

Małgorzata Okręglicka

Politechnika Częstochowska

Wpływ czynników popytowych na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce po kryzysie

Streszczenie. Kryzys ekonomiczny w Polsce przyniósł wiele zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Obecnie możemy zauważyć względną stabilizację tego rynku, przy dość wysokim poziomie cen. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe zależy od wielu czynników o charakterze ekonomicznym, społecznym, psychologicznym itd. Jednakże wpływ wielu determinant popytu indywidualnego, jak bardziej zachowawczych postaw konsumentów, ograniczeń w dostępie do kredytu hipotecznego, ale także spowolnienia czynników fundamentalnych, takich jak wzrost dochodów czy przyrost liczby nowych gospodarstw domowych nie zapowiada tak szybkiego rozwoju tego rynku, jak podczas boomu z lat 2007-2008.

Słowa kluczowe: nieruchomości mieszkaniowe, kryzys, popyt

Wstęp

Obecnie gospodarka światowa powoli otrząsa się po jednym z największych w powojennej historii kryzysów ekonomicznych. Siła załamania koniunktury spowodowała szereg skutków, m.in. ogólny spadek zaufania do podstawowych instytucji rynkowych, do funkcjonowania sektora finansowego, do regulacji rynku, do zasad prowadzenia polityki gospodarczej itd. Część z nich będzie miała w perspektywie najbliższej dekady z pewnością charakter trwały, nawet przy korzystniejszych warunkach koniunkturalnych. Wykształcone

w takich warunkach nowe zjawiska, zachowania i postawy rynkowe wymagają stałej i gruntownej analizy, aby możliwe stało się przewidywanie ich wpływu na otoczenie gospodarcze.

Polska jako członek Unii Europejskiej i kraj powiązany gospodarczo z wieloma regionami świata nie uchroniła się przed „zarażeniem się” ogólnoświatowym kryzysem. Wprawdzie w Polsce możemy bardziej mówić o spowolnieniu gospodarczym, jednak niektóre sektory zostały dotknięte bardziej niż inne. Wśród rynków, na których dekonunktura odbiła się w największym stopniu, wymienia się rynek nieruchomości. Duże spadki cenowe, zahamowanie działalności budowlanej, zarówno indywidualnej, jak i deweloperskiej, oraz zmiany w postawach konsumenckich to tylko niektóre ze zjawisk zapoczątkowanych w połowie 2008 r.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości w ostatnim czasie można zauważyć, że rok 2010 był dla uczestników tego rynku okresem powrotu do normalności, widocznej we wszystkich kluczowych zjawiskach rynkowych: mechanizmach kredytowania hipotecznego, skali podaży, a także popytu. Na 2011 r. prognozy sygnalizują wzrost PKB w Polsce w granicach 3,5-4,3%¹. Mimo że jest to wciąż znacznie mniej niż w latach 2006-2008, to z pewnością możemy mówić już o ożywieniu gospodarczym, co stopniowo będzie przekładać się na rozwój kolejnych sektorów, także nieruchomości.

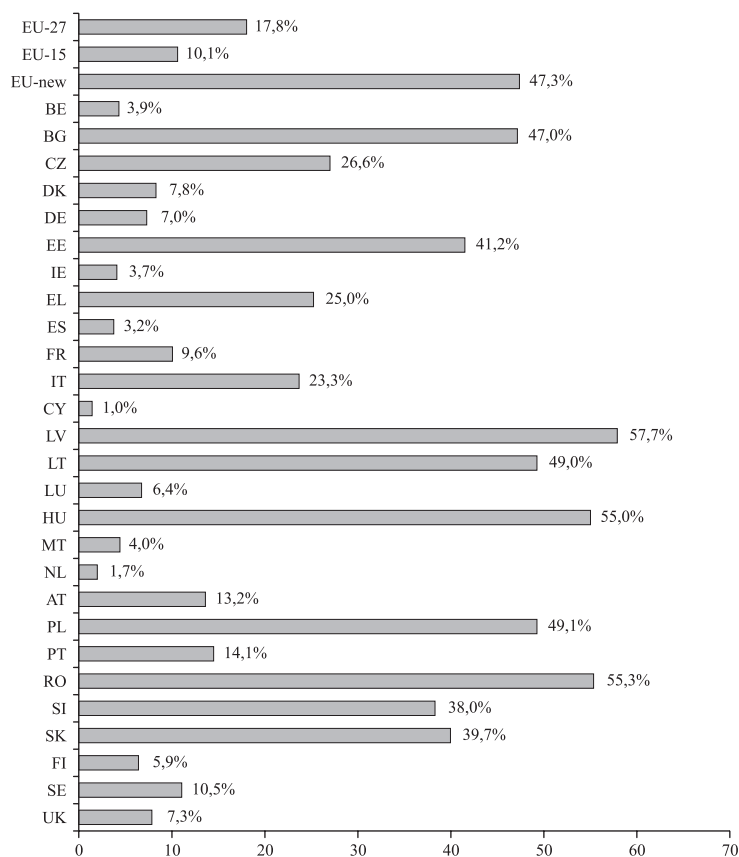
Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie stanu rynku nieruchomości mieszkaniowych po przezwyciężeniu załamania gospodarczego w Polsce, a także analiza wybranych czynników o charakterze popytowym, kształtujących obecny i przyszły rozwój rynku mieszkaniowego. Z uwagi na znaczną liczbę determinant wybrano te, które uznano obecnie za najbardziej wpływające na wielkość i strukturę popytu konsumentów. Analiza opiera się na studiach literaturowych, statystyce publicznej i badaniach komercyjnych instytucji badających rynek nieruchomości w Polsce.

1. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Mieszkanie to dobro pierwszej potrzeby, niezbędne do normalnego funkcjonowania, a zarazem bardzo drogie zarówno w kontekście kosztów jego pozyskania, jak i utrzymania². Posiadanie lub użytkowanie mieszkania zaspokaja zarówno

¹ Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kw. 2010 r. [online], dostępny w Internecie: www.reas.pl [5.04.2011].

² A. Białek-Jaworska, *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, CeDeW, Warszawa 2007, s. 15.



Rys. 1. Wskaźnik przeludnienia nieruchomości mieszkaniowych w krajach UE w 2009 r. (jako % gospodarstw domowych)

Źródło: EUROSTAT <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home> [6.04.2011].

potrzeby podstawowe, jak i wyższego rzędu. Stąd właśnie koncepcja tzw. prawa do mieszkania, jako dobra niezbędnego każdej rodzinie, odnosi się do postanowień zawartych w dokumentach i aktach prawnych o najwyższej randze. To jedno z podstawowych praw każdego człowieka zostało usankcjonowane w deklaracjach światowych, regulacjach UE i ustawodawstwach krajowych. Po raz pierwszy zostało zaakcentowane w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, wydanej przez ONZ w 1948 r., w której wskazano mieszkanie jako niezbędny czynnik zapewniający człowiekowi „zdrowie i pomyślność”³. W Polsce kwestię tę

³ P. Lis, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 17.

reguluje nadrzędnie Konstytucja RP, która w art. 75 określa, że „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Rynek nieruchomości w Polsce można określić jako rynek o znacznym potencjale rozwojowym. Z uwagi na znaczenie posiadania mieszkania w życiu każdego człowieka można zakładać, że ludzie będą stale dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Jednocześnie szybkość realizacji tych planów będzie zależała od wielu czynników, zarówno o charakterze popytowym, jak i podażowym. Nie zmienia to faktu, że Polacy wciąż mieszkają w znacznie gorszych warunkach niż obywatele krajów UE, zwłaszcza zaś krajów UE-15. Analizując warunki lokalowe gospodarstw domowych w 2009 r. zauważa się, że w Polsce aż 49,1% gospodarstw domowych zajmowało przeludnione mieszkania, podczas gdy średnia unijna to zaledwie 17,7% (zob. rys. 1). W kolejnych latach rodzimi konsumenci będą zapewne dalej dążyć do poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Można więc zakładać, że Polacy będą starać się pokonywać ograniczenia przy zakupie nowych mieszkań, stopniowo wyrównując występujące w tym względzie dysproporcje pomiędzy Polską a UE.

Dążenia Polaków do stopniowej poprawy warunków mieszkaniowych potwierdzają dane GUS (zob. tab. 1). W ostatnich latach widoczna jest sukcesywna poprawa sytuacji lokalowej, m.in. spadek gęstości zaludnienia mieszkań czy wzrost powierzchni mieszkań. Z uwagi na kapitałochłonność nieruchomości zmiany w tym obszarze są powolne, jednak można zakładać, że obecne tendencje zostaną w przyszłości zachowane.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe i warunki mieszkaniowe ludności w Polsce w wybranych latach

Wyszczególnienie	2003	2005	2007	2009
Mieszkania w tys.	12 596	12 776	12 994	13 302
Izby w tys.	46 342	47 122	48 039	49 322
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	866 322	885 061	907 225	938 475
Liczba mieszkań na 1000 ludności	329,8	334,8	340,9	348,5
Liczba osób w 1 mieszkaniu	3,03	2,99	2,93	2,87
Liczba osób na 1 izbę	0,82	0,81	0,79	0,77
Liczba izb na 1 mieszkanie	3,68	3,69	3,70	3,71
Powierzchnia użytkowa w m ² 1 mieszkania	68,8	69,3	69,8	70,5
Powierzchnia użytkowa w m ² na 1 osobę	22,7	23,2	23,8	24,6

Źródło: Gospodarka mieszkaniowa w 2005 i 2009 r., GUS, www.stat.gov.pl [3.04.2011].

