

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ПОЛЬША

А. Ю. Капацевич, аспирант Варшавского политехнического университета

Научный руководитель:

prof. dr hab. G. Gierszewska (PW)

Сектор жилой недвижимости в Польше имеет важное социальное и экономическое значение. Доля инвестиций в жилищное строительство в последнее десятилетие менялась в диапазоне от 1,4 до 2,4 % ВВП. Основным фактором, влияющим на эту изменчивость, была цикличность крупнейших рынков жилья, связанных с общей экономической ситуацией в стране.

Вступление Польши в Евросоюз в 2004 г. положительно повлияло не только на экономический рост, но и отразилось на развитии рынка недвижимости. Цены на недвижимость начали расти, что стало привлекательным фактором для иностранных инвесторов. Благодаря активному спросу со стороны европейских инвесторов цены на недвижимость ежегодно поднимались примерно на 10 %; в некоторых городах этот показатель был значительно выше. Согласно данным REAS, в 2005 г. недвижимость в Варшаве подорожала на 23 %, в 2006 г. показатель составил 28 %; наивысший показатель в 2007 г. – 45 %. Такая ситуация роста рынка недвижимости в Польше наблюдалась до начала кризиса в 2008 г., когда показатель продажи недвижимости в Варшаве составил всего 13 % [1, с. 11].

Падение цен на рынке недвижимости в 2008 г. оказалось существенным: повышенный уровень безработицы и ужесточение условий ипотечного кредитования повлияли на спрос недвижимости; цены оказались на 30–40 % ниже цен 2007 года. Однако ситуация на рынке недвижимости в стране в 2009 г. вновь изменилась. Прежде всего, завершилось преобладание спроса над предложением; наблюдалось увеличение числа продаж на вторичном рынке жилья почти на 50 % относительно 2008 г. В первую очередь это было связано с вводом в эксплуатацию квартир, которые были построены в период т. н. бума. С января по конец ноября 2009 г. было сдано в эксплуатацию 143 317 квартир, что на 6 % больше, чем в 2008 г. и на 23 % больше, чем в 2007. В результате это привело к снижению цен и увеличению предложений на рынке; большинство частных лиц, имеющих квартиры, приняли решение об их продаже. На значительное снижение спроса повлияли и сложности в получении кредита. Результаты

опроса, проведенного в эти годы риэлтерами, показали следующее: около 63 % сделок не состоялось по причине отказа банков в кредитовании приобретения того или иного объекта. Таким образом, в 2009 г. цена квадратного метра на вторичном рынке снизились на 4,9 %. Однако, если проанализировать динамику цен по отношению к максимальным ценам (осень 2008 г.), то среднее снижение составило 8,38 %.

С 2010 года для рынка недвижимости Польши начинается новый период, который можно охарактеризовать как движение к новому равновесию. Слабое влияние фундаментальных факторов и высокий уровень процентной ставки кредитования привели к низкому уровню предложения и низким ценам жилья. Ситуация на рынке жилой недвижимости по итогам 2010 г. оказалась довольно оптимистичной [2, с. 7]. А количество проведенных сделок в 2011 г. оказалось сопоставимым с периодом «бума» 2006–2007 гг. На спрос, конечно, повлияла государственная программа «Rodzina na Swoim», а также новое снижение цен на жилье [3, с. 5]. В 2012 г. цены по сделкам были ниже в среднем на 9,2 % по сравнению с ценами предложения. Средняя цена 1 м² площади квартир в крупных городах упала на целых 14 % [4, с. 1].

В 2014 г. самая высокая средняя цена предложения, как и в 2013 г., наблюдалась в Мазовецком воеводстве: более 542 тыс. злотых [5, с. 3]. В 2014 г. начала действовать государственная программа на получение кредитов «Квартира для молодых». Покупатели смогли получить 10 или 15 %, а при рождении третьего ребенка до 20 % от восстановительной стоимости приобретенной недвижимости на первичном рынке жилья [6, с. 29].

Опрос аудиторской компании «Ernst & Young» показал, что по результатам 2014 г. Польша стала самым перспективным рынком недвижимости в Европе. В 2015 г. наблюдалась стабилизация цен на квартиры; польские агентства продали 62 448 квартир, и началось строительство еще 86 498 квартир. Количество предложений побило рекорды всех предыдущих лет и продолжало расти. Этот фактор, безусловно, привлек новых потенциальных покупателей, а также инвесторов [7, с. 11].

Сегодня цены на жилье в крупнейших городах Польши в среднем выросли на 2,4 %, однако в Познани и в Варшаве они снизились на 3,9 и 2,4 %; таким образом, средняя цена за м² в этих городах составляет 5350 и 6992 злотых соответственно. Больше изменения цен наблюдаются в Лодзи и Люблине, где цена за м² составляет в среднем 4951 и 4102 злотых. Стоит обратить внимание на цены в Гданьске, где цена 5603 злотых за м² является наивысшей за пятилетний пери-

од. За 2016 г. в общей сложности в Польше было продано 78,5 тысяч жилых помещений, что является рекордным результатом.

Таким образом, анализируя состояние рынка жилой недвижимости Польши с момента вступления ее в Евросоюз в 2004 г. по сегодняшний день, отметим следующее: рынок недвижимости начал стремительно расти и развиваться; наблюдался активный покупательский спрос не только у граждан страны, но и среди иностранцев. Наивысшие показатели по сделкам были достигнуты в 2006 г., однако случившийся в 2008 г. кризис негативно повлиял на покупательский спрос населения: строительные фирмы были разорены и вскоре закрылись. Начиная с 2010 г., правительством и банками был проведен ряд мероприятий, положительно сказавшихся на развитии рынка недвижимости страны. Сегодня он привлекает новых покупателей. Приобретение недвижимости в Польше считается хорошим вложением капитала и престижной покупкой.

Bibliography

1. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2002_2009.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
 2. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access : http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2010.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
 3. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2011.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
 4. Podsumowanie 2011 roku na rynku nieruchomości [Electronic resource]. – Mode of access: <http://biznes.onet.pl/wiadomosci/analizy/analizy-rynku-nieruchomosci/podsumowanie-2011-roku-na-rynku-nieruchomosci-w-polsce-i-w-usa/8tl5k>. – Date of access: 06.03.2017.
 5. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2013.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
 6. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2014.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
 7. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r. [Electronic resource] / NBP. – Mode of access: http://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2015.pdf. – Date of access: 06.03.2017.
-