Radosław Trojanek
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE NA TLE WYBRANYCH KRAJÓW

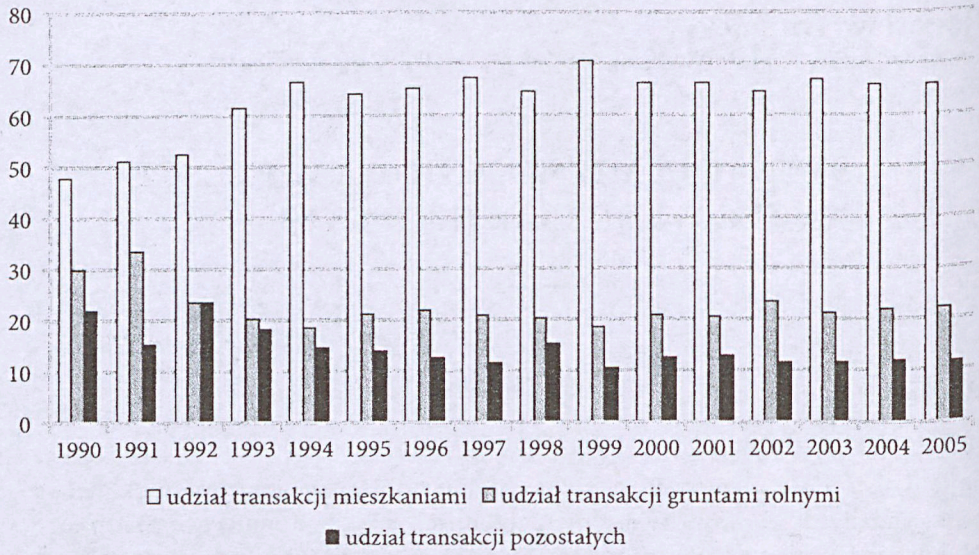
Wprowadzenie

Zmiany ustrojowe i wprowadzone wraz z nimi reformy w sferze mieszkalnictwa, doprowadziły do rozwoju rynku nieruchomości, a w jego ramach rynku mieszkaniowego. Wprowadzone rozwiązania nie przyczyniły się jednakże do istotnego zmniejszenia statystycznego deficytu mieszkań. Kraje Europy Zachodniej ilościowy problem mieszkaniowy mają rozwiązany, zaś w realizowanej polityce mieszkaniowej koncentrują się na poprawie jakości i wyrównywaniu dysproporcji w standardach mieszkaniowych. W opracowaniu omówiono wybrane konsekwencje przyjęcia do modelu rynkowego polityki mieszkaniowej w Polsce oraz zobrazowano dystans dzielący budownictwo mieszkaniowe w Polsce na tle wybranych krajów UE.

Wyniki Narodowego spisu powszechnego z roku 2002 w Polsce wskazują, że tzw. niedobór mieszkań (różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą lokali mieszkaniowych) wyniósł prawie milion mieszkań. Natomiast statystyczny deficyt mieszkań (różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zamieszkanych mieszkań) wynosił półtora miliona mieszkań. Biorąc pod uwagę, prognozowany przez GUS stały wzrost liczby gospodarstw domowych w najbliższych latach (prognoza na 2015 rok zakłada liczbę gospodarstw domowych na poziomie 16 milionów), poziom niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych może przekroczyć dwa miliony mieszkań.

Złą sytuację pogarsza ponadto niski poziom aktywności remontowej i modernizacyjnej zarządców zasobów mieszkaniowych, który jest przyczyną dekapitalizacji istniejącej substancji mieszkaniowej. Z badań Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej, odnoszących się do wieku i standardu zabudowy mieszkaniowej w Polsce wynika, że do 2015 roku skala koniecznych rozbiórek dotyczyć będzie co najmniej miliona technicznie zużytych mieszkań – rozbiórki te wynikają

z przesłanek ekonomicznych, technicznych i zachowania bezpieczeństwa (Biuletyn 2003, s. 7).



Wykres 1. Udział transakcji mieszkaniami, gruntami oraz pozostałych w ogóle transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 1990–2005 (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie (*Polski* 2006, s. 1–62)

Z istniejącego zasobu mieszkań w latach 1990–2005 przedmiotem obrotu na rynku wtórnym było ponad 3,8 miliona, co odpowiada 64,3% ogółu transakcji nieruchomościami[1]. Stanowi to 30,1% całego zasobu mieszkaniowego w Polsce. Oznacza to, że w 16-leciu 1990–2005 zmieniło właściciela praktycznie co trzecie mieszkanie (*Polski* 2006, s. 23). Na wykresie 1 przedstawiono procentowy udział transakcji mieszkaniami, gruntami oraz pozostałych w ogólnej liczbie transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 1990–2005[2].

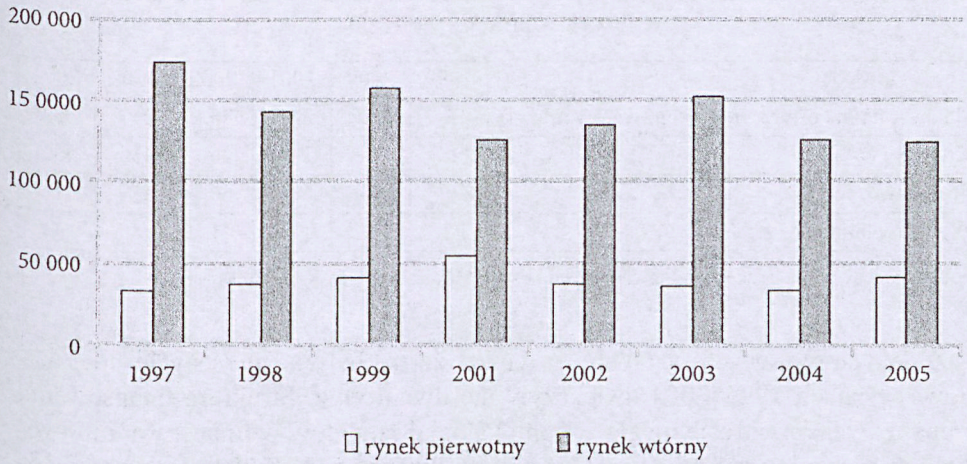
Analizując wykres 1. można zauważyć, że od roku 1994 udział transakcji mieszkaniami w transakcjach ogółem wahał się w przedziale od 60% do 70%. Sy-

[1] Liczba ta nie obejmuje nieruchomości otrzymanych w drodze spadku, darowizn czy też przejęcia nieruchomości za rentę lub emeryturę rolniczą dla dotychczasowego właściciela. Liczba transakcji mieszkaniowych oszacowana została na podstawie sprawozdań notarialnych, które, z uwagi na swój układ, tylko w ograniczonym zakresie pozwalają rozpoznać strukturę rodzajową (segmentową) nieruchomości w obrocie rynkowym – oprócz transakcji mieszkaniami zawarte są w tej liczbie również transakcje gruntami i garażami sprzedane przez inne podmioty niż Skarb Państwa lub gminę.

[2] Bez uwzględnienia transakcji dotyczących spadku, darowizn czy też przejęcia nieruchomości za rentę lub emeryturę rolniczą dla dotychczasowego właściciela.

tuacja odmienna miała miejsce w latach 1991–1993 za sprawą mniejszej liczby transakcji mieszkaniami w tym okresie. W roku 1994 nastąpił wzrost liczby transakcji mieszkaniami o prawie 100%, z poziomu 105,6 tys. w 1991 roku do 207,1 tys. w 1994 roku.

