

Uchwała Nr XXXVIII/304/05
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 22 września 2005 r.

w sprawie: zatwierdzenia i przyjęcia do realizacji Planu Operacyjnego Miasta Żyrardowa na lata 2005-2009 wynikającego ze Strategii Mieszkaniowej Miasta.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się i przyjmuje do realizacji Plan Operacyjny Miasta Żyrardowa na lata 2005-2009 wynikający ze Strategii Mieszkaniowej Miasta.

§ 2

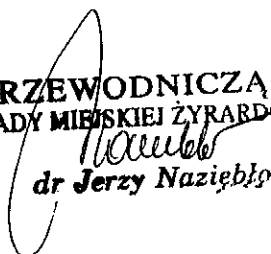
Plan Operacyjny, o których mowa w § 1 stanowi załącznik do uchwały.

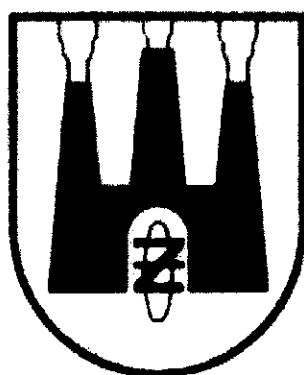
§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardów.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ ŻYRARDOWA

dr Jerzy Naziębło



**Projekt Planu Operacyjnego
Miasta Żyrardowa na lata 2005 – 2009
Wynikającego ze Strategii
Mieszkaniowej Miasta**


Z-ca Prezydenta Miasta
inż. Lucjan Chrzanowski

Żyrardów Grudzień 2004

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie stanowi dalszy ciąg prac zapoczątkowanych w 1998 roku poprzez współprace w programie wspierania gmin partnerskich z LGPP. 16 września 1999 roku Rada Gminy przyjęła uchwałą zrównoważoną strategię mieszkaniową. Aż 29 marca 2001 Plan operacyjny na lata 2001 – 2004. Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena wykonania Planu na lata 2001 – 2004, oraz propozycje w zakresie Planu na lata 2005 – 2009. Opracowanie zostało przygotowane przez konsultantów PolandProperty we współpracy ze specjalistami Urzędu Miasta Żyrardowa.

Opracowanie składa się z kilku części i obejmuje m.in. diagnozę sytuacji w obszarze budownictwa mieszkaniowego na terenie Żyrardowa, bazującą przede wszystkim na statystycznych wskaźnikach obrazujących sytuację na tym segmencie rynku. Z uwagi na brak danych statystycznych w odniesieniu do poszczególnych sołectw – jednostek pomocniczych gminy tworzona na mocy uchwały Rady tejże gminy – analiza z konieczności koncentruje się na dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego w odniesieniu do całego obszaru analizowanej gminy, jak również danych Urzędu Miasta. W celu przeprowadzenia analizy wykorzystano także raporty ekonomiczne Narodowego Banku Polskiego i banków komercyjnych, w tym przede wszystkim BRE Bank S.A.

Analiza składa się z kilku części. Punktem wyjścia dla dalszych rozważań jest określenie sytuacji makroekonomicznej kraju wraz z elementami krótkookresowej prognozy. W części drugiej analizy dokonano przeglądu rynku budowlanego w Polsce, wraz ze wskazaniem na sytuację na rynku kredytów mieszkaniowych. Kolejne części natomiast to szczegółowa charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych w aglomeracji warszawskiej oraz Żyrardowie. Całość opracowania dopełnia część stanowiąca podsumowanie analizy, ocena realizacji Planu Operacyjnego na lata 2001 – 2004, oraz propozycje na lata 2005 - 2005.

2. Otoczenie makroekonomiczne

2.1 Wprowadzenie

W gospodarce światowej, od ostatnich 12 miesięcy obserwuje się stopniowe ożywienie gospodarcze. W opinii niezależnych ośrodków badawczych, zajmujących się analizą trendów makroekonomicznych należy oczekiwać, iż ożywienie to będzie kontynuowane w roku bieżącym oraz roku następnym. W szczególności raporty powyższych ośrodków sugerują, iż nastąpi „dalsze przyspieszenie wzrostu gospodarczego w Stanach Zjednoczonych, a w konsekwencji umiarkowany wzrost aktywności gospodarczej także w strefie euro”.

Początkowa faza ożywienia gospodarczego w Polsce wywołana jest przede wszystkim przez dynamicznie rosnący eksport. Przy założeniu utrzymania się tempa wzrostu spożycia na poziomie zbliżonym do obserwowanego na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2004 r., oczekuje się zahamowania spadku nakładów inwestycyjnych, co w rezultacie może doprowadzić do przyspieszenia tempa wzrostu gospodarczego w 2004 r. (średnio, w opinii analityków największych banków w Polsce, szacuje się, że wzrost ten – w ujęciu rok do roku – wyniesie około 4,8% - 5,0%).

W kolejnych latach należy natomiast oczekiwać kontynuacji tendencji wzrostowych gospodarki, związanych z utrzymaniem się wysokiej konkurencyjności w handlu zagranicznym oraz z dalszą poprawą dynamiki nakładów inwestycyjnych (zobacz ryc. 1).

Istotnym (krytycznym) czynnikiem warunkującym ww. kontynuację tendencji wzrostowych będzie postęp w reformie sektora finansów publicznych. Kończąca się kadencja obecnego rządu, oraz tym samym perspektywa wdrożenia przygotowanego przez dotychczasową ekipę decydentów planu naprawy finansów publicznych¹ może sugerować, iż w okresie do końca 2005 r. (przy założeniu nie wystąpienia przyspieszonych wyborów parlamentarnych) najbardziej prawdopodobna jest jedynie

częściowa realizacja tego zamierzenia. Niepewność związana z poprawą kondycji finansów publicznych, oraz związane z tym wysokie potrzeby pożyczkowe państwa, będzie ograniczać dostęp sektora prywatnego do źródeł finansowania¹¹. Konkludując, można wysunąć tezę, iż sytuacja finansów publicznych nadal może być czynnikiem spowalniającym tempo wzrostu gospodarczego.

Wyższe tempo wzrostu gospodarczego, oczekiwane w roku bieżącym, nie przyniesie jednak istotnego zwiększenia wielkości zatrudnienia, bowiem musiałoby się to wiązać z obniżeniem kosztów pracy dla przedsiębiorców oraz stworzeniem „dogodnego środowiska legislacyjnego” dla korzystniejszych warunków działania nowopowstających przedsiębiorstw.

W tych warunkach możliwości produkcyjne polskiej gospodarki będą się stopniowo zwiększać, a głównym czynnikiem determinującym dynamikę tego wzrostu będzie akumulacja kapitału.

Jednocześnie w dwóch najbliższych latach należy się spodziewać – biorąc pod uwagę uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne – iż nastąpi większa niż obecnie presja inflacyjna wynosząca średnio w tym okresie około 2,5% +/-1 punkt procentowy. Z drugiej strony założenie to może się okazać fałszywe w przypadku niepewności w sferze finansów publicznych. Bowiem większe potrzeby fiskalne, wynikające z deficytu finansów publicznych, mogą oddziaływać w kierunku zwiększenia konsumpcji i tym samym stopy inflacji. Opieszałość we wprowadzeniu w życie reform uzdrawiających stan finansów publicznych może spowodować odpływ kapitału, w tym m.in. kapitału zagranicznego, a w dalszej kolejności osłabienie kursu złotego oraz wzrost inflacji.

2.2 Sytuacja makroekonomiczna

Według wstępnych szacunków produkt krajowy brutto (PKB) w 2003 r.¹² (w cenach bieżących) ukształtował się na poziomie ok. 804,7 mld zł. Tak więc, wzrost realny produktu krajowego brutto, w porównaniu z 2002 r., wyniósł 3,7 % (w cenach stałych

roku poprzedniego). W 2002 r., w porównaniu z 2001 r., zanotowano wzrost PKB jedynie o 1,4 %.

Wartość dodana brutto w gospodarce narodowej w 2003 r., była realnie wyższa w porównaniu z 2002 r. o 3,4 %. W 2002 r. jej wzrost wyniósł 1,3 %, w stosunku do 2001 r. W 2003 r. znacznie poprawiły się wyniki gospodarcze w przemyśle. Nadal obniżały się wyniki gospodarcze w budownictwie, choć spadek ten był mniejszy niż w 2002 r. Większą niż przed rokiem dynamikę odnotowano w sektorze usług rynkowych.

Tabela 1

Podstawowe charakterystyki makroekonomiczne na przestrzeni ostatnich 3 lat

	2001					2002					2003		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	rok	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	rok	I kw.	II kw.	III kw.
	Realny wzrost												
PKB	2,2	0,9	0,8	0,2	1,0	0,5	0,9	1,8	2,2	1,4	2,2	3,8	3,3
Popyt krajowy	-1,0	-1,7	-1,5	-2,3	-1,7	-0,1	1,1	1,2	1,3	0,9	2,3	1,9	2,3
Spożycie ogółem	1,2	1,1	1,7	2,7	1,7	2,8	2,6	2,8	3,2	2,8	1,0	2,9	2,1
Spożycie indywidualne	1,5	1,5	2,1	3,2	2,0	3,5	2,9	3,1	3,5	3,3	1,4	3,9	2,8
Akumulacja brutto	-12,6	-12,2	-12,5	-13,0	-12,6	-17,9	-5,5	-5,6	-3,7	-6,9	12,7	-3,1	3,1
Nakłady brutto na środki trwałe	2,1	-8,0	-11,7	-12,0	-8,8	-12,8	-7,9	-5,9	-3,6	-6,8	-3,6	-1,7	3,5
Stopa oszczędzania gosp. dom. (%)	9,4	10,9	10,6	11,6	10,6	5,0	8,5	6,5	8,4	7,1	4,3	7,6	
Stopa oszczędności finans. gosp. dom.	5,3	3,9	4,0	4,8	4,5	2,0	3,2	-0,5	0,6	1,3	2,4	2,2	
Stopa bezrobocia (%)	16,1	15,9	16,3	17,5	17,5	18,2	17,4	17,6	18,1	18,1	18,7	17,8	17,3
Dochody do dyspozycji*	101,8	101,2	102,6	100,1	101,4	98,7	100,1	98,6	99,8	99,2	100,4	101,8	
Zadłużenie Skarbu Państwa (w mld zł)	273,2	271,6	291,8	283,9	283,9	309,3	320,8	331,2	327,9	327,9	353,4	362,6	367,1
Deficyt budżetu państwa (w mld zł)	-14,9	-18,8	-21,8	-32,3	-32,3	-16,4	-24,9	-29,1	-39,1	-39,1	-15,5	-23,8	-33,7
Zadłużenie zagraniczne (w mld EUR)	80,8	83,5	80,2	81,2	81,2	84,5	80,7	81,6	79,5	79,5	81,4	80,2	

Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS

Wartość dodana w przemyśle w 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, wzrosła o 7,7%. W 2002 r., w porównaniu z 2001 r., wartość dodana brutto w przemyśle

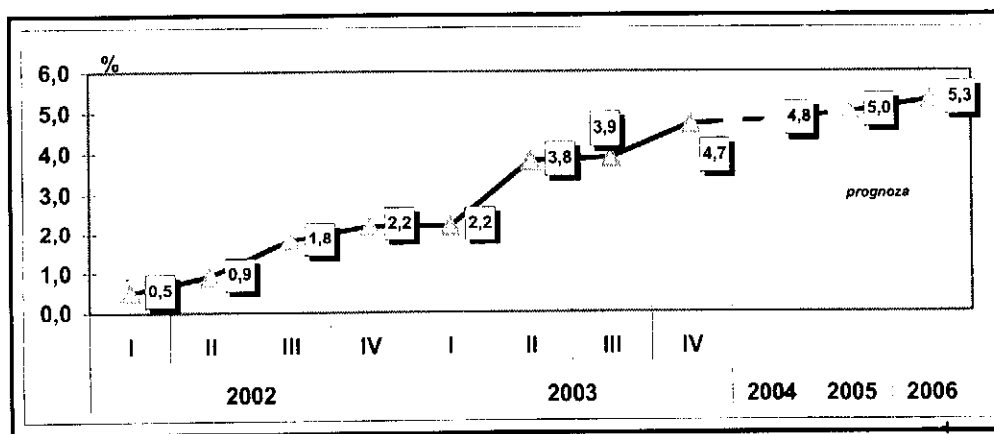
obniżyła się o 0,2%. Natomiast wartość dodana w budownictwie w 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, obniżyła się o 5,1 %, wobec spadku o 8,6 % w 2002 r. W sektorze usług rynkowych wartość dodana brutto w 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, wzrosła o 4,3 %. W 2002 r., w porównaniu z 2001 r., wartość dodana brutto w sektorze usług rynkowych wzrosła o 3,9 %.

Popyt krajowy w 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, wzrósł o 2,3 %, przy wzroście PKB o 3,7 %. W 2002 r., w porównaniu z 2001 r., zanotowano wzrost popytu krajowego o 0,8 % przy wzroście PKB o 1,4 %. Spożycie ogółem w 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, wzrosło o 2,5 % w tym spożycie indywidualne wzrosło o 3,1 %. W 2002 r., w porównaniu z 2001 r., spożycie ogółem wzrosło o 2,8 %, w tym spożycie indywidualne – o 3,3 %.

W 2003 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, nakłady brutto na środki trwałe obniżyły się o 0,9 %, wobec spadku o 5,8 % w 2002 r.. Pomimo wyraźnej poprawy dynamiki nakładów brutto na środki trwałe, nastąpiło dalsze zmniejszenie stopy inwestycji w całej gospodarce narodowej, tj. relacji tych nakładów do produktu krajowego brutto (w cenach bieżących), w stosunku do notowanej w 2002 r.

Ryc. 1

Dynamika produktu krajowego brutto (w % ceny stałe)



Źródło: Zestawie własne na podstawie danych GUS

Średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2003 r. wyniósł 0,8% i był niższy niż w 2002 r. oraz mniejszy od założonego w ustawie budżetowej. Wpłynęła na to wolniejsza niż w roku poprzednim dynamika cen w większości podstawowych grup towarów i usług.

2.3 Ludność

Według wstępnych szacunków, liczba ludności Polski w końcu 2003 r. wyniosła 38.189,0 tys. osób i była o 30 tys. osób mniejsza niż w 2002 r. Tempo spadku ludności w 2003 r. było nieznacznie większe niż w roku poprzednim. W latach 90-tych obserwowano znaczący spadek liczby urodzeń. W 2003 r., podobnie jak przed rokiem, przyrost naturalny był ujemny i wyniósł minus 14,1 tys. osób (w 2002 r. minus 5,7 tys.).

Szacuje się, że w 2003 r. liczba urodzeń żywych wyniosła 351,2 tys., tj. o 2,6 tys. mniej niż w 2002 r. oraz o ok. 196,5 tys. mniej niż w 1990 r. i o 372,4 tys. mniej niż w 1983 r., który był szczytowym rokiem ostatniego wyżu demograficznego. Współczynnik urodzeń obniżył się do poziomu 9,2‰ i był o 5,1 pkt niższy niż w 1990 r. oraz o 0,1 pkt niższy niż w 2002 r. Zmniejszanie się liczby urodzeń dotyczyło zarówno rodzin zamieszkałych w miastach, jak i rodzin wiejskich.

Według szacunków, w 2003 r. zawarto 195,5 tys. nowych związków małżeńskich, tj. o 3,6 tys. więcej niż przed rokiem. Współczynnik małżeństw liczony na 1000 ludności nieznacznie wzrósł do poziomu 5,1‰. Rozwiodło się ok. 47 tys. par małżeńskich (przed rokiem ponad 45 tys.). Współczynnik rozwodów utrzymał się na poziomie 1,2‰.

