Zapotoczna, Marcelina / Ostrowska-Dankiewicz, Anna

Zaspokojenie potrzeb finansowania kredytem hipotecznym zakupów mieszkaniowych

Zeszyty Naukowe Ostroleckiego Towarzystwa Naukowego 25, 727-741

2011

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Marcelina Zapotoczna[*]
Anna Ostrowska-Dankiewicz[**]

ZASPOKOJENIE POTRZEB FINANSOWANIA KREDYTEM HIPOTECZNYM ZAKUPÓW MIESZKANIOWYCH

SATISFYING A NEED OF FINANCING HOUSING PURCHASE BY MORTGAGE CREDIT

Nieruchomości mieszkaniowe odgrywają bardzo ważną rolę w życiu człowieka. W Polsce nadal nie udało się zaspokoić popytu mieszkaniowego. Z popytem na mieszkania powiązany jest popyt na kredyty hipoteczne. U podstaw oszacowania długoterminowych relacji czynników kształtujących popyt na mieszkania i popyt na kredyt hipoteczny leży charakterystyka gospodarstw domowych. Banki są zaangażowane w finansowanie nieruchomości mieszkaniowych na dużą skalę, jednak skala tego zjawiska jest jeszcze niewystarczająca. Rynek mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Polsce jest rynkiem młodym, znajdującym się w początkowej fazie swojego rozwoju. Rozwój rynku kredytów hipotecznych przynosi wymierne korzyści bankom, gospodarstwom domowym, a także całej gospodarce, ale w przypadku niekontrolowanego mechanizmu wzrostu akcji kredytowej może stanowić bardzo duże zagrożenie dla całego systemu finansowego.

Zważywszy na szeroki zakres zagadnień rynku nieruchomości mieszkaniowych, w artykule skupiono się na zagadnieniach związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na pierwotnym rynku właścicielskim poprzez ocenę zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych. W związku z dynamiczną sytuacją na rynku nieruchomości do analizy przyjęto lata 2005–2009.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Sektor nieruchomości mieszkaniowych ma istotne znaczenie dla rozwoju całej gospodarki[1]. W krajach wysoko rozwiniętych sytuacja budownictwa mieszkaniowego i obrót na rynku nieruchomości jest wyznacznikiem poziomu gospodarki narodowej

[*] dr, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
[**] dr, Politechnika Rzeszowska

[1] J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, SGH, Warszawa 2004, s. 141–149.

i bogactwa społeczeństwa. Własny dom czy mieszkanie dla większości gospodarstw domowych są najistotniejszym składnikiem ich majątku. Popyt na te składniki majątku zależy od złożonego zbioru wzajemnie powiązanych ze sobą decyzji podejmowanych przez gospodarstwa domowe w odpowiedzi na czynniki ekonomiczne i finansowe oraz z uwzględnieniem własnych preferencji, określonych przez szereg zmiennych socjotechnicznych[2]. Do czynników kształtujących popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych należy zaliczyć również chęć i możliwość finansowania nowo nabywanej nieruchomości mieszkaniowej kredytem hipotecznym, co wynika z dużej kapitałochłonności inwestycji przy braku wystarczających oszczędności zakumulowanych przez gospodarstwa domowe. Do szacowania wielkości popytu niezbędne są zatem dane o zasobie mieszkaniowym, a także czynniki kształtujące pożądany poziom zasobu oraz tempo dostosowania się zasobu obecnego do pożądanego[3]. Zmienność potrzeb mieszkaniowych w czasie wynika z naturalnego cyklu rozwoju rodziny. Podstawowym problemem rynku nieruchomości mieszkaniowych jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Polska gospodarka od lat boryka się z deficytem mieszkaniowym, który szacuje się na ok. 2 mln mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2009 r. określano na poziomie 13,3 mln mieszkań, oznacza to 4-procentowy wzrost liczby mieszkań na przestrzeni lat 2005–2009. Nakłady inwestycyjne na budownictwo mieszkaniowe wykazywały pewną cykliczność i powiązane były z koniunkturą gospodarczą. Zawierały się w granicach 1,4% do 2,4% PKB. Oprócz pomiaru nakładów na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wskaźnik ten obrazuje również skalę oddziaływania sektora na PKB poprzez realizowane inwestycje mieszkaniowe. Inwestycja w mieszkanie nakazuje zaangażowanie znacznego kapitału. Wartość tak zakumulowanego mieszkaniowego majątku trwałego, mierzona w cenach rynkowych, zazwyczaj przekracza wartość PKB. Następował szybszy przyrost majątku mieszkaniowego w porównaniu z poziomem PKB. Oznacza to, że w badanych latach oszczędności gospodarstw domowych zakumulowane w majątku mieszkaniowym przekraczały ich roczne dochodowy.

