

Magdalena Gostkowska-Drzewicka\*

Ewelina Pestka\*\*

## Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce – klasyfikacja (cz. I)

### Wstęp

Termin „rozwój” jest często utożsamiany z terminem „wzrost”. Obydwie kategorie mają jednak odmienne znaczenie. Określenie „wzrost” odnosi się do zjawisk, które mogą zostać opisane w kategoriach ilościowych. Natomiast treść słowa „rozwój” jest szersza, gdyż uwzględnia również zmiany jakościowe [Nasiłowski, 1992, s. 231]. Jak pisze G.W. Kołodko [Kołodko, 2008, s. 264–265]: „(...) wzrost gospodarczy oznacza zwiększenie się wartości produkcji – sumy wytwarzanych dóbr i świadczonych usług – na ścieżce czasu, (...) rozwój (...) to ruch w górę całego systemu społeczno-ekonomicznego. Dokonuje się on poprzez ilościowe i jakościowe zmiany. (...) Z natury rzeczy zatem rozwój jest daleko bardziej skomplikowanym procesem niż wzrost”. Z makroekonomicznego punktu widzenia wzrost gospodarczy rozumiany jest jako stałe zwiększanie zdolności danego kraju do produkcji towarów i usług pożądaných przez nabywców, zaś rozwój gospodarczy obejmuje ponadto wszystkie jakościowe przemiany zachodzące w dłuższym okresie w rzeczowej, własnościowej i instytucyjnej strukturze gospodarki narodowej [Nasiłowski, 1992, s. 231].

Rozwój, jako kategoria ekonomiczna, jest zatem szerszym pojęciem niż wzrost i może być odnoszony nie tylko do gospodarki rozumianej jako całość, ale także do rynków tworzących tę gospodarkę. Mówiąc zatem o rozwoju rynku mieszkaniowego, mamy na uwadze zarówno jego stronę podażową, reprezentowaną przez rozmiary działalności inwestorów, jak i popytową – tworzoną przez nabywców nieruchomości. Rozwój rynku odnosi się do zasobów, które warunkują zwiększenie skali działalności podmiotów tworzących jego podażową stronę. W przypadku rynku mieszkaniowego są to zasoby kształtujące zdolność przedsiębiorstw, a także inwestorów indywidualnych, do realizacji coraz więk-

---

\* Dr, Katedra Finansów Przedsiębiorstw, Wydział Zarządzania, Uniwersytet Gdański, ul. Armii Krajowej 101, 81-824 Sopot, mgostkowska@wzr.ug.edu.pl

\*\* Mgr, e.pestka@wp.pl

szej liczby mieszkań. Ale o rozwoju tego rynku decydują również czynniki występujące po stronie popytowej. Wśród tych uwarunkowań najistotniejszą rolę pełnią dochody gospodarstw domowych<sup>1</sup>. Kształtują one poziom siły nabywczej gospodarstw domowych, a zatem wyznaczają rzeczywistą wielkość popytu na nowe mieszkania.

Procesy rozwojowe zachodzące w obrębie rynku nieruchomości są odzwierciedlone za pomocą różnorodnych mierników. Są to między innymi: wielkość powierzchni mieszkaniowej przekazanej do użytku, liczba przekazanych do użytku mieszkań, liczba zbudowanych domów, stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości<sup>2</sup>. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że są one „(...) funkcją fundamentalnych zmiennych ekonomicznych” [Georgiev i inni, 2003, s. 30]. Ponadto, z uwagi na specyfikę lokalnych rynków nieruchomości, poszczególne czynniki ekonomiczne mogą oddziaływać na ich rozwój ze zróżnicowaną siłą [Kohlert, 2010, s. 88]. Z tego względu identyfikacja uwarunkowań ekonomicznych rozwoju rynku nieruchomości ma kluczowe znaczenie dla podejmowania strategicznych decyzji inwestycyjnych w tym obszarze gospodarki.

Większość badań poświęconych tej problematyce dotyczy głównie amerykańskich rynków nieruchomości [Malpezzi, Mayo, 1997, s. 3]. Jednakże wyniki tych badań mają ograniczone zastosowanie w realiach gospodarczych krajów europejskich, zwłaszcza tych, które rozpoczęły proces transformacji ustrojowej w latach 90. XX wieku. Z tych powodów celem opracowania jest identyfikacja oraz klasyfikacja ekonomicznych uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w latach 2000–2012. Realizacja tak sformułowanego celu badań została oparta na dorobku polskiej i obcej literatury z zakresu teorii rynku nieruchomości.

---

<sup>1</sup> Ze względu na kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe konieczne jest obok oszczędności gospodarstw domowych zaangażowanie kapitału obcego. Dlatego siła nabywczą gospodarstw domowych powinna być rozumiana także jako zdolność kredytowa, o której decydują osiągnięte dochody (oszczędności).

<sup>2</sup> Wśród inwestycji dokonywanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych można wyodrębnić inwestycje bezpośrednie oraz pośrednie. Wśród inwestycji bezpośrednich wyróżnić można inwestycje dokonywane w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych bądź uzyskania korzyści w postaci czynszów i (lub) przyrostu wartości nieruchomości. Osobną grupę stanowią inwestorzy zainteresowani szybkim uzyskaniem wysokiej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału, nazywani spekulantami. Z kolei inwestycje pośrednie dotyczą nabywania akcji lub udziałów podmiotów inwestujących w nieruchomości, jednostek uczestnictwa i (lub) certyfikatów inwestycyjnych w funduszach inwestycyjnych, papierów wartościowych emitowanych na podstawie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką [Wiśniewska, 2011, s. 47; Siemińska, 2011, s. 22–23].

Niniejszy artykuł stanowi pierwszą część opracowania. Zaprezentowane w nim podział i klasyfikacja uwarunkowań ekonomicznych rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych tworzą teoretyczną podstawę do ich empirycznej weryfikacji w części drugiej, zamieszczonej w kolejnym artykule niniejszego numeru czasopisma.

## **1. Pojęcie i klasyfikacja czynników rozwoju rynku mieszkaniowego**

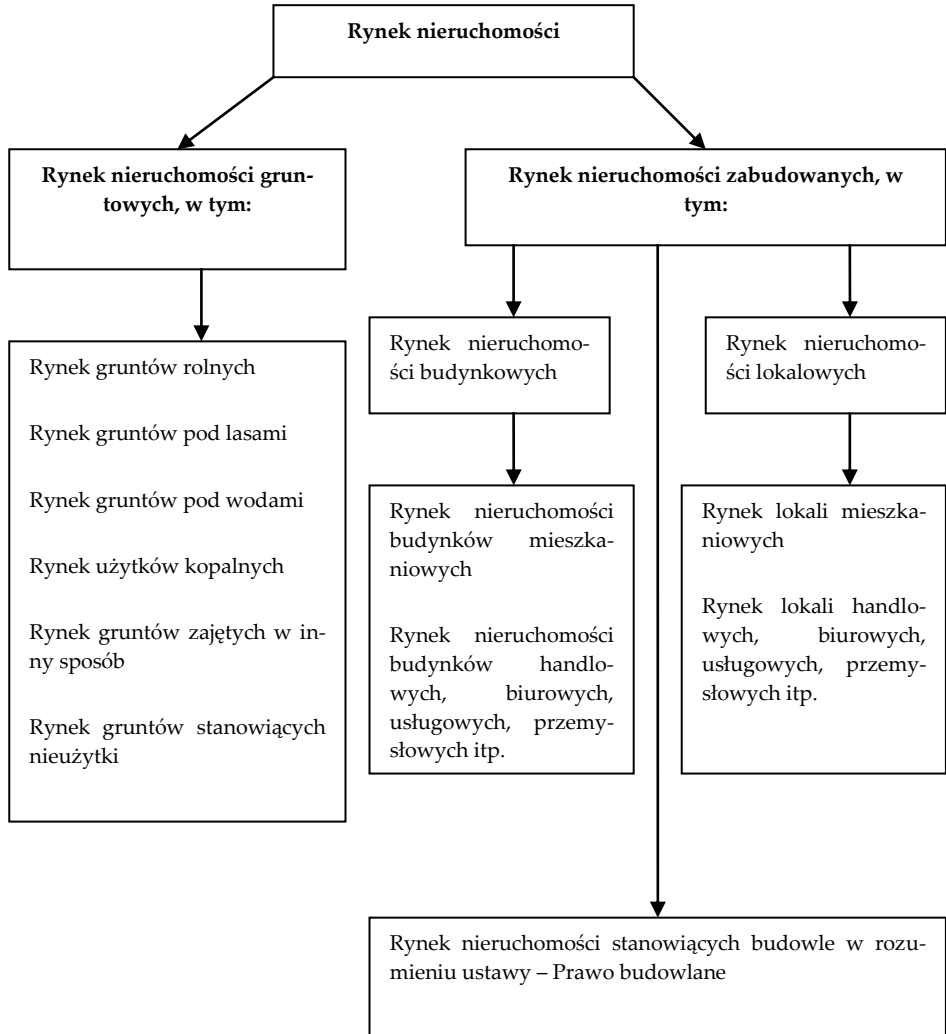
Jak podkreśla się w literaturze przedmiotu, „badanie zjawisk i mechanizmów rynkowych wymaga zrozumienia pojęcia rynek” [Kucharska-Stasiak, 2005, s. 6]. Współcześnie rynek nieruchomości jest postrzegany jako kategoria ekonomiczna i jak pisze E. Kucharska-Stasiak [2006, s. 40–41]: „(...) może być utożsamiany z ogółem stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku, tworzącymi popyt i podaż nieruchomości” Stosunki wymiany dotyczą ujawnionych zamierzeń kupna i sprzedaży bądź najmu czy dzierżawy przez różne podmioty (ujęcie podmiotowe), wynajmowanie i wydzierżawianie różnego typu nieruchomości (ujęcie przedmiotowe), konfrontacje zamierzeń, a także mechanizm przetargowy, obejmujący procesy negocjacyjne. Rynek w tym ujęciu jest synonimem mechanizmu rynkowego i odzwierciedla grę popytu, podaży i ceny, której celem jest osiągnięcie stanu równowagi. Oznacza zatem zdolność do koordynacji procesów gospodarczych i samoregulację. Właściwe funkcjonowanie mechanizmu rynkowego jest możliwe dopiero wtedy, kiedy w danej gospodarce dominuje własność prywatna, wspierana przez system prawny. Gospodarkę, w której dominuje mechanizm rynkowy, nazywa się gospodarką rynkową [Stachura, 2007, s. 16].

Odwołując się do definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie cywilnym<sup>3</sup>, można dokonać klasyfikacji rynku nieruchomości, stosując kryterium przedmiotowe (rysunek 1).

---

<sup>3</sup> Według Kodeksu cywilnego „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” [Kodeks cywilny, 1964, art. 46].

**Rysunek 1. Klasyfikacja rynku nieruchomości ze względu na kryterium przedmiotowe**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Kodeks cywilny, 1946, art. 46; Prawo budowlane, 1994, art. 3; Bryx, Matkowski, 2002, s. 57].

W najprostszym ujęciu rynek mieszkaniowy może być zdefiniowany jako „(...) miejsce, gdzie popyt mieszkaniowy spotyka się z podażą mieszkań, kształtując cenę oraz umożliwiając zawarcie transakcji (...)” [Łaszek, 2006, s. 155]. Jak podkreśla się w literaturze przedmiotu, mechanizm funkcjonowania rynku mieszkaniowego jest uwarunkowany tymi samymi czynnikami, które ograniczają funkcjonowanie szeroko rozumianego rynku, oraz cechami specyficznymi dla nieruchomości [Bryx,

2006, s. 74]. Oznacza to, że zarówno makrootoczenie gospodarcze, jak i rynek nieruchomości są źródłem bodźców oddziałujących na rynek mieszkaniowy z zewnątrz.

Wielkość oraz kierunek rozwoju rynku mieszkaniowego zależy od wielu czynników, które mogą być klasyfikowane przy zastosowaniu rozmaitych kryteriów. M. Załączna podkreśla, że „najprostszym wydaje się być podział posługujący się kryterium dziedziny, do której zaliczyć można dane czynniki – prowadzi to do wyróżnienia uwarunkowań o charakterze ekonomicznym, prawnym oraz instytucjonalnym” [Załączna, 2004, s. 127]. Z kolei L. Kałkowski zwraca uwagę, że rynek nieruchomości – jako element szeroko rozumianego systemu społeczno-gospodarczego – pozostaje pod wpływem czynników, które kształtują jakość koniunktury na tym rynku. Autor wskazuje, iż „czynniki te, to cechy demograficzne społeczeństwa, zasobność obywateli i przedsiębiorstw, system regulacji prawnych i zestaw będących w powszechnym użyciu instrumentów ekonomicznych” [Kałkowski, 2001, s. 159].

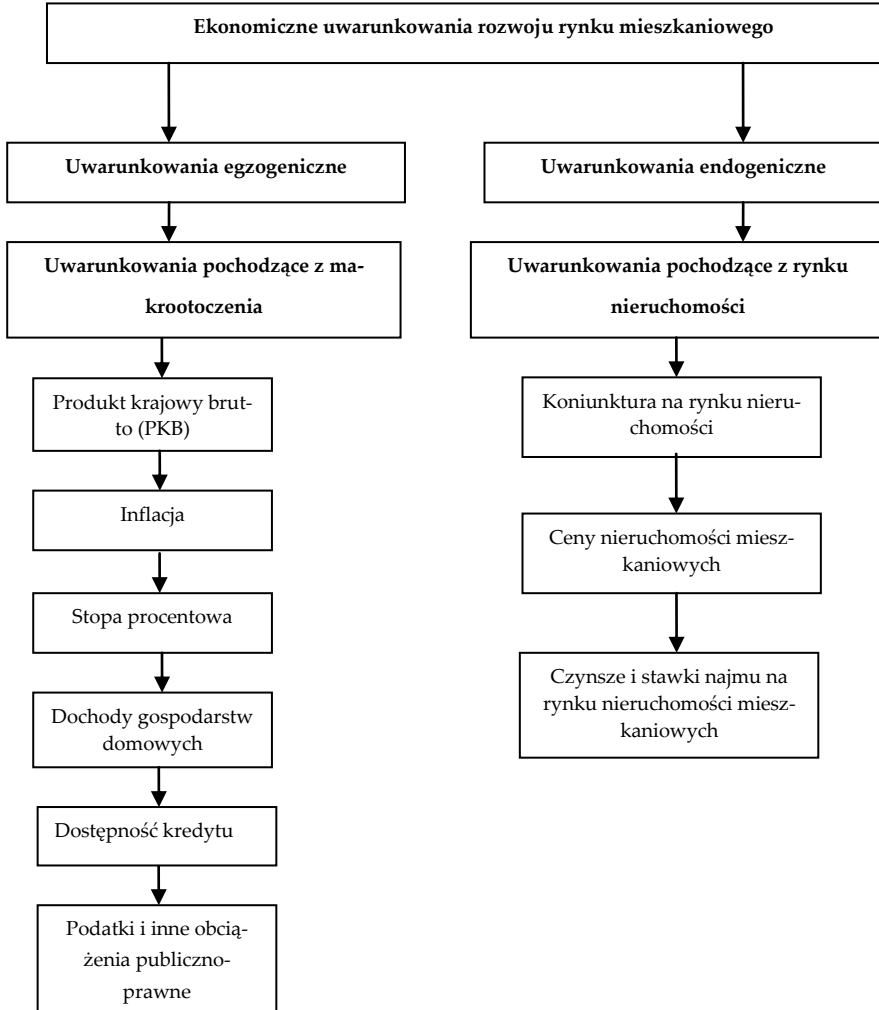
Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą być rozpatrywane przez pryzmat mechanizmu rynkowego. W tym ujęciu wskazuje się na czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań. Taka klasyfikacja została przedstawiona przez J. Łaszka [2006, s. 156–157], M.A. Wiśniewską [2011, s. 29] i H. Henzel [2004, s. 60]. Według tych autorów zarówno podaż, jak i popyt są kształtowane poprzez procesy zachodzące w różnych sferach rynku mieszkaniowego oraz we wszystkich obszarach makrootoczenia ekonomicznego. Zarówno jedno, jak i drugie stanowią ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego.

L. Kałkowski [2001, s. 59] określa czynniki ekonomiczne jako „(...) zestaw będących w powszechnym użyciu instrumentów ekonomicznych”. Wśród nich autor wymienia przede wszystkim PKB, który jego zdaniem stanowi zasadnicze „(...) tło dla funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości (...)” [Kałkowski, 2001, s. 70]. Takie podejście podkreśla szczególną rolę czynników pochodzących z makrootoczenia gospodarczego. Wysoka aktywność gospodarcza, malejący poziom bezrobocia, niska inflacja czy dostępność kredytów pozytywnie wpływają na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego [Załączna, 2004, s. 128].

Tak zdefiniowane uwarunkowania ekonomiczne rozwoju rynku mieszkaniowego można również podzielić na endogeniczne (wewnętrzne), występujące w obrębie rynku nieruchomości, oraz egzoge-

niczne (zewnętrzne), pochodzące z szeroko rozumianego otoczenia gospodarczego (rysunek 2).

**Rysunek 2. Klasyfikacja ekonomicznych uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego**



Źródło: Opracowanie własne.

## 2. Egzogeniczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego

Ekonomiczne czynniki egzogeniczne (zewnętrzne) można utożsamiać z szeroko rozumianym makrootoczeniem, które „(...) jest zbiorem elementów wzajemnie powiązanych i na siebie oddziałujących” [Janosz, 2006, s. 30]. W odniesieniu do rynku mieszkaniowego jest to zespół wa-

runków jego funkcjonowania, które określają możliwości jego rozwoju, przy czym podmioty współtworzące ten rynek nie są w stanie ich zmienić.

Do czynników pochodzących z makrootoczenia ekonomicznego należą:

- produkt krajowy brutto (PKB),
- inflacja,
- stopa procentowa i dostępność kredytu,
- dochody gospodarstw domowych,
- podatki i inne obciążenia publicznoprawne.

Produkt krajowy brutto to jeden z podstawowych mierników rozwoju gospodarczego. Rosnącemu w dłuższym okresie PKB towarzyszy zazwyczaj wzrost produkcji, wzrost nakładów na inwestycje, przyrływ inwestycji zagranicznych, wzrost eksportu i wiele innych korzystnych dla gospodarki zmian. Produkt krajowy brutto jest miernikiem produkcji i obejmuje nowo wytworzone wyroby i usługi. Można zatem stwierdzić, że wielkość ta obrazuje „(...) końcowy rezultat działalności wszystkich podmiotów gospodarki narodowej. Produkt krajowy brutto równa się wartości dodanej brutto wszystkich sektorów własności albo sektorów instytucjonalnych lub sumie wartości dodanej brutto wszystkich sekcji, działów powiększonej o podatki od produktów i pomniejszonej o dotacje od produktów” [GUS, 2001, s. 535]. Przyjmuje się, iż całość nakładów na gospodarkę mieszkaniową w gospodarce narodowej kształtuje się na ogół na poziomie 8–20% PKB. W zależności od wielkości i stanu zasobów, a także rozmiarów budownictwa nakłady te są ponoszone na utrzymanie istniejącego zasobu oraz na inwestycje w proporcjach od około 40 do 60%. Nakłady na utrzymanie istniejącego zasobu budownictwa mieszkaniowego są względnie stabilne. Natomiast nakłady inwestycyjne na nowe zasoby mieszkaniowe podlegają fluktuacjom powiązanim z cyklem rozwoju gospodarki. Inwestycje mieszkaniowe są istotnym elementem popytu inwestycyjnego. Ich poziom wynosi od około 10% inwestycji brutto w gospodarce narodowej – przy niskim poziomie PKB – do 20% a nawet 30%, przy przeciętnym poziomie PKB i deficycie mieszkań [Łaszek, 2006, s. 166]. Można zatem zgodzić się ze stwierdzeniem A. Gdakowicz i J. Hozera [2012, s. 123–135], że wzrost gospodarczy sprzyja rozwojowi rynku mieszkaniowego, zaś spowolnienie i recesja w gospodarce powodują zastój i kurczenie się procesów rozwojowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Inflacja jest procesem wzrostu cen. Jest postrzegana jako wyraz nierównowagi gospodarczej, wynikającej z wysokiego tempa rozwoju gospodarczego [Csaba, 2003, s. 91–92]. W okresach znacznej inflacji obserwowany jest wzrost wartości nieruchomości o niskim stopniu zużycia technicznego. Oznacza to, że – z jednej strony – nieruchomość chroni kapitał przed inflacją, co „(...) wyróżnia ją pozytywnie spośród innych instrumentów finansowych” [Kucharska-Stasiak, 2006, s.199]. Z drugiej strony, wzrost wartości nieruchomości w okresach znacznej inflacji może być wywołany gwałtownie rosnącymi kosztami budowy, a także wzrostem oprocentowania kredytu. Prowadzi to do zwiększenia niepewności w przewidywaniu wzrostu realnych zysków, co oddziałuje niekorzystnie na działalność gospodarczą i zniechęca do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W tym ujęciu inflacja może być zatem postrzegana jako czynnik ograniczający rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Ze względu na dużą kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości w finansowaniu rynku mieszkaniowego konieczny jest wysoki udział kapitałów pochodzących ze źródeł obcych. Jak już wspomniano, koszt pozyskania tych kapitałów jest kształtowany przede wszystkim przez stopy procentowe. Jak pisze E. Kucharska-Stasiak [2006, s. 166]: „(...) stopy procentowe, wyrażające cenę pieniądza, silnie oddziałują na stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, wpływając na wartość i ceny nieruchomości”. Oznacza to, że poziom stopy procentowej oddziałuje na rozwój rynku mieszkaniowego. Według szacunków Komisji Nadzoru Bankowego w Polsce około 70% transakcji na rynku nieruchomości finansowana jest za pomocą kredytu hipotecznego [KNF, 2007, s. 9]. Można zatem przyjąć, że o wielkości popytu na rynku mieszkaniowym decyduje zdolność kredytowa wykazywana przez potencjalnych kredytobiorców wywodzących się z sektora gospodarstw domowych. Czynnikiem determinującym tak rozumiane możliwości nabywcze są zatem ich dochody. Jak podkreśla J. Łaszek [2006, s. 166]: „Mieszkanie należy do najdroższych, powszechnych dóbr nabywanych przez gospodarstwa domowe. (...) Wraz ze wzrostem dochodów ludności rośnie (...) udział wydatków na mieszkanie oraz związane z nim dobra (...)”. Wzrost dochodów gospodarstw domowych jest więc czynnikiem pobudzającym rozwój rynku mieszkaniowego. Należy wspomnieć, że tempo wzrostu dochodów jest powiązane z poziomem bezrobocia. W okresach, w których stopa bezrobocia jest wysoka, obserwuje się niższe oczekiwania płacowe ze strony pracowników [Manning, 1991, s. 325–339].



W dojrzałej gospodarce rynkowej nowe nieruchomości mieszkaniowe są dostarczane w takim zakresie, w jakim zgłaszany jest na nie popyt. Dlatego też jednym z ważnych czynników kształtujących długookresowy rozwój tego rynku jest związek między popytem a strukturą i dynamiką zatrudnienia. Związek ten z jednej strony kształtuje potrzeby, a z drugiej – dostępność odpowiednich nieruchomości (podaż) i wraz z rosnącą siłą nabywczą ludności kształtuje popyt – stanowi więc podstawowy motor rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych [Brzeski, 2006].

Nabywcy i inwestorzy na rynku nieruchomości są obciążani różnymi podatkami, a zwłaszcza: podatkiem dochodowym od osób fizycznych i prawnych, podatkiem od towarów i usług (VAT), podatkiem od czynności cywilnoprawnych oraz podatkiem od nieruchomości. Podatkowy aspekt prowadzonej działalności jest niezmiernie istotny. Brak należytego planowania w tym zakresie bądź nieprawidłowe rozliczenie operacji gospodarczych może spowodować bowiem obniżenie potencjalnego zysku, a także prowadzić do wzrostu ryzyka finansowego [Thedy i inni, 2013, s. 11].

Spośród uprzednio przytoczonych podatków na szersze omówienie zasługuje VAT, zaliczany do grupy podatków pośrednich. Podatek ten, w kalkulowany w cenę sprzedawanego towaru, ostatecznie stanowi obciążenie nabywcy. Sprzedaż mieszkania, rozumianego jako produkt dewelopera, podlega opodatkowaniu VAT. Generalnie sprzedaż nieruchomości jest opodatkowana 23% stawką VAT. Jednak w odniesieniu do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym<sup>4</sup> stosuje się preferencyjną, 8% stawkę [ustawa o podatku od towarów i usług, 2004, art. 41]. Rozwiązanie takie stanowi jedną z form wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Nadmienić należy, że preferencyjna stawka VAT jest stosowana także w odniesieniu do prac budowlanych obejmujących budowę, remont oraz modernizację nieruchomości mieszkaniowych zaliczanych do budownictwa społecznego. Oznacza to, że przedsiębiorcy budowlani, a zwłaszcza deweloperzy, realizujący takie projekty odprowadzają 8% VAT. Przedsiębiorca może ubiegać się o zwrot zapłaconego podatku w czasie trwania procesu budowlanego. Zwrot ten może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 25- lub 60-

---

<sup>4</sup> Do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym zalicza się domy jednorodzinne, których powierzchnia nie przekracza 300 m<sup>2</sup> i mieszkania o powierzchni nie większej niż 150 m<sup>2</sup> [ustawa o podatku od towarów i usług, 2004, art. 12b].

dniowym<sup>5</sup>. Jednakże w takim przypadku warunkiem jest, aby przedsiębiorca prowadził w tym czasie czynności związane z jego podstawową działalnością operacyjną podlegające opodatkowaniu, np. sprzedaż mieszkań. W innych przypadkach trzeba czekać aż 180 dni.

Ze względu na kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości podatek ten, pomimo obniżonej stawki i możliwości jego zwrotu, stanowić może dodatkowe, znaczne obciążenie finansowe dla dewelopera. Musi on bowiem zapewnić środki na jego zapłacenie, często zaciągając na ten cel kredyt. W praktyce jest to szczególnie dotkliwe dla małych firm, które dopiero rozpoczynają działalność.

### **3. Endogeniczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego**

Do uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego należą czynniki endogeniczne generowane w obrębie rynku nieruchomości. Rynek ten przede wszystkim podlega cyklicznym fluktuacjom o charakterze koniunkturalnym. Jak pisze E. Wiśniewska [2006, s. 134]: „Cykle koniunkturalne na rynkach nieruchomości zostały zdefiniowane jako powracające lecz nieregularne wahania w poziomie globalnego dochodu z wszystkich nieruchomości, zaznaczające się różnym wyprzedzeniem bądź opóźnieniem w stosunku do średniej z wszelkich rodzajów nieruchomości”.

W literaturze podkreśla się, że przebieg cyklu koniunkturalnego jest różny w zależności od rodzaju rynku nieruchomości. Inaczej przebiegają cykle koniunkturalne nieruchomości biurowych, przemysłowych, mieszkaniowych, handlowych czy hotelowych. Cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości mieszkaniowych charakteryzują się mniejszą amplitudą wahań niż cykle na rynku nieruchomości komercyjnych. Również poziom i tempo zmian stopy zwrotu dla każdego z tych rynków nieruchomości kształtuje się odmiennie [Cunningham, Kolet, 2007, s. 3; Mueller, Burns, 2006, s. 13; Kanigowski, 2001, s. 124]. Ponadto uważa się, że przebieg cyklu koniunkturalnego na rynkach nieruchomości jest również zróżnicowany rozwojem poszczególnych regionów. Dla-

---

<sup>5</sup> Ubieganie się o zwrot podatku VAT w terminie 25-dniowym jest możliwe wyłącznie w odniesieniu do faktur dokumentujących należności, które zostały opłacone w całości. Z kolei termin 60-dniowy dotyczy faktur dokumentujących prace wykonane częściowo. W konsekwencji, jeżeli inwestor zatrzymuje część wynagrodzenia należnego wykonawcy, nie może on ubiegać się o zwrot VAT w terminie 25-dniowym [Thedy i inni, 2013, s. 140].

tego cykl ten może różnić się istotnie w obrębie poszczególnych rynków lokalnych. Jak pisze R. Trojanek [2011, s. 93]: „(...) istnieją trwałe siły, które łączą lokalne rynki mieszkaniowe z koniunkturą gospodarczą, jednak mechanizmy charakterystyczne dla tych rynków powodują, że wahania cen na rynku mieszkaniowym nie są prostym odbiciem wahań koniunkturalnych w gospodarce”.

Cena i/lub czynsz są postrzegane jako najważniejsze instrumenty rynkowe wiążące podaż i popyt na poszczególne obiekty nieruchomości [Foryś, 2002, s. 29]. Wśród ekonomicznych czynników determinujących poziom cen, obok dynamiki rozwoju gospodarczego, najczęściej wymienia się poziom dochodów gospodarstw domowych, stawki czynszu, stopę bezrobocia, dostępność kredytu hipotecznego, koszty działalności budowlanej, dostępność i ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, powierzchnię mieszkaniową przekazaną do użytku [Żelazowski, 2011, s. 101–102].

## Zakończenie

Rozwój rynku mieszkaniowego odnosi się do zasobów kształtujących zdolność przedsiębiorstw, a także inwestorów indywidualnych do realizacji coraz większej liczby mieszkań. Jednak o rozwoju tego rynku decydują też czynniki występujące po stronie popytowej. Wśród tych uwarunkowań najistotniejszą rolę pełnią dochody gospodarstw domowych. Kształtują one poziom siły nabywczej gospodarstw domowych, a zatem wyznaczają rzeczywistą wielkość popytu na nowe mieszkania.

Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą być rozpatrywane przez pryzmat mechanizmu rynkowego. W tym ujęciu wskazuje się na czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań. Są one kształtowane poprzez procesy zachodzące w różnych sferach rynku mieszkaniowego, jak również we wszystkich obszarach makrooczenia ekonomicznego. Zarówno jedne, jak i drugie stanowią ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego. Uwarunkowania te można również podzielić na endogeniczne (wewnętrzne), występujące w obrębie rynku nieruchomości, oraz egzogeniczne (zewnętrzne), pochodzące z szeroko rozumianego otoczenia gospodarczego.

## Literatura

1. Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.

2. Bryx M., Matkowski R. (2002), *Inwestycje w nieruchomości*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.
3. Brzeski W.J. (2006), *Rynek mieszkaniowy, komentarze i analizy*, REAS Konsulting, Warszawa, nr 16/12.
4. Csaba L. (2003), *Transformacja a rozwój*, w: *Globalizacja, marginalizacja, rozwój*, Kołodko G.W. (red.), Wydawnictwo Prószyński i S-ka, Warszawa.
5. Cunningham R. Kolet I. (2007), *Housing Market Cycles and Duration Dependence in the United States and Canada*, Bank of Canada.
6. Foryś I. (2002), *Ekonomiczno finansowe aspekty obrotu nieruchomościami*, w: *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Brzeziński Z. (red.), Poltex, Warszawa.
7. Gdakowicz A., Hozer J. (2012), *Analiza rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, Vol. 20, nr 1, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.
8. Georgiev G., Gupta B., Kunkel T. (2003), *Benefits of Real Estate Investment*, „The Journal of Portfolio Management”, Special Issue.
9. Henzel H. (2004), *Inwestycje na rynku nieruchomości*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice.
10. Janosz M. (2006), *Czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Finansowanie Nieruchomości”, nr 7.
11. Kałkowski L. (2001), *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa.
12. Kanigowski K. (2001), *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*, Twigger, Warszawa.
13. Kohlert D. (2010), *The determinants of regional real estate returns in the United Kingdom: a vector error correction approach*, „Journal of Property Research”, Vol. 27, No. 1.
14. Kołodko G.W. (2008), *Wędrujący świat*, Prószyński i S-ka, Warszawa.
15. Komisja Nadzoru Bankowego (2007), *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce, stan na czerwiec 2007*, Warszawa.
16. Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
17. Kucharska-Stasiak E. (2005), *Rynek nieruchomości i jego struktura*, w: *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*, Kucharska-Stasiak E. (red.), „Folia Oeconomica” 187, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

18. Łaszek J. (2006), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika*, w: *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Kucharska-Stasiak E. (red.), Zeszyt Hipoteczny nr 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
19. Malpezzi S., Mayo S.K. (1997), *Housing and Urban Development Indicators: A Good Idea Whose Time Has Returned*, „Real Estate Economics”, Vol. 25.
20. Manning A. (1991), *The Determinants of Wage Pressure: Some Implications of a Dynamic Model*, „Economica”, Vol. 58, No. 231.
21. Mueller G.R., Burns F.L. (2006), *Real Estate Space Market Cycles*, „Cycle Monitor- Real Estate Market Cycles”, Dividend Capital Group, Inc. Second Quarter 2006 Analysis.
22. Nasiłowski M. (1992), *System rynkowy, Podstawy mikro- i makroekonomii*, Instytut Kształcenia Ekonomicznego PTE, Wydawnictwo Key Tex, Warszawa.
23. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2001* (2001), GUS, Warszawa.
24. Siemińska E. (2011), *Rynek nieruchomości jako miejsce lokowania kapitału*, w: *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, Siemińska E. (red.), Wydawnictwo Poltex, Warszawa.
25. Stachura E. (2007), *Marketing na rynku nieruchomości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
26. Thedy M., Pleskowicz A., Sawicki M., Koper M., Dąbek K., Banasińska A. (2013), *Opodatkowanie rynku nieruchomości*, wydanie 3, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
27. Trojanek R. (2011), *Wpływ wahań koniunkturalnych na lokalne rynki mieszkaniowe*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, Vol. 19, No. 1, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.
28. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.
29. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.
30. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.
31. Wiśniewska M.A. (2011), *Inwestowanie w nieruchomości na rynkach międzynarodowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

32. Wiśniewska E. (2006), *Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości*, w: *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Zeszyt Hipoteczny nr 23, E. Kucharska-Stasiak (red.), Fundacja na Rzecz Rozwoju Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
33. Załączna M. (2004), *Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych krajach*, w: *Zachodnie rynki nieruchomości*, Kucharska-Stasiak E. (red.), Wydawnictwo Twigger, Warszawa.
34. Żelazowski K. (2011), *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*, „*Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*”, Vol. 19, No. 3, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

### **Streszczenie**

Celem opracowania jest identyfikacja oraz klasyfikacja ekonomicznych uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w latach 2000–2012. Realizacja tak sformułowanego celu badań została oparta na dorobku polskiej i obcej literatury z zakresu teorii rynku nieruchomości. Rozwój rynku mieszkaniowego, z jednej strony, odnosi się do zasobów kształtujących zdolność przedsiębiorstw, a także inwestorów indywidualnych do realizacji coraz większej liczby mieszkań. Z drugiej strony, o rozwoju tego rynku decydują czynniki występujące po stronie popytowej, a zwłaszcza dochody gospodarstw domowych. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą być rozpatrywane przez pryzmat mechanizmu rynkowego. W tym ujęciu wskazuje się na czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań. Są one kształtowane poprzez procesy zachodzące w różnych sferach rynku mieszkaniowego, jak również we wszystkich obszarach makrootoczenia ekonomicznego. Zarówno jedno, jak i drugie stanowią ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego.

### **Słowa kluczowe**

rynek nieruchomości, mieszkania, przedsiębiorstwo deweloperskie

### **Economic Determinants of Residential Market Development in Poland – Classification (Part I) (Summary)**

The aim of the study is to identify and classify the economic determinants of the development of the residential market in Poland in the years 2000–2012. Implementation of the purpose of the study was based on the Polish and foreign literature on the theory of the real estate market. Development of the residential market, on the one hand - refers to the resources that shape the ability of

enterprises and individual investors to realize a growing number of dwellings. On the other hand, the development of this market is determined by factors occurring on the demand side, especially households income. Determinants of the development of the housing market can be dealt from the market mechanism perspective. In this approach the factors affecting demand and supply of dwellings are listed. They are shaped by processes taking place in different areas of the housing market, as well as in all areas of macro environment. Both the one and the other constitute the economic conditions of the residential market development.

**Keywords**

real estate market , dwellings, real estate developer