Na podstawie danych o liczbie transakcji mieszkaniami podjęto próbę oszacowania wielkości pierwotnego i wtórnego rynku mieszkaniowego[3]. Rezultaty tych szacunków przedstawiono na wykresie 2 (*Informacje* 2005, s. 10).



Wykres 2. Liczba transakcji mieszkaniami na rynku pierwotnym oraz wtórnym w Polsce w latach 1997–2005

Źródło: opracowanie własne na podstawie (*Polski* 2006, s. 1–62)

W analizowanym okresie liczba transakcji zawartych na rynku wtórnym przewyższała pod względem liczby transakcji rynek pierwotny (średnio prawie czterokrotnie). Mimo że zależność ta wykazuje tendencję malejącą, to w roku 2005 na rynku wtórnym dokonano trzykrotnie więcej transakcji.

[3] Od ogółu transakcji mieszkaniami (zlokalizowanych w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych) odjęto transakcje sprzedaży mieszkań należące do poszczególnych gmin oraz Skarbu Państwa, oddanie przez Skarb Państwa lub gminę gruntu w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą lokalu w budynku mieszkalnym i budynku mieszkalnego, jak i transakcje dotyczące spadku, darowizn czy też przejęcie nieruchomości za rentę lub emeryturę rolniczą dla dotychczasowego właściciela. Różnica ta stanowiła liczbę transakcji o charakterze rynkowym. Określenie ile z tych transakcji miało miejsce na rynku pierwotnym a ile na rynku wtórnym może przyjąć wyłącznie postać szacunku. Dlatego też przyjęto założenie, że liczba mieszkań oddana do użytkowania przez spółdzielnie oraz deweloperów odpowiada liczbie transakcji na rynku pierwotnym. Natomiast liczba transakcji na rynku wtórnym równa jest różnicy między liczbą transakcji rynkowych i liczbą transakcji na rynku pierwotnym.

1. Finansowanie rynku mieszkaniowego w Polsce

Interesującym zjawiskiem początku XXI wieku, występującym na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, jest zmiana struktury finansowania nakładów na inwestycje mieszkaniowe. Kształtowanie się nakładów oraz strukturę ich finansowania w Polsce w latach 1999–2004[4] przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Nakłady na inwestycje mieszkaniowe i struktura ich finansowania w Polsce w latach 1999–2004

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nakłady na inwestycje mieszkaniowe (w mld zł)	14,0	19,2	23,8	20,0	25,0	28,0
Kredyty (w %)	9	16	21	26	43	53
Środki własne (w %)	70	68	58	60	47	41
Wydatki publiczne (w %)	15	13	17	11	8	4

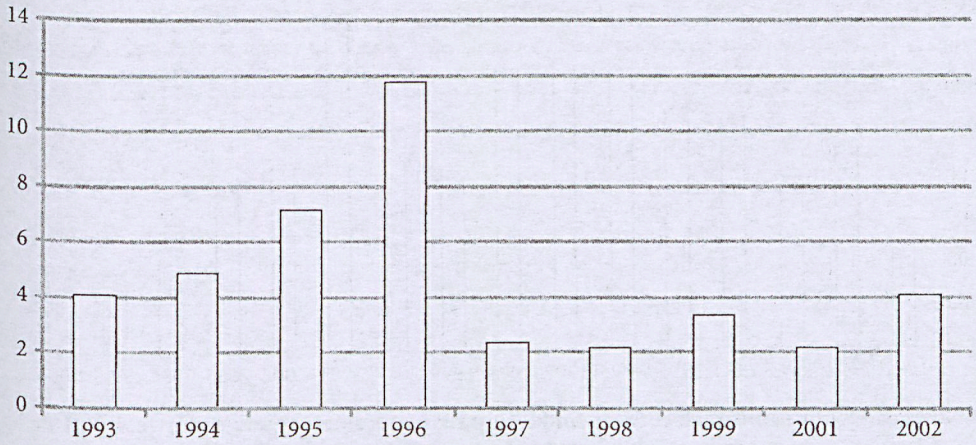
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że nakłady na inwestycje mieszkaniowe w latach 1999–2004 zwiększyły się dwukrotnie. Struktura finansowania w analizowanym okresie uległa zmianie. Udział kredytów w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych zwiększył się z 9% (1999) do 53% (2004), kosztem spadku udziału środków własnych z 70% (1999) do 41% (2004). Malejącą tendencję można zaobserwować w odniesieniu do udziału środków publicznych, w latach 1999–2004 procentowy udział wydatków publicznych spadł z 15% do 4%.

Wydatki z budżetu państwa na tę sferę mieszkaniową można podzielić na: wydatki pośrednie, przyjmujące postać systemu ulg i odliczeń wynikających z przepisów podatkowych – zmniejszając tym samym obciążenia budżetów gospodarstw domowych i wspierając ich działania związane z mieszkalnictwem, oraz na wydatki bezpośrednie, czyli takie, które bezpośrednio z budżetu państwa trafiają do sfery mieszkaniowej w postaci np. wykupu odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Istotnym elementem prowadzonej polityki mieszkaniowej był stosowany od początku dekady lat 90. XX wieku system zwolnień i ulg podatkowych. W odróżnieniu od bezpośrednich wydatków budżetowych, mieszkaniowe ulgi i zwolnienia stanowiły źródło generowania nowych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym. Na wykresie 3 przedstawiono wysokość odliczeń podatkowych z tytułu wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe w latach 1993–2002 w Polsce.

[4] Dane te publikowane były najpierw przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a następnie przez Instytut Rozwoju Miast. Niestety, publikacja ta za rok 2005 jeszcze nie ukazała się. Nie podjęto próby uaktualniania tych danych na podstawie innych źródeł ze względu na możliwość innej metodologii szacowania.



Wykres 3. Wysokość odliczeń podatkowych z tytułu poniesionych na cele mieszkaniowe w latach 1993–2002 w Polsce (w mld zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

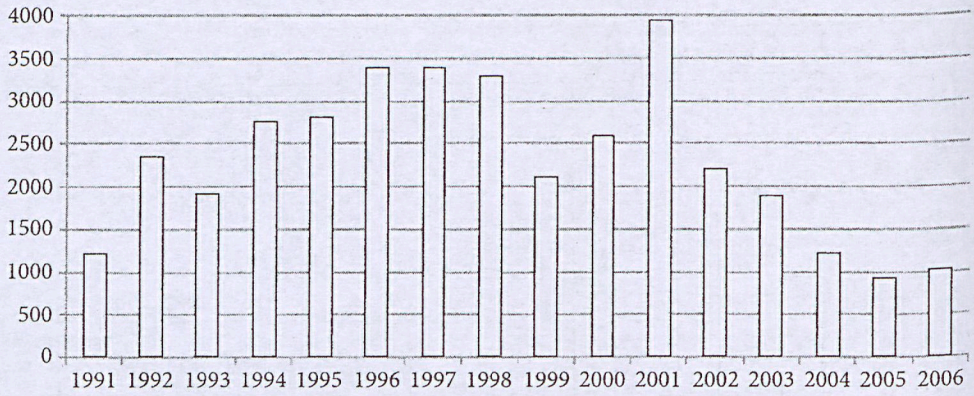
Przykładowo, w roku 2002 odliczenia mieszkaniowe w ramach PIT wyniosły ponad 4 miliardy złotych i były prawie dwukrotnie większe niż łączna kwota bezpośrednich wydatków budżetowych na mieszkalnictwo. Przed rokiem 2002, spośród odliczeń od podatku, dominującą pozycję pod względem wysokości odliczonych kwot stanowiła tzw. duża ulga budowlana, związana ściśle z nowymi inwestycjami mieszkaniowymi (jej udział w roku 2001 stanowił ok. 40% odliczeń mieszkaniowych w PIT) (Biuletyn 2003, s. 10).

