

DOSTĘPNOŚĆ MIESZKANIOWA W WYBRANYCH MIASTACH W POLSCE W LATACH 1997-2012



dr Radosław Trojanek

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Mikroekonomii

W badaniu podjęta została próba zmierzenia zmian w dostępności mieszkaniowej na wtórnym rynku mieszkaniowym w wybranych miastach w Polsce (Kraków, Gdańsk, Poznań, Warszawa i Wrocław) w latach 1997-2012. Ponadto, po krótko omówiono zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie.

Wprowadzenie

Mieszkanie jest dobrem wyróżniającym się w stosunku do innych dóbr wytwarzanych i konsumowanych przez człowieka. Zaspokajają bowiem ono podstawową potrzebę, jaką jest schronienie. Należy zauważyć, że mieszkanie jest dobrem wysoce kapitałochłonnym, co stwarza problemy na etapie zaspokojenia tej potrzeby, stąd zaspokojenie całego kompleksu związanych z nim potrzeb stanowi istotne miejsce w budżetach gospodarstw domowych. Potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokojone w dwojaki sposób: bądź to poprzez nabycie na własność mieszkania lub też poprzez wynajmowanie mieszkania. Pierwsze rozwiązanie jest niezmiernie kosztowne, wymaga przeznaczenia na ten cel wieloletnich dochodów rodziny czy też zaciągnięcia kredytu hipotecznego na wiele lat. W drugim przypadku zaspokajający potrzeby mieszkaniowe występuje w roli najemcy, który za możliwość użytkowania mieszkania płaci właścicielowi czynsz.



Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce

Rozwój rynku mieszkaniowego ściśle związany jest z dostępnością kredytowania. Wynika to z wysokiej kapitałochłonności nieruchomości jako przedmiotu inwestycji. Fakt ten związany jest przede wszystkim z niepodzielnością fizyczną nieruchomości. Zmiany zachodzące w sektorze finansowym, deregulacje tych rynków wpływają zarówno w wymiarze jakościowym jak i ilościowym na ilość transakcji zawieranych na rynku nieruchomości. Sposób pozyskania kapitału w drodze wykorzystania nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu, często nazywany jest „odmrożeniem” środków,

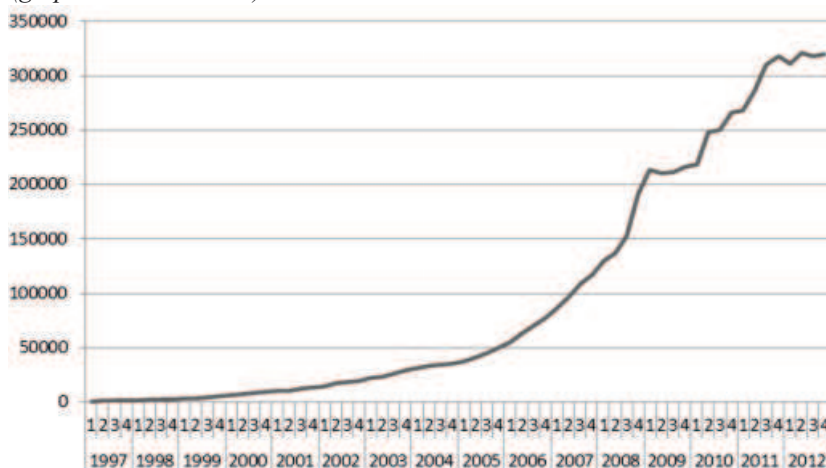
które mogą zostać ponownie zainwestowane. Na dostępność kredytów mieszkaniowych wpływ mają przede wszystkim:

- wysokość oprocentowania,
- kryteria wyznaczania zdolności kredytowej,
- wysokość wymaganego wkładu własnego, czy też
- maksymalny okres kredytowania.

Przeciętne zadłużenie Polaków jest wielokrotnie niższe niż w krajach o gospodarkach rozwiniętych. Należy jednak zauważyć, że w latach 2006-2008 w Polsce nastąpił gwałtowny wzrost udzielanych kredytów na cele mieszkaniowe. Dynamiczny rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce zaprezentowany został na Wykresie 1.

