

ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA SPOŁECZEŃSTWA POLSKIEGO W ZAKRESIE KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

SYGN. WIB PAB 7/2020



Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

WIB

PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

WARSZAWA, 03.2020

O Raporcie

Raport **Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych** został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Autorzy:

Raport przygotowany przez zespół w składzie:

Profesor dr hab. Marek Bryx

– kierownik Katedry Miasta Innowacyjnego SGH od 1999. Profesor zwyczajny od 2007. Wybitny znawca polityki mieszkaniowej, rynku nieruchomości i metod finansowania inwestycji, w tym zwłaszcza mieszkaniowych. Autor książek i artykułów z tej tematyki, m.in. Rynek nieruchomości – system i finansowanie, Finansowanie inwestycji mieszkaniowych, ale także z zakresu rewitalizacji i innowacji w miastach. Za swoje publikacje otrzymał 3 nagrody Ministra Budownictwa. Doradca banków i firm deweloperskich. W latach 2000–2012 kierownik serii wydawniczej „Nieruchomości” (Poltext). Były Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Dr hab. Prof. SGH Stanisław Łobejko

– od wielu lat prowadzi wykłady, zajęcia e-learningowe oraz laboratoria komputerowe z zakresu analiz statystycznych i prognozowania szeregów czasowych, zarządzania innowacjami i zarządzania strategicznego, Współpracuje z biznesem wykonując badania i analizy rynku oraz ekspertyzy na rzecz przedsiębiorstw krajowych i zagranicznych, a także instytucji naukowo-badawczych, ministerstw oraz innych organizacji. W swoim dorobku posiada kilkadziesiąt publikacji naukowych.

Dr Izabela Rudzka

– adiunkt w Zakładzie Badań nad Bankructwami Przedsiębiorstw, Instytutu Finansów Korporacji i Inwestycji SGH w Warszawie. Doświadczenie praktyczne i zainteresowania skoncentrowane na rozwoju, rewitalizacji, kryzysach i bankructwach miast, nieruchomościach mieszkaniowych i przestrzeni miejskiej oraz procesach samoregulacji i samoorganizacji rynków lokalnych i regionalnych. Współpracowała z firmami deweloperskimi, spółdzielniami mieszkaniowymi oraz wspólnotami na rzecz wzrostu jakościowego przestrzeni mieszkalnych. Autorka 13 rozdziałów w monografiach i dwóch artykułów naukowych.

Mgr Bartłomiej Chinowski

– absolwent i doktorant Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Autor recenzowanych publikacji z zakresu dostępności mieszkań finansowanych z kredytu, skuteczności programów pomocowych Europejskiego Banku Centralnego oraz historii rozwoju płatności elektronicznych. Autor analiz na temat polityki makro ostrożnościowej oraz wrażliwości polskiego sektora bankowego na szoki pochodzące z portfela kredytów walutowych.



O Programie

Program Analityczno-Badawczy przy Fundacji WIB powstał w 2019 roku jako odpowiedź na potrzeby sektora bankowego w zakresie analizy zjawisk, tworzenia opracowań i porządkowania wiedzy w obszarach cyberbezpieczeństwa i nowych technologii, a także szeroko rozumianego otoczenia sektora bankowego, kształtującego warunki działania banków w Polsce. Prace analityczno-badawcze w ramach programu realizowane są pod kątem możliwości praktycznego wykorzystania ich wyników w celu rozwoju sektora bankowego, podnoszenia poziomu bezpieczeństwa usług oraz kreowania wartości dla klientów bankowości. PAB WIB kładzie duży nacisk na rozwój współpracy ze środowiskami akademickimi i eksperckimi, poszukując synergii w zakresie zainteresowań badawczych autorów oraz potrzeb rozwojowych sektora bankowego.

W ramach programu realizowane są analizy i badania w następujących obszarach:

-  **Nowe technologie i cyberbezpieczeństwo**
-  **Zdolność banków do finansowania gospodarki**
-  **Bankowość spółdzielcza**
-  **Rynek nieruchomości**
-  **Zielony ład i finansowanie energetyki odnawialnej**
-  **Finansowanie projektów innowacyjnych**

Więcej na temat działalności programu na stronie www.pab.wib.org.pl

Kontakt:

dr Andrzej Banasiak
Koordynator Programu
m: 696 405 104
e: abanasiak@wib.org.pl

Jacek Gieorgica
m: 603 626 254
e: jgieorgica@wib.org.pl

Warszawski Instytut Bankowości
00-394 Warszawa, ul. Solec 38, lok 104
t: (22) 182 31 70
e: pab@wib.org.pl

Agnieszka Nierodka
m: 607 484 391
e: anierodka@wib.org.pl

dr Tomasz Pawlonka
m: 505 917 778
e: tpawlonka@wib.org.pl



Spis treści

	Executive summary	5
	ROZDZIAŁ I. Wprowadzenie	6
	ROZDZIAŁ II. Zidentyfikowanie skutecznych i efektywnych rozwiązań wykorzystywanych na świecie w zakresie finansowania mieszkalnictwa	9
	2.1. Oddziaływanie państwa na rynek nieruchomości i podaż mieszkań	10
	2.2. Doświadczenia zagraniczne pomagające niwelować bariery w dostępie do kredytu dla osób zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe	12
	2.3. Wnioski	18
	ROZDZIAŁ III. Przekrój demograficzny i ekonomiczny społeczeństwa polskiego	21
	3.1. Stan ludności i dynamika zmian – tendencje ogólne	22
	3.2. Zmiany liczby ludności w województwach	22
	3.3. Dalsze trwanie życia	22
	3.4. Struktura ludności według płci i wieku	23
	3.5. Prognoza demograficzna do 2050 roku	24
	3.6. Zmiany w strukturze ludności według ekonomicznych grup wieku	27
	3.7. Wynagrodzenia w gospodarce narodowej	29
	3.8. Uwagi końcowe	36
	ROZDZIAŁ IV. Dostępność kredytowa	37
	4.1. Wprowadzenie do problemu i przyjęte założenia analityczne	38
	4.2. Charakterystyka dużych miast	41
	4.3. Dostępność kredytów mieszkaniowych w dużych miastach	46
	4.4. Charakterystyka miast średniej wielkości	48
	4.5. Dostępność kredytów mieszkaniowych w miastach średniej wielkości	53
	4.6. Charakterystyka małych miast	58
	4.7. Dostępność kredytów mieszkaniowych w małych miastach	62
	4.8. Wrażliwość zdolności kredytowej na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń	68
	4.9. Zmiana zdolności kredytowej przy zakupie większego mieszkania	72
	4.10. Dostępność kredytów mieszkaniowych wg zawodów	80
	4.11. Wnioski	83
	ROZDZIAŁ V. Podaż mieszkań na wynajem	84
	5.1. Wprowadzenie	85
	5.2. Miasta duże	85
	5.3. Miasta średniej wielkości	94
	5.4. Miasta małe	99
	ROZDZIAŁ VI. Podsumowanie	103
	Wnioski	104
	ROZDZIAŁ VII. Wnioski końcowe	113
	Rekomendacje	114
	Bibliografia	115



Executive summary

Przedstawiona ekspertyza, zrealizowana na zlecenie Fundacji „Warszawski Instytut Bankowości”, pozwala na zdefiniowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jako rynku ustabilizowanego, dobrze zorganizowanego, funkcjonującego w oparciu o powszechnie występujące mechanizmy, widoczne również na innych rozwiniętych rynkach kapitałowych, a dzięki temu zrozumiałego i dostępnego dla zagranicznego inwestora.

Rynek ten jest dynamiczny i podlega wpływom różnych zmiennych i nowych czynników, głównie społeczno-ekonomicznych, takich jak: zmiany demograficzne, zróżnicowanie terytorialne dochodów i potrzeb mieszkaniowych czy tendencji zachowania mobilności, występującej np. wśród przedstawicieli „pokolenia Y”, poprzez niewiązanie się ze ściśle zlokalizowaną nieruchomością.

Analizy badanych zjawisk opisane zostały w poszczególnych rozdziałach ekspertyzy, a szczegółowe wnioski w podsumowaniu badania i rekomendacjach. Niniejsza „Executive Summary”, dając określone rekomendacje dla organów zarządzających instytucjami bankowymi, zwraca szczególną uwagę na strategiczne wnioski, wynikające z badania, których wdrożenie miałyby wpływ na tendencje rynkowe i przyczyniałoby się do umocnienia roli banków na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Banki nie mają wpływu na procesy demograficzne zachodzące w społeczeństwie polskim, niemniej jednak analiza zjawisk społeczno-ekonomicznych rekomenduje miejsca i obszary, które powinny stać się tematami nowej aktywności banków. Głównie aktywności kredytowej, ale także lobbystycznej i zarządczej. Dlatego też, biorąc pod uwagę nowe wyzwania, które stoją przed instytucjami bankowymi, należy zwrócić szczególną uwagę na następujące aspekty:

1. W związku ze starzeniem się społeczeństwa:

- a. Uwzględnić potrzeby kredytowe pokolenia 60+, zwłaszcza w oparciu o kredytowanie na zasadach odwróconej hipoteki;

- b. Stworzyć nowy produkt kredytowy związany z możliwością zamiany mieszkań:

- i. dla tych, którzy zamierzają zamienić mieszkanie mniejsze na większe (tańsze na droższe), z uwzględnieniem faktu, że „zamieniane” mieszkanie nie zawsze jest w pełni spłacone;
- ii. dla tych, którzy zamieniają większe mieszkanie na mniejsze, czego efektem może być dodatkowy przyływ gotówki, wynikający z różnicy między ceną mieszkań. Różnica ta, jako nowy produkt bankowy (np. w postaci długoterminowej lokaty), mogłaby być oferowana klientom przez bank i wypłacana w postaci comiesięcznych wypłat, pomniejszających kwotę bazową.

2. W związku z potrzebami młodego pokolenia, które nie posiada zdolności kredytowej odpowiedniej do zakupu mieszkania odpowiadającego ich potrzebom i ambicjom:

- a. W porozumieniu z Rządem RP, opracowanie zasad funkcjonowania i wdrożenie nowych kas mieszkaniowych, udostępniających kredyt kontraktowy jako element strategii „Mieszkanie Plus”;
- b. Wprowadzenie nowego produktu w postaci kredytu balonowego, którego rata odsetkowa mogłaby być niższa od kwoty czynszu płaconego obecnie przez przedstawicieli pokolenia Y za najem mieszkania. Dawałoby to bankom szansę pozyskania nowych klientów, a młodym ludziom szansę zakupu mieszkania na własność.

3. W związku z zaangażowaniem się banków w nowe produkty bankowe (zwłaszcza punkt 1a oraz 2b) instytucje te powinny się przygotować do konieczności przejściowego zarządzania zasobami mieszkaniowymi, głównie w celu ich odsprzedaży na rynku, przejętymi od osób, które skorzystały z odwróconej hipoteki lub zaciągnęły kredyt balonowy, ale nie spłaciły kapitału.



Wprowadzenie





Niniejsza ekspertyza powstała na zlecenie Fundacji „Warszawski Instytut Bankowości” (FWiB). Dotyczy analizy i oceny zdolności kredytowej społeczeństwa polskiego, w odniesieniu do kredytu mieszkaniowego, w tym oceny poziomu wykluczenia i dostępności do kredytu. Dzieło jest odpowiedzią na konkretne zamówienie FWiB, ma charakter oryginalny, nie było wcześniej publikowane.

Własność mieszkania od niepamiętnych czasów wiązała się z swoistym prestiżem czy wręcz nobilitacją społeczną. Posiadanie „dachu nad głową” równoznaczne było i jest z posiadaniem fizycznego i mentalnego kapitału, gdyż oprócz funkcji podstawowej, dostarczało dodatkowych użyteczności. Od zawsze wpływało na socjologiczno – psychologiczne aspekty funkcjonowania człowieka w określonym środowisku, ustalając jego status społeczny, a w pewien sposób nawet charakter.

Według wprowadzonej niemalże sto lat temu hierarchii potrzeb Masłowa¹ posiadanie mieszkania zaspokaja jedną z podstawowych potrzeb ludzkich, nazwaną przez samego twórcę „potrzebą posiadania dachu nad głową”², która to w bezpośredni sposób łączy się z inną z potrzeb – potrzebą poczucia bezpieczeństwa. Te zaś stanowią fundament dla zaspokojenia potrzeb wyższego rzędu. Dlatego też ich waga jest niezaprzeczalnie istotna i w pewien sposób pierwotna w stosunku do innych potrzeb. W miarę rozwoju, ludzkie dążenie do poczucia bezpieczeństwa rozszerza się na inne dziedziny życia, takie jak: rozwój duchowy czy społeczny. Jak zauważa Goryński – kształtuje się sfera potrzeb niematerialnych z podziałem na potrzeby duchowe i społeczne.³ Zawsze jednak – jak dodaje – potrzeba intymności wiąże się silnie z potrzebą bezpieczeństwa.

W sferze socjologiczno – filozoficznej posiadanie mieszkania, domu wiąże się z wielowątkowymi aspektami umiejscowienia jednostki w danej przestrzeni i miejscu⁴. Wybudowanie domu czy kupno mieszkania w danej miejscowości, osiedlu, budynku, a więc w określonej przestrzeni, częstokroć wskazuje na indywidualne cechy charakteru człowieka, jego upodobania, aspiracje, poglądy, ambicje, stosunek do otoczenia oraz styl życia, ale także na możliwości finansowe.

Jak pokazują dane Urzędu Statystycznego UE Eurostat, korelacja między wysokością PKB per capita,

a ilością posiadanych mieszkań na własność jest odwrotnie proporcjonalna. Na chęć i możliwość zakupu mieszkania do użytku własnego wpływają ceny mieszkań na danym rynku, dostępność (zdolność) kredytowa, jak i oferowane zachęty.

W Polsce największa podaż mieszkań i możliwość zakupu na własność pojawiła się po transformacji gospodarczej, kiedy to wiele z nowo utworzonych samorządów oferowało ze swoich zasobów aktualnym najemcom możliwość wykupu mieszkań na własność. Z oferty takiej w Polsce skorzystało wiele rodzin. Możliwość wykupu mieszkania na własność miała przede wszystkim na celu „amortyzowanie szoków społecznych.” Z perspektywy czasu, można powiedzieć, iż było to również dobre rozwiązanie dla samorządów, które pozbywając się nieruchomości, dążyły do zmniejszenia kosztów bieżących remontów i utrzymania zasobów.

Jak się okazało, innymi pośrednimi efektami, jakie wywołuje własność mieszkania, są postawy życiowe właścicieli mieszkań i ich strategie radzenia sobie z trudnościami. Udowodniono, iż bycie posiadaczem mieszkania jest dodatnio skorelowane z innymi cechami społecznymi. Występuje na przykład większa zaradność życiowa, pomimo mniejszej mobilności.⁵ Jednakże drugą stroną medalu, na którą wskazują wyniki badań, jest wyższy wskaźnik bezrobocia wśród właścicieli mieszkań. Kwestie te widoczne są z pewnym opóźnieniem w czasie. W Polsce dodatkowo trudno mierzalne, w związku z nierespektowaniem przez wiele osób obowiązku meldunkowego⁶.

Należy zaznaczyć, iż w niniejszej ekspertyzie poma-ja się kwestie socjologiczno – społeczne, czyli rolę mieszkania w życiu człowieka, aczkolwiek należy o nich pamiętać, gdyż to one decydują w różnym stopniu o wielu zjawiskach występujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Autorzy skoncentrowali się w swoich wysiłkach na osiągnięciu oczekiwanych przez zleceniodawcę celów ekspertyzy, którymi, zgodnie z zawartą umową są:

- a) zidentyfikowanie skutecznych i efektywnych rozwiązań wykorzystywanych na świecie w zakresie finansowania mieszkalnictwa, które pomagają niwelować bariery w dostępie do kredytu dla różnych grup ludności;

¹ Maslow A. H., *Motywacja i osobowość*, IW PAX, Warszawa 1990, s.150-154.

² Bryx M., *O prawie do dachu nad głową*, Problemy Rozwoju Miast nr 4 z 2007.

³ Goryński J., *Urbanizacja, urbanistyka i architektura*, Warszawa, PWN 1966, s. 13.

⁴ Tuan, Yi-Fu, *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa 1987, s. 28.

⁵ DiPasqual D., Glaeser E., *Incentives and Social Capital: Are Home-owners Better Citizens*, Journal of Urban Economics, 1999, vol. 45, issue 2, 1999, 354-384.

⁶ Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2017 r. poz. 657 z późn. zm.).



- b) określenie mapy dostępności kredytu na zakup mieszkania w szeroko rozumianym układzie społecznym, geograficznym, dochodowym, itp.;
- c) określenie skali wykluczenia w zakresie niedostatku dochodów, wysokich cen nieruchomości;
- d) określenie skali potrzeb w zakresie najmu;
- e) pokazanie dostępności kredytowania z wyodrębnieniem największych miast oraz w podziale na: grupy miejscowości według ich struktury wielkości w poszczególnych województwach, grupy wiekowe oraz wielkość rodziny;
- f) przedstawienie prognoz, w szczególności sytuacji dochodowej ludności, cen mieszkań, zmian w zakresie zdolności kredytowej, zmian w wymiarze geograficznym, itp.

Szczegółowa analiza celu postawionego przed zespołem, pozwoliła ustrukturyzować pracę w trzech grupach zagadnień realizujących powyższe cele:

- a) doświadczeń zagranicznych dotyczących zwiększenia dostępności do kredytu mieszkaniowego;
- b) badań nad strukturą ludnościową i dochodową oraz określenie dostępności kredytowej w wybranych miastach i grupach zawodowych;
- c) określenie skali potrzeb w zakresie mieszkań na wynajem.

