Karolina Malesa*, Tomasz Malesa**

Popyt na lokale mieszkalne w różnych województwach Polski a kształtowanie się cen nieruchomości

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości stanowi znaczący sektor gospodarki państwa, ponieważ jest ściśle powiązany z innymi sektorami gospodarki krajowej, przez co silnie oddziałuje na stabilność makroekonomiczną oraz finansową państwa. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce podlega ciągłym przemianom w czasie ze względu na ustanawiane prawo, zmieniającą się sytuację makroekonomiczną w kraju, zmiany demograficzne oraz zachowania podmiotów działających na rynku.

Celem niniejszego artykułu jest omówienie sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w Polsce w poszczególnych województwach. Analiza została podjęta na podstawie danych GUS dotyczących rynku lokali mieszkalnych w latach 2014–2016.

Artykuł składa się z trzech części. W pierwszej części opracowania wyjaśniono, na czym polega specyfika rynku nieruchomości, omówiono, jak kształtuje się popyt oraz podaż na rynku nieruchomości, scharakteryzowano rynek nieruchomości w ujęciu systemowym oraz wyjaśniono, jak przebiegają cykliczne wahania na rynku nieruchomości. Z kolei w części drugiej tekstu przeanalizowano obecną sytuację panującą na rynku lokali mieszkalnych w Polsce, uwzględniając sytuację w poszczególnych województwach kraju. Następnie analizie zostały poddane zmiany wskaźników makroekonomicznych w poszczególnych województwach w celu zbadania ich potencjalnego wpływu na zmiany poziomu cen i popytu na rynku lokali mieszkalnych.

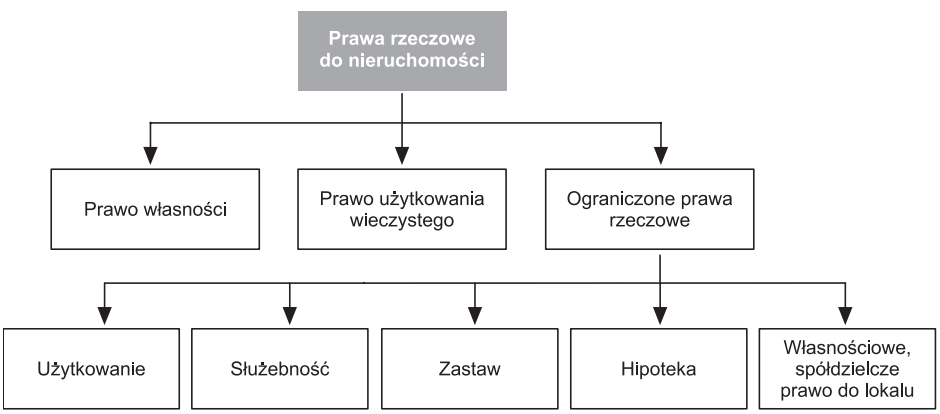
* Mgr Karolina Malesa – doktorantka w Katedrze Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.

** Mgr Tomasz Malesa – doktorant w Katedrze Gospodarki Narodowej Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

W części trzeciej przedstawiono trendy panujące na rynku nieruchomości. Syntetyczna konstatacja wieńczy niniejsze opracowanie.

Specyfika rynku nieruchomości

Specyfika rynku nieruchomości wynika z cech nieruchomości oraz występowania różnych praw do nieruchomości. Do najważniejszych cech nieruchomości zaliczamy nieprzenoszalność nieruchomości. Bez względu na to, kto jest właścicielem nieruchomości, pozostaje ona zawsze w tym samym miejscu, więc przedmiotem obrotu nie jest nieruchomość, lecz prawa do niej (nieruchomości nie można przenieść, więc przenoszone są prawa do niej). Nieruchomości nie można zatem wyprodukować w dowolnym miejscu na świecie, żeby koszty produkcji były jak najniższe, ani też nie można ich sprzedać na rynku, na którym możemy uzyskać najwyższą cenę sprzedaży. Wartość nieruchomości można natomiast podnieść poprzez inwestycję, remont czy też rozbudowę, co zwiększa liczbę osób potencjalnie zainteresowanych daną nieruchomością. Co więcej, inwestycje w nieruchomość mogą tak bardzo przekształcić jej użyteczność, że stanie się ona zupełnie odmienną jakościowo rzeczą. Przykładem takiej sytuacji może być zabudowanie działki, dzięki czemu staje się odmienną nieruchomością i zyskuje na wartości (Bryx, 2006: 43).



Rysunek 1. Rodzaje praw rzeczowych do nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie Kodeksu cywilnego.

Występowanie różnych praw do nieruchomości pozwala właścicielowi nieruchomości czerpać korzyści nie tylko ze sprzedaży prawa do nieruchomości, ale również ze sprzedaży innych praw związanych z nieruchomościami. Wyróżniamy następujące prawa rzeczowe do nieruchomości:

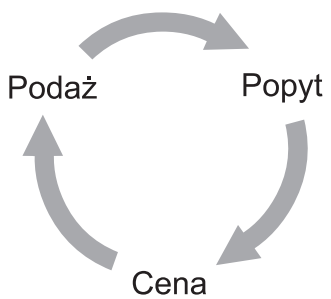
- prawo własności,
- prawo użytkowania wieczystego,

– ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, hipoteka).

Wymienione prawa mają charakter majątkowy, są zbywalne, zatem można je przenieść na drugą osobę. Ograniczone prawa rzeczowe są to prawa na rzeczy cudzej, zatem dla właściciela lub użytkownika wieczystego stanowią obciążenie jego nieruchomości, a uprawnionemu do nieruchomości dają możliwość korzystania z niej (Bryx, 2006: 43–44).

Popyt i podaż na rynku nieruchomości

Pomimo odmienności rynku nieruchomości, ze względu na specyficzne cechy nieruchomości oraz prawa z nimi związane, mechanizm rynkowy działa w pełni również i na tym rynku. Rozmiar oraz dynamikę rynku nieruchomości kształtują zatem popyt, podaż oraz cena. Mechanizm rynkowy wyjaśnia zależności pomiędzy tymi trzema elementami. Każda zmiana dokonywana w jednym elemencie zmienia pozostałe elementy, tj. podaż zależy od cen i popytu, popyt kształtuje się pod wpływem cen i podaży, a cena zależy od popytu i podaży.

