

RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO A KREDYTY GOSPODARSTW DOMOWYCH W PORTFELACH BANKOWYCH W POLSCE W LATACH 2015-2021

Wprowadzenie

Nie ulega wątpliwości, iż rynek finansowy to fundament gospodarki każdego kraju. Musi więc być solidnie zbudowany, czyli być spójny i stabilny. W przeciwnym razie, nie jest możliwe osiągnięcie sukcesu gospodarczego. Sektor bankowy to tylko jeden z elementów potężnego systemu finansowego. Poza nim funkcjonują tutaj: rynek kapitałowy, rynek ubezpieczeniowy, rynek emerytalny, rynek usług płatniczych czy rynek kas spółdzielczych. Wymienione ogniwa rynku finansowego nie działają w oderwaniu od siebie, a zachodzą między nimi różne zależności. Stabilność tego rynku zapewniają instytucje nadzorujące i wspomagające jego działanie. Istotnym segmentem rynku finansowego jest sektor bankowy, który posiada dość szeroki wachlarz instrumentów dopasowanych do potrzeb każdego podmiotu gospodarki narodowej. Jednym z takich instrumentów jest kredyt mieszkaniowy, udostępniany gospodarstwom domowym. Nieruchomość mieszkaniowa to wiodący element w majątku niefinansowym gospodarstw domowych. Rynek budownictwa mieszkaniowego realizowanego między innymi przez spółdzielnie mieszkaniowe czy developerów jest więc miejscem spotkania się dwóch podmiotów: banków i gospodarstw domowych. Gospodarstwa zgłaszają popyt na pieniądź kredytowy, a banki odpowiadają podażą tego pieniądza. Rynek budownictwa mieszkaniowego uznawany jest za istotny element gospodarki, gdyż jest źródłem wzrostu gospodarczego. Celem niniejszego opracowania jest więc analiza rynku budownictwa mieszkaniowego oraz kredytów udzielanych na ten cel gospodarstwom domowym w Polsce w latach 2015-2021.

* dr Dorota Ostrowska - Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Białymstoku.

**Paweł Roman - Koło Naukowe „Economy&Society” WSiFiZ w Białymstoku.

Sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego

Sektor budownictwa nazywany jest kołem zamachowym gospodarki i trudno się z tym nie zgodzić. W ostatnich latach (2008-2021) sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego była bardzo korzystna. Nie ulega więc wątpliwości fakt, iż wzrost dopływu środków finansowych do gospodarstw domowych jest głównym, dynamizującym ten sektor bodźcem. Dopływ środków realizowany był w ostatnich latach dzięki takim zjawiskom jak: wzrost zatrudnienia czy wzrost poziomu płac. Wiele mieszkań nabywanych było przez osoby przebywające za granicą, więc migracja Polaków za granicę również miała wpływ na pozytywne zmiany na rynku budownictwa mieszkaniowego. Poza tym odnotowano także wzrost inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone pod wynajem – zapewniając tym samym pasywne źródło dochodu gospodarstwom domowym i nie tylko. To właśnie nieruchomości mieszkaniowe stanowią najistotniejsze ogniwo całego sektora nieruchomości, a można także wysunąć tezę, że są czynnikiem napędzającym gospodarkę. Gdy rynek nieruchomości mieszkaniowych rozwija się, wówczas ma to odzwierciedlenie we wzroście wskaźnika PKB.

Obecnie w Polsce nie mamy na tyle sprawnej polityki mieszkaniowej, która rozwiązywałaby na bieżąco problemy z zakupem mieszkań, zwłaszcza ludzi młodych i młodych małżeństw. Poszczególne rządy wprowadzały programy pomocowe m.in.: ulgi podatkowe, od 2006 roku program „Rodzina na Swoim”, w latach 2014-2018 program „Mieszkanie dla Młodych”, a obecnie program „Mieszkanie Plus”. Ten ostatni, z uwagi na wzrost cen gruntów, problemy z ich dostępnością, wzrost cen materiałów budowlanych i usług na tym rynku czy brak siły roboczej nie sprostał oczekiwaniom osób, które chciały do niego przystąpić.

Analizując rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce ogółem w latach 2015-2021 stwierdzono, iż liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrastała z roku na rok (Tabela 1). W 2016 roku w stosunku do poprzedniego liczba ta wzrosła o 10,54%. W kolejnych latach wzrost procentowy był następujący: 9,22% (2017 rok), 3,76% (2018 rok), 11,91% (2019 rok), 7,12% (2020 rok) i w 2021 roku – 5,74%. Porównując 2021 rok do roku bazowego – 2015, odnotowano wzrost aż o 58,79%, gdy liczba ta ostatecznie osiągnęła poziom 234 718 mieszkań oddanych do użytkowania, gdy jeszcze w 2015 roku wynosiła 147 821.

Dokonując analizy poszczególnych form budownictwa, odnotowano niejednorodne zachowanie się na tym rynku. Rozpoczynając analizę od budownictwa indywidualnego zauważono, iż w 2016 roku w stosunku do 2015 liczba oddanych do użytkowania mieszkań zmniejszyła się o -2,11%. W kolejnym – 2017 roku, sytuacja nieco się poprawiła, bo odnotowano wzrost – rok do roku,

o 5,55%. Niestety w 2018 roku nastąpiło załamanie w tej formie budownictwa i odnotowano spadek o -19,58%. W kolejnych latach budownictwo indywidualne zaczęło „odrabiać” straty i odnotowano wówczas, następujące – rok po roku, procentowe wzrosty: 4,99% w 2019 roku, 6,52% w 2020 roku oraz 19,16% w 2021 roku. Porównując z kolei rok 2021 do 2015 zauważono wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w budownictwie indywidualnym o 10,74%. W 2015 roku liczba ta wynosiła 79 778 a na koniec 2021 roku 88 343.

Dosyć ciekawie prezentują się dane dotyczące mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Tutaj, z wyjątkiem 2021 roku, odnotowano dosyć znaczące dla tego segmentu i mówiące wiele o zamożności społeczeństwa polskiego, wzrosty. Największy wzrost zauważono w 2016 roku, kiedy to wynosił on aż 26,68%. W kolejnych latach wzrosty były następujące: 14,14% w 2017 roku, 24,35% w 2018 roku, 16,52% w 2019 roku, 9,80% w 2020 roku i niewielki spadek w 2021 roku, bo o -1,41%. W rezultacie w 2021 roku odnotowano 141 738 mieszkań oddanych do użytku, a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co oznacza wzrost w stosunku do 2015 roku aż o 126,78%, kiedy to zanotowano jedynie 62 501 oddanych do użytkowania mieszkań.