Rynek nieruchomości ma istotne znaczenie nie tylko dla gospodarstw domowych, ale i dla całej gospodarki. Biorąc pod uwagę, że sektor budownictwa, w tym mieszkaniowego, jest w relacji do reszty gospodarki bardziej pracochłonny, ma mniejsze wymagania dotyczące kwalifikacji siły roboczej i wykorzystuje głównie lokalne materiały, to w okresach osłabienia koniunktury może korzystnie oddziaływać na popyt wewnętrzny i rynek pracy. Coraz częściej wskazuje się na tzw. efekt mnożnikowy w budownictwie. Szacuje się, że 100 osób zatrudnionych bezpośrednio w tym obszarze tworzy co najmniej 200 dodatkowych miejsc pracy, a także inicjuje produkcję w innych sektorach gospodarki⁴. W związku z powyższym władze publiczne powinny ciągle poszukiwać różnorodnych rozwiązań, intensyfikujących rozwój sektora budownictwa, a tym samym całego rynku nieruchomości.

Charakteryzując ogólnie rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w drugiej połowie 2010 r. można go było określić jako względnie stabilny cenowo, z niewielką tendencją spadkową. Pomimo dekonunktury gospodarczej ceny mieszkań usztywniły się na stosunkowo wysokim poziomie i obecnie są one tylko o 10-15% niższe niż u szczytów hossy na przełomie 2007 i 2008 r.⁵ Na drodze mieszkania nie ma wystarczającej liczby nabywców, a to daje znaczny zasób pustostanów.

Jednocześnie nastąpiła intensyfikacja procesów deweloperskich (wywołana wysoką ceną rynkową). Wprawdzie GUS zarejestrował spadek liczby mieszkań, oddanych do użytku w 2010 r. o 15,2% w porównaniu z 2009 r. i o 17,8% w porównaniu z 2008 r.⁶, jednak należy pamiętać, że podaż nieruchomości jest słabo elastyczna i dostosowuje się do sytuacji rynkowej ze znacznym opóźnieniem czasowym od kilku do kilkunastu miesięcy⁷. Zatem ilość mieszkań oddanych do użytku w 2010 r. odzwierciedla sytuację rynku z o rok wcześniejszego okresu załamania. Potwierdzeniem jest tu również fakt, że największa redukcja podaży nastąpiła u inwestorów instytucjonalnych, tj. deweloperów (spadek 24,6%) czy spółdzielni mieszkaniowych (spadek 29,1%), a zatem podmiotów, które bardziej profesjonalnie oceniają rynek nieruchomości. Poprawę sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych obrazuje natomiast ilość rozpoczętych w 2010 r. budów mieszkań, których jest o 10,6% więcej niż w 2009 r., przy czym największy wzrost wykazali w tym obszarze deweloperzy – 42,2%⁸.

⁴ R. Trojanek, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2008, s. 25.

⁵ A. Baranowska-Skimina, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych 2011*, www.egospodarka.pl [7.04.2011].

⁶ *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2010 r.*, www.stat.gov.pl [3.04.2011].

⁷ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 66-69.

⁸ *Budownictwo mieszkaniowe...*

2. Charakterystyka wybranych czynników popytowych determinujących rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Na rynku nieruchomości widoczne jest wyraźne rozróżnienie pomiędzy potrzebami a popytem mieszkaniowym. Potrzeby są bowiem odzwierciedleniem uczucia braku czegoś, połączone z chęcią jego zaspokojenia, nie zależą natomiast od możliwości finansowych. Popyt zawęża natomiast pulę potrzeb tylko do tych, za którymi stoją realne środki finansowe. W związku z powyższym wydaje się, że analizie powinien być poddawany nie tylko sam popyt, ale i potrzeby, gdyż pozwala to na świadome kształtowanie przyszłego popytu, np. poprzez ułatwienia w dostępie do finansowania. Możliwe jest ponadto zaspokajanie, poprzez pomoc państwa, potrzeb, które w warunkach rynkowych nigdy nie zostałyby zaspokojone, zwłaszcza jeśli chodzi o najuboższe grupy społeczne⁹.

Stronę popytową na rynku nieruchomości w podsystemie obrotu stanowią nabywcy nieruchomości, w tym mieszkań. W Polsce wciąż przeważa chęć bycia właścicielem mieszkania ponad innymi formami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jak chociażby najem¹⁰. Mała mobilność polskiego społeczeństwa, silne przywiązanie do własności itd. powodują, że zakup mieszkania stanowi jeden z priorytetów w życiu każdego Polaka.