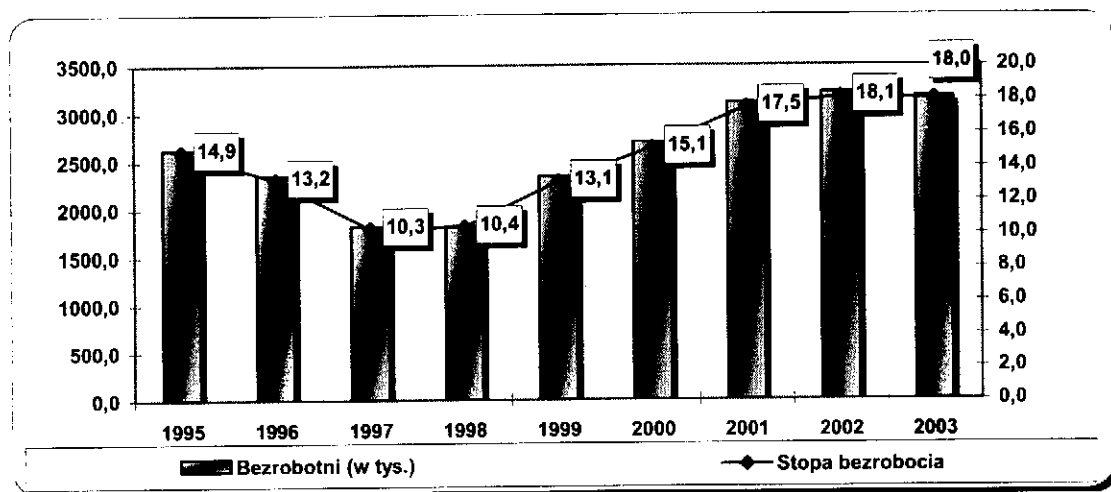
2.4 Rynek pracy

W 2003 r. obserwowano dalszy spadek przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w stosunku do roku poprzedniego, jednak mniejszy niż odpowiednio w 2002 r. W okresie dwunastu miesięcy 2003 r. bezrobocie rejestrowane zmniejszyło

się w skali roku, podczas gdy w analogicznym okresie w latach poprzednich notowano jego wzrost.

Ryc. 2

Bezrobocie w Polsce (stan na koniec okresu)



Źródło: GUS

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2003 r. wyniosło 4.724,4 tys. osób i było o 3,8% mniejsze niż w roku poprzednim (wobec spadku odpowiednio o 4,4% w 2002 r.). W okresie dwunastu miesięcy 2003 r. liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy zmniejszyła się o 41,3 tys. osób, do 3175,7 tys. osób (wobec wzrostu odpowiednio o 101,9 tys. w 2002 r.). W stosunku do grudnia 2002 r. spadek bezrobocia notowano w 14 województwach, największy – w woj. podlaskim (o 5,6%), świętokrzyskim (o 3,6%) oraz warmińsko-mazurskim (o 3,5%), natomiast wzrost – w woj. zachodniopomorskim (o 0,6%) i kujawsko-pomorskim (o 0,2%).

Odnotowano wzrost, w skali roku liczby osób długotrwale bezrobotnych. W końcu grudnia 2003r. liczba osób pozostających bez pracy dłużej niż 1 rok wyniosła 1.666,3 tys. (o 21,0 tys. więcej niż odpowiednio w roku poprzednim) i stanowiła 52,5% ogółu bezrobotnych (wobec 51,2% w analogicznym miesiącu 2002 r.).

Osoby bez prawa do zasiłku stanowiły w grudniu ub. roku 84,9% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych, wobec 83,3% przed rokiem.

2.5 Wynagrodzenia i świadczenia społeczne

W 2003 r. obserwowano nieco wyższy niż w 2002 r. wzrost przeciętnych realnych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw w skali roku (najwyższy – w czwartym kwartale, wobec bardzo niskiego odpowiednio przed rokiem). Przeciętne realne emerytury i renty brutto rosły w 2003 r. szybciej niż wynagrodzenia, ale wolniej niż przed rokiem. Dynamika siły nabywczej przeciętnych emerytur i rent brutto = pozarolniczego systemu ubezpieczeń społecznych była wyższa niż emerytur i rent brutto rolników indywidualnych.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2003 r. wyniosło 2.341,53 zł i było o 2,8% większe niż w roku poprzednim (w 2002 r. wzrosło odpowiednio o 3,4%). W 2003 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto bez wypłat z zysku w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 2.337,76 zł i było o 2,9% wyższe niż przed rokiem. Siła nabywcza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw w grudniu ub. roku zwiększyła się o 8,9% w stosunku do listopada, a w skali roku – o 3,4%.

3. Rynek budowlany i mieszkaniowy w Polsce

3.1 Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej

W podmiotach wykonawstwa budowlanego zatrudniających powyżej 9 osób wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej realizowanej systemem zleceńowym... wykonanej siłami własnymi (bez podwykonawców) w maju 2004r. wyniosła 2.539,5 mln zł.

Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej w maju 2004r. w stosunku do analogicznego miesiąca roku 2003 była niższa (w cenach porównywalnych) o 13,4%. W stosunku do miesiąca poprzedniego, tj. do kwietnia 2004r. nastąpił spadek tej sprzedaży o 17,4%.

W tabeli poniżej przedstawiono dane liczbowe odnośnie sprzedaży produkcji budowlano-montażowej realizowanej siłami własnymi podmiotów zatrudniających powyżej 9 osób w analizowanych miesiącach roku 2003 i 2004.

Tabela 2

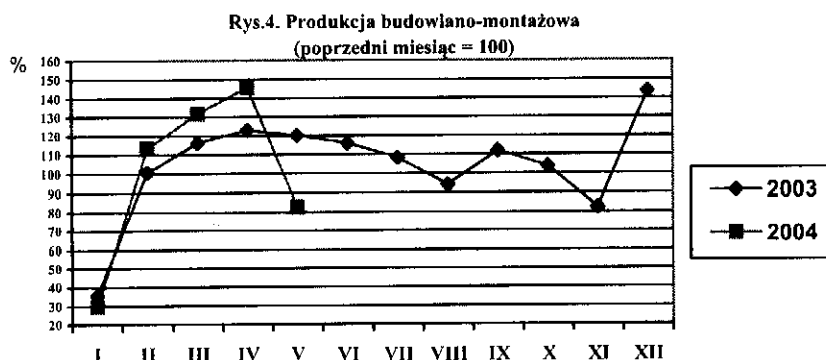
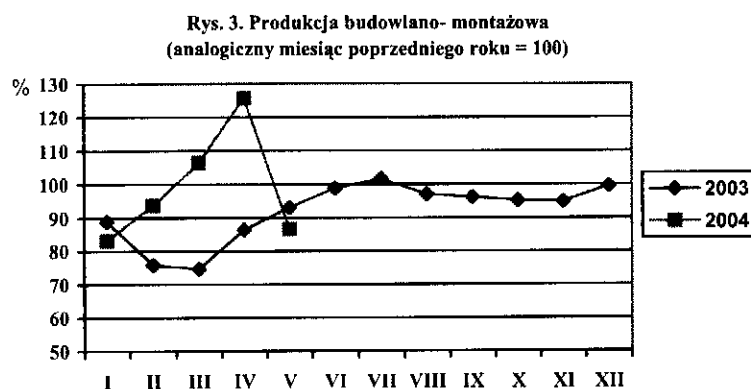
SPRZEDAŻ PRODUKCJI BUDOWLANO – MONTAŻOWEJ

Wyszczególnienie	Sprzedaż produkcji budowlano – montażowej w mln zł (ceny bieżące)			$\frac{V, 2004r.}{V, 2003r.}$	$\frac{V, 2004r.}{IV, 2004r.}$
	V, 2003r.	IV, 2004r.	V, 2004r.	(ceny porównywalne)	
Ogółem	2879,5	3044,7	2539,5	86,6	82,6
– wznoszenie obiektów	2404,3	2594,2	2116,9	86,6	80,9
– wykonawstwo instalacji budowlanych	404,9	380,8	361,0	87,0	94,5

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

W maju 2004r. spadek sprzedaży produkcji budowlano-montażowej nastąpił we wszystkich grupach przedsiębiorstw budowlanych z wyjątkiem jednostek zajmujących się przygotowywaniem terenów pod budowy.

Na rys. 3 poniżej przedstawiono zmiany wielkości produkcji w poszczególnych miesiącach 2003 roku oraz do maja 2004 roku w stosunku do analogicznych miesięcy poprzedniego roku, natomiast na rys. 4 zmiany wielkości produkcji w poszczególnych miesiącach 2003 roku oraz w okresie styczeń – maj 2004 roku w stosunku do miesięcy poprzednich danego roku.



Wysoki wzrost sprzedaży produkcji budowlano-montażowej od stycznia do kwietnia br. wystarczył jeszcze, aby sprzedaż liczona w okresie od początku roku do maja 2004r. była o 0,5% wyższa niż za pięć miesięcy 2003r.

Z informacji zawartych w tabeli powyżej, a zobrazowanych na rys. 3 i 4 wynika, że głębokość spadku sprzedaży produkcji budowlano-montażowej była znaczna.

Po pięciu miesiącach 2004r. nastąpił spadek robót o charakterze inwestycyjnym o 1,2%, a wzrost robót o charakterze remontowym o 5,6%. W związku z tym udział

robót o charakterze inwestycyjnym wyniósł 73,0% i obniżył się o 1,3 pkt proc. w stosunku do ubiegłego roku.

Znaczny spadek sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w maju, który o tej porze roku należy określić wręcz mianem załamania sprzedaży, wiąże się z dynamicznym wzrostem produkcji do kwietnia 2004r. Do końca kwietnia 2004r. na dynamikę produkcji budowlanej bezpośredni wpływ miała wchodząca od 1 maja 2004r. zmiana wysokości podatku VAT. Właśnie wzrost tego podatku w maju wpłynął bezpośrednio na wyniki (znaczný spadek) produkcji budowlano-montażowej w tym miesiącu.

Z jednej strony zwiększony podatek VAT może ewentualnie w następnych miesiącach 2004r. wpływać na pogłębianie się spadku sprzedaży produkcji budowlano-montażowej, z drugiej zaś przewidywane w latach 2004 – 2006 należne Polsce dotacje strukturalne z Unii Europejskiej w wysokości 12,8 mld EURO, które w znaczącej części wykorzystane zostaną przez budownictwo (na budowę dróg, infrastrukturę itp.) mogą spowodować wzrost tej sprzedaży. Możliwość absorpcji dotacji unijnych będzie jednak w dużej mierze zależała od umiejętności ich wykorzystania przez krajowe urzędy szczebla centralnego i samorządowego oraz od posiadania własnego wkładu inwestycyjnego wynoszącego ¼ przyznanych dotacji.

3.2 Zatrudnienie w przedsiębiorstwach budowlanych

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w maju 2003r. oraz w kwietniu i maju 2004r. przedstawiono w tabeli 3.

Pomimo spadku produkcji budowlano-montażowej w maju 2004r., podobnie jak w kwietniu, nastąpił wzrost zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw. W kwietniu wzrost ten w stosunku do marca 2004r. wyniósł ok. 2 tys. osób, zaś w maju w stosunku do kwietnia ok. 5 tys. osób, tj. o 1,4%.

W skali roku zatrudnienie zmniejszyło się o ok. 42 tys. osób, tj. o 11,8%, a największy spadek zatrudnienia o 14,2% odnotowano w jednostkach wykonujących instalacje budowlane.

Tabela 3

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w tys. osób			V, 2004r.	V, 2004r.	V, 2004r.
	IV	IV	V	V, 2003r.	V, 2003r.	V, 2004r.
	2003r.	2004r.	2004r.			IV, 2004r.
Ogółem	358	311	316	- 42	88,2	101,4
- wznoszenie obiektów	285	248	252	- 33	88,4	101,6
- wykonawstwo instalacji budowlanych	60	51	51	- 9	85,8	100,5
- pozostała działalność	13	12	13	0	100,0	108,3

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

3.3 Mieszkania oddane do użytku

Liczbę oddanych do użytku mieszkań w maju 2003r. oraz w kwietniu i maju 2004r. przedstawia tabela 4.

Tabela 4

Mieszkania oddane do użytku

Wyszczególnienie	Mieszkania oddane do użytku w szt.			V, 2004r.	
	V, 2003r.	IV, 2004r.	V, 2004r.	$\frac{V, 2004r.}{V, 2003r.}$	$\frac{V, 2004r.}{IV, 2004r.}$
Ogółem	10524	8585	7422	70,5	86,5
- spółdzielnie mieszkaniowe	1209	795	426	35,2	53,9
- budownictwo indywidualne	7504	5330	4831	64,4	90,6
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1473	1832	1884	127,9	102,8
- pozostałe	338	628	281	83,1	44,7

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

W maju 2004r. oddano do użytku 7 422 mieszkań. W stosunku do analogicznego miesiąca 2003r. oddano do użytku o 29,5% mieszkań mniej, zaś w stosunku do kwietnia 2004r. o 13,5% mniej.

Spadek liczby oddanych do użytku mieszkań w stosunku do maja 2003r. nastąpił w budownictwie spółdzielczym o 64,8%, indywidualnym o 35,6%, natomiast wzrost o 27,9% odnotowano w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem. W budownictwie pozostałym spadek liczby oddanych do użytku mieszkań o 16,9% był spowodowany przede wszystkim prawie 6-krotnym spadkiem liczby oddanych mieszkań w budownictwie komunalnym i zakładowym (o ok. 15%) i 21,0% wzrostem w budownictwie społecznym czynszowym.

W tabeli 5 przedstawiono liczbę mieszkań oddanych do użytku w 2003 i 2004r. w poszczególnych miesiącach oraz od początku roku.

Tabela 5

Mieszkania oddane do użytku w poszczególnych miesiącach i od początku roku

Miesiąc	Mieszkania oddane do użytku w...			
	w miesiącu		od początku roku	
	2003r.	2004r.	2003r.	2004r.
I	9607	10681	9607	10681
II	9554	7238	19161	17919
III	8492	8559	27653	26478
IV	9573	8585	37226	35063
V	10524	7422	47750	42485

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

Od początku roku do maja 2004r. oddano do użytku 42.485 mieszkań, tj. o prawie 11% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Po okresie spadku liczby mieszkań w budowie, który trwał przez cały 2003 rok oraz do lutego 2004r., od marca 2004r. odnotowano wzrost liczby mieszkań w budowie. W maju 2004r. było w budowie 615,1 tys. mieszkań i ciągu miesiąca przybyło 3,5 tys. tych mieszkań.

3.4 Powierzchnia użytkowa oddawanych do użytku mieszkań

W tabeli 6 przedstawiono globalne informacje odnośnie powierzchni użytkowej, natomiast w tabeli 7 informacje odnośnie standardu powierzchniowego oddanych do użytkowania mieszkań w maju 2003r. oraz w kwietniu i maju 2004r.

Tabela 6

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku

Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²			V, 2004r. V, 2003r.	
	V, 2003r.	IV, 2004r.	V, 2004r.	V, 2004r. IV, 2004r.	
Ogółem	1220	934	904	74,1	96,8
– spółdzielnie mieszkaniowe	78	54	25	32,1	46,3
– budownictwo indywidualne	1033	738	751	72,7	101,8
– przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	94	115	114	121,3	99,1
– pozostałe	15	27	14	93,3	51,9

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

Tabela 7

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku

Wyszczególnienie	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²			V, 2004r. V, 2003r.	
	V, 2003r.	IV, 2004r.	V, 2004r.	V, 2004r. IV, 2004r.	
Ogółem	115,9	108,8	121,8	105,1	111,9
– spółdzielnie mieszkaniowe	64,5	67,9	58,7	91,0	86,5
– budownictwo indywidualne	137,7	138,5	155,5	112,9	112,3
– przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	63,8	62,8	60,5	94,8	96,3
– pozostałe	44,4	43,0	49,8	112,2	115,8

Źródło: GUS

W maju 2004r. obserwuje się stabilizację wielkości przeciętnego mieszkania w budownictwie spółdzielczym i deweloperskim na poziomie ok. 60 m² oraz w budownictwie pozostałym (komunalnym, zakładowym i TBS) na poziomie ok. 50 m²

W budownictwie indywidualnym trwa ciągle wzrost standardu powierzchniowego mieszkań.

3.5 Mieszkania na realizację, których wydano pozwolenia na budowę

Liczbę mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia na budowę w maju 2003 r. oraz w kwietniu i maju 2004 r. przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8

Mieszkania na realizację których wydano pozwolenia na budowę

Wyszczególnienie	Mieszkania na realizację których wydano pozwolenia na budowę w tys. szt.			V, 2003r.	V, 2004r.
	V, 2003r.	IV, 2004r.	V, 2004r.		
Ogółem	7,6	10,8	10,3	135,5	95,4
– spółdzielnie mieszkaniowe	0,3	0,4	0,9	300,0	225,0
– budownictwo indywidualne	5,3	6,5	6,2	117,0	95,4
– przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1,4	3,1	2,3	164,3	74,2
– pozostałe	0,6	0,8	0,9	150,0	112,5

Źródło: Biuletyn Statystyczny nr 5/2004 GUS

W stosunku do poprzedniego roku, w maju 2004r. wzrost liczby mieszkań ogółem na realizację których wydano pozwolenia na budowę wzrósł o 35,5%. Wzrost odnotowano we wszystkich formach budowania, a największy (prawie 3-krotny) w budownictwie spółdzielczym, najmniejszy (o 17,0%) w budownictwie indywidualnym.