Kolejną, omawianą formą budownictwa jest budownictwo spółdzielcze. Tutaj sytuacja była nieprzewidywalna. O ile początek analizowanego okresu zapowiadał się obiecująco, tak kolejne lata przynosiły na zmianę – spadki i wzrosty. I tak, w 2016 roku w stosunku do 2015 roku, nastąpił wzrost o 27,93%, po czym już w 2017 roku odnotowano spadek o -14,59%. W 2018 roku rynek budownictwa spółdzielczego odrabiał straty i nastąpił wówczas wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań o 30,06%. Niestety, kolejne dwa lata to dosyć spore spadki tej liczby i tak, rok do roku, wynosiły one następująco: -29,66% w 2019 roku i -29,17% w 2020 roku. W ostatnim, poddanym analizie roku, nastąpił największy od 7 lat wzrost, bo o 34,78%. W rezultacie, po siedmiu latach, odnotowano spadek tej liczby o -4,58%, kiedy to wyniosła 2 019 (2 116 mieszkań w 2015 roku).

Budownictwo społeczne czynszowe, to kolejna analizowana forma budownictwa mieszkaniowego. Tutaj, kolejno po sobie następowały wzrosty tej liczby odpowiednio o: 5,93% w 2016 roku, 10,90% w 2017 roku, 1,48% w 2018 roku, aż 63,93% w 2019 roku, 38% w 2020 roku. Ostatni rok to spadek liczby mieszkań o -17,84%. Reasumując, w 2021 roku w stosunku do 2015 roku liczba mieszkań obniżyła się o -2,06% i wyniosła 1 239 (1 265 mieszkań w 2015 roku).

Budownictwo komunalne, to bardzo istotna pozycja w budownictwie mieszkaniowym. Tutaj, podobnie jak w przypadku budownictwa spółdzielczego, sytuacja nie dała się przewidzieć i wzrosty przeplatały się ze spadkami. W 2016 roku

spostreżono wzrost o 3,59%, po czym kolejny rok to spadek tej liczby o -2,67%, aby w 2018 roku wzrosnąć o 8,69%. W 2019 roku zauważono niewielki spadek, bo o -1,18%, jednak już w 2020 roku spadek był spektakularny i wyniósł -43,78%, po czym, w 2021 roku nastąpił wzrost o 21,84%. Podsumowując, w 2021 roku w stosunku do 2015 roku odnotowano spadek liczby mieszkań komunalnych o -25,82%. W rezultacie liczba ta kształtowała się na poziomie 1 261 (1700 w 2015 roku).

Ostatnią, poddaną analizie formą budownictwa mieszkaniowego są mieszkania zakładowe. W kolejnych 3 latach miały miejsce dosyć niepokojące spadki tej liczby, wynoszące kolejno: -32,75% (2016 rok), -52,90% (2017 rok) i -12,33% (2018 rok). Wydawałoby się, że starty zostaną nadrobione w kolejnych latach, ale nie do końca tak się stało. Wprawdzie 2019 rok – to wzrost o 104,69% to kolejny – 2020 rok przyniósł spadek aż o -89,69%. Nadzieję na wzrost poprawy sytuacji przyniósł kolejny i zarazem ostatni poddany analizie – 2021 rok, kiedy odnotowano spektakularny wzrost o 337,04%. Reasumując, w ciągu 7 lat ten rodzaj budownictwa odnotował największe ubytki w liczbie oddanych mieszkań, bo procentowy spadek wyniósł aż -74,40%. W 2015 roku oddano 461 mieszkań a w 2021 jedynie 118.

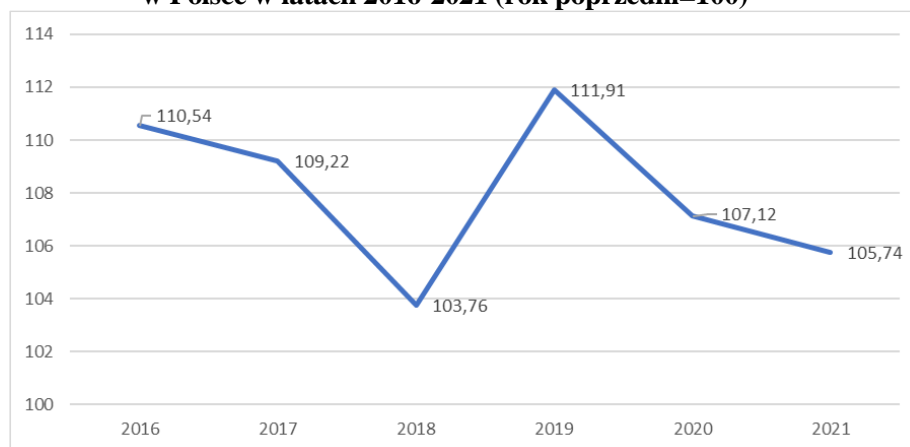
Tabela 1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2015-2021 – według form budownictwa

Wyszczególnienie	Rok						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Budownictwo indywidualne	79 778	78 097	82 431	66 290	69 599	74 140	88 343
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	62 501	79 179	90 371	112 374	130 935	143 770	141 738
Spółdzielcze	2 116	2 707	2 312	3 007	2 115	1 498	2 019
Spółeczne czynszowe	1 265	1 340	1 486	1 508	2 472	1 508	1 239
Komunalne	1 700	1 761	1 714	1 863	1 841	1 035	1 261
Zakładowe	461	310	146	128	262	27	118
Ogółem	147 821	163 394	178 460	185 170	207 224	221 978	234 718

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2015*, GUS, Warszawa 2016, s. 10; *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2016*, GUS, Warszawa 2017, s. 10; *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017*, GUS, Warszawa 2018, s. 7; *Budownictwo w 2018 roku*, GUS, Warszawa 2019, s. 2; *Budownictwo w okresie I-XII 2019*, GUS, Warszawa 2020, s. 1; *Budownictwo w okresie I-XII 2020 roku*, GUS, Warszawa 2021, s. 1; *Budownictwo w okresie I-XII 2021 roku*, GUS, Warszawa 2022, s. 1.