W latach 1991–2006 w Polsce wydatki bezpośrednie z budżetu państwa na cele mieszkaniowe wyniosły około 37 miliardów złotych. Na wykresie 4 przedstawiono kształtowanie się tych wydatków w Polsce w latach 1991–2006.

Analizując wykres 4, można zauważyć, że z budżetu państwa w roku 2006 wydano na cele mieszkaniowe mniej niż w 1991 roku. Zważywszy, że podane wartości są w cenach bieżących, różnica ta w rzeczywistości jest zdecydowanie większa, bowiem realne wydatki w tej sytuacji zmalały o 86%. W krajach Unii Europejskiej wydatki bezpośrednie na mieszkalnictwo stanowią przeważnie od 4% do 5% PKB (Reksa 2002, s. 36–42). Kształtowanie się tego wskaźnika w Polsce w latach 1991–2006 zaprezentowano na wykresie 5.

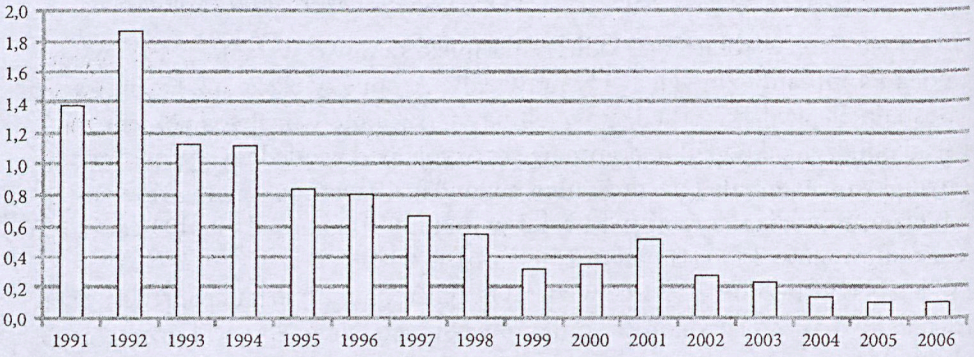
Od roku 1992 systematycznie malała wartość tego wskaźnika, osiągając minimalną wartość w 2006 roku na poziomie 0,1%.

Główne kierunki wydatków bezpośrednich w latach 1995–2006 dotyczyły: wykupu odsetek od kredytów mieszkaniowych, refundacji premii gwarancyjnych, wydatków związanych z Krajowym Funduszem Mieszkaniowym. W tabeli 2 przedstawiono procentowy udział poszczególnych grup wydatków w wydatkach bezpośrednich w Polsce w latach 1996–2006.



Wykres 4. Wydatki bezpośrednie z budżetu państwa na cele mieszkaniowe w Polsce w latach 1991–2006 (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Ministerstwa Budownictwa, www.mb.gov.pl



Wykres 5. Udział wydatków bezpośrednich na cele mieszkaniowe w PKB w latach 1991–2006 w Polsce (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Ministerstwa Budownictwa oraz GUS, www.mb.gov.pl oraz www.stat.gov.pl

Pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych sprowadzała się do: przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych, umorzenia części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych, wykupienia ze środków budżetu państwa części zadłużenia kredytobiorców z tytułu skapitalizowanych odsetek. Pomoc w spłacie kredytów dotyczyła spółdzielni mieszkaniowych i indywidualnych kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt do 31 maja 1992 roku oraz spłacających kredyt hipoteczny sprzed 31 marca 1995 roku. Ponadto w celu zintensyfikowania budownictwa mieszkaniowego, w roku 2003 wprowadzono

Tabela 2. Udział poszczególnych grup wydatków bezpośrednich w wydatkach bezpośrednich w Polsce w latach 1996–2006

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	w %										
Wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych	42	33	32	29	16	23	24	14	14	25	18
Refundacja premii gwarancyjnych	24	27	37	43	53	56	35	31	43	42	32
Krajowy Fundusz Mieszkaniowy	10	6	10	7	9	6	21	24	39	18	35
Pozostałe	14	34	17	20	21	14	20	31	3	15	15
Ogółem	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Ministerstwa Budownictwa, www.mb.gov.pl.

dopłaty do kredytów mieszkaniowych. Udział tych wydatków w wydatkach ogółem w roku 2006 wyniósł prawie 18% (Markiewicz i Śliwińska 2003, s. 52).

Refundacja premii gwarancyjnych jest dotacją budżetową, która ma częściowo zrekompensować spadek wartości wkładu na książeczce mieszkaniowej. Środki na refundacje premii gwarancyjnej od wkładów mieszkaniowych przeznaczone są dla banków, które wypłaciły właścicielom książeczek mieszkaniowych premie gwarancyjne z tytułu likwidacji książeczki i przeznaczenia wkładu na potrzeby budowlane.

Kolejnym wydatkiem bezpośrednim z budżetu państwa jest dofinansowanie Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa. Głównym celem działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest zwiększenie dostępności do mieszkań dla osób o dochodach niepozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych. Od roku 1995 (pierwszy rok działalności Funduszu) udział tych wydatków w wydatkach ogółem systematycznie rósł i w roku 2006 wyniósł prawie 35%. Wydatki na nowe budownictwo mieszkaniowe to głównie dofinansowywanie przedsięwzięć towarzystw budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowych, które mogą ubiegać się o preferencyjny kredyt z krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości do 70% całej inwestycji.

Podsumowując, wydatki bezpośrednie z budżetu państwa na cele mieszkaniowe w latach 1991–2006 kształtowały się na poziomie daleko odbiegającym od potrzeb. Co więcej, duży udział w tych wydatkach miały wydatki wynikające z historycznych zobowiązań państwa, które w rzeczywistości w niewielkim stopniu przeznaczane były na nowe inwestycje mieszkaniowe (np. wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych).

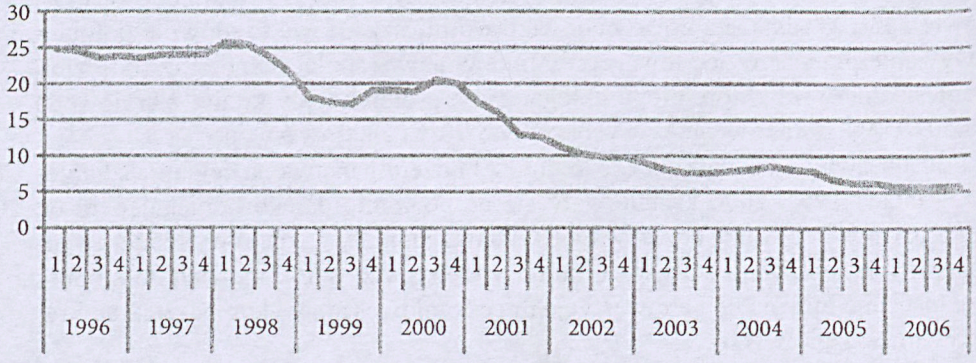
Rozwój rynku mieszkaniowego ściśle związany jest z dostępnością kredytowania. Wynika to z wysokiej kapitałochłonności nieruchomości jako przedmiotu inwestycji. Fakt ten związany jest przede wszystkim z niepodzielnością fizycz-

ną nieruchomości. Zmiany zachodzące w sektorze finansowym, deregulacje tych rynków wpływają zarówno w wymiarze jakościowym, jak i ilościowym na liczbę 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.