Realizacja celu (zagadnienia) pierwszego, oparta była na prześledzeniu sytuacji w badanym zakresie

w trzech krajach świata. Wyniki przeprowadzonych badań wskazano na podstawowe rozwiązania w tej dziedzinie, które w mniejszym lub większym zakresie są multiplikowane w różnych krajach przez instytucje międzynarodowe.

Do badań w punkcie 2 i 3 wybrano 50 miast na prawach powiatu, o najwyższych dochodach, największej liczbie ludności i najwyższych dochodach per capita. One bowiem tworzą największy popyt na mieszkania i związany z tym kredyt mieszkaniowy. Przy wyborze zastosowano dodatkowo kryterium reprezentacji regionalnej według województw, tak aby w grupie znalazły się miasta reprezentujące wszystkie województwa (tym samym z listy usunięto kilka miast województwa śląskiego, gdyż byłoby ono nadreprezentowane, przy zbliżonej sytuacji dochodowej i ludnościowej miast w tym regionie).

Badania dotyczące popytu na wynajem mieszkań natrafiły na poważną barierę braku danych. Podjęto wobec tego badania ofert wynajmu we wszystkich badanych 50 miastach, analizując oferty zawarte na portalu „OTO Dom”, zakładając, że oferty te stanowią odpowiedź na zgłaszany popyt, regulowany swobodnie kształtującą się ceną. Rosnące ceny mieszkań na wynajem świadczą o rosnącym popycie na to dobro. Dla oceny sytuacji w miastach wprowadzono dwa syntetyczne wskaźniki obrazujące średnią dostępność tych mieszkań w aspekcie ilościowym i w aspekcie finansowym.

Wnioski zestawiono w każdym z badanych zagadnień oraz w podsumowaniu na końcu pracy, a ich syntezę zawarto w „Executive Summary” zamieszczonym na początku opracowania.



Zidentyfikowanie skutecznych i efektywnych rozwiązań wykorzystywanych na świecie w zakresie finansowania mieszkalnictwa



2.1. Oddziaływanie państwa na rynek nieruchomości i podaż mieszkań

Wiecznym dylematem w polityce mieszkaniowej jest kwestia czy mieszkanie jest dobrem socjalnym, czy ekonomicznym (towarem). Jego rozstrzygnięcie w dużej mierze ma charakter polityczny.

W gospodarce socjalistycznej państwo dotowało i wspierało mieszkalnictwo przede wszystkim w formie zbiorowego inwestowania, gdyż uznawało głównie jego socjalny charakter. W gospodarce skrajnie liberalnej państwo nie dotując budownictwa mieszkaniowego, pozostawia rozwiązanie tego problemu swobodnemu działaniu rynku.⁷

W praktyce jednak, wszystkie kraje o rozwiniętej gospodarce rynkowej godzą się z faktem, że mieszkanie posiada nie tylko cechy towaru, ale i dobra socjalnego, przez co tworzą systemy prawno-organizacyjno-finansowe, umożliwiające wykorzystanie inicjatywy i środków finansowych osób fizycznych i prawnych, a także wsparcia państwowego dla rozwoju inwestycji mieszkaniowych.

Ten dualizm postrzegania mieszkania wynika z faktu, że jest ono jednym z najdroższych dóbr konsumpcyjnych⁸, najbardziej kapitałochłonnym, a przede wszystkim powstającym w długim cyklu produkcyjnym (inwestycyjnym). Równocześnie jednak, mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, niezbędnym każdej rodzinie, niezależnie od poziomu osiąganych przez nią dochodów, gdyż przede wszystkim służy zaspokajaniu potrzeb pierwotnych (bezpieczeństwa, intymności, snu, pożywienia, itp.), w efekcie umożliwiając realizację większości potrzeb wyższego rzędu. 80 lat temu K. Krzeczkowski napisał: „*Mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka – zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokojenia której wpływa jak mało co innego na każde środowisko ludzkie*”⁹. Niedostępność mieszkań, a poprzez to brak perspektyw zaspokojenia najważniejszych potrzeb człowieka, wywołuje niekorzystne następstwa, a przede wszystkim hamuje aktywność zawodową, osłabia postawy prokreacyjne, destabilizuje rodzinę i sprzyja patologiom.¹⁰

Państwo polskie, od kiedy porzuciło zasadę wspierania budownictwa spółdzielczego w miastach,

czyli od początku transformacji, poszukiwało rozwiązań o charakterze rynkowym, które wspomagałyby obywateli (rodziny) w pozyskiwaniu mieszkań. Aktywność państwa w tym zakresie miała charakter zróżnicowany, aczkolwiek koncentrowała się na działaniach mających na celu zwiększenie rozmiaru popytu mieszkaniowego, przy założeniu, że w gospodarce rynkowej, odpowiednio do rosnącego popytu, rosnąć będzie podaż mieszkań.

W warunkach ekstremalnie wysokiej inflacji, a więc i stopy procentowej, działania te nie mogły mieć istotnego wpływu na rynek, stąd też do 1996 roku ilość oddawanych do użytku mieszkań malała. W rezultacie państwo podjęło próbę pośredniego oddziaływania na wzrost podaży, umożliwiając tworzenie Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) i wspierając ich działalność inwestycyjną tańszym kredytem.

Lata następne charakteryzowały się systematycznym spadkiem inflacji, rozwojem gospodarczym, wzrostem zamożności społeczeństwa i w rezultacie także rosnącą ilością oddawanych do użytku mieszkań. Przez 30 lat transformacji, państwo polskie stosowało różne sposoby oddziaływania (czy wręcz ingerencji), na rynek nieruchomości. Na ogół wyodrębnia się trzy grupy działań, chociaż są one powiązane, a często współzależne. Mimo to wyróżnia się następujące grupy aktywności państwa oddziałujące na:

- usprawnianie funkcjonowania rynku nieruchomości (w szczególności mieszkaniowych);
- wzrost podaży nieruchomości mieszkaniowych;
- wzrost popytu na mieszkania.

Wykres 2.1. przedstawia uproszczony schemat rynku nieruchomości. Zmiany w sposobie funkcjonowania tego rynku wynikają z oczekiwań zlokalizowanych w otoczeniu zewnętrznym, przede wszystkim społecznym i ekonomicznym, przekładają się na wolę polityczną i skutkują zmianami prawa oddziałującymi ostatecznie na rynek.

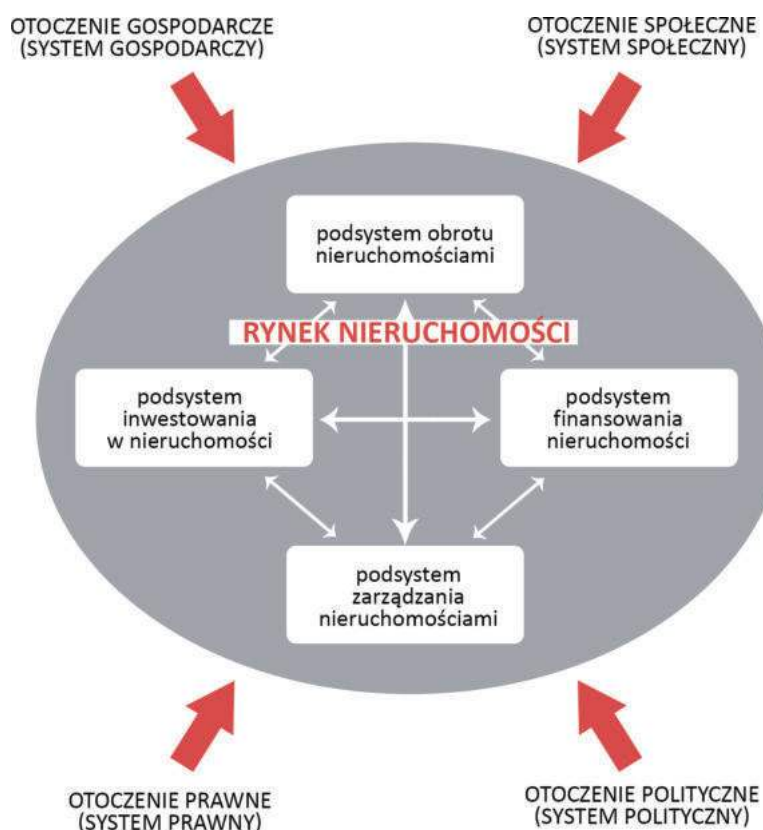
Rynek nieruchomości różni się od rynku dóbr masowych czy popularnych tym, że jest rynkiem lokalnym. Wynika to z faktu, że nieruchomość jest niemobilna i dokonane na niej naniesienia – np. budynki mieszkalne – tworzone są w określonym miejscu, nie mogą tym samym być przesunięte gdzie indziej. Przepływy finansowe na rynku nieruchomości mają natomiast charakter globalny, gdyż nie ma przeszkód, aby każdy zainwestował na nim posiadane środki – w różny zresztą sposób.

⁷ Bryx M., *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, SGH, Warszawa 1999, s. 8

⁸ Narodowy Bank Polski, 2017, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania 2016 r.*, s. 91

⁹ Krzeczkowski K., *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa 1939, s.1.

¹⁰ Bryx M., op. cit.



Wykres 2.1. Schemat rynku nieruchomości.

Źródło: Bryx M. Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie, Poltext, Wyd. II, Warszawa, 2008.

Każdy z pokazanych na wykresie 3.1 subrynków (podsystemów) rynku nieruchomości, ma do osiągnięcia inne cele. Dla ich realizacji gromadzi inne podmioty, wchodzące w odmienne relacje z partnerami. Podsystemy współdziałają jednak ze sobą, co stabilizuje rynek jako całość. Widać to wyraźnie w przebiegu cyklu życia obiektu (np. mieszkania), które powstaje w podsystemie inwestowania. Zwykle jest przedmiotem obrotu więcej niż jeden raz i dla utrzymania swojej przydatności wymaga odpowiedniego zarządzania. Każdy z tych trzech systemów może być finansowany przez podmioty zgrupowane w podsystemie finansowania nieruchomości.

Interwencje państwa dotyczyć mogą wszystkich 4 podsystemów i mają bardzo różnorodny charakter, uwzględniając z reguły poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości. Przykładowo: państwo poprzez „Prawo budowlane” i „ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” oraz poprzez szereg przepisów szczegółowych, takich jak – przepisy przeciwpożarowe, normy przenikania ciepła i inne, reguluje sposób budowania i wpływa tym samym na cykl realizacji budynków oraz ich koszty. Celem tych działań jest przede wszystkim osiągnięcie bezpieczeństwa konstrukcji, procesu budowlanego, ale także budowanie obiektów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Natomiast w podsystemie obrotu nieruchomościami, państwo wpływa na jego sprawność i zakres obrotu. Zdigitalizowanie systemu ksiąg wieczystych z całą pewnością poprawiło i uczyniło bezpieczniejszym obrót nieruchomościami, także mieszkaniowymi. Podobnie, zmiany w systemie podatkowym dotyczące dziedziczenia mieszkań (podatku spadkowego) również miały pozytywny wpływ na rynek. Utworzenie wspólnot mieszkaniowych i wymaganie profesjonalnego podejścia do zarządzania nieruchomościami było kolejnym właściwym działaniem państwa na rzecz organizacji nowoczesnego rynku nieruchomości.

Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że w krajach rozwiniętych prawo i funkcjonowanie rynku jest bardzo podobne, co umożliwia przepływy kapitału. Jeśli występują między rynkami różnice, to dotyczą bardziej ich rozmiarów, wartości poszczególnych obiektów niż zasad funkcjonowania rynku. Nawet jeśli przyjmiemy, że w Niemczech 2% pozwoleń na budowę wydaje się na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa, a w Polsce ta zasada dominuje, to jednak nie zmienia to faktu, że ta i inne zasady są znane i stosowane, i niewiele nowego można po stronie regulacyjnej rynku wniesić.

Wydaje się, że jedyną wciąż oczekiwaną przez polski rynek nieruchomości, aczkolwiek niełatwą do

zrealizowania innowacją, jest warstwowa własność nieruchomości. Podział warstwowy nieruchomości, odnotowany w księdze wieczystej, pozwala na wykorzystanie jednej nieruchomości przez kilku właścicieli. Chodzi o to, że np. tunel czy parking podziemny może należeć do jednego właściciela, budynek do innego, a przestrzeń nad nim może być także sprzedana bądź wynajęta innemu podmiotowi. Takie rozwiązania istnieją np. w USA czy Hiszpanii i niewątpliwie sprzyjają rozwojowi rynku. I chociaż rynek nieruchomości w Polsce czeka na tego typu nowatorskie regulacje, to jednak dążąc do zrealizowania celu niniejszej pracy, temat ten nie będzie rozważany.

Podobnie, w niniejszej ekspertyzie, nie jest przedmiotem rozważań oddziaływanie państwa na stronę podaźową mieszkań. Realizując taki cel państwo lub samorządy lokalne, wspierane przez władzę centralną, angażuje się bezpośrednio lub pośrednio w zwiększanie podaży mieszkań. Dotyczy to rozwiązań zbliżonych do działań „naszych” TBS-ów, mieszkań komunalnych czy tzw. „mieszkań dostępnych”¹¹. W tym celu, w mniejszym lub większym stopniu, pieniądze publiczne, których transfer dokonuje się bezpośrednio lub przy pomocy specjalnych agencji lub banków (np. BGK), trafiają na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Z punktu widzenia banków komercyjnych rozwiązania te, aczkolwiek ważne dla rynku, a zwłaszcza dla osób o niskich dochodach, nie są istotne, gdyż zwykle nie wymagają finansowego zaangażowania finansowych instytucji komercyjnych. Ponadto, kierowane są do osób, które ze względu na brak zdolności kredytowej nie byłyby klientami banków jako kredytobiorcy.

To, co wydaje się być najważniejszym, z punktu oddziaływania banków komercyjnych, na rynek nieruchomości mieszkaniowych, to:

- A. Prawidłowe funkcjonowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych, oparte na klarownych i stabilnych przepisach prawa, zrozumiałych także dla inwestorów z zagranicy, czyli zbieżnych z ich doświadczeniami – i to polski rynek nieruchomości zapewnia. Poza wspomnianą „warstwową księgą wieczystą”, polski rynek nieruchomości nie odstaje od organizacji rynków nieruchomości w innych krajach.
- B. Sposób oddziaływania państwa na zwiększenie popytu mieszkaniowego, który jest ważny dla inwestorów, developerów i całego segmentu finansowania nieruchomości. Zwiększanie popytu oznacza bowiem potrzebę dodatkowego finansowania obywateli, chętnych do kupna mieszkania, które może przybierać formę różnych zachęt, ale zwykle zwiększa zdolność

kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, umożliwiając im zaciągnięcie kredytu.

W ramach tego rodzaju oddziaływania państwa, w Polsce mieliśmy do czynienia z trzema ulgami podatkowymi dotyczącymi zakupu lub budowy własnego mieszkania. Jedną ulgą podatkową związaną z budową mieszkań na wynajem oraz dwoma programami kierowanymi do młodych ludzi: „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”. Wprowadzono również kredyt o stałej stopie, wspomagany przez państwo, jednakże był to produkt chybiony, gdyż przy stałej stopie 8%, na początku XXI wieku, szybko przestał być atrakcyjny w stosunku do zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej, a zwłaszcza wysokości stóp procentowych na rynku.

2.2. Doświadczenia zagraniczne pomagające niwelować bariery w dostępie do kredytu dla osób zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe

Według T. Hindle’a wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego polega na ułatwieniu dostępności i „potanieniu” kredytu na mieszkania, zabezpieczonego na hipoteczne.¹² Jest jeszcze druga strona tych operacji, na którą zwraca uwagę C. McGuire, który stwierdza, że „aby móc udzielać kredytów, instytucje kredytujące muszą posiadać odpowiednie środki”¹³, przy czym miał na myśli nie tylko stałe i pewne źródła pieniędzy, ale zachowanie złotej zasady bankowości, która mówi o potrzebie dopasowania strukturalnego aktywów i pasywów bankowych. Chodzi zarówno o wielkość, jak i przede wszystkim o zapadalność depozytów w stosunku do terminu udzielonych kredytów. McGuire opisuje nawet system idealny¹⁴, który dopasowywałby strumienie pieniężne po stronie aktywów i pasywów. Niestety, autor sam przyznaje, że system taki nie istnieje. Zrównoważenie tych przepływów jest jednak istotne, gdyż w warunkach kryzysowych, kiedy depozytariusze chcą wycofać swoje pieniądze, natrafiają na barierę braku gotówki w bankach, które udzielając kredytów „wymieniły” ją na hipoteki. Jeśli nawet nie popełniono błędów w wycenie, to w zmienionych, kryzysowych warunkach nie ma możliwości wymiany wierzytelności hipotecznych na gotówkę. To było przyczyną upadku w okresie wielkiego kryzysu na początku lat trzydziestych ubiegłego stulecia ponad 500 banków w USA, które udzielały tego typu kredytów, nie posiadając odpowiednio dużych i długoterminowych pasywów.

¹² Hindle T., *The Economist Pocket Banker*, Blackwell Publishers 1989.

¹³ McGuire: *International Housing Policies*. D.C. Heath and Company, Lexington books, 1981, s. 27.

¹⁴ Tamże, s. 49.

¹¹ Bryx M., Szelałowska A., *Rozwój zasobu mieszkań dostępnych w Stolicy w perspektywie 2030*.