Na wykresie 1 zaprezentowano dynamikę liczby mieszkań ogółem, oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2016-2021. Dynamika ta była dodatnia w badanym okresie (licząc rok do roku) i wynosiła odpowiednio: w 2016 roku (110,54); w 2017 roku (109,22); w 2018 roku (103,76); w 2019 roku (111,91); w 2020 roku (107,12) i w 2021 roku (105,74).

Wykres 1. Dynamika liczby mieszkań ogółem oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2016-2021 (rok poprzedni=100)

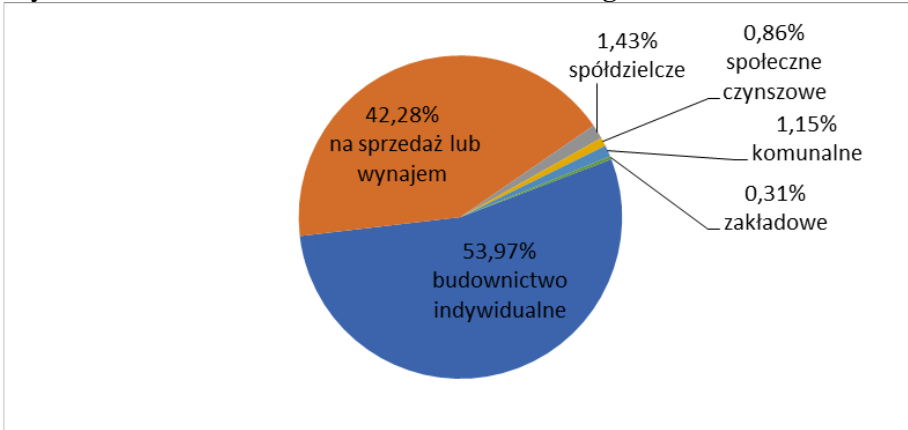


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w tabeli 3.

Zmiany na rynku budownictwa mieszkaniowego widoczne są na Wykresach 2 i 3, a dotyczą one jego struktury w 2015 i 2021 roku. Jak wynika z danych zaprezentowanych na dwóch wykresach, w ostatnich latach nastąpiły znaczące zmiany w poszczególnych formach budownictwa. Największa zmiana w strukturze oddanych do użytkowania mieszkań miała miejsce w mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, gdyż w 2015 roku udział tej formy budownictwa wynosił 42,28% a w 2021 roku już 60,39%, co oznacza wzrost o 18,11 pkt. proc. W budownictwie indywidualnym, również odnotowano zmiany, lecz w odwrotnym kierunku, gdyż tutaj w 2015 roku udział tej formy budownictwa wynosił 53,97% a w 2021 roku już tylko 37,64% – zmniejszył się więc o 16,33 pkt. proc. W pozostałych formach budownictwa nie nastąpiły istotne zmiany, aczkolwiek wszędzie zauważono trend spadkowy. Analizując kolejne dane zamieszczone na wykresie 2 i 3 zauważono, iż w mieszkaniach spółdzielczych udział ten zmniejszył się o 0,57 pkt. proc., bo w 2015 roku wyniósł 1,43% a w 2021 roku 0,86%. W społecznych czynszowych udział zmniejszył się o 0,33 pkt. proc. – z 0,86% w 2015 roku do 0,53% w 2021 roku.

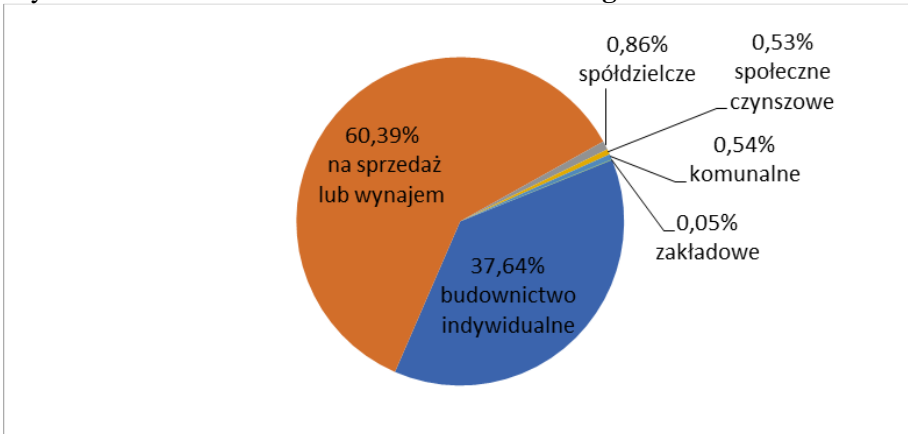
W mieszkaniach komunalnych odnotowano spadek o 0,61 pkt. proc. Jeszcze w 2015 roku udział ten wynosił 1,15%, aby w 2021 roku zmniejszyć się do 0,54%. W mieszkaniach zakładowych odnotowano spadek o 0,26 pkt. proc. W 2015 roku udział ten wnosił 0,31% a w 2021 roku już tylko 0,05%.

Wykres 2. **Struktura budownictwa mieszkaniowego w Polsce w 2015 roku**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z tabeli1.

Wykres 3. **Struktura budownictwa mieszkaniowego w Polsce w 2021 roku**



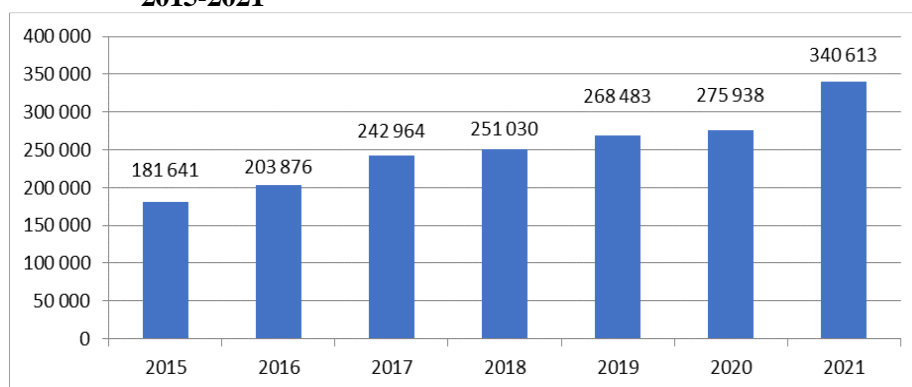
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z tabeli1.