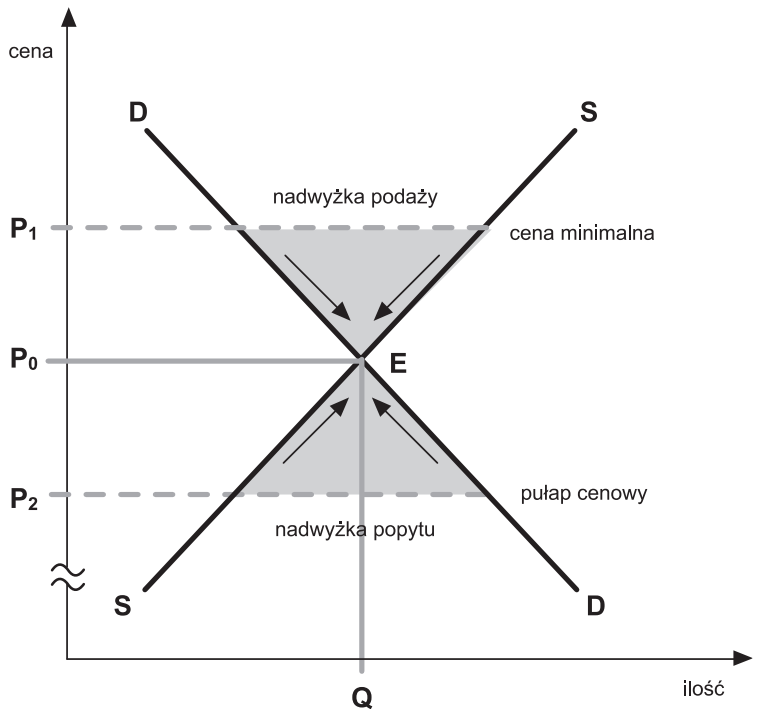


Rysunek 2. Zależność między trzema elementami rynku

Źródło: opracowanie własne.

Podstawowym przedmiotem podaży na rynku nieruchomości jest prawo własności i prawo wieczystego użytkowania nieruchomości. Ponadto na rynku nieruchomości również inne prawa tworzą podaż, na przykład użytkowanie nieruchomości. Podaż na rynku nieruchomości objęta jest takimi samymi zasadami jak obrót innymi dobrami. Zwiększenie podaży powoduje obniżenie ceny, lecz zmiana podaży na rynku nieruchomości nie jest możliwa w szybkim tempie ze względu na czasochłonny i kapitałochłonny cykl inwestycyjny, który trwa co najmniej kilkanaście miesięcy lub kilka lat. Mimo to krzywa podaży *S* widoczna na wykresie (rys. 3) obrazuje również podaż nieruchomości, jednakże stopień nachylenia krzywej podaży do osi Y lub X jest różny dla odmiennych dóbr. Z kolei malejąca cena dobra zwiększa popyt, gdyż staje się ono dostępne dla większej liczby nabywców. Popyt na rynku nieruchomo-

ści można zobrazować za pomocą krzywej *D* z tym, że stopień nachylenia krzywej podaży do osi Y lub X jest różny dla odmiennych dóbr, tak jak w przypadku krzywej podaży (Bryx, 2006: 21–26).



Rysunek 3. Równowaga rynkowa

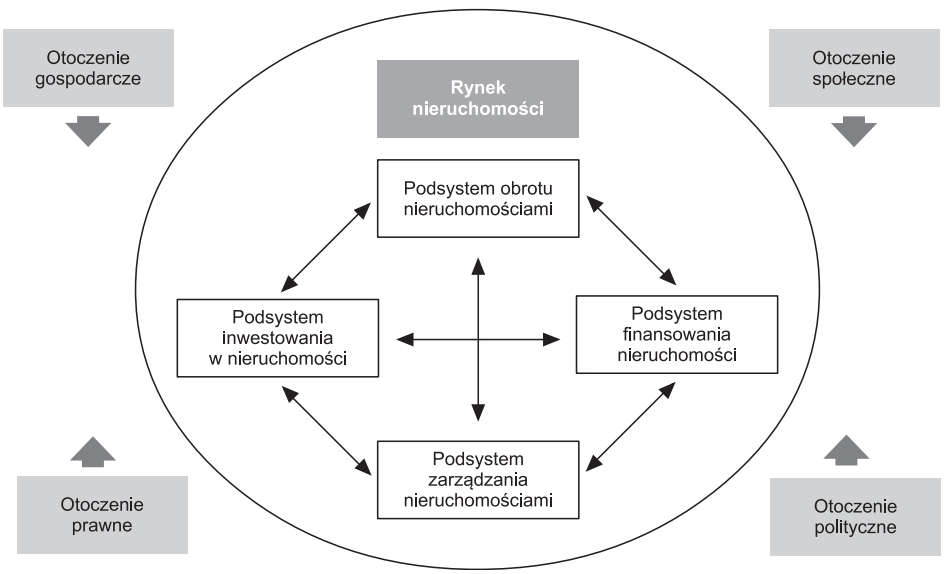
Źródło: *Równowaga rynkowa*, Wikipedia.

Pomimo występowania na rynku nieruchomości swobody kształtowania popytu i podaży rynek nieruchomości jest niedoskonały, ponieważ mechanizm kształtowania ceny równowagi nie działa w pełni prawidłowo. Mechanizm ten wyznacza wielkość ceny, przy której na danym rynku następuje zrównanie się popytu i podaży. Nieprawidłowość tego mechanizmu wynika ze wspomnianych już specyficznych cech nieruchomości. Mianowicie podaż nieruchomości jest ograniczona, co wiąże się z niezmiennością ich lokalizacji oraz długiego i kosztownego procesu produkcji. Rynek nieruchomości reaguje zatem z opóźnieniem na zmianę popytu. Ponadto aby dany rynek można było uznać za doskonały, musi być on jednorodny, uczestnicy muszą posiadać dużą wiedzę o rynku oraz na rynku musi obowiązywać swoboda wejścia i wyjścia. Tymczasem rynek nieruchomości jest niepowtarzalny, nie istnieją dwie takie same nieruchomości. Transakcje kupna-sprzedaży zawierane na rynku nieruchomości są poufne, co prowadzi do niewiedzy uczestników rynku o cenach transakcyjnych nieruchomości. Dużą barierą w wejściu na rynek nieruchomości jest odpowiedni kapitał, gdyż ceny nieruchomości są wysokie, co tłumaczy z kolei małą liczbę transakcji zawieranych na rynku.

Co więcej, popyt i podaż na rynku nieruchomości są mało elastyczne. O rynku możemy powiedzieć, że jest elastyczny, wówczas gdy występuje na nim szeroki asortyment jednego dobra lub możemy wystawić na sprzedaż każdy rodzaj dostępnego towaru. Źródłem małej elastyczności popytu jest skończona liczba nieruchomości (nieruchomość traktowana jako fragment powierzchni ziemi), które nie posiadają substytutów. Natomiast o małej elastyczności podaży decyduje w dużej mierze długość cyklu budowlanego (Główka, 2012a: 20–22).