Zakup mieszkania jest determinowany wieloma czynnikami, wśród których obecnie szczególnie ważne stają się¹¹:

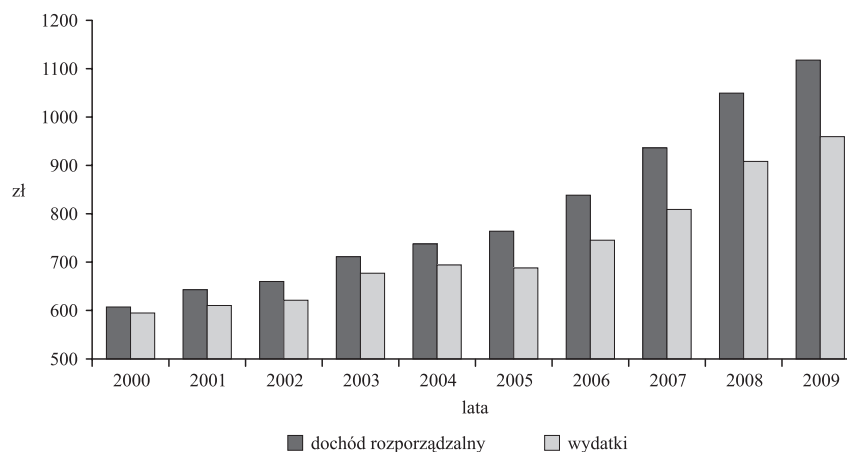
- spowolnienie czynników fundamentalnych, takich jak: wzrost dochodów, przyrost nowych gospodarstw domowych czy migracje do największych miast,
- bardziej zachowawcza postawa zakupowa konsumentów,
- spadek dostępności dochodowej oraz fizycznej poprzez racjonowanie kredytów,
- interwencjonizm państwowy itd.

Dochody gospodarstw domowych w Polsce sukcesywnie rosną (zob. rys. 2). Co bardziej istotne, rośnie również różnica pomiędzy średnim dochodem rozporządzalnym a wydatkami na osobę, co należy łączyć z niską w ostatnich latach inflacją, a tym samym ze stosunkowo małym wzrostem wydatków. Wprawdzie dekonunktura gospodarcza spowodowała, że od 2009 r. wzrost dochodów gospodarstw domowych został znacznie ograniczony, jednak różnica pomiędzy

⁹ M. Bryx, *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Monografie i opracowania, nr 452, SGH, Warszawa 1999, s. 16-17.

¹⁰ M. Bryx, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006, s. 137.

¹¹ J. Łaszek, H. Augustyniak, M. Widłak, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w trzecim kwartale 2010 r.*, www.nbp.pl [7.04.2011].



Rys. 2. Dochód rozporządzalny i wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych

Źródło: GUS, www.stat.gov.pl [3.04.2011].

dochodami a wydatkami konsumentów wciąż się powiększa, co wskazuje na rosnące możliwości zakupowe polskich rodzin.

Czynnikiem, wpływającym negatywnie na rozwój rynku nieruchomości jest słabnący przyrost liczby nowych gospodarstw domowych w Polsce. Według danych GUS, mimo 3,3% wzrostu, przewidzianego na lata 2010-2015, przyrosty liczby gospodarstw domowych są corocznie mniejsze. Jednocześnie zmienia się struktura gospodarstw domowych, tj. szybko wzrasta liczba małych gospodarstw domowych (1-2-osobowych – 8,8%), natomiast spada liczba gospodarstw 4- i więcej osobowych¹². Sugeruje to zmiany struktury popytu w przyszłości, np. zgłaszanie większego zapotrzebowania na mieszkania z mniejszą liczbą pokoi. Dodatkowo notuje się stały odpływ ludności (głównie rodzin z dziećmi) z miast na wieś, gdzie zasadniczo dominuje budownictwo jednorodzinne. W latach 2005-2009 notowano corocznie spadek ludności polskich miast o 30-40 tys. osób¹³. W miastach będzie się zatem jeszcze szybciej zwiększała liczba małych gospodarstw domowych niż będzie się to działo średnio w całej Polsce, a to będzie determinowało charakter budownictwa mieszkaniowego.

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność inwestycji rzeczowych na rynku nieruchomości rosnąca dostępność kredytów hipotecznych staje się podstawą do wzrostu efektywnego popytu na mieszkania¹⁴. Nieruchomości kupowane są bowiem

¹² GUS, www.stat.gov.pl [3.04.2011].

¹³ GUS, <http://demografia.stat.gov.pl> [3.04.2011].

¹⁴ G. Główna, *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, SGH, Warszawa 2010, s. 27.

najczęściej przy współudziale zewnętrznych środków finansowych. Z kolei kryzys na rynkach finansowych spowodował zaostrzenie warunków kredytowania konsumentów. Według danych NBP w IV kwartale 2010 r. niemal 90% banków zaostrzyło kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, przy czym ok. 12% określiło zaostrzenie polityki kredytowej jako znaczne. Na politykę kredytową banków najistotniejszy wpływ miał obowiązek wdrożenia tzw. Rekomendacji T, która ma bezpośrednie przełożenie na procedury oceny zdolności kredytowej klienta¹⁵. Stanowi ona zbiór zasad, dotyczących zarządzania i oceny ryzyka związanych z udzielanymi kredytami detalicznymi, a także zawiera zalecenia wobec wewnętrznych bankowych systemów kontroli, w celu ograniczenia nadmiernego zadłużania się klientów i pogorszenia jakości portfeli kredytowych banków. Należy pamiętać, że w przypadku walutowych kredytów mieszkaniowych wiąże się to z koniecznością 20% wkładu własnego klienta lub przedstawieniem dodatkowych zabezpieczeń kredytu, co z pewnością ogranicza liczbę udzielanych tego rodzaju kredytów.