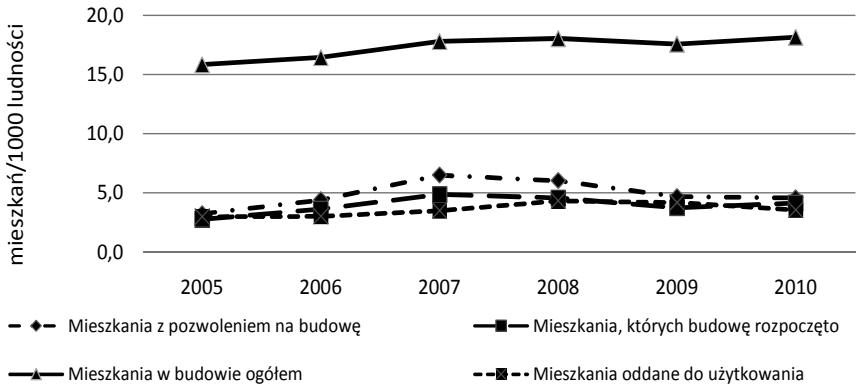
Analizując intensywność budownictwa mieszkaniowego liczoną liczbą oddanych mieszkań do użytku na 1000 mieszkańców, stwierdzono wzrost o 4%, tj. od 335 do 350 mieszkań, dało to jednak Polsce jedno z ostatnich miejsc w Europie. Liczba mieszkań i domów oddawanych do użytkowania nadal była niewystarczająca w stosunku do potrzeb, szczególnie dla mało i średnio zarabiających gospodarstw domowych. Chcąc dorównać innym krajom europejskim, należałoby budować przynajmniej dwa razy więcej. Na większości światowych rynków nieruchomości można było odnotować sygnały świadczące o poprawie koniunktury. Wiele krajów europejskich intensyfikowało budownictwo mieszkaniowe, budując po 5–12 mieszkań na 1000 mieszkańców. W Polsce budowało się w tym okresie nieco ponad 3 i tylko w 2008 r. i 2009 r. po 4 mieszkania na 1000 mieszkańców. Wskaźnik ten poprawił się w latach 2005–2009 o 4% (rys. 1). Roczne rozmiary budownictwa mieszkaniowego wykazywały znaczne fluktuacje. Startowano od 114 tys. w 2005 roku, a analizowany okres zamknięto na poziomie 132 tys. mieszkań. Najwięcej mieszkań oddano w 2008 r. (165 tys.) (rys. 1). Nastąpiły zmiany strukturalne inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Na przestrzeni

[2] S. Merrill, R. Lawrence, S. Mayo, M. Grabowski, M. Grabowska-Sickles, M. Koziarek, E. Kozłowski, P. Karaś, *Wykonalność oszacowania w Polsce popytu na mieszkaniowe kredyty hipoteczne*, The Urban Institute, marzec 1999, s. 8.

[3] R.S. Merrill, P. Hendershott, S. Mayo, M. Lea, D. Diamond, *Strategie polityki finansowania publicznego sektora mieszkaniowego w Polsce*, The Urban Institute, grudzień 1998, s. 6.

pięciu badanych lat zaobserwowano wzrost o 11% w kategorii budownictwa indywidualnego. Należy jednak podkreślić, iż w tej kategorii największy wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań odnotowano na przełomie lat 2007/2008 (o 24%). W latach 2007 i 2008 odnotowano boom w budownictwie mieszkaniowym. Do 2008 r. nastąpił sześciokrotny wzrost portfela inwestycyjnego firm deweloperskich, w kolejnych latach zaś firmy deweloperskie ograniczyły swoją aktywność, co w efekcie przyczyniło się do zmniejszania się liczby oddawanych przez nie mieszkań. Pomimo kurczącego się portfela inwestycji deweloperskich, nadal tworzyły one największą podaż na rynku mieszkaniowym, tj. ok. 40%. Największy spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania, o 37%, odnotowano w przypadku spółdzielni mieszkaniowych po 2007 r. Najwięcej zrealizowano inwestycji mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż lub najem. Liczba mieszkań tej kategorii wzrosła o 40%.

Rysunek 1. Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce

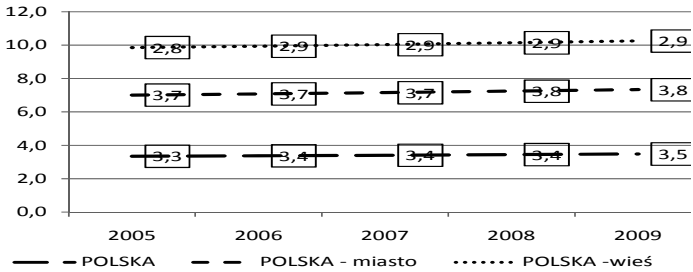


Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Największe zmiany odnotowano w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę. Największą liczbę pozwoleń wydano w 2007 r. (249 387) i było to o 30% więcej niż w 2010 r. Spadkowa tendencja wydawanych pozwoleń na budowę była wynikiem występującej na rynku dużej liczby inwestycji nierozpoczętych, a posiadających pozwolenie na budowę. Z danych GUS wynika, iż po 2007 r. liczba wydawanych pozwoleń znacznie przewyższała liczbę rozpoczynanych inwestycji. Trzyletni okres zwłoki, wynikający z unormowań prawnych, pozwolił inwestorom na przełożenie w czasie terminu realizacji inwestycji[4]. Był to korzystny sposób na przeczekanie przez deweloperów złej koniunktury (rys. 1). Cykliczne zmiany poziomu budownictwa są cechą szczególną tego rynku. Doświadczenia polskiego rynku budownictwa mieszkaniowego są zbieżne z rynkami europejskimi. Polska przeszła radykalną zmianę związaną ze sposobem postrzegania mieszkań jako dobra konsumpcyjnego oraz formami finansowania zakupów mieszkaniowych. Nastąpiło przejście do swobodnego wyboru formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

[4] M. Dybciak, P. Zasoński, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (II kw. 2010)*, BGŻ, Warszawa 2010, s. 8–9.