Z tego wynika, że rozpatrując kompleksowo system finansowania inwestycji mieszkaniowych, a więc oddziaływania państwa po stronie popytu na mieszkania, należy zwrócić szczególną uwagę na dwie istotne kwestie:

A. Wspierania obywateli poprzez ułatwienie dostępności oraz „potanie” kredytu hipotecznego; jest to ważne z punktu widzenia rozwoju rynku i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli;

B. Zapewnienie metody (systemu) równoważenia długoterminnych aktywów bankowych (kredytów) z długoterminnymi pasywami; jest to ważne z punktu widzenia stabilności systemu bankowego i finansowego kraju.

Pierwszy aspekt dotyczy;

- a) zmniejszania kosztów budowy (zakupu) domów;
- b) obniżenia odsetek płaconych przez klientów banków (kredytobiorców);
- c) zmniejszania wkładu własnego kredytobiorcy.

Ad. a) Temu rozwiązaniu sprzyjają przede wszystkim ulgi podatkowe związane z tego typu wydatkami. Rząd ustala je zwykle w pewnej proporcji do osiągniętych dochodów, uwzględniając także często limit ceny zakupu mieszkania lub domu. Rozwiązanie to jest popularne w wielu krajach.

Ad b) Ten cel osiągnąć można poprzez oddziaływanie na obniżanie odsetek płaconych przez kredytobiorców. Państwo może próbować osiągnąć to na różne sposoby, na przykład wpływając administracyjnie na rynkową stopę procentową. Tego typu sytuacja miała miejsce w 1966 roku w USA. Na podstawie tzw. Regulacji Q,¹⁵ wprowadzono górny pułap oprocentowania oszczędności (depozytów) lokowanych w instytucjach udzielających kredytu hipotecznego. Miało to doprowadzić do zmniejszenia kosztów tego kredytu. Rezultaty były jednak odmienne od oczekiwanych. W warunkach swobodnej alokacji środków pieniężnych, skłonność do oszczędzania rośnie wraz ze wzrostem wysokości uzyskiwanych przez deponenta odsetek. W konsekwencji obywatele USA zaczęli lokować swoje oszczędności w innych instytucjach, które stały się konkurencją dla wcześniej istniejących banków

udzielających kredytu hipotecznego. Po 20 latach rząd USA wycofał się z tej regulacji. W warunkach swobody przepływów kapitału, w krajach o gospodarce rynkowej, takie działania okazały się nieskuteczne i już nie występują.

W dzisiejszych czasach stosuje się raczej zasadę utrzymywania referencyjnej stopy banku centralnego na niskim poziomie, co powstrzymuje wzrost oprocentowania kredytów, przyczyniając się do zwiększenia ich wolumenu.

Rozważając tę kwestię, warto także zwrócić uwagę na fakt, że również same banki starały się pomóc klientom w nabywaniu mieszkań. Co prawda, dbały one przede wszystkim o swój interes, czyli o otrzymywanie odsetek od kredytów, to jednak walcząc o to, wspomagały swoich klientów proponując im wybór w zróżnicowanej ofercie kredytowej. Taką interesującą propozycją jest np. kredyt balonowy (*Balloon Mortgage*), którego najbardziej skrajną, ale popularną wersją jest „*Bullet loan*”, w którym, przez uzgodniony okres spłaca się jedynie odsetki, natomiast kapitał jednorazowo, w określonym umownie terminie płatności¹⁶.

Ad. c) Zmniejszanie wkładu własnego, po ostatnim kryzysie finansowym, również nie wchodzi w grę. Dowiódł on bowiem, że rynek nie może nieustannie i dynamicznie się rozwijać, a każda korekta wartości nieruchomości to pozbycie się (częściowe) zabezpieczenia kredytu. Próg 20% udziału własnego zapewnia: z jednej strony duże zaangażowanie kredytobiorcy w utrzymanie tempa spłat zawartego w umowie z bankiem, a z drugiej stanowi dla banku istotny margines bezpieczeństwa na wypadek korekty cenowej na rynku nieruchomości.

Natomiast w kwestii równoważenia długoterminnych aktywów bankowych (kredytów) długoterminnymi pasywami, istnieją na świecie dwie główne metody:

– poprzez tworzenie wtórnego rynku kredytów hipotecznych, co przejawia się w dwóch rodzajach działalności:

- a) sekurytyzacji tego typu aktywów według systemu amerykańskiego stworzonego w latach trzydziestych ubiegłego wieku;
- b) emisji listów zastawnych (zwaną często systemem europejskim lub kontynentalnym), których historia sięga końca XVIII wieku. Najbardziej

¹⁵ Kaufman G., *The U.S. Financial system. Money, Markets and Institutions*. Prentice-Hall, 1990, s. 425 oraz Kohn M.: *Money, Banking and Financial Markets*. The Dryden Press, 1993.

¹⁶ Green, R. K., Wachter, S. M., *The housing finance revolution. The Blackwell companion to the economics of housing: The housing wealth of nations*, 2010, s. 430.

rozbudowane są systemy: duński i niemiecki. Polskie doświadczenia w tym zakresie rozpoczęły się w 1825 roku i trwały aż do likwidacji instytucji kredytu długoterminowego w 1948 roku.¹⁷ Po prawie pół wieku przerwy, po wydaniu „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych”,¹⁸ system listów zastawnych i banków hipotecznych budowany jest od nowa.

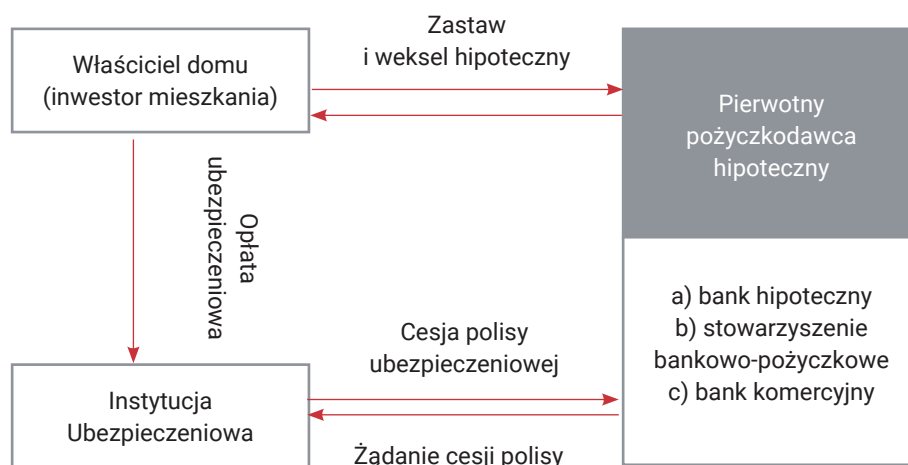
- poprzez tworzenie systemu długoletniego oszczędzania na mieszkanie, wspartego premią od rządu, odpowiednią do czasu gromadzenia oszczędności. Bank, który posiada długoletnie depozyty, jest w stanie z mniejszym ryzykiem udzielać kredytów długoterminowych. Ten system jest głównie stosowany w krajach skandynawskich.¹⁹

Stany Zjednoczone Ameryki Północnej

Połączenie dwóch aspektów rozwoju mieszkalnictwa, czyli wspierania obywateli i zapewnienia płynności sektorowi bankowemu, nastąpiło najpełniej w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, które dla „potanienia” kredytów wykorzystują ulgę podatkową, a dla zapewnienia płynności systemu bankowego – sekurytyzację wierzytelności hipotecznych i obrót nimi na wtórnym rynku kredytów hipotecznych.

Po wielkim kryzysie lat trzydziestych, kiedy z powodu braku płynności upadło ponad 500 banków, w ramach „New Deal” Prezydenta Roosevelta, wprowadzono kompleksowy system finansowania zakupu mieszkań (domów) na potrzeby własne. W tym nowym systemie rynek pierwotny kredytów hipotecznych w USA nie uległ zmianie, w stosunku do sytuacji sprzed kryzysu. Cała inwencja rządu Prezydenta Roosevelta polegała na stworzeniu wtórnego rynku kredytów hipotecznych, który miał zagwarantować ciągłość finansowania banków udzielających kredytów hipotecznych ludności, poprzez sekurytyzację pierwotnych wierzytelności hipotecznych. System ten polegał na skupowywaniu przez specjalne instytucje, wyposażone w gwarancje rządowe, wierzytelności hipotecznych, a następnie łączeniu ich w pakiety i sprzedawaniu inwestorom (np. towarzystwom emerytalnym) poszukującym długoletnich i bezpiecznych papierów wartościowych.²⁰ Dzięki temu rozwiązaniu, oryginalni kredytodawcy nie musieli zabiegać o długoletnie depozyty, które podnosiły koszt uzyskania gotówki i mimo wszystko nie były pewne, gdyż deponent zawsze mógł wycofać swój depozyt (nawet z ew. stratą odsetek).

Schemat pierwotnego rynku hipotecznego w USA przedstawia wykres 2.2.



Wykres 2.2. Pierwotny rynek hipoteczny w USA.

Źródło: M. Bryx *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, s. 118

¹⁷ Dekret z dnia 25 października 1948 o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego (Dz. U. z 1948 nr 52 poz. 411).

¹⁸ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940).

¹⁹ Madaschi C., Pablos Nuevo I., *The profitability of banks in a context of negative monetary policy rates: the cases of Sweden and Denmark*, Occasional Paper Series 195, European Central Bank 2017, s. 19.

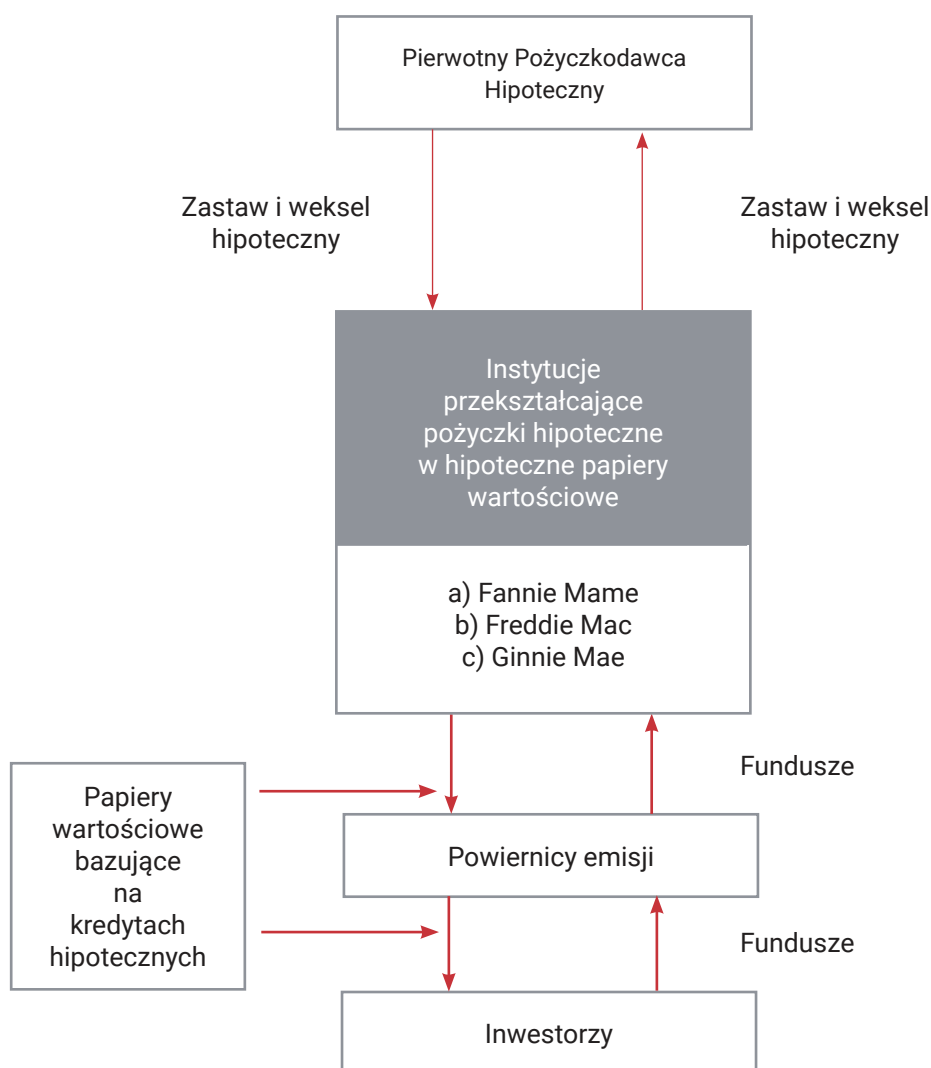
System ten funkcjonował znakomicie przez wiele dziesięcioleci, aż na początku XXI wieku doprowadził do światowego kryzysu finansowego. Przyczyną było odejście od zasad obowiązujących w momencie tworzenia tego systemu, z których podstawowa zobowiązywała kredytobiorców do

²⁰ Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Poltext, Warszawa 2001, s. 174 i następne.



posiadania wkładu własnego wynoszącego 20% wartości kupowanej nieruchomości. Po udzieleniu kredytu, z płaconych przez kredytobiorcę odsetek, kredytodawca zatrzymywał część procentu za prowadzenie obsługi kredytu, a resztę przekazywał nabywcy wierzytelności jako jego dochód.

Wystandaryzowanie tych operacji oraz przestrzeganie zasad powodowało, że system był niezawodny, a papiery wartościowe „Mortgage Backed Securities” (MBS) cieszyły się uznaniem wieloletnich inwestorów. Schemat wtórnego rynku hipotecznego w USA przedstawia wykres 2.3.



Wykres 2.3. Wtórny rynek kredytów hipotecznych w USA.

Źródło: M. Bryx *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, s. 120

Kiedy jednak odstąpiono od zasady wkładu własnego, wychodząc z założenia, iż wystarczającym zabezpieczeniem jest rosnąca wartość nieruchomości, doprowadzono do udzielania kredytów osobom nie tylko nieposiadającym zdolności kredytowej, ale wręcz niewypłacalnym, co skutkowało wypaczeniem całej idei i ostatecznie doprowadziło do zasadniczego prze-wartościowania MBS-ów, wywołując światowy kryzys finansowy.

Polska, która na początku XXI wieku posiadała bardziej restrykcyjny system udzielania kredytów hipotecznych, uniknęła podobnej sytuacji. Warto jednak podkreślić, że system ten w swoich założeniach był prawidłowy. Dopiero odejście od pierwotnie przyjętych zasad, a przede wszystkim wkładu własnego w wysokości 20% wartości nieruchomości mieszkalnej, doprowadziło do jego załamania i koniecznej interwencji rządu USA na rzecz ratowania całego systemu bankowego.

Warto zauważyć, że system wtórnego kredytu hipotecznego w USA wykorzystał w dużej mierze doświadczenia europejskich państw, w tym Polski, Niemiec, Danii i Francji, gdzie wtórny rynek kredytów hipotecznych istniał już w I połowie XIX wieku.

System kontynentalny, zróżnicowany w szczegółach w poszczególnych państwach, opierał się głównie na wierzytelnościach zabezpieczonych na majątku produkcyjnym, który był w stanie wygenerować zyski, umożliwiające spłatę zaciągniętych przez właścicieli zobowiązań kredytowych²¹. Nie oznacza to, że również mieszkania nie mogą stanowić zabezpieczenia kredytów hipotecznych. Jednak spłacalność takich kredytów zależy od dochodów właścicieli mieszkań (domów) osiąganych z innych źródeł, a bezpieczeństwo kredytodawcy jest uzależnione od przepisów powiązanych, np. pozwalających wierzycielowi hipotecznemu na eksmisję rodziny z mieszkania, z niespłacanym kredytem, itp.

Dania

Przykładem rozwiązań systemowych, które znacząco wpływają na ułatwienie dostępu gospodarstw domowych do finansowania zakupu mieszkań jest Dania, której rynek kredytów hipotecznych uważany jest za najbardziej rozwinięty na świecie²². Rynek ten zapewnia istotną stabilność systemu. W ostatnich dwustu latach nie odnotowano niewypłacalności emitenta listu zastawnego („Covered bond”)²³.

Finansowanie akcji kredytowej przez jeden z kilku wyspecjalizowanych banków hipotecznych odbywa się przy wykorzystaniu listów zastawnych, czyli emitowanych przez bank instrumentów finansowych wtórnego rynku hipotecznego. Podobnie jak w USA oraz w każdym innym systemie rynku wtórnego, przychodami inwestorów kupujących od banku listy zastawne są płatności rat (kapitału i odsetek) dokonywane przez kredytobiorcę. Zabezpieczeniem dla banku są zaś finansowane kredytem nieruchomości.

Podstawową zasadą systemu duńskiego jest indywidualne²⁴ dopasowanie wartości wydanego listu zastawnego do wartości kredytu oraz dopasowanie

terminów zapadalności – to znaczy, że list zastawny wystawiony jest na taki sam okres, przez jaki spłacany będzie kredyt. Ten indywidualizm stanowi istotną różnicę w porównaniu do systemu amerykańskiego, opartego na transakcjach sekurytyzacyjnych, w którym specjalne instytucje skupują kredyty od pierwotnych kredytodawców, aby zgromadzić zestaw podobnych kredytów i na ich podstawie emitować zbiorcze papiery wartościowe przeznaczone do obrotu na rynku.

W systemie duńskim bank sam eliminuje ryzyko płynności, gdyż:

- po pierwsze: bilansuje aktywa z pasywami w odniesieniu do kwot i terminów kredytu i listu zastawnego, przy czym ważną przestrzeganą zasadą jest wkład własny kredytobiorcy w wysokości 20% wartości finansowanej nieruchomości²⁵;
- po drugie: przenosi ryzyko wcześniejszej spłaty kredytu na inwestora kupującego list zastawny.²⁶

Kredytobiorca może jednak, jak każdy uczestnik gry rynkowej, wykupić list zastawny oparty o jego wierzytelność, zmniejszając w ten sposób saldo swoich zobowiązań. Oznacza to, że znane z innych państw opłaty karne za wcześniejszą spłatę, nie mają w tym wypadku zastosowania. Takie rozwiązanie jest korzystne dla banków – dzięki temu nie ponoszą one ryzyka wcześniejszej spłaty. W rezultacie posiadania przez bank kredytujący długoletnich i trwałych przychodów w postaci odsetek od kredytu, pomniejszonych o odsetki dla inwestujących w listy zastawne, koszt kredytu hipotecznego może być relatywnie niski.²⁷

Dla sprawnego i taniego funkcjonowania rynku kredytów hipotecznych istotne jest także efektywne upłynianie na rynku nieruchomości przejętych przez bank w wyniku niespłacenia kredytu przez kredytobiorcę. Proces ten przeprowadzany jest zwykle w kilka miesięcy, podczas gdy w innych krajach może trwać nawet kilka lat²⁸. Biorąc jednak pod uwagę wysoki wkład własny kredytobiorcy, sytuacje takie nie zdarzają się zbyt często.

²⁵ Leth-Petersen S., Andersen H. Y., *Housing Wealth Effects and Mortgage Borrowing. The Effect of Subjective Unanticipated Changes in Home Values on Home Equity*. Extraction in Denmark, 2019, s. 7. <http://web.econ.ku.dk/leth/Papers/2019-08-15/CE-PR-DP13926-2.pdf>.

²⁶ Berg J. et al., *Peas in a Pod? Comparing the U.S. and Danish Mortgage Finance Systems*, Fed Staff Report No. 848, 2018, s. 13. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr848.pdf.

²⁷ European Mortgage Federation, *Quarterly Review of European Mortgage Markets* – Q3 2019, s. 5.

²⁸ IMF, IMF Country Report No. 07/123, *Denmark: Financial Sector Assessment Program—Technical Note – The Danish Mortgage Market—A Comparative Analysis*, 2007, s.7. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2016/12/31/Denmark-Financial-Sector-Assessment-Program-Technical-Note-The-Danish-Mortgage-Market-A-20599>.

²¹ Bryx M.: *Uwagi o europejskim i amerykańskim wtórnym rynku hipotecznego kredytu mieszkaniowego* w: Dziworska K., Ostrowska E.: *Inwestycje i nieruchomości*. Wyd. UG. Gdańsk 2000.

²² Frankel A. et al., *The Danish mortgage market*, BIS Quarterly Review, Bank of International Settlements, 2004, s. 95.

²³ IMF Country Report No. 14/349, *Denmark – Systemic Issues In Mortgage Loans And Covered Bond Finance—Technical Note*, 2014, s. 7.

²⁴ Ustawa Mortgage-Credit Loans and Mortgage-Credit Bonds z dnia 21 sierpnia 2015, (Realkreditlån og Realkreditobligationer), par. 33a, ust. 3.



Ponadto, jak w wielu innych krajach, duńskie prawo przyznaje bankom przywilej pierwszeństwa w zaspokojeniu roszczeń z hipoteki, w stosunku do pozostałych ewentualnych wierzycieli²⁹.

Przykład duński pokazuje także, że względnie niewielka gospodarka może wykształcić bardzo dobrze rozwinięty rynek papierów wartościowych w lokalnej walucie. W praktyce banki pełnią na nim rolę pośredników między kredytobiorcami a finansującym kredyty hipoteczne rynkiem kapitałowym. Wyjątkowa organizacja rynku duńskiego prowadzi do bardzo niskich cen kredytu, co zmniejsza koszt obsługi zadłużenia przez gospodarstwa domowe. Opisane ułatwienia wynikają z zapisów prawa i organizacji instytucji rynku kredytowego, a więc nie wiążą się z ponoszeniem kosztów finansowania np. programów wsparcia kredytobiorców lub koniecznością udzielania gwarancji przez instytucje państwowe.³⁰

Niemcy

Specyfiką polityki mieszkaniowej Niemiec są:

- system kas oszczędnościowo-mieszkaniowych dofinansowywanych przez państwo, w celu ułatwienia obywatelom nabycia mieszkań na własność;
- budowanie komercyjnych mieszkań na wynajem;
- silny rynek listów zastawnych.

System kontraktowy, prowadzony przez kasy mieszkaniowe, który jest specyficzną formą połączenia w jednej instytucji zasad oszczędzania z zasadami pożyczania, powstał w Niemczech. W okresie transformacji gospodarek socjalistycznych został wdrożony także w niektórych krajach postsocjalistycznych, takich jak: Czechy, Słowacja, Rumunia, Chorwacja czy Węgry, a poza Europą w Kazachstanie i w Chinach.

Nazwa tego systemu – *kontraktowy*, wynika z konieczności zawierania przez klienta z kasą oszczędnościowo-mieszkaniową specjalnego kontraktu, który uzależnia przyznanie mu pożyczki od okresu oszczędzania na ten cel w kasie, z którą podpisuje kontrakt. Oprocentowanie przyznanej pożyczki jest zwykle tylko o 2 punkty procentowe wyższe, aniżeli oprocentowanie przyjmowanych depozytów, które

jednak są oprocentowane poniżej stawki rynkowej.³¹ Obowiązek oszczędzania ciąży zwykle przez co najmniej 4 lata na każdym, kto podpisał kontrakt, czyli zadeklarował, że chce otrzymać pożyczkę z kasy, a więc na warunkach korzystniejszych niż ogólnie dostępne na rynku. Jest to możliwe z kilku powodów:

- a. kasa dysponuje tanimi środkami w postaci niższej niż rynkowo oprocentowanych depozytów z tytułu zawartego z klientem kontraktu;
- b. kasa jest instytucją non-profit, więc może stosować niższe marże;
- c. kasa jest zwolniona z płacenia podatku dochodowego (ma prawo lokować wolne środki w bankach, a dochód z tego w całości zasila fundusz kredytowy kasy);
- d. państwo wspiera obywateli poprzez premię dokładaną do ich oszczędności; kwoty te są limitowane, a warunkiem ich uzyskania jest systematyczne gromadzenie oszczędności.

Ponadto oszczędzający w tego typu kasach mogą dodatkowo odpisać sobie pewne sumy od naliczanego podatku dochodowego w rozliczeniu rocznym. Wszystko to razem sprzyja gromadzeniu tego typu oszczędności, aczkolwiek kwoty pożyczek uzyskiwane od kas jako zależne od kwot zgromadzonych depozytów, nie są wielkie. Granicę opłacalności kwoty wnoszonych wkładów wyznacza skala dopłat państwa. Kwoty większe, możliwe do zaoszczędzenia, lokowane są w bankach komercyjnych, ze względu na wyższe, rynkowe oprocentowanie depozytów. Stąd też zebrane w kasach kwoty zwykle służą pokryciu wkładu własnego, obowiązującego przy normalnym kredytowaniu zakupu mieszkania. Czasami także ułatwiają zmniejszanie kwoty kredytu komercyjnego, koniecznego do sfinansowania takiej transakcji.

Warto w tym momencie nadmienić, że państwo polskie zdecydowało się na budowę systemu takich kas w naszym kraju. Pierwszą kasę³², pod koniec 1996 roku, otworzył bank Pekao SA. Zachętą do otwierania kont w tej kasie była wysoka ulga podatkowa (12.880,00 PLN) co spowodowało, że większość klientów deklarowała kwotę oszczędności równą możliwej do uzyskania uldze podatkowej, a na początku następnego roku 1/3 klientów wycofała swoje oszczędności.³³ W związku z niepowodzeniem kas

²⁹ Harris R., Meir A., *Recourse Structure of Mortgages: A Comparison between the US and Europe*, CESifo DICE Report, 2015, s. 16. <https://www.ifo.de/DocDL/dice-report-2015-4-harris-meir-december.pdf>.

³⁰ Erlandsen E. et al., *The Danish Housing Market Less Subsidy and more Flexibility*, OECD Economics Department Working Papers No. 513, 2006, s. 55. [http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?doclanguage=en&cote=ECO/WKP\(2006\)41](http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?doclanguage=en&cote=ECO/WKP(2006)41)

³¹ Balchin P., *Housing Policy in Europe*, Routledge, 1996 s. 25 i następne.

³² Na podstawie ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. Z 1995 nr 133 poz. 654.

³³ Bryx M., *Finansowanie rozwoju*, op. cit. s. 150-152.

oszczędnościowo-mieszkaniowych, wprowadzono nową ustawę, zwaną w skrócie „*ustawą o kasach budowlanych*”.³⁴ Jednak na skutek wad tej ustawy, a zwłaszcza nadmiernego obciążenia budżetu (około 8-krotnie większe obciążenie budżetu polskiego niż obciążenia budżetu niemieckiego, przy tych samych rzekomo rozwiązaniach) nigdy nie wydano rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, co zablokowało powstanie i rozwój tych instytucji w Polsce.

Dzisiaj, gdy sytuacja na rynku jest inna, a wady obu ustaw zostały szczegółowo opisane³⁵, warto byłoby rozważyć możliwość stworzenia przez banki kas tego rodzaju, opartych na racjonalnych ekonomicznych podstawach. Być może udałoby się pozyskać dla tej sprawy Rząd RP, który szukając najlepszego sposobu realizacji swojego programu zwanego „Mieszkanie plus”, jest zainteresowany rozwojem budownictwa społecznego dla ludności o dochodach poniżej średniej.

Drugą specyficzną cechą polityki mieszkaniowej w Niemczech jest budowanie komercyjnych mieszkań na wynajem. Tradycja budowania takich mieszkań przez instytucje społeczne istnieje w Niemczech od połowy XIX wieku. W zasadzie podstawą finansowania budownictwa mieszkaniowego w Niemczech od 1890 roku były niskooprocentowane pożyczki towarzystw rentowych, gwarancje udzielane przez państwo i gminę oraz ułatwienia w dostępie do terenów budowlanych dla takich podmiotów.³⁶ Również w okresie międzywojennym instytucje te budowały znaczny odsetek mieszkań, aczkolwiek struktura organizacyjna tych podmiotów ewoluowała w kierunku komercyjnych spółek. Po II wojnie światowej na tych instytucjach oparto rozwój mieszkalnictwa. Dlatego też w Niemczech udział mieszkań na wynajem jest jednym z najwyższych w Europie, przekraczając 60% ogółu zasobu. Dążąc do zwiększenia podaży tych mieszkań, państwo niemieckie nie ingerowało w systemy kredytowe pozostawiając je gospodarce rynkowej³⁷. Natomiast zachęcało do budowania tego typu mieszkań przez możliwość stosowania:

a. wysokiej amortyzacji np. po 10% rocznie, przez pierwsze dwa lata eksploatacji obiektu³⁸ (jeśli inwestorem były spółki), co pozwalało gromadzić środki na kolejną inwestycję;

b. odpisu podatkowego w takiej samej wysokości jak amortyzacja (10% wartości nieruchomości), jeśli dotyczyło to osób prywatnych inwestujących w mieszkanie na wynajem.

Długoletni okres stosowania tych zachęt doprowadził do tego, że w 1973 roku liczba mieszkań oferowanych na wynajem przekroczyła chłonność rynku. Na kilkanaście lat ograniczono zatem stosowanie tych ulg, aby powrócić do nich w 1990 roku, kiedy w ustawie podatkowej stworzono możliwość odpisywania co roku 5,8% kosztów budowy mieszkań przez pierwszych 10 lat.³⁹

Trzecią, ze specyficznych cech rynku niemieckiego jest dobrze rozwinięty rynek listów zastawnych. Historia niemieckich listów zastawnych ma już 250 lat, gdyż pierwsze towarzystwo kredytowe powstało we Wrocławiu w 1769 roku. Przez te lata system prawny, dotyczący tego sektora wielokrotnie się zmieniał, jednak jego istota, wyrażona zawsze w odrębnej legislacji dotyczącej tych instytucji i samych listów, pozostała ta sama.

Z przedstawionych wyżej rozwiązań wynika, że system niemiecki jest nastawiony zarówno na ułatwianie nabywania mieszkań na własność, jak i na ułatwianie zwiększania liczby prywatnych mieszkań na wynajem, czyli inwestowania w mieszkania.

2.3. Wnioski

Przedstawione rozważania dotyczące rozwiązań wykorzystywanych na świecie w zakresie finansowania mieszkalnictwa pozwalają na wyciągnięcie kilku wniosków.

Po pierwsze – zasady efektywnej i skutecznej bankowości nie uległy zmianie od lat. Chociaż wprowadzona nowoczesna technika obliczeniowa umożliwia błyskawiczne przeprowadzanie milionowych operacji, a także tworzenie nowoczesnych produktów bankowych, to jednak zasady bezpieczeństwa bankowego są nadrzędne i nie powinny ulegać istotnym zmianom. Dowiódł tego kryzys finansowy XXI wieku, którego przyczyną było odejście od wypracowanych zasad bankowych i wiara w stały rozwój rynku mieszkaniowego, czego efektem miał być systematyczny wzrost wartości mieszkań. Tendencja taka, w związku z postępującą urbanizacją, rzeczywiście występuje. Jednak, jak każda tendencja, podlega wahaniom, a niewłaściwe rozwiązania mogą te wahania zwielokrotnić, niosąc wysokie ryzyko dla systemu bankowego. Tłumaczy to, dlaczego zasady funkcjonowania

³⁴ Ustawa z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe, Dz. U. z 1997 nr 85 poz. 538.

³⁵ Bryx M., *Finansowanie rozwoju...* op. cit. s. 134-138 oraz 150-152.

³⁶ Ogonowska I., *Instrumenty polityki mieszkaniowej w RFN w latach 1949-1989*. IGM, Warszawa 1993 s. 19 i następne.

³⁷ Kholodilin K. et al., *Market Break or Simply Fake? Empirics on the Causal Effects of Rent Controls in Germany*, DIW Berlin Discussion Paper No. 1584, 2016, s. 7. https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.535869.de/dp1584.pdf

³⁸ Tamże.

³⁹ Bryx M.: *Finansowanie rozwoju...* op. cit. s. 106.



bankowości hipotecznej, dbającej przede wszystkim o bezpieczeństwo, są niezmiennie od lat.

Po drugie – doświadczenia zagraniczne (a także rodzime) wskazują na istnienie specyficznych mechanizmów w dwóch sferach:

A. Obszar oddziaływania rządu, który może wykorzystać środki publiczne, aby oddziaływać na zwiększenie popytu na mieszkania (zarówno mieszkań przeznaczanych na użytek własny, jak i na wynajem). W tej dziedzinie są to wszelkiego rodzaju dopłaty np. do odsetek bankowych, gromadzenia wkładu własnego, bądź ulgi w opodatkowaniu dochodów, co ułatwia spłacanie rynkowych odsetek od kredytów. Wszystkie one były już stosowane przez państwo polskie, a ich likwidacja, a ściślej – zamiana na inną formę, była spowodowana czynnikami politycznymi, a nie ekonomicznymi.

Dzisiaj, gdy sytuacja na rynku jest inna niż przed ponad 20 laty, a wady ustaw o kasach oszczędnościowo-mieszkaniowych i oszczędnościowo-budowlanych zostały publicznie zaprezentowane, rząd poszukuje efektywnego sposobu realizacji złożonych obietnic ujętych jako: „Mieszkanie plus”. Być może należałoby ponownie rozważyć możliwość utworzenia w Polsce tego typu kas, przy wspólnym zaangażowaniu państwa i banków.

Zasady funkcjonowania tych kas nie będą odbiegały od stosowanych od lat w Niemczech. Podstawą jest jednak realne określenie finansowego zaangażowania rządu w projekt, jako istotnego elementu polityki mieszkaniowej, np. w formule programu „Mieszkanie plus”. Jak pokazuje doświadczenie, nieracjonalność przyjętych rozwiązań oraz brak zrozumienia problemu z pozyskaniem mieszkania przez ludzi o dochodach poniżej średniej, były przyczynami nieudanej implementacji obu rodzajów kas w Polsce. Tymczasem, w ciągu prawie ćwierćwiecza zmieniła się sytuacja społeczna, polityczna i ekonomiczna. Dostosowanie do niej rozwiązań prawnych i organizacyjnych wydaje się nie tylko możliwe, ale przede wszystkim jest potrzebne.

B. Obszar oddziaływania banków, które mogą różnicować swoje oferty kredytowe, przynajmniej w części dostosowując je odpowiednio do oczekiwań i możliwości finansowych obywateli. Takim przykładem w USA jest zróżnicowana oferta kredytów hipotecznych, w tym kredyt balonowy, a w Niemczech kasy oszczędnościowo-budowlane, działające niezależnie od typowego kredytowania. Kredyt balonowy polega na spłacaniu przez kredytobiorcę przez okres kilku lat samych odsetek od zaciągniętego kredytu, a następnie jednorazowej spłaty kapitału

lub (rzadziej) możliwości spłaty kapitału w ciągu kilku lat na podstawie nowej umowy kredytowej pomiędzy bankiem kredytującym a kredytobiorcą, uwzględniającej nową sytuację finansową kredytobiorcy.

Wдобie, kiedy opłata za wynajem 50 metrowego mieszkania w Warszawie dochodzi miesięcznie do 3 tysięcy złotych, niewykorzystanie przez banki szansy, którą stwarza kredyt balonowy, jest niezrozumiałe.

Jeśli przyjąć, że kredyt 500 tysięcy złotych plus wkład własny pozwala zakupić w Warszawie mieszkanie o powierzchni 50 metrów kwadratowych, to rata annuitetowa od takiego kredytu wynosi (w zależności od banku) od ok 2.280,16 zł do 2.347,44 zł.⁴⁰ Przyjmując takie samo oprocentowanie kredytu (4,63%) otrzymujemy roczną kwotę odsetek wynoszącą 23.150,00 zł, a więc poniżej 2.000,00 zł/miesięcznie (dokładnie: 1.929,16 zł), czyli kwotę znacznie niższą niż ta, którą płaci się dzisiaj za wynajem takiego mieszkania.

Inaczej mówiąc, banki mogą, bez altruizmu, zaproponować inny rodzaj kredytu, który:

a) Oferowałby młodym ludziom:

- a. płatność za mieszkanie nawet nieco niższą, niż aktualna cena wynajmu, przy jednoczesnym swobodnym użytkowaniu lokalu przez kilka lat, podobnie jak ma to miejsce przy wynajmie;
- b. możliwość nabycia mieszkania po kilku latach, jeśli deklarowaliby oni chęć spłaty kapitału i posiadali możliwości spłaty jednorazowej lub zdolność zaciągnięcia nowego kredytu, odpowiedniego do ich nowej zdolności płatniczej;

b) Dawałby bankom szansę pozyskania nowych, wieloletnich klientów, którzy są w stanie spłacać systematycznie odsetki, a więc generują przychody banków, i roją nadzieję na spłatę zaciągniętego kredytu za lat kilka.

Jeśli bankom zależy na pozyskiwaniu nowych kredytobiorców oraz uzyskiwaniu przychodów odsetkowych, to wydaje się, że w aktualnych warunkach rynkowych, a zwłaszcza rozmiarach rynku mieszkań na wynajem, powinny zaproponować dodatkowe rozwiązania, które zwiększą możliwości uzyskiwania kredytów przez obywateli, przy zastosowaniu zasady odpowiedniego zabezpieczenia wierzytelności. Ta możliwość poszerzenia portfela kredytowego odnosi się do osób (potencjalnych klientów), które mają zdolność wynajmowania mieszkania z oficjalnych dochodów, a nie

⁴⁰ <https://www.totalmoney.pl/kalkulatory/kredyt-hipoteczny-kalkulator-rat, z dnia 6 marca 2020.>



posiadają zdolności kredytowej w odniesieniu do aktualnie oferowanych kredytów bankowych.

Niedogodnością dla banków może być natomiast kwestia zagospodarowywania mieszkań, których właściciele – kredytobiorcy, z różnych powodów ostatecznie nie decydowaliby się na spłatę pożyczonego kapitału. Wydaje się jednak, że korzyść z kilkuletnich przychodów odsetkowych jest większa niż kłopot z odzyskaniem kapitału ucieleśnionego w mieszkaniu (przy LtV = 80%), które w takim wypadku przeszłoby na własność banku. W zagospodarowaniu tych mieszkań mogłoby pomóc powołanie specjalnej jednostki zajmującej tym problemem. Być może mogłaby ona mieć nawet charakter międzybankowy.

Po trzecie – przykład duński pokazuje, że można wykształcić bardzo dobrze rozwinięty, stabilny rynek listów zastawnych w lokalnej walucie. W praktyce banki pełnią na nim rolę pośredników między kredytobiorcami a finansującym kredyty hipoteczne rynkiem kapitałowym. Wyjątkowa organizacja rynku duńskiego prowadzi do bardzo niskich cen kredytu,

co zmniejsza koszt obsługi zadłużenia przez gospodarstwa domowe. Jest to przykład wart rozważenia w aspekcie długoletniego finansowania budownictwa mieszkaniowego.

Po czwarte – banki powinny zwiększyć swoją solidarną aktywność marketingową. Pojedyncze banki mają ograniczone możliwości oddziaływania na politykę państwa w zakresie mieszkalnictwa, to jednak ich Związek (ZBP) powinien nie tylko być zainteresowany, ale szerzej podejmować działalność uświadamiającą, edukacyjną i lobbingową na rzecz nowych i efektywnych rozwiązań, pokazując zarazem swoje zaangażowanie w rozwiązywanie problemów społecznych.

Po piąte – warto też podkreślić, że z punktu widzenia kredytobiorców, kredytodawców i państwa ważna jest też stabilność rynku nieruchomości, a zwłaszcza rynku mieszkaniowego oraz stabilność zasad związanych z finansowaniem mieszkalnictwa. Banki, stosując właściwe rozwiązania, adekwatne do aktualnej sytuacji rynkowej, mogą w dużej mierze pozytywnie oddziaływać na sytuację rynkową.



Przekrój demograficzny i ekonomiczny społeczeństwa polskiego



3.1. Stan ludności i dynamika zmian – tendencje ogólne⁴¹

W Polsce⁴² jest 16 województw, 314 powiatów, 66 miast na prawach powiatu oraz 2 477 gmin: 302 miejskie (w tym 66 gmin mających również status miasta na prawach powiatu), 1537 wiejskich i 638 miejsko-wiejskich. Według szacunków GUS⁴³, w końcu czerwca 2019 r. ludność Polski liczyła 3 8386 tys. osób; w miastach mieszkało 23055 tys. osób (60% populacji), na wsi 15332 tys. W ogólnej liczbie ludności kobiety stanowią prawie 52%, a współczynnik feminizacji wynosi 107 (w miastach 111, a na wsi 101). Charakterystyczną cechą obecnej sytuacji demograficznej jest utrzymujący się od 2012 roku **ubyttek rzeczywisty ludności Polski**.

W pierwszym półroczu 2019 r. liczba ludności Polski **zmniejszyła się** o prawie 25 tys. osób – oznacza to ubytek rzeczywisty, którego stopa wyniosła -0,06%. W I półroczu poprzedniego roku liczba ludności także się zmniejszyła (o 20 tys., tj. -0,05%). Przebieg zjawisk demograficznych w 2019 roku nie uległ zmianie w stosunku do obserwowanego przez minione 7 lat. Liczba **ludności zmniejsza się począwszy od 2012 r.** (z wyjątkiem nieznacznego wzrostu – o niespełna 1 tys. – w 2017 r.). Na zmiany w liczbie ludności w ostatnich latach wpływ ma przede wszystkim przyrost naturalny, który pozostaje **ujemny począwszy od 2013 r.**

Polska wkroczyła w okres **krzysu demograficznego**, który będzie miał charakter dłuższej tendencji. W 2019 r.⁴⁴ przyrost naturalny (różnica między liczbą urodzeń żywych i liczbą zgonów) był ujemny i wyniósł -27,0 tys., współczynnik kształtował się na poziomie **-1,4‰** (w I półroczu 2018 r. ubytek naturalny wyniósł -21,7 tys., tj. -1,1‰). Oznacza to, że w I półroczu 2019 r., w wyniku ruchu naturalnego, na każde 10 tys. ludności kraju **ubyło 14 osób**. W miastach ubytek naturalny liczył -22,1 tys. (-1,9‰), a na wsi -4,9 tys. (-0,6‰);

Drugim elementem wpływającym na ogólną liczbę ludności są migracje zagraniczne. Z danych pochodzących z rejestru PESEL wynika, że liczba imigracji była wyższa od liczby emigracji.

3.2. Zmiany liczby ludności w województwach

Obserwując zmiany w liczbie ludności poszczególnych województw, w 2019 r. największy spadek odnotowało woj. śląskie (minus 14 615 osób), a największy przyrost woj. mazowieckie (18 795 osób, 100,3%).

W sumie dla 4 województw odnotowano wzrost bezwzględnej liczby ludności, a w 12 spadek. Dane dla poszczególnych województw prezentuje wykres 3.1.

W 2018 r. liczba ludności zwiększyła się w 4 województwach (mazowieckie, pomorskie, małopolskie i wielkopolskie). Największy przyrost miał miejsce w woj. pomorskim (stopa przyrostu wyniosła 0,40%) i mazowieckim (0,35%), następnie w małopolskim (0,27%) oraz wielkopolskim (0,14%). W woj. pomorskim wzrost liczby ludności dotyczył przede wszystkim terenów wiejskich (o 1,01%), natomiast w wielkopolskim zmalała liczba mieszkańców miast.⁴⁵ Wymienione województwa notują zarówno dodatni przyrost naturalny, jak i saldo migracji. Przy czym, w przypadku woj. mazowieckiego, wzrost liczby ludności wynika przede wszystkim z **wysokiego salda migracji**, w wielkopolskim główną rolę odgrywa przyrost naturalny, a w pomorskim i małopolskim duży wpływ mają oba czynniki. Przyrost ludności w wymienionych województwach jest obserwowany od początku bieżącego stulecia. Mieszkańców zyskują regiony, na terenie których znajdują się rozwijające się największe wielofunkcyjne aglomeracje miejskie. Dotyczy to głównie rejonów: Warszawy, Trójmiasta, Poznania, Krakowa, aglomeracji bydgosko-toruńskiej, Wrocławia i Krakowa, co należy wiązać ze zjawiskiem suburbanizacji i „rozlewania się” miast (urban sprawl).

3.3. Dalsze trwanie życia

Zgodnie z danymi GUS⁴⁶, mimo wzrostu „*trwania życia*” w długiej perspektywie, w ciągu ostatnich dwóch lat obserwowany był jego spadek. W 2018 r. oczekiwane trwanie życia było krótsze niż w 2016 r. o około 0,1 roku, w przypadku mężczyzn oraz o blisko 0,3 roku dla kobiet. W 2018 r. przeciętne trwanie życia mężczyzn zamieszkałych w miastach wynosiło **74,2 lata**, tj. o rok więcej niż mężczyzn na wsi. Natomiast mieszkanki zarówno miast, jak i wsi żyły średnio **81,6 lat**.⁴⁷

W Polsce, podobnie jak w innych krajach, występuje **nadumieralność mężczyzn**. Jednak jak wskazują statystycy GUS, skala tego zjawiska jest znacznie wyższa

⁴¹ Sytuacja Demograficzna Polski, Rządowa Rada Ludnościowa, Raport 2015–2016, Warszawa 2016. www.stat.gov.pl.

⁴² Stan na dzień 1 stycznia 2019 r.

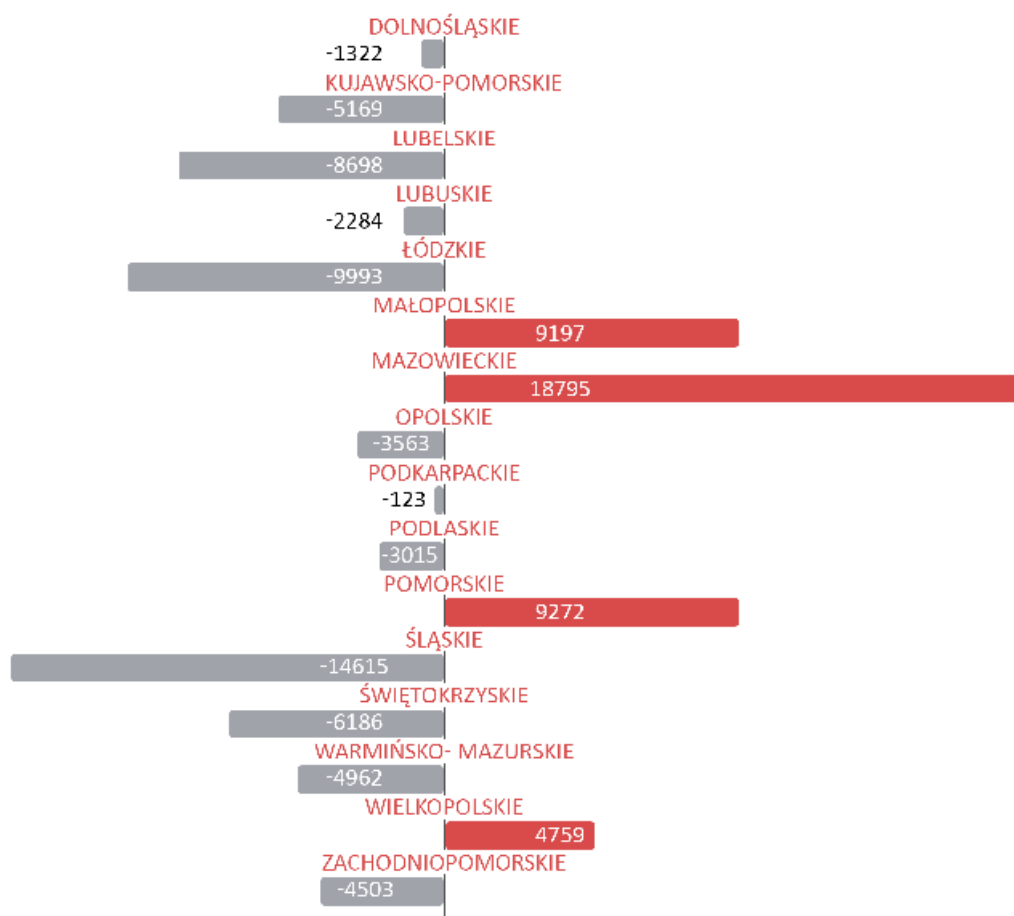
⁴³ Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2019 r. Stan w dniu 30 VI. Informacje i opracowania statystyczne, GUS. Warszawa 2019 <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/>.

⁴⁴ Tamże.

⁴⁵ Tamże.

⁴⁶ Trwanie życia w 2018, Raport GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-w-2018-r-2,13.html>

⁴⁷ Tamże.



Wykres 3.1. Przyrosty i ubytki liczby ludności według województw (porównanie stanu w dniu 01.01.2019 r. ze stanem 01.01.2018 r.).

Źródło: Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r. GUS, Warszawa 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2019-roku,7,16.html>

u nas niż w większości krajów europejskich. Najkrócej żyli mężczyźni z województwa łódzkiego, natomiast najdłużej z Podkarpacia. Kobiety żyją najkrócej w województwie łódzkim i śląskim, najdłużej na Podkarpaciu. We wszystkich województwach leżących na terenach Polski wschodniej i południowo-wschodniej przeciętne „trwanie życia” kobiet jest wyższe od średniej dla kraju.

Mediana wieku

W końcu 2018 roku statystyczny mieszkaniec Polski miał **przeciętnie prawie 41 lat** (mediana wieku). Dla mężczyzn wskaźnik ten wyniósł ponad 39 lat, kobiety są starsze (w wyniku dłuższego trwania życia) i mają średnio prawie 43 lata. Mieszkańcy wsi są młodszy od mieszkających w miastach, ich średni wiek to 39 lat, w miastach – o 3 lata więcej, tj. 42 lata. W wyniku wydłużania się „trwania życia”, a także zmian w strukturze wieku ludności, mediana wieku rośnie z roku na rok. Od 2000 roku wzrosła o ponad 5 lat, a od początku lat 90-tych ub. wieku o ponad

8 lat. Według danych Eurostatu wiek środkowy dla całej Unii Europejskiej wynosił w 2016 r. 41,9 lat. Na tle innych krajów Polska jest krajem stosunkowo młodym (najmłodsza demograficznie była ludność Irlandii, dla której wiek środkowy wynosił 35,5 lat, najstarsza – populacja Niemiec z medianą prawie o 10 lat wyższą).

3.4. Struktura ludności według płci i wieku

Rezultatem zachodzących przemian w procesach demograficznych są zmiany w liczbie i strukturze ludności według wieku, które mają fundamentalny wpływ na podaż i popyt na rynku pracy, a co za tym idzie ma to istotny wpływ na dochody Polaków.

Od 2010 r. odsetek grupy osób w **wieku produkcyjnym** obniża się i w 2018 r. osiągnął poziom 60,6%. Wielkość tej populacji wyniosła 23,3 mln – o 248 tys. mniej niż rok wcześniej. Od 2010 r. liczba ludności w wieku produkcyjnym **zmniejszyła się** o ponad 1,5 mln osób.

**Tabela 3.1.** Ludność według wybranych grup wieku, w latach 1990-2018 (stan w dniu 31 XII.2018)

Grupy wieku	1990	2000	2010	2017	2018	1990	2000	2010	2017	2018
	w tysiącach					w %				
Ludność ogółem	38 073	38 254	38 530	38 434	38 411	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Biologiczne grupy wieku										
0–14 lat	9 494	7 294	5 856	5 824	5 865	24,9	19,1	15,2	15,2	15,3
15–54 lata	24 705	26 234	27 484	26 089	25 814	64,9	68,5	71,3	67,9	67,2
65 i więcej lat	3 873	4 726	5 190	6 520	6 732	10,2	12,4	13,5	17,0	17,5
Ekonomiczne grupy wieku										
przedprodukcyjnym (0–17 lat)	11 286	9 333	7 243	6 921	6 936	29,6	24,4	18,8	18,0	18,1
produkcyjnym (18–59/64)	21 898	23 261	24 831	23 518	23 270	57,5	60,8	64,4	61,2	60,6
mobilnym (18–44)	15 447	15 218	15 424	14 860	14 676	40,6	39,8	40,0	38,7	38,2
niemobilnym (45–59/64)	6 452	8 043	9 407	8 658	8 594	16,9	21,0	24,4	22,5	22,4
poprodukcyjnym (60/65 lat)	4 889	5 660	6 456	7 995	8 206	12,9	14,8	16,8	20,8	21,4

Stan w dniu 31.12 każdego roku. Dane zostały opracowane przy uwzględnieniu wyników spisów powszechnych dla lat 1990 i 2000 – NSP 2002, od 2010 r. – NSP 2011.

Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2018 r. Stan w dniu 31.12., 2018 GUS. <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/>.

Maleją zarówno liczba i odsetek ludności w wieku produkcyjnym-niemobilnym, której udział w 2018 r. wyniósł 22,4%. Maleje również liczba i udział ludności w wieku produkcyjnym-mobilnym, który w latach 1990-2014 oscylował wokół 40%, a w końcu 2018 r. wyniósł 38,2%. Populacja w wieku produkcyjnym (15-64) będzie zmniejszała się w ciągu najbliższych kilku lat.⁴⁸ Zgodnie z obliczeniami Instytutu Badań Strukturalnych, do 2030 roku, liczba osób aktywnych zawodowo spadnie o milion, a do roku 2050 o ponad 4 mln.⁴⁹

3.5. Prognoza demograficzna do 2050 roku

Eksperti GUS⁵⁰ zwracają uwagę, że w najbliższej perspektywie nie należy oczekiwać znaczących zmian gwarantujących stabilny rozwój demograficzny w Polsce. **Trwający proces starzenia się ludności Polski będzie powodować zmniejszanie się podaży pracy** i utrudnienia w systemie zabezpieczenia społecznego, w wyniku wzrostu liczby i odsetka ludzi w starszym wieku.

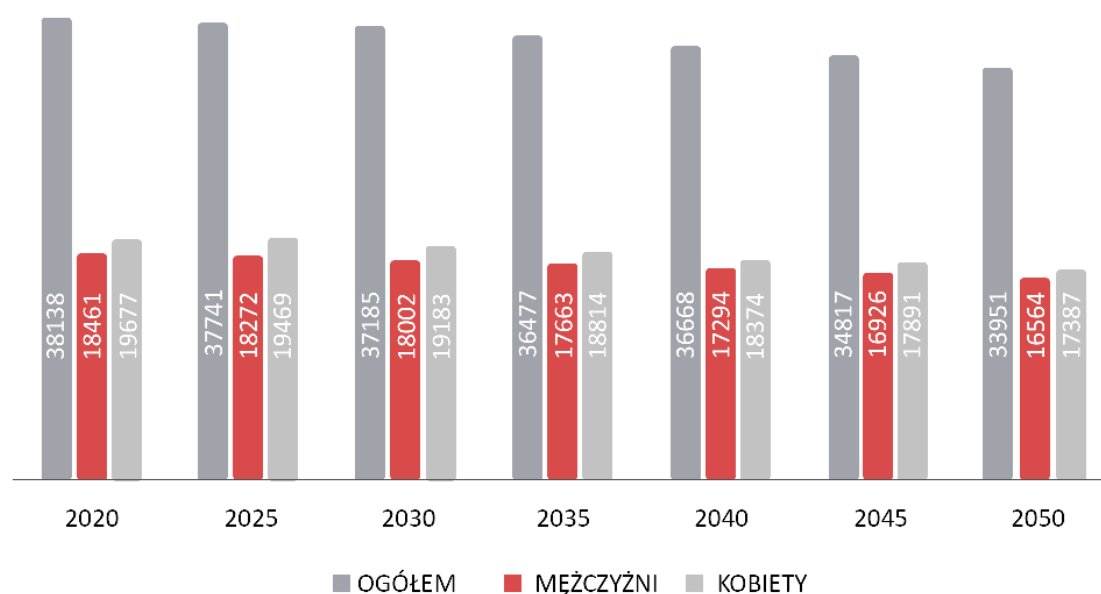
Opracowana przez GUS Prognoza ludności na lata 2014-2050⁵¹ opierała się na danych wyjściowych, dotyczących struktury ludności z dnia 31 XII 2013 r. (w podziale administracyjnym obowiązującym w dniu 1 I 2014 r.) oraz o założenia dotyczące przewidywanych tendencji w dzietności, umieralności oraz migracjach zagranicznych.

⁴⁸ Kielczewska A., Lewandowski P., *Starzenie się ludności a podaż pracy w Polsce w horyzoncie roku 2050*, <https://ibs.org.pl/publications/starzenie-sie-ludnosci-rynek-pracy-i-finance-publiczne-w-polsce/>.

⁴⁹ *Starzenie się ludności, rynek pracy i finanse publiczne w Polsce*, <https://ibs.org.pl/publications/starzenie-sie-ludnosci-rynek-pracy-i-finance-publiczne-w-polsce/>.

⁵⁰ *Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2018 r. Stan w dniu 31XII*. Informacje i opracowania statystyczne, GUS. Warszawa 2018 <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/>.

⁵¹ *Prognoza ludności na lata 2014-2050*, GUS, Studia i analizy statystyczne, Warszawa 2014. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r-1,5.html>



Wykres 3.2. Prognoza ludności. Stan w dniu 31 XII (w tys.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Mały rocznik statystyczny Polski 2018, GUS, Warszawa 2018 <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/maly-rocznik-statystyczny-polski-2018,18.html>, s. 111.

Według prognozy GUS, w 2050 r. liczba ludności Polski wyniesie 33 mln 951 tys.⁵² W porównaniu do stanu w roku bazowym 2013 oznacza to zmniejszenie liczby ludności o **4,55 miliona tj., o 12%**. Oprócz ujemnego przyrostu naturalnego, nastąpią dalsze niekorzystne

zmiany w strukturze ludności według wieku oraz zmniejszanie się liczebności kobiet w wieku rozrodczym. Osoby w wieku 65 lat i więcej będą stanowiły prawie **1/3 populacji**, a ich liczba **wzrośnie o 5,4 miliona**, w porównaniu do 2013 r.

Tabela 3.2. Prognozowana liczba ludności (w tys.) według ekonomicznych grup wieku

Wiek	2013	2018	2020	2035	2050
Przedprodukcyjny 0-17	6 995	6 935	6 733	5 568	4 963
Produkcyjny mobilny 18-44	15 338	14 676	14 219	10 725	9 331
Produkcyjny niemobilny 45-59/64	9 084	8 594	8 568	9 990	7 252
Poprodukcyjny 60+/65+	7 078	8 206	8 167	1 013	12 404

Źródło: Obliczenia własne na podstawie: Prognoza ludności na lata 2014-2050, GUS.

⁵² Prognoza ludności na lata 2014-2050, GUS, studia i analizy statystyczne, Warszawa 2014 <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r,1,5.html>

W okresie objętym prognozą, zmianie ulegnie nie tylko liczba, ale i struktura ludności, według ekonomicznych grup wieku. Obecnie najliczniejsza grupa to osoby w wieku produkcyjnym mobilnym stanowiący 38% ludności. Osoby z tej grupy ekonomicznej to: z jednej strony ludzie młodzi dążący do usamodzielnienia, wchodzący na rynek, akceptujący mniejsze i tańsze mieszkania (18-34 lata), z drugiej, osoby o częściowo ustabilizowanej sytuacji na rynku pracy, posiadające rodziny, których sytuacja materialna pozwala im na zakup większego (droższego) mieszkania (35-44 lat). Ich udział w ogólnej liczbie ludności będzie systematycznie malał, by w roku 2050 osiągnąć 27%.

Natomiast stosunkowo stabilnie prezentuje się dla całego okresu prognozy grupa osób w wieku produkcyjnym niemobilnym. Prognozuje się, że od roku 2018 do roku 2050 udział tej grupy spadnie tylko o 1% i wyniesie 21%. Przy czym należy podkreślić, że udział tej grupy wiekowej do roku 2035 będzie rósł z 22% w 2018 roku do 37% w 2035 roku. Osoby z tej grupy, to potencjalni klienci rynku nieruchomości mieszkaniowych, o ustabilizowanej sytuacji materialnej – nabywcy docelowych mieszkań o większej powierzchni i o wyższym niż przeciętny standardzie.

Zmiany stanów ludności w przekroju regionalnym⁵³

Tylko w województwach – małopolskim, mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim obserwowany będzie okresowy **wzrost liczby ludności**. Po okresie

wzrostu już we wszystkich województwach wystąpi spadek liczebności populacji, choć w wymienionych regionach liczba ludności nadal będzie wyższa niż w roku wyjściowym (do 2039 r. w małopolskim, do 2042 r. w pomorskim i do 2030 r. w wielkopolskim). Wyłącznie województwo mazowieckie w całym prognozowanym okresie utrzyma wyższe stany ludności niż w roku bazowym. W pozostałych województwach przewiduje się systematyczny spadek liczby ludności w całym okresie objętym prognozą. Powyżej 20% w stosunku do 2013 r. zmniejszy się populacja osób zamieszkałych na terenach województw: lubelskiego, łódzkiego, opolskiego i świętokrzyskiego.

Przyrost naturalny

Wyniki prognozy wskazują na utrzymywanie się ujemnego przyrostu naturalnego (różnica między liczbą urodzeń i zgonów) do końca horyzontu prognozy.

Mediana wieku

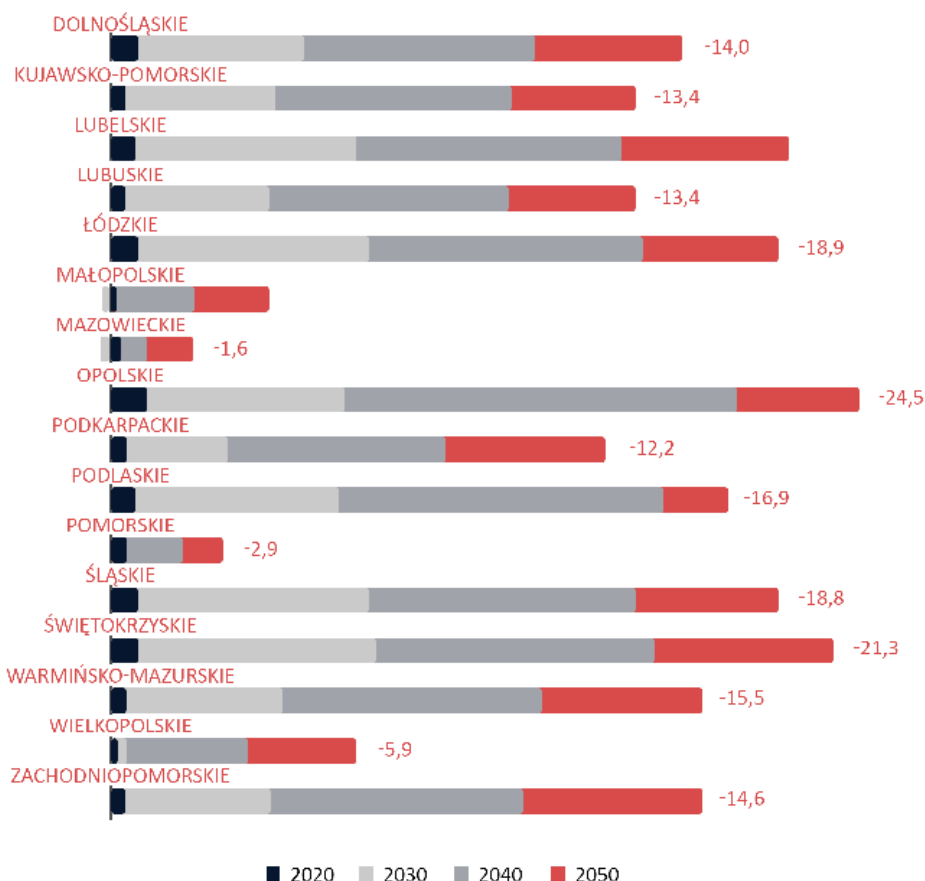
Przewiduje się, że w 2050 r. wiek środkowy wzrośnie do 50,1 lat dla mężczyzn i do 54,8 lat dla kobiet, co oznacza w skali kraju wzrost o odpowiednio 12,7 i 13,9 lat. W końcu horyzontu prognozy co drugi mężczyzna zamieszkały w miastach przekroczy 51 lat, zaś co druga kobieta 56 lat (mediana 56,6). O kilka lat młodsza będzie populacja wsi – co drugi mężczyzna osiągnie wiek 49 lat, a kobieta 52,6 lata.

Tabela 3.3. Struktura prognozowanej liczby ludności wg ekonomicznych grup wieku w %

Wiek	2013	2018	2020	2035	2050
Przedprodukcyjny 0-17	18	18	18	20	15
Produkcyjny mobilny 18-44	40	38	38	39	27
Produkcyjny niemobilny 45-59/64	24	22	22	37	21
Poprodukcyjny 60+/65+	18	22	22	4	37

Źródło: Obliczenia własne na podstawie: Prognoza ludności na lata 2014-2050, GUS.

⁵³ Ibidem, s.110.



Wykres 3.2a. Zmiany stanów ludności województw w porównaniu do 2018 r. (w %) 2018 = 100.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

3.6. Zmiany w strukturze ludności według ekonomicznych grup wieku

Szczególne znaczenie z punktu widzenia rynku pracy, a co za tym idzie w dochodach ludności, mają zmiany, których można się spodziewać w populacji osób w wieku **produkcyjnym**, jak również kształtowanie się wewnętrznej struktury tej grupy, czyli proporcji między ludnością w wieku mobilnym i niemobilnym. Przez wszystkie lata prognozy, do 2050 r., jest spodziewany spadek wielkości tej populacji o 6 milionów, w tym 4,1 mln w miastach, przy czym zmiany przybiorą na sile w latach 2020-2035.

Wśród ludności w wieku produkcyjnym niemobilnym i poprodukcyjnym, w kolejnych okresach będą występowały zmiany rozmiaru populacji w obu kierunkach – przyrost lub niewielki ubytek. Liczba osób w wieku niemobilnym będzie wzrastała w kolejnych dekadach aż do 2035-2040 r. Na obszarach miejskich ta subpopulacja osiągnie maksymalne rozmiary już około 2035 r. (6,9 mln), w późniejszych latach jej wielkość zmniejszy się do 5,3 mln.

Na wsi liczba osób w wieku niemobilnym będzie największa w 2040 r. (5,1 mln).

Główne zmiany demograficzne w Polsce w perspektywie długookresowej:

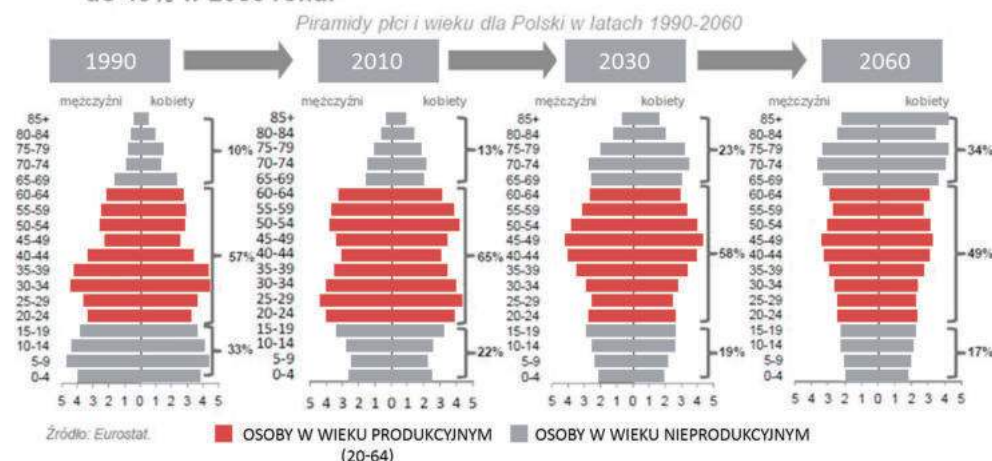
- Stan ludności Polski będzie stopniowo się zmniejszać;
- Dokonają się istotne zmiany struktury wieku:
- zmniejszy się liczba osób najmłodszych (do 17 lat),
- silnie spadnie liczba ludność w wieku 18-59/64 lata,
- silnie wzrośnie liczba ludność w wieku poprodukcyjnym

Zachodzące zmiany demograficzne będą istotnie oddziaływały na rynek mieszkaniowy, zarówno pierwotny, jak i wtórny. Osoby urodzone w powojennym wyżu demograficznym obejmującym lata 1946-1960 obecnie tworzą dość liczną grupę osób w wieku poprodukcyjnym (60+ lat). Starzenie się społeczeństwa sprawia, że stopniowo na rynku będzie przybywać mieszkań zwalnianych przez osoby urodzone w okresie powojennym.

Do zmian muszą się przygotować zarówno deweloperzy, jak i banki udzielające kredytów mieszkaniowych.

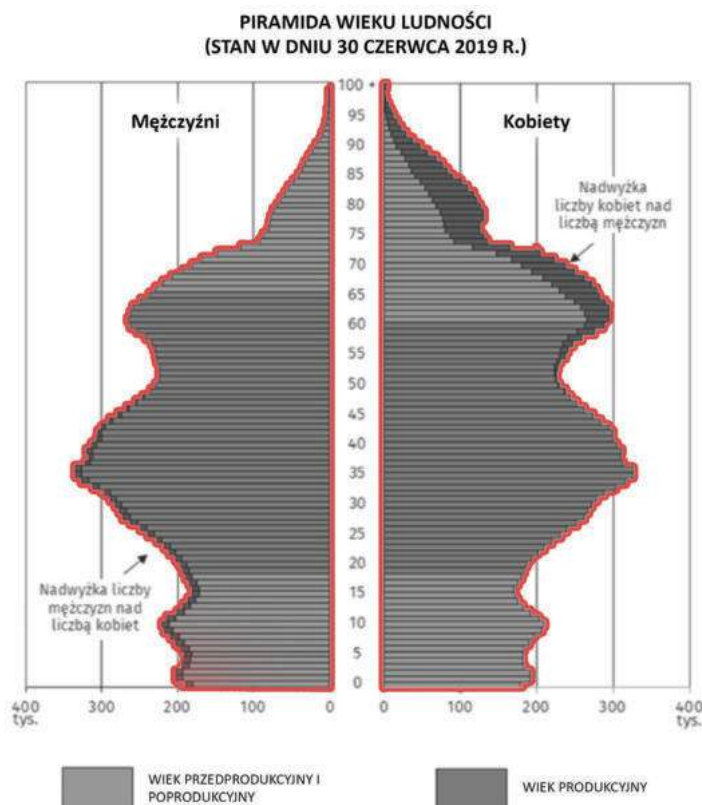
W nadchodzących dekadach odsetek osób starszych w populacji Polski istotnie wzrośnie

- ▶ Liczba osób w wieku 65+ wzrośnie z 5,1 mln w 2010 roku (13% ludności) do 11,3 mln w 2060 roku (ponad 34% populacji).
- ▶ Odsetek osób w wieku produkcyjnym (20-64 lata) spadnie z 65% w 2010 do 49% w 2060 roku.



Wykres 3.3. Piramida płci i wieku ludności Polski w latach 1990-2060.

Źródło: *Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w I-III kwartale 2019 roku*, Raport GUS, s. 18, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/zatrudnienie-i-wynagrodzenia-w-gospodarce-narodowej-w-i-iii-kwartale-2019-roku,1,36.html>



Wykres 3.4. Piramida wieku ludności Polski w latach 1990-2060.

Źródło: *Mały rocznik statystyczny Polski 2017*, GUS, Warszawa 2017. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/maly-rocznik-statystyczny-polski-2017,1,18.html> s. 98



Deweloperzy powinni wziąć pod uwagę rosnącą potrzebę dostosowania budynku mieszkalnego do potrzeb osób niepełnosprawnych, preferujących niską zabudowę oraz windę w budynku. Wskazana jest bliska lokalizacja usług medycznych, terenów zielonych oraz niskie koszty utrzymania. Można oczekiwać wzrostu zainteresowania ideą „assisted living”, czyli mieszkaniem dla osób starszych, w których można mieszkać samodzielnie, ale też korzystać z opieki medycznej i wsparcia w załatwianiu codziennych spraw. Dla osób starszych, w wieku poprodukcyjnym, na znaczeniu straci lokalizacja mieszkania blisko centrum lub w dobrym połączeniu komunikacyjnym z nim. Ze względu na szybko rosnące ceny mieszkań, przy spadających dochodach realnych osób w wieku poprodukcyjnym, wzrośnie zapotrzebowanie na mieszkania o mniejszym metrażu, a zmniejszy się popyt na mieszkania duże.

Dane statystyczne pokazują, że większość gospodarstw domowych osób w wieku 60+ posiada własne mieszkanie. Stąd stopniowo mieszkania te będą z przyczyn biologicznych zwalniane. Część z nich będzie podlegała dziedziczeniu przez dzieci (wnuków), ale pozostałe będą zasilaly rynek wtórny. W dalszej perspektywie można też oczekiwać, że zachodzące zmiany kulturowe, wzrost mobilności społecznej i emigracji oraz samotność, będą zachęcały osoby w podeszłym wieku do zmiany mieszkania. Ważnym czynnikiem, zachęcającym do takich decyzji, **będą rosnące koszty utrzymania i opłat za mieszkanie.**

W rezultacie można oczekiwać wzrostu podaży mieszkań, zwłaszcza o większym metrażu, na rynku wtórnym. Należy jednak podkreślić, że duża część

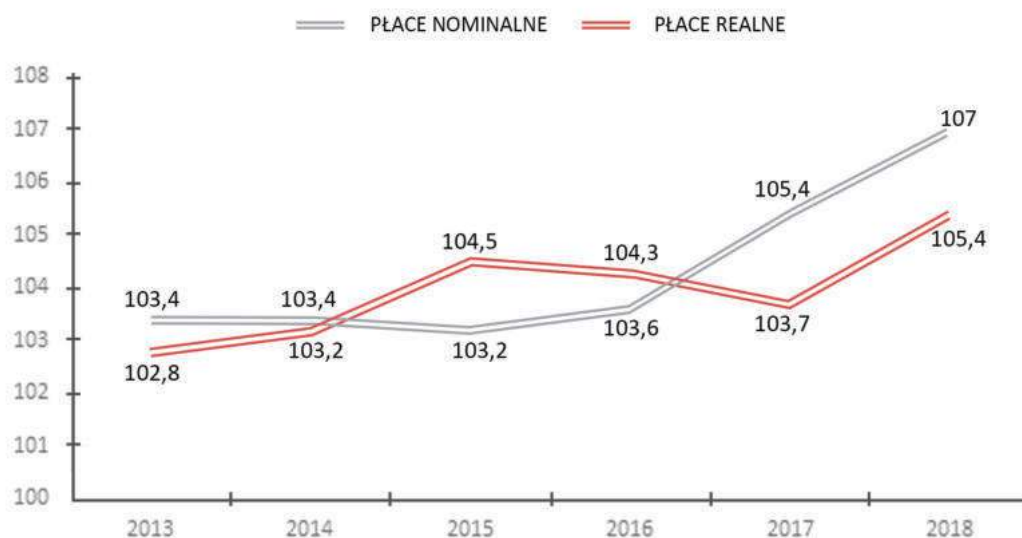
z tych uwalnianych mieszkań, to mieszkania pobudowane w technologii wielkiej płyty, które będą wymagały nakładów na remonty i modernizację. Dodatkowo należy podkreślić, iż na rynku mieszkaniowym znaczenia będą nabierały także inne transakcje, jak np. zamiana większych mieszkań na mniejsze. Ze względu na powiększającą się liczbę osób starszych i samotnych należy oczekiwać wzrostu znaczenia odwróconej hipoteki i renty dożywotnej.

3.7. Wynagrodzenia w gospodarce narodowej

Na poziom dostępności kredytu duży wpływ ma poziom wynagrodzeń osób pracujących w gospodarce narodowej, gdyż to on decyduje o wysokości dochodów w gospodarstwach domowych. Wynagrodzenia od roku 2013 systematycznie rosną. Dynamika zmian w poziomie wynagrodzeń liczona rok do roku w latach 2013-2014 utrzymywała się na poziomie 3,4%. W roku 2015 nieznacznie spadła do 3,2%. Od roku 2016 zaczęła systematycznie wzrastać, aby osiągnąć poziom 3,6%. W kolejnym roku 2017 wzrosła do poziomu 5%, a w 2018 do 7%.

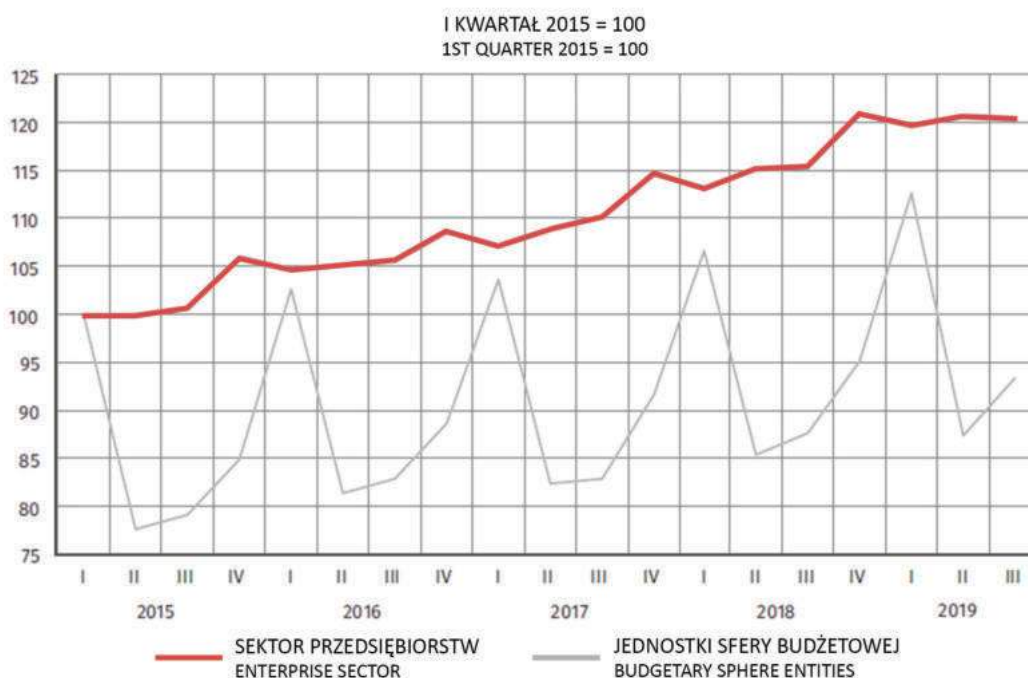
Inaczej przedstawia się dynamika wynagrodzeń realnych. W latach 2015 oraz 2016 tempo wzrostu płac realnych było szybsze niż nominalnych. Jednak od roku 2017 obserwuje się wyraźny spadek tempa wzrostu płac realnych w stosunku do tempa wzrostu płac nominalnych (Wykres 3.5).

Istnieje duże zróżnicowanie poziomu wynagrodzeń według województw. Najwyższe zarobki



Wykres 3.5. Dynamika przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto, nominalnych i realnych w gospodarce narodowej w latach 2013-2018 (rok poprzedni = 100).

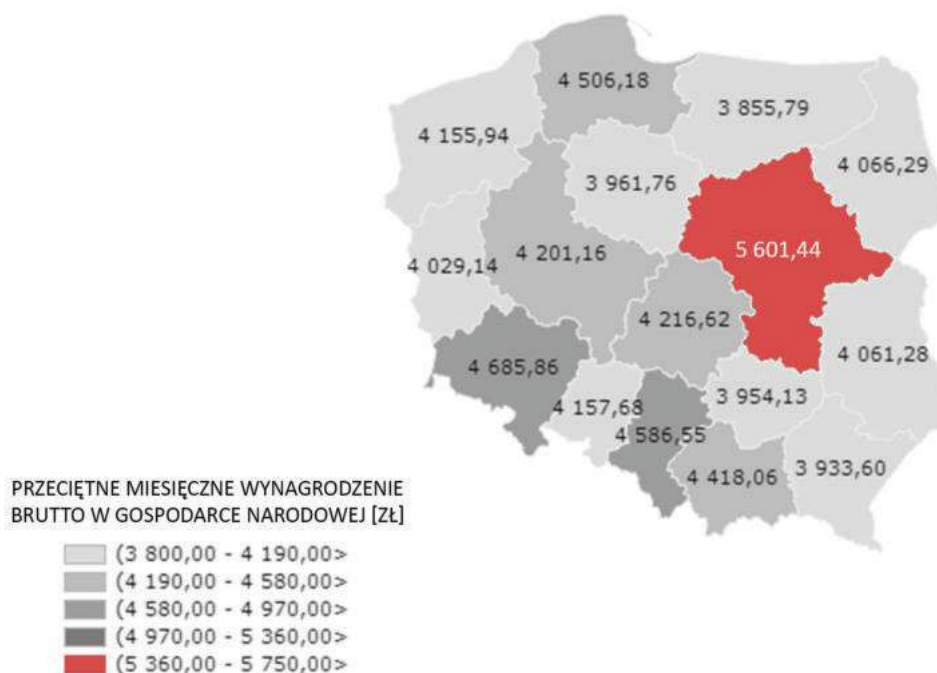
Źródło: Rocznik statystyczny pracy, GUS 2019, s. 273.



Wykres 3.6 Dynamika przeciętnych realnych wynagrodzeń brutto, w gospodarce narodowej w latach 2015-2018 (I kwartał 2015 = 100).

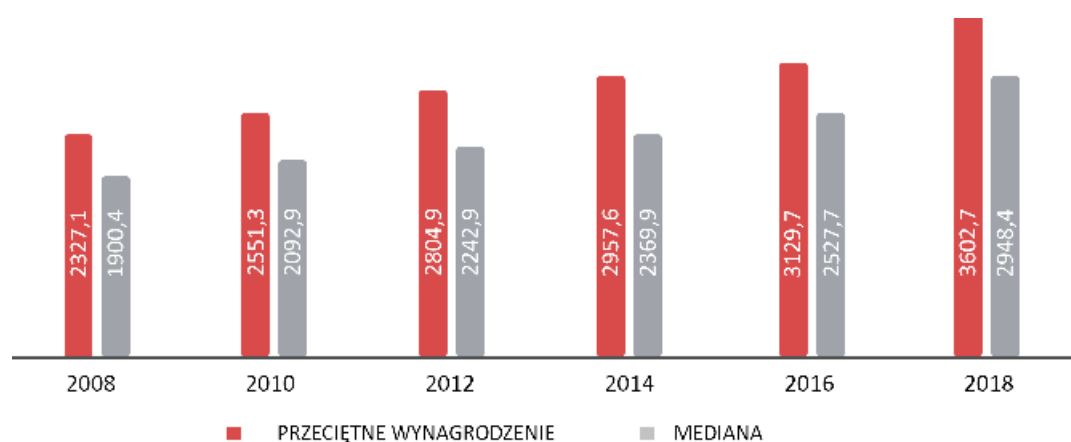
Źródło: Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w I-III kwartale 2019 roku, Raport GUS, s. 18, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/zatrudnienie-i-wynagrodzenia-w-gospodarce-narodowej-w-i-iii-kwartale-2019-roku,1,36.html>

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W GOSPODARCE NARODOWEJ



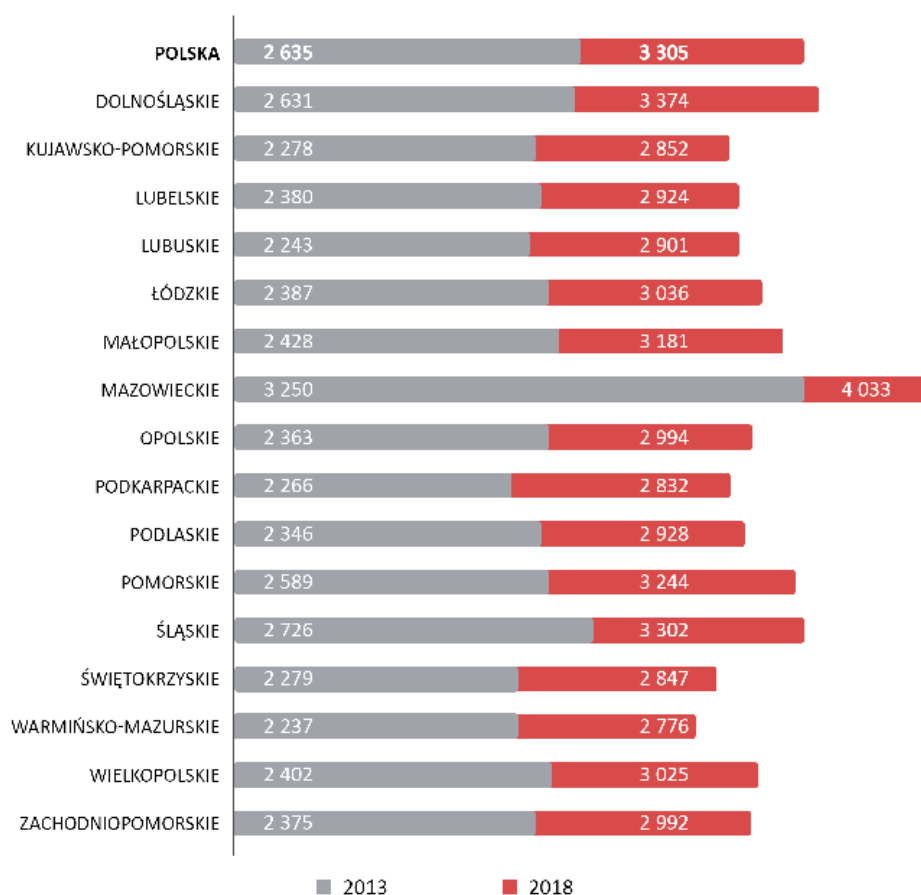
Wykres 3.7. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej wg województw w roku 2018 (w zł).

Źródło: GUS, rok 2018 http://swaid.stat.gov.pl/RynekPracy_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DBD_RPRA_14.aspx



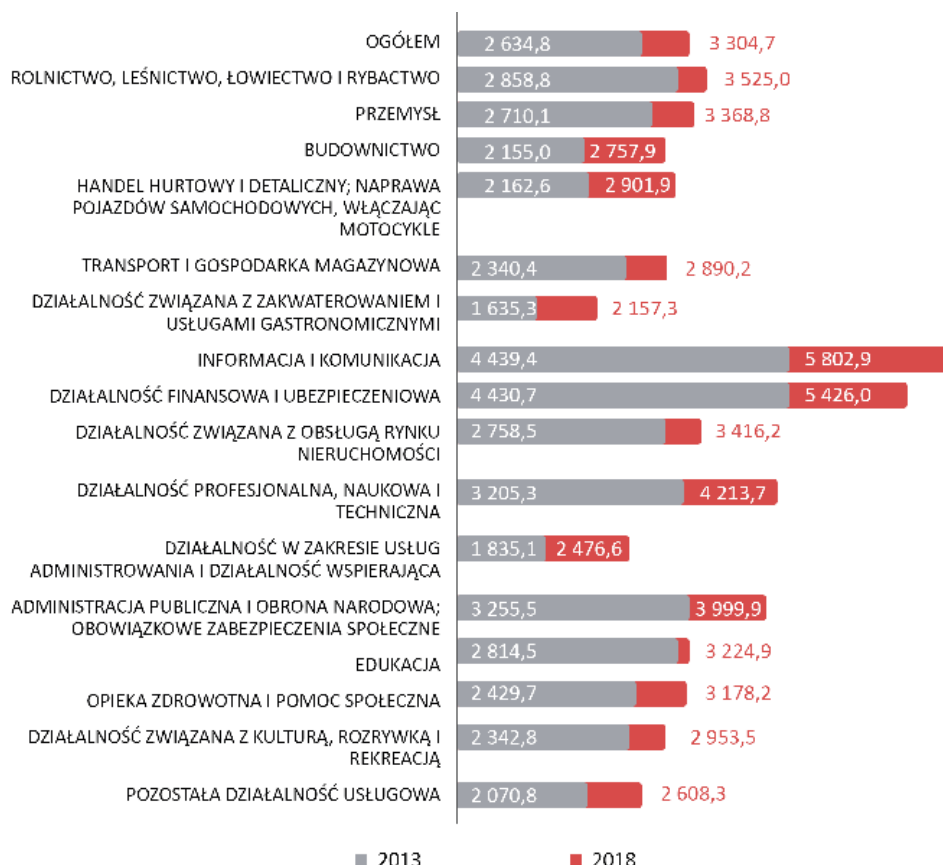
Wykres 3.8. Przeciętne i środkowe wynagrodzenie ogółem netto (w zł) za październik, w latach 2008-2018 (dane podawane są co dwa lata).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Rocznik Statystyczny Pracy 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-pracy-2019,7,6.html>



Wykres 3.9. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej wg województw w roku 2013 i 2018 (w zł).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Rocznik Statystyczny Pracy 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-pracy-2019,7,6.html>



Wykres 3.10. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej (zł) wg sekcji PKD 2007, w latach 2013 oraz 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS. Dane za trzy pierwsze kwartały 2019 roku wskazują na dalszy wzrost przeciętnego poziomu miesięcznych wynagrodzeń, przy zachowaniu ich dotychczasowej struktury rozkładu wg sekcji PKD.

cechują województwa mazowieckie, dolnośląskie i śląskie. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2018 r. w województwie mazowieckim wyniosło 5601,44 zł, w województwie dolnośląskim 4685,56 zł, a w województwie śląskim 4856,55 zł. Najniższy poziom wynagrodzeń cechuje województwo warmińsko-mazurskie (3855,79 zł), podkarpackie (3933,60 zł) oraz kujawsko-pomorskie (3961,76 zł).