Aby utrzymać odpowiedni poziom akcji kredytowej, banki niwelują częściowo wpływ wprowadzonych ograniczeń poprzez łagodzenie warunków kredytowania hipotecznego. W 2010 r. banki obniżały marże kredytowe (ok. 53% podmiotów w IV kwartale 2010 r.) oraz redukowały inne koszty kredytowe (ok. 11% podmiotów), co w warunkach silnej presji konkurencyjnej na rynku usług bankowych miało zachęcić klientów do zaciągania kredytów mieszkaniowych w danym banku¹⁶. Pomimo stopniowej poprawy warunków kredytowania, konsumenci wciąż nie są w stanie sprostać wymaganiom banków odnośnie do zdolności kredytowej. Wprawdzie zdolność kredytowa jest wyższa w przypadku kredytów złotówkowych, jednak w poprzednich latach generowany był przede wszystkim popyt na walutowe kredyty hipoteczne, zwłaszcza te denominowane w CHF (wciąż bardziej korzystne finansowo). Na koniec IV kwartału 2008 r. stanowiły one 55,4% wszystkich kredytów hipotecznych, a już 2 lata później zaledwie 6,1%¹⁷.

Kolejnym czynnikiem istotnym z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania i perspektyw rozwoju rynku mieszkaniowego jest względna stabilizacja makroekonomiczna, zwłaszcza zaś zrównoważone tempo wzrostu gospodarczego i niska inflacja¹⁸. Obecnie czynnikiem hamującym aktywność polskich gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym może być rosnąca inflacja. Według GUS zharmonizowane wskaźniki cen konsumpcyjnych wynosiły w lutym

¹⁵ *Sytuacja na rynku kredytowym I kwartał 2011 r.*, www.nbp.pl [7.04.2011].

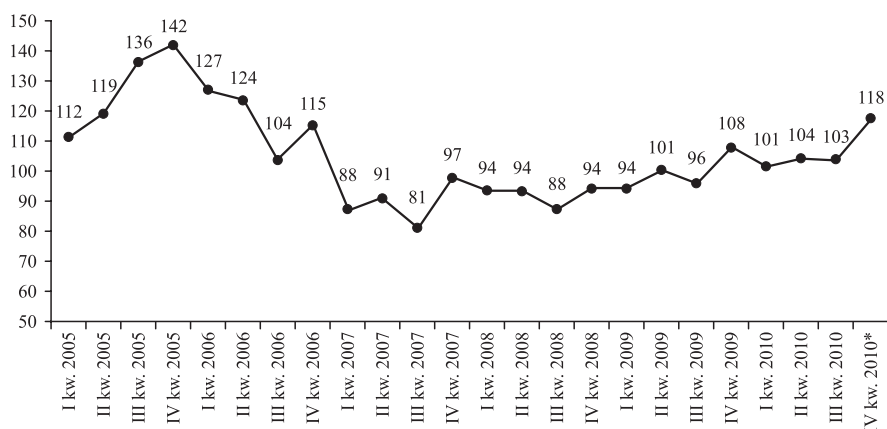
¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ *Indeks dostępności mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2010*, www.zbp.pl [7.04.2011].

¹⁸ G. Głowska, *Mieszkaniowy kredyt...*, s. 26.

2011 r. 3,3% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku¹⁹. Wzrost inflacji wiąże się standardowo z restrykcyjną reakcją banku centralnego. Z kolei podwyższenie stóp procentowych ogranicza możliwości finansowe gospodarstw domowych i wpływa na zahamowanie popytu indywidualnego. Konsumenci, obawiając się pogorszenia swojej sytuacji finansowej, nie są skłonni inwestować w nie płynne aktywa, takie jak np. nieruchomości, wybierają bezpieczne aktywa o dużej płynności²⁰.

Aby ocenić obecną dostępność mieszkania dla gospodarstwa domowego, przy uwzględnieniu działania różnorodnych czynników, niektóre instytucje, np. NBP czy Związek Banków Polskich, obliczają różnorodne mierniki tej dostępności. Bazują one zasadniczo na relacji ceny mieszkania do dochodu i są miarą potencjalnej siły nabywczej gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym, a mimo różnych założeń metodologicznych wskazują zgodnie, że aktualnie następuje stopniowy spadek napięć powstałych w okresie boomu na rynku nieruchomości. Wynika to ze wzrostu dochodów, a także z niewielkiego spadku cen (rys. 3).



