



Jednorodzinne marzenie Polaków

Tym razem Polska Federacja Rynku Nieruchomości zapytała pośredników w obrocie nieruchomościami o sytuację na rynku działek budowlanych i domów jednorodzinnych, a także o to – w jakim kierunku zmierza nasze budownictwo mieszkaniowe. Czy zainteresowanie działkami budowlanymi rośnie czy maleje? Jakie jest zainteresowanie nabywaniem domów jednorodzinnych? Czy docelowo rozwinie się silniej budownictwo jednorodzinne - czy wielomieszkańciowe? PFRN zbiera opinie doświadczonych pośredników, które kształtowane są przez bezpośredni kontakt z klientami a także – zawierane przy ich udziale transakcje.

35 proc. pytaných pośredników twierdzi, że zainteresowanie działkami budowlanymi rośnie, ale tyle samo uważa - że maleje. Odpowiedzi dostajemy z całej Polski – i uwzględnić trzeba w tym przypadku specyfikę rynków lokalnych i charakterystykę podaży. Sygnały o wzroście zainteresowania są np. z północnych regionów Polski, ale już z Katowic docierają informacje, że zainteresowanie działkami maleje. *„Ruch na rynku działek budowlanych i domów w porównaniu z poprzednimi latami znacznie się zmniejszył”*- twierdzi **Adam Bryda – Pośrednik z Katowic.**

Z Gdyni, Gdańska i Koszalina dochodzą sygnały o rosnącym zainteresowaniu działkami budowlanymi. Jednak pośredniczka **Barbara Urbanowicz z Koszalina** zwraca uwagę na taki fakt: *„Bardzo złym pomysłem było ograniczenie możliwości podziału działek rolnych na powierzchnie nie mniejsze niż 3000 m². Naturalna jest ekspansja budownictwa na tereny rolne przyległe do miast. Wobec braku planów miejscowych większość podmiejskich działek ma powierzchnie powyżej 3000 m², co podraża inwestycję i niepotrzebnie komplikuje proces inwestycyjny.”*

Nie tylko Barbara Urbanowicz widzi problem braku planów i wynikające z tego zbyt duże powierzchnie działek. *„Aktualnie na rynku jest bardzo duża podaż działek niestety ze względu na braki Miejskiego Planu Zagospodarowania są to głównie działki powyżej 3000 m², co powoduje, że wielkość działki sama w sobie tworzy wysoką końcową cenę. Ceny transakcyjne niektórych działek spadły w stosunku do okresu „bańki cenowej” o ok. 40 proc. Nie przekłada się to w żaden sposób na ceny ofertowe i niektóre działki „stoją” w ofercie nawet po 2-3 lata!”* - mówi **Leszek Hardek - pośrednik z Torunia.**

Nie lepiej jest i w Bydgoszczy: *„Brak terenów budowlanych w samym mieście a tereny pod bydgoskie nie mają pełnej infrastruktury”* – zauważa **Elżbieta Trawińska pośredniczka z Bydgoszczy.**

Karol Przywara pośrednik z Brzeska uważa, że potrzebne jest *„Uwolnienie kredytów hipotecznych na zakup działek w tym głównie działek budowlanych”.*

**PFRN – materiał prasowy – 20 maja 2011 roku**

Jednak są i inwestorzy: *Lokalizacja jest dopiero drugim kryterium wyboru domu lub działki, na pierwszy plan wysunęła się cena. Klienci widzą spadek cen i oczekują ich wzrostu, więc poszukują niedrogich nieruchomości tzw. okazji i kupują, aby w przyszłości na nich zarobić, a nie koniecznie budować dom*” - twierdzi **Łukasz Gilis z podwarszawskiego Milanówka**.

Niemal wszyscy pośrednicy wskazują na zainteresowanie klientów działkami o powierzchni najwyżej 1000 m². Jeżeli są to grunty w mniejszych miejscowościach klienci oczekują ceny za m² najwyżej kilkudziesięciu złotych, zaś w pobliżu wielkich miast – skłonni są za działkę płacić nie więcej niż 200-250 zł za m².

Polacy chcą domów wolnostojących. Wskazują na to odpowiedzi blisko 80 % pośredników. To nie szeregówki, ani domy bliźniacze cieszą się największym zainteresowaniem – lecz właśnie domy wolnostojące.

Ale można to też tłumaczyć i takim faktem, że dominuje u nas – przynajmniej na obrzeżach miast-budownictwo indywidualne, to znaczy inwestorem jest właściciel przyszłego domu, a budowa często jest prowadzona sposobem gospodarczym. Szeregówki nie zbuduje się w ten sposób, a więc nie można jej mieć tanio, wyłącznie po koszcie.

Idealny dom poszukiwany to taki o powierzchni ok. 200 m², wolnostojący na najwyżej tysiącmetrowej działce za cenę nie wyższą niż 300 - 600 tys. zł w zależności od lokalizacji. To jest jednorodzinne, polskie marzenie.

O takie oferty jednak trudno: *Domy są również mocno „przeszacowane” i niektóre oferty muszą odstać również 2-3 lata, żeby zostały sprzedane*- twierdzi **Leszek Hardek z Torunia**.

Pośrednicy odpowiadali też na pytania dotyczące rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Czy w przyszłości przeważą silniej niż dotychczas budownictwo jednorodzinne, czy wielomieszkaniowe? 26 proc. pytanym uważa, że jednorodzinne, ale ponad 30 proc. twierdzi jednak, że dominować będzie budownictwo wielomieszkaniowe. Reszta - a więc dość liczna grupa 44 proc. pytanym - nie prognozuje, odpowiada bowiem: trudno przewidzieć

„Ponieważ ceny mieszkań są zbliżone do cen domów większym zainteresowaniem cieszą się domy – nieduże i nie podpiwniczone”- twierdzi **Krystyna Bernecka z Gdańska**. To odpowiedź podyktowana doświadczeniami dużego miasta, gdzie cena domu podmiejskiego często jest zbliżona do ceny mieszkania śródmiejskiego. Inaczej wygląda to z perspektywy mniejszych miast: *„Polacy zawsze pragną posiadać własny kawałek działki, teren, który stanowi dla nich ostoję. Gdyby brać pod uwagę tę tradycję, to można by było śmiało stawiać na budownictwo domów.”-* uważa **Henryka**

**PFRN – materiał prasowy – 20 maja 2011 roku**

Wiczyńska z Człuchowa – *„Jednakże w dobie rosnących kosztów utrzymania nieruchomości, posiadanych zasobów finansowych czy możliwości kredytowych Polaków, należy zwrócić uwagę, iż łatwiej dostępne dla kieszeni jest jednak mieszkanie (własność czy spółdzielcze) gdyż wartość własnego M stanowi często mniej niż połowę wartości domu.”*

Jak stymulować rozwój rynku mieszkaniowego stara się odpowiedzieć **Maciej Świtalski z Zielonej Góry**: *„Uważam, że Państwo powinno w uzasadnionych przypadkach gwarantować pozyskiwanie kredytów na szczególnie atrakcyjnych warunkach dla nisko zarabiających tak jak np. ma to miejsce w USA. Program „Rodzina na swoim” i wspieranie deweloperów nie jest dobrym rozwiązaniem. Gwarancja nisko oprocentowanego kredytu daje nabywcom szanse wyboru czy rynek pierwotny czy wtórny, czy dom czy mieszkanie itp.”*

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

Tel. 509-679-642

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 24 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.