

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE NA TLE INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

CZĘŚĆ 1



Jarosława Ejsymont

prawnik, pośrednik lic.128

Wiceprezes Wielkopolskiego
Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie
Nieruchomościami

Autorka przedstawia analizę porównawczą podstawowych wskaźników kształtujących rynek nieruchomości w Polsce i wybranych krajach europejskich. Omówiono między innymi dane makroekonomiczne, poziom dostępności mieszkań, ilościową i jakościową wielkość zasobów mieszkaniowych.

W drugiej części artykułu zostaną przedstawione zagadnienia finansowania rynku mieszkaniowego w aspekcie dostępności kredytów mieszkaniowych, skali kredytowania oraz ich struktury. Poruszone zostaną również kwestie wpływu interwencjonizmu państwowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych, który ujawnia się zasadniczo w polityce podatkowej, planowania przestrzennego oraz subwencjonowania rynku.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest w stanie permanentnej nierównowagi, którą charakteryzuje okresowa nadwyżka popytu lub nadwyżka podaży. Na siłę i kierunek tych tendencji wpływ w perspektywie krótkoterminowej mają m.in.:

- uwarunkowania makroekonomiczne,
- poziom dostępności mieszkań,
- poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- rynek finansowania mieszkań,
- interwencjonizm państwowy.

Interwencjonizm państwowy ujawnia się zasadniczo w polityce podatkowej, planowania przestrzennego oraz subwencjonowania rynku nieruchomości. Każdy z tych czynników w różnym stopniu decyduje o przyszłym kształcie rynku mieszkaniowego.

Najważniejsza gospodarka

W ostatnich kilkunastu latach obserwowaliśmy okresy lepszej i gorszej koniunktury w gospodarce, jednak niezależnie od powyższego do 2008 roku ceny na rynku nieruchomości rosły, a zainteresowanie nieruchomościami utrzymywało się na wysokim poziomie. Wynikało to przede wszystkim z niezaspokojonego, przez wiele lat popytu na mieszkania, wysokiej rentowności rynku i związanej z tym

atrakcyjności polskiego rynku dla potencjalnych inwestorów zagranicznych, zwłaszcza od momentu przystąpienia Polski do U.E.

Obecnie rynek nieruchomości jest silnie skorelowany z tempem wzrostu gospodarczego kraju. Od 2008 roku obserwuje się spadek popytu i cen, który towarzyszy spowolnieniu gospodarczemu.

Dynamika PKB Polski w okresie najwyższych, skokowych wzrostów cen na rynku nieruchomości w roku 2006 i 2007 wynosiła odpowiednio 6,2 i 6,8 % w ujęciu rocznym. Aktualna, optymistyczna prognoza Ministerstwa Gospodarki na rok 2011 kształtuje PKB na poziomie 3,8%. Przewidywania Ministerstwa Finansów na lata 2010-2015 oscylują w granicach 3,4 proc z tendencją malejącą w kolejnych latach. Prognozy te nie dają perspektyw znaczącego ożywienia polskiego rynku nieruchomości, który potrzebowałby wzrostu na poziomie 5-6 % przez przynajmniej trzy lata.



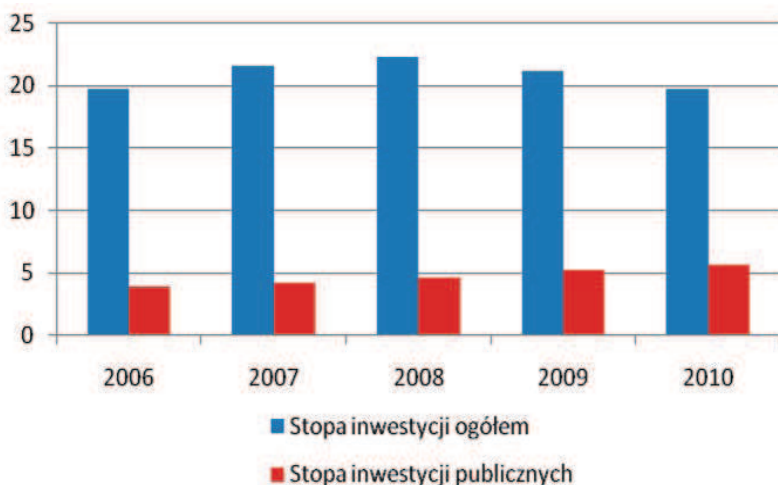
Dodatkowo należy zauważyć, że wysokość PKB Polski stanowi ok. 61% średniej krajów UE. (Polska - ok.14500 euro/osobę, mająca problemy Grecja – 22100 euro/osobę). Polska jest więc w porównaniu choćby z Grecją (i nie tylko) wciąż biednym krajem i długo nim pozostanie.