* – prognoza

Rys. 3. Indeks dostępności mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2010

Źródło: Związek Banków Polskich, www.zbp.pl [7.04.2011].

Prezentowana prognoza indeksu dostępności mieszkaniowej na koniec 2010 r. zakłada wyraźny wzrost wskaźnika do 118 pkt²¹. Pomimo rosnącego poziomu, dostępność jest wciąż znacznie niższa niż w 2005 r. i pierwszej połowie

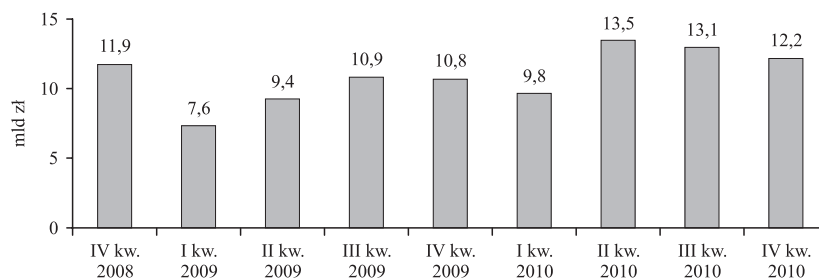
¹⁹ GUS, www.stat.gov.pl [3.04.2011].

²⁰ P. Wdowiński, *Ekonometryczna analiza popytu na kredyt w polskiej gospodarce*, www.knf.gov.pl [7.04.2011].

²¹ Wynik powyżej 100 pkt oznacza dostępność mieszkania dla modelowej rodziny.

2006 r. Nie wydaje się też, by dostępność ta miała się w najbliższym czasie wyraźnie zwiększyć.

Dostępność kredytowa określa możliwości konsumentów, a nie stan faktyczny. Możliwość zaciągnięcia kredytu nie przesądza bowiem o podjęciu takiej decyzji, na którą wpływają np. postawy konsumenckie w danym okresie, ale także aktualna polityka kredytowa banków czy też rozwiązania podatkowe, wspierające rynek mieszkaniowy. W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania, jeśli chodzi o wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych. Rok 2009 r., kiedy gospodarstwa domowe zredukowały swoje zapotrzebowanie na kredyt aż o 32,2% w stosunku do roku 2008, a tym samym zmniejszył się popyt na nieruchomości mieszkaniowe, był z pewnością okresem mało korzystnym. Rok 2010 okazał się już znacznie lepszy, zwłaszcza jego drugi kwartał. Łącznie w tym roku wartość nowo podpisanych umów kredytowych wzrosła o 25,6% w stosunku do 2009 r., wciąż nie osiągając jednak poziomu z 2008 r.



Rys. 4. Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce (w mld zł)

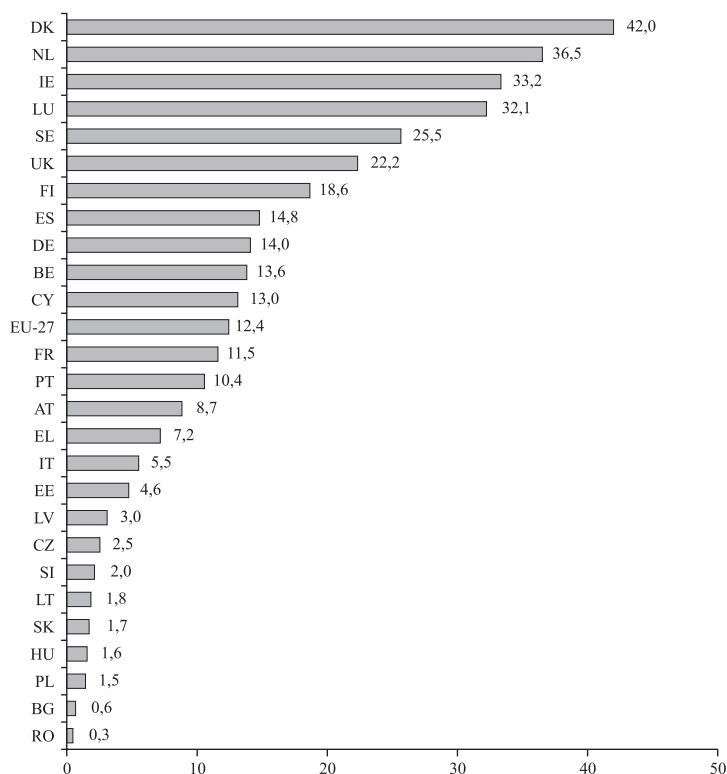
Źródło: jak przy rys. 3.

Analizując strukturę kredytowania hipotecznego widoczna jest względna stabilizacja średniej wartości udzielonego kredytu ogółem, która w 2008 r. wynosiła 205 180 zł, w 2009 r. zaledwie 202 448 zł, a w 2010 r. – 205 954 zł (rys. 4), co przekłada się również na wartość udzielanych kredytów hipotecznych. Jednocześnie stale rośnie dysproporcja pomiędzy średnią wartością udzielanych kredytów złotówkowych a kredytami walutowymi, które w 2010 r. były przeciętnie o 85% wyższe niż te w rodzimej walucie²².

Pomimo podjętych przez Komisję Nadzoru Finansowego działań, mających usprawnić funkcjonowanie sektora bankowości hipotecznej, należy stwierdzić, że sytuacja zadłużeniowa Polaków i tak prezentuje się stosunkowo korzystnie na tle UE (zob. rys. 5). Według danych European Mortgage Federation zadłużenie

²² *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, AMRON-SAFIN, www.amron.pl [7.04.2011].

hipoteczne statystycznego Polska to zaledwie 1500 €, co jest 28-krotnie mniejsze niż w przypadku najbardziej zadłużonych w Europie Duńczyków. Wydaje się, że póki co dalsze zaciąganie kredytów hipotecznych nie stanowi jeszcze istotnego zagrożenia.



Rys. 5. Zadłużenie hipoteczne na 1 obywatela w wybranych krajach w 2009 r. (w tys. €)

Źródło: dane European Mortgage Federation, www.hypo.org [7.04.2011].

Jednym z czynników silnie wpływających na popyt indywidualny na nieruchomości jest interwencjonizm państwowy. Polityka mieszkaniowa to zaangażowanie państwa w rynek mieszkaniowy, w celu zapewnienia jak najlepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa²³. Po stronie popytu celem polityki mieszkaniowej państwa jest tworzenie warunków nabycia lub najmu mieszkań przez wszystkich obywateli.

W krajach wysoko rozwiniętych widoczna jest w ostatnich latach tendencja do wycofywania się państwa z interwencji bezpośredniej i zastępowania jej

²³ Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Polsce, red. A. Nalepka, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2007, s. 32.

instrumentami interwencji pośredniej, takimi jak regulacje prawne, tworzenie odpowiednich rozwiązań instytucjonalnych oraz systemów gwarancji i ubezpieczeń, co stanowi próbę wykorzystania mechanizmu rynkowego do intensyfikowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych²⁴. W naszym kraju rozwiązania w tym obszarze mają charakter mieszany.

Tabela 2. Liczba i wartość kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim”

Rok	Struktura rynku	Liczba kredytów	Udział %	Wartość kredytów w tys. zł	Udział %
2007	rynek pierwotny	2 211	55,26	214 518	49,35
	rynek wtórny	386	9,65	40 963	9,42
	budowa domu jednorodzinnego	1 404	35,09	179 186	41,22
	suma	4 001	100,00	434 668	100,00
2008	rynek pierwotny	4 607	69,33	557 970	65,43
	rynek wtórny	605	9,10	92 132	10,80
	budowa domu jednorodzinnego	1 433	21,57	202 697	23,77
	suma	6 645	100,00	852 799	100,00
2009	rynek pierwotny	18 698	60,55	2 871 216	53,00
	rynek wtórny	7 590	24,58	1 697 246	31,33
	budowa domu jednorodzinnego	4 594	14,88	849 117	15,67
	suma	30 882	100,00	5 417 579	100,00
2010	rynek pierwotny	25 717	59,64	4 279 047	53,00
	rynek wtórny	10 426	24,18	2 441 606	30,24
	budowa domu jednorodzinnego	6 977	16,18	1 353 649	16,76
	suma	43 120	100,00	8 074 302	100,00

Źródło: dane liczbowe programu „Rodzina na swoim”, www.bgk.pl [7.04.2011].

Programy rządowe, wspierające sektor mieszkaniowy, pomagają kreować i tworzyć nowy rynek odbiorców. W Polsce jest to aktualnie program „**Rodzina na swoim**”, skierowany do osób nieposiadających własnego mieszkania. Program ten miał na celu zmniejszyć negatywne skutki kryzysu finansowego, który dotknął sektor budownictwa mieszkaniowego, poprzez umożliwienie korzystania ze środków finansowych pochodzących z budżetu państwa (dopłata części oprocentowania kredytów hipotecznych).

Od uruchomienia programu „Rodzina na swoim” widoczny jest systematyczny wzrost jego znaczenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych (zob. tab. 2). Kwota kredytów z dofinansowaniem przekroczyła w 2010 r. 8 mld zł, co stanowi już kilkanaście procent całego rynku. W roku 2011 planowane są jednak istotne

²⁴ G. Główna, *Mieszkaniowy kredyt...*, s. 28.

zmiany rozwiązań w tym programie, m.in. ograniczenie możliwości korzystania z niego wyłącznie w odniesieniu do pierwotnego rynku nieruchomości, co w zamysłu ma wspierać rozwój budownictwa w Polsce, jednak wyklucza możliwość pozyskania najtańszych, używanych mieszkań na rynku. Wiele kontrowersji wzbudza również projekt wprowadzenia limitu wiekowego dla konsumentów, co jest rozwiązaniem typowo „oszczędnościowym”. Pozytywnym rozwiązaniem może być natomiast rozszerzenie uprawnionych do korzystania z programu o osoby samotne, pozbawione wcześniej takiej możliwości.

Można stwierdzić, że w obecnej sytuacji gospodarczej rządowy program „Rodzina na swoim” wypełnia ekonomiczną lukę, pełniąc zadanie impulsu stymulującego dynamikę i rozwój sektora budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Nie oznacza to jednak, że jest to program optymalny. Być może lepszym rozwiązaniem mogłaby być aktywniejsza polityka podatkowa i propodażowa, stymulująca konkurencję firm deweloperskich.

Czynniki zaprezentowane w niniejszym artykule to zaledwie niewielki wycinek ogółu determinantów rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych, obecnie mają one jednak na niego bardzo znaczący wpływ – co jak wskazano – podkreśla wiele instytucji badających rynek nieruchomości.

Zakończenie

Wraz z rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce wzrosło również znaczenie rynku nieruchomości. Istotna rola, jaką odgrywa rynek nieruchomości w gospodarce, wynika z faktu pojmowania nieruchomości już nie tylko jako przedmiotu konsumpcji, ale również jako kapitału, który umożliwia uzyskiwanie dochodu dla właściciela.

Sektor nieruchomości ma znaczący wpływ na gospodarkę. Jego rozwój ma bezpośrednie przełożenie na niższą stopę bezrobocia, ale także wpływa na zwiększenie produkcji w innych sektorach. Szczególne znaczenie przypisuje się nieruchomościom mieszkaniowym, które zwykle są największą częścią sektora, a dodatkowo mają duże znaczenie społeczne. Posiadanie miejsca do zamieszkania jest przecież jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka.

W 2011 r. rynek nieruchomości mieszkaniowych będzie się najprawdopodobniej dalej stabilizował, co nie wyklucza wystąpienia kolejnych szoków popytowych. Wpływ będą miały tu zwłaszcza czynniki prawnopodatkowe. O ile podwyższanie stawek podatku VAT nie będzie mieć większego wpływu na popyt, o tyle racjonalizacja rządowego programu „Rodzina na swoim” może doprowadzić do redukcji popytu na wtórnym rynku nieruchomości przy jednoczesnym rozwoju działalności deweloperskiej.

Dla popytu na nieruchomości mieszkaniowe będą miały również znaczenie działania Komisji Nadzoru Finansowego, których zadaniem jest wzmocnienie bezpieczeństwa systemu bankowego. Oczekuje się, że w dłuższym okresie będzie to proces pozytywny dla polskiego rynku. Konsumenci będą zapewne kupować tańsze mieszkania przy niższym zadłużeniu, a sektor bankowy będzie się charakteryzował lepszą płynnością.

Reasumując: można zakładać, że w kolejnych latach, zarówno perspektywy gospodarcze Polski, jak też perspektywy rozwoju sektora są dość dobre, co jednak nie zmienia faktu, że kolejny kryzys, jako część cyklu, pojawi się w dalszej perspektywie.

Literatura

- Baranowska-Skimina A., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych 2011*, www.egospodarka.pl [3.04.2011].
- Białek-Jaworska A., *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, CeDeW, Warszawa 2007.
- Bryx M., *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Monografie i Opracowania nr 452, SGH, Warszawa 1999.
- Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006.
- Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2010 r.*, www.stat.gov.pl [3.04.2011].
- Dane liczbowe programu Rodzina na Swoim*, www.bgk.pl [7.04.2011].
- European Mortgage Federation, www.hypo.org [7.04.2011].
- Główna G., *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, SGH, Warszawa 2010.
- GUS, <http://demografia.stat.gov.pl> [3.04.2011].
- GUS, www.stat.gov.pl [7.04.2011].
- Indeks dostępności mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2010*, www.zbp.pl [7.04.2011].
- Komisja Nadzoru Finansowego, www.knf.gov.pl [7.04.2011].
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006.
- Lis P., *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 2008.
- Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w trzecim kwartale 2010 r.*, www.nbp.pl [7.04.2011].
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, AMRON-SAFIN, www.amron.pl [7.04.2011].
- Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kw. 2010 r.*, www.reas.pl [5.04.2011].
- Sytuacja na rynku kredytowym wyniki I kwartał 2011 r.*, www.nbp.pl [7.04.2011].
- Trojanek R., *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2008.
- Wdowiński P., *Ekonometryczna analiza popytu na kredyt w polskiej gospodarce*, EUROSTAT, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home> [6.04.2011].
- Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Polsce*, red. A. Nalepka, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2007, s. 32.