

Kamil BOROWSKI*

CZYNNIKI PODAŻOWE I POPYTOWE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

(Streszczenie)

Potrzeby mieszkaniowe mają wymiar powszechny i dotyczą wszystkich obywateli w całym okresie życia ludzi. Dla gospodarstwa domowego posiadanie mieszkania stanowi podstawowe i istotne wyzwanie konsumpcyjne. Mieszkanie jest jednocześnie dobrem podstawowym i dobrem obiektywnie zaliczanym do dóbr najdroższych. Nieruchomość zaspokaja określone potrzeby, ale także jest aktywem rzeczowym. Oznacza to, że stanowi dobro, które nabywamy, aby przynosiło dochody. Popyt na nieruchomości będzie więc zarówno popytem osób szukających miejsca do mieszkania, jak i popytem osób, które szukają dóbr do zainwestowania.

Rozwój i złożoność rynku mieszkaniowego sprawia, że potrzebna jest przemyślana polityka gospodarcza, uwzględniająca sytuację w sferze nieruchomości. Problemy związane z gospodarką mieszkaniową mają wpływ na sytuację wielu ludzi.

W artykule przedstawiono uwarunkowania funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. W sposób szczególny zwrócono uwagę na zasoby mieszkaniowe i prowadzoną politykę w tym zakresie. Istotnym elementem są czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Dokładna analiza występujących zjawisk pozwala zdiagnozować stan obecny i wyznaczyć kierunki działania na przyszłość.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości; mieszkania; podaż; popyt; zasoby mieszkaniowe; polityka mieszkaniowa

1. Wstęp

Rynek nieruchomości stanowi obszar kształtowania się relacji i zależności pomiędzy podmiotami (uczestnikami rynku). Należą do nich przede wszystkim: inwestorzy, kredytodawcy, przedsiębiorcy, maklerzy. Uczestnicy rynku dokonują

* Mgr, Katedra Finansów Publicznych, Instytut Finansów, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Uniwersytet Łódzki; e-mail: kamil.borowski@uni.lodz.pl

transakcji, zawierają umowy, przenoszą prawa do nieruchomości. Stwarzają wzajemne prawa i obowiązki związane z dysponowaniem i władaniem nieruchomościami.

Rozwój rynku nieruchomości jest determinowany wieloma pozostającymi ze sobą w ścisłym związku uwarunkowaniami ekonomicznymi, prawnymi, finansowymi, instytucjonalnymi i politycznymi¹. Sytuacja na rynku nieruchomości cały czas się zmienia. Uwarunkowania podażowe i popytowe wyznaczają aktualne tendencje w sferze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celem artykułu jest analiza wybranych czynników o charakterze popytowym i podażowym, oddziałujących na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Rynek nieruchomości podlega silnym wpływom procesów gospodarczych w skali mikro i makro. Jak zauważa E. Kucharska-Stasiak:

stan rynku nieruchomości jest wypadkową szeregu czynników, wśród których należy uwzględnić wsad historyczny, reprezentowany przez zasób zróżnicowany pod względem ilościowym i jakościowym, wpływ czynników zewnętrznych o charakterze fundamentalnym, takich jak m.in. poziom PKB i kierunki jego zmian, poziom inflacji, bezrobocia, czynniki demograficzne².

Ponadto istotne są elementy, które mają wpływ na oczekiwania konsumentów w przyszłości.

2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce

Zasoby mieszkaniowe są ogółem mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych³. Do **zasobów mieszkaniowych** nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Według Głównego Urzędu Statystycznego **mieszkanie** – jest lokalem składającym się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczonym na stały pobyt osób; wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkaniowych:

¹ E. Gołąbeska, *Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości przy uwzględnieniu ryzyka*, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów 2011/110, s. 9; <http://kolegia.sgh.waw.pl/pl/KZiF/publikacje/Zeszyty%20Naukowe%20KZiF/Documents/Studia%20z.110%20druk.pdf>; stan na dzień 6.01.2015 r.

² E. Kucharska-Stasiak, *Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla wyceny nieruchomości*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2011/19/1, s. 8–9.