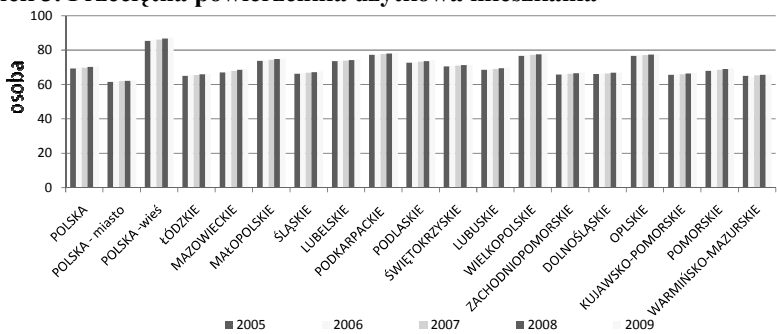
Rysunek 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Należy jednak podkreślić, iż mieszkania w Polsce mają znacznie mniejszą powierzchnię użytkową i niższą jakość niż przeciętnie w krajach Unii Europejskiej. Sytuacja ta w Polsce jest znacznie zróżnicowana lokalnie. Wskaźniki zaludnienia liczone jako stosunek liczby metrów kwadratowych na osobę oraz wskaźniki samodzielności zamieszkiwania przedstawiające relację liczby gospodarstw domowych na mieszkanie wykazały względną stabilność[5]. Występowały znaczne dysproporcje w stopniu zaludnienia mieszkań pomiędzy miastem a wsią. Mieszkania miejskie były bardziej zaludnione od mieszkań wiejskich. Było to konsekwencją charakterystycznej dla terenów wiejskich zabudowy jednorodzinnej przy jednocześnie znacznie mniejszym zaludnieniu, ponadto nieruchomości te traktowane były jako dobra wielopokoleniowe. Natomiast miasta były gęsto zaludnione, co wpłynęło niekorzystnie na wartość wskaźnika. Przeciętnie na 1 osobę w mieście przypadały 24 m^2, na wsi zaś 25,4 (rys. 2). Przeciętne powierzchnie użytkowe mieszkań wiejskich były o 24,7 m^2 większe. Analizując wartości wskaźnika samodzielności zamieszkiwania, zauważono, iż na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,6 osoby, na wsi zaś 3,43. Przeciętna dla Polski wynosiła 2,87. Wartości wskaźników samodzielności zamieszkiwania i zaludnienia mogą oznaczać spotęgowanie problemu, w związku ze zmianami demograficznymi wynikającymi ze wzrostu liczby gospodarstw domowych i spadku ich wielkości.

Rysunek 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

[5] www.stat.gov.pl PUBL_pbs_gosp_mieszkan_2009.

Pomimo niewątpliwej poprawy warunków mieszkaniowych, wartości wskaźników uległy pogorszeniu. Dlatego też istotnym zjawiskiem jest rysująca się struktura zasobu mieszkaniowego, w której dominowały mieszkania małe. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wzrosła o 1,2 m^2, przy czym na wsi o 2 m^2 (rys. 3). Struktura jakościowa zasobów mieszkaniowych, związana z wyposażeniem w instalacje techniczne i sanitarne, poprawiała się znacząco. Z danych GUS wynika, że 95,5% mieszkań było wyposażonych w wodociąg. W tym samym czasie 88,1% mieszkań było wyposażonych w ustęp spłukiwany. Instalację centralnego ogrzewania posiadało 78,3% mieszkań.

Tabela 1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania według czasu trwania budowy

BUDYNKI MIESZKALNE W BUDOWNICTWIE INDYWIDUALNYM							
Czas trwania budowy w miesiącach	do 12	13–24	25–36	37–48	49–60	61–72	73 i więcej
Struktura [%]	4,43	24,25	18,74	9,60	6,32	5,80	30,86
BUDYNKI MIESZKALNE W BUDOWNICTWIE WIELORODZINNYM							
Czas trwania budowy w miesiącach	do 12	13–24	25–36	37–48	49–60	61–72	73 i więcej
Struktura [%]	6,97	59,00	27,36	2,66	0,91	1,14	1,95

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Pozytywnym objawem był nie tylko znaczny wzrost rozpoczynanych inwestycji, ale również coraz krótszy czas realizacji rozpoczętych procesów inwestycyjnych.

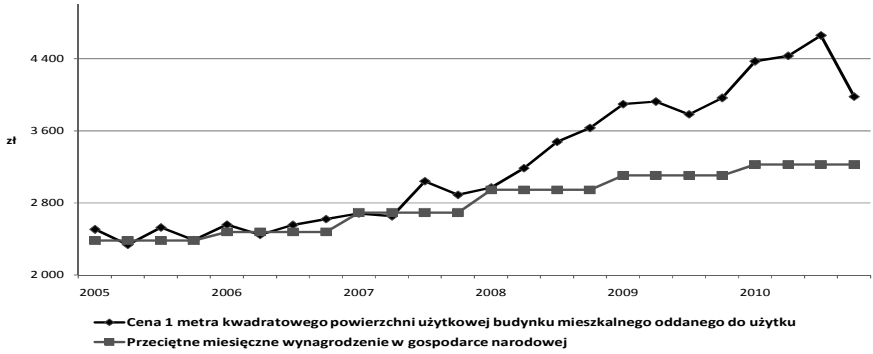
Finansowa dostępność mieszkań

Celem polityki mieszkaniowej w gospodarce rynkowej jest działanie nakierowane na umożliwienie gospodarstwom domowym dokonanie wyboru właściwej dla ich preferencji i dochodów formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych[6]. Zakłada się pewien minimalny standard, który powinien być dostępny dla każdego gospodarstwa domowego. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej rozbudziło potrzeby mieszkaniowe w polskich rodzinach. Swobodny wybór formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dał również nowe możliwości w sposobie finansowania zakupów mieszkaniowych. Istotnym zjawiskiem, obserwowanym w analizowanym okresie, był szybszy rozwój sektora finansującego budownictwo mieszkaniowe, co przełożyło się na wzrost kredytowania zakupów mieszkaniowych. Kredyt mieszkaniowy, oprócz kapitału własnego,

[6] S. Merrill, R. Lawrence, M.J. Lea, D.B. Diamond, M. Grabowska-Sickles, *Public Sector Housing Finance Policy Strategies for Poland*, Urban Institute 1998, s. 20.

stał się popularnym, wręcz powszechnym instrumentem umożliwiającym gospodarstwom domowym nabycie własnego mieszkania. W konsekwencji kredyty mieszkaniowe na koniec 2009 r. stanowiły 20% aktywów bankowych i 16% PKB. Średnioroczne tempo wzrostu wartości portfela kredytów mieszkaniowych, w latach 2005–2008, ukształtowało się na poziomie 19%, ostatni rok analizy zaś wskazał na 4-procentowy wzrost. Niezbyt duży udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wynikał z tego, iż jest to rynek rozwijający się. Kredyty mieszkaniowe stały się instrumentem powszechnie stosowanym, zwłaszcza przez młode gospodarstwa domowe.