W stosunku do miesiąca poprzedniego, w maju 2004r. nastąpił nieznaczny (o 4,6%) spadek liczby mieszkań na realizację których wydano pozwolenia na budowę. W ciągu pierwszych pięciu miesięcy br. w stosunku do analogicznego okresu roku 2003, nastąpił wzrost (o 55,7%) mieszkań na realizację których wydano pozwolenia na budowę.

3.6 Rynek kredytów mieszkaniowych

Według stanu na koniec III kw. 2003 roku zadłużenie z tytułu kredytów udzielonych na cele mieszkaniowe w całym systemie bankowym wynosiło 36.060,1 mln zł. W kwocie tej zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom prywatnym stanowiło prawie 75% i osiągnęło poziom 26.825,1 mln zł. Pozostała kwota, w wysokości 9.235 mln zł, dotyczyła zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych podmiotom gospodarczym.

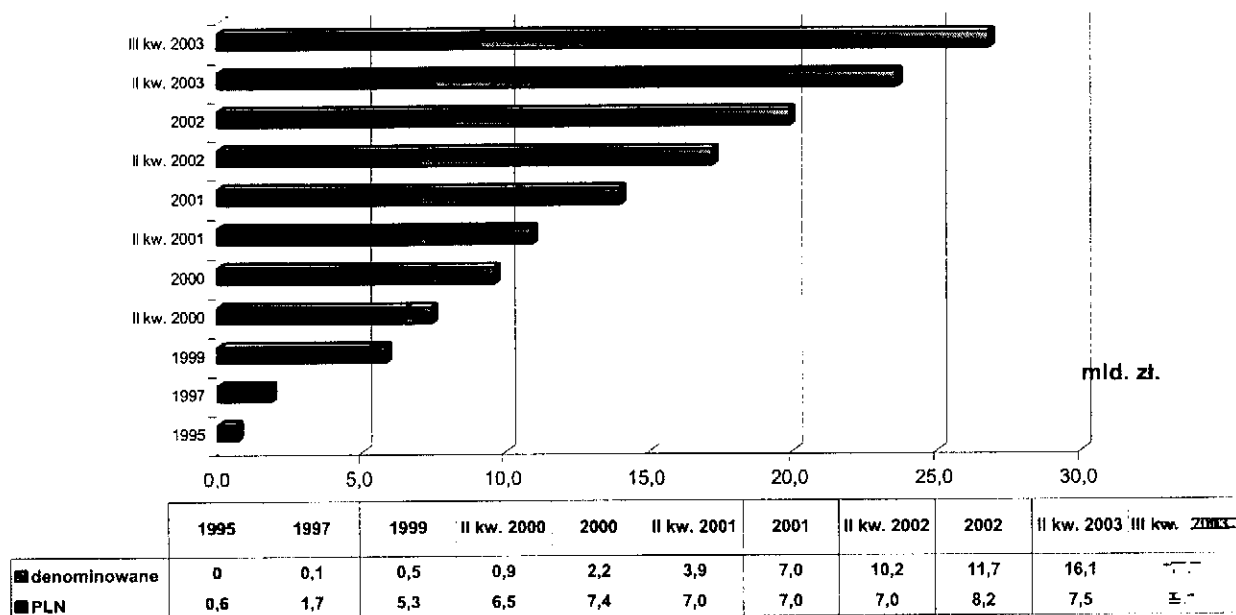
Niemal 55% ogólnego zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych (19.749,9 mln zł) stanowiły kredyty walutowe. W przypadku kredytów udzielonych osobom fizycznym wskaźnik ten był jeszcze większy – mieszkaniowe kredyty denominowane w walutach obcych stanowiły w na koniec III kw. 2003 r. ok. 66% (17.767,6 mln zł) łącznego portfela kredytów mieszkaniowych.

Kredyty na finansowanie nieruchomości, w tym kredyty mieszkaniowe, należą już od kilku lat do najbardziej dynamicznie rozwijających się produktów bankowych. Jedynie w okresie ostatniego roku (III kw. 2002 – III kw. 2003) wartość zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych przez gospodarstwa domowe na cele mieszkaniowe zwiększyła się o ponad 40% (ponad 8 mld zł). Analogiczna wielkość na koniec I półrocza 2003 r. ponad 3-krotnie przekraczała kwotę zadłużenia z końca I połowy 2000 roku (wzrost o 16,2 mld zł).

Tak wysokiemu wzrostowi akcji kredytowej związanej z finansowaniem inwestycji w sektorze mieszkaniowym sprzyjał niski poziom oprocentowania kredytów denominowanych w walucie obcej, wsparty dodatkowo znaczącym spadkiem oprocentowania kredytów złotówkowych w okresie ostatnich dwóch lat.

Ryc. 5

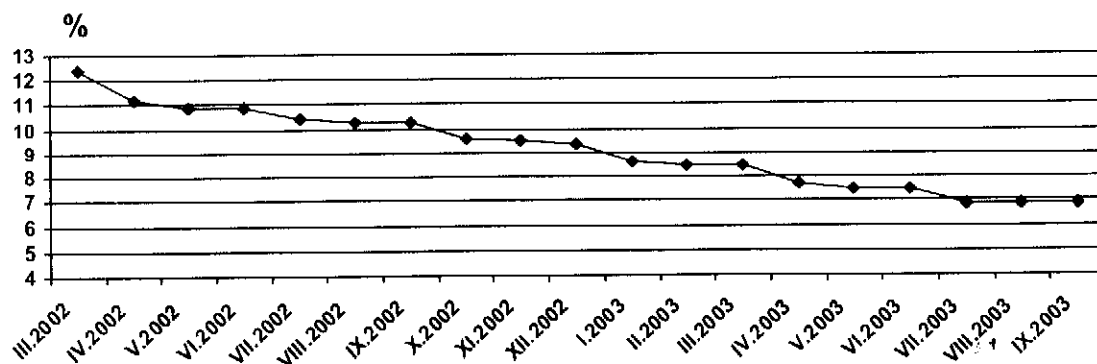
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom fizycznym w latach 1995-2003 – stan na koniec okresu (mld. zł)



ŹRÓDŁO: NARODOWY BANK POLSKI

Ryc.6

Średnie ważone oprocentowanie kredytów mieszkaniowych o okresie spłaty powyżej 5 lat



Źródło: Narodowy Bank Polski

3.7 Ocena bieżącej sytuacji budownictwa oraz trendy rozwojowe

Po trwającym dynamicznym wzroście sprzedaży produkcji budowlano-montażowej do kwietnia, w maju 2004r. nastąpiło znaczne zmniejszenie tej sprzedaży w stosunku do analogicznego miesiąca 2003r., a także i do kwietnia br. Interpretacja tego zjawiska jest jednoznaczna. Chęć uniknięcia przez inwestorów poniesienia dodatkowych kosztów na skutek wprowadzenia nowych stawek podatku VAT spowodowała bardzo wysoką sprzedaż produkcji budowlano-montażowej do końca kwietnia 2004r. W wyniku tego w maju nastąpiła swoista korekta wielkości produkcji budowlanej spowodowana obowiązującymi od 1 maja 2004r. 22% podatkiem VAT. Prawdopodobnie w następnych miesiącach letnich nastąpi jednak wzrost sprzedaży produkcji budowlano-montażowej (sprzyjające warunki pogodowe), chociaż nie ma pewności, że sprzedaż ta będzie przewyższała lub przynajmniej dorównywała sprzedaży z roku 2003.

Z badań koniunktury GUS wynika, że sytuacja przedsiębiorstw wykonawczych w najbliższych miesiącach w zakresie wielkości portfela zleceń oraz ocen całokształtu sytuacji produkcyjno-finansowej jest porównywalna do ocen sprzed kilku miesięcy. Do tradycyjnych barier rozwojowych, wynikających głównie z nadmiernej konkurencji i niedostatecznego popytu doszły od czerwca (prawie pomijane rok temu) bariery związane z kosztem materiałów budowlanych.

Jak wspomniano powyżej dotacje z Unii Europejskiej mogą spowodować wzrost sprzedaży produkcji budowlano-montażowej. Mało jest jednak prawdopodobne, aby uruchomienie tych dotacji nastąpiło w znaczącej wielkości jeszcze w tym roku.

W budownictwie mieszkaniowym w maju zarysowała się wyraźna różnica (zmniejszenie) liczby oddanych do użytku mieszkań w stosunku do ubiegłego roku. Z całą pewnością można się spodziewać, że ta różnica w następnych miesiącach będzie się znacznie zwiększać. Duży wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań w okresie maj – lipiec 2003r. wiązał się z obawą inwestorów indywidualnych przed wprowadzeniem od lipca 2003r. znowelizowanego Prawa budowlanego, które miało być dla nich bardziej restrykcyjne. W 2004r. obaw takich inwestorzy nie mają, stąd

zauważalny wzrost liczby mieszkań w budowie, a co się z tym ściśle zmniejszenie liczby oddanych do użytku mieszkań w budownictwie indywidualnym.

4. Rynek mieszkaniowy na terenie aglomeracji warszawskiej

4.1 Stan zasobów mieszkaniowych

Warszawa należy do grupy stolic europejskich o jednym z najniższych wskaźników liczby mieszkań, tj. ok. 387,4 mieszkań na 1000 mieszkańców, ze średnią powierzchnią około 55 m². W strukturze własności dominują mieszkania spółdzielcze i komunalne. Z roku na rok wzrasta jednak udział mieszkań prywatnych – pochodzących z wykupu zasobów komunalnych lub z nowych inwestycji mieszkaniowych. W stolicy występuje nadal deficyt mieszkaniowy szacowany na ok. 100 tys. mieszkań.

Zasoby mieszkaniowe w 2002 roku

Mieszkania ogółem	654 077
Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,20
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,56
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	54,9m ²

Wzorem miast Europy Zachodniej, Warszawa przekształca się w zróżnicowany rynek mieszkaniowy z lepszymi i gorszymi lokalizacjami. Od kilku lat obserwowany jest rozwój enklaw bogactwa oraz obszary tzw. *blokowisk* dla mniej zamożnych.

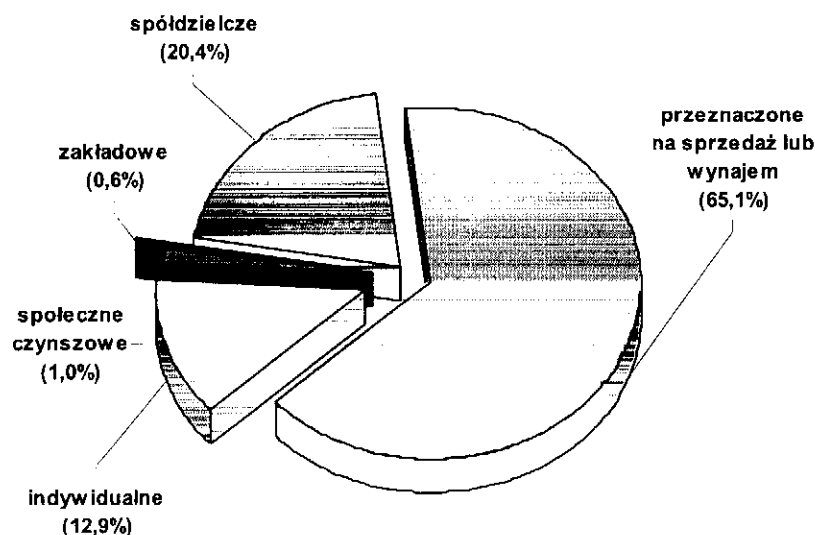
4.2 Podaż na rynku mieszkaniowym

W zeszłym roku na terenie Warszawy pojawiły się pierwsze oznaki ożywienia na rynku mieszkaniowym. Według wstępnych danych, w stolicy w okresie styczeń – wrzesień 2003 r. oddano do użytku **9.995 mieszkań** (o 25,1% więcej niż w analogicznym okresie 2002 r.): w spółdzielniach mieszkaniowych – 1 734 mieszkań (o 46,2% mniej), w budownictwie realizowanym na sprzedaż lub wynajem – 6 470

75,1% więcej), w budownictwie indywidualnym – 1 607 (o 85,6% więcej), a w społecznym czynszowym – 184 (o 26,0% więcej).

Ryc. 7

Struktura mieszkań oddanych do użytku w Warszawie według form budownictwa w 2003 r.



Źródło: GUS. Dane wstępne dotyczące struktury realizacji mieszkań w Warszawie na koniec grudnia 2003 r.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, iż większe znaczenie niż dotychczas ma poziom cen właściwie odzwierciedlający realia rynkowe. Od strony finansowania inwestycji mieszkaniowych też nastąpiły duże zmiany, bowiem deweloperzy coraz częściej muszą zapewnić środki na realizację inwestycji posilując się przy tym kredytem bankowym.

Obecnie w Warszawie w sprzedaży znajduje się około 11 tys. mieszkań w 200 obiektach. Ogólna wartość wszystkich lokali to 2,8 mld zł. Zdaniem analityków rynku w 2005 r. wartość oferowanych mieszkań wzrośnie do około 4 mld zł. Jednocześnie w ich opinii nastąpi wzrost cen mieszkań w kolejnych latach, z obecnych 3,6 tys. zł za mkw. do niespełna 4,0 tys. za mkw. w 2005 roku (ceny średnie).

Wykorzystując wstępne informacje statystyczne odnoszące się do IV kwartału 2004 r. można oczekiwać, iż w kolejnych latach podaż mieszkań utrzyma się na dotychczasowym, stabilnym poziomie. Obecnie w trakcie budowy – według agencji *Knight Frank Nieruchomości* – znajduje się około 19.700 mieszkań. Przyjmując, iż 60% z nich zostanie zrealizowana w br. należy oczekiwać, że w 2004 r. podaż nowych jednostek mieszkalnych w Warszawie wyniesie około 11.820.

Z drugiej strony zatrważający jest fakt braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wielu rejonów stolicy. Najwięcej zatwierdzonych planów obowiązuje w dzielnicach Białota, Wilanów i Targówek, jednak w odniesieniu do całego obszaru metropolitalnego wskaźnik zatwierdzonych planów zagospodarowania wynosi jedynie 13%.

Fakt ten może spowodować wydłużenie administracyjnego procesu wydawania pozwoleń na budowę, a w rezultacie również i potencjalny spadek podaży nowych mieszkań.

