

- We Wrocławiu popyt na mieszkania na pewno będzie rósł - zapewnił Ryszard Petru, przewodniczący Towarzystwa Ekonomistów Polskich podczas konferencji zorganizowanej przez Polski Związek Firm Deweloperskich Wrocław w stolicy Dolnego Śląska 22-23 września 2011 roku. - Jednak w najbliższych miesiącach spadnie. W związku z tym spadną także ceny, ale nieznacznie, gdyż już dzisiaj są niskie. W najbliższym czasie, na rynku nieruchomości, spodziewam się powtórki z 2009 roku, ale na znacznie mniejszą skalę. Z danych, którymi dysponuję, wynika, że sytuacja gospodarcza Polski jest bardzo dobra. Jednak nie ma mądrego, kto wiedziałby co się stanie za kwartał. Chociaż od dłuższego czasu oferta sprzedaży nieruchomości znacznie przewyższa popyt, to ciągle stanowią one najlepszą i najpewniejszą długoterminową lokatę kapitału.

# Budują



Ponad tysiąc niesprzedanych nowych, gotowych mieszkań czeka dzisiaj we Wrocławiu na kupców. Kuszą niskimi cenami i rabatami. Jednak ci, którzy chcą w nich zamieszkać nie mają pieniędzy, boją się utraty pracy i nie wiedzą co ich czeka z powodu niepewnej sytuacji gospodarczej.

Trudno dostępne kredyty hipoteczne oraz zmiana zasad przyznawania preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim” znacznie ograniczyły popyt na mieszkania i domy. Czy to się zmieni? Czy Skarb Państwa powinien finansować amatorów mieszkań?



- Każdy państwowy program pomocy finansowej przy kupnie mieszkań jest kosztowny i mało efektywny - twierdzi **Jan Szuba, dyrektor wrocławskiego oddziału Narodowego Banku Polskiego**. - Płacą za to wszyscy podatnicy. Lepszą metodą pomocy jest stworzenie warunków (wyższe zarobki, niższe podatki) umożliwiających obywatelowi kupno lub wynajem mieszkania. Dzisiaj, ze względu na gorszą sytuację finansową, ludzie kupują mniejsze mieszkania i biorą mniejsze kredyty. Każdy kredyt jest zabezpieczony na nieruchomości i dodatkowo ubezpieczony, więc stanowi minimalne ryzyko dla banku.



- Wpływ preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim” na rynek mieszkaniowy był ograniczony - dodaje **Marcin Dubno, dyrektor Departamentu Finansowania Nieruchomości Banku Zachodniego WBK**. - Cza-

**com Holding**. - Zwłaszcza, że wielu młodych ludzi potrzebujących własnego mieszkania ma zbyt małą zdolność kredytową, aby je kupić. Jednocześnie zarabiają zbyt mało, aby je wynająć. Potrzebny jest system prawny sprzyjający rozwojowi prywatnego najmu.



- Gminy nie powinny się zajmować budową i przydzielaniem mieszkań komunalnych - przekonuje **Jacek Bielecki z Polskiego Związku Firm Deweloperskich**. - Źle sobie z tym radzą. O wiele tańszym i prostszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie dopłat do czynszu za mieszkania wynajmowane na wolnym rynku. Wystarczy wprowadzenie uregulowań prawnych. Korzystałyby z tego osoby w najtrudniejszej sytuacji finansowej. Dzisiaj wiele mieszkań komunalnych zajmują osoby zamożne, a do utrzymania tych lokali dopłacają wszyscy podatnicy. Dlatego uważam, że system wymaga gruntownej zmiany i nasz związek będzie o to zabiegał.

# nowy Wrocław

sem korzystanie z tego kredytu było droższe, niż z komercyjnego. W pewnym momencie zaczął niekorzystnie wpływać na rynek mieszkaniowy, wręcz zachęcając sprzedających do podnoszenia cen.



- Przecież zaledwie 20 lat temu w Polsce prawie nie istniały kredyty hipoteczne, a oprocentowanie jakiegokolwiek kredytu było bardzo wysokie - przypomina **Ryszard Petru, przewodniczący Towarzystwa Ekonomistów Polskich**. - Dzisiaj kapitał, którym dysponują Polacy jest znacznie większy, niż wówczas i nasze możliwości finansowe będą stale rosły. Państwo powinno zająć się likwidowaniem barier we wzroście poziomu życia Polaków i tworzeniu przejrzystych zasad działania.



- Jednak potrzeby mieszkaniowe w Polsce są ogromne, dlatego uważam, że pewien wpływ państwa na popyt mieszkaniowy jest niezbędny - przekonuje **Grzegorz Dzik, prezes Zachodniej Izby Gospodarczej**.



- Skoro popyt na nowobudowane mieszkania jest zbyt mały, warto zastanowić się nad systemem wynajmu - proponuje **Dorota Jarodzka-Śródka, prezes Archi-**

**Gmina Wrocław ma jednak nadzieję, że deweloperzy uwierzą w świetlaną przyszłość i nadal będą budować. Ze swej strony zapewnia rozbudowę miejskiej infrastruktury, w tym nowe drogi, mosty, system komunikacji (tramwaj, kolej, ścieżki rowerowe), rewitalizację starej zabudowy oraz coraz więcej miejscowych planów zagospodarowania.**



- 50 procent miasta już je ma - zapewnia **Adam Grehl, wiceprezydent Wrocławia ds. architektury i rozwoju**. - We Wrocławiu tworzymy 3 strefy rozwoju: wokół Rynku, Hali Stulecia i nowego stadionu. Liczymy, że deweloperzy nam w tym pomogą. Przygotowujemy spore tereny z myślą o ich inwestycjach. Nasze miasto na pewno będzie potrzebowało nie tylko nowych inwestycji mieszkaniowych, ale także biurowych, gdyż to centra biurowe tworzą wiele nowych miejsc pracy.

**Wrocław stale się rozbudowuje, remontuje i pięknieje. Może dlatego, że łatwiej stąd dojechać autostradą do Berlina, niż dziurawą drogą do Warszawy.**

GMK