Przeciętne zadłużenie Polaków jest wielokrotnie niższe niż w krajach o gospodarkach rozwiniętych. Przyczynę takiego stanu rzeczy upatruje się w niechęci do zadłużania się spowodowanej niepewnością, obawą utraty dochodów. Należy jednak zauważyć, że w ostatnich latach (2002–2006) w Polsce nastąpił gwałtowny wzrost udzielanych kredytów na cele mieszkaniowe. Za moment przełomowy w rozwoju kredytowania rynku mieszkaniowego uznaje się rok 2002, kiedy to oprocentowanie kredytów po raz pierwszy spadło do poziomu poniżej 10%. Na wykresie 6 przedstawiono kształtowanie się średniego oprocentowania kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 1996–2006.

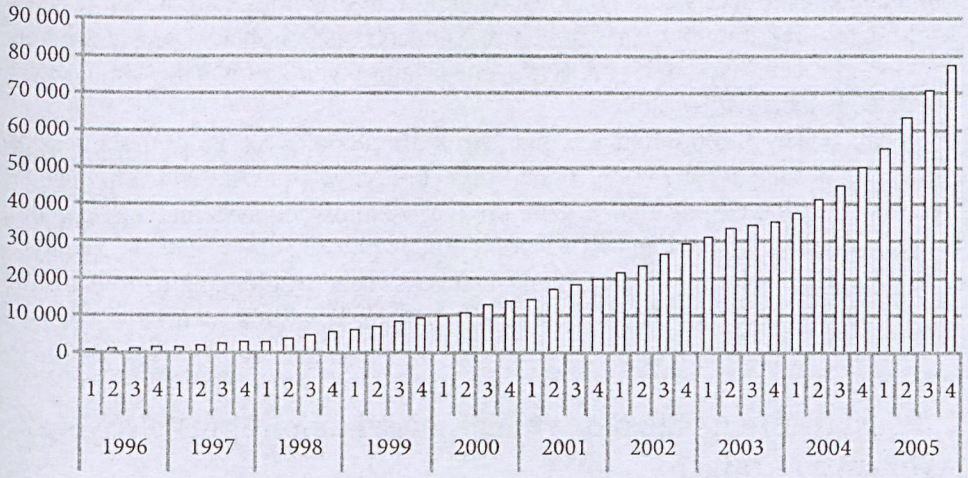
Siła wpływu wysokości oprocentowania na skłonność do zaciągania kredytów wynika z prostej zależności – obniżenie oprocentowanie o 1% oznacza dla kredytobiorcy zmniejszenie okresowych płatności w początkowym okresie nawet o 8–10% (Nykiel 2006, s. 203–219). Dynamiczny rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce zaprezentowany został na wykresie 7.

Wartość kredytów mieszkaniowych wyraźnie zaczęła rosnąć po 2002 roku, osiągając kwotę 78 mld zł na koniec roku 2006. W roku 2004 udział kredytów mieszkaniowych w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych wyniósł 53%. Wysokie stopy procentowe, które utrzymywały się do połowy 2002 roku w znacznym stopniu ograniczały zdolność kredytową wielu gospodarstw domowych. Gospodarstwo domowe, zakładając taki sam poziom dochodów oraz wysokość wkładu własnego, w 2004 roku mogło uzyskać kredyt mieszkaniowy prawie 70% wyższy niż w 2001 roku (Kania 2006, s. 149–161). Ponadto duża konkurencja między



Wykres 6. Średnie oprocentowanie złotowych kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 1996–2006

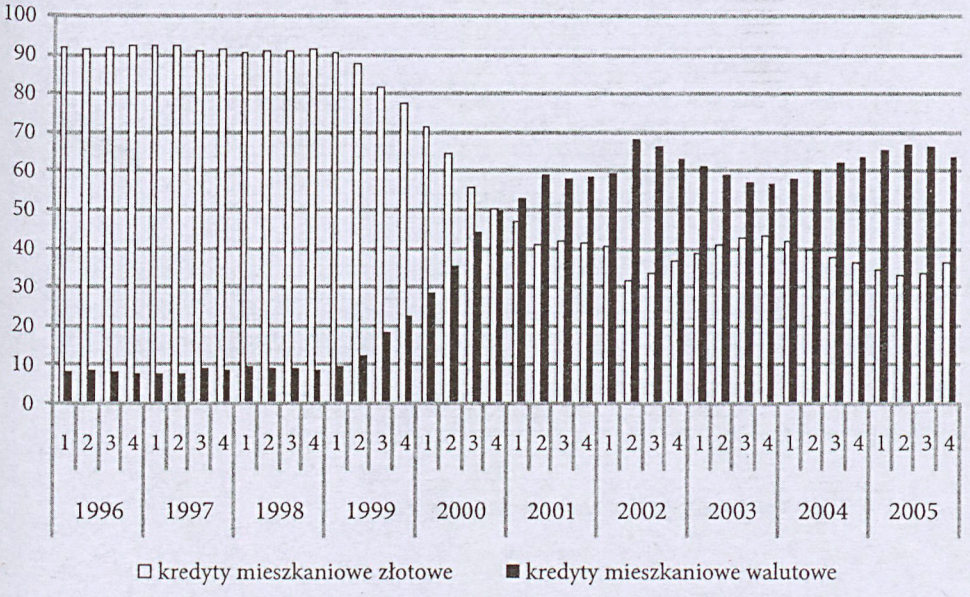
Źródło: NBP, www.nbp.pl



Wykres 7. Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 1997–2006 (gospodarstwa domowe) w mln zł

Źródło: Związek Banków Polskich

bankami zmusiła je do wydłużania okresu kredytowania, spadku wymaganego udziału własnego kredytobiorców, jak również obniżania marż czy też wprowadzania promocyjnych ofert.



Wykres 8. Udział kredytów mieszkaniowych złotowych i walutowych w Polsce w latach 1997–2006 (w %)

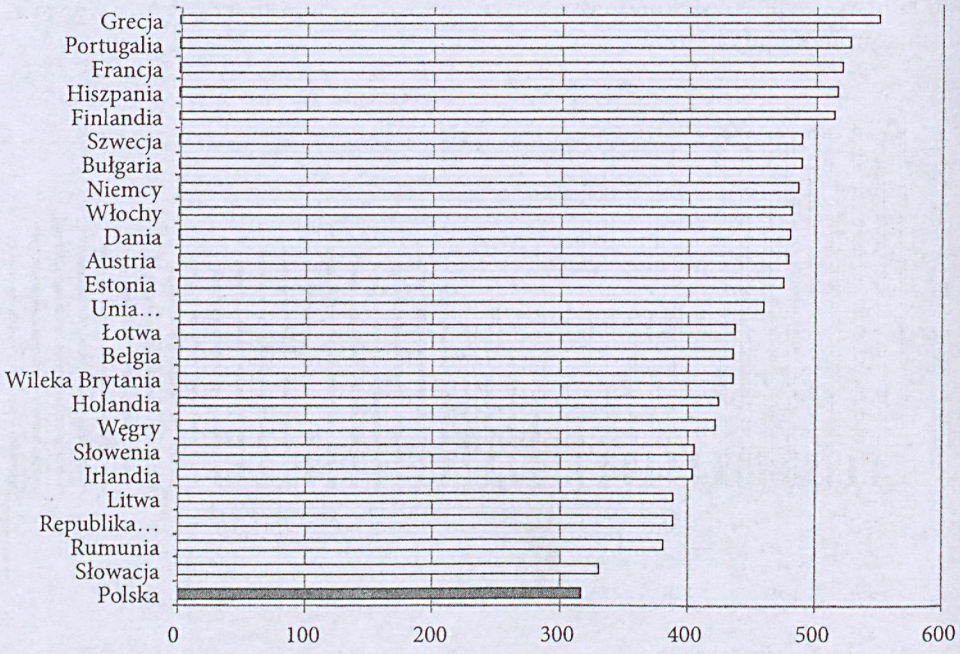
Źródło: Związek Banków Polskich

Cechą charakterystyczna polskiego rynku kredytów mieszkaniowych jest wysoki udział kredytów przyznawanych w walutach obcych. Na wykresie 8 przedstawiono procentowy udział kredytów mieszkaniowych złotowych i walutowych w Polsce w latach 1997–2006.