Omawiane wyżej liczby mieszkań oddanych do użytkowania mają oczywiście bardzo duże znaczenie dla oceny stanu budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Każde oddane mieszkanie napędza gospodarkę i powoduje wzrost popytu na różnego rodzaju dobra i usługi. Jednak dla bieżącej oceny sytuacji,

w jakiej znajduje się ten sektor, bardzo istotnymi danymi są te dotyczące liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Dane te zaprezentowano na Wykresie 4.

Z danych tych wynika, iż w badanym okresie mieliśmy do czynienia ze wzrostem tej liczby. Dokonując szczegółowej analizy stwierdzono, że największy wzrost nastąpił w 2021 roku w stosunku do poprzedniego i wynosił on aż 23,44%, kiedy to liczba ta wynosiła 340 613 i była wyższa od tej z 2020 roku o 64 675. A kolejne, procentowe wzrosty liczone rok do roku były następujące: 12,24% w 2016 roku, 19,17% w 2017 roku, 3,32% w 2018 roku, 6,95% w 2019 roku i 2,78% w 2020 roku. Widać więc bardzo duży wzrost pomiędzy 2020 a 2021 rokiem.

Wykres 4. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w Polsce w latach 2015-2021



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2015*, GUS, Warszawa 2016, s. 17; *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2016*, GUS, Warszawa 2017, s. 19; *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017*, GUS, Warszawa 2018, s. 14; *Budownictwo w 2018 roku*, US, Lublin 2019, s. 4; *Budownictwo w okresie I-XII 2019*, GUS, Warszawa 2020, s. 2; *Budownictwo w okresie I-XII 2020 roku*, GUS, Warszawa 2021, s. 2; *Budownictwo w okresie I-XII 2021 roku*, GUS, Warszawa 2022, s. 2.

Ale i te dane nie są niezawodnym wyznacznikiem rozwoju i kondycji budownictwa mieszkaniowego, gdyż nie wszystkie inwestycje, na których budowę otrzymano pozwolenie, muszą być zrealizowane. Z taką sytuacją mamy do czynienia obecnie w 2022 roku, gdy sytuacja bardzo się zmieniła. Niektóre z rozpoczętych budów zostały wstrzymane, a te na które otrzymano pozwolenie nie zostały rozpoczęte z uwagi na wycofywanie się inwestorów.

Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek mieszkaniowy możemy podzielić na pierwotny – gdzie budowane są nowe obiekty oraz wtórny – mieszkania używane. Jednym z podstawowych czynników kształtujących popyt na mieszkania są dochody gospodarstw domowych, na co bezpośredni wpływ ma sytuacja na rynku pracy, wzrost gospodarczy, stabilność utrzymania miejsc pracy, rosnące pensje, aktualny poziom dochodów, a także ogólny poziom poczucia bezpieczeństwa. Bogacące się społeczeństwo, z rosnącymi dochodami i stabilnym zatrudnieniem ma łatwiejszy dostęp do kredytów. Ocena zdolności kredytowej pozwala, bądź nie pozwala na zaspokojenie potrzeb w oczekiwanym stopniu. Im łatwiejszy dostęp do finansowania w tej formie, tym większe zainteresowanie zakupem nieruchomości. Optymistyczna sytuacja na rynku pracy umożliwia niektórym gospodarstwom domowym zakup mieszkań za gotówkę – rozwój gospodarczy wpływa pozytywnie na poziom oszczędności.

Ceny są kolejnym, istotnym czynnikiem kształtującym popyt. Nie tylko ceny transakcyjne, czynsze dla spółdzielni czy też wspólnot mieszkaniowych bądź koszty najmu wpływają na decyzje zakupowe. Znaczenie mają też aktualne ceny zarówno tych nowych mieszkań (rynek pierwotny) i starych (rynek wtórny) oraz stopy procentowe. Elementy te są ze sobą w ścisłej relacji – wysokie koszty najmu, przy niskich czynszach własnych mieszkań oraz niskich stopach procentowych dają obraz wyraźnie utraconych korzyści z tytułu wynajmowania mieszkania, zwiększając popyt na zakup mieszkań (koszt alternatywny, koszt utraconych korzyści). W odwrotnej sytuacji – część najemców widzi chwilową korzyść w niskich kosztach najmu, w porównaniu do zakupu na kredyt.

Czynnikiem kształtującym popyt jest również państwo, gdyż to rząd poprzez politykę mieszkaniową, a także podatkową jak i monetarną wpływa na ten rynek – np. tworząc programy wspierające rodziny podczas zakupu własnego mieszkania („Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych”), ułatwiając dostęp do kredytów poprzez finansowanie części odsetek¹, dofinansowanie wkładu własnego², zwrot ze środków budżetu państwa części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych³ bądź poprzez udzielenie gwarancji

¹ Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 403); Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. nr. 168, poz. 1006).

² Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

³ Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1194).

spląty części kredytu hipotecznego.⁴ Ustalając poziom stóp procentowych, państwo wpływa na atrakcyjność kredytowania nieruchomości – oddziałując na wysokość rat kredytu. Wysokość stóp procentowych jest też odpowiedzią na inflację oraz słaby kurs złotego. Polityka pieniężna wymuszając niskie oprocentowanie lokat, zachęca do inwestycji na rynku nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych, zwłaszcza gdy oprocentowanie lokat jest ujemne bądź niższe niż możliwa do uzyskania stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie.

Kolejnym istotnym czynnikiem jest bezrobocie – ceny mieszkań są ściśle powiązane z wahaniami stopy bezrobocia⁵. Niższe bezrobocie powiązane z tempem wzrostu PKB znajduje odzwierciedlenie w utrzymującym się bądź zwiększonym popycie na mieszkania. Przy tym należy pamiętać, iż potrzeba lokali mieszkaniowych stale przewyższa możliwość jej pełnego zaspokojenia.

Czynniki demograficzne z kolei determinują popyt na określone rodzaje mieszkań oraz ich podaź. Zjawisko starzejącego się społeczeństwa znane jest już na całym Świecie. Zwiększa się odsetek osób w wieku 60 lat i więcej. Taka sytuacja wpływa na zwiększenie podaży dużych mieszkań na rynku wtórnym – których seniorzy nie są w stanie utrzymać, jednocześnie znajdzie to odbicie w zapotrzebowaniu na mniejsze lokale, bądź zainteresowanie wynajmem.