Rysunek 4. Porównanie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia do średniej ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Poziom dostępności dochodowej mieszkań mierzony relacją ceny 1 m^2 przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania do wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto wykazał, iż poziom rozwoju gospodarczego Polski i związany z tym poziom dochodów dawały możliwość ubiegania się o kredyt jedynie gospodarstwom domowym o przeciętnych dochodach lub przekraczającym przeciętne dochody, co oznacza, że nie został rozwiązany problem mieszkaniowy (rys. 4).

Na podstawie danych publikowanych przez Związek Banków Polskich zauważono, iż od 2007 r. następował systematyczny wzrost przeciętnych cen mieszkań małych i średnich, natomiast ustabilizowały się ceny mieszkań dużych. Odnotowano również spadek cen na mieszkania o powierzchni powyżej 100 m^2. Z każdym rokiem występował coraz większy dystans między ceną m^2 powierzchni użytkowej mieszkania a przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem w gospodarce narodowej (rys. 4). Oznacza to, iż na wzrost popytu na mieszkania w badanym okresie miał wpływ tani kredyt, a nie dochód gospodarstw domowych. Ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych są na ogół elastyczne względem popytu, co jest wynikiem dostosowań podażowych na rynku mieszkaniowym w dłuższym okresie[7]. W latach 2005–2009 najwyższa dynamika (r/r) średniej ceny transakcyjnej mieszkania przypadła na 2007 i I kw. 2008 r. (tab. 2).

[7] J. Łaszek, H. Augustyniak, M. Widłak, *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia nr 238, Warszawa 2009.

Tabela 2. Transakcje na rynku nieruchomości

Dynamika r/r [%]	2005	2006	2007	2008	2009
Średnia cena transakcji m^2 pow. użytk.	100	+2,78	+41,61	+36,86	+16,37
Ceny produkcji budowlano-montażowej budowy budynków	100	+3,0	+8,6	+5,5	-0,2
Liczba transakcji	100	–4	–3,15	+17,84	–21,56
Wartość transakcji	100	–0,21	+34,71	+66,14	–10,60

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz ZBP nt. Rekomendacji dotyczącej niezbędnych działań dla poprawy sytuacji w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Szybki wzrost cen mieszkań i w konsekwencji wzrost popytu na produkty mieszkaniowe przyczyniły się do wzrostu kosztów produkcji budowlano-montażowej. Nastąpił wzrost kosztów produkcji budowlano-montażowej o 17,4%, wzrosły również pozostałe koszty, w tym koszty terenów budowlanych. Rosnącym cenom towarzyszyło zjawisko exodusu pracowników na rynki zachodnie, które umożliwiło otwarcie granic po przystąpieniu Polski do UE. Był to okres bardzo wysokich zysków dla deweloperów. Sama analiza dynamiki cen przeciętnych transakcji jest ważnym elementem analizy rynku mieszkaniowego, może informować o zagrożeniach związanych z tym rynkiem. Na rynkach mieszkaniowych występowały znaczne napięcia pomiędzy popytem a podażą, które przyczyniły się do dużej zmienności cen. Uczestnicy rynku konkurowali ze sobą o produkty mieszkaniowe, przeciętnie na jedną ofertę kupna przypadało kilka ofert sprzedaży mieszkań, co spowodowało obniżenie ceny ofertowej – od początku 2008 roku do połowy 2009 roku. Wytworzyła się nadpodaż, stawiająca kupujących w korzystnej sytuacji negocjacyjnej. Największą liczbę transakcji kupna-sprzedaży odnotowano w 2008 r., co przełożyło się na ponad 66-procentowy wzrost ich wartości. Ponadto wystąpiły realne spadki cen (tab. 2). Pomimo najlepszych wyników uzyskiwanych na rynku mieszkaniowym nastąpiło wyhamowanie dynamiki wzrostu cen, co było naturalnym cyklem koniunkturalnym. Przyczyną były ograniczenia w kredytowaniu, które przełożyły się na spadek liczby zawieranych transakcji. Ze względu na zróżnicowanie zasobu mieszkaniowego pod względem lokalnym i jakościowym oraz jego charakter jako dobra konsumpcyjnego niezbędnego do normalnego funkcjonowania, analiza wzrostu cen z punktu widzenia gospodarstw domowych nie jest łatwa[8].

W analizowanym okresie do II kw. 2008 r. rosła dostępność kredytów mieszkaniowych, udzielanych nawet bez wkładu własnego, co stymulowało wzrost popytu na mieszkania, powodując wzrost ich cen. Spadające koszty finansowania kredytem wynikające z obniżania przez banki stóp procentowych za podejmowane ryzyko skutkowały wzrostem kredytowej dostępności mieszkania pomimo gwałtownych wzrostów przeciętnych cen mieszkań. Ponadto popyt napędzało przekonanie uczestników rynku o dalszym wzroście cen mieszkań. Dobra ocena rynku mieszkaniowego przyczyniła się do złagodzenia przez banki kryteriów przyznawania kredytów, co skutkowało wzrostem zadłużenia hipotecznego. Opamiętanie przyszło w chwili pojawienia się na rynku nadwyżki nowo wybudowanych mieszkań wraz z zaostrzeniem polityki kredytowej. Reakcje ostrożnościowe banków wywołały spadek cen mieszkań. Z publikowanych danych ZBP i NBP

[8] Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009, NBP, Warszawa 2010, s. 19.

wynika, iż łączna kwota kredytów hipotecznych w tym okresie wyniosła 13,8 mld zł, co pozwoliło na zaciągnięcie 65 tys. kredytów hipotecznych[9].

Jednocześnie należy zauważyć, iż ponad połowa (65%) wartości zadłużenia przypadała na kredyty denominowane w walutach obcych. Od 2005 r. wartość rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych wielokrotnie zwiększyła swój udział w sumie bilansowej sektora bankowego od niewiele znaczącego do wiodących kwot, tj. od 13% w 2005 r. do 27% w 2009 r. (wg GUS, NBP 2010). W tym czasie wskaźnik określający średnią wartość udzielonego kredytu osiągnął najwyższą wartość w swojej historii i wyniosła ona prawie 206 tys. zł. Ostatni rok analizy przyniósł zmianę w strukturze walutowego portfela kredytowego. Częściej udzielano kredytów w złotych. Od 2008 r. systematycznie następowało przesunięcie popytu z waluty szwajcarskiej na euro i złotych. Również największa średnia wartość kredytu przypadła na kredyty w walutach obcych (w 2009 r. – 371 500 zł), dynamika wzrostu w tym przypadku była największa – o 129,09%. Dostępność kredytu mieszkaniowego obrazuje różnicę pomiędzy dostępnością kredytów złotowych i denominowanych we frankach szwajcarskich. Różnica polega głównie na braku uwzględniania ryzyka kursowego oraz zmianie stóp procentowych (tab. 3).

Tabela 3. Średnie ważone oprocentowanie kredytów mieszkaniowych [%]

Oprocentowanie stanów wszystkich umów POS				
	12/2007	**12/2008**	**12/2009**	**zmiana**
PLN	6,15	7,92	6,01	–1,91
CHF	4,55	4,31	2,18	–2,13
Oprocentowanie nowych umów OPN				
	12/2007	**12/2008**	**12/2009**	**zmiana**
PLN	6,93	8,73	7,00	–1,73
CHF	4,63	4,45	3,74	–0,71

Źródło: Raport o sytuacji banków w 2009 roku. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010, s. 15.

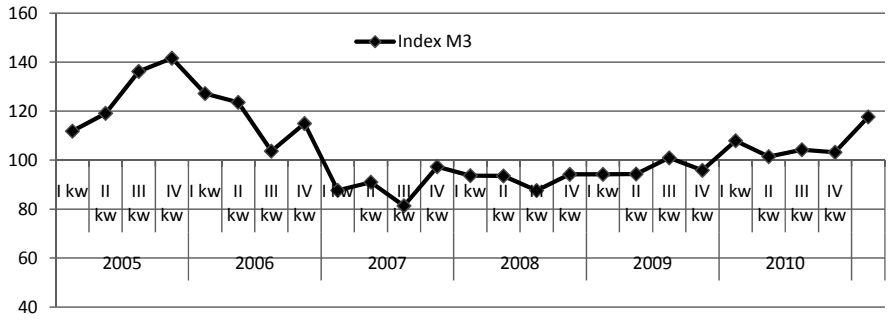
Gospodarstwa domowe podejmujące decyzje o kredytowaniu zakupów mieszkaniowych kredytem denominowanym w walutach obcych opierały swoje decyzje na bieżących kursach walut. Przy przeliczeniu na złote może nastąpić zwiększenie wartości pożyczonego kapitału oraz konieczność dodatkowych zabezpieczeń, w sytuacji nadmiernego wzrostu w relacji do wartości nabytego mieszkania. Analizując zmiany kursu walut, można stwierdzić, że w latach 2005–2009 wpływ ryzyka kursowego nie był niezbyt uciążliwy dla budżetów gospodarstw domowych. Natomiast na podstawie stanu wszystkich umów (OPS) i nowych umów (OPN) zauważono, iż średnie ważone oprocentowanie dla kredytów złotowych odnotowało wzrosty do 2008 r., dla kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich zaś – systematyczne spadki. Finansowanie kredytem zakupów mieszkaniowych zazwyczaj wiąże się z długim okresem i trudno jest przewidzieć zarów-

[9] Ogólny raport o kredytach mieszkaniowych i cenach, ZBP; Raport AMRON – SARFiN, marzec 2010.

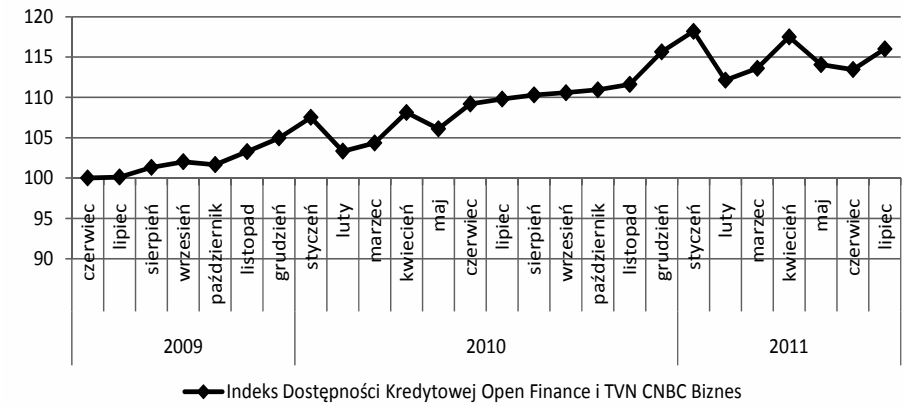
no wysokość stóp procentowych, jak i kursy walut, dlatego też gospodarstwa domowe powinny unikać kumulowania obu tych czynników ryzyka.