W latach 1997–2006 uległa zmiana struktura udzielanych kredytów mieszkaniowych. W latach 1997–1999 ponad 90% kredytów mieszkaniowych zaciąganych była w złotych polskich. Udział kredytów złotowych systematycznie malał, osiągając najniższy poziom w I kwartale 2003 roku (32%). W latach kolejnych udział kredytów złotowych powinien się zwiększać ze względu na wprowadzenie przez Komisję Nadzoru Bankowego Rekomendacji S w 2006 roku.

2. Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz wybranych krajach

Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce ulega stopniowej poprawie, ale pomimo to nadal odbiega od innych krajów, stawiając pod tym wzglę-



Wykres 9. Wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w wybranych krajach w 2007 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GMID (*Global Market Information Database*)

dem Polskę na jednym z ostatnich miejsc wśród państw Unii Europejskiej. Stan rozwoju rynku mieszkaniowego w danym kraju może zostać opisany wieloma wskaźnikami. Jednym z najczęściej przytaczanych jest liczba mieszkań przypadająca na tysiąc mieszkańców. Na wykresie 9 przedstawiono kształtowanie się tego wskaźnika dla Polski oraz wybranych krajów w 2007 roku[5].

Analizując wykres 9 można zauważyć, że w zdecydowanej większości państw wskaźnik ten wynosi ponad 400 mieszkań na 1000 mieszkańców (średnia w Unii Europejskiej wyniosła w 2007 roku 459 mieszkań na 1000 mieszkańców). Najwyższy poziom tego wskaźnika ukształtował się dla krajów basenu Morza Śródziemnego, tj.: Grecji, Hiszpanii, Portugalii i Francji. Sytuację tę wyjaśnia w części posiadanie przez gospodarstwa domowe większej liczby mieszkań niż jedno, np. domy czasowego zamieszkania położone w nadmorskich miejscowościach. Polska, ze wskaźnikiem przekraczającym 300 mieszkań na 1000 mieszkańców, zajmuje ostatnie miejsce w porównaniu do krajów wchodzących w skład Unii Europejskiej. Wyprzedzają ją takie kraje, jak: Rumunia, Bułgaria, Słowacja. Ponadto Polska jest jednym z nielicznych krajów w Unii Europejskiej (oprócz Holandii oraz Litwy), w którym występuje statystyczny deficyt mieszkaniowy mierzony jako różnica między liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw domowych.

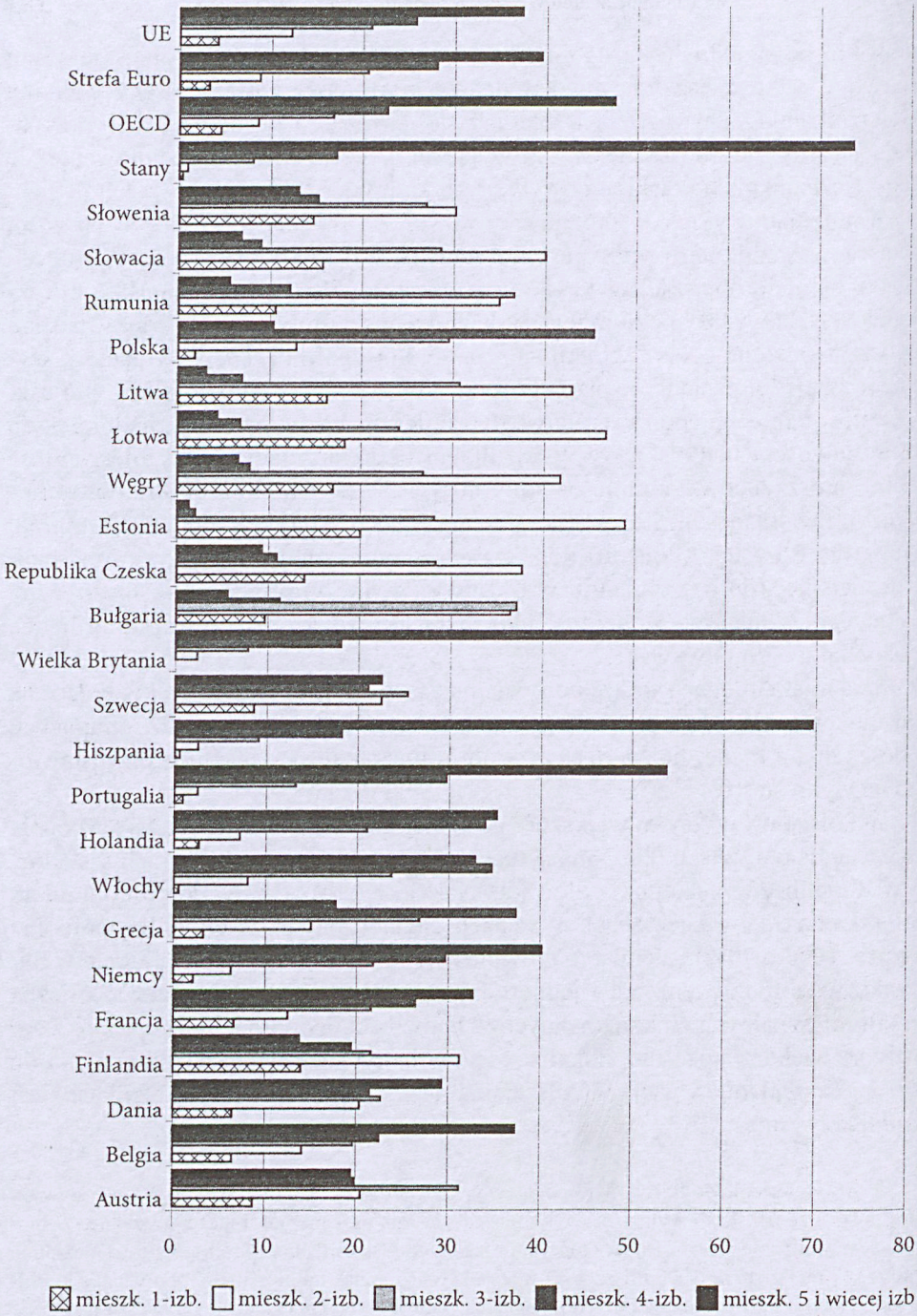
Inną miarą, mogącą służyć porównaniu zasobów mieszkaniowych w Polsce na tle innych krajów, jest procentowy udział gospodarstw domowych zajmujących mieszkania o różnej liczbie izb[6]. Kształtowanie się tego wskaźnika przedstawiono na wykresie 10.