Zmiana stylu życia społeczeństwa – młodzi ludzie później niż jeszcze kilkanaście lat temu, decydują się na założenie rodziny, dłużej przebywają w domu rodzinnym. Wynika to z tego, iż nowym generacjom trudniej jest zgromadzić fundusze bądź sprostać wymaganiom kredytodawców, przez co z opóźnieniem rozpoczynają realizację potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup własnego lokum. Wśród młodego pokolenia obserwuje się konsumpcyjny styl życia.

Mieszkanie przestało także pełnić jedynie funkcję mieszkalną – możliwość pracy bądź nauki zdalnej wywołała zwiększone zainteresowanie lokalami umożliwiającymi tego typu aktywność w komfortowych warunkach. W odniesieniu do ludzi młodych należy też zwrócić uwagę na zjawisko emigracji – opuszczający kraj obywatele są bardziej zainteresowani poszukiwaniem mieszkań w miejscach, do których się udali niż w rodzinnych stronach. Zmiany w tym zakresie znajdują swoje odbicie na rynku mieszkaniowym.

Dysproporcje w zarobkach – powiększająca się liczba ludzi bogatych zwiększa popyt na mieszkania luksusowe. Wolno rozwijająca się klasa średnia poszukuje lokali mniejszych – często jedno lub dwupokojowych. Zmiany w struk-

⁴ Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2133)

⁵ K. Nowak, *Ceny mieszkań a wynagrodzenie i bezrobocie – analiza z wykorzystaniem modeli wektorowo-autoregresyjnych na przykładzie Krakowa*, (w:) Problemy rozwoju miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast. Rok XI, Zeszyt IV/2014, Kraków 2014, s. 21-33.

turze zarobków obywateli będą skutkowały zmianami popytu na określone typy mieszkań.

Rynek mieszkaniowy jest również podatny na występowanie takich zjawisk jak: paradoks spekulacyjny oraz efekt owczego pędu. Z tym pierwszym mamy do czynienia, gdy popyt na dane dobro rośnie mimo rosnącej ceny, co wynika z przekonania, iż wartość dobra jeszcze wzrośnie. Proces ten działa również w drugą stronę, w przypadku spadku cen konsumenci wstrzymują się z zakupem licząc na dalsze spadki. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w ostatnich latach na rynku budownictwa mieszkaniowego, gdzie „w 4 kwartale 2021 r. ceny lokali mieszkalnych były o 55,2% wyższe w porównaniu ze średnią ceną dla 2015 r. (na rynku pierwotnym – o 43%, na rynku wtórnym – o 65,8%)”⁶, a popyt nadal był wysoki. Efekt owczego pędu występuje wtedy, gdy popyt rośnie wskutek działań naśladowczych, mody i wpływu innych konsumentów. W okresach wzmożonego popytu wiele osób dokonuje zakupu nie mając świadomości sytuacji gospodarczej, działają zgodnie z trendem (np. moda na inwestycje w lokale mieszkalne pod wynajem).

Analizując czynniki podażowe budownictwa mieszkaniowego, należy pamiętać, że rynek ten jest ściśle powiązany z całą gospodarką, z jednej strony oddziałując na nią, ale też sam poddaje się jej wpływowi – np. rynek czynników produkcji, materiałów, terenów budowlanych. O ile popyt jest zmienny i w dość krótkim czasie można na niego wpłynąć – o tyle zmiany podaży w długim okresie mają znacznie wydłużony czas reakcji na bodźce stymulujące. Wytwarzanie nowych nieruchomości odbywa się w długim cyklu inwestycji budowlanych. Z tego też względu określa się, iż w krótkim okresie podaź na rynku mieszkaniowym jest stała i zazwyczaj nie da się jej zmienić. Jedynie w przypadku nieruchomości już wybudowanych, których przeznaczenie można zmienić możemy powiedzieć, że podaź jest elastyczna (np. zmiana nieużywanych budynków pofabrycznych, zlokalizowanych na terenach dużych miast, w atrakcyjne mieszkania typu „loft”). W przypadku zmiany przeznaczenia istotnym czynnikiem są odpowiednio wysokie ceny nieruchomości, które pokryją koszty adaptacji bądź też zrekompensują utratę korzyści z wcześniejszego sposobu ich wykorzystania.

Podaź jest także determinowana przez plany zagospodarowania przestrzennego, czas pozyskiwania pozwoleń na budowę, łatwość ich uzyskiwania, poziom aktywności gospodarczej, wydatki konsumpcyjne. W długim okresie podaź stara się dostosować do popytu, stąd zmiany po stronie popytowej naj-

⁶ Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 4 kwartale, GUS, Warszawa, 05.04.2022, s. 2.

silniej wpływają na podaż lokali mieszkaniowych. Niemniej, ze względu na długi okres wytwarzania występuje zjawisko niedopasowania popytu i podaży. Największą podaż w Polsce generują deweloperzy oraz inwestorzy indywidualni, natomiast spółdzielnie mieszkaniowe, budownictwo komunalne, społeczne, czynszowe oraz zakładowe stanowi najmniejszy udział w całości wybudowanych mieszkań.

Kredyt jako główne źródło finansowania nieruchomości mieszkaniowych

Gospodarstwa domowe są jednym z podmiotów tworzących gospodarke narodową, ale obok tych podmiotów działają także inne, takie jak np.: przedsiębiorstwa, instytucje rządowe i samorządowe, instytucje komercyjne itp. Każdy z tych podmiotów, w mniejszym lub większym stopniu, wspiera swoje funkcjonowanie finansowaniem zewnętrznym, a działanie każdego z nich jest w pewnym stopniu uzależnione od drugiego. Głównym źródłem finansowania pozostaje nadal źródło bankowe, chociaż w przypadku przedsiębiorstw coraz większą rolę odgrywa także rynek kapitałowy – zwłaszcza regulowany rynek pozagiełdowy.

Wydarzenia jakich byliśmy świadkami przez ostatnie dwa lata (pandemia), poczyniły duże zmiany w funkcjonowaniu wszystkich podmiotów gospodarki narodowej, a zwłaszcza w sektorze przedsiębiorstw, ale nie tylko. Jak wspomniano, podmioty te są od siebie uzależnione, do tego stopnia, iż niepowodzenie jednego może wpływać na funkcjonowanie drugiego i na funkcjonowanie kolejnego podmiotu (przykład: bankrutuje przedsiębiorstwo – gospodarstwo domowe traci miejsce pracy (dochody) – bank traci wpływy ze spłaty kredytu). Tutaj również ma swoje miejsce inny podmiot rynku finansowego, a mianowicie zakład ubezpieczeń (ubezpieczenie kredytu) itd.