Nie bez znaczenia na rynek nieruchomości wpływa również rynek pracy. Im więcej osób ma zatrudnienie, tym większy obserwuje się popyt na mieszkania. Pomimo faktu, iż obecnie mniej osób wchodzi na rynek pracy niż jeszcze kilka lat temu (niż demograficzny lat 90 tych) oraz powojenny wyż przechodzi na emeryturę stopa bezrobocia nie spada znacząco i jest obecnie na poziomie ok.12% (średnia UE 12,3% w kwietniu 2011r.). Bardzo wysoka jest stopa bezrobocia wśród osób młodych (24,9% w kwietniu 2011r.) ok. dwukrotnie wyższa od stopy bezrobocia ogółem.

Powodem do obaw może być również zmniejszający się poziom wartości inwestycji, w tym inwestycji zagranicznych. Począwszy od roku 2007 wartość ich systematycznie maleje (rok 2007 – 17242 mln EUR, 2010 – 7319 mln EUR – dane NBP). Zmniejszenie zainteresowania branżą nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych, zasadniczo dotyka nieruchomości komercyjnych, jednak nie należy zapominać, że wielu prywatnych zagranicznych inwestorów zakupiło w poprzednich latach setki mieszkań rynku pierwotnego i wtórnego.

Wykres 1

Stopa inwestycji w Polsce w % PKB



W szerszej perspektywie koniunktura gospodarcza odbija się na nastrojach społeczeństwa, które będąc zadowolone z sytuacji gospodarczej chętniej inwestuje we własne lokum. Z ostatnich badań CBOS (kwiecień 2011 roku) wynika, że tylko co piąty ankietowany (21%) ocenia ogólną sytuację w kraju

jako dobrą, natomiast dwie trzecie jako złą (63%).

Na polską gospodarkę wpływ wywiera kondycja krajów UE. Obecne zagrożenie niewypłacalnością Grecji, Irlandii, Hiszpanii, Portugalii, Włoch oraz problemy USA dodatkowo nie będą czynnikiem wspierającym polski rynek.

Ceny mieszkań za wysokie

Poziom dostępności mieszkań wyznacza się wskaźnikiem dostępności obliczanym jako P/I (ang. house price to income ratio) czyli iloraz ceny (typowo mediana ceny) za przeciętnej wielkości mieszkania na danym rynku do rocznego przeciętnego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego. Przeciętna wielkość mieszkania charakterystyczna dla danego rynku – w USA jest to dom, w Europie mieszkanie zazwyczaj 3 pokojowe. Dochód gospodarstwa domowego to przeciętny podwójny dochód rozporządzalny gospodarstwa domowego w danym kraju, regionie, czy mieście. Wysokość tego dochodu jest zróżnicowana np. w 2009 roku w województwie mazowieckim była najwyższa i wynosiła 1439 zł, w podkarpackim – 835 zł, natomiast przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwach ogółem kształtował się na poziomie około 1193 zł.

Poszczególne poziomy dostępności kształtują się następująco:

Wysoka niedostępność

- wskaźnik P/I powyżej 5,1

Umiarkowana niedostępność

- wskaźnik P/I od 4,1 do 5,0

Umiarkowana dostępność

- wskaźnik P/I od 3,1 do 4,0

Wysoka dostępność

- wskaźnik P/I nie wyższy niż 3,0

Wskaźnik ten wykazuje duże zróżnicowanie na całym świecie, jak i w obrębie poszczególnych krajów, zatem jest on miarodajny tylko z uwzględnieniem lokalnej specyfiki - np. w USA średni wskaźnik wynosi 3,3 pkt., lecz rozpiętość lokalna wskaźnika waha się między 9,1 (Honolulu) i 1,8 pkt. (Youngstown, Ohio). Analogicznie dla Irlandii wskaźnik ogólnokrajowy wynosi 4,8 pkt., co oznacza umiarkowaną dostępność, dla W. Brytanii – 4,31 podobnie natomiast Australia z 5,3 pkt. i Chiny z 11,4 pkt. znajdują się wśród krajów o wysokiej niedostępności. Powyższy wskaźnik pozwala obiektywnie ocenić poziom cen nieruchomości w odniesieniu do przeciętnych dochodów osiągniętych w danym kraju, regionie czy mieście i jest niewrażliwy na wahania kursu poszczególnych walut.

Tabela 1

Wybrane dane ekonomiczne

Kraj	PKB 2010	PKB 2011 (prognozy)	Inflacja 2010	Inflacja I poł. 2011	Bezrobocie 2011
Polska	3,8%	3,8% (2,9% -2012)	3,1%	4,2%	11,7%
Grecja	- 3,9%	- 4,1%	5,2%	3,9%	13,5%
Hiszpania	- 0,2%	0,9%	3,0%	3,5%	20,6%
Niemcy	3,6%	3,1%	1,1%	2,5%	6,5%

Źródło: The Economist 2011, MF



Z danych na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat wynika, że przeciętna dostępność dochodowa w krajach Europy Zachodniej waha się między 3 a 5. Okresy boomu na rynku nieruchomości w ostatnich kilku latach spowodowały zmniejszenie dostępności mieszkań (zwiększenie wskaźnika). W USA wskaźnik ten kształtował się średnio na poziomie 5,5, w 2006 roku nawet na poziomie 7,5, podczas gdy obecnie spadł do 4,5, co oznacza wyższą dostępność.

Głównymi czynnikami ograniczającymi dostępność dochodową mieszkań w Polsce jest niskie realne tempo **wzrostu dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych** (w 2011r. prognoza 1,4% wobec 0,8% w roku ubiegłym 2010), ich niska dynamika wzrostu przy dość sporym popycie (w Polsce brakuje ok. 1,4-1,8 mln mieszkań). Jednocześnie ceny mieszkań, pomimo stałego niewielkiego spadku, dalej odzwierciedlają wysoki poziom cenowy.

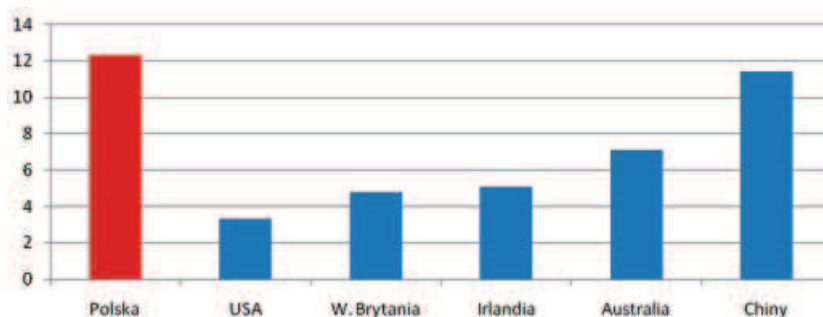
Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Obecnie w naszym kraju na 1000 mieszkańców przypada około 345 mieszkań i jest to znacznie mniej niż średnia UE kształtująca się na poziomie 445 mieszkań. Do średniej UE zbliżają się tylko największe miasta - Warszawa, Poznań, Kraków, Wrocław i Łódź, dla których średnia wynosi powyżej 400. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że mieszkania w Polsce mają statystycznie mniejszą powierzchnię i dużo niższy standard niż pozostałe kraje UE. Porównanie to obrazuje dystans dzielący Polskę od innych krajów Wspólnoty, który jest wynikiem wysokiej dysproporcji w zamożności społeczeństw.