³ http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-1163.htm; stan na dzień 6.01.2015 r.

konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Ponadto GUS w swojej metodologii przyjmuje, że do mieszkań zalicza się też domy jednorodzinne⁴. Z kolei budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (określane w publikacjach GUS w skrócie jako budowa mieszkań deweloperskich) definiuje się jako budownictwo realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. spółdzielnie, gminy, firmy deweloperskie). Kategoria ta nie uwzględnia budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczanego do budownictwa indywidualnego⁵. Warto również podkreślić, że do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo towarzystw budownictwa społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku. Mogą to być dochody z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań, z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych. Ponadto definicja GUS nie obejmuje deweloperów – osób fizycznych, wskazując, że w ramach tej kategorii powstają głównie mieszkania w budynkach wielorodzinnych.

Sprawy gospodarki nieruchomościami zgodnie z ustawą odpowiadają właściwemu ministrowi do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa⁶. Ponadto ustawa określa zasady⁷:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) podziału nieruchomości;
- 3) scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) pierwokupu nieruchomości;
- 5) wywłaszczenia nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;
- 6) udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej;
- 7) wyceny nieruchomości;
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Ustawa stanowi istotny element mający wpływ na politykę mieszkaniową państwa.

⁴ http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xber/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.

⁵ http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3116.htm; stan na dzień 6.01.2015 r.

⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518, art. 3).

⁷ *Ibidem*, art. 1.

Według stanu na 31 marca 2011 roku zasoby mieszkaniowe Polski wyniosły 13,5 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 946,3 mln m², w których znajdowało się 49,9 mln izb. W porównaniu z 2002 rokiem zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 7,8%, w tym w miastach o 8,9%, a na wsi o 5,5%. Ponadto, jak wskazują kolejne dane uzyskane na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011⁸:

- ponad 92% ogólnej liczby mieszkań zlokalizowanych w kraju stanowiły mieszkania zamieszkane (ich liczba wyniosła 12,5 mln, a powierzchnia użytkowa 886,7 mln m²);
- w mieszkaniach zamieszkałych znajdowało się ponad 47 mln izb;
- ponad 7% mieszkań tj. ok. 970 tys. to mieszkania niezamieszkane (takie, w których nie spisano ani jednej osoby uznanej za faktycznego mieszkańca);
- powierzchnia użytkowa mieszkań niezamieszkałych wyniosła 59,6 mln m², a liczba izb ok. 3 mln);
- w miastach odsetek mieszkań niezamieszkałych wyniósł 5,6% ogółu mieszkań, natomiast na wsi 10,4%;
- w miastach największy udział mieszkań niezamieszkałych w ogólnej liczbie mieszkań odnotowano w województwach: mazowieckim – 10,9%, łódzkim – 6,9%, i małopolskim – 6,4%; na wsi natomiast w województwach: podlaskim – 17,8%, łódzkim – 15,4%, i mazowieckim – 14,5%.

3. Polityka mieszkaniowa w Polsce

Polityka mieszkaniowa – rozpatrywana w wąskim zakresie – jest jedną z polityk mikroekonomicznych prowadzonych przez państwo – władze centralne i władze lokalne. Polega na zapewnieniu funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz niwelowaniu ewentualnych jego niesprawności. Kwestią sporną pozostaje rola państwa i zakres jego ingerencji w mechanizm rynku nieruchomości. Istotnym pozostaje kryterium sprawiedliwości, rozstrzygające podział majątku między jednostki. Sposób gwarancji części podaży mieszkań jako wyraz dóbr społecznie pożądanych jest ważne dla państwa i ma wpływ na podejmowane działania w sferze gospodarki mieszkaniowej. Polityka mieszkaniowa państwa – w szerszym znaczeniu – ma wpływ na ilość, ceny i jakość zasobu mieszkaniowego.

⁸ *MIESZKANIA Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013, s. 21.

Złożoność rynku, jak również występujące na nim wzajemne interakcje podmiotów polityki makroekonomicznej oraz licznych planów sektorowych, krajowych czy lokalnych sprawiają, że należy w sposób kompleksowy spojrzeć na sytuację mieszkaniową. Diagnoza potrzeb mieszkaniowych i popytu mieszkaniowego ma wpływ na ustalanie celów polityki mieszkaniowej⁹.