W Polsce w 2005 roku większość gospodarstw domowych (ponad 40%) miała mieszkania o 4 izbach. Podobna sytuacja występuje u naszych bliskich sąsiadów – w Republice Czeskiej oraz Słowacji. Najwięcej gospodarstw domowych miało mieszkania o 5 i więcej izbach w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii oraz Cyprze (około 70%). Wynika to głównie z definicji mieszkania jako lokalu w budynku wielorodzinnym, jak i jednorodzinnym. W krajach tych przeważa liczba lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach jednorodzinnych, które z zasady są większe aniżeli te zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych. Na tle krajów Starej Unii sytuacja w Polsce, podobnie jak przy innych wskaźnikach, jest mniej korzystna.

---

[5] W odniesieniu do Polski GUS podaje wyższe wartości – 330 mieszkań na 1000 mieszkańców, z tym, że podstawą wyliczenia były mieszkania zamieszkane, jak i niezamieszkane. W momencie uwzględnienia tylko mieszkań zamieszkanych wskaźnik ten kształtuje się na poziomie około 310 mieszkań na 1000 mieszkańców. Zważywszy jednak na możliwość porównania kształtowania się tego wskaźnika w innych krajach zdecydowano wykorzystać się powyższe dane. Nie zmienia to bowiem faktu, że Polska zajmuje w tym aspekcie ostatnie miejsce wśród analizowanych krajach.

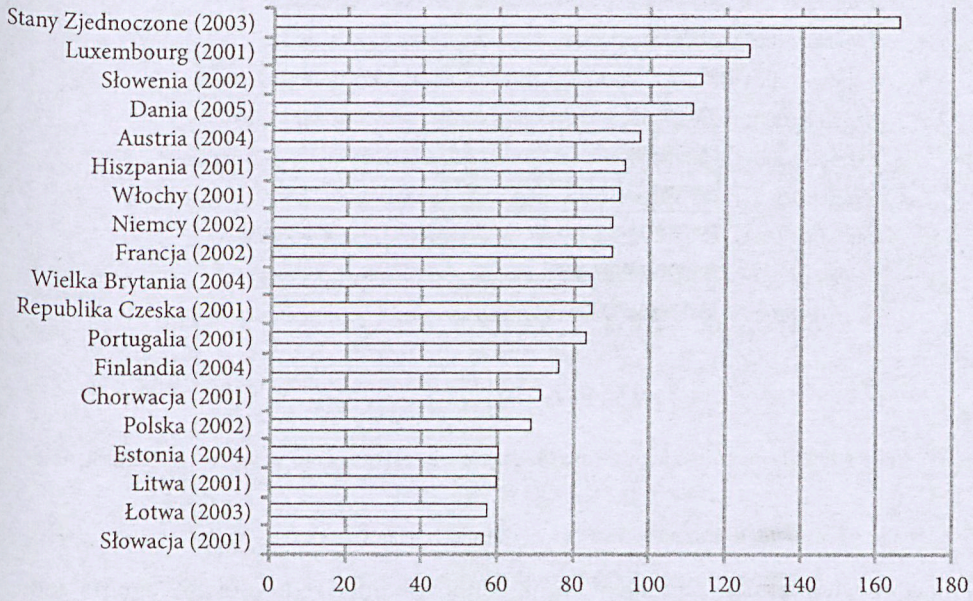
[6] Pod pojęciem izba kryje się pomieszczenie o powierzchni powyżej 4 m^2 – może to być pokój, ale również kuchnia.



Wykres 10. Udział gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach o różnej liczbie izb (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych United Nations Economic Commission for Europe

Innym wskaźnikiem obrazującym stan zasobów mieszkaniowych jest średnia powierzchnia mieszkania. Podobnie jak w poprzednich miarach wielkość mieszkań w Polsce jest mniejsza niż w krajach rozwiniętych. Opisuje to wykres 11[7].



Wykres 11. Średnia powierzchnia mieszkania w m² w wybranych krajach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych United Nations Economic Commission for Europe

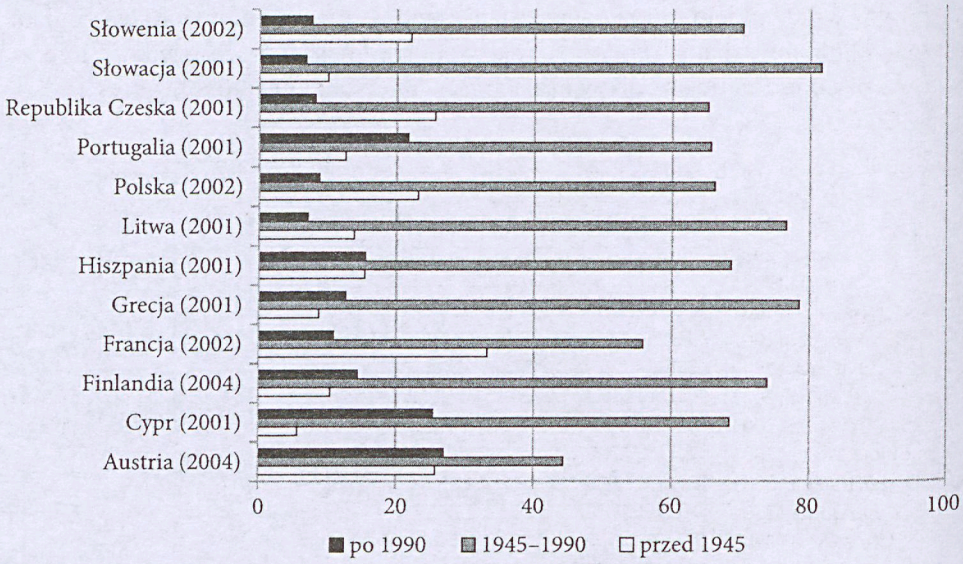
Średnia powierzchnia mieszkania mniejsza niż w Polsce występuje w Estonii, Litwie, Łotwie oraz na Słowacji. Największa dysproporcja między Polską a innymi krajami, dla których wskaźnik jest wyższy, występuje między Stanami Zjednoczonymi a Polską (średnia powierzchnia mieszkania jest większa o ponad 100 m²). W porównaniu z krajami ze Starej Unii różnice te są mniejsze (w Polsce mieszkania są mniejsze średnio o około 20 m²).

Kolejnym wskaźnikiem charakteryzującym stan zasobu nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jest udział mieszkań ze względu na okres budowy. Kształtowanie się tej miary pokazano na wykresie 12[8].

Z analizy wykresu 12 wynika, że większość mieszkań we wszystkich krajach poddanych analizie została wybudowana w latach 1945–1990. Zasadnicza różnica tkwi jednak w wyższej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej w Polsce, wyni-

[7] Lata podane w nawiasach na wykresie wskazują rok narodowych spisów powszechnych w analizowanych krajach.

[8] Lata podane w nawiasach na wykresie wskazują rok narodowych spisów powszechnych w analizowanych krajach.