Wskaźnik ten wykazuje różnicowanie w aspekcie regionalnym. Województwo wielkopolskie okazuje się, że posiada najmniejszą po województwie podkarpackim ilość mieszkań przypadającą na 1000 mieszkańców. Wskaźnik ten jednakże należy oceniać w powiązaniu ze strukturą mieszkań i gospodarstw domowych występujących w danym regionie. Niski wskaźnik w Wielko-

Wykres 2

Dostępność dochodowa w poszczególnych krajach w 2010 roku

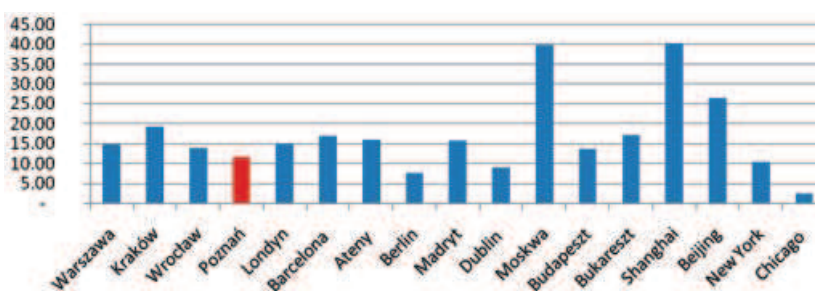


*Wskaźnik dla Polski został obliczony na podstawie danych NBP z 6 największych miast.

Źródło: opracowanie własne na podstawie 7th Annual Demographia International Housing Affordability Survey oraz raportu NBP

Wykres 3

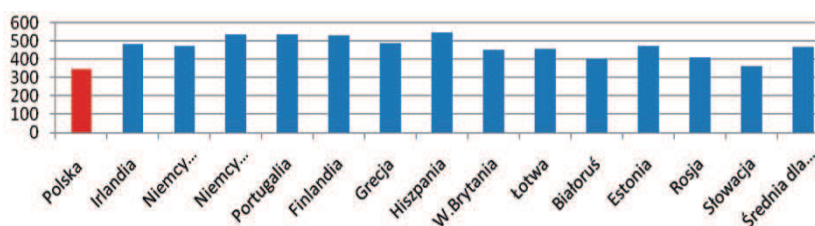
Dostępność mieszkań w poszczególnych miastach w 2010 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie Numbeo.com

Wykres 4

Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Statistisches Bundesamt Deutschland, UN Economic Commission of Europe, Dane Ministerstwa Finansów, Dane Eurostat.

polsce wskazuje na znaczny zasób starych i dużych mieszkań.

Polski rynek nieruchomości pomimo znacznej podaży w ostatnich kilku latach jest w dalszym ciągu krajem o wysokim niedoborze mieszkań w aspekcie zarówno ilościowym, jak i jakościowym. Przy założeniu, że każde polskie gospodarstwo domowe powinno posia-

dać własny dom/mieszkanie deficyt lokali kształtuje się na poziomie 1 880, 2 tys. mieszkań (popyt statystyczny). Uwzględniając tzw. szarą strefę, dotyczącą najmu oraz budynki faktycznie zasiedlone, lecz formalnie niezgłoszone do użytkowania, Ministerstwo Finansów szacuje rzeczywisty deficyt na poziomie **ok. 1,4–1,5 mln mieszkań.**

Poprawa sytuacji mieszkaniowej jest społecznie bardzo ważnym procesem, którego nie da się rozwiązać w krótkim czasie, dlatego konieczne opracowanie jednolitej strategii rozwoju budownictwa. W tej kwestii rząd przyjął 30 listopada 2010 roku dokument pt. "Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do roku 2010". Nie był on jednak przedmiotem konsultacji społecznych i jest on krytycznie oceniany gdyż: nie zawiera informacji o środkach i harmonogramach realizacji celów, a sami autorzy dokument definiują jako „próbę określenia zasad polityki wsparcia budownictwa mieszkaniowego...”

Wobec ogólnych przeciętnych wyników budownictwa mieszkaniowego w Polsce nie dziwi fakt, że na jednego mieszkańca w Polsce przypada obecnie tylko ok. 24.6 m². i jest to jedna z najniższych wartości w UE. Jak wskazują dane GUS zmiany tego wskaźnika w ostatnich ośmiu latach zachodzą na obszarze poszczególnych województw z różną dynamiką. Najwyższą odznacza się województwo mazowieckie, gdzie wzrost wyniósł ponad 21%, najmniejszą województwo kujawsko – pomorskie ze wzrostem ponad 11 %. Wielkopolska z dynamiką wzrostu ponad 14% osiągnęła poziom 24,9 m² przypadających na jednego mieszkańca, co plasuje ją na trzecim miejscu w kraju po województwach mazowieckim i śląskim.