W Polsce cały czas występuje deficyt mieszkań szacowany na ok. 1,5–1,8 mln mieszkań. Jest to deficyt statystyczny będący różnicą między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań. Polityka państwa powinna pomagać w zwiększaniu dostępności mieszkań obywatelom o niskich dochodach. W Polsce wskaźnik nasycenia mieszkaniem jest bardzo niski, podobnie jak przeciętna wielkość mieszkania, natomiast stosunkowo wysokie jest zagęszczenie mieszkań¹⁰.

Jak podkreśla Najwyższa Izba Kontroli organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego nie podejmowały wystarczających działań dla efektywnej realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej¹¹. Nie stworzono długofalowej polityki mieszkaniowej państwa. Nie wyznaczono odpowiednich ram instytucjonalnych i finansowych dla planowania i realizacji wyznaczonych zadań. Powstające projekty zazwyczaj przyjmują jedynie formę zamierzeń i koncepcji, bez faktycznego przełożenia na realne projekty.

Analiza dotychczasowych metod polityki mieszkaniowej państwa pozwala na sformułowanie wniosków¹²:

- 1) niska efektywność stosowanych instrumentów w kontekście pomocy „wykluczonym” z rynku;
- 2) nieselektywne adresowanie wydatków budżetowych;
- 3) ograniczona efektywność relacji „wsparcie budownictwa – generowanie dochodów budżetu państwa w przeszłości;
- 4) korekty programów adresowanych sektorowo – uwarunkowania wewnętrzne;
- 5) korekty programów adresowanych sektorowo – uwarunkowania zewnętrzne;
- 6) uelastycznienie zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin;

⁹ P. Lis, *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, Zeszyt Naukowy nr 31 Katedry Polityki Gospodarczej i Planowania Rozwoju 2005/31, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu.

¹⁰ *Rozwój miast w Polsce. Raport wprowadzający Ministerstwa Rozwoju Regionalnego*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2011, s. 173.

¹¹ *Realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej jednostki samorządu terytorialnego*, Najwyższa Izba Kontroli, Warszawa 2012, s. 8.

¹² *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, s. 12–14; http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/bs_mieszk2020/px_18112010gp.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.

- 7) uelastycznienie zasad gospodarowania zasobami towarzystw budownictwa społecznego.

Refleksji wymaga problem racjonalizacji polityki mieszkaniowej i określenia długookresowego planu podejmowania konkretnych działań. Proces ten powinien być powiązany z polityką regionalną, kierunkami rozwoju zabudowy miejskiej i wiejskiej oraz szeroko rozumianej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

4. Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

Rynek jest regulatorem procesów gospodarczych. Całokształt transakcji kupna i sprzedaży oraz warunki, w których przebiega ten proces tworzy rynek. Najważniejsze funkcje rynku to¹³:

- 1) dokonywanie wyceny różnych dóbr (produktów i zasobów gospodarczych);
- 2) podstawowe źródło informacji dla podmiotów gospodarczych;
- 3) niezbędny warunek racjonalnego wykorzystania zasobów gospodarczych;
- 4) umożliwianie ustalenia się stanów równowagi w gospodarce;
- 5) weryfikator społecznej przydatności produkcji i zarazem mechanizm dostosowywania produkcji do potrzeb.

Rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym, jednak nie jest niezależny od wpływu czynników zewnętrznych. Sytuacja gospodarcza i procesy zachodzące na rynku mają bardzo często również wymiar globalny. W ostatniej dekadzie Polska odczuła pozytywny wpływ zjawisk o charakterze międzynarodowym¹⁴, takich jak:

- przystąpienie do Unii Europejskiej – stało się to przyczyną ożywienia polskiego eksportu i produkcji;
- kryzys subprime na rynku amerykańskim – pogłębienie spowolnienia polskiego rynku mieszkaniowego, wstrzymanie przez deweloperów nowych inwestycji i znaczący spadek sprzedaży kredytów mieszkaniowych.

Członkostwo Polski w Unii Europejskiej zapoczątkowało otwarcie granic, a co za tym idzie – gwałtowny wykup krajowych nieruchomości i nagły wzrost inwestycji budowlanych. W największym stopniu dotyczyło to wielkich miast Polski. Ceny mieszkań gwałtownie wzrosły za sprawą znacznego wzrostu popy-

¹³ R. Milewski, E. Kwiatkowski, *Podstawy ekonomii*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005, s. 43–44.

