

Ekonomia polityczna metra kwadratowego

Wyzwanie patodeweloperki w Polsce

Seminarium EUROREG | 26 października 2023 r.

dr Łukasz Drozda

ISNS IPSiR UW

mail: lukaszdrozda@uw.edu.pl



O co chodzi z „dziurami w ziemi”?



Przedstawione wizualizacje inwestycji oraz modele budynków mają charakter poglądowy, oraz nie stanowią elementu oferty w rozu

Jak zdefiniować patodeweloperkę?

- Tylko nieruchomości mieszkalne?
- Rola deweloperów vs inne podmioty (np. fliperskie)
- Płaszczyzny:
 - Architektura
 - Urbanistyka
 - Ekonomia (polityczna?) metra kwadratowego







Fot. Łukasz Drozda





Ortofotomapa 2021, za:
mapa.um.warszawa.pl

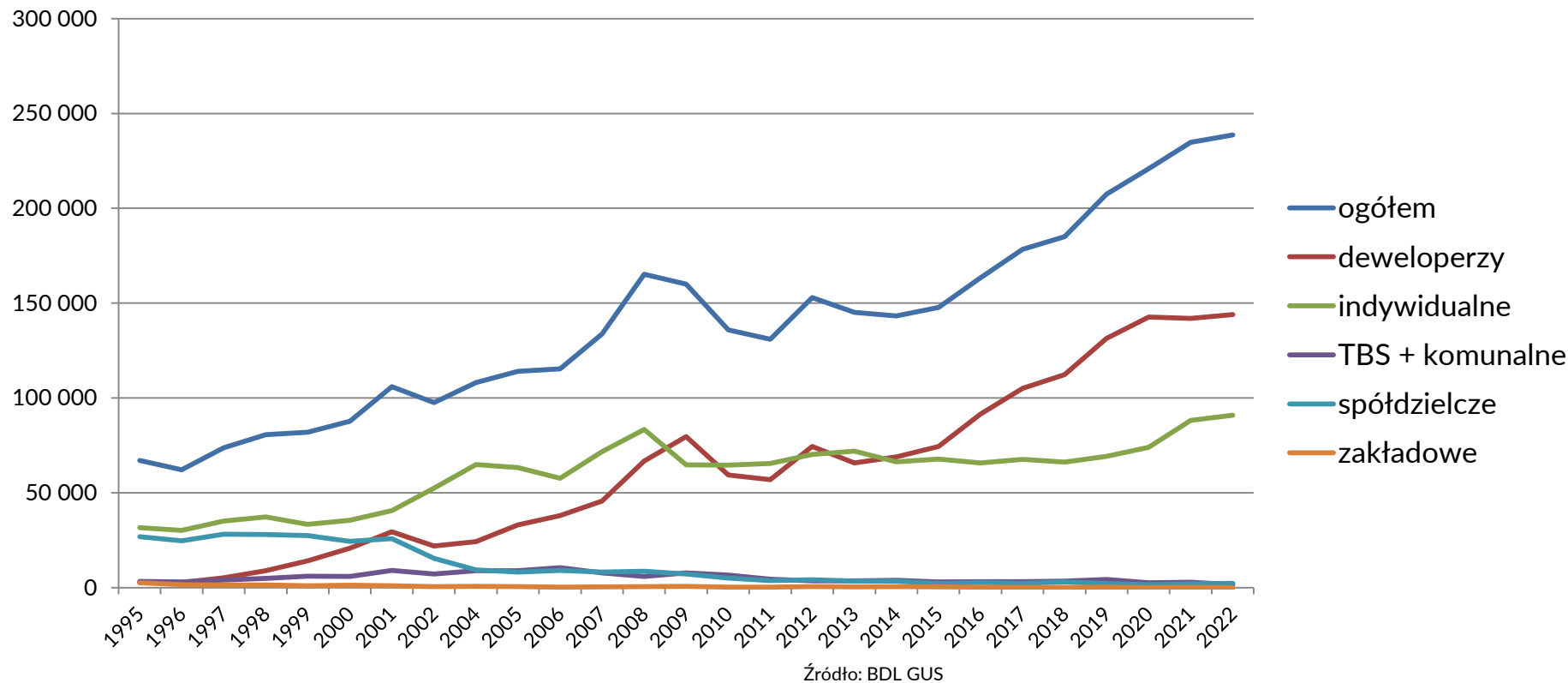




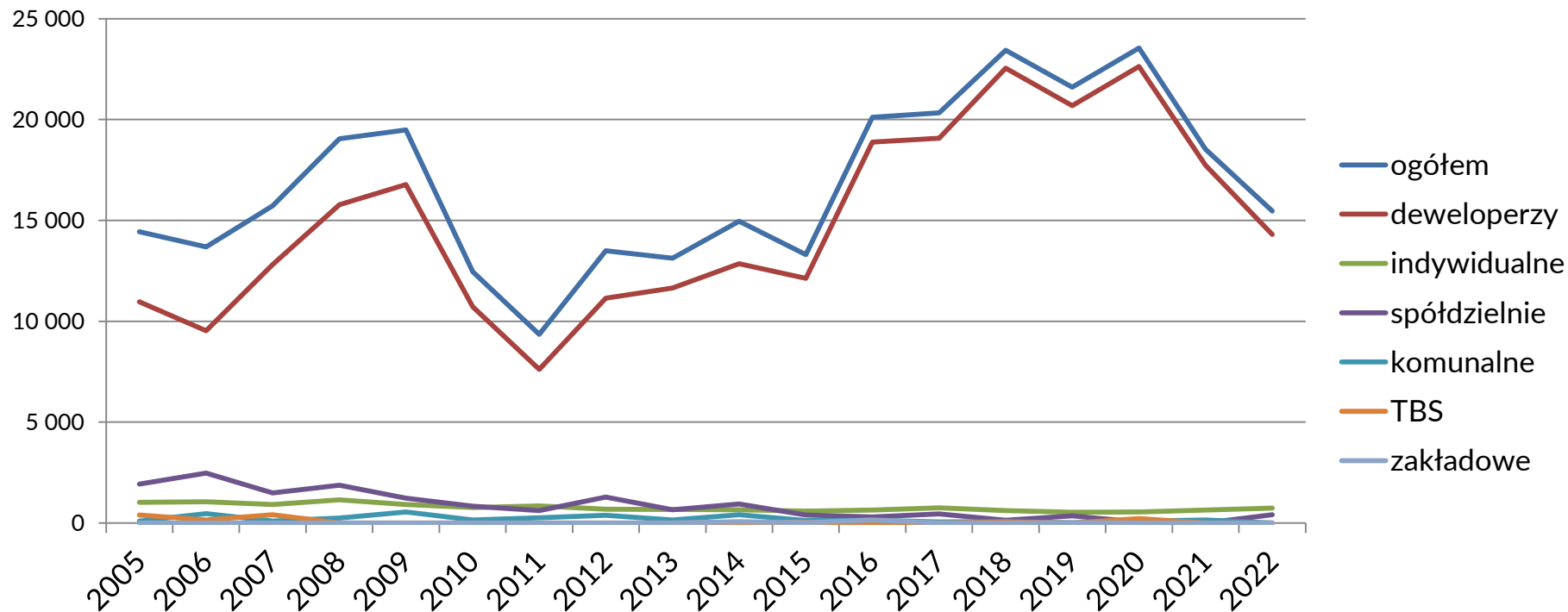




Mieszkania oddane do użytku w Polsce wg typu inwestora (1995-2022)



Produkcja mieszkaniowa w Warszawie



Za: BDL GUS

Ekonomia metra kwadratowego

- Polityka mieszkaniowa jak najbardziej istnieje
- Instrument stosowany konsekwentnie: dotowanie popytu
- W związku z powyższym: model dyskontu deweloperskiego
- Niski stopień pokrycia planistycznego dodatkowo ułatwia ekspansję patodeweloperki „dyskontowej”
- Dość marginalna rola finansjalizacji mieszkalnictwa w Polsce

Strefa Biznesu / Dziennik Zachodni / Strefa biznesu / Katowice. Polski Związek Firm Deweloperskich otworzył Oddział...

Katowice. Polski Związek Firm Deweloperskich otworzył Oddział Śląski

 **Marcin Śliwa** 12 maja 2023, 19:25



Polski Związek Firm Deweloperskich zainaugurował w Katowicach działalność Oddziału Śląskiego. Marcin Śliwa



W czwartek 11 maja w Willi Goldsteinów przy pl. Wolności 12A w Katowicach odbyła się inauguracja Oddziału Śląskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD). To już siódmy oddział PZFD, największej organizacji branży deweloperskiej w Polsce. Prezesem zarządu Śląskiego Oddziału PZFD został Maciej Wójcik z TDJ Estate. Nowy oddział PZFD powołało 14 członków założycieli.

ZMIANY W POLITYCE KREDYTOWEJ

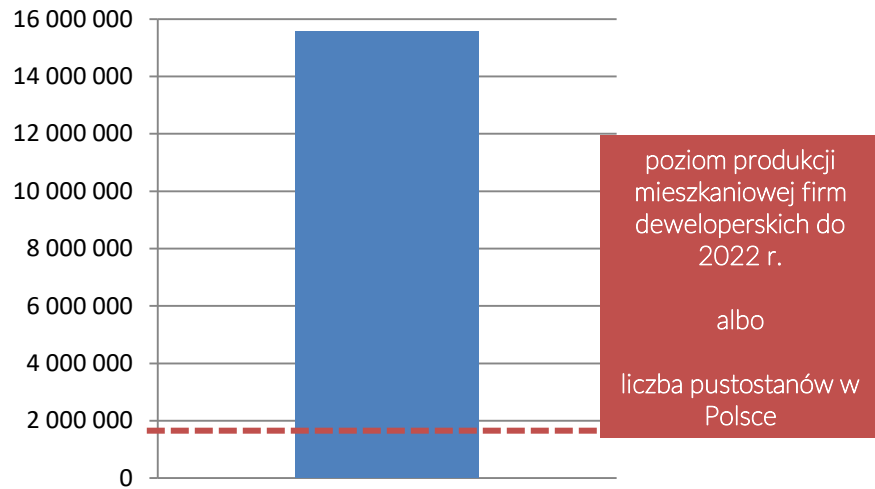
CZY ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA WRÓCI?

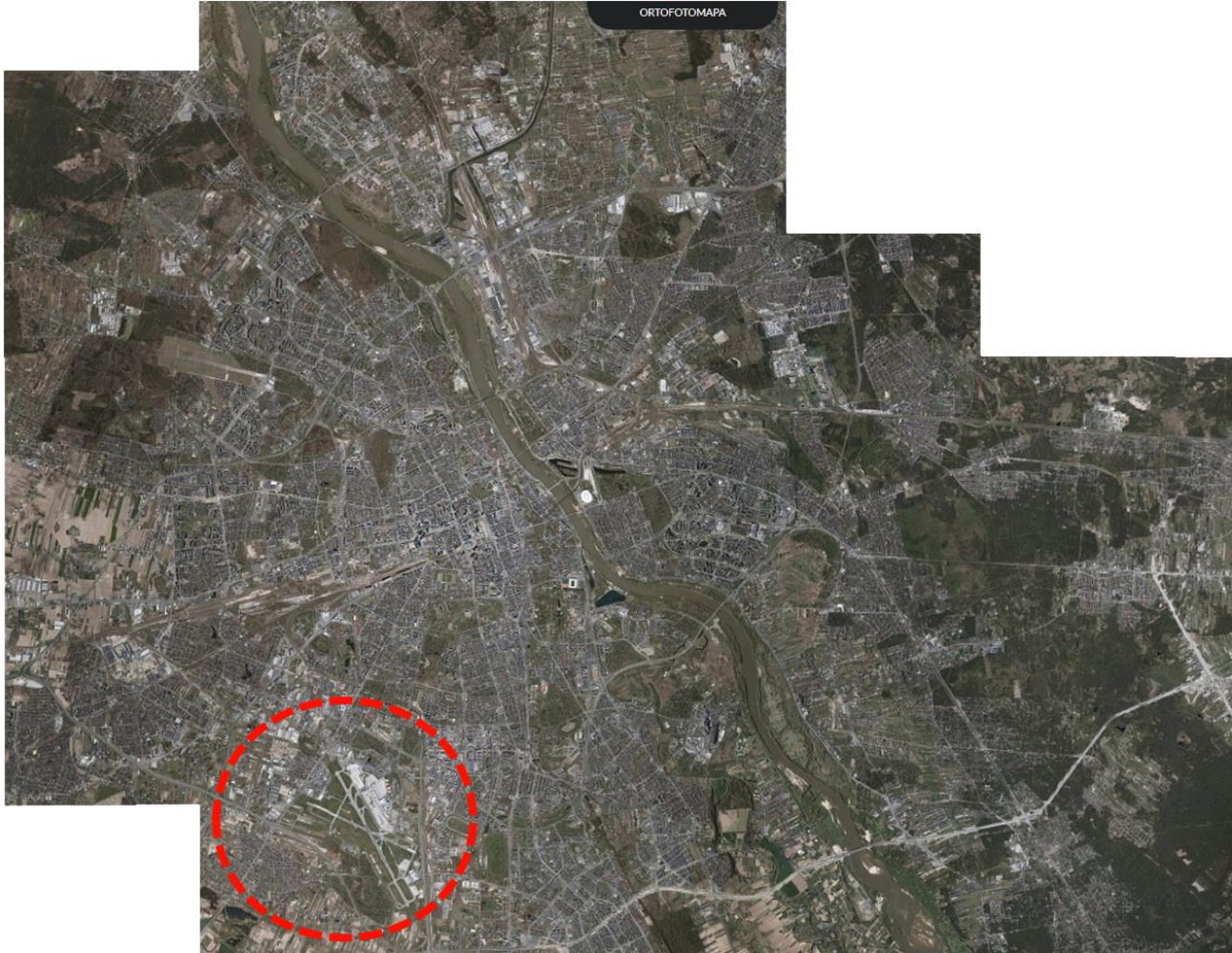


Za: <https://www.instagram.com/p/CoZyaEkIMm9/>,
dostęp: 3.3.2023

Wnioski

- Monopol deweloperski w zakresie produkcji
- Nieistotna statystycznie rola publicznej alternatywy
- Kierunek (przeciw)działania: nie tylko prawo budowlane
- Instrument: urynkowanie zamiast monopolu oraz prowizje/granty mieszkaniowe (Twardoch i in. 2023): np. w Warszawie pokrycie niezrealizowanego celu Trzaskowskiego (1 500 mieszkań rocznie)
- Nie do końca uprawniona hegemonia deweloperska pod kątem myślenia o mieszkalnictwie (raptem <2 mln mieszkań w ciągu 30 lat!)





Dziękuję za uwagę!

kontakt: lukaszdrozda@uw.edu.pl