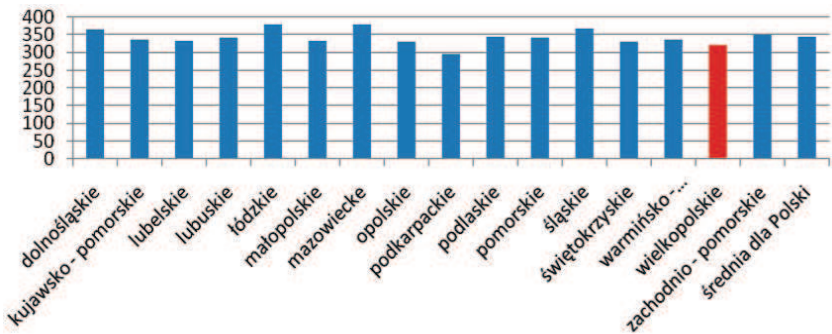
Na rozmiar zmiany powierzchni w poszczególnych województwach zasadniczo wpływa ilość i skala nowych inwestycji przede wszystkim indywidualnych, a w następnej kolejności deweloperskich.

W Europie na pierwszym miejscu pod względem powierzchni przypadającej na mieszkańca znajduje się Dania z powierzchnią 51,4 m², kolejno: Luksemburg 46,5 m², Niemcy 42,6 m² i Hiszpania 42,5 m² na 1 mieszkańca. Dorównanie Polski do średnich wskaźników europejskich będzie w ciągu najbliższych kilkunastu lat mało prawdopodobne.

W Europie kwestię deficytów budownictwa mieszkaniowego rozwiązano poprzez państwową, skoordynowaną i długofalową politykę mieszkaniową, w wyniku której budowano powyżej 10 mieszkań na 1000 mieszkańców przez ostatnie kilka lat.

Wykres 5

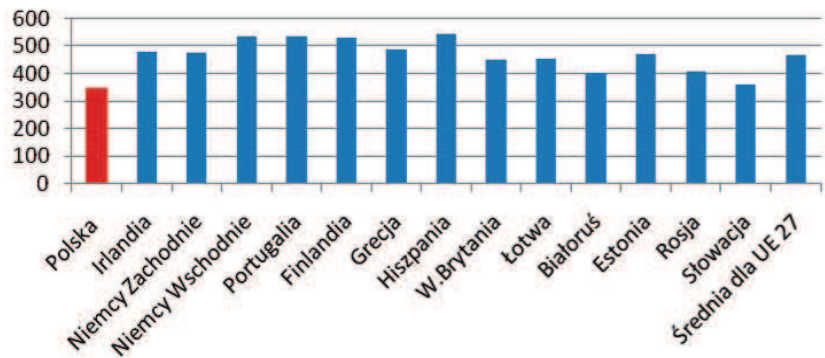
Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



Źródło: GUS, Dane rok 2009

Wykres 6

Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



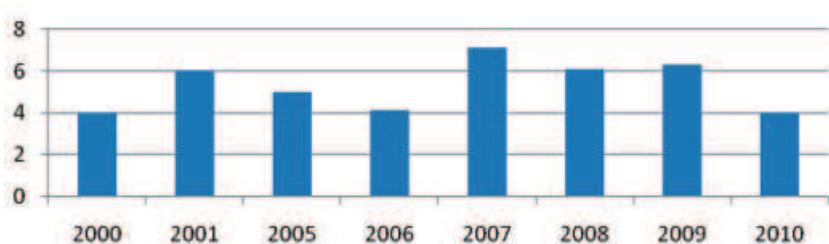
Źródło: opracowanie własne na podstawie Housing Statistics in the European Union 2010, Raport NBP o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009 oraz Deutsche Bank AG, DB Research ISSN Print: 1612-314X

W Polsce przeciętna ilość mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wyniosła w ostatnich sześciu latach średnio poziom 3,2 mieszkania wybudowanego rocznie na 1000 mieszkańców, podczas, gdy jeszcze w latach 80 tych oddawano do użytku powyżej 8 mieszkań na 1000 mieszkańców.