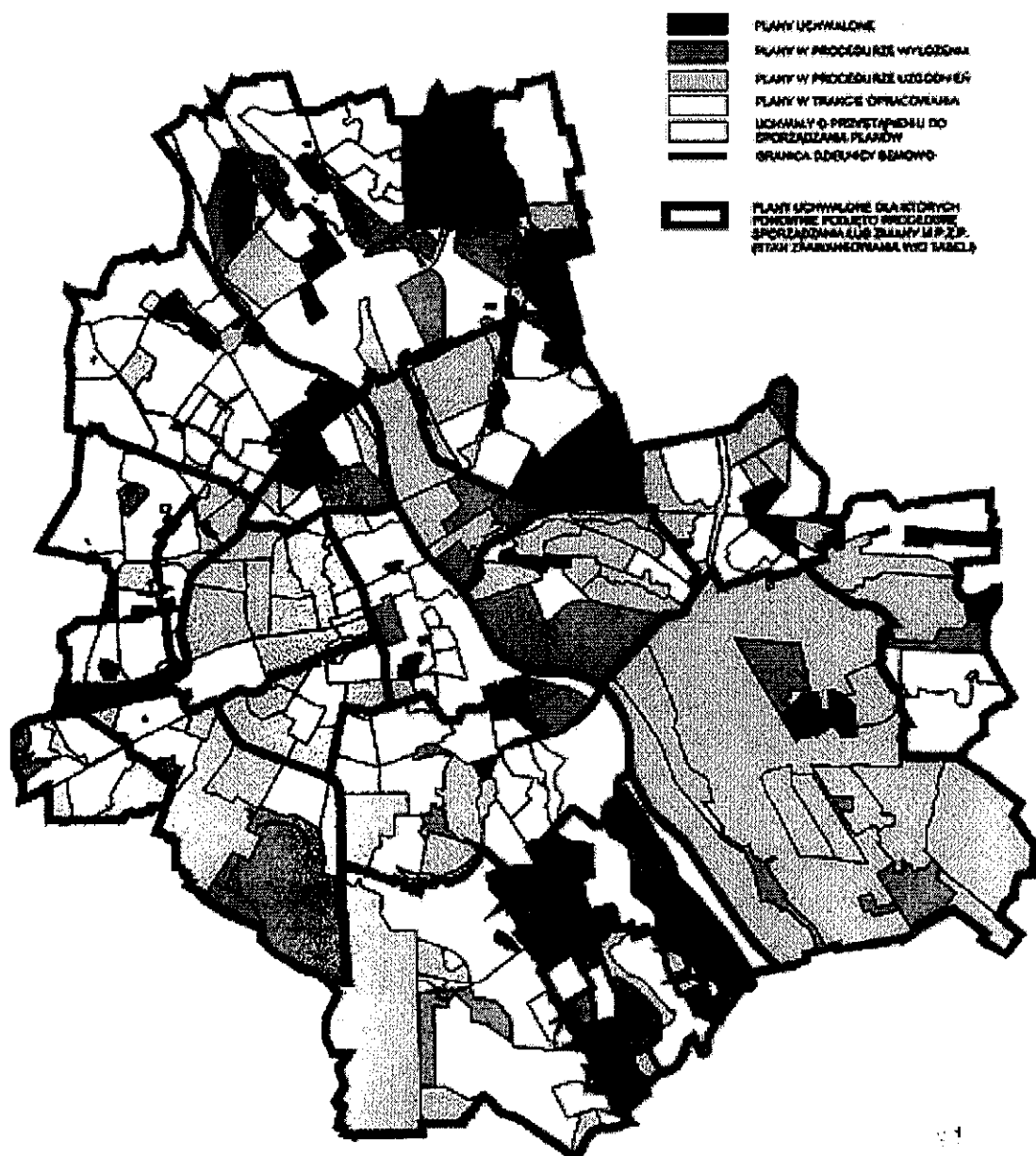
Niemniej jednak w ubiegłym roku statystyki odnotowały – w okresie od stycznia do września – wzrost wydanych pozwoleń na budowę w sektorze mieszkaniowym, aż o 11% w porównaniu do analogicznego okresu minionego roku (pozwolenia na budowę 3.239 mieszkań).

Wzorem lat ubiegłych najwięcej mieszkań budowano w dzielnicach Białota i Ursynów, gdzie obecnie powstaje około 38% wszystkich budowanych mieszkań. Jednak w ujęciu statystycznym w obu tych dzielnicach liczba budowanych mieszkań z roku na rok systematycznie się zmniejsza. Dzielnicą, w której ostatnio powstaje coraz więcej mieszkań jest Mokotów, reprezentujący około 15% rynku; znaczną aktywnością charakteryzuje się również Praga i Bemowo.

Ryc. 8

Plan zagospodarowania przestrzennego Warszawy

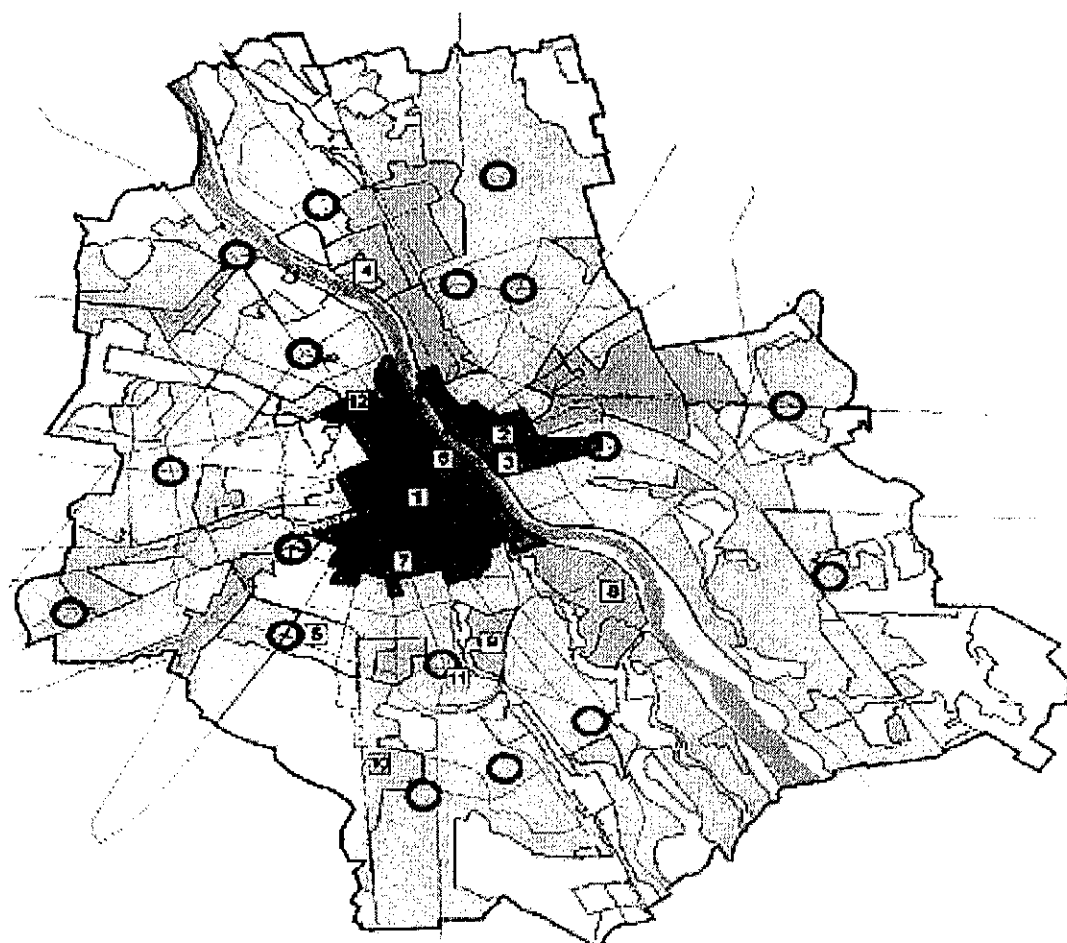
M.P.Z.P. NA OBSZARZE M.ST. WARSZAWY SPORZĄDZANE W LATACH 1985-2002
SKALA 1 : 35 000



Źródło: Biuro Naczelnego Architekta Miasta

Ryc. 9

Kierunki rozwoju przestrzennego



KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1 Śródmieście - City	5 ul. Żurkii i Węgury	9 Park Pod Skocznią
2 Port Prąski	6 Powiśle	10 Wyczerki
3 Stadion Odświeżeniowa oraz tereny przyległe	7 Pola Makolowskie	11 Dworzec Południowy
4 Port Żeręcki oraz tereny przyległe	8 Łuk Stokierowski	12 Dworzec Główny
strefy funkcjonalne	usługowo - techniczna	główna koncentracja usług
centralna	techniczna - produkcyjna	rejon koncentracji usług
mieszkalniowo - usługowa	przemysłowa	granica miasta
usługowo - mieszkaniowa	granice obszarów funkcjonalnych	drogi gminne
		linia kolejowa
		wody

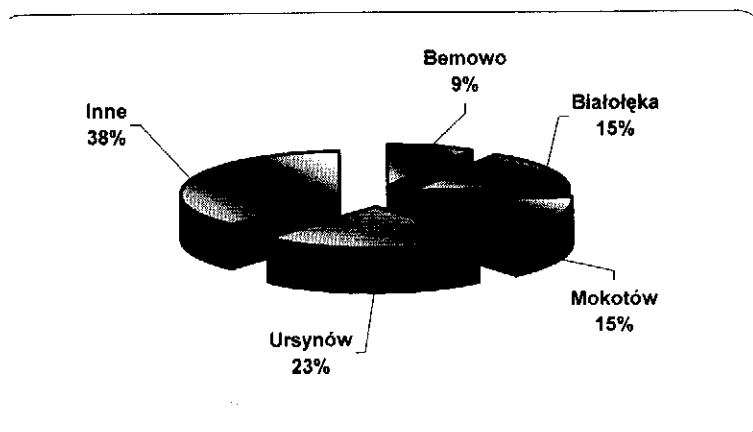
BRUNO KACZMAREK ARCHITEKTURA

Źródło: Biuro Naczelnego Architekta Miasta

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w okresie styczeń - wrzesień 2003 r. wyniosła **78,6 m²** i wzrosła w stosunku do analogicznego okresu 2002 r. o 7,9 m². W budownictwie spółdzielczym przeciętna powierzchnia użytkowa wyniosła 65,4 m² (o 1,9 m² mniej niż w analogicznym okresie 2002 r. ... natomiast w budownictwie realizowanym na sprzedaż lub wynajem – 63,9 m² (o 6,5 m² więcej), w budownictwie indywidualnym – 153,4 m² (o 10,3 m² więcej), a w społecznym czynszowym 63,2 m² (o 10,6 m² więcej).

Ryc. 10

Inwestycje w trakcie budowy (w %)



Źródło: Knight Frank Nieruchomości

Spółdzielnie mieszkaniowe, realizujące w ostatnim czasie z rozmachem swoje inwestycje na terenie miasta stołecznego oddają obecnie pole firm deweloperskim. Wśród projektów w trakcie realizacji około 75% mieszkań będzie wybudowanych przy udziale inwestorów innych niż spółdzielnie mieszkaniowe. Jednocześnie duże firmy coraz silniej ugruntowują w takiej sytuacji swoją pozycję na rynku warszawskim. Natomiast wśród firm z kapitałem zagranicznym najbardziej widoczne są przedsiębiorstwa wywodzące swoje korzenie z Izraela i Niemiec.

4.3 Popyt na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie na rynku warszawskim podaż nowych mieszkań przewyższa generowany na nie popyt, co sugeruje, iż w cyklu koniunkturalnym znowu dominuje *rynek klienta*. Zawierane na początku bieżącego roku transakcje nie były mniej korzystne dla kupujących niż było to chociażby parę miesięcy temu. Agencje pośredniczące na rynku nieruchomości podkreślają, iż sprzedający na rynku wtórnym wyraźnie zrewidowali swoje oczekiwania, co do oferowanej ceny sprzedaży mieszkań (niektórzy pośrednicy podkreślają, że obniżki dochodziły nawet do 10%). W Warszawie rozpiętość cen 1 mkw. wyniosła w lutym 3,2 - 6,0 tys. zł, w zależności od lokalizacji, wieku mieszkania itp. – oczywiście górne widełki cenowe „dominowały” wśród transakcji na obszarze dzielnicy Śródmieście, Mokotów i Żoliborz. Ceny wywoławcze nieruchomości były bardziej zawyżone i wyraźnie obliczone na spodziewane upusty ze strony kupujących.

Na rynku pierwotnym brak równowagi pomiędzy popytem i podażą wydłużył okres sprzedaży mieszkań do 12-18 miesięcy od zakończenia inwestycji, jednak bez bardzo znaczącego spadku cen. Rynek również odzwierciedlał obawy kupujących przed niedokończeniem bądź opóźnieniem inwestycji, co nie było rzadkością w latach ubiegłych. Dlatego też, jedynie nieznaczna część mieszkań sprzedawana była przed ukończeniem etapu stanu surowego, zaś największą popularnością cieszyły się mieszkania w inwestycjach znajdujących się na końcowym etapie realizacji bądź już ukończonych.

Wzrost popytu wywołany był również przez zwiększenie dostępności kredytów mieszkaniowych, poprzez coraz bardziej konkurencyjne oferty oraz spadek oprocentowania (patrz część dotycząca kredytów mieszkaniowych). Ponadto zwiększenie podaży mieszkań na wynajem i spadek stawek czynszów, szczególnie w segmencie najbardziej popularnych mieszkań spowodował, że koszt obsługi kredytu hipotecznego stał się porównywalny z kosztami wynajmu mieszkania o podobnym standardzie. Na ożywienie popytu, w okresie ostatnich 6 miesięcy 2003

roku, miał również wpływ przyjęty przez rząd wzrost stawki podatku VAT na materiały budowlane z 7% do 22% (od maja 2004).

Warszawski rynek mieszkaniowy nadal jest rynkiem młodym, na którym poza sektorem apartamentów, trudno jest określić profil typowego klienta w poszczególnych segmentach rynku. Ograniczona siła nabywcza powoduje, że największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o metrażach 45-60 m². Jednak takie mieszkania sprzedają się bardzo szybko również w budynkach apartamentowych. Część mieszkań nadal kupowana jest w celach inwestycyjnych, zaś w najbardziej atrakcyjnych projektach zainteresowanie jest bardzo duże już na etapie przygotowania inwestycji.

Obecnie okres sprzedaży mieszkań waha się od 6 do 12 miesięcy od ukończenia inwestycji. Szybciej nabywców zyskują mieszkania w projektach położonych w bardzo dobrych lokalizacjach, w których cena właściwie odzwierciedla oferowany standard oraz od deweloperów o ugruntowanej pozycji na rynku. W takich inwestycjach sprzedane są prawie wszystkie mieszkania jeszcze przed zakończeniem budowy, przy czym niektórymi mieszkaniami interesuje się jednocześnie kilku nabywców.

4.4 Ceny na warszawskim rynku mieszkaniowym

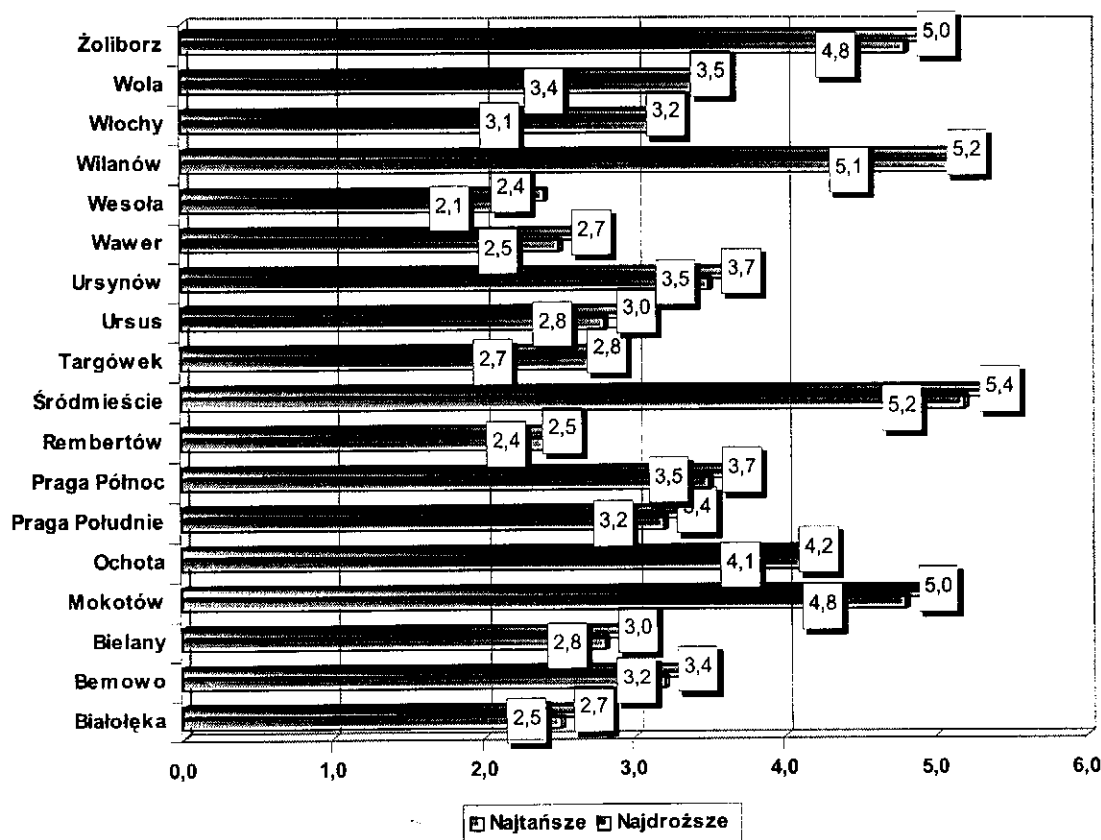
Wzrost wymagań ze strony kupujących powoduje, że większe znaczenie niż dotychczas ma poziom cen właściwie odzwierciedlający standard produktu oraz obecne realia rynkowe. W pierwszej połowie 2003 roku ceny mieszkań pozostawały na niezmiennym poziomie, zaś w drugiej połowie roku odnotowano nieznaczny ich wzrost. Ceny mieszkań są zróżnicowane w zależności od lokalizacji, standardu a w ramach jednego projektu od kondygnacji, wielkości mieszkania i położenia w budynku.