Rynek nieruchomości jako system

Rynek nieruchomości stanowi część rynku kapitałowego, definiowany jest jako zbiór ogółu transakcji zbycia lub nabycia nieruchomości oraz szerzej jako całokształt warunków, w których następuje transfer praw do nieruchomości (Główka, 2012b: 23–33). Coraz częściej w literaturze możemy spotkać sformułowania typu *rynek jako system*, *system rynkowy*. Według analizy systemowej i teorii systemów pojęcie *system* można zdefiniować jako „wyodrębniony zbiór elementów (materialnych lub abstrakcyjnych), wzajemnie powiązanych, rozważany jako całość, z określonego punktu widzenia, mający przy tym takie właściwości, których nie posiadają jego elementy" (Jajuga i in., 1993: 19). Przywołana definicja pozwala spojrzeć na rynek nieruchomości w ujęciu systemowym jako na zbiór elementów, który łączą wzajemne relacje.



Rysunek 4. Rynek nieruchomości jako system

Źródło: Bryx, 2006: 88.

Na rysunku 4 przedstawiono cztery główne elementy rynku nieruchomości, z których każdy pozostaje w relacji z pozostałymi trzema elementami. Każdy z tych elementów pozostaje ponadto pod oddziaływaniem czterech systemów: gospodarczego, społecznego, prawnego i politycznego. System nieruchomości jest ściśle związany z systemem społeczno-gospodarczym, który go otacza. System gospodarczy nie może funkcjonować bez nieruchomości, które współtworzą PKB oraz stanowią znaczną część majątku narodowego. Nieruchomości mieszkaniowe zaspokajają także podstawowe potrzeby społeczeństwa, zatem są ściśle powiązane z otoczeniem społecznym.

Każda transakcja na rynku nieruchomości zawarta jest w ramach określonych istniejącym prawem, zatem otoczenie prawne również silnie oddziałuje na tenże rynek. Co więcej, rynek nieruchomości nie pozostaje wolny także od wpływów bieżącej polityki państwa, gdyż nieruchomości są dobrami o dużej wartości. Związki polityki z rynkiem nieruchomości mogą być bardzo różne, natomiast to właśnie polityka tworzy bieżące prawo, ulegając różnym wpływom – liberalizmowi, nacjonalizmowi itd. Otoczenie polityczne systemu nieruchomości to kwestie związane z istnieniem ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami, możliwościami ich posiadania czy też sposobu traktowania obywateli kraju i państw obcych (Bryx, 2006: 83–97).

Wahania cykliczne na rynku nieruchomości

Wszystkie rynki, podobnie jak cała gospodarka, podlegają wahaniom z różnym nasileniem, przede wszystkim o charakterze koniunkturalnym. Fluktuacjom podlega zatem i rynek nieruchomości. Cykl rynku nieruchomości może być definiowany jako wahania popytu, podaży, cen oraz zasobów nieruchomości względem ich trendów długookresowych lub wartości przeciętnych (zob. więcej Baum, 2000). Na rynku nieruchomości przebieg zmian koniunkturalnych może się różnić w poszczególnych segmentach tego rynku, a wahania te mają najczęściej zasięg ogólnokrajowy z powodu zmieniającej się sytuacji gospodarczej kraju. Za segment rynku nieruchomości najbardziej wrażliwy na zmiany koniunktury gospodarczej uznaje się rynek nieruchomości przemysłowych i biurowych. Cykliczność tych segmentów rynku nieruchomości jest dodatkowo wzmożona przez międzynarodowy przepływ kapitału, dużą dźwignię finansową czy też małą płynność tych rynków. Jeśli chodzi o segment rynku mieszkaniowego, to zmiany koniunkturalne najczęściej mają zasięg lokalny, rynek ten może słabo podążać za fazami cyklu koniunkturalnego. Rozwój nieruchomości mieszkaniowych zależy w głównej mierze od interwencjonizmu państwa, czynników demograficznych oraz dochodu na zatrudnionego. Często banki udzielają kredytów ze środków gwarantowanych ustawowo w ramach programów rządowych na zasadach odbiegających od zasad rynkowych. Oznacza to, że nawet przy malejącym trendzie rozwoju gospodarki jeden region może przeżywać ożywienie.

Źródła wahań koniunkturalnych na rynku nieruchomości dzielimy na (Trojanek, 2008: 74–75):

– egzogeniczne (zewnętrzne) – powstają na skutek zmian stóp procentowych lub zmiany poziomu dochodów,
– endogeniczne (wewnętrzne) – uwarunkowane na przykład opóźnieniami w reakcji podaży na zmiany na rynku.

Wahania występujące na rynku nieruchomości mogą być analizowane na rynkach krajowych, regionalnych oraz lokalnych. W krajach, w których rynek nieruchomości mieszkaniowych jest dojrzały, w celu zbadania zmian występujących na tym rynku często wykorzystywane są w badaniach modele ekonometryczne. Na rynku nieruchomości najlepiej rozpoznane są dwie grupy cykli:

– cykle krótkie 4–5-letnie (zwane cyklami popytowymi) – są następstwem zmian po stronie popytu, podlegają najsilniejszym wpływom cykli koniunkturalnych,
– cykle 9–10-letnie – są następstwem zmian po stronie podaży (Kucharska-Stasiak, 2016: 100–108).

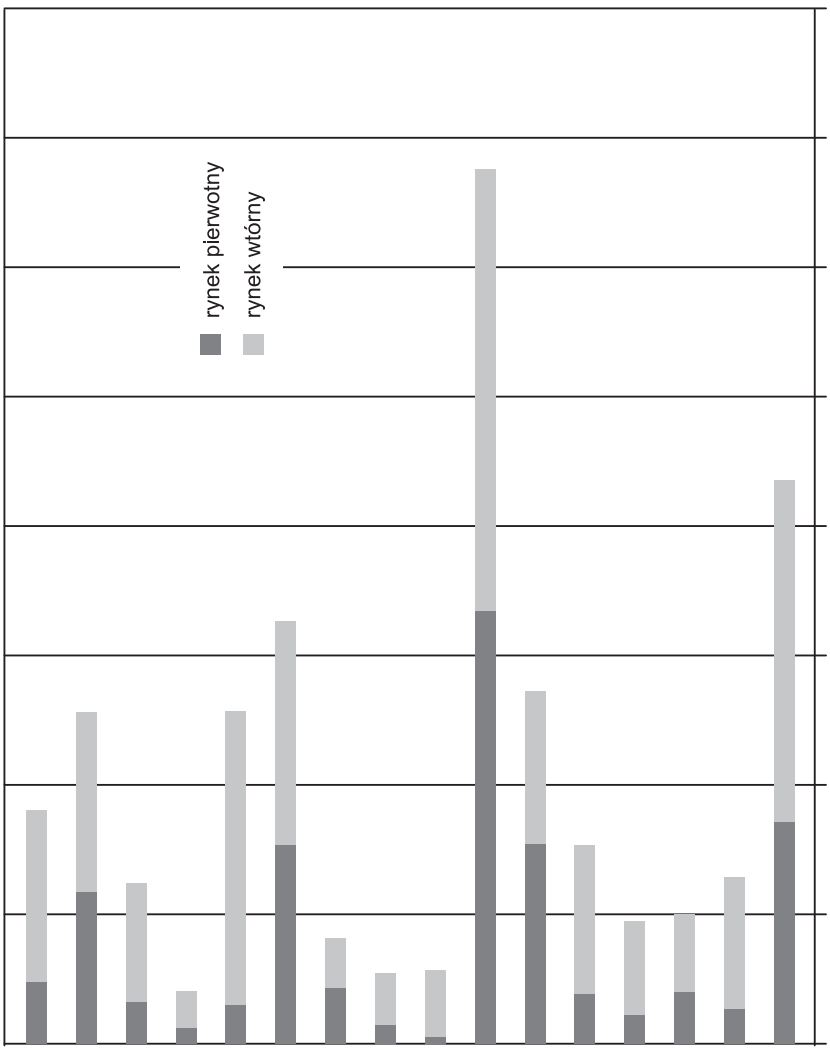
Rynek nieruchomości jest również podatny na zmiany sezonowe. Widoczne są one zarówno na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (zazwyczaj wiosną możemy zaobserwować rosnące ceny gruntów), na rynku nieruchomości mieszkaniowych (rozpoczęcie roku szkolnego i akademickiego wywołuje wzrost cen na rynku lokat i najmu w dużych miastach w miesiącach wrzesień–październik) oraz na rynku biurowym i magazynowym (związane z sezonowością produkcji). Rynek nieruchomości podlega również wahaniom przypadkowym związanym z wojnami czy kataklizmami (np. powódź).

Sytuacja na rynku lokali mieszkalnych w Polsce

W 2016 roku w Polsce odnotowano 173,5 tys. transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, co odpowiadało 42,8% wszystkich odnotowanych transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości (rys. 5). Wartość obrotu lokalami mieszkalnymi została oszacowana na 41 983 237 tys. zł, co stanowiło 38,4% wartości obrotów nieruchomościami ogółem.

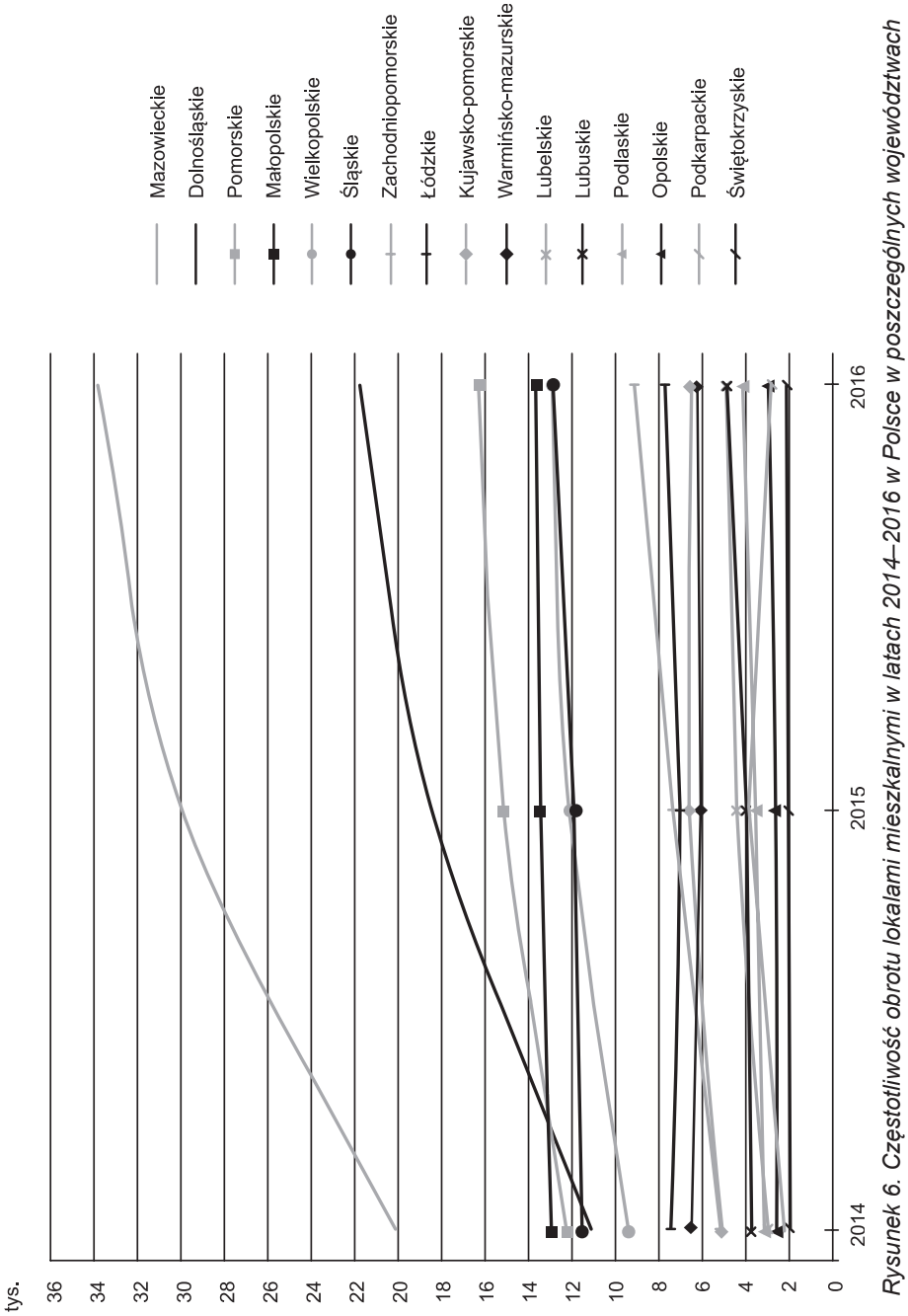
Wśród transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych najwięcej, zarówno pod względem liczby, jak i wartości przeprowadzonych transakcji, stanowiły lokale trzyizbowe (odpowiednio 40,1% liczby wszystkich transakcji oraz 38,3% wartości wszystkich rynkowych transakcji). Najczęściej były to lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m^2, które stanowiły 46,8% liczby wszystkich lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości oraz 42,7% wartości wszystkich tych transakcji.

Najniższą częstotliwość w odniesieniu do wielkości obrotu lokalami mieszkalnymi w Polsce w 2016 roku odnotowano w województwie świętokrzyskim – 2,1 tys. transakcji kupna-sprzedaży (co stanowiło 1,3% obrotu krajowego), zaś najwyższy poziom wyniósł 33,8 tys. w województwie mazowieckim (co stanowiło 20,9% obrotu krajowego) (rys. 6).



Rysunek 5. Liczba rynkowych transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych według województw i rodzaju rynku w 2016 roku w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2016 r.*, 2017.



Rysunek 6. Częstotliwość obrotu lokalami mieszkalnymi w latach 2014–2016 w Polsce w poszczególnych województwach

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2016 r.*, 2015.

W 2016 roku w Polsce transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych dominowały na rynku wtórnym, stanowiąc 61,3% ogólnej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych oraz 51,9% wartości ogółu transakcji na tym rynku. Na rynkach wojewódzkich sprzedaż lokali mieszkalnych również przeważała na rynku wtórnym. Największą liczbę transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym odnotowano w województwie mazowieckim (17,2% ogólnej liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym). Najmniejszy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym zarejestrowano w województwie świętokrzyskim (1,4% ogólnej liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym) (rys. 5).

Analizując sytuację na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych w 2016 roku, można zaobserwować, iż największą liczbę transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym odnotowano w województwie mazowieckim (26,8% ogólnej liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym). Najmniejsze zainteresowanie obrotem lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym zarejestrowano w województwie opolskim (0,5% ogólnej liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym).

W latach 2014–2016 we wszystkich województwach, oprócz województwa warmińsko-mazurskiego, wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi charakteryzowała się stabilną tendencją rosnącą. Na szczególną uwagę zasługuje przypadek województwa dolnośląskiego, w którym odnotowano prawie dwukrotne zwiększenie się obrotu lokalami mieszkalnymi (wzrost o 96%). Porównując natomiast rok 2016 do roku 2015 spadek liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych odnotowano w dwóch województwach: podkarpackim (spadek aż o 22,5%) oraz kujawsko-pomorskim (spadek o 1,9%).

Ceny na rynku lokali mieszkalnych w Polsce

Średnia cena za 1 m^2 sprzedanych lokali mieszkalnych w Polsce w 2016 roku wyniosła 4635 zł. Na rysunku 7 zostało ukazane zróżnicowanie cen w poszczególnych województwach Polski. Ceny za 1 m^2 lokalu mieszkalnego przewyższyły średnią krajową tylko w trzech województwach: mazowieckim (6721 zł), małopolskim (5787 zł) i pomorskim (5055 zł), w pozostałych województwach ceny utrzymywały się poniżej średniej krajowej. Najniższe średnie ceny za 1 m^2 sprzedanych lokali mieszkalnych, wynoszące poniżej 3 000 zł, zostały odnotowane w województwie lubuskim (2728 zł), opolskim (2741 zł) oraz śląskim (2778 zł).

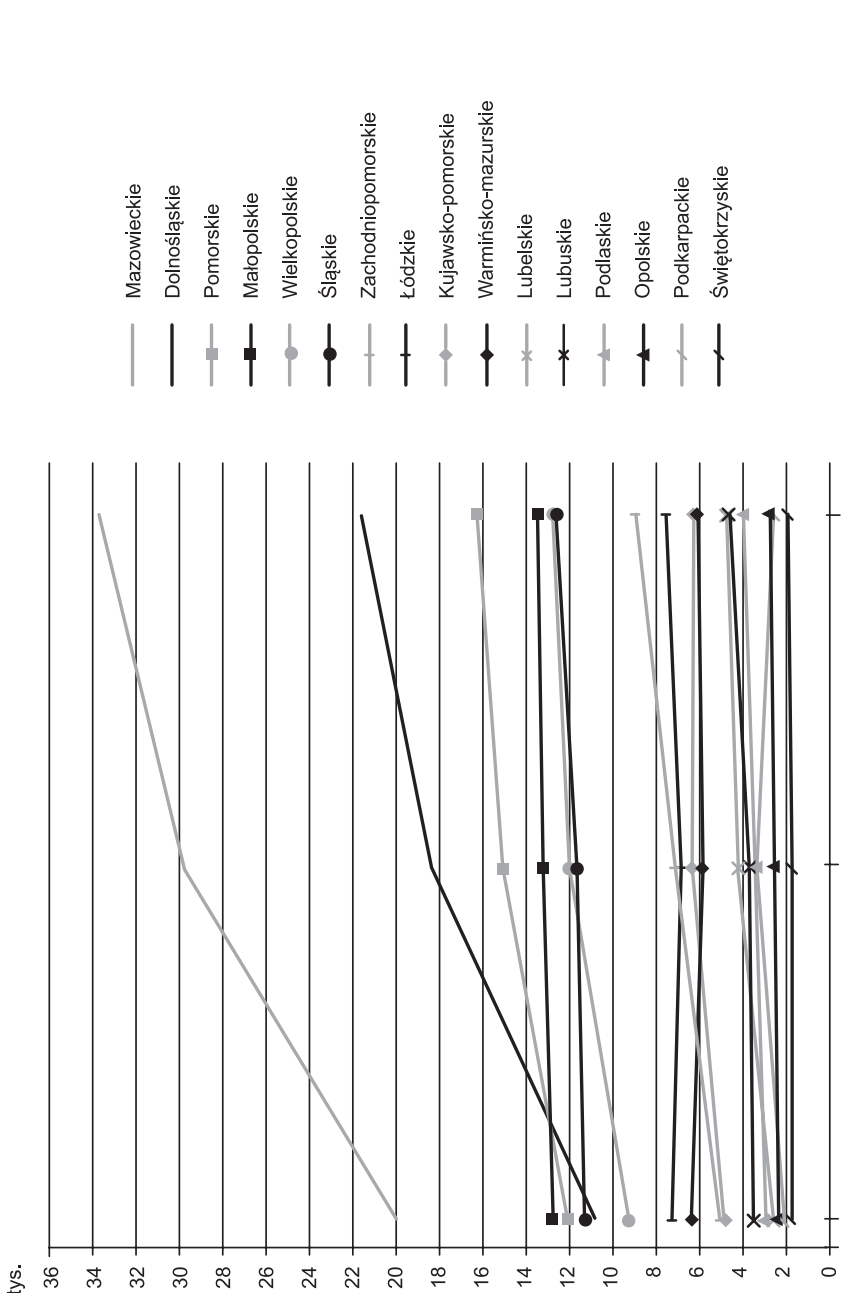
Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym są znacznie zróżnicowane. Wyższe ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wynikają z ich lepszej jakości i lepszego dostosowania do potrzeb i oczekiwań kupujących.

Na rynku pierwotnym średnia cena za 1 m^2 sprzedanych lokali mieszkalnych w 2016 roku w Polsce wyniosła 5613 zł. Najwyższe średnie ceny 1 m^2 sprzedanych

lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym powyżej średniej krajowej zostały odnotowane w województwie mazowieckim (6749 zł) oraz małopolskim (6404 zł). Najniższe ceny, poniżej 4000 zł za 1 m^2 sprzedanych lokali mieszkalnych, zostały natomiast odnotowane w województwie lubuskim (3399 zł), śląskim (3855 zł) oraz warmińsko-mazurskim (3905 zł).

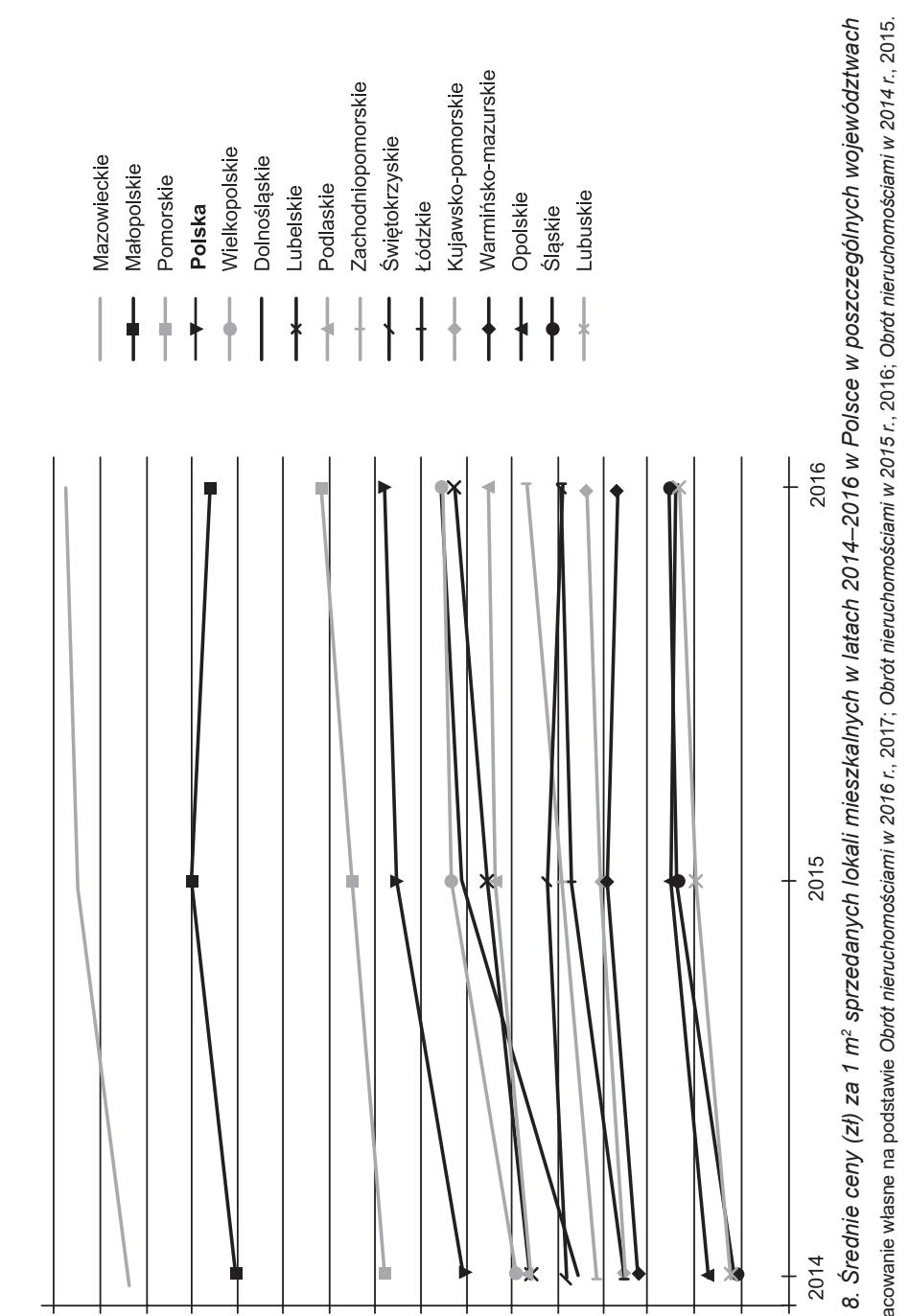
Z kolei na rynku wtórnym średnia cena za 1 m^2 sprzedanych lokali mieszkalnych w Polsce w 2016 roku wyniosła 3990 zł. Najwyższe średnie ceny za 1 m^2 sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych powyżej średniej krajowej zaobserwowano w województwie mazowieckim (6691 zł), małopolskim (4964 zł) oraz pomorskim (4553 zł), zaś najniższe ceny, poniżej 3000 zł za 1 m^2, w województwie lubuskim (2513 zł), opolskim (2567 zł) oraz śląskim (2611 zł).

W latach 2014–2016 w większości województw ceny lokali mieszkalnych wykazywały tendencję rosnącą (rys. 8). Największy wzrost cen tego typu nieruchomości w 2016 roku w porównaniu do roku 2015 odnotowano w województwie zachodniopomorskim (wzrost o 6,2%), natomiast największy spadek cen odnotowano w województwie podkarpackim (spadek o 9,2%). Oprócz województwa podkarpackiego spadek cen wartości lokali mieszkalnych w 2016 roku w odniesieniu do roku 2015 odnotowano również w czterech innych województwach, tj. opolskim (spadek o 1%), małopolskim (spadek o 1,8%), warmińsko-mazurskim (spadek o 2,2%) oraz świętokrzyskim (spadek o 2,9%). Z kolei największy wzrost cen lokali mieszkalnych w 2016 roku w porównaniu do 2014 roku odnotowano w województwie dolnośląskim (wzrost o 26%), natomiast najniższy w województwie świętokrzyskim (wzrost o 1%).



Rysunek 7. Średnie ceny (zł) za 1 m² sprzedanych lokali mieszkalnych w 2016 roku w Polsce według województw i rodzaju rynku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2016 r.*, 2017.



Rysunek 8. Średnie ceny (zł) za 1 m² sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2014–2016 w Polsce w poszczególnych województwach

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2016 r.*, 2017; *Obrót nieruchomościami w 2015 r.*, 2016; *Obrót nieruchomościami w 2014 r.*, 2015.

Wskaźniki makroekonomiczne i ich wpływ na rynek lokali mieszkalnych w Polsce

Z tabeli 1 wynika, iż w analizowanym okresie można zaobserwować systematyczną poprawę wskaźników makroekonomicznych powiązanych z rynkiem pracy. W województwach, w których przy jednoczesnym wzroście przeciętnego wynagrodzenia, wzroście poziomu wskaźnika zatrudnienia oraz spadku stopy bezrobocia odnotowano wzrost częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi, można stwierdzić poprawę płynności na rynku lokali mieszkalnych i poprawę warunków finansowych uczestników tego rynku biorących udział w obrocie lokalami mieszkalnymi.

W województwach, w których wzrostowi średnich cen lokali mieszkalnych towarzyszył jednocześnie wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wzrost liczby lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania, mamy do czynienia z nienasyceniem popytu oraz nabywaniem mieszkań w celach inwestycyjnych.

W województwie zachodniopomorskim, wielkopolskim, śląskim, pomorskim, podlaskim, opolskim, mazowieckim, lubuskim oraz łódzkim można zaobserwować, iż w badanym przedziale czasu polepszeniu koniunktury na rynku pracy towarzyszył wzrost średnich cen na rynku lokali mieszkalnych. Optymizm gospodarczy, wywołany przez pozytywne wskaźniki na rynku pracy, spowodował wzrost popytu na lokale mieszkalne, co przełożyło się na wzrost ich średnich cen.

W województwie podkarpackim spadek średnich cen lokali mieszkalnych nie przyczynił się do wzrostu obrotu tymi lokalami, natomiast nie wpłynęło to również negatywnie na wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W województwie warmińsko-mazurskim spadek średnich cen lokali mieszkalnych w niewielkim stopniu wpłynął na wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, spadła natomiast liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, co może świadczyć o chwilowym zastoju w rozwoju rynku. W województwie kujawsko-pomorskim również możemy mieć do czynienia z chwilowym regresem ze względu na zmniejszony obrót lokalami mieszkalnymi oraz spadek liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W województwie zachodniopomorskim rynek lokali mieszkaniowych jest obecnie w fazie wzrostu, o czym świadczy wzrost liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży na tym rynku oraz wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Taka sama sytuacja występuje na rynku lokali mieszkalnych w województwie wielkopolskim, świętokrzyskim, śląskim, pomorskim, dolnośląskim oraz małopolskim. W województwie podlaskim w 2015 roku w stosunku do roku 2014 nastąpił wzrost liczby mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, a następnie w 2016 roku odnotowano spadek

w stosunku do roku 2015. Biorąc pod uwagę fakt, iż liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2014–2016 systematycznie rosła, może to sygnalizować ożywienie rynku.

W województwie mazowieckim na rynku lokali mieszkalnych obserwujemy fazę stabilizacji. W województwie łódzkim, wielkopolskim i lubuskim w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 spadła liczba transakcji na rynku lokali mieszkalnych, a następnie wzrosła w 2016, co mogło świadczyć o krótkotrwałym nasyceniu rynku. W województwie lubelskim, podlaskim i zachodniopomorskim nasycenie rynku zaobserwowano w 2016 roku.

Tabela 1. Wskaźniki makroekonomiczne dla województw dotyczące rynku pracy w Polsce w latach 2014–2016

	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej (zł)			Wskaźnik zatrudnienia ogółem (%)			Stopa bezrobocia według BAEL (%)		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
dolnośląskie	4474	4417	4116	50,0	51,4	53,3	9,1	7,0	5,4
kujawsko-pomorskie	3588	3724	3848	49,4	50,7	51,0	10,6	8,0	7,4
lubelskie	3781	3854	4029	50,7	50,8	50,6	9,9	9,3	8,0
lubuskie	3581	3718	3963	49,6	51,1	53,0	8,4	6,3	4,7
małopolskie	3916	4161	4213	50,8	51,5	53,1	9,1	7,2	5,2
mazowieckie	5048	5231	5403	57,1	57,3	56,6	7,2	6,4	5,5
opolskie	3737	3958	4132	49,8	50,8	51,9	7,8	6,5	5,0
podkarpackie	3571	3672	3837	46,9	48,0	50,6	14,0	11,7	9,6
podlaskie	3717	3827	3985	50,8	52,1	52,5	9,1	6,9	6,8
pomorskie	4164	4350	4468	50,9	53,7	54,5	8,6	6,6	5,7
śląskie	4459	4557	4535	49,2	49,3	50,5	8,6	7,2	5,4
świętokrzyskie	3582	3791	3904	49,0	50,4	50,2	11,3	10,1	8,9
warmińsko-mazurskie	3536	3713	3828	46,1	47,2	49,0	9,8	9,4	8,8
wielkopolskie	3772	3849	4008	53,2	54,2	55,3	7,7	5,8	4,8
zachodniopomorskie	3818	3974	4177	48,3	48,0	49,6	8,5	7,5	6,9
łódzkie	3877	4018	4171	53,1	52,9	53,4	8,8	7,7	5,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Bank danych lokalnych*.

Tabela 2. Wskaźniki makroekonomiczne dla województw dotyczące rynku lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2014–2016

	Średni poziom cen lokali mieszkalnych (zł/m²)			Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych (szt.)			Budynki mieszkalne wielorodzinne nowo oddane do użytkowania (szt.)			Liczba mieszkań w budynkach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (szt.)		
	2014	**2015**	**2016**	**2014**	**2015**	**2016**	**2014**	**2015**	**2016**	**2014**	**2015**	**2016**
dolnośląskie	3378	4136	4268	11086	18478	21758	526	507	660	9415	12824	14402
kujawsko-pomorskie	3071	3217	3321	5075	6540	6414	111	126	128	3731	4110	3075
lubelskie	3709	3975	4179	2949	4424	4937	102	116	151	1212	2627	2180
lubuskie	2366	2603	2728	3663	3886	4785	65	100	109	2160	1995	2729
małopolskie	5614	5893	5787	12930	13440	13641	438	468	523	5629	8710	10929
mazowieckie	6307	6654	6721	20140	29963	33779	837	1144	1142	23777	28811	27154
opolskie	2523	2768	2747	2561	2601	2911	40	35	35	273	302	689
podkarpackie	2797	3661	3323	2172	3585	2778	103	173	119	1559	1692	2989
podlaskie	3702	3920	3968	3145	3582	4116	62	97	100	1842	2557	2062
pomorskie	4640	4862	5055	12232	15156	16344	382	579	665	8257	9235	10853
śląskie	2343	2736	2778	11474	11892	12907	266	333	347	2670	4129	5017
świętokrzyskie	3451	3574	3472	1874	1935	2092	52	57	31	503	519	1106
warmińsko-mazurskie	2974	3181	3111	6451	6077	6195	103	91	135	1858	3821	2481
wielkopolskie	3777	4208	4256	9387	12103	12883	808	976	1254	9354	9201	12684
zachodniopomorskie	3256	3493	3710	5189	7313	9066	178	182	234	2542	4493	4276
łódzkie	3081	3422	3486	7381	7032	7676	65	100	109	2707	2222	4017

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Bank danych lokalnych*.