¹⁴ *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 1/2014, Związek Banków Polskich, s. 6.

tu – będącego konsekwencją łatwiejszego dostępu do kredytów hipotecznych i ich relatywnie niskiego kosztu. Z kolei pośrednim skutkiem kryzysu było zakończenie udzielania kredytów we frankach szwajcarskich oraz znaczące ograniczenie kredytowania w obcych walutach.

Należy podkreślić, że podstawowymi czynnikami, które kształtowały rynek mieszkaniowy w ostatnich latach były także:

- rekomendacje KNF – prowadzące do ograniczenia, a później nawet wyeliminowania udzielania kredytu hipotecznego w walucie obcej;
- skrócenie okresu zapadalności przy wyliczaniu poziomu LtV – ograniczenie popytu na mieszkania, ale jednocześnie nastąpiło uporządkowanie, a rynek kredytów hipotecznych zyskał większą przejrzystość i przewidywalność;
- rządowy program pomocy w nabywaniu mieszkań – „Rodzina na Swoim”;
- od kwietnia 2012 roku tzw. ustawy deweloperska – wdrożenie mechanizmów ochrony przed utratą środków osób nabywających mieszkania na rynku deweloperskim (nastąpił rekordowy wzrost podaży nowych mieszkań przed wprowadzeniem aktu prawnego i równie duży spadek po wejściu w życie nowych przepisów).

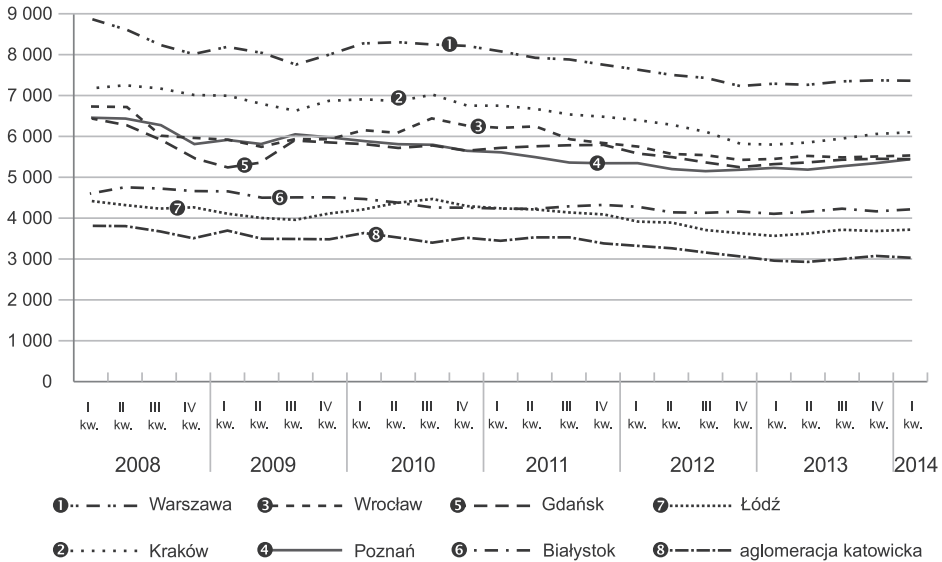
W 2014 roku, podobnie jak w kilku poprzednich latach, nastąpiła stopniowa stabilizacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych po okresie napięć z lat 2006–2008. Czynniki wpływające na taką sytuację to m.in.¹⁵:

- przejściowe ograniczenie aktywności gospodarczej;
- zaprzestanie udzielania kredytów walutowych;
- brak rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań.

Na rynku obserwowano stabilną cenę metra kwadratowego przeciętnego mieszkania, zmniejszającą się liczbę mieszkań w ofercie sprzedaży oraz krótszy czas ich wyprzedaży. Nabywcy mieszkań mieli szeroką ofertę do wyboru. Wskazuje to, że nastąpiła stopniowa faza ożywienia, której dalszy ewentualny rozwój jest ściśle powiązany z sytuacją makroekonomiczną gospodarki oraz lokalnymi uwarunkowaniami i potrzebami mieszkańców.

¹⁵ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r.*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 7.

WYKRES 1: Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie od I kwartału 2008 roku do I kwartału 2014 roku



Źródło: *Ogólnopolski raport...*, s. 20.

Utrudnienia w dostępie do kredytu, które weszły w życie na początku 2015 roku (wymagane podwyższenie wkładu własnego), jak również ciągle rosnąca liczba mieszkań w ofercie nie sprzyjają wzrostowi średnich jednostkowych cen transakcyjnych. Za wzrostem cen przemawia dostępność programu „Mieszkanie dla Młodych”. Jednak ze względu na określone warunki uczestnictwa w programie, jedynie nieliczne osoby mogą skorzystać z tej formy dofinansowania. Przesłanką i zachętą do zaciągania zobowiązań mogą być niskie stopy procentowe – przekładające się na oprocentowanie kredytów i zdolność kredytową.

W 2014 roku nastąpiło ożywienie koniunktury gospodarczej oraz obserwowano stopniowy wzrost zatrudnienia. Dzięki temu możliwy jest w 2015 roku wzrost inwestycji na rynku mieszkaniowym za pomocą kredytowania hipotecznego. Warto jednak dołożyć wszelkich starań, aby wypracować realną strategię poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Problemy mieszkaniowe Polaków mają bowiem istotny wpływ na: emigrację, kryzys demograficzny czy niezadowolone. Wypracowanie kompleksowego i realnego planu, uwzględniającego sytuację społeczno-gospodarczą oraz potrzeby i oczekiwania w sferze popytu i podaży, pozwoli na zapewnienie stabilnej sytuacji mieszkaniowej w Polsce.

5. Czynniki podażowe i popytowe

Rynek nieruchomości mieszkaniowych można określić jako obszar, w którym popyt na mieszkania spotyka się z podażą, kształtuje się cena i przeprowadza się transakcje. Współczesny rynek mieszkaniowy jest silnie połączony z całą gospodarką. Stanowi istotny element funkcjonowania zdarzeń społeczno-gospodarczych w państwie. Ma wpływ na rynki komplementarne np.: rynki czynników produkcji, materiałów i terenów budowlanych, jak również rynki kredytów hipotecznych czy nawet rynki kapitałowe oraz politykę pieniężną.

Atrakcyjność inwestycyjna rynku nieruchomości mieszkaniowych zależy od wielu determinantów. Podejmowanie racjonalnych decyzji wymaga znajomości czynników mających wpływ na wartość. Funkcjonowanie rynku nieruchomości powinno się rozpatrywać zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Działają wówczas odmienne mechanizmy i w sposób widoczny ukazują się skutki np. cyklów koniunkturalnych czy wprowadzonych wcześniej regulacji.

TABELA 1: Czynniki kształtujące podaż i popyt na mieszkania

POPYT	PODAŻ
<ul style="list-style-type: none"> • dochody (własne, transfery, kredyty); • ceny (czynsze, ceny mieszkań, stopy procentowe); • preferencje (model konsumpcji, poziom zaspokajania potrzeb, czynniki demograficzne). 	<ul style="list-style-type: none"> • istniejący zasób; • remonty, modernizacje; • ubytki, zmiany przeznaczenia; • budownictwo mieszkaniowe (ceny, koszty, tereny, regulacje).

Źródło: oprac. własne na podst.: J. Łaszek, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*, Materiały i Studia, zeszyt nr 203, NBP, Warszawa 2006, s. 7.

Do podstawowych czynników kształtujących popyt na mieszkania należy także sytuacja na rynku pracy, określone potrzeby mieszkaniowe, warunki demograficzne oraz procesy migracyjne.

Z kolei podaż determinowana jest przez: plany zagospodarowania przestrzennego (uwzględniające tereny budowlane), czas pozyskiwania pozwoleń na budowę, poziom aktywności gospodarczej, wydatki konsumpcyjne.

Ponadto należy również zwrócić uwagę na liczbę nieruchomości poddanych modernizacji i remontom oraz niekiedy nawet zmianie przeznaczenia. Inwestorzy indywidualni i deweloperzy mają swój największy udział w sferze budownictwa mieszkaniowego. Natomiast spółdzielnie mieszkaniowe, budownictwo komunal-

ne, społeczne, czynszowe i zakładowe stanowią mniej niż 10% w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania.

W długim okresie podaż mieszkań dostosowuje się do popytu, który w głównej mierze uzależniony jest od wysokości dochodów.

Ceny na rynku nieruchomości kształtowane są przez wypadkową wielu różnorodnych czynników. Najczęściej oddziałują ze zmiennym natężeniem w poszczególnych okresach. Najważniejszymi uwarunkowaniami takiego stanu rzeczy są: czynniki demograficzne, ogólna sytuacja makroekonomiczna, nastroje i oczekiwania podmiotów. Ponadto bardzo ważne są dostępne zasoby oraz źródła finansowania. Przepisy prawa mają również wpływ na sytuację na rynku nieruchomości.

Wprowadzona w 2012 roku ustawa deweloperska skutkowała intensyfikacją prac budowlanych na początku 2012 roku, a następnie wyhamowaniem liczby nowych budynków w następnych latach¹⁶. Inwestorzy nie byli skłonni podejmować nowych zadań bezpośrednio po wprowadzonych zmianach.

Natomiast według danych opublikowanych za okres od stycznia do października 2014 roku wynika, że oddano do użytkowania 114 235 mieszkań, tj. o 2% mniej w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku i o 5% mniej niż odpowiednio w 2012 roku. Z kolei przez pierwszych dziesięć miesięcy 2014 roku wydano o 14,2% więcej pozwoleń na budowę niż w analogicznym okresie 2013 roku¹⁷.

6. Zakończenie

Rynek nieruchomości cały czas się zmienia, m.in. z powodu ograniczenia kredytowego, oczekiwań lub długości czasu inwestycji. Istotnym elementem jest rzetelna wycena nieruchomości, która minimalizuje spekulacje i ryzyko. Rynek nieruchomości jest ponadto rynkiem lokalnym. Cykliczność rynku nieruchomości jest strukturalną cechą, wynikającą z powstawania napięć pomiędzy krótkookresowo sztywną podażą oraz zmiennym popytem¹⁸. Ponadto mieszkania są kapi-

¹⁶ *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2014 r.*, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, Bank BGŻ, Warszawa 2014, s. 7; <http://analizy.bgz.pl/pdf/get/file/95523/title/stan-i-perspektywy-rozwoju-ryнку-nieruchomosci-i-usytkw-rolnych-w-polsce-w-2014-r.pdf>; stan na dzień 10.01.2015 r.

¹⁷ www.stat.gov.pl/.../gfx/.../pbs_budownictwo_mieszkaniowe_i-x_2014.pdf; Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–X 2014 r., s. 1, Główny Urząd Statystyczny, Informacje bieżące, Warszawa, 19.11.2014 r., stan na dzień 11.01.2015 r.

¹⁸ **H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk**, *Cycles on the housing and commercial real estate market, risks and the need for appropriate and prudent valuation*, National Bank of

tałochłonne i mają wysoką elastyczność dochodową, ujawniającą się jako popyt na zagregowany zasób. Istotnym jest również to, że występuje konsumpcyjny i inwestycyjny charakter mieszkania. Przejawia się to także w prowadzonej przez państwo polityce mieszkaniowej, powodując jednocześnie spekulacje na rynku. Rozpatrując rynek nieruchomości należy zwrócić uwagę na lokalność i specyfikę danego regionu. Długi i skomplikowany proces budowlany wydłuża w czasie występujące zjawiska w sferze mieszkaniowej. Popyt na nieruchomości jest uwarunkowany wieloma czynnikami i zjawiskami społeczno-gospodarczymi. Procesy migracyjne, wzrost dochodów, demografia – to zjawiska, które oddziałują na sytuację rynku nieruchomości. Dodatkowo system finansowy może działać prorozwojowo lub prowadzić do stagnacji. Zależy to od zaangażowania kapitału, ewentualnych spekulacji, jak również wynika bezpośrednio z systemu finansowego w postaci kosztu kapitałów, instrumentów lub oceny ryzyka. Warto także zwrócić uwagę na wysokie koszty transakcyjne na rynku oraz heterogeniczność mieszkania, co prowadzi do utrzymywania się wysokich cen i nadwyżek na rynku.