Poniższe ceny są cenami za mieszkania w standardzie niewykończonym (tj. bez wykończenia podłóg, drzwi wewnętrznych, armatury i wyposażenia kuchni oraz łazienki). Jest to typowe dla rynku polskiego. Ponad 90% mieszkań oferowanych na rynku warszawskim sprzedawanych jest w standardzie niewykończonym. Częściowo bądź w pełni wykończone mieszkania dostępne są najczęściej w budynkach apartamentowych. Najniższe ceny mieszkań oferowane są w rejonach położonych daleko od centrum (Białołęka, Wesoła, Rembertów, Targówek). Poza centralnymi dzielnicami ceny powyżej 3,6 tys. zł za mkw spotyka się w Wilanowie, Ursynowie, który jest bardzo atrakcyjny ze względu na dogodne połączenie komunikacyjne metrem z centrum i coraz lepiej rozwiniętą infrastrukturę oraz na Pradze.

Najwyższe ceny, powyżej 4,0 tys. zł za mkw osiągają projekty w atrakcyjnych lokalizacjach uznanych dzielnic mieszkaniowych, takich jak Mokotów, Śródmieście czy Żoliborz. W związku z oczekiwaną niższą podażą ceny mieszkań w 2004 roku powinny powoli wzrastać. Niski poziom inflacji (poniżej 2%) oraz umacniająca się waluta krajowa w stosunku do waluty amerykańskiej spowodowały, że spadła liczba inwestycji, w których ceny były wyrażane w USD.

Ryc. 11

Ceny ofertowe nowych mieszkań w Warszawie (w tys. zł za mkw.)



Źródło: Gazeta Prawna, 20 stycznia 2004 r.

4.5 Preferencje nabywców mieszkań w świetle ostatnich badań rynkowych

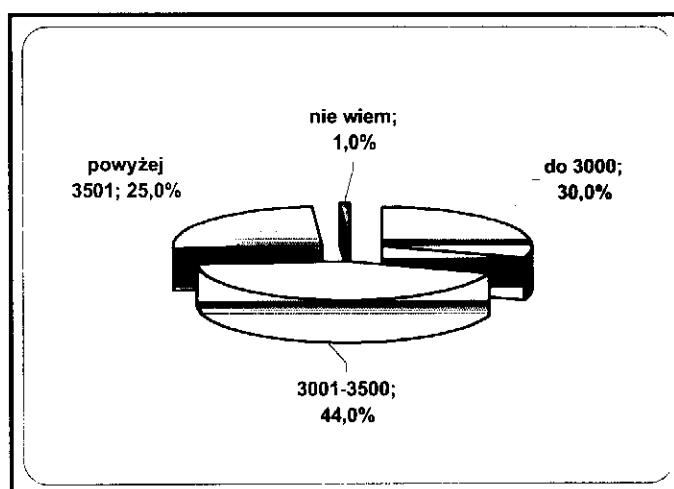
Podczas *Warszawskich Targów Mieszkaniowych* zorganizowanych we wrześniu 2003 roku, firma **REAS** wspólnie z instytutem **GFK Polonia** przeprowadziła badanie dotyczące preferencji przyszłych nabywców nowych mieszkań na rynku warszawskim. Badanie to zostało przeprowadzone metodą wywiadów indywidualnych – *face to face* – na grupie 408 respondentów, deklarujących chęć zakupu nowego mieszkania w ciągu 1 roku od dnia przeprowadzenia badania.

Celem tego badania było również określenie zestawu kryteriów stosowanych przez nabywców przy ocenie oferty rynkowej i ważności tych kryteriów w procesie

podejmowania decyzji o wyborze mieszkania. Wśród badanych kryteriów znalazły się między innymi: cena, jakość architektury, funkcjonalność mieszkania, zachowanie prywatności, dostęp do infrastruktury społecznej, opinia o deweloperze.

Ryc. 12

Ceny poszukiwanych mieszkań (w %)

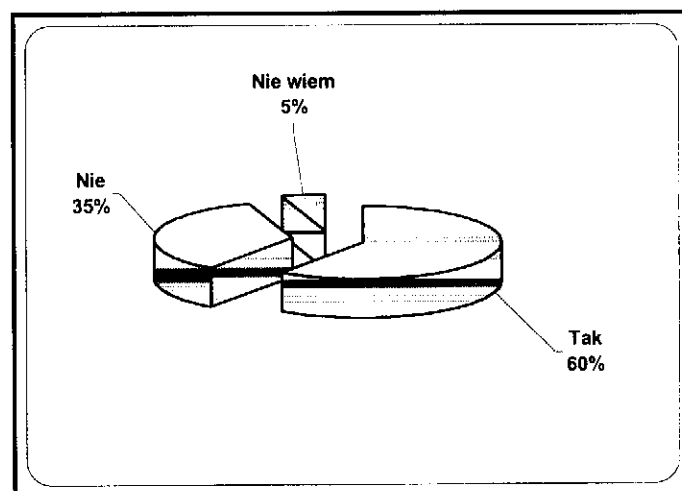


Źródło: REAS. Cena zawiera VAT; mieszkanie bez podłóg i białego montażu, udział segmentów zgodny z obserwowanym przez REAS podziałem rynku po stronie podażowej.

Przeprowadzone badanie wskazało na zmiany dotyczące postrzegania rynku nowych mieszkań, jakie zaszły w ciągu ostatnich lat. W chwili obecnej znaczna większość nabywców poszukujących nowych mieszkań, deklaruje chęć skorzystania z ofert rynku wtórnego, jeśli nie znajdzie odpowiedniej dla siebie oferty na rynku pierwotnym. Powodem tego jest przede wszystkim polityka podatkowa państwa, w konsekwencji której osłabione zostało znaczenie ulgi podatkowej na zakup nowych mieszkań (obecnie – tj. od 1 stycznia 2002 roku – obowiązuje, w miejsce tzw. dużej ulgi budowlanej, ulga odsetkowa). Oznacza to, że deweloperzy powinni obserwować z coraz większą uwagą rynek wtórny, jako potencjalną konkurencję dla realizowanych przez siebie inwestycji.

Ryc. 13

Chęć skorzystania z ofert rynku wtórnego, w przypadku braku odpowiednich ofert z rynku pierwotnego (w %)



Źródło: REAS

Zainteresowanie rynkiem wtórny rośnie wraz ze spadkiem ceny, jaką nabywcy są skłonni zapłacić za nowe mieszkanie. Znaczna większość nabywców skłonna jest zapłacić za mieszkanie kwotą do 3,5 tys. zł za 1m². Z analizy profilu nabywców można wyraźnie dostrzec, że najtańszych mieszkań – biorąc pod uwagę obszar warszawski – poszukują przyszli mieszkańcy Pragi Północ lub gmin podwarszawskich, zaś osoby skłonne zapłacić za mieszkanie powyżej 4 tys. zł/m² zdecydowanie odrzucają inwestycje prawobrzeżnej Warszawy.

Inna z kolei agencja badania rynku – **SB1** – przedstawiła wyniki swoich badań ogniskujących się przede wszystkim na walorach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. I tak najczęściej podawana przez respondentów cecha, wyróżniająca pożądaną lokalizację to cisza – 43%, dalej bliskość lasu lub parku – 27%, okolica willowa – 20%, interesujący widok – 7% oraz rzeka 3%.

Sondaże, przeprowadzone wśród uczestników innych targów mieszkaniowych (Warszawa, listopad 2003r.) potwierdzają fakt, iż najważniejszym kryterium wyboru

¹ Źródło: Gazeta Prawna, 20 styczeń 2004 r.

inwestycji mieszkaniowej jest jej **lokalizacja**. W związku z tym należy oczekiwać, iż zawsze przed podjęciem ostatecznej decyzji o wyborze nieruchomości potencjalny klient będzie rozważał dwie możliwości. Po pierwsze zapewnienie podstawowych udogodnień w miejscu lokalizacji nieruchomości mieszkaniowej, włączając m.in. dojazd do niej. Po drugie, łatwość znalezienia nabywcy, jeśli po jakimś czasie pojawi się perspektywa zmiany miejsca zamieszkania. Dlatego dobrą inwestycją, z punktu widzenia nabywcy, będzie zakup nieruchomości na działce znajdującej się na terenie z tzw. „dobrą perspektywą”, gdzie z różnych powodów będzie rosła wartość gruntu. W każdym innym przypadku klient będzie chciał zminimalizować ryzyko „przeplacenia”, albo wręcz wieloletniego oczekiwania na zainteresowanego kupnem nieruchomości po okazyjnej cenie w danej okolicy.

5. Stan rynku mieszkaniowego na terenie Żyrardowa

5.1 Otoczenie

5.1.1 Powiat Żyrardowski

Powiat Żyrardowski położony jest w środkowo-zachodniej części województwa mazowieckiego. Zajmuje on powierzchnię 533 km², tj.: 1,5% ogólnej powierzchni województwa mazowieckiego, co jest 26 miejscem na Mazowszu.

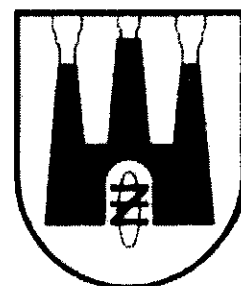
W skład powiatu wchodzi ogółem pięć jednostek samorządowych: są to miasto Żyrardów, miasto i gmina Mszczonów oraz gminy Puszcza Mariańska, Radziejowice i Wiskitki.

W powiecie zamieszkuje 76.465 osób z czego 65% mieszka w miastach. Powiat należy do powiatów średniego zaludnienia - 144 osoby na km² (średnia gęstość zaludnienia woj. mazowieckiego wynosi 142 osoby na km²).

5.1.2 Miasto Żyrardów

Miasto Żyrardów leży w centrum Polski, na południowo-zachodnim krańcu województwa mazowieckiego, w odległości 45 km od Warszawy. Powierzchnia miasta wynosi 1.433 ha.

Przez Żyrardów i w jego pobliżu przebiegają szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym i krajowym, m.in. trasa tranzytowa TIR - droga krajowa nr 50, droga wojewódzka 719 Warszawa-Skierniewice, droga szybkiego ruchu Warszawa-Katowice.



Przez miasto przebiega linia kolejowa z północy na południe Polski stanowiąca początek centralnej magistrali kolejowej. Siedem kilometrów od miasta planowana jest również lokalizacja węzła komunikacyjnego nowo powstającej autostrady A2.

Miasto jest stolicą powiatu ziemskiego. W granicach Powiatu Żyrardowskiego leży większość atrakcyjnego turystycznie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

5.2 Rynek mieszkaniowy na terenie Żyrardowa

5.2.1 Charakterystyka stanu obecnego

Wielkość zasobów mieszkaniowych w mieście wg. GUS (stan na 31 XII 2003 r.) wyniosła 16 598 mieszkań, według naszych szacunków jest to 15 874 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa kształtowała się na poziomie około 54,18 m², co sugeruje, iż w substancji mieszkaniowej miasta ważny element stanowią lokale w budynkach wielorodzinnych (na 1 mieszkanie przypadają, bowiem 3,1 izby).

Wielkość aktywów mieszkaniowych plasuje Żyrardów w porównaniu do innych miast Województwa Mazowieckiego – średnim poziomie.

Poniżej znajduje się tabela obrazująca podstawowe mieszkaniowe charakterystyki Żyrardowa.

Tabela 9

Stan aktywów mieszkaniowych na terenie Żyrardowa

Ilość	Nazwa cechy jednostka miary
16598	Zasoby mieszkaniowe ogółem liczba mieszkań / mieszkania
50680	Zasoby mieszkaniowe ogółem liczba izb / izba
891786	Zasoby mieszkaniowe ogółem powierzchnia użytkowa mieszkań / m2
3235	Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy mieszkania ogółem / mieszkania
6304	Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy ogółem izby / izba
113026	Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy powierzchnia użytkowa mieszkań / m2
10	Mieszkania w budynkach sprzedanych osobom fizycznym mieszkania / mieszkania
360	Mieszkania w budynkach sprzedanych osobom fizycznym powierzchnia użytkowa mieszkań / m2
45	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym mieszkania / mieszkania
1560	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym powierzchnia użytkowa mieszkań m2
1661	Zaległości w opłatach za mieszkania ogółem liczba mieszkań / mieszkania
820	Zaległości w opłatach za mieszkania ponad 3 miesiące liczba mieszkań / mieszkania
536.2	Zaległości w opłatach za mieszkania ogółem wysokość zaległości wraz z odsetkami (za rok sprawozdawczy) / tys. PLN
404.1	Zaległości w opłatach za mieszkania ponad 3 miesiące wysokość zaległości wraz z odsetkami (za rok sprawozdawczy) / tys. PLN
15822	Mieszkania wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne wodociąg / mieszkania

13954	Mieszkania wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne ustęp splukiwany / mieszkania
13273	Mieszkania wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne łazienki (urządzenia kąpielowe, prysznice z odpływem wody) / mieszkania
12156	Mieszkania wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne centralne ogrzewanie / mieszkania
10549	Mieszkania wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne gaz sieciowy / mieszkania
13	Toczące się w sądzie postępowania eksmisyjne z lokali mieszkalnych ogółem / ilość postępowań
13	Toczące się w sądzie postępowania eksmisyjne z lokali mieszkalnych z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie / ilość postępowań
5	Orzeczone przez sąd eksmisje z lokali mieszkalnych w roku, za który składane jest sprawozdanie ogółem / ilość orzeczeń
4	Orzeczone przez sąd eksmisje z lokali mieszkalnych w roku, za który składane jest sprawozdanie z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie / ilość orzeczeń
144	Mieszkania oddane do użytku ogółem liczba mieszkań / mieszkania
772	Mieszkania oddane do użytku ogółem liczba izb / izba
18437	Mieszkania oddane do użytku ogółem powierzchnia użytkowa / m2
2	Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze liczba mieszkań / mieszkania
4	Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze liczba izb / izba
75	Mieszkania oddane do użytku spółdzielcze powierzchnia użytkowa / m2
142	Mieszkania oddane do użytku indywidualne liczba mieszkań / mieszkania
768	Mieszkania oddane do użytku indywidualne liczba izb / izba
18362	Mieszkania oddane do użytku indywidualne powierzchnia użytkowa / m2
13	Ubytki mieszkań liczba mieszkań ogółem / mieszkania
10	Ubytki mieszkań liczba mieszkań wyposażonych w wodociągi / mieszkania
1	Ubytki mieszkań liczba mieszkań wyposażonych w ustęp / mieszkania
1	Ubytki mieszkań liczba mieszkań wyposażonych w łazienkę / mieszkania
24	Ubytki mieszkań liczba izb / izba
394	Ubytki mieszkań powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem / m2
177	Budynki oddane do użytku ogółem liczba budynków / ilość budynków
132	Budynki oddane do użytku ogółem budynki mieszkalne / ilość budynków
159194	Budynki oddane do użytku ogółem kubatura budynków ogółem / m3
96833	Budynki oddane do użytku ogółem kubatura budynków mieszkalnych / m3
171	Budynki oddane do użytku budownictwo indywidualne liczba budynków / ilość budynków
131	Budynki oddane do użytku budownictwo indywidualne budynki mieszkalne / ilość budynków
118974	Budynki oddane do użytku budownictwo indywidualne kubatura budynków ogółem / m3
96368	Budynki oddane do użytku budownictwo indywidualne kubatura budynków mieszkalnych / m3
190	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - wymiana instalacji - liczba mieszkań w budynkach / mieszkania
154	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - wymiana instalacji - liczba mieszkań, których remont bezpośrednio dotyczył / mieszkania
289	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - remont dachu - liczba mieszkań w budynkach / mieszkania
139	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - remont dachu - liczba mieszkań, których remont bezpośrednio dotyczył / mieszkania
197	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - wymiana stolarki budowlanej - liczba mieszkań w budynkach / mieszkania
197	Remonty budynków mieszkalnych zarządzanych przez gminę roboty remontowe - wymiana stolarki budowlanej - liczba mieszkań, których remont bezpośrednio dotyczył / mieszkania
80	Modernizacja mieszkań w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez gminę ocieplenie budynków - liczba mieszkań w budynkach / mieszkania
80	Modernizacja mieszkań w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez gminę ocieplenie budynków - liczba mieszkań, których modernizacja bezpośrednio dotyczyła / mieszkania

Źródło: GUS

5.3 Analiza rynku wtórnego nieruchomości mieszkaniowych w Żyrardowie

W celu przeprowadzenie analizy rynku wtórnego nieruchomości mieszkaniowych w Żyrardowie dokonano przeglądu dostępnych ofert agencji obsługujących tenże rynek. Z uwagi na brak informacji, co do uzgodnionych cen transakcyjnych posłużono się jedynie cenami ofertowymi.

