



Robert Zielonka, Uniwersytet Zielonogórski

Demografia a rynek nieruchomości – determinanty wzrostu gospodarczego

Demography and real estate market – determinants of economic growth

tekst przesłany do redakcji 10 listopada 2013 roku, zrecenzowany 4 czerwca 2014 roku,
przyjęty do druku 30 września 2014 roku

Streszczenie: Istnieją liczne zależności między demografią a rynkiem nieruchomości. Przemiany demograficzne mogą bowiem stymulować wzrost gospodarczy. Determinantem kolejnych działań promujących wzrost gospodarczy powinna być właśnie polityka demograficzna. W tym zakresie wskazana wydaje się pomoc państwa. Choć wydaje się to obecnie mało prawdopodobne rozwiązaniem może być budownictwo komunalne. nierozwiązanym problemem wydaje się być polityka redystrybucyjna. Demografia i rynek nieruchomości są ściśle skorelowane i wpływają na wzrost gospodarczy. Cykliczność w gospodarce może być narzędziem do podejmowania decyzji. Bez odpowiedniej polityki demograficznej Polska w przyszłości będzie skazana na imigrantów z innych krajów, podobnie jak obecnie wiele krajów na zachodzie Europy.

Słowa kluczowe: demografia, rynek nieruchomości, jakość i warunki życia

Summary: The demographics and the relationship between it and the real estate market were shown as a necessary tool to stimulate economic growth. Demographic policy should be the determiner of the following actions to promote economic growth. The aid in this area is desirable and co-operative housing seems to be the solution, but it does not seem likely at the present time and redistributive policies seems to be an unsolved problem. Demographic and real estate market are closely correlated and affect economic growth. Cyclicity in the economy can be a tool for decision making. Without appropriate demographic policy future Poland may be doomed to immigrants from other countries, like many countries in the western Europe today.

Key words: demographics, real estate market, conditions and quality of life

1. Wstęp

Przedmiotem rozważań podjętych w artykule są: demografia i zależności między nią a rynkiem nieruchomości. Autor skupił się na najważniejszych aspektach tej tematyki, uwzględniając jakość i warunki życia, które ściśle są związane z determinantami wzrostu gospodarczego.

Słowo „demografia” (grec. *demos* – lud i *grapheia* – opis) m.in. do opisu wzajemnych oddziaływań zjawisk demograficznych i warunków bytu ludności po raz pierwszy zostało użyte w 1855 roku¹. Jakość życia i potrzeby ludzi sprawiają, iż oprócz podstawowych potrzeb, jakimi są w szczególności: bezpieczeństwo, mieszkanie tworzą się nowe w obrębie potrzeb fundamentalnych. Zjawisko to determinuje wzrost gospodarczy i napędza maszynę rozwoju w wielu gałęziach gospodarki. Oczywistym faktem jest, że tam, gdzie liczba ludności wzrasta, łatwiej jest o wzrost gospodarczy. Jest to spowodowane tym, że na ten wzrost pracuje większa liczba jednostek, których potrzeby muszą być zaspokojone. Jeżeli wysoki przyrost naturalny występuje w państwach słabo rozwiniętych gospodarczo, nieprzygotowanych na tak dużą absorpcję ludności w krótkim czasie, wówczas w gospodarkach tych państw występują problemy społeczne, takie jak głód i bezrobocie.

Na rynku nieruchomości działa wiele podmiotów gospodarczych, które pełnią istotną rolę w tworzeniu PKB. Jednakże – zdaniem autora – najważniejszym czynnikiem wpływającym na rynek jest demografia, która często jest wyznacznikiem popytu na określone dobra w gospodarce. Katastrofa demograficzna w oczywisty sposób wiąże się z brakiem szans na samodzielne mieszkanie dla większości nowotworzonych gospodarstw domowych. W modelach ekonometrycznych wykazano silny związek liczby rodzących się dzieci z tempem budownictwa mieszkaniowego. To zjawisko powinno być stale monitorowane. Rynki nieruchomości ze względu na lokalizację, cechują się dużym zróżnicowaniem. Wśród czynników determinujących różnice w rozwoju rynków mieszkaniowych najczęściej wymienia się²:

1) uwarunkowania historyczne – dotyczy to w głównej mierze istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym jego struktury wiekowej, jakościowej.

¹ M. Kędelski, J. Paradysz, *Demografia*, Poznań 2006, s. 6.

² L. Nykiel, *Graficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, vol. 19, nr 3, s. 71; K. Żelazowski, *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, vol. 19, nr 3, s. 101-102.

Do historycznych uwarunkowań zaliczyć należy również realizowaną w minionych latach politykę remontową, poziom nakładów inwestycyjnych właścicieli na utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości,

2) uwarunkowania ekonomiczne – mające najistotniejszy wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości. W ramach czynników ekonomicznych wyróżnia się przede wszystkim dynamikę rozwoju gospodarczego regionów, rynków lokalnych. Z perspektywy rynków nieruchomości do najważniejszych czynników cenotwórczych po stronie popytowej zalicza się poziom dochodów gospodarstw domowych, wyznaczający siłę nabywczą kupujących, stan lokalnego rynku pracy (stopa bezrobocia), determinujący bezpieczeństwo finansowe gospodarstw domowych oraz możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego, stawki czynszu oraz poziom rozwoju rynku najmu, atrakcyjność inwestycyjna regionu. Stronę podażową charakteryzują zaś takie czynniki jak: koszty działalności budowlanej, dostępność i ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, liczba nowych nieruchomości oddawanych do użytku;

3) uwarunkowania demograficzne – do których zalicza się liczbę ludności, jej strukturę wiekową, saldo migracji w ramach wybranego rynku,

4) uwarunkowania administracyjne – realizowana przez władze lokalne polityka przestrzenna, w tym dostępność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dbałość o rozwój i utrzymanie w należytym stanie infrastruktury technicznej, usprawnienia administracyjne w obsłudze inwestorów, dbałość o jakość życia mieszkańców.

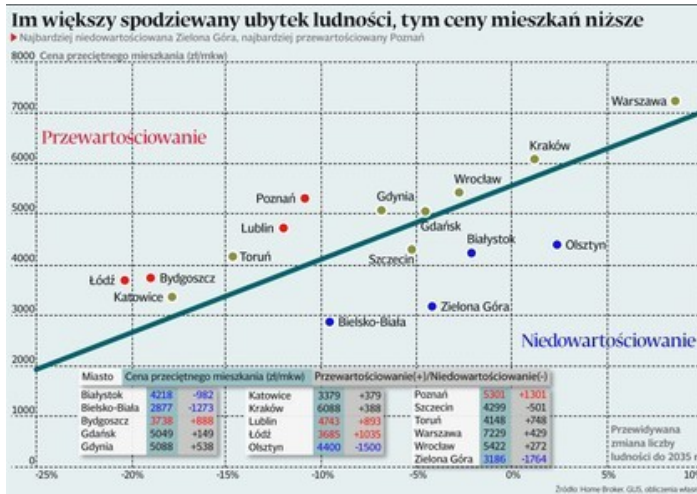
2. Rynek nieruchomości w Polsce – zarys tematyki

Analizując obecny stan rynku nieruchomości w Polsce, na podstawie danych GUS można stwierdzić, iż do użytku oddawanych jest coraz więcej mieszkań z zastrzeżeniem, że zmniejsza się liczba rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Świadczy to o zahamowaniu gospodarki, a tym samym o braku perspektyw dla deweloperów. Na uwagę zasługuje fakt, iż w coraz większej mierze są to inwestycje indywidualne. Wydaje się więc, że rynek jest już zaspokojony i tylko takie aspekty jak zdolność kredytowa hamują popyt. Z demograficznego punktu widzenia cena mieszkań powinna się zmniejszać wraz z ubytkiem liczby ludności (wyjątki występują w określonych lokalizacjach np.: w atrakcyjnych dzielnicach domów jednorodzinnych lub w ścisłych centrach aglomeracji), co przedstawiono na rysunku nr 1. Na podstawie prognoz demograficznych można

wnioskować, które mieszkania są przewartościowane, a które mają potencjał do wzrostu (są niedowartościowane).

Rys. 1. Teoretyczna wartość mieszkań na podstawie prognoz demograficznych do 2035 roku

Fig. 1 The theoretical value of the housing based on demographic forecasts to 2035

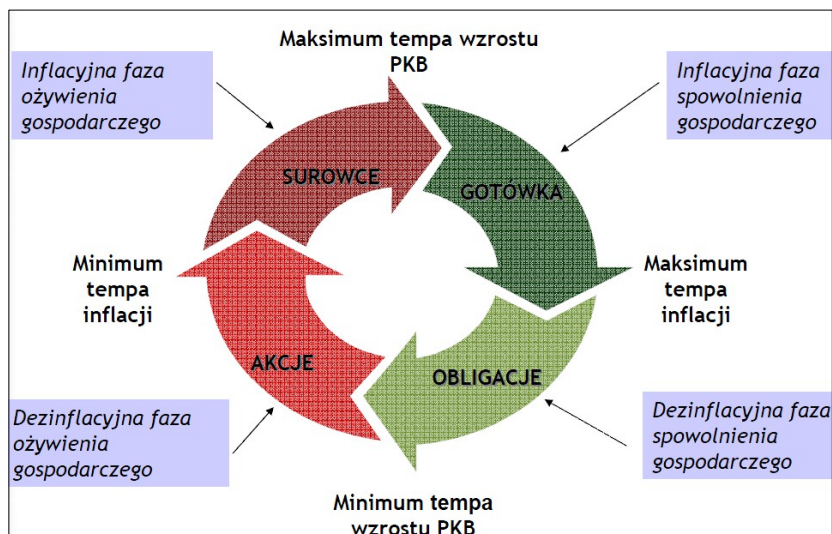


Źródło / Source: M. Wierciszewski, Jak sprawdzić, czy twoje mieszkanie jest przewartościowane, <http://www.pb.pl/2649124,38416,jak-sprawdzic-czy-twoje-mieszkanie-jest-przewartosciowane-wykres-dnia> [dostęp 19.02.2014].

Średnie ceny 1 m² z 2001 roku w Poznaniu oscylowały w granicach 2000–2300 zł. Można prześledzić co wydarzyło się od tego okresu zakładając, że jeden pełny cykl gospodarczy ma 10 lat (z zastrzeżeniem, iż występują w tym aspekcie różne założenia). Posługując się prostym, jednakże trafnym wykresem (rys. 2), warto spróbować odnaleźć się w cyklu gospodarczym. Obserwując spadającą inflację, można dojść do wniosku, że jej maksimum mamy za sobą i jako społeczeństwo jesteśmy między minimum tempa wzrostu gospodarczego, a minimum tempa inflacji, choć w ciągu kilku miesięcy powinniśmy wkroczyć w inflacyjną fazę ożywienia gospodarczego. Umiejętność trafnej diagnozy jest ważna również z punktu widzenia gospodarstw domowych, gdyż w lepszy sposób będą reinwestować swoje oszczędności lub też co najmniej chronić je przed inflacją.

Rys. 2. Cykl koniunkturalny, a alokacja aktywów

Fig. 2. The business cycle and asset allocation



Źródło / Source: <http://wojciechbialek.blox.pl> [dostęp 19.02.2014]

Pamiętając o dziesięcioletnim cyklu gospodarczym rok 2002 powinien mieć wiele elementów wspólnych z 2012 rokiem. Tak jest w rzeczywistości, gdyż również wtedy gotowe mieszkania czekały na swych nabywców nawet po kilkanaście miesięcy. Opierając się na relacjach miejscowej gazety, mieszkania pochodzące z rynku wtórnego w Poznaniu w poprzednich okresach sprzedawały się prawie jak „ciepłe bułki”³. Ciekawostką może być obecny powrót na scenę polityczną byłego premiera Leszka Millera (2001–2004), gdyż podczas jego rządów przyjęto strategię budownictwa mieszkaniowego, traktowanego jako jeden z głównych elementów „rozkręcających” gospodarkę. Wówczas uchwalono także ustawę o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (obecnie rząd przedstawił podobną propozycję, tzn. zastąpił zakończony już program „Rodzina na Swoim” programem „Mieszkanie dla Młodych”).

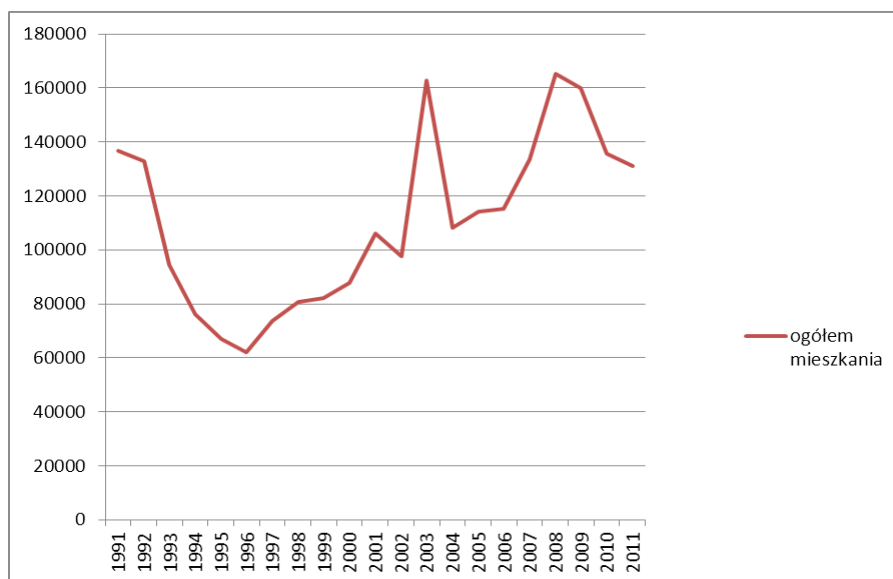
Kryzys na rynku mieszkaniowym było wyraźniej widać w dużych ośrodkach aglomeracyjnych⁴. Działo się tak w roku 2012. Średni dochód w Polsce pozwalał

³ „Rynek Nieruchomości”, dodatek do „Głosu Wielkopolskiego” z 2002 r., w tym nr 88, 89, 91, 101, 109, 111 oraz 122.

⁴ Ibidem.

na kupno nie więcej niż ok. 0,6 metra kwadratowego (średnie ceny z Poznania za rok 2002). Podobną zależność obserwujemy dzisiaj. Dochód wielu osób nie osiąga poziomu tzw. średniej krajowej. Stąd problem braku zdolności kredytowej, a brak mieszkania obniża znacznie ich warunki życia (konieczność wynajmowania, mieszkania u rodziny). Jednym z rozwiązań tej sytuacji mogłoby być masowe budownictwo komunalne. Do gmin trafiałby strumień gwarantowanych przez państwo pieniędzy z przeznaczeniem na rozwój takiego budownictwa⁵. W takim modelu rodziny, z uwzględnieniem określonych kryteriów, po prostu dostawałyby mieszkanie z przydziału. Natomiast w przyszłości, jeśli sytuacja materialna rodzin uległaby poprawie, mieszkania mogły by zostać wykupione przez nie na własność.

Rys. 3. Ogółem wybudowane mieszkania w latach 1991-2011, Polska



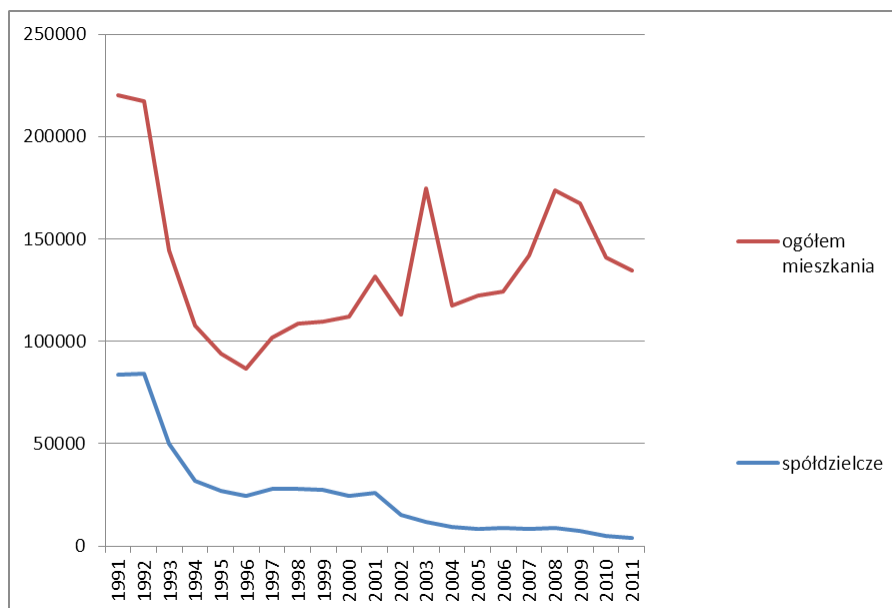
Źródło / Source: GUS

Pozostając w kręgu zagadnień dotyczących budownictwa mieszkaniowego należy wskazać fakt, że Polska notuje wzrost budowy mieszkań (rys. 3). Jednakże, jesteśmy niewątpliwie w fazie korekty, która jeśli nie zatrzyma się w przyszłym roku, to może to oznaczać przynajmniej średnioterminową zmianę trendu na spadkowy. Porównując mieszkania ogółem ze spółdzielczymi widać wyraźnie, że budownictwo spółdzielcze tkwi w trendzie spadkowym i nic nie wskazuje na poprawę w przyszłości.

⁵ Ibidem.

Rys. 3. Mieszkania ogółem a spółdzielcze

Fig. 3. Total and co-operative housing



Źródło / Source: GUS

3. Podsumowanie

Jakość i warunki życia mają bezpośredni związek z dochodami (bogactwem). Rolą organów państwa powinno być zapewnienie równości szans w dochodzeniu do wyników ekonomicznych. Należy jednak pamiętać o tym, że różnice w dochodach są ważnym źródłem dla zwiększonego wysiłku jednostek. Proces dochodzenia do nich powinien być sprawiedliwy, co oznacza, że warunki ustrojowe powinny gwarantować równe szanse wszystkim członkom społeczeństwa⁶. Trafna polityka redystrybucyjna jest stymulatorem poprawy warunków życia najbardziej potrzebujących.

Tak jak nieodłącznym elementem procesu deweloperskiego jest wybór właściwego terenu, a więc i lokalizacji, tak i polityka demograficzna powinna być determinantem kolejnych działań promujących wzrost gospodarczy. Bez odpowiedniej polityki demograficznej Polska będzie skazana, podobnie jak wiele krajów na zachodzie Europy na imigrantów z innych krajów. Dlatego też niezwykle ważna jest strategia w tej mierze a następnie wcielenie jej w życie.

⁶ M. Piotrowska, *Znaczenie równości dla długookresowego wzrostu*, „Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy” 2009, zesz. 14, s. 99.

Od wielu lat wciąż nierozwiązany pozostaje problem właściwej wyceny mieszkań. Opiera się ona jedynie na przyjętych kryteriach, które nie są nawet zbliżone do ideału. Wycenę definiuje się jako zespół procedur, analiz, ocen prowadzących do ustalenia wartości w określonych warunkach społeczno-ekonomicznych⁷. Do owych warunków zaliczyć należy też uwarunkowania demograficzne.

Patrząc przez pryzmat relacji zmiany demografii do rynku nieruchomości w Polsce, wciąż żywą kwestią jest wejście w aktywne życie społeczne wyżu lat 80-tych. Pomimo faktu, iż niekiedy uważane jest ono za pokolenie stracone (emigracja zarobkowa), to przez pewien jeszcze okres (niekiedy spóźniony), jak można przypuszczać 10-15 lat, będą źródłem popytu. W późniejszym czasie starzenie się społeczeństwa wymusi wprowadzenie zachęt dla imigrantów (w większości zza wschodniej granicy). Należy pamiętać, iż w mniejszych aglomeracjach ciągu kilkunastu lat ceny nieruchomości powinny stopniowo rosnać. Natomiast w największych ośrodkach wysokie ceny nieruchomości powinny pozostawać stabilne. Pomimo tego, że potencjał wzrostowy nie został wyczerpany, to utracił na sile. Spowoduje to urealnienie cen.

Do determinant inwestowania w nieruchomości w XXI wieku zalicza się m.in.: trwające nieprzerwanie migracje ludności oraz inne aspekty demograficzne takie jak: starzejące się społeczeństwo, dojrzewający ludzie z pokolenia wyżu demograficznego⁸.

Rozwój gospodarczy pobudza rynek nieruchomości, a procesy zachodzące na rynku nieruchomości wpływają na rozwój gospodarczy. Istotnym jest to, że cykle na rynku nieruchomości wpływają na cykle gospodarcze dzięki inwestycjom⁹. Wszystkie te aspekty potwierdzają, że żyjemy w coraz to większej sieci „naczyń połączonych” przez co coraz trudniej przewidzieć wysokość wzrostu gospodarczego i wybrać najodpowiedniejsze narzędzia do jego stymulowania.

Bibliografia

Prasa

- „Rynek Nieruchomości”, dodatek do „Głosu Wielkopolskiego” z 2002 r., w tym nr 88, 89, 91, 101, 109, 111 oraz 122.

⁷ *Metody wyceny przedsiębiorstw*, red. R. Borowiecki, Warszawa 1994, s. 25.

⁸ *Inwestycje i nieruchomości wyzwania XXI w.*, red. A. Nalepko, Kraków 2011, s. 235-236.

⁹ I. Forys, *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Szczecin 2011.

Literatura

- Forys I., *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Szczecin 2011.
- Kędelski M., Paradysz J., *Demografia*, Poznań 2006.
- *Inwestycje i nieruchomości wyzwania XXI w.*, red. A. Nalepko, Kraków 2011.
- *Metody wyceny przedsiębiorstw*, red. R. Borowiecki, Warszawa 1994.
- Nykiel L., *Graficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, vol. 19, nr 3
- Piotrowska M., *Znaczenie równości dla długookresowego wzrostu*, „Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy” 2009, zes. 14.
- Żelazowski K., *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, vol. 19, nr 3.

Mgr inż. Robert Zielonka: Uniwersytet Zielonogórski, absolwent Wydziału Mechanicznego oraz Wydziału Inżynierii Lądowej i Środowiska, doktorant na kierunku Historia, absolwent Wydziału Finansów i Zarządzania Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu. Zainteresowania badawcze: demografia, zrównoważony rozwój, rynek nieruchomości, rynek kapitałowy, bezpieczeństwo i higiena pracy.
E-mail: r_zielonka@o2.pl.