Analiza dostępności kredytu mieszkaniowego mierzona indeksem dostępności kredytowej IDK pozwala na ocenę możliwości pozyskania kredytu złotowego przez statystyczną rodzinę. Notowania Indeksu IDK zależą od trzech czynników: maksymalnego możliwego LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości), bankowej marży oraz maksymalnej zdolności kredytowej wyliczonej dla rodziny zarabiającej dwukrotność średniej krajowej podawanej co miesiąc przez GUS. Indeks IDK uwzględnia więc zarówno podejście banków (maksymalne LTV i marża), jak i zmianę zarobków Polaków. Indeks powstaje na podstawie uśrednionych ofert dziesięciu banków z rynkowej czołówki pod względem sprzedaży kredytów. Obliczany jest co miesiąc przez Open Finance i TVN CNBC Biznes[10]. Pierwsza notowana wartość wyniosła 100 w czerwcu 2009 r. Fluktuacje wartości Indeksu IDK wskazują na zmiany w dostępności kredytu mieszkaniowego w odniesieniu do warunków minionych przy uwzględnieniu czynników składowych wskaźnika (rys. 5). Im mniejszego wkładu własnego na inwestycję w mieszkanie bank wymaga od klienta, tym lepsze przełożenie na wartość Indeksu. Z kolei korelacja odwrotna w tym zakresie zachodzi w przypadku marży banku. Naturalnie, im jest ona niższa, tym dostępność kredytowa jest większa[11]. Największy wzrost Indeksu odnotowano w grudniu 2010 r., największy spadek w czerwcu 2011 r. (rys. 5). Kolejnym nowym wskaźnikiem oceniającym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Polaków jest publikowany przez AMRON Indeks Dostępności Mieszkaniowej (Indeks M3), który umożliwia szerszą analizę dostępności mieszkania finansowanego kredytem dla trzyosobowego gospodarstwa domowego. Indeks M3 pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla statystycznej rodziny.

Rysunek 5. Indeks dostępności kredytowej IDK oraz Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 w latach 2005–2009



[10] www.openfinance.pl.
[11] www.Bankowynet.pl.



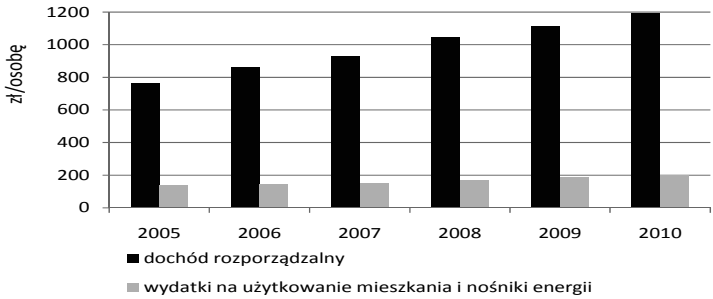
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych www:openfinance.pl; Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2010 AMRON – SARFiN, marzec 2011.

Wartość Indeksu M3 powyżej 100 punktów oznacza dostępność mieszkania. Wzrost Indeksu oznacza większą dostępność mieszkania finansowanego kredytem dla modelowej rodziny. Od 2007 do II kw. 2009 r. wartość Indeksu przyjmowała wartości poniżej 100, co oznacza, że w tym czasie mieszkania nie były dostępne dla modelowej rodziny w Polsce (rys. 5).

Wartości wskaźnika dostępności finansowej mieszkań w badanym okresie nieznacznie się wahały. W efekcie za przeciętne miesięczne wynagrodzenie największą powierzchnię użytkową mieszkania można było kupić w II kw. 2007 r., wskaźnik kształtował się na poziomie 1,02, najmniejsze wartości uzyskano natomiast w drugiej połowie 2008 i 2009 r. (0,81 – 0,85), co oznacza, że za przeciętne miesięczne wynagrodzenie można było nabyć 0,81–0,85 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na rynku pierwotnym po cenach przeciętnych w Polsce. W badaniu uwzględniono tylko wartości przeciętne na rynku pierwotnym.

Inną kwestią były wydatki związane z utrzymaniem mieszkania. Wydatki gospodarstw domowych związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego były zróżnicowane. Związane były z zarządzaniem, eksploatacją i naprawami, wynikały ze stanu zasobów, tj. ze stopnia zużycia technicznego. Udział wydatków w dochodach rozporządzalnych gospodarstw domowych przeciętnie na 1 osobę kształtował się na poziomie 18–17%% (rys. 6).

Rysunek 6. Wydatki gospodarstw domowych na użytkowanie mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wzrost wynagrodzeń spowodował nieznacznie niższy udział wydatków na mieszkanie w budżetach gospodarstw domowych. Ukształtowany po okresie transformacji, swobodny wybór sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pozwolił na wykorzystanie pełnej własności, różnych form mieszanych przewidzianych prawem, a także wynajmu. Udział wydatków na mieszkanie w budżetach gospodarstw domowych kształtował się na poziomie 17–20%. Biorąc pod uwagę, iż nie są to jedyne wydatki związane z mieszkaniem, chociażby obciążenie związane z obsługą zadłużenia, należy stwierdzić, iż obciążenie gospodarstw domowych w tym względzie jest znaczne.

Reasumując, Polska przeżyła radykalną zmianę związaną ze sposobem finansowania mieszkań. Dostępność hipotecznych kredytów mieszkaniowych stała się głównym czynnikiem wzrostu popytu przyczyniającym się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Dystans zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych

Badanie zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych przeprowadzono przy wykorzystaniu wielowymiarowej analizy porównawczej. Jako charakterystyki poszczególnych obszarów dostępności kredytowej mieszkania przyjęto wartości następujących zmiennych:

x_1	dostępność kredytu denominowanego w walutach obcych mierzona relacją średniej wartości udzielonego kredytu w zł do przeciętnego wynagrodzenia brutto
x_2	dostępność kredytu złotowego mierzona relacją średniej wartości udzielonego kredytu w zł do przeciętnego wynagrodzenia brutto
x_3	dostępność kredytu ogółem mierzona relacją średniej wartości udzielonego kredytu w zł do przeciętnego wynagrodzenia brutto
x_4	dostępność mieszkania mierzona relacją przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny mieszkania
x_5	kredytowa dostępność mieszkania mierzona relacją przeciętnej wartości kredytu złotowego do przeciętnej ceny mieszkania
x_6	kredytowa dostępność mieszkania mierzona relacją przeciętnej wartości kredytu denominowanego w walutach obcych do przeciętnej ceny mieszkania

x_7	kredytowa dostępność mieszkania mierzona relacją przeciętnej wartości kredytu ogółem do przeciętnej ceny mieszkania
x_8	liczba oddawanych do użytku mieszkań do liczby czynnych umów na kredyty mieszkaniowe
x_9	przeciętne wydatki gospodarstw domowych na utrzymanie przeciętnego mieszkania zł/os.

W celu porównania skuteczności zaspokajania potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych na przestrzeni lat 2005–2009 zastosowano formułę dystansową zaproponowaną przez Roeske-Słomkę[12]. Wartości wskaźników obliczono, wykorzystując publikowane dane statystyki publicznej. Zaproponowana formuła wyznaczająca dystans pomiędzy badanymi obiektami scharakteryzowana zmiennymi diagnostycznymi x_i (i = 1, 2, ..., n) została zmodyfikowana i przyjmuje postać wzoru:

$$d_{ij} = \left[\left(\frac{x_{ij}}{x_{\min j}} \right) \div \left(\frac{x_{\max j}}{x_{\min j}} \right) \right] \cdot e_i \cdot 100\% ,$$

w którym:

x_{ij}	empiryczna wartość cechy x_i określająca poziom zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych, obliczana dla j-tego obiektu (lat), j = 1, 2, ..., m,
$x_{\min j}$	minimalna wartość i-tej zmiennej x_i w badanej populacji obiektów,
$x_{\max j}$	optymalny poziom badanej cechy x_i, tutaj: najwyższa wartość i-tej zmiennej osiągana w badanej populacji obiektów w przypadku, gdy x_i jest stymulantą, oraz najniższa wartość cechy, w przypadku gdy x_i jest destymulantą,
e_i	współczynnik równomierności rozkładu mierzący stopień koncentracji i-tej zmiennej x_j realizującej wartości dla m obiektów, wyznaczony w oparciu o funkcję entropii.

Koncentracja rozkładu wariantów zmiennej wyznaczana jest na ogół na podstawie współczynnika koncentracji Lorenza. W niniejszej pracy zastosowany został odmiennie współczynnik koncentracji za Roeske-Słomką oraz Wędrowską[13].

Określone zmienne diagnostyczne od x_1 do x_9 posłużyły do obliczenia wskaźników zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych (tab. 4).

[12] I. Roeske-Słomka, *Dystans zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności według makroregionów*, „Wiadomości Statystyczne" 1998 nr 4, s. 36–41.

[13] I. Roeske-Słomka, *Entropia w taksonomii struktur*, „Przegląd Statystyczny" 1994, nr 2; E. Wędrowska, *Miara ilości informacji strukturalnej jako instrument zarządzania zasobami danych*, rozprawa doktorska, UWM, Olsztyn 2002.

Tabela 4. Dystansowe wskaźniki zaspokajania potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych

Wskaźniki dystansowe	2005	2006	2007	2008	2009	d_j
x_1	48,0%	61,83%	79,04%	84,04%	98,23%	**74,04%**
x_2	50,08%	51,27%	78,41%	61,01%	67,80%	**61,71%**
x_3	65,20%	79,6%	99,3%	98,7%	80,4%	**84,63%**
x_4	99,6%	99,4%	96,9%	90,6%	88,3%	**94,97%**
x_5	65,2%	66,5%	99,2%	72%	78,2%	**76,27%**
x_6	54,49%	69,94%	87,20%	85,68%	98,78%	**79,22%**
x_7	99,10%	94,0%	91,8%	86,9%	59,8%	**86,31%**
x_8	99,55%	76,38%	73,67%	79,36%	72,86%	**80,36%**
x_9	71,83%	77,81%	78,97%	90,44%	99,57%	**83,72%**
d_j	**61,50%**	**64,15%**	**76,39%**	**73,04%**	**72,84%**	**x**

Źródło: obliczenia własne.

Analizując poszczególne zmienne, zauważono, iż:

– Dystansowy wskaźnik zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych najkorzystniej przedstawiał się pod względem dostępności mieszkania mierzonej relacją przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny mieszkania, dystans od poziomu maksymalnego wyniósł bowiem 5%.

– Najmniej korzystnie przedstawiała się sytuacja pod względem dostępności kredytu złotowego mierzonego relacją średniej wartości udzielonego kredytu w zł do przeciętnego wynagrodzenia brutto, dystans od poziomu maksymalnego w tym względzie wyniósł 38,29%.

Analizując wskaźniki dystansowe, stwierdzono, że stosunkowo najlepsza sytuacja pod względem przyjętych do badania zmiennych zaspokojenia dostępności kredytowej mieszkań występowała w roku 2007 i 2008. Dystans od poziomu maksymalnego wyniósł odpowiednio: 23,61%, 26,96%. Najmniej korzystnie przestawiała się sytuacja w roku 2006, z dystansem od poziomu maksymalnego 38,5%. Analizując wartości wskaźników w badanym okresie, zauważono, iż dystans dostępności mieszkania mierzony relacją przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do przeciętnej ceny mieszkania zwiększył się po 2008 r. W trzech pierwszych latach badania, tj. 2005, 2006 i 2007, nie przekroczył 1%, następnie w 2009 r. wzrósł do prawie 12% od poziomu maksymalnego. Podobna sytuacja wystąpiła w przypadku dystansowego wskaźnika kredytowej dostępności mieszkania mierzonego relacją przeciętnej wartości kredytu ogółem do przeciętnej ceny mieszkania. W tym przypadku w latach 2005–2007 dystans od poziomu maksymalnego nie przekroczył 1%. Następnie w roku 2009 wyniósł 40,2%. Na wartość ogólnego wskaźnika dystansu w roku 2007 i 2008 miała wpływ zmiana struktury nabywców mieszkań. Były to lata hossy na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Korzystne warunki kredytowania pozwoliły na wzrost liczby transakcji zawieranych na rynku deweloperskim, rozwinęło się budownictwo indywidualne,

a tym samym przyczyniło się do spadku liczby mieszkań oddanych do użytku w innych formach organizacyjnych.

Na podstawie otrzymanych ogólnych wskaźników dystansu można stwierdzić, iż zaspokojenie potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych w badanym okresie było na dobrym poziomie.

Podsumowanie

Realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych musi uwzględniać zmiany popytowo-podażowe. Dostępność kredytu mieszkaniowego jest głównym czynnikiem wzrostu popytu mieszkaniowego przyczyniającym się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Środki finansowe uruchamiane przez banki odgrywają ważną rolę w pobudzaniu i ożywianiu rynku nieruchomości mieszkaniowych, tym samym zaspokajają potrzeby kredytowania zakupów mieszkaniowych. Przeprowadzona analiza zaspokajania potrzeb na kredytowanie zakupów mieszkaniowych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na przestrzeni lat 2005–2009 wykazała, iż problem mieszkaniowy nie został rozwiązany.

BIBLIOGRAFIA

AMRON – SARFiN 2011. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, nr 4/2010, marzec.

AMRON – SAFRiN 2011. *Ogólny raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, marzec.

Dybciak M., Zasoński P. 2010. *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (II kw. 2010*), BGŻ, Warszawa.

Łaszek J. 2004. *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, SGH, Warszawa.

Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M. 2009. *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia nr 238, Warszawa.

Merrill S., Hendershott P., Mayo S., Lea M., Diamond D. 1998. *Strategie polityki finansowania publicznego sektora mieszkaniowego w Polsce*, The Urban Institute.

Merrill S., Lawrence R., Lea M.J., Diamond D.B., Grabowska-Sickles M. 1998. *Public Sector Housing Finance Policy Strategies for Poland*, The Urban Institute.

Merrill S., Lawrence R., Mayo S., Grabowski M., Grabowska-Sickles M., Koziarek M. Kozłowski E., Karaś P. 1999. *Wykonalność oszacowania w Polsce popytu na mieszkaniowe kredyty hipoteczne. Wschodnioeuropejski Regionalny Projekt Pomocy dla Sektora Mieszkalnictwa*, The Urban Institute.

Raport o sytuacji banków w 2009 roku. 2010. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009. 2010, NBP Warszawa.

Roeske-Słomka I. 1998. *Dystans zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności według makroregionów*, „Wiadomości Statystyczne", nr 4.

Wędrowska E. 2002. *Miara ilości informacji strukturalnej jako instrument zarządzania zasobami danych*, rozprawa doktorska, UWM, Olsztyn.

Zawadzki E. 2001. *Bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*. Wydział Analiz Ekonomicznych i Społecznych, Kancelaria Sejmu. Biuro studiów i ekspertyz. Raport Nr 190, Warszawa

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono problem zaspokajania potrzeb finansowania kredytem hipotecznym zakupów mieszkaniowych w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2005–2009. Do oceny badanego zjawiska wykorzystano wskaźniki statystyczne oceny dostępności mieszkań, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz dostępności finansowej mieszkań. Do oceny zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych posłużono się wielowymiarową analizą porównawczą.

Wyniki badań wykazały, iż poziom zaspokojenia potrzeb kredytowania zakupów mieszkaniowych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w badanym okresie, był na dobrym poziomie. Zakup nieruchomości mieszkaniowych realizowany był głównie przy wykorzystaniu mieszkaniowego kredytu hipotecznego, niestety potrzeby mieszkaniowe w Polsce są ciągle niezaspokojone.

SŁOWA KLUCZOWE: gospodarstwa domowe, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, dostępność kredytowa

SUMMARY

The article presents problem of covering financial needs by mortgage credit in context of appeasement housing needs during 2005–2009. The statistic ratios such as the housing availability assessment, assessment of satisfaction of housing needs and financial flats availability was used for this purpose. WAP was used to assess necessity of crediting housing purchase.

The results showed that satisfying a need of financing housing purchase by mortgage credit at considered period, was on a good level. The purchase of housing properties was financed mainly by the mortgage credit, unfortunately the problem of residential needs in Poland is still unsatisfying.

KEYWORDS: households, satisfying housing needs, availability of credit