Wzrost gospodarczy sprzyja rozwojowi rynku mieszkaniowego, a recesja prowadzi do zastoju i zmniejszania się procesów rozwojowych¹⁹. Najistotniejszym czynnikiem są jednak dochody gospodarstw domowych. Kształtują poziom siły nabywczej, a zatem w głównej mierze wyznaczają poziom popytu na mieszkania.

Bibliografia

Akty prawne:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518).

Opracowania:

- Augustyniak Hanna, Łaszek Jacek, Olszewski Krzysztof, Waszczuk Joanna**, *Cycles on the housing and commercial real estate market, risks and the need for appropriate and prudent valuation*, National Bank of Poland, Warsaw School of Economics, 23 August 2012; https://mpr.ub.uni-muenchen.de/41070/1/MPRA_paper_41070.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.
- Gdakowicz Anna, Hozer Józef**, *Analiza rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2012/20/1, s. 123–135.

Poland, Warsaw School of Economics, 23 August 2012, s. 1; https://mpr.ub.uni-muenchen.de/41070/1/MPRA_paper_41070.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.

¹⁹ **A. Gdakowicz, J. Hozer**, *Analiza rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2012/20/1, s. 123–125.

- Goląbeska Elżbieta**, *Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości przy uwzględnieniu ryzyka*, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów 2011/110, s. 9–22; <http://kolegia.sgh.waw.pl/pl/KZiF/publikacje/Zeszyty%20Naukowe%20KZiF/Documents/Studia%20z.110%20druk.pdf>; stan na dzień 6.01.2015 r.
- Kucharska-Stasiak Ewa**, *Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla wyceny nieruchomości*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 2011/19/1, s. 7–17.
- Lis Piotr**, *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, Zeszyt Naukowy nr 31 Katedry Polityki Gospodarczej i Planowania Rozwoju 2005/31, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, s. 1–58.
- Łaszek Jacek**, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*, Materiały i Studia, zeszyt nr 203, NBP, Warszawa 2006.
- Milewski Roman, Kwiatkowski Eugeniusz**, *Podstawy ekonomii*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005.

Dokumenty:

- Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*; http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/bs_mieszk2020/px_18112010gp.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.
- MIESZKANIA Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013.
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 1/2014*, Związek Banków Polskich, 2014.
- Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r.*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014.
- Realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej jednostki samorządu terytorialnego*, Najwyższa Izba Kontroli, informacja o wynikach kontroli nr ewid. 170/2011P/11/108/KIN, Warszawa 2012.
- Rozwój miast w Polsce. Raport wprowadzający Ministerstwa Rozwoju Regionalnego*, opracowany na potrzeby przygotowania przeglądu OECD Krajowej Polityki Miejskiej w Polsce, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2011.
- Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2014 r.*, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, Bank BGŻ, Warszawa 2014; <http://analizy.bgz.pl/pdf/get/file/95523/title/stan-i-perspektywy-rozwoju-ryнку-nieruchomosci-i-usytkw-rolnych-w-polsce-w-2014-r.pdf>; stan na dzień 10.01.2015 r.

Strony internetowe:

- http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-1163.htm; stan na dzień 6.01.2015 r.
- http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3116.htm; stan na dzień 6.01.2015 r.
- http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf; stan na dzień 6.01.2015 r.
- http://www.stat.gov.pl/.../gfx/.../pbs_budownictwo_mieszkaniowe_i-x_2014.pdf; stan na dzień 11.01.2015 r.

Kamil BOROWSKI

SUPPLY AND DEMAND FACTORS IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN POLAND

(Summary)

Housing needs are universal and apply to all citizens over the lifetime of the people. Household ownership housing is a basic and important challenge consumer. The apartment is also good, and good basic objective numbered among the most expensive goods. The property caters to specific needs, but is also a tangible asset. This means that it is good that we acquire that brought income. Demand for real estate will therefore demand both people looking for a place to live and demand of people who are looking for property to invest.

Development and the complexity of the housing market makes the need for a well thought out economic policies, taking into account the situation in the property. Problems related to housing policies have an impact on many people.

The article presents the conditions of functioning and development of the real estate market in Poland. In particular, attention was paid to housing and its policy in this regard. An important element of factors are supply and demand in the housing market in Poland. A thorough analysis of the phenomena occurring can diagnose the current state and determine courses of action for the future.

Keywords: real estate market; housing; supply; demand; housing resources; housing policy