Wykres 1

Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 1997-2012 (gospodarstwa domowe) w mln zł



Źródło: NBP, www.nbp.pl

Wartość kredytów mieszkaniowych wyraźnie zaczęła rosnąć po 2002r., osiągając kwotę 325 mld zł na koniec 2012r. W 2004r. udział kredytów mieszkaniowych w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych wyniósł 53%. Wysokie stopy procentowe, które utrzymywały się do połowy 2002r. w znacznym stopniu ograniczały zdolność kredytową wielu gospodarstw domowych. Gospodarstwo domowe, zakładając taki sam poziom dochodów oraz wysokość wkładu własnego, w 2004r. mogło uzyskać kredyt mieszkaniowy prawie 70% wyższy niż w 2001r. Ponadto duża konkurencja między bankami zmusiła je do wydłużania okresu kredytowania, spadku wymaganego udziału własnego kredytobiorców jak również obniżania marż czy też wprowadzania promocyjnych ofert. Potwierdza to również wskaźnik wysokości marż kredytowych wyznaczony dla okresu 2003-2011 (Wykres 2).

Cechą charakterystyczną polskiego rynku kredytów mieszkaniowych jest wysoki udział kredytów przyznawanych w walutach obcych. Na Wykresie 3 przedstawiono procentowy udział zadłużenia kredytów mieszkaniowych złotych i walutowych w Polsce w latach 1997-2012.

W latach 1997-2011 uległa zmiana struktura udzielanych kredytów mieszkaniowych. W latach 1997-1999 ponad 90% kredytów mieszkaniowych zaciąganych była w złotych polskich. Udział zadłużenia z kredytów złotych systematycznie malał.

Dostępność mieszkaniowa w analizowanych miastach

Jednym ze sposobów, rekomendowany m.in. przez Bank Światowy, określania dostępności mieszkaniowej jest wskaźnik pokazujący relację między medianą cen mieszkań a medianą rocznych dochodów przed opodatkowaniem gospodarstw domowych. Przyjęta dla tego wskaźnika gradacja dostępności to:

- < 3,0 dostępne;
- 3,1 – 4,0 umiarkowanie niedostępne;
- 4,1 – 5,0 niedostępne;
- > 5,1 poważnie niedostępne.

Natomiast, gdyby odwrócić ten wskaźnik przeliczając go na iloraz dochodu do ceny to dla tak odwróconego wskaźnika E/P przyjęto by gradacje przedziałów dostępności jak w Tabeli 1.

Wykres 2

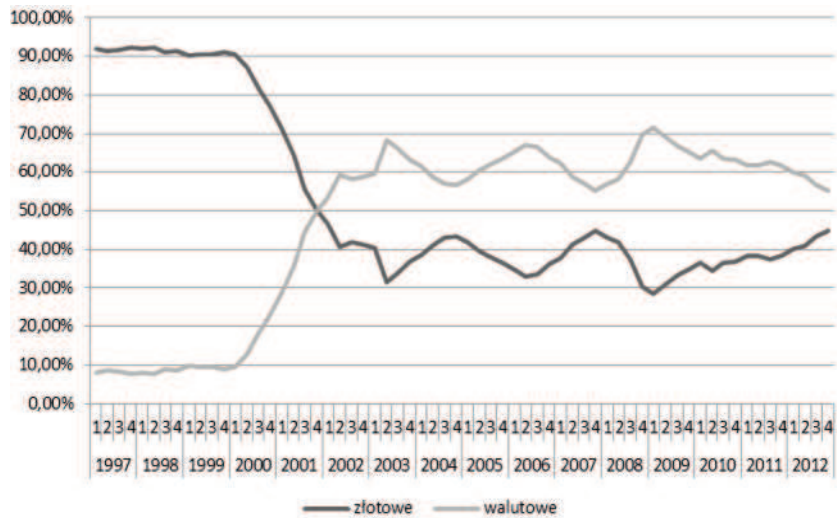
Wskaźnik marż kredytowych w Polsce w latach 2003-2011



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Wykres 3

Procentowy udział zadłużenia kredytów mieszkaniowych złotych i walutowych w Polsce w latach 1997-2012



Źródło: NBP, www.nbp.pl

Tabela 1

Powyżej 0,33	Dostępne	za roczny dochód gospodarstwa domowego można kupić co najmniej jedną trzecią mieszkania
0,32 - 0,25	Umiarkowanie niedostępne	za roczny dochód gosp. dom. można kupić od jednej trzeciej do jednej czwartej mieszkania
0,24 - 0,20	Niedostępne	za roczny dochód gosp. dom. można kupić od jednej czwartej do jednej piątej mieszkania
Poniżej 0,19	Poważnie niedostępne	za roczny dochód gosp. dom. można kupić mniej niż jedną piątą mieszkania

Zastosowanie wprost wyżej opisanego wskaźnika w warunkach polskich jest niemożliwe. Nie są bowiem publikowane dane o medianie dochodów gospodarstw domowych przed opodatkowaniem. W badaniu podjęto próbę identyfikacji dostępności mieszkaniowej gospodarstw domowych przy następujących założeniach:

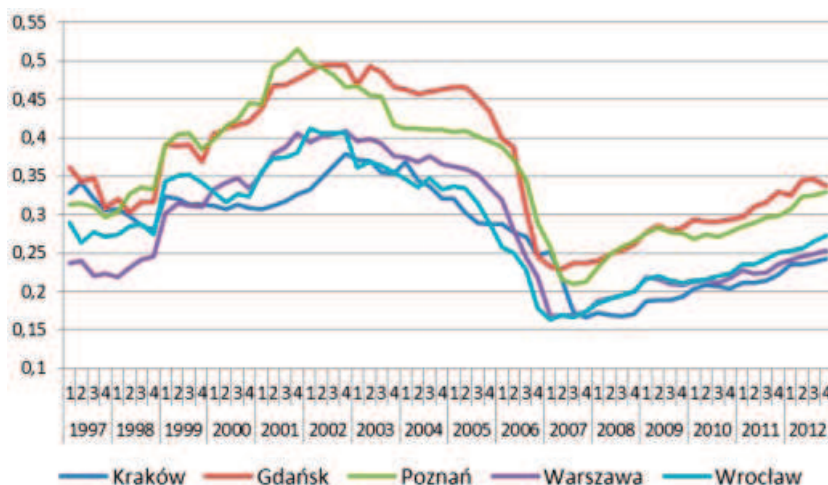
- gospodarstwo domowe składa się z 2 osób, zarabiających średnie wynagrodzenie w danym mieście,
- wyznaczono kwartalne średnie kwartalne ceny 1 m² w analizowanych miastach¹,
- mieszkanie ma powierzchnię 55 m² i zlokalizowane jest w budynku wielorodzinnym,
- zarówno ceny mieszkań jak i wynagrodzenia zostały urealnione na I kw. 1997r.

Bazując na powyższych założeniach, wyznaczono wartości wskaźnika E/P (dochodów rocznych gospodarstwa domowego do przeciętnej wartości mieszkania) dla poszczególnych miast w latach 1997-2012. Na Wykresie 4 przedstawiono dostępność mieszkaniową w analizowanych miastach w Polsce w latach 1997-2012.

Analiza wykresu wskazuje, że dostępność mieszkań w analizowanych miastach różni się znacznie. Należy jednak zauważyć, że zmiany w dostępności mieszkań charakteryzują się podobnym przebiegiem. W analizowanych miastach największa dostępność mieszkań wystąpiła w latach 2000-2002, wówczas w przypadku Gdańska i Poznania za rocznych dochód brutto gospodarstwa domowego (składającego się

Wykres 4

Dostępność mieszkań w wybranych miastach w Polsce w latach 1997-2012



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych oraz GUS.

z dwóch osób) można było kupić połowę mieszkania o powierzchni 55 m². Zdecydowane obniżenie dostępności nastąpiło w latach 2006-2007, co wynikało z gwałtownego wzrostu cen mieszkań (około 80-100% w skali roku w zależności od miasta w latach 2006-2007), wówczas wartość wskaźnika spadła do poziomu 0,16 w przypadku Krakowa, Warszawy i Wrocławia. Od 2008 roku następuje systematyczna poprawa relacji dochodów do cen mieszkań, co wynika ze wzrostu dochodów gospodarstw domowych i korekty cen na rynku mieszkaniowym. Należy zauważyć, że w przypadku Gdańska oraz Poznania w analizowanym okresie, wartości tego wskaźnika były zawsze najwyższe.



Podsumowanie

W artykule podjęto próbę określenia dostępności mieszkaniowej w wybranych miastach w Polsce w latach 1997-2012. Wyniki badań mogą być obciążone ze względu na zastosowanie średnich cen mieszkań w analizowanych miastach (w przypadku takiego zakresu czasowego na pewno zaszła zmiana w strukturze rynku w poszczególnych miastach), jak również faktem, że struktura mieszkań w przypadku każdego z miast jest odmienna. Jednak w przypadku tego typu analiz (tak długi zakres czasowy) są to mankamenty niezwykle trudne, a czasami niemożliwe, do wyeliminowania.

¹ W warunkach polskich dostęp do danych o cenach transakcyjnych, szczególnie historycznych, jest znacznie ograniczony. Pierwotnie dane ofertowe obejmowały ponad 1.900.000 ofert sprzedaży mieszkań w latach 1997-2012. W wyniku zabiegów charakterze metodycznym liczebność bazy danych zmniejszyła się do ponad 1.000.000 (dla miasta Krakowa 230.000 ofert, Łodzi 130.000 ofert, Poznania 140.000 ofert, Warszawy 350.000 oraz Wrocławia 150.000) informacji o ofertach sprzedaży mieszkań. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby.