Biorąc pod uwagę największe miasta liderem jest Warszawa, gdzie powstało rocznie średnio powyżej 10 mieszkań na 1000 mieszkańców, natomiast Kraków, Wrocław, Poznań i Trójmiasto osiągały w zależności od roku poziom od 4-8 nowo wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców.

Wykres 7

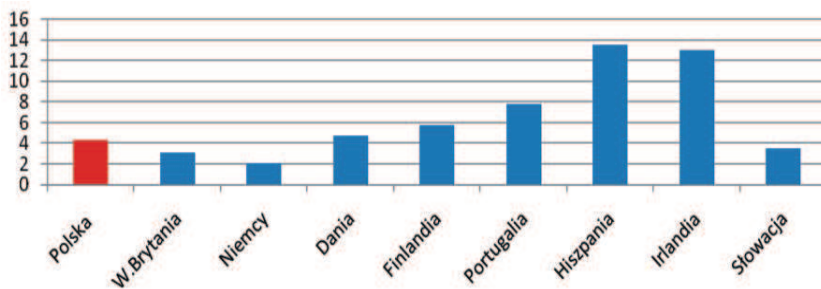
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 8

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców w krajach UE w 2008 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Housing Statistics in the European Union 2010* i *Raport NBP o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009*

W wielu krajach europejskich w latach 2000 – 2008 w związku z dobrą koniunkturą gospodarczą oraz polityką proinwestycyjną znacząco wzrosła ilość nowo oddawanych mieszkań, skutkiem czego średnio rocznie oddawano do użytku na 1000 mieszkańców w 2008 roku¹ np. w Danii 4.7 mieszkań, w Hiszpanii - 13.5, Irlandii - 20, Portugalii - 7.8, Francji - 7.4. Dorównanie do średnich wskaźników europejskich ilości mieszkań na 1000 mieszkańców przy założeniu, że tempo budowy nowych na obecnym poziomie zajęłoby nam ponad 20 lat.

Połowa zasobów mieszkaniowych powstała w Polsce przed 1970 rokiem i wymagają one remontu lub modernizacji, natomiast nowe budownictwo jest często z powodów finansowych niedostępne dla przeciętnego obywatela.

¹ Źródło: Housing Statistics in the European Union

PRAWO**PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI OD URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH**

Ministerstwo Finansów w odpowiedzi na interpelację poselską wyjaśniło zasady opodatkowania tablic reklamowych (billboardów). Według resortu przepisy prawa budowlanego zawierają otwarty katalog obiektów budowlanych uznawanych za budowle, do których zalicza się wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe. Ministerstwo Finansów przyznało, że w związku z tym, że ani ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, ani Prawo budowlane nie definiuje pojęcia trwałego związania, są wątpliwości, czy przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są urządzenia reklamowe, których sposób związania z podłożem pozwala na przeniesienie w inne miejsce. Resort poinformował, że podziela stanowisko sądów administracyjnych, z którego wynika, że nie jest zasadne przyjmowanie jako wyznacznika trwałego związania z gruntem, możliwości przeniesienia urządzenia reklamowego.

Jeżeli do posadowienia urządzenia reklamowego w innym miejscu wymagane jest dostosowanie tego miejsca, użycie specjalistycznego sprzętu, a działanie to ma na celu umożliwienie użytkowania urządzenia zgodnie z przeznaczeniem i wymagają tego zasady bezpieczeństwa, to tego typu urządzenie ma cechy pozwalające na uznanie go za trwale związane z gruntem. Podlegałoby więc opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Jeżeli natomiast urządzenie reklamowe mogłoby zostać przeniesione w inne miejsce jedynie przy użyciu siły fizycznej, a posadowione bez konieczności instalacji bądź dostosowania podłoża w dowolnym miejscu nie traciłoby walorów użytkowych, to brak byłoby przesłanek dla uznania urządzenia za trwale związane z gruntem. Tym samym nie podlegałoby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI