



# Czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych

**Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego**

Warszawa, 30 wrzesień 2005 r.



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



## Czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych

**1. Uwarunkowania makroekonomiczne**

**2. Popyt na mieszkania:**

- ceny nieruchomości mieszkaniowych na lokalnych rynkach
- różnice poziomu dochodów osiąganych przez gospodarstwa domowe w regionach
- czynniki demograficzne

**3. Podaż i stan zasobów mieszkań w regionach**

**4. Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych:**

- środki własne
- kredyty udzielone w PLN i walutach
- zmiany stóp procentowych kredytów na cele mieszkaniowe





## Czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych

demograficzne		zasobowe
<b>Ludność</b> <b>Gospodarstwa domowe i rodzin</b> <b>Migracje wewnętrzne i zewnętrzne</b> <b>Zatrudnienie</b> <b>Bezrobocie</b>		<b>Rozmiary podaży</b> <b>dostępność gruntów</b> <b>zapotrzebowanie na nieruchomości</b> <b>rozwój sieci przedsiębiorstw</b> <b>zasoby pieniężne ludności</b> <b>konkurencja innych opcji inwestycyjnych</b>
<b>Produkt Krajowy Brutto</b> <b>inflacja</b> <b>koniunktura gospodarcza</b> <b>podział administracyjny kraju</b> <b>aktywność rynku nieruchomości</b> <b>obsługa rynku nieruchomości</b>		<b>Ustawodawstwo</b> <b>ceny, opłaty, czynsze</b> <b>ubezpieczenia</b> <b>prywatyzacja</b> <b>podatki, umowy notarialne,</b> <b>Kataster, eksmisje</b>
ekonomiczne		instrumentalne

Źródło: L Kałkowski: „Rynek nieruchomości w Polsce”, 2002 r.





## Uwarunkowania makroekonomiczne

Wskaźniki	1995 r.	1996 r.	1997 r.	1998 r.	1999 r.	2000 r.	2001 r.	2002 r.	2003 r.	2004 r.
Inflacja rok poprzedni =100	127,8	119,9	114,9	111,8	107,3	104,1	105,5	101,9	100,9	103,5
Stopa procentowa bezrobocia w %	14,9	13,2	10,3	10,4	13,1	15,1	17,4	18,1	20,0	19,1
Produkt krajowy brutto rok poprzedni =100	107,0	106,0	106,8	104,7	103,7	104,0	101,0	101,3	103,1	105,3

Źródło: Biuletyny statystyczne, GUS





## Zmiany stopy zatrudnienia i stopy procentowej bezrobocia w wybranych krajach Europy zachodniej oraz w Polsce w latach 1990 - 2002

Kraje	Stopa zatrudnienia (%)						Stopa bezrobocia (%)					
	1990	1998	1999	2000	2001	2002	1990	1998	1999	2000	2001	2002
Wielka Brytania*	72,5	71,2	71,7	72,4	72,8	72,7	6,8	6,2	6,1	5,6	4,8	5,1
USA	72,2	73,8	73,9	74,1	73,1	71,9	5,7	4,5	4,3	4,0	4,8	5,9
Unia Europejska	61,5	61,7	62,6	63,6	64,2	64,3	8,4	10,0	9,3	8,4	7,4	7,8
Ogółem OECD	65,1	65,2	65,5	65,7	65,5	65,1	6,0	6,9	6,7	6,2	6,3	6,9
Polska	66,9	58,9	57,5	55,0	53,5	51,7		10,9	12,8	16,4	18,6	19,9

Źródło: OECD, *Employment Outlook, Paris 2003.*





## Uwarunkowania makroekonomiczne

- Struktura sektorowa **produktu globalnego polskiej gospodarki** staje się zbieżna do struktury wysoko rozwiniętych krajów Europy zachodniej.
- W strukturze tworzenia **wartości dodanej brutto** zmniejszył się **udział sektora I** (rolnictwo, leśnictwo, rybołówstwo) **oraz sektora II** (przemysł, budownictwo) na korzyść **sektora III – usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług rynkowych** (na podstawie danych GUS).
- Występują różnice cen w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych województwach Polski.
- W okresie gospodarki rynkowej nastąpił szybszy **rozwój Warszawy** i jej stref podmiejskich w porównaniu z największymi aglomeracjami miejskimi takimi jak **Poznań, Wrocław, Kraków, w tym również w zakresie nieruchomości mieszkaniowych.**
- Inne ważne miasta to **Trójmiasto, Katowice i Łódź**, ośrodki regionalne takie jak **Szczecin, Lublin, Kielce, Bydgoszcz, Rzeszów, Opole, Olsztyn, Gorzów, Zielona Góra i Toruń.**





## Warunki życia ludności w mieszkaniach

1. Według danych IGM W 2002 r. **inwestycje mieszkaniowe** były finansowane w około **60%** ze środków własnych, a w około **26%** z kredytów.
2. Szacuje się, iż wartość kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe dla osób prywatnych i przedsiębiorstw przekroczy **70 mld zł** na koniec 2004 r., co stanowi ponad **20%** portfela kredytowego banków komercyjnych.
3. Przewiduje się **zmniejszenie udziału środków własnych ludności** oraz dalszy dynamiczny przyrost portfela **kredytów zabezpieczonych hipoteką**.





## Stan zasobów nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

- W 2003 r. stan zasobów mieszkaniowych ogółem (na 31.XII) wynosił **12 438 tys. mieszkań**.
- Niedobór mieszkań według spisu powszechnego to **947,6 tys. mieszkań**, przy statystycznym deficycie **1 567 tys.**
- Wskaźnik stopy remontowej utrzymuje się na niskim poziomie około **0,6% kosztów odtworzenia**, co nie umożliwia wykonywania niezbędnych remontów oraz wyburzania zdekapitalizowanych zasobów nieruchomości mieszkaniowych.
- Około **15,9% ogółu mieszkań** to mieszkania substandardowe co stanowiło 1 845 tys. wszystkich mieszkań zamieszkiwanych przez **6,5 mln osób**.
- **W Polsce na podstawie danych Spisu Powszechnego z 2002 r. w miastach żyje około 63% ludności.**
  - W okresie do 2030 r. **prognozuje się obniżenie liczby ludności w miastach o około 3 miliony osób**, co w efekcie spowoduje obniżenie poziomu urbanizacji do około 56%.
  - Podobnie jak w krajach Europy zachodniej przewiduje się **przemieszczanie części ludności miejskiej na tereny wiejskie oraz do okolicznych miast satelitarnych.**





## Warunki życia ludności w mieszkaniach

Wyszczególnienie	Ludność w mieszkaniach ogółem	Ludność zamieszkująca w warunkach <sup>1</sup>							
		bardzo dobrych	dobrych	dostatecznych	złych	bardzo złych			
						razem	ze względu na:		
							nadmierne zaludnienie i brak wodociągu	tylko na nadmierne zaludnienie	tylko na brak wodociągu
<b>w % ogółu</b>									
<b>Ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>8,6</b>	<b>25,0</b>	<b>30,5</b>	<b>23,3</b>	<b>12,2</b>	<b>1,2</b>	<b>8,7</b>	<b>2,3</b>
Miasta	100,0	11,9	26,5	31,7	21,2	8,4	0,3	7,4	0,7
Wieś	100,0	3,2	22,6	28,7	26,7	18,4	2,7	10,7	5,0

Źródło: Narodowy Spis Powszechny, GUS, 2002 r. .





## Mieszkania zamieszkane według okresu wybudowania budynku

Wyszczególnienie	ogółem w tys.	przed 1945	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-2002			będące w budowie	nie ustalono
						razem <sup>1</sup>	1989-1995	1996-2002		
w % ogółu										
<b>Ogółem</b>	<b>11763,5</b>	<b>23,2</b>	<b>26,9</b>	<b>18,3</b>	<b>18,7</b>	<b>11,6</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>
<b>Miasta</b>	<b>7954,1</b>	<b>21,4</b>	<b>25,5</b>	<b>19,8</b>	<b>20,1</b>	<b>12,1</b>	<b>7,0</b>	<b>4,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
<b>Wieś</b>	<b>3809,4</b>	<b>27,1</b>	<b>29,8</b>	<b>15,0</b>	<b>15,8</b>	<b>10,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>

Źródło: Narodowy Spis Powszechny, GUS, 2002 r. .