Trendy na rynku lokali mieszkalnych w Polsce

W Polsce sektor nieruchomości mieszkaniowych jest ściśle powiązany z sektorem finansowym, dzięki czemu możliwe jest finansowanie ich budowy i zakupu. Od 2015 roku w Polsce obserwuje się historycznie najniższy poziom stóp procentowych złotowych kredytów mieszkaniowych. Niższa cena kredytu w dużej mierze wpływa na popyt na rynku lokali mieszkalnych, gdyż jest to korzystne zjawisko dla potencjalnych kredytobiorców i zachęca do zakupu lokali mieszkalnych finansowanych kredytem. W 2016 roku na akcję kredytową miał również w dużej mierze wpływ program rządowy Mieszkanie dla Młodych. W ramach tego programu udzielono wsparcia w wysokości 700 mln zł, co było związane z 27 tys. nowych umów kredytowych na kwotę opiewającą na około 4,5 mld zł, z czego 11,5 tys. kredytów dotyczyło transakcji na rynku mieszkaniowym wtórnym (*Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.*, 2017). Najwyższy udział nowo udzielonych kredytów dominował w strefach podmiejskich, wsiach i małych miastach. Niskie stopy procentowe nie tylko zachęcają do zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, ale przy jednoczesnym wzroście stawek czynszu za wynajem nieruchomości mieszkaniowych skłaniają do zakupu mieszkania w celach inwestycyjnych. Niskie stopy depozytów bankowych sprawiają, że Polacy rezygnują z oszczędzania na rachunku bankowym i decydują się na zakup mieszkania ze zgromadzonych oszczędności uzupełnionych kredytem mieszkaniowym o brakującą kwotę.

Ważnym czynnikiem, wynikającym z cykliczności charakteru rynku nieruchomości mieszkaniowych, pomagającym ocenić występujące zjawiska na rynku, jest określenie fazy cyklu, w jakiej obecnie znajduje się dany rynek. Do podstawowych wskaźników pozwalających określić fazę cyklu na rynku mieszkaniowym zaliczamy liczbę sprzedanych mieszkań. Od 2014 roku w największych miastach Polski można zaobserwować znaczne ożywienie na rynkach lokali mieszkalnych, które w kolejnych latach przeobraziło się w ekspansję. W 2016 roku podaż dynamicznie zareagowała na zwiększony popyt, o czym świadczy duży wzrost liczby nowych projektów na rynku lokali mieszkalnych, który przewyższa nawet wartości odnotowane w latach 2006–2008.

Do najważniejszych czynników wpływających na popyt konsumpcyjny na rynku lokali mieszkalnych zaliczamy cenę mieszkań oraz oprocentowanie kredytów. W ostatnich dwóch latach coraz większe znaczenie ma również popyt inwestycyjny, który wiąże się z wykorzystaniem oszczędności własnych. Kupujący mieszkanie porównuje stopę zwrotu, którą może wygenerować z wynajmu mieszkania ze stopą zwrotu z dotychczasowych inwestycji.

Podsumowanie

W 2016 roku w większości województw odnotowano poprawę ekonomicznej sytuacji gospodarstw domowych (niższa stopa bezrobocia, wyższy poziom wynagrodzeń), dzięki czemu nastąpił wzrost popytu na lokale mieszkalne.

W 2016 roku wzrost popytu na rynku lokali mieszkalnych wpłynął pozytywnie na sytuację deweloperów w Polsce, a liczba oddanych mieszkań oraz nowo rozpoczętych mieszkań osiągnęła rekordową liczbę, lecz mimo tego na rynku lokali mieszkalnych nie odnotowano nadpodaży.

W analizowanym roku wskaźnik dostępności mieszkań uległ poprawie ze względu na szybsze tempo wzrostu poziomu przeciętnych płac niż wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynkach wojewódzkich.

Na rynku lokali mieszkalnych przebieg zmian koniunkturalnych jest odmienny w każdym z województw i pozostaje w silnej korelacji z rynkiem kredytów hipotecznych.

Pozytywny wpływ na zdolność kredytową gospodarstw domowych mają niskie stopy procentowe kredytów złotowych oraz wzrost wynagrodzeń.

Dużym zainteresowaniem cieszą się lokale mieszkalne objęte rządowym programem dofinansowania Mieszkanie dla Młodych.

Coraz częściej lokale mieszkalne nie są nabywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, lecz jako inwestycja.

Bibliografia

Bank danych lokalnych, GUS, https://bdl.stat.gov.pl [dostęp: 9.06.2018].

Baum A. (2000), *Evidence of Cycles in European Commercial Real Estate Markets and Some Hypotheses*, „Working Papers in Land Management and Development", University of Reading, 05.2000.

Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa.

Główka G. (2012a) (red.), *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa.

Główka G. (2012b), *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.

Jajuga J., Jajuga K., Wrzosek K., Wrzosek S. (1993), *Elementy teorii systemów i analizy systemowej*, Wydawnictwo AE, Wrocław.

Kucharska-Stasiak E. (2016), *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Obrót nieruchomościami w 2014 r. (2015), Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa.

Obrót nieruchomościami w 2015 r. (2016), Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa.

Obrót nieruchomościami w 2016 r. (2017), Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r. (2017), Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Równowaga rynkowa, Wikipedia, https://pl.wikipedia.org/wiki/R%C3%B3wnowaga_rynkowa [dostęp:5.11.2018].

Trojanek R. (2008), *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań.

Summary

The demand for residential property in various Polish provinces and the development of property prices

This article discusses the current situation of the residential market in Poland. Its aim is to present the average prices of residential property and the scale of demand in residential property markets in individual voivodships in Poland. To this end, the 2014–2016 GUS data on the housing market are analysed. The article is organised as follows: a short introduction in the first part of the article is followed by a synthetic account of the real estate market. There is then a discussion of how demand and supply in the real estate market are shaped, a characterisation of the real estate market in terms of the system and a consideration of the cyclical fluctuations of the real estate market. The second part of the article analyses the situation of voivodship residential property markets in Poland (average prices of residential premises, demand and changes in macroeconomic indicators). The third part of the article presents trends in the real estate market. The article ends with a concise summary.

Keywords: property, real estate, property market, real estate market, residential premises, primary market, real estate prices, secondary market, supply in the real estate market, demand in the real estate market

Słowa kluczowe: nieruchomość, mieszkanie, rynek nieruchomości, nieruchomości mieszkalne, ceny nieruchomości, popyt na rynku nieruchomości, podaż na rynku nieruchomości, rynek pierwotny, rynek wtórny, lokale mieszkalne