, siłownia, nielimitowane zużycie mediów, dostęp do strefy work&chill, ochrona 24/7 i pomoc technika. Szybkie Wi-Fi w pokojach i strefach wspólnych jest bezpłatne.

Cena już od 1610 zł/mies. plus opłata All Inclusive ↑

Sprawdź szczegóły

Zarezerwuj

**STUDENT
ACCOMMODATION**

CONFERENCE · SHOWCASE · AWARDS

2022 WINNER

INTERNATIONAL OPERATOR
OF THE YEAR



Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- Condohotele
- Flipy
- Patodeweloperka
- Budynki w technologii wielkopłytywowej
- System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)



Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- **Condohotele**
- Flipy
- Patodeweloperka
- Budynki w technologii wielkopłytkowej
- System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)

Condohotel

- **Condohotel, hotel condo** – budynek stanowiący połączenie condominium (zbioru jednostek mieszkalnych) i hotelu. Najczęściej jest to obiekt z segmentu premium, kategoryzowany na 4-5 gwiazdek lub luksusowy tzw. holiday resort, czyli obiekt wakacyjny w miejscowości wypoczynkowej.
- Co ważne – poszczególne lokale nie są lokalami mieszkalnymi tylko użytkowymi (nie można się w nich meldować, przebywać całorocznie)



Prezes UOKiK: Gwarantowane 10%, rozmach i celebryci? "Uważałbym"



Malwina Wrotniak
redaktor naczelna Bankier.pl

publikacja
2019-10-25 06:00

Oferty "gwarantowanych" 6-7, a nawet 10 procent z inwestycji na rynku nieruchomości zbierają żniwo, dlatego UOKiK nie odpuszcza tej branży. W rozmowie z Bankier.pl prezes Urzędu Marek Niechciał ostrzega: "Mamy tu do czynienia wyłącznie z obietnicą, która może się spełnić lub nie".



Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- Condohotele
- **Flipy**
- Patodeweloperka
- Budynki w technologii wielkopłytowej
- System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)



Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- Condohotele
- Flipy
- **Patodeweloperka**
- Budynki w technologii wielkopłytkowej
- System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)

"Czworaki mikrokawalerkowe" wyrosną w polu tuż za granicą Warszawy

PATODEWELOPERKA 27.11.2023, 06:00

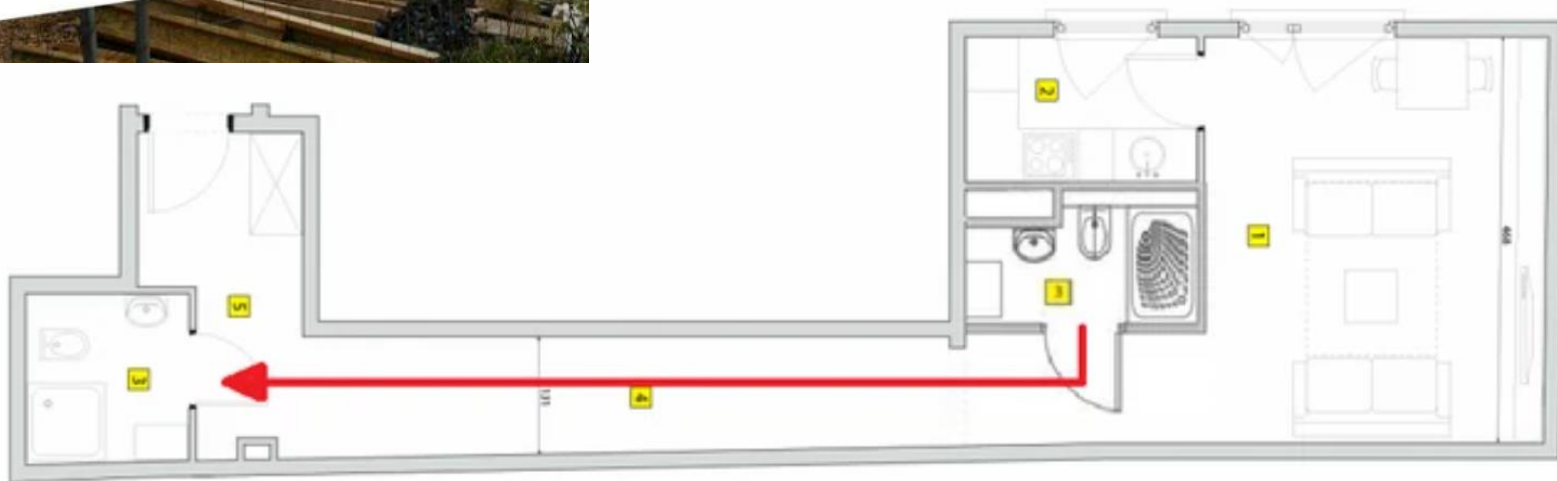


Michał Wojtczuk



• Wizualizacja osiedla Platanowa Park, które firma Magmillon zamierza zbudować przy ul. Platanowej w gminie Michałowice, ok 1,5 km na zachód od granicy Warszawy. Ulica widoczna w prawym górnym rogu to Aleje Jerozolimskie (grafika, materiały inwestora)

Sześć dwupiętrowych bloków powstanie tuż przy Alejach Jerozolimskich, zaraz za zachodnią granicą Warszawy. Znajdzie się w nich aż 400 mikrokawalerek o metrażach od 17 m kw.! Nawet plan zagospodarowania nie zatrzymał inwestycji.





Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- Condohotele
- Flipy
- Patodeweloperka
- **Budynki w technologii wielkopłytywowej**
- System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)

Problemy budownictwa wielkopłytkowego

- Około 2-2,5 mln mieszkań w Polsce
- Największym problemem nie będzie zła kondycja techniczna obiektów, ale raczej prawdopodobieństwo znacznego obniżenia relatywnej atrakcyjności na rynku nieruchomości – potrzeba rewitalizacji!

Na szczęście autorzy raportu stwierdzili, że większość budynków wykonanych w technologii wielkopłytkowej jest w dobrym stanie i wystarczy przeprowadzić prace modernizacyjne polegające na wzmocnieniu konstrukcji nośnej i ociepleniu, by **budynki mogły być użytkowane nawet przez 100 - 120 lat. Przyjmując takie założenia, łatwo policzyć, że zadbane budynki z wielkiej płyty mogą być użytkowane nawet do 2080 roku.**



Gasnące gwiazdy i potencjalne problemy

- Condohotele
- Flipy
- Patodeweloperka
- Budynki w technologii wielkopłytkowej
- **System finansowania nieruchomości – kredyty (frankowe, złotówkowe)**

Jaka przyszłość rynku mieszkaniowego?

- Ewolucyjna
- Żywa, ciekawa
- Zmiany preferencji nabywców, użytkowników zasobów
- Zmiany jakościowe
- Rozwarstwianie subsegmentów rynku
- Trudna i droga na rynku własnościowym
- Rozwój form najmu
- Reasumując: obiecująca – miejmy nadzieję



Dziękuję za uwagę

slawomir.palicki@ue.poznan.pl