W tym trudnym, nie tylko gospodarczo, ale i społecznie okresie, banki muszą stale dokonywać zmian w swojej ofercie. Muszą być „elastyczne” i dopasowywać się do potrzeb zarówno depozytariuszy, jak i kredytobiorców. Zagrożenie dla stabilności finansowej banków stanowią kredyty ze stwierdzoną utratą wartości. Niewątpliwie w bilansowych należnościach to właśnie kredyty mieszkaniowe zajmują dominującą pozycję (obok pożyczek, weksli, czeków itp.)⁷ Oczywiście współdziałanie banku z kredytobiorcą nie odbywa się na zasadzie ogólnego zaufania, ale oparte jest o konkretne rozwiązania systemowe (prawne, ubezpieczeniowe itp.). Regulacje ostrożnościowe skłaniają banki do tworzenia rezerw celowych. W związku z tym, wspomnianym wyżej ekspozycjom kredy-

⁷ Raport o stabilności systemu finansowego, NBP, Warszawa grudzień 2021, s. 46.

towym, przydziela się konkretne kategorie: pod obserwacją, poniżej standardu, wątpliwe czy stracone (tabela 2).

Zasady klasyfikacji do powyższych kategorii określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków. Zakwalifikowanie ekspozycji kredytowej do którejś z wymienionych kategorii skutkuje dla banku obowiązkiem utworzenia rezerw celowych, w wysokości co najmniej określonej w rozporządzeniu⁸, mającej na celu równoważenie ryzyka związanego z poszczególnymi ekspozycjami:

- Ekspozycje kredytowe pod obserwacją – dotyczą kredytów, gdzie opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 1 miesiąc i nie przekracza 3 miesięcy, a sytuacja ekonomiczna dłużnika nie budzi obaw. Do kategorii pod obserwacją zalicza się również te zobowiązania, które wymagają szczególnej uwagi ze względu na ryzyko regionu, państwa, branży, grupy klientów bądź grupy produktów. Dla tej kategorii poziom rezerw celowych wynosi co najmniej 1,5% podstawy tworzenia rezerw celowych.
- Ekspozycje kredytowe poniżej standardu – obejmują przypadki, gdzie opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 3 miesiące i nie przekracza 6 miesięcy, sytuacja ekonomiczna dłużników może stanowić zagrożenie dla terminowej spłaty ekspozycji. Poziom rezerw celowych wynosi co najmniej 20% podstawy tworzenia rezerw celowych.
- Ekspozycje kredytowe wątpliwe – dotyczą sytuacji, gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 6 miesięcy i nie przekracza 12 miesięcy, sytuacja finansowa dłużników ulega znacznemu pogorszeniu, a zwłaszcza gdy ponoszone straty istotnie naruszają ich aktywa netto. Poziom rezerw celowych określono na co najmniej 50% podstawy tworzenia rezerw celowych.
- Ekspozycje kredytowe stracone – obejmują ekspozycje, gdzie opóźnienie w spłacie przekracza 12 miesięcy, sytuacja ekonomiczna dłużników pogorszyła się w sposób nieodwracalny, co uniemożliwia spłatę długu; w stosunku do dłużników wobec których ogłoszono upadłość czy nastąpiło otwarcie likwidacji; tych, przeciwko którym bank złożył wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego; ekspozycje kwestionowane przez dłużnika na drodze postępowania sądowego oraz te gdzie miejsce pobytu dłużnika jest niejasne i którego majątek nie został ujawniony. Tutaj poziom rezerw celowych został określony na 100% podstawy tworzenia rezerw celowych.

⁸ § 3 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008; (dla ekspozycji kredytowych zaklasyfikowanych do kategorii normalne, tworzy się rezerwy celowe w wysokości co najmniej 1,5% podstawy tworzenia rezerw celowych).

Tablica 1. Klasyfikacja ekspozycji kredytowych

Wyszczególnienie	normalne	pod obserwacją	poniżej standardu	wątpliwe	stracone
Opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek (w miesiącach)	do 1	1-3	3-6	6-12	pow. 12
Sytuacja ekonomiczno-finansowa dłużnika	nie budzi obaw	nie budzi obaw	stanowi zagrożenie dla terminowej spłaty	ulega znacznemu pogorszeniu	pogorszyła się w sposób nieodwracalny
Inne		ryzyko regionu, państwa, grupy klientów, branży			upadłość, likwidacja, ekspozycje kwestionowane przez dłużnika na drodze sądowej, niejasne miejsce pobytu dłużnika, majątek nieujawniony
Poziom rezerw celowych do podstawy	1,5%	1,5%	20%	50%	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz.U. 2008 nr 235 poz. 1589).

Pogarszająca się sytuacja gospodarcza oraz rosnące stopy procentowe, mogą skutkować zwiększającą się liczbą kredytów zagrożonych. Konieczność tworzenia rezerw celowych dla tych ekspozycji zmniejszy kapitały własne banków, co w przypadku straty wpłynie negatywnie na współczynnik wypłacalności. Rezerwa celowa jest rozwiązywana bądź zmniejszana, gdy wygaśnię przyczyna jej utworzenia (np. spłata zobowiązania bądź przeniesienie ekspozycji kredytowej do bezpieczniejszej kategorii). Bank ma również możliwość pomniejszenia podstawy tworzenia rezerw celowych dla danej ekspozycji o wartość zabezpieczeń prawnych, według załącznika nr 2 do ww. Rozporządzenia, zawierającego wykaz zabezpieczeń ekspozycji kredytowych i ich dopuszczalne poziomy.

Ciekawą praktyką stosowaną przez banki jest tworzenie takich rezerw, bez pomniejszania ich podstawy (nie jest to obligatoryjne), w ten sposób jest zatrzymywany zysk, a w sytuacji, gdy dalsze tworzenie rezerw znacznie pogorszyłoby wynik finansowy banku, istniejące rezerwy są pomniejszane o wartość zabezpieczeń, zwiększając tym samym kapitał własny i wpływając pozytywnie na współczynnik wypłacalności.⁹

⁹ E. Wiszniowski, *Praktyczne aspekty powstawania i wykorzystywania cichych rezerw w bankach w warunkach nierównowagi ekonomicznej*, Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości, tom 60 (116), Warszawa 2011, s. 315-317.