Wykres 12. Udział mieszkań ze względu na okres budowy w wybranych krajach (w %)

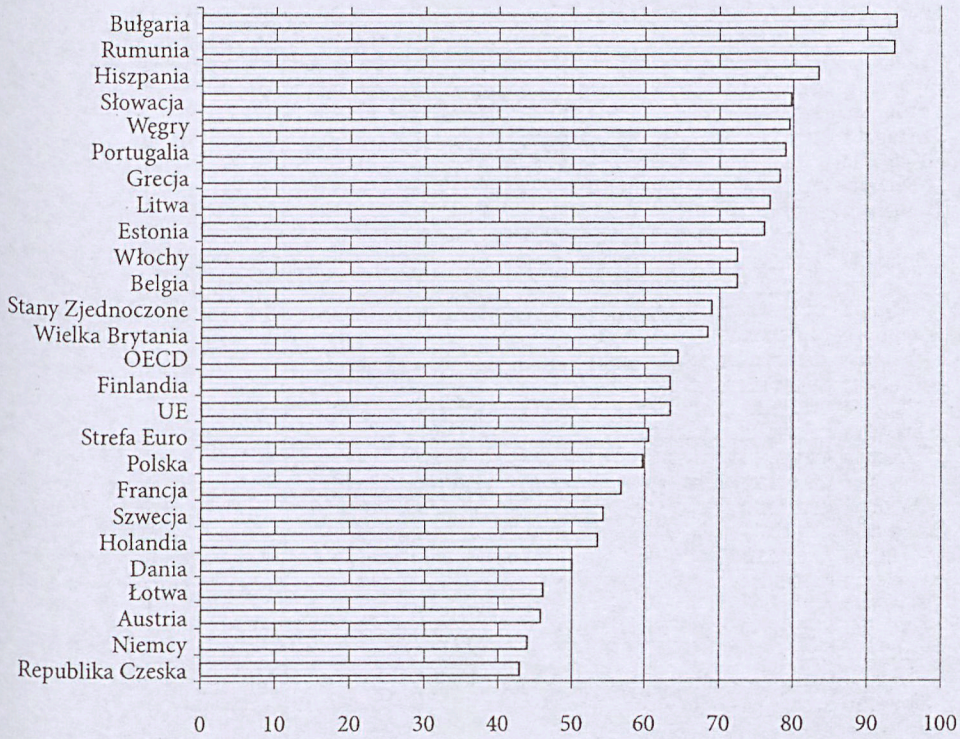
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych United Nations Economic Commission for Europe

kającej z wieloletnich zaniedbań i braku odpowiednich remontów. Z tego powodu trudno porównywać stan techniczny np. 50-letniego obiektu we Francji z polskimi budynkami z połowy ubiegłego wieku. Na ich standard wpływ ma nie tylko wspomniany brak systematycznie prowadzonych prac remontowych, ale także niższa jakość materiałów jak i gorsza technologia budowy. Co więcej, w momencie wprowadzania budownictwa wielkopłytowego, zakładało się żywotność takich budynków na około 50 lat.

Opis stanu zasobu warto uzupełnić o strukturę własności mieszkań w różnych krajach. Wykres 13 przedstawia procent gospodarstw domowych mieszkających w 2005 roku we własnych mieszkaniach w Polsce na tle innych krajów.

Nowe kraje członkowskie Unii Europejskiej mają stosunkowo wysokie wskaźniki udziału mieszkań własnościowych w zasobach mieszkaniowych ogółem i są one zdecydowanie wyższe niż dla krajów „Starej" Unii (średni udział gospodarstw domowych mieszkających we własnych mieszkaniach i domach wynosi około 65%). Na ten stan rzeczy istotny wpływ miała polityka mieszkaniowa państwa realizowana w poprzednim systemie gospodarczym oraz przyspieszenie procesu prywatyzacji mieszkań w okresie transformacji systemowej.

Kolejny wskaźnik determinujący sytuację w zasobie mieszkań to relacja kredytów mieszkaniowych do PKB. Pokazuje ona stopień zadłużenia kredytami mieszkaniowymi polskiego społeczeństwa oraz lukę, która możliwa jest jeszcze do wypełnienia, w porównaniu z innymi krajami. Kształtowanie się relacji kredytów



Wykres 13. Procent gospodarstw domowych mieszkających we własnych mieszkaniach w 2005 roku w wybranych krajach

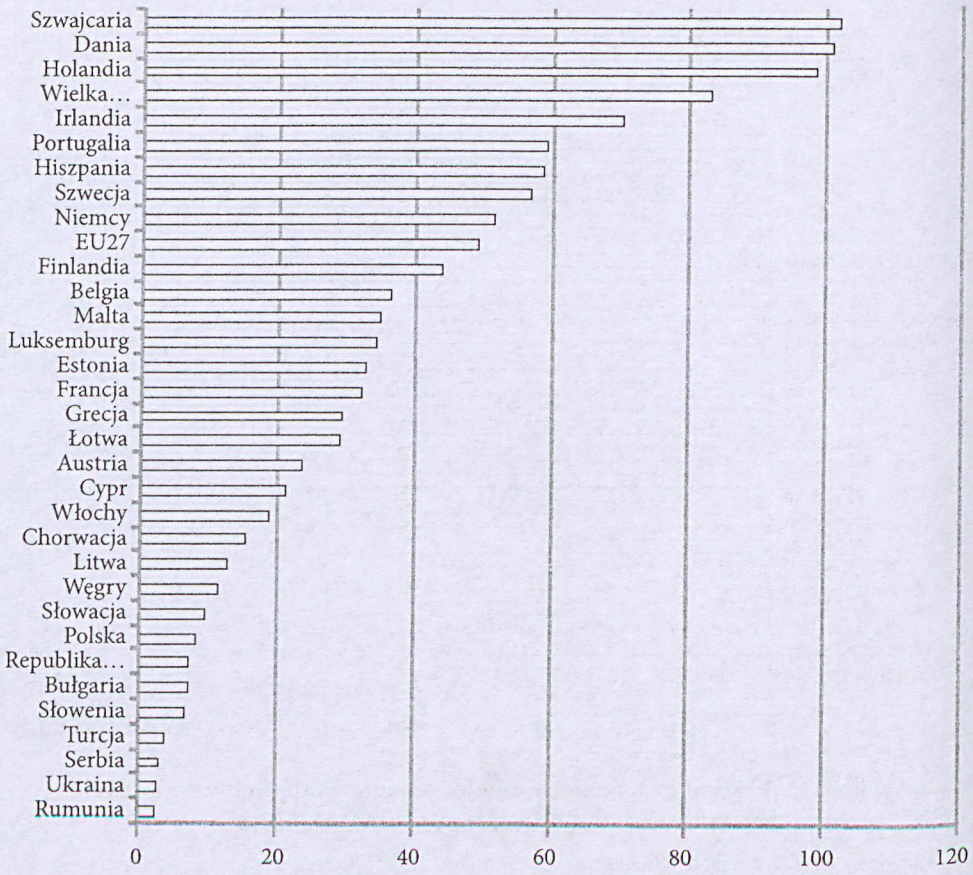
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych United Nations Economic Commission for Europe

mieszkaniowych do wielkości PKB w poszczególnych krajach w 2006 roku obrazuje wykres 14.

Największe zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w stosunku do PKB, na kontynencie europejskim występuje w Szwajcarii, Holandii oraz Danii, wynosi ponad 90% (dane za rok 2006). Poziom zadłużenia, mierzony relacją kredytów hipotecznych do PKB, w Polsce w roku 2006 wyniósł 8,3%. W krajach zachodnich wskaźnik ten kształtuje się w przedziale od 50% do 70% PKB. Szacuje się, że do roku 2015 wartość tego wskaźnika w Polsce wzrośnie do około 35% (The Costs 2005, s. 89). W porównaniu z innymi krajami relacja ta w odniesieniu do Polski jest bardzo niska. Wskazuje to na możliwość wykorzystania kredytów mieszkaniowych w części do poprawy jakości substancji mieszkaniowej.

Na wykresie 15 przedstawiono wysokość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na mieszkańca w krajach Unii Europejskiej.