Z uzyskanych od agencji nieruchomości informacji wynika, iż obecnie oczekiwanie na sfinalizowanie transakcji na analizowanym rynku wynosi ponad 6 miesięcy. Wielokrotnie zdarza się, iż w trakcie tego oczekiwania strona sprzedająca weryfikuje swoje nastawienie, co do możliwości zawarcia transakcji po cenie podanej w komunikacie agencji, obniżając ją dodatkowo o około 5-10%. Gdy natomiast dochodzi do właściwych negocjacji – w opinii agencji pośrednictwa – kupujący może liczyć dodatkowo na upust dochodzący nawet do 5%.

Jednocześnie, agencje pośrednictwa podkreślają, iż rynek nieruchomości w Żyrardowie z racji swojego położenia należy do tych rynków, o których można powiedzieć, że rokują nadzieje na dynamiczny rozwój po naszej akcesji do Unii Europejskiej. Biorąc pod uwagę powyższe oraz dodatkowe założenie, co do decyzji, jakimi kieruje się nabywający mieszkanie (możliwość szybkiego zawarcia transakcji kupna-sprzedaży w danej lokalizacji w momencie podjęcia decyzji o zmianie miejsca zamieszkania), wydaje się, iż Żyrardów może należeć w przyszłości do tych lokalizacji, o których można powiedzieć, iż są stosunkowo atrakcyjnymi na rynku mieszkaniowym. Ceny ofertowe mieszkań na terenie Żyrardowa przedstawiono w Tabeli 10.

Tabela 10

Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym na terenie Żyrardowa

Ulica	piętro	Powierzchnia w m ²	Cena w PLN
Skrowczewskiego	4	32	47 500
Radziejowska	7	49	66 000
Jedności Robotniczej	2	32	70 400

Żyrardów, grudzień 2004

Skrowaczewskiego	0	63	75 000
Sikorskiego	0	47	82 000
Filipa De Gerarda	8	50	90 600
Jedności Robotniczej	1	43.6	95 920
Spółdzielcza	1	64	96 000
Jedności Robotniczej	1	45.2	99 440
Parkingowa	1	68	100 000
Łukasińskiego	4	59	103 500

Źródło: Agencje nieruchomości.

Z powyższych danych wynika, iż średnia cena metra kwadratowego w budownictwie mieszkaniowym na rynku wtórnym na terenie Żyrardowa kształtuje się na poziomie 1 718 PLN. Niemniej jednak należy wspomnieć, iż mieszkania z rynku wtórnego, sprzedawane w przetargach przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową osiągają ceny za metr kwadratowy na poziomie 1100 – 1400 PLN.

5.4 Analiza rynku pierwotnego nieruchomości mieszkaniowych w Żyrardowie

Gros budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta stanowi budownictwo wielorodzinne. Aktualnie jedynymi podmiotami oferującymi tego typu lokale są: Żyrardowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pragnienie”.

Należy także wspomnieć, iż w 2004 roku inwestycję mieszkaniową rozpoczęła również nowopowstała Spółdzielnia Mieszkaniowa Budomall. Inwestycja jest w trakcie realizacji, dlatego też nie wyszczególniono jej w tabeli 11, jednak mieszkania są już oferowane na rynku.

Tabela 11

Nowo oddawane mieszkania na terenie Żyrardowa

	TBS	ZSM	SM Pragnienie	Bud. Jednorodz.
Rok 2001	40	70	24	56
Rok 2002	0	0	24	46
Rok 2003	81	80	24	143
Rok 2004	81	39	24	Szac. ok. 50

Źródło: Obliczenia własne

Tabela 12

Cena metra kwadratowego PLN mieszkania na terenie Żyrardowa

TBS	ZSM	SM Pragnienie	SM Budomall
2150 do 2400	2300	2100 - 2200	2800

Uwagi:

- TBS – warunki płatności obejmują wpłatę 21% przez uczestniczącego, jeżeli zwalnia on mieszkanie komunalne, jest zwolniony z wpłaty, uczestniczącym jest gmina, uczestniczący wpłaca jedynie kaucję w wysokości 12-to krotności płaconego czynszu.
- ŻSM – podobnie jak TBS, z tym że początkowa wpłata wynosi 30%. ŻSM nie buduje w tej chwili żadnych mieszkań na sprzedaż.
- SM Pragnienie – mieszkania wyłącznie na sprzedaż (własnościowe).
- Budomall – w cenie znajduje się miejsce garażowe i 7% VAT. Do końca 2004 roku trwa promocja i cena metra kwadratowego wynosi 2616 PLN.

Plany inwestorów w zakresie nowo oddawanych mieszkań na terenie Żyrardowa na najbliższe lata przedstawiamy w tabeli 13.

Tabela 13

Plany inwestorów w zakresie nowo oddawanych mieszkań na terenie Żyrardowa na najbliższe lata

	TBS	ZSM	SM Pragnienie	SM Budomall
Rok 2005	27	ok. 80	24	24
Rok 2006	66	ok. 45	24	-
Rok 2007	60 do 70	ok. 45	24	-
Rok 2008	30	ok. 45	-	-

Rok 2008	-	-	-	-
----------	---	---	---	---

5.5 Komunalny zasób mieszkaniowy

W zasobie komunalnym administrowanym przez PGM znajduje się 3 514 mieszkań o powierzchni ponad 124 000 metrów kwadratowych. Należy zaznaczyć, iż w latach 2001 – 2004 60 mieszkań zostało uwolnionych przez dotychczasowych lokatorów w zamian za nowe mieszkania w TBS. Mieszkania te zostały zasiedlone przez lokatorów oczekujących na lokale komunalne. Żadne nowe mieszkania komunalne w latach 2001 – 2004 nie zostały pozyskane, jednocześnie 97 mieszkań zostało wyłączonych z użytkowania poprzez ich prywatyzację.

Czynsz w mieszkaniach komunalnych wynosi aktualnie 4,09 PLN/m². Ściągalność czynszów jest w dalszym ciągu na bardzo niskim poziomie.

Tereny, na których znajdują się budynki komunalne objęte są Lokalnym Programem Rewitalizacji, który stanowi podstawę do ubiegania się o dofinansowanie ze ZPORR, w ramach działania 3.2. Aktualnie pięć wniosków w ramach Programu zostało zakwalifikowanych do dofinansowania, dwa następne wstępnie oceniono pozytywnie przez specjalistów z panelu ekspertów Mazowieckiego Urzędu Marszałkowskiego.

5.6 Rezerwy nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowych we władaniu gminy

Gmina dysponuje aktualnie około 14 ha gruntu komunalnego z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

Należy podkreślić, iż w bieżącym roku udało się pozyskać kilka obiektów z przeznaczeniem na adaptację na cele mieszkaniowe. Są to:

- budynek administracyjno – biurowy po zakładach Żyratex,
- budynek hotelowy przy ulicy Szpitalnej 3,

- budynek wielorodzinny przy ulicy Waryńskiego 9,
- budynek Sądu.

W trakcie przejmowania znajduje się także budynek internatu przy ulicy Piaskowej.

5.7 Określenie potrzeb mieszkaniowych

Punktem wyjścia dla rozważań dotyczących określenia wielkości potencjalnego popytu mieszkaniowego w Żyrardowie staną się statystyki w części odnoszące się do liczby gospodarstw domowych zamieszkujących badaną gminę oraz liczby zamieszkanych mieszkań.

Powszechnie przyjętym miernikiem braku mieszkań jest tzw. statystyczny deficyt mieszkań, pod pojęciem, którego rozumie się różnicę między ogólną liczbą gospodarstw domowych i liczbą zamieszkałych mieszkań. Jednocześnie, dokonując szacunków, co do popytu mieszkaniowego generowanego przez mieszkańców danej lokalizacji można przyjąć – zamiast liczby gospodarstw domowych – liczbę rodzin, jako że rodziny, w świetle metodologii GUS, stanowią te komórki społeczne, które „bardziej akcentują” potrzeby mieszkaniowe.

Niestety ostatnie kompleksowe szacunki obejmują dane ze Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2002 roku. W 2003 nie były przez GUS prowadzone dane dotyczące gospodarstw domowych, jednocześnie dane dotyczące ilości mieszkań wykazują skokowy wzrost na terenie Żyrardowa z 15 546 w 2002 do 16 598 w 2003. Bazując na danych z tabeli 11 można przyjąć, iż na koniec 2003 roku w Żyrardowie było 15 874 mieszkania. Z kolei na podstawie ilości nowo zawieranych małżeństw można z pewnym marginesem bezpieczeństwa przyjąć, iż na koniec 2003 roku na terenie gminy było 16 813 gospodarstw domowych

Poniżej przedstawiono skalę potrzeb mieszkaniowych przyjmując za punkt wyjścia przytoczony powyżej wskaźnik statystyczny.

Tabela 14

Statystyczny deficyt mieszkaniowy na terenie Żyrardowa

Wielkość zasobów mieszkaniowych	Liczba gospodarstw domowych	Statystyczny deficyt mieszkaniowy	Deficyt jako % mieszkań zamieszkałych
15 874	16 813	939	5,58%

Źródło: Obliczenia własne

Z przedstawionych powyżej danych statystycznych wypływają następujące wnioski. Żyrardów – w ujęciu absolutnym – charakteryzuje się deficytem mieszkań wynoszącym 939 jednostek mieszkalnych. Porównując tą wielkość do deficytu mieszkaniowego odnotowanego na terenie pozostałych miast województwa Mazowieckiego, z wyłączeniem m. s.t. Warszawy, należy stwierdzić, iż analizowane miasto generuje przeciętne potrzeby mieszkaniowe.

Dodatkowo, biorąc pod uwagę deficyt mieszkaniowy jako procent mieszkań zamieszkałych, pozycja Żyrardowa, na tle pozostałych gmin jest stosunkowo korzystna.

5.8 Analiza SWOT

Poniżej przedstawiamy ocenę stanu istniejącego w formie analizy SWOT. Została ona opracowana w rozbiciu na gospodarkę istniejącym zasobem oraz rozwój nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Tabela 15

GOSPODARKA ISTNIEJĄCYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM	
Mocne strony	Słabe strony
• Coraz większy zasób mieszkań TBS; • Postępująca prywatyzacja mieszkań komunalnych; • Charakter zabytkowy zespołów	• Brak rezerwy mieszkań w zasobie komunalnym; • Zły stan mieszkań znajdujących się w zasobie komunalnym;

mieszkaniowych zlokalizowany w obrębie centrum miasta;	Bardzo niska ściągalsność czynszów od najemców mieszkań komunalnych;
Szanse - Charakter zabytkowy sprzyja podjęciu działań rewitalizacyjnych na dużą skalę; - Część lokatorów lokali komunalnych stopniowo przechodzi do TBS	
Zagrożenia Niska ściągalsność czynszów nie pozwala utrzymać zasobu komunalnego w zadowalającym stanie technicznym.	

Tabela 16

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	
Mocne strony - Znaczne zasoby gruntowe Gminy przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe; - Spore zainteresowanie gospodarstw domowych pozyskaniem nowego mieszkania; - Wdrażany pierwszy na Mazowszu Lokalny Program Rewitalizacji a co za tym idzie zaistnienie miasta jako perły kulturalno – architektonicznej w świadomości mieszkańców sąsiednich gmin; - Wzrost bezpieczeństwa poprzez realizowanie programu dodatkowych patroli wspólnie z Komendą Wojewódzka Policji w Radomiu oraz system monitoringu miejskiego; - Bardzo dobre kontakty z instytucjami finansowymi zainteresowanymi	Słabe strony - Bariera słabej zdolności kredytowej wśród potencjalnych nabywców nowych mieszkań; - Pokutująca wśród potencjalnych nowych nabywców mieszkań Żyrardowa jako miasta robotniczego, biednego o niskim stanie bezpieczeństwa.

wspieraniem budownictwa mieszkaniowego; • Przełamanie stagnacji na rynku mieszkaniowym na Mazowszu.	
Szanse • Budownictwo wielorodzinne na posiadanych terenach lub renowacja istniejących obiektów stanowi możliwość poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminie dofinansowania istniejących zasobów;	
Zagrożenia • Niskie dochody gospodarstw domowych tworzą barierę popytową o nieznanym poziomie; • Niskie czynsze w mieszkaniach komunalnych ograniczają liczbę potencjalnych nowych najemców w mieszkaniach na wynajem.	

6 Ocena realizacji Planu Operacyjnego wynikającego ze Strategii Mieszkaniowej Miasta Żyrardowa na lata 2001 - 2005

6.1 Programy strategiczne i operacyjne

Rada Miasta Żyrardowa w Uchwałę Nr XXXIII/274/01 z dnia 29 marca 2001 zdecydowała o przyjęciu Strategii Mieszkaniowej Miasta i planu operacyjnego na lata 2001 – 2005.

Plan został przygotowany przez specjalistów z KBU Habitat na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych wśród mieszkańców miasta w ramach projektu pilotażowego wspierania gmin partnerskich realizowanego ze środków LGPP w 1999 roku.

W planie operacyjnym na lata 2001 - 2005 wyodrębniono dwa zasadnicze strategiczne kierunki działań, na które składały się poszczególne programy:

1. Programy Strategii Remontowo – Modernizacyjnej:

- 1.1. Podniesienie standardu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych;
- 1.2. Rewitalizacja zabudowy historycznej;
- 1.3. Poprawa stanu technicznego budynków należących do osób prawnych i fizycznych – Program „Małych ulepszeń”

2. Programy Strategii Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego:

- 2.1. Rozwój terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2.2. Rozwój budownictwa realizowanego na zasadach preferencyjnych w oparciu o TBS;
- 2.3. Rozwój budownictwa w oparciu o kapitał prywatny dla ludności osiadłej i napływowej.

6.2 Źródła finansowania programu operacyjnego

Warto zaznaczyć na samym wstępie, iż środki na realizację poszczególnych zadań autorzy zamierzali pozyskać z trzech źródeł:

- Budżet gminy;
- Krajowy Fundusz Mieszkaniowy;
- Kapitał prywatny.

Zasadniczym źródłem finansowania szczególnie w kontekście Programów Strategii Remontowo – Modernizacyjnej miały być wpływy z czynszów, które w tym celu miały wzrosnąć w 2001 roku. Niestety, mimo, iż czynsze wzrosły już dwa razy, w roku 2001 i 2003 osiągając poziom 4,09 PLN/m², ściągальność nie przekracza 25%, nie pozwalając na realizację najbardziej ambitnych zamierzeń planu.

6.3 Poziom wykonania programu operacyjnego

Poniżej przedstawiamy poziom wykonania programu operacyjnego w poszczególnych jego częściach.

Tabela 17

PROGRAMY STRATEGII REMONTOWO - MODERNIZACYJNEJ			
Cel strategiczny	Program	Wykonawca	Źródła finansowania
A. Podniesienie standardu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych	Program remontów i modernizacji gminnych zasobów mieszkaniowych Zadania: ▪ Przeprowadzenie ewidencji budynków z uwzględnieniem potrzeb remontowych i modernizacyjnych; ▪ Opracowanie długookresowego planu remontów i modernizacji budynków; ▪ Wdrożenie programu remontów.	PGM Sp. z o.o.	Budżet gminy
Wykonanie: ▪ Przeprowadzono ewidencję budynków z uwzględnieniem potrzeb remontowych i			

modernizacyjnych; Plan remontowy uchwalany co roku, jest ściśle uzależniony od poziomu ściągalności czynszów w budynkach komunalnych, a ta niestety pozostaje na zastraszająco niskim poziomie.			
B. Rewitalizacja zabudowy historycznej	Rewitalizacja zabudowy historycznej miasta Zadania: - Przeniesienie własności wybranych budynków do TBS; - Opracowanie koncepcji waloryzacji, dokumentacji technicznej, analizy finansowej i harmonogramu; - Promocja programu, negocjacje z partnerami współfinansującymi przedsięwzięcie; - Wdrożenie Programu.	TBS, spółka z udziałem kapitałowym gminy	Budżet gminy, KFM
Wykonanie: Wykonanie programu znacznie przekroczone w stosunku do wstępnych założeń - Przygotowany i uchwalony Lokalny Program Rewitalizacji; - Złożone siedem wniosków na dofinansowanie w ramach ZPORR, z czego pięć zakwalifikowanych, dwa po pozytywnej ocenie przez panel ekspertów Mazowieckiego Urzędu Marszałkowskiego; - Promocja Programu jak dotychczas zaowocowała m.in. pozytywną reakcją Komisji Europejskiej i uznaniem przez nią Żyrardowa jako swego rodzaju „programu pilotażowego”; - Stała obecność w mediach i wśród ekspertów zajmujących się wdrażaniem programów rewitalizacji (miedzy innymi stała współpraca z Forum Rewitalizacji).			
C. Poprawa stanu technicznego budynków należących do osób prawnych i fizycznych	Program „małych ulepszeń” w budynkach mieszkalnych różnej własności. Zadania: - Określenie priorytetów dotyczących przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych obejmowanych pomocą finansową gminy; - Określenie zasad i form pomocy gminy dla przedsięwzięć objętych programem;	Właściciele budynków – osoby prawne i fizyczne z pomocą techniczną gminnej jednostki zarządzającej zasobami mieszkaniowy	Kapitał prywatny wspomagany finansowo z budżetu gminy

	▪ Wdrożenie i realizacja programu	mi	
Wykonanie: Program niemożliwy do wykonania z uwagi na niski poziom stawek czynszowych, jak również niski poziom ściągłości należności z ich tytułu.			

Tabela 18

PROGRAMY STRATEGII ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO			
Cel strategiczny	Program	Wykonawca	Źródła finansowania
A. Rozwój terenów budowlanych	Program rozwoju terenów budowlanych Zadania: ▪ Określenie obszarów określonych pod budownictwo wielorodzinne komunalne, społeczne i pozostałe; ▪ Opracowanie planów miejscowych oraz szczegółowych warunków zabudowy dla tych obszarów; ▪ Planowa budowa infrastruktury z uwzględnieniem priorytetów dotyczących budownictwa mieszkaniowego.	Urząd Miasta	Budżet gminy
Wykonanie: ▪ Określono wystarczający poziom obszarów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe; ▪ Plany miejscowe są przygotowywane na bieżąco w zależności od potrzeb, niski poziom nowych inwestycji nie wymusza przygotowywania planów dla terenów na których nowe inwestycje mogą być lokowane „perspektywicznie”, wiązałoby się to ze zbyt dużymi nakładami ze strony budżetu gminy. ▪ Gmina każdego roku przeznacza poważne środki na tworzenie infrastruktury dla budownictwa wielorodzinnego, w poszczególnych latach kwoty te kształtowały się następująco (bez nakładów przeznaczonych na TBS): ○ 2001 – 879 581 PLN ○ 2002 – 356 400 PLN ○ 2003 – 995 106 PLN ○ 2004 – 669 000 PLN			

- W omawianym okresie gmina przekazywała aportem grunt do TBS, w poszczególnych latach wartość aportów kształtowała się następująco: 2002 – 499 500 PLN 2004 – 125 500 PLN - została już podjęta uchwała o przekazaniu w 2005 roku gruntów o wartości 867 900 PLN Pozwoliło to na zwolnienie 60 mieszkań komunalnych, które zostały zasiedlone przez nowych lokatorów.			
B. Rozwój budownictwa realizowanego na zasadach preferencyjnych	Program społecznego budownictwa czynszowego, realizowanego dla średniozamożnych Zadania: - Określenie warunków udostępniania gruntów gminnych pod społeczne budownictwo mieszkaniowe; - Wskazanie działek przeznaczonych pod to budownictwo;	TBS, spółka gminy, Spółdzielnia Mieszkaniowa	Budżet gminy, KFM
Wykonanie: - TBS okazał się znacznym sukcesem, w ciągu omawianego okresu oddał następującą ilość mieszkań: - Rok 2001 – 40 mieszkań - Rok 2002 - 0 mieszkań - Rok 2003 - 81 mieszkań - Rok 2004 – 81 mieszkań - Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrealizowała w tym czasie 80 mieszkań, pomoc budżetu gminy objawiała się m.in. poprzez fakt, iż Rada Miasta w październiku 2003 roku wyraziła zgodę na udzielenie Spółdzielni przez Prezydenta Miasta poręczenia kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego do kwoty 450 tys. zł na okres do 2033 roku, kredyt posłużył do budowy 39 mieszkań, które powinny zostać oddane do końca 2005 roku; - Niestety proces zwalniania starych zasobów komunalnych przez lokatorów korzystających z oferty Spółdzielni nie osiągnął akceptowalnego poziomu, mimo gotowości Spółdzielni do zaoferowania mieszkań z uwagi na konieczność dokonywania 30-to procentowej wpłaty na poczet wartości nowego lokalu.			
C. Rozwój budownictwa w oparciu o kapitał	Program budownictwa realizowanego na zasadach rynkowych. Zadania:	Firmy prywatne, osoby	Kapitał prywatny wspomagany

prywatny, dla ludności osiadłej i napływowej	▪ Określenie obszarów w planie miejscowym i szczegółowych warunków zabudowy; ▪ Przygotowanie programu pod względem planistycznym i technicznym ze szczególnym uwzględnieniem infrastruktury	fizyczne	w fazie przygotowania przez budżet gminy środki refinansowane przez inwestora
Wykonanie: ▪ Program przynosi efekty w segmencie budownictwa jednorodzinnego. W ciągu omawianego okresu oddano następującą ilość domów jednorodzinnych: ○ Rok 2001 – 56 domów jednorodzinnych ○ Rok 2002 - 46 domów jednorodzinnych ○ Rok 2003 - 143 domów jednorodzinnych ▪ Jednocześnie gmina dofinansowuje budowę infrastruktury dla budownictwa jednorodzinnego. W omawianym okresie przekazano na ten cel w poszczególnych latach: ○ 2001 - 3.001.015 PLN ○ 2002 - 2.329.818 PLN ○ 2003 - 3.018.218 PLN ○ 2004 - 1.638.100 PLN			

6.4 Wnioski z realizacji programu operacyjnego

Z realizacji programu operacyjnego w latach 2001 – 2004 nasuwają się następujące wnioski:

- Poziom ściągalności czynszów jest zastraszająco niski i nie pozwala na utrzymanie zbyt ambitnego planu remontów, przez co istniejący zaszczyt komunalny ulega dalszej znaczącej dekapitalizacji, należy wdrożyć narzędzia pozwalające wyegzekwować zaległości w jakiegokolwiek formie (np. wyroki sądowe zasądzające dłużnikom prace związane z utrzymaniem terenu), a jednocześnie jak najwięcej prac związanych z infrastrukturą realizować w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji, oczywiście w miejscach, które są tym planem objęte;

- Program rewitalizacji stanowi duży sukces i może być traktowany jako przykład modelowy w skali Województwa Mazowieckiego, a nawet kraju. Należy go kontynuować starając się na tyle podnieść prestiż miasta, oraz jego bezpieczeństwo (projekt monitoringu miejskiego), aby przyciągnąć nowych inwestorów, w tym także deweloperów mieszkaniowych, oraz ludność napływową stanowiącą bazę potencjalnych klientów;
- Program tzw. „małych ulepszeń” okazał się nierealny z powodów finansowych. Należy go zarzucić;
- Należy kontynuować działanie związane z rozwojem infrastruktury dla budownictwa jednorodzinnego na podobnych zasadach jak dotychczas;
- Należy kontynuować rozwój budownictwa realizowanego na preferencyjnych warunkach jak również spółdzielczego. Trzeba mieć jednak świadomość, że formuła TBS nigdy nie przekroczy pewnego pułapu popytowego, przede wszystkim z uwagi na niemożność przejęcia lokalu przez partycypanta. Natomiast spółdzielczość mieszkaniowa ma niezbyt duże możliwości pozyskiwania nowego kapitału i jest obciążona wysokimi kosztami utrzymania i administrowania bieżącym zasobem. Jednocześnie kadra zarządzająca spółdzielni nie jest nastawiona na zysk (poza nielicznymi tzw. „spółdzielniami developerskimi”), a co za tym idzie nie czuje presji do rozpoczynania nowych inwestycji.

W dalszej części opracowania przedstawiamy projekt nowego planu operacyjnego na lata 2005 – 2009. Należy założyć, iż w ciągu najbliższych dwóch lat nie doczekamy się systemowego projektu rozwoju budownictwa preferencyjnego w Polsce. System TBS nie do końca spełnił pokładane w nim nadzieje, natomiast próby wspierania przez budżet państwa budownictwa socjalnego, owocują równie niedopracowanymi projektami jak Ustawa o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, która nakładała na gminy obowiązek zapewnienia tak wysokiego standardu nowobudowanych lokali socjalnych, iż w stosunku do proponowanego w niej poziomu dofinansowania tego typu inwestycji, stałaby się kolejnym czynnikiem generującym koszty w postaci zaległości czynszowych ze strony potencjalnych lokatorów.

Z drugiej jednak strony w przygotowywanym nowym Narodowym Planie Rozwoju na lata 2007 – 2013, znalazły się zapisy mówiące o możliwości dofinansowywania budownictwa mieszkaniowego ze środków unijnych, jak również sugestie dotyczące pozabilansowego finansowania tego typu inwestycji przez jednostki samorządu terytorialnego, często w oparciu o partnerów prywatnych, czy wręcz formułę partnerstwa publiczno – prywatnego. Projekt ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym znalazł się już w odnośnej podkomisji sejmowej, niemniej jednak zbliżone mechanizmy można zastosować w oparciu o istniejące prawo, nawet bez wykorzystywania strony prywatnej jako aktywnego inwestora.

Dlatego też w planie kładziemy nacisk na powołanie nowego podmiotu, będącego w 100 % własnością gminy, lub też oparcie się na strukturze PGM Sp. z o.o. jako wyspecjalizowanego „gminnego dewelopera”, który przejmie na siebie większość ciężaru zapewnienia lokali dla klientów lokujących się poprzez wysokość swoich przychodów na poziomie TBS lub trochę wyżej. Podmiot ten zapewni im godziwe warunki mieszkaniowe, co bardzo ważne pozwoli przenieść własność zamieszkiwanego lokalu, a co najważniejsze, poprzez zastosowanie finansowania kredytem zabezpieczonym na płatnościach od lokatorów, pozwoli uniknąć obciążania gminy dodatkowymi zobowiązaniami budżetowymi.

Należy wszakże podkreślić, iż nie jest to system do finansowania budownictwa socjalnego, jednakże poprzez umożliwienie „migracji” części lokatorów do nowych mieszkań pozwoli uwolnić część istniejącego zasobu komunalnego. Na poparcie tej tezy mogą świadczyć wyniki TBS-u, który proponując o wiele mniej atrakcyjną ofertę przyniósł pewne rezultaty w tym zakresie.

7 Finansowanie pozabilansowe jako podstawa nowego programu operacyjnego w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego na terenie Żyrardowa

Mając na względzie możliwości realizowania przedsięwzięć mieszkaniowych na zasadzie finansowania pozabilansowego należy przypomnieć, iż zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem jednostki samorządu terytorialnego (gminy) reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733). Zgodnie z treścią art. 4 tej ustawy **zasadniczym obowiązkiem jednostek samorządu terytorialnego jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej**, zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa potwierdza zasadę oddawania lokali mieszkalnych z wyjątkiem lokali socjalnych w najem (odpłatne używanie).

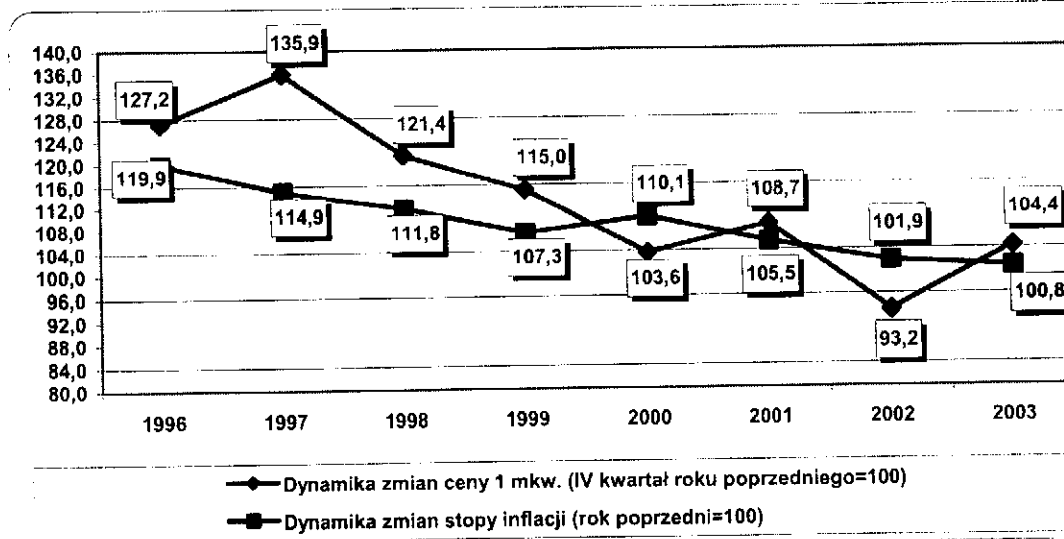
7.1 Założenia programowe finansowania pozabilansowego

Zwiększenie efektów budownictwa komunalnego przy udziale partnera prywatnego powinno opierać się na wykorzystaniu konstrukcji finansowania strukturalnego, czyli utworzenia spółki celowej mającej za przedmiot działania realizację mieszkań gminnych (spółka prawa handlowego utworzona z udziałem gminy, na co wskazuje m.in. art. 35 ust.1 projektu ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym). Jednostka samorządu terytorialnego w drodze aportu przekazywałaby do owej spółki grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczone byłyby na realizację wielokondygnacyjnego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto gmina partycypowałaby w budowie takich mieszkań wnosząc odpowiedni udział pieniężny (część owego wkładu stanowiłoby wynagrodzenie dla strony prywatnej za wykonaną usługę w ramach umowy ppp). Środki te mogłyby zostać odzyskane np. w drodze prywatyzacji tak wybudowanych mieszkań po okresie zaspokojenia strony wierzycielskiej – banku, udzielającej finansowego wsparcia dla realizacji projektu

mieszkaniowego. Jednocześnie należy zauważyć, iż ceny mieszkań rosną szybciej niż ceny towarów i usług konsumpcyjnych (przyjmując długi horyzont czasowy, patrz ryc. 2), tak więc można założyć, iż po okresie 20 lat (okres spłaty kredytu) wpływy do budżetu gminy z tytułu uwłaszczenia dotychczasowych najemców nie tylko zapewniłyby zwrot realnej wartości wcześniejszych wydatków gminy (wliczając wynagrodzenie dla partnera prywatnego), ale mogłyby również przynieść zysk kapitałowy w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Należy również podkreślić, iż jako partner prywatny może także występować spółka ze 100-% procentowym udziałem gminy.

Ryc. 14

Ceny mieszkań oraz inflacja



Źródło: Zestawienie własne na podstawie danych GUS oraz Ministerstwa Infrastruktury. Ceny 1 mkw. na podstawie ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obliczanej dla potrzeb wypłat premii gwarancyjnych

Partner prywatny, zobowiązany byłby w umowie do posadowienia na ww. gruncie budynku wielorodzinnego, z którego część miesięcznych opłat czynszowych stanowiłaby transze spłaty kredytu komercyjnego (poprzez utworzoną spółkę celową). Jednocześnie kalkulacja kosztów związanych z inwestycją mieszkaniową nie uwzględniałaby nakładów z tytułu pozyskania gruntu, a także – co jest

niebagatelne – rada gminy mogłaby zwolnić, przekazaną w użytkowanie i pobieranie pożytków nieruchomość z podatku od nieruchomości² przez co najemcy takich mieszkań płaciliby mniejsze opłaty za ich użytkowanie. W zawartej umowie strona zapewniająca finansowanie – mając na względzie delegacje ustawową dla rady gminy co do możliwości kształtowania stawek opłat czynszowych – przedstawiałaby wielkość przekazanych partnerowi prywatnemu środków finansowych na realizację owej inwestycji wraz z harmonogramem jej spłaty. Strona publiczna dysponując takimi informacjami mogłaby kształtować politykę mieszkaniową (czynszową) w taki sposób, który z jednej strony gwarantowałby terminowe wywiązywanie się z zobowiązań finansowych (spłata kredytu) z drugiej gwarantował najemcom takich lokali niedopuszczenie do nadmiernych podwyżek opłat z tytułu użytkowania mieszkań.

Podstawowym instrumentem zabezpieczającym spłatę kredytu – oprócz hipoteki ustanowionej na nieruchomości – będzie ocena przez bank wiarygodności strumienia przychodów (m.in. opłat czynszowych) generowanych przez nowopowstałą nieruchomość budynkową. Dodatkowymi zabezpieczeniami spłaty kredytu, jakie zaciągnęłaby spółka celowa mogły by być:

- cesja wierzytelności z umowy najmu,
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego spółki celowej.

Jednym z newralgicznych punktów takiego schematu realizacji przedsięwzięć powinny być zasady ustalania wysokości stawek czynszów w gminach (w związku z wyborami nowych władz może pojawić się niebezpieczeństwo ustanowienie stawek czynszu na niższym poziomie – ryzyko polityczne). Naprzeciw tym zagrożeniom wychodzi treść art. 7 rządowego projektu nowelizacji ustawy o *ochronie praw lokatorów*.....(druk sejmowy nr 2382, artykuł po zmianie redakcyjnej), w którym projektodawca zawarł klauzulę, iż w lokalach wchodzących w skład publicznego

² Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy *podatki i opłaty lokalne* (Dz. U. z 2002r. Nr 9, poz. 84).

zasobu mieszkaniowego³ wynajmujący ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- (a) położenia budynku, zwłaszcza w centrum, na peryferiach, w zabudowie zwartej, wolno stojącej,
- (b) położenia lokalu w budynku, zwłaszcza kondygnacji, stopnia nasłonecznienia lokalu,
- (c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- (d) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tak więc, biorąc pod uwagę wytyczne *Prawa budowlanego*, można się spodziewać, iż stan techniczny nowopowstałego budynku mieszkalnego wraz z wyposażeniem w urządzenia instalacyjne mógłby stanowić wystarczający argument dla Rady Gminy do ustanowienia wyższych stawek opłat czynszowych gwarantujących osiągnięcie – zgodnie z umową ppp – wymiernych korzyści. Jednocześnie, mając na uwadze orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 roku oraz niechęć do dalszego „pielęgnowania” stanu nierówności podmiotów wobec praw⁴, należy się spodziewać, iż zaproponowane w projekcie nowelizacji *o ochronie praw lokatorów*..... zamrożenie stawek czynszów do końca 2008 r. nie stanie się faktem, a nawet gdyby się to urzeczywistniło zapis ten nie znalazłby odniesienia do nowopowstałych mieszkań wchodzących w skład zasobu gminy.⁵

Z drugiej strony, w kontekście ustalania stawek czynszu, na szczególną uwagę zasługuje podstawa ustalania m.in. wysokości opłat czynszowych, czyli tzn. *wskaźnik*

³ Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy *o ochronie praw lokatorów*..... mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub **spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy**.

⁴ Możliwość ustanowienia w mieszkaniowym zasobie prywatnym na wynajem – bez konieczności stopniowego „dochodzenia” do górnego limitu – stawek opłat czynszowych w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, podczas jednoczesnego utrzymania ustawowego zapisu dotyczącego okresowego ustalania górnego pułapu wzrostu tych opłat w odniesieniu do zasobu publicznego.

⁵ Zamrożenia stawek opłat czynszowych do końca 2008 roku odnosi się bowiem do stosunków najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, w których w dniu poprzedzającym dzień wejścia ustawy w życie obowiązywał czynsz regulowany.

przeliczeniowy (wskaźnik ten jest również podstawą do ustalania wysokości dodatków mieszkaniowych oraz kaucji mieszkaniowych). Zgodnie z art. 9 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów.... podstawą do wyliczenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego jest przeciętny w powiecie koszt budowy 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego określony przez urząd statystyczny właściwy dla danego powiatu. Przy ustaleniu wysokości wskaźnika uwzględniamy jest wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) dla danego województwa w okresie poprzedzającym kwartał, na który ten wskaźnik jest ustalany. Biorąc pod uwagę powyższe, należy zauważyć, iż wszystkie realizowane na terenie danego powiatu inwestycje mieszkaniowe będą miały wpływ na przyszłą wysokość wskaźnika przeliczeniowego, czyli innymi słowy jeżeli w ramach ppp partner prywatny zrealizuje inwestycję mieszkaniową po koszcie niższym niż wyliczony jako wskaźnik przeliczeniowy dla danego powiatu, to podstawą dla ustalania stawek czynszu będzie wartość wyższa od tej wynikającej z kosztorysu prac budowlanych strony prywatnej. Poniżej w tabeli 3 znajduje się przykładowa kalkulacja.

Przedstawiony przez nas powyżej schemat w swojej formie zbliżony jest do formuły społecznego budownictwa czynszowego, czyli budownictwa realizowanego przy pomocy środków finansowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Niemniej pomiędzy tymi metodami finansowania budownictwa dla średnio sytuowanych gospodarstw domowych występują różnice, a jedną z nich jest możliwość – po zaspokojeniu roszczeń strony finansującej – przeniesienia na własność mieszkań wybudowanych w zaprezentowanej formule na dotychczasowych najemców (inaczej niż w przypadku budownictwa współfinansowanego ze środków KFM).

8 Plan operacyjny na lata 2005 - 2009

W planie operacyjnym na lata 2005 - 2009 należy dokonać rewizji dotychczasowych działań i skupić się na realizacji tych działań, które jak do tej pory przynoszą efekty, bądź też zachodzą przesłanki, iż ich wprowadzenie nie spowoduje nadmiernego obciążenia budżetu, jak również że zakończą się sukcesem zarówno społecznym, jak również finansowym.

Tabela 19

PROGRAMY STRATEGII REMONTOWO - MODERNIZACYJNEJ			
Cel strategiczny	Program	Wykonawca	Źródła finansowania
A. Podniesienie standardu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych	Program remontów i modernizacji gminnych zasobów mieszkaniowych Zadania: Zachowanie corocznego planu remontów na dotychczasowym poziomie.	PGM Sp. z o.o.	Budżet gminy
B. Rewitalizacja zabudowy historycznej	Rewitalizacja zabudowy historycznej miasta Zadania: - Przygotowywanie kolejnych wniosków do ZPORR; - Dalsze przenoszenie własności wybranych nieruchomości gruntowych do TBS; - Pozyskiwanie partnerów komercyjnych celem rewitalizacji budynków przemysłowych - Dalsza promocja programu	Urząd Miasta	Budżet gminy, partnerzy prywatni
C. Zmniejszenie zadłużenia z tytułu	Program „praca zamiast długów”. Zadania:	PGM Sp. z o.o.	Dłużnicy i budżet gminy

czynszów w lokalach komunalnych	▪ Wdrożenie monitoringu zaległości czynszowych; ▪ Określenie minimalnej stawki, jaką PGM może płacić dłużnikom odpracowującym zaległości czynszowe przy pracach związanych z porządkowaniem terenu, utrzymaniem czystości itp. oraz określenie warunków ubezpieczenia NW dla pracujących dłużników; ▪ Określenie zakresu prac, które mogą wykonywać dłużnicy; ▪ Wdrożenie i monitoring programu		
--	--	--	--

Tabela 18

PROGRAMY STRATEGII ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO			
Cel strategiczny	Program	Wykonawca	Źródła finansowania
A. Rozwój terenów budowlanych	Program rozwoju terenów budowlanych Zadania: ▪ Dalsze opracowywanie planów miejscowych oraz szczegółowych warunków zabudowy dla tych obszarów; ▪ Planowa budowa infrastruktury z uwzględnieniem priorytetów dotyczących budownictwa mieszkaniowego.	Urząd Miasta	Budżet gminy
B. Rozwój budownictwa realizowanego na zasadach preferencyjnych	Program społecznego budownictwa czynszowego, realizowanego dla średniozamożnych Zadania: ▪ Określenie warunków powołania	TBS, spółka gminy, Spółdzielnia Mieszkaniowa	Budżet gminy KFM, kapitał prywatny

	„Gminnego dewelopera” i udostępniania mu gruntów gminnych pod społeczne budownictwo mieszkaniowe; ▪ Wskazanie działek przeznaczonych pod to budownictwo;		
C. Rozwój budownictwa w oparciu o kapitał prywatny, dla ludności osiadłej i napływowej szczególnie w obszarze budownictwa jednorodzinnego	Program budownictwa realizowanego na dotychczasowych zasadach. Zadania: ▪ Dalsze dofinansowywanie infrastruktury; ▪ Promowanie budownictwa jednorodzinnego w wybranych rejonach.	Firmy prywatne, osoby fizyczne	Kapitał prywatny wspomagany w fazie przygotowania przez budżet gminy

ⁱ W 2004 roku rząd, niezależnie od ustawy budżetowej, przyjął również *Program uporządkowania i ograniczenia wydatków publicznych*. Program ten przewiduje reformę wydatków socjalnych, w tym przede wszystkim rent inwalidzkich, Kasy Rolniczych Ubezpieczeń Społecznych (KRUS), zasiłków chorobowych i przedemerytalnych oraz systemu wspierania zatrudnienia niepełnosprawnych. Program ten zakłada ponadto zmianę mechanizmu waloryzacji emerytur i rent oraz wydłużenie wieku emerytalnego kobiet o 5 lat (ta zmiana weeszłaby w życie w latach 2010-2020). Szacuje się, że uzyskane w wyniku tych działań oszczędności w wydatkach socjalnych w latach 2004-2007 wyniosą łącznie ponad 30 mld zł. Program ten przewiduje również działania w sferze administracji i gospodarki, które łącznie mają doprowadzić do zmniejszenia wydatków o około 20 mld zł w tym samym, co wyżej okresie. Działania te obejmują ograniczenie wydatków administracyjnych, wydatków na obronność, poszerzenie bazy podatkowej oraz zwiększenie dochodów budżetowych w następstwie restrukturyzacji górnictwa i PKP.

ⁱⁱ Przedstawiony przez rząd projekt ustawy budżetowej na 2004 r. – szerzej www.mf.gov.pl – zakłada uzyskanie dochodów podatkowych w wysokości 152,8 mld zł, wydatków zaś na poziomie 198,3 mld zł, co stanowi deficyt 45,5 mld zł. Jednocześnie, co zasługuje na szczególną uwagę, zaproponowano zmianę metodologii liczenia tego deficytu, polegającą na wyłączeniu z wydatków budżetowych dotacji dla Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu składek przekazanych do Otwartych Funduszy Emerytalnych. Gdyby zaś liczyć tenże deficyt według dotychczas obowiązującej metodologii to wyniósłby on 56,9 mld zł, tj. byłby wyższy o około 11,4 mld zł (o 1,8% PKB wyższy od deficytu w 2003 roku). Wzrost wydatków

budżetowych, który wywołał tak duży deficyt, spowodowany był przede wszystkim koniecznością sfinansowania nowych pozycji po stronie wydatkowej – składki do budżetu UE oraz zapewnienia współfinansowania dla środków strukturalnych z UE.

Pogłębienie deficytu budżetowego, a w konsekwencji doprowadzenie do nierównowagi sektora finansów publicznych, będzie skutkowało niekorzystnymi reperkusjami gospodarczymi. Możliwe, iż wywołany tym impuls popytowy, dodatkowo wzmocniony przez napływ środków z UE wydatkowanych poza budżetem, zwiększy presję inflacyjną.

Z drugiej strony, poważnym dla kondycji całej gospodarki zagrożeniem, staje się skala ekspansji fiskalnej i ryzyko przekroczenia przez dług publiczny poziomu 55% PKB, który w ustawie o finansach publicznych określony jest jako drugi próg ostrożnościowy. Można mieć poważne wątpliwości, co do założeń budżetowych określających dług publiczny na koniec br. na poziomie 54,8% PKB, bowiem zbyt optymistycznie przyjęto założenia, co do kursu walutowego, dochodów z prywatyzacji oraz deficytu funduszy celowych. W związku z tym istnieje duże ryzyko przekroczenia przez dług publiczny poziomu 55% PKB. Oznaczałoby to konieczność przeprowadzenia w 2006 r. redukcji deficytu finansów publicznych (o ponad 5% PKB), a co za tym idzie ograniczenie wydatków na podstawowe funkcje państwa, a także podniesienie podatków.

Załącznik – Zadania Planu Operacyjnego na lata 2005 - 2009

PLAN OPERACYJNY STRATEGII MIESKANIOWEJ ŻYRARDOWA NA LATA 2005 – 2009									
Nakłady rocznie				Inflacja		1,9 %		1,7%	
Cele i Programy strategiczne		Zadania	Opis działań i zasady finansowania oraz początek realizacji	2005	2006	2007	2008	2009	1,3%
1	Program remontowo - modernizacyjny								
I.1	Program remontów i modernizacji gminnych zasobów mieszkaniowych	I.1.1	Zachowanie corocznego planu remontów na dotychczasowym poziomie	1 688 849	1 720 937	1 750 192	1 778 195	1 804 867	
I.2	Rewitalizacja zabudowy historycznej	I.2.1	Przygotowywanie kolejnych wniosków do ZPORR	Pokrywane z innych źródeł budżetowych 25 000	Pokrywane z innych źródeł budżetowych 25 474	Pokrywane z innych źródeł budżetowych 25 908	Pokrywane z innych źródeł budżetowych 26 322	Pokrywane z innych źródeł budżetowych 26 716	
		I.2.2	Dalsza promocja programu nastawiona na partnerów komercyjnych	Stworzenie corocznej konferencji dotyczącej rewitalizacji połączonej z prezentacją postępu realizacji planu w Żyrardowie, finansowane z budżetu przy ewentualnym wsparciu partnerów prywatnych					
I.3	Zmniejszenie zadłużenia z tytułu czynszów w lokalach komunalnych	I.3.1	Stworzenie systemu monitoringu zaległości czynszowych	Finansowane z budżetu PGM – początek I kw. 2005	10 000				
		I.3.2	Opracowanie procedur dotyczących prac wykonywanych przez dłużników	Przygotowane przez PGM - początek I kw. 2005	Bez kosztów				

	Cele i Programy strategiczne		Zadania	Opis działań i zasady finansowania oraz początek realizacji	2005	2006	2007	2008	2009
II	Program wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego								
II.1	Opracowywanie planów miejscowych oraz przygotowanie infrastruktury technicznej dla spółdzielni i inwestorów prywatnych (osób fizycznych)	II.1.1	Ewaluacja potencjalnych terenów inwestycyjnych	Opracowanie harmonogramu aktywizacji inwestycyjnej poszczególnych działek przez Urząd Miasta	Bez kosztów				
		II.1.2	Planowa budowa infrastruktury z uwzględnieniem priorytetów dotyczących budownictwa mieszkaniowego jedno i wielorodzinnego	Finansowane z budżetu gminy	3 283 023	3 345 400	3 402 272	3 453 306	3 498 199
III	Program „Gminny Deweloper”	III.1.1	Ewaluacja potencjalnych terenów inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem budynków adaptowanych na potrzeby mieszkaniowe	Opracowanie harmonogramu aktywizacji inwestycyjnej poszczególnych nieruchomości przez Urząd Miasta	Bez kosztów				
		III.1.2	Powołanie spółki celowej lub wniesienie aportem terenów do PGM	Pierwszy kwartał 2005	844 040				
		III.1.3	Proces inwestycyjny	Kolejne aporty, prace projektowe, kosztorysowanie, prace budowlane i wykończeniowe (przy założeniu oddawania co najmniej 20 mieszkań rocznie)	1 030 000	1 909 646	1 942 109	1 973 182	2 002 779

IV	Program wspierania TBS	IV.1.1	Aporty do TBS	Dofinansowanie działalności TBS poprzez przekazywanie aportów gruntowych	373 225	380 316	386 781	392 969	398 863
		IV.1.2	Dopłaty do TBS	Dopłaty do TBS, oraz podwyższenie kapitału z przeznaczeniem na uzupełnienie 30% wkładu przy zaciąganiu kredytów preferencyjnych w BGK	800 000	815 200	829 058	842 323	854 958
V	Monitoring realizacji strategii mieszkaniowej	V.1.1	Opracowanie systemu wskaźników wykonania założeń planu operacyjnego	Sformułowanie wskaźników na lata 2005 – 2009 wynikających z celów przyjętych w planie operacyjnym	Bez kosztów	Bez kosztów	Bez kosztów	Bez kosztów	Bez kosztów