Pełnienie funkcji kredytowej przez banki wiąże się więc z ogromnym ryzykiem, ale też jest kluczowe dla rozwoju i wzrostu gospodarki, narodowej między innymi poprzez kredytowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych. W Tabeli 3 zaprezentowano dane dotyczące wartości kredytów mieszkaniowych, udzielonych gospodarstwom domowym przez banki w Polsce w latach 2015-2021. W analizowanym okresie zaobserwowano coroczny wzrost tej wartości (z wyjątkiem 2017 roku). W 2015 roku udzielono kredytów mieszkaniowych o wartości 381,3 mld zł, a w 2021 roku w wysokości 509,5 mld zł, czyli o 33,62% więcej niż w roku bazowym.

Dosyć ciekawie prezentują się dane liczbowe, jeżeli chodzi o rodzaj waluty, w jakiej zaciągane były kredyty. Jeżeli chodzi o kredyty złotowe to w 2021 roku w stosunku do 2015 roku odnotowano wzrost o 90,42%. W przypadku kredytów w walucie obcej nastąpił spadek o -37,51%.

Jeżeli chodzi o strukturę, tutaj również w ciągu 7 lat nastąpiły duże zmiany. W 2015 roku wartość kredytów mieszkaniowych złotych wynosiła 212,0 mld zł a walutowych 169,3 mld zł, co oznacza, że udział kredytów złotych wynosił 55,60% a walutowych 44,40%. Ostatni – 2021 rok „podsumował” zmiany w strukturze kredytów mieszkaniowych – udział złotych wyniósł 79,23% a walutowych 20,77%.

Tabela 2. Kredyty mieszkaniowe udzielone gospodarstwom domowym przez banki w Polsce w latach 2015-2021 (w mld zł)

Wyszczególnienie	Rok						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kredyty mieszkaniowe w tym:	381,3	400,3	394,3	421,4	448,9	477,5	509,5
a) złotowe	212,0	234,4	259,0	289,2	324,8	357,9	403,7
b) walutowe	169,3	165,9	135,2	132,2	124,1	119,6	105,8

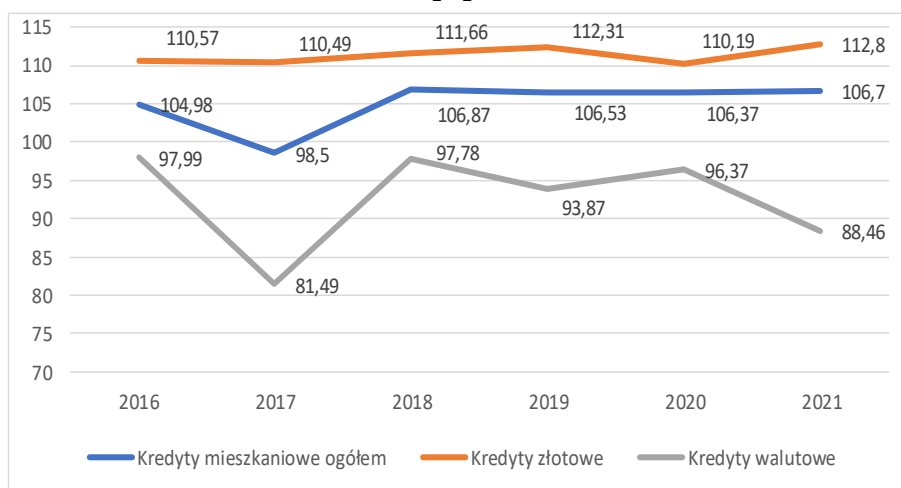
Źródło: *Raport o sytuacji banków w 2015 roku*, UKNF, Warszawa 2016, s. 48; *Raport o sytuacji banków w 2016 roku*, UKNF, Warszawa 2017, s. 45; *Raport o sytuacji banków w 2017 roku*, UKNF, Warszawa 2018, s. 42; *Raport o sytuacji banków w 2018 roku*, UKNF, Warszawa 2019, s. 11; *Raport o sytuacji banków w 2019 roku*, UKNF, Warszawa 2020, s. 38; *Raport o sytuacji banków w 2020 roku*, UKNF, Warszawa 2021, s. 21; *Raport o sytuacji banków w 2021 roku*, UKNF, Warszawa 2022, s. 20.

Dynamikę rok do roku zaprezentowano na Wykresie 5. Jak już wspomniano ujemna dynamika, jeżeli chodzi o wartość kredytów mieszkaniowych ogółem, miała miejsce jedynie w 2017 roku. Kolejno, prezentowała się ona następująco: 2016 rok (104,98); 2017 rok (98,50); 2018 rok (106,87); 2019 rok (106,53); 2020 rok (106,37); 2021 rok (106,70).

W przypadku kredytów udzielonych w walucie krajowej (złotowe) dynamika w każdym roku była dodatnia: 2016 rok (110,57); 2017 rok (110,49); 2018 rok (111,66); 2019 rok (112,31); 2020 rok (110,19); 2021 rok (112,80).

Odwrotny trend panował w kredytach mieszkaniowych udzielonych w walucie obcej, gdzie w każdym, analizowanym roku dynamika była ujemna i wynosiła odpowiednio: w 2016 roku (97,99); w 2017 roku (81,49); w 2018 roku (97,78); w 2019 roku (93,87); w 2020 roku (96,37) i w 2021 roku (88,46).

Wykres 5. Dynamika kredytów mieszkaniowych (złotowych i walutowych) udzielonych gospodarstwom domowym przez banki w Polsce w latach 2016-2021 (rok poprzedni=100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w tabeli 2.

Na zmianę sytuacji w strukturze kredytów niewątpliwie miały wpływ wzrosty kursów walut. Zasada, jaka powinna towarzyszyć każdemu potencjalnemu kredytobiorcy jest taka: kredyt bierzemy w takiej walucie, w jakiej otrzymujemy wynagrodzenie. Jeszcze kilkanaście lat temu kredyty w walutach obcych, a zwłaszcza we frankach szwajcarskich cieszyły się ogromną popularnością (raty były o wiele niższe, niż te przy kredycie zaciągniętym w walucie krajowej). Niestety, większości kredytobiorców nie było stać na płacenie większych rat, nie brali też pod uwagę ryzyka, jakim jest ryzyko kursowe. W momencie, gdy raty kredytów we frankach zaczęły dość szybko wzrastać (osłabienie złotego) klienci poczuli się oszukani. Niektórzy do dzisiaj walczą o swoje prawa w sądach.

Podsumowanie i wnioski

1. W analizowanym okresie (2015-2021) nastąpiły znaczące zmiany na rynku budownictwa mieszkaniowego, mające swoje odzwierciedlenie w liczbie poszczególnych form budownictwa mieszkaniowego:
 - liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem wzrosła o 58,79%,
 - liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym wzrosła o 10,74%,
 - liczba mieszkań oddanych do użytkowania, a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrosła aż o 126,78%,
 - liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania zmniejszyła się o -4,58%,
 - liczba mieszkań społecznych czynszowych oddanych do użytkowania obniżyła się o -2,06%,
 - liczba mieszkań komunalnych oddanych do użytkowania spadła o -25,82%,
 - liczba mieszkań zakładowych oddanych do użytkowania zmniejszyła się aż o -74,40%.
2. Tym samym nastąpiła zmiana w strukturze budownictwa mieszkaniowego:
 - największa zmiana w strukturze oddanych do użytkowania mieszkań miała miejsce w mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, gdyż w 2015 roku udział tej formy budownictwa wynosił 42,28% a w 2021 roku już 60,39%,
 - w budownictwie indywidualnym w 2015 roku udział tej formy budownictwa wynosił 53,97% a w 2021 roku już tylko 37,64%,
 - w pozostałych formach budownictwa nie nastąpiły istotne zmiany, aczkolwiek wszędzie zauważono trend spadkowy.
3. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła aż o 87,52%.
4. W badanym okresie (2015-2021) nastąpiły zmiany w liczbie i strukturze kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki gospodarstwom domowym:
 - odnotowano wzrost wartości kredytów ogółem o 33,62%,
 - odnotowano wzrost wartości kredytów złotych o 90,42%,
 - odnotowano spadek wartości kredytów walutowych o -37,51%,
 - w 2015 roku udział kredytów złotych wynosił 55,60% a walutowych 44,40%, w 2021 roku udział złotych wyniósł 79,23% a walutowych 20,77%.

5. Rynek budownictwa mieszkaniowego jest w swojej istocie tworem złożonym, wymagającym rozpatrywania w szerokim pojęciu. Mimo, iż jest głównie rynkiem lokalnym, to wpływ na kształtowanie popytu oraz podaży mają również czynniki makroekonomiczne o zasięgu krajowym, a także globalnym. Czynniki kształtujące gospodarkę wpływają na ten rynek, co znajduje odzwierciedlenie w cenach nieruchomości i zmianach popytu oraz podaży. Dodatkowo, transakcje dotyczące mieszkań stanowią z jednej strony odpowiedź na podstawową potrzebę społeczną – potrzebę mieszkaniową, jednocześnie są też dobrem inwestycyjnym, nabywanym w celu przynoszenia dochodów (najem, bądź lokacja kapitału z zamiarem uzyskania dochodu po pewnym czasie).

Bibliografia

Artykuły w czasopismach

- Andrzejczak M., *Podaż mieszkań a koniunktura gospodarcza – próba analizy empirycznej*, *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, nr 1/2017 (85).
- Borowski K., *Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, *Studia Prawno-Ekonomiczne*, t. XCVI, 2015, PL ISSN 0081-6841 s. 183-195.
- Nowak K., *Ceny mieszkań a wynagrodzenie i bezrobocie – analiza z wykorzystaniem modeli wektorowo-autoregresyjnych na przykładzie Krakowa*, (w:) *Problemy rozwoju miast*, *Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast*. Rok XI, *Zeszyt IV/2014*, Kraków 2014, s. 21-33.
- Wiszniewski E., *Praktyczne aspekty powstawania i wykorzystywania cichych rezerw w bankach w warunkach nierównowagi ekonomicznej*, *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, tom 60 (116), Warszawa 2011, s. 315-317.

Raporty

- Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2015*, GUS, Warszawa 2016, s. 10.
- Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2016*, GUS, Warszawa 2017, s. 10.
- Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2017*, GUS, Warszawa 2018, s. 7.
- Budownictwo w 2018 roku*, GUS, Warszawa 2019, s. 2.
- Budownictwo w okresie I-XII 2019*, GUS, Warszawa 2020, s. 1.
- Budownictwo w okresie I-XII 2020 roku*, GUS, Warszawa 2021, s. 1.
- Budownictwo w okresie I-XII 2021 roku*, GUS, Warszawa 2022, s. 1.
- Raport o stabilności systemu finansowego*, NBP, Warszawa grudzień 2021, s. 46.
- Raport o sytuacji banków w 2015 roku*, UKNF, Warszawa 2016, s. 48.
- Raport o sytuacji banków w 2016 roku*, UKNF, Warszawa 2017, s. 45.
- Raport o sytuacji banków w 2017 roku*, UKNF, Warszawa 2018, s. 42.
- Raport o sytuacji banków w 2018 roku*, UKNF, Warszawa 2019, s. 11.
- Raport o sytuacji banków w 2019 roku*, UKNF, Warszawa 2020, s. 38.
- Raport o sytuacji banków w 2020 roku*, UKNF, Warszawa 2021, s. 21.
- Raport o sytuacji banków w 2021 roku*, UKNF, Warszawa 2022, s. 20.
- Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 4 kwartale*, GUS, Warszawa, 05.04.2022, s. 2.

Rozporządzenia

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz.U. 2008 nr 235 poz. 1589).

Ustawy

Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 403).

Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. nr 168, poz. 1006).

Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1194).

Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2133).

Streszczenie

Sprawnie działający rynek budownictwa mieszkaniowego jest istotnym elementem wzrostu gospodarczego każdego kraju. Nie jest możliwe jego funkcjonowanie bez finansowania ze strony banków. Celem niniejszego opracowania jest więc analiza rynku budownictwa mieszkaniowego oraz kredytów udzielanych na ten cel przez banki gospodarstwom domowym w Polsce w latach 2015-2021.

**THE HOUSING CONSTRUCTION MARKET AND LOANS HOUSEHOLDS
IN BANK WALLETS IN POLAND IN 2015-2021****Summary**

An efficiently operating housing market is an important element of economic growth of any country. It cannot function without bank financing. The purpose of this study is therefore to analyze the housing market and loans granted for this purpose by banks to household in Poland in 2015-2021