Największe zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych przypadających na 1 mieszkańca ma mieszkaniec Szwajcarii oraz Danii (ponad 40 tys. euro). Średnia dla Unii Europejskiej w 2006 roku wyniosła 11,6 tys. euro. W Polsce na jednego



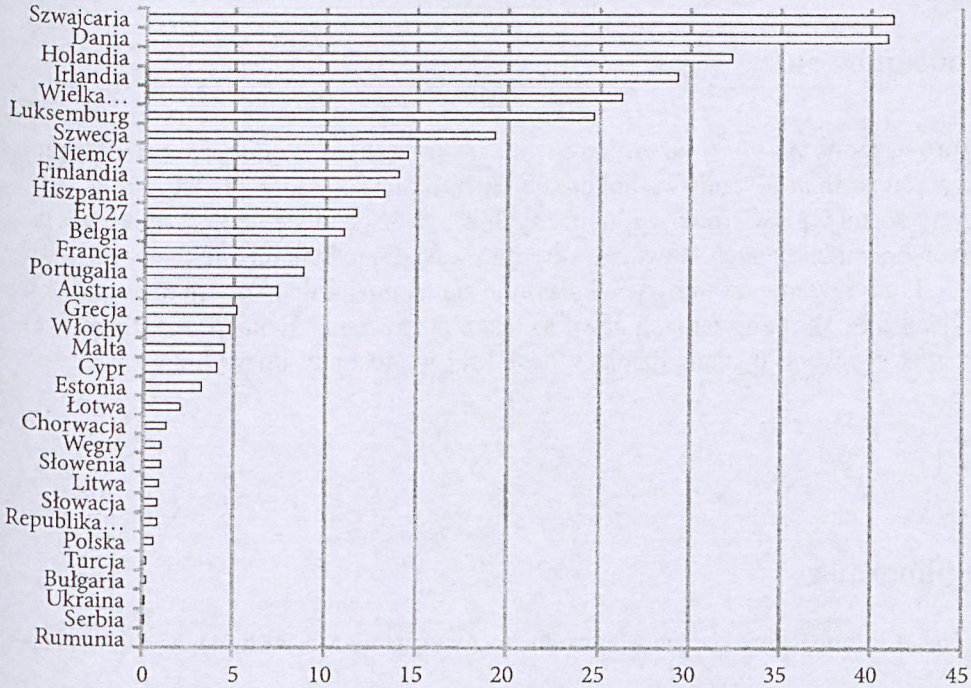
Wykres 14. Relacja kredytów mieszkaniowych do PKB w wybranych krajach w 2006 roku (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie European Mortgage Federation

mieszkańca przypada 600 euro długu z tytułu kredytów mieszkaniowych. Wartość ta odbiega znacznie od średniej dla UE i podobnie jak w przypadku relacji kredytów mieszkaniowych do PKB plasuje Polskę na jednym z ostatnich miejsc w Unii Europejskiej.

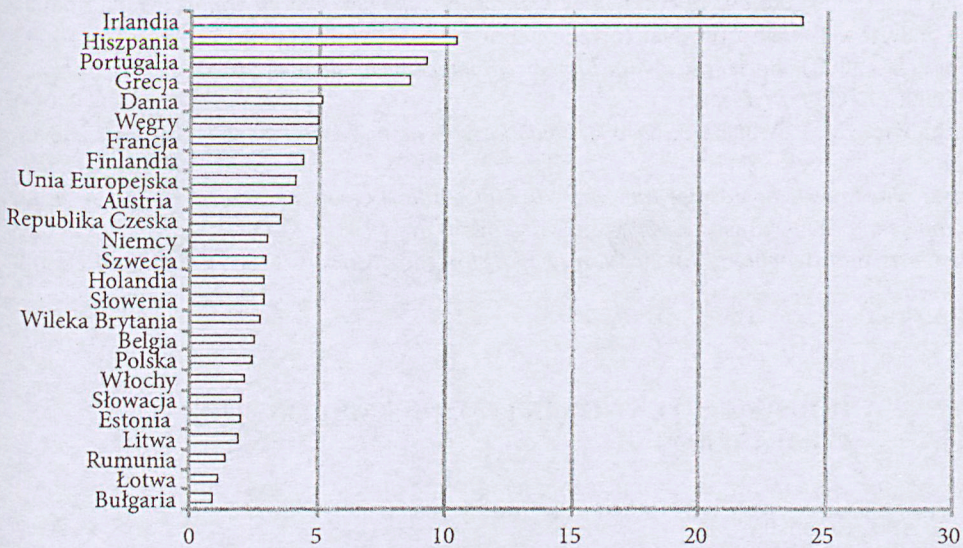
O efektach budownictwa mieszkaniowego decyduje liczba mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Na wykresie 16 przedstawiono liczbę mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2007 roku w wybranych krajach Unii Europejskiej.

Najwyższy poziom tego wskaźnika występuje w Irlandii (24 mieszkań na 1000 mieszkańców), zaś w Polsce w 2007 roku był 10-krotnie niższy. Mniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2007 roku oddane zostało do użytku we Włoszech oraz krajach, które wstąpiły do Unii Europejskiej po 2004 roku.



Wykres 15. Wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na mieszkańca w 2006 roku (w tys. euro)

Źródło: opracowanie własne na podstawie European Mortgage Federation



Wykres 16. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2007 roku w wybranych krajach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GMID (Global Market Information Database)

Podsumowanie

Wprowadzone po 90. roku zmiany w sferze mieszkaniowej doprowadziły m.in. do zmian w finansowaniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Istotnie ograniczony został wpływ środków publicznych zaś zwiększył się udział środków własnych oraz udzielonych pożyczek i kredytów. Nadal jednak udział kwoty udzielonych kredytów mieszkaniowych kształtuje się na poziomie niższym niż w innych krajach UE. W rozważaniach zawarto także porównania sytuacji mieszkaniowej i zaobserwowano dystans dzielący nasz kraj w stosunku do wybranych krajów UE.

Bibliografia

Biuletyn Informacyjny Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (2003), nr 14, Warszawa.

Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za rok 2004 (2005), Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Kania, K. (2006), *Budownictwo mieszkaniowe – stan obecny i przyszły*, w: A. Nalepka (red.), *Inwestycje i nieruchomości*, AE w Krakowie, Kraków.

Nykiel, L. (2006), *Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiotu finansowania*, Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości vol. 14, nr 1.

Reksa, Ł. (2002), *Bariery rozwoju banków hipotecznych i listów zastawnych w Polsce*, Bank i Kredyt, Warszawa

Markiewicz, M., Siwińska, J. (2003), *Wydatki sztywne budżetu państwa*, CASE, Warszawa.

Polski rynek nieruchomości w latach 1990–2005. Bilans otwarcia po wejściu do Unii Europejskiej (2006), Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets (2005), London Economics.

HOUSING SITUATION IN POLAND – MULTINATIONAL COMPARISON

Summary

The dwelling market policy ran in Poland from the beginning of the 90s, based on a dominant role of government financing, has led to the following results: significant lack of

available dwellings, poor quality of supply linked with their decapitalization, low renting rates which did not allow to cover maintenance of housings' resources, rents were government- regulated, so they did not cover the cost of maintenance. This policy turned out to be ineffective. The market changes implemented in the economy were also applied to the housing sector-they became a market good instead of a social privilege, which was subject to all rules of buying, selling, pricing and financing as all other market goods. Some of legal regulations aimed at solving this problem were implemented (starting 1994), however the long run plan of dwellings policy was not designed. The paper contains a diagnosis of dwellings' market in Poland and a comparison with other countries..