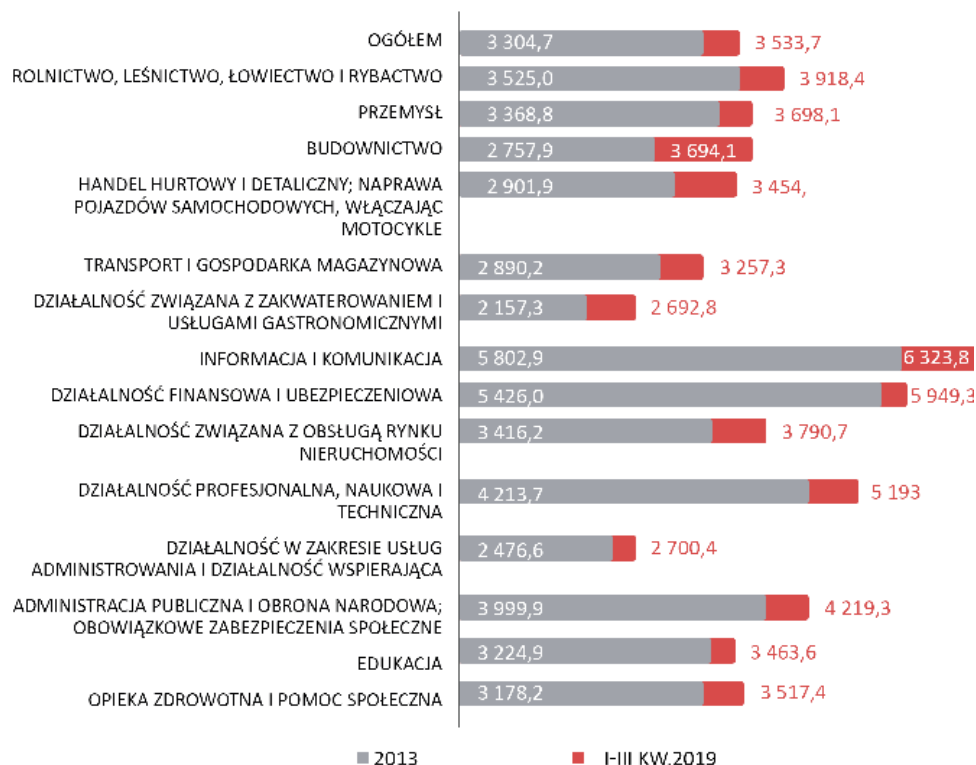
Systematycznie rosną także wynagrodzenia netto. Ich poziom wzrósł z 2327,1 zł w 2008 roku do 3602,7 zł w roku 2018. W podobnym tempie rośnie mediana wynagrodzeń z 1900,4 zł w roku 2008 do poziomu 2948,4 zł w roku 2019.

Porównanie przeciętnego poziomu wynagrodzeń netto w województwach dla 2013 i 2018 roku przedstawiono na wykresie 3.9.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia netto w 2018 roku dla całej gospodarki wyniosło 3304,7 zł. Wynagrodzenia w gospodarce narodowej w latach 2013-2018 wg sekcji PKD 2007 różnią się w zależności od sekcji. Najwyższe wynagrodzenia na poziomie

5802,9 zł osiągają pracownicy sekcji J: *Informacja i komunikacja*⁵⁴. Równie wysokie wynagrodzenia w wysokości 5426,0 zł miesięcznie osiągnęli w 2018 r. pracownicy sekcji K: *Działalność finansowa i ubezpieczeniowa*. Na trzecim miejscu uplasowała się sekcja M: *Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna* – przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2018 roku osiągnęło poziom 4213,7 zł. Najniższy poziom wynagrodzeń wynoszący 2157,3 zł netto miesięcznie cechuje sekcję I: *Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi*. Drugą sekcją o niskim poziomie średnich wynagrodzeń miesięcznych netto wynoszącym 2476,6 zł jest sekcja N: *Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca*. Dane za trzy pierwsze kwartały

⁵⁴ Sekcja ta obejmuje następującą działalność: działalność wydawniczą, włącznie z publikowaniem oprogramowania (odpowiednie podklasy działu 58), działalność związaną z produkcją filmów i nagrań dźwiękowych (odpowiednie podklasy działu 59), działalność radiofoniczną i telewizyjną (odpowiednie podklasy działu 60), telekomunikację (odpowiednie podklasy działu 61) działalność w zakresie technologii informatycznych (odpowiednie podklasy działu 62), pozostałą działalność usługową w zakresie informacji (odpowiednie podklasy działu 63). https://stat.gov.pl/Klasyfikacje/doc/pkd_07/pdf/2_PKD-2007-schemat_2.pdf (Udostępnione na dzień: 19.03.2020).



Wykres 3.11. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej w zł wg sekcji PKD 2007, za rok 2018 oraz w I-III kwartale 2019 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Rocznik Statystyczny Pracy 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-pracy-2019,7,6.html>

2019 roku wskazują na dalszy wzrost przeciętnego poziomu miesięcznych wynagrodzeń.

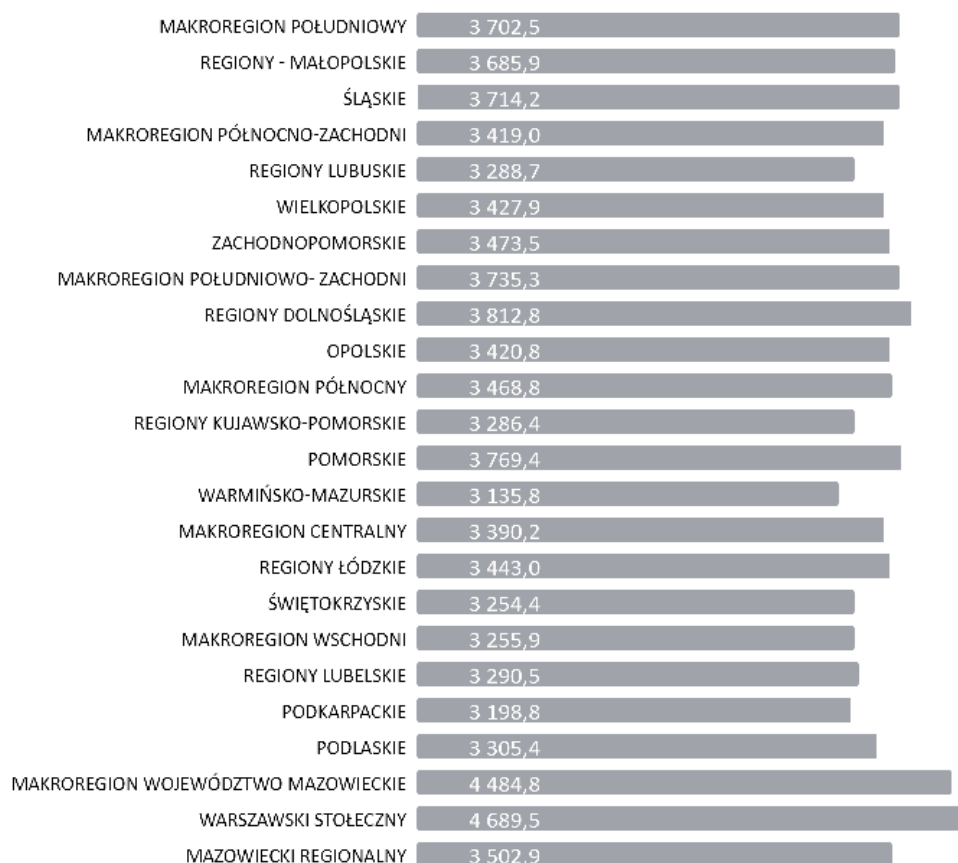
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie jest zróżnicowane w podziale na makroregiony i regiony. Najwyższy poziom osiągają przeciętne miesięczne wynagrodzenia netto w kwartałach I-III 2019 roku w makroregionie województwa mazowieckiego (4484,8 zł). W ramach makroregionu najwyższe wynagrodzenia – wyższe niż dla całego regionu cechuje region stołeczny (4689,5 zł). Drugi z regionów to region mazowiecki, w którym przeciętne miesięczne wynagrodzenie było znacznie niższe i wyniosło 3502,9 zł. Drugi pod względem wysokości wynagrodzeń jest makroregion południowo-zachodni z wynagrodzeniem 3735,3 zł, następnie odpowiednio regiony: dolnośląski – 3812,8 zł oraz opolski – 3420,8 zł. Na trzecim miejscu pod względem poziomu przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń w trzech pierwszych kwartałach 2019 r. uplasował się makroregion południowy, z wynagrodzeniem na poziomie 3702,5 zł oraz odpowiednio: region śląski – 3714,20 zł oraz region małopolski – 3685,9 zł. Najniższe wynagrodzenia cechują makroregion wschodni na poziomie 3255,9 zł. W regionach makroregionu wschodniego wynagrodzenia wyniosły odpowiednio: region lubelski

3290,5 zł, region podkarpacki 3198,8 zł oraz region podlaski 3305,40 zł.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia ogółem netto rejestrowane w październiku 2018 r. są zróżnicowane według „wielkich” grup zawodów⁵⁵. Najwyższy poziom 6910,2 zł osiągnęli w grupie zawodowej 1. *Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy*. Na drugim miejscu pod względem wynagrodzeń uplasowali się 2. *Specjaliści*, z wynagrodzeniem na poziomie 4387,3 zł a na trzecim 3. *Technicy i inny średni personel* – wynagrodzenia na poziomie 3564,6 zł. W pozostałych grupach zawodowych poziom wynagrodzeń nie przekraczał 3 tysięcy zł.

Według badań przeprowadzonych przez firmę Sedlak & Sedlak w 2018 roku (na próbie n = 101 860 badanych) 25% badanych osób zarabiała miesięcznie powyżej 6794 zł brutto, mediana zarobków wyniosła 4500 zł, a 25% w tej grupie zarabiała miesięcznie poniżej 3349 zł. Rozkład mediany zarobków netto wg grup wiekowych przedstawia wykres 3.14.

⁵⁵ Klasyfikacja zawodów i specjalności. https://stat.gov.pl/Klasyfikacje/doc/kzs/pdf/KZiS_nowa.pdf, s.71 (Udostępnione: 19.03.2020).



Wykres 3.12. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto w gospodarce narodowej według makroregionów i regionów w trzech pierwszych kwartałach 2019 roku (w zł) (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób).

Źródło: Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w I-III kwartale 2019 r. GUS, Informacje statystyczne, Warszawa 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/>.

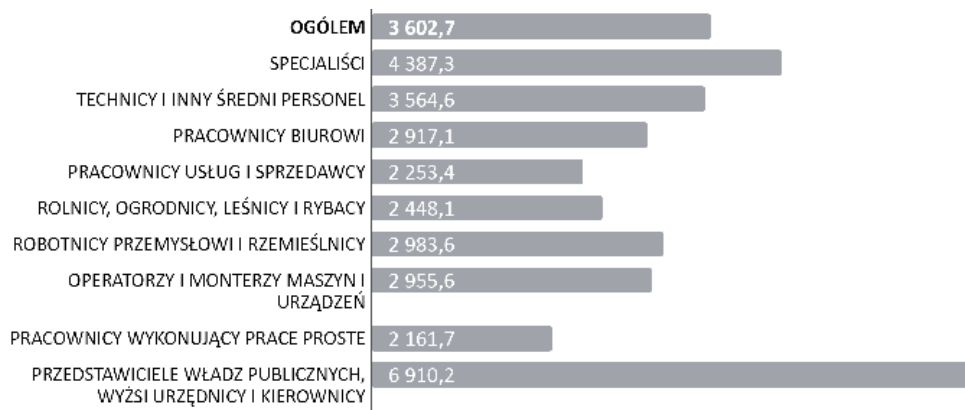
Najwyższy poziom mediany zarobków wynoszący 3858,00 zł miesięcznie netto, osiągają pracownicy w grupie wiekowej 36-40 lat oraz w grupie wiekowej 41-50 lat, mediana wynosi 3744 zł. Mediana zarobków netto w wysokości 3600 zł cechuje pracowników w dwóch grupach wiekowych: 31-35 lat oraz 65+ lat pracy.

Cechą istotnie różnicującą poziom zarobków przeciętnych miesięcznych netto jest wykształcenie pracownika. Rozkład mediany zarobków w obszarze pierwszego i czwartego kwartyła przedstawia wykres 3.15.

Mediana użyta do oceny poziomu zarobków ma wiele zalet w stosunku do średniej, ponieważ dzieli badaną zbiorowość na połowy; tych, którzy zarabiają poniżej poziomu mediany oraz tych zarabiających powyżej jej poziomu. Najwyższy poziom zarobków cechuje osoby z wykształceniem magisterskim inżynierskim – mediana zarobków w tej grupie wynosi 6480 zł. Na drugim miejscu uplasowały się osoby z wykształceniem wyższym magisterskim, w tej grupie mediana zarobków jest także bardzo wysoka i wynosi 5357 zł. Dla osób z wykształceniem wyższym zawodowym lub licencjatem

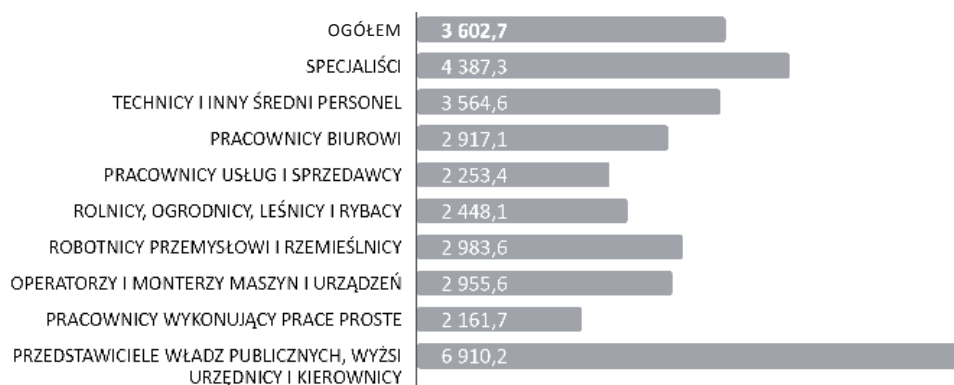
oraz z tzw. niepełnym wyższym zarobki kształtują się na podobnym poziomie. Mediana zarobków dla osób z wykształceniem wyższym zawodowym lub licencjatem wynosi 4581 zł, a w grupie osób z wykształceniem niepełnym wyższym wynosi 4608 zł. Najmniej zarabiają osoby z wykształceniem gimnazjalnym – mediana zarobków w tej grupie osób wynosi 2189 zł.

Inną cechą silnie różnicującą wynagrodzenia netto pracowników jest stanowisko, na jakim pracują. W 2018 roku najwyższy poziom wynagrodzeń cechował stanowiska dyrektorskie, z medianą na poziomie 9232 zł miesięcznie, przy czym 25% (III kwartył) tej grupy osiąga zarobki przekraczające 13881 zł miesięcznie. Również 25% z tej grupy pracowników (I kwartył) zarabia poniżej 5615 zł. Stosunkowo wysokie wynagrodzenia otrzymują osoby zatrudnione na stanowiskach kierowniczych. Mediana zarobków w tej grupie pracowników wyniosła 5040 zł. I kwartył wyniósł 3547 zł, a kwartył IV odpowiednio 7200 zł. Najniższy poziom wynagrodzeń cechuje pracowników szeregowych. Mediana w tej kategorii pracowników wyniosła 2308 zł. I kwartył wyniósł 1905 zł, a kwartył III osiągnął poziom 2928 zł netto miesięcznie.



Wykres 3.13. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia ogółem netto według „wielkich” grup zawodów w październiku 2018 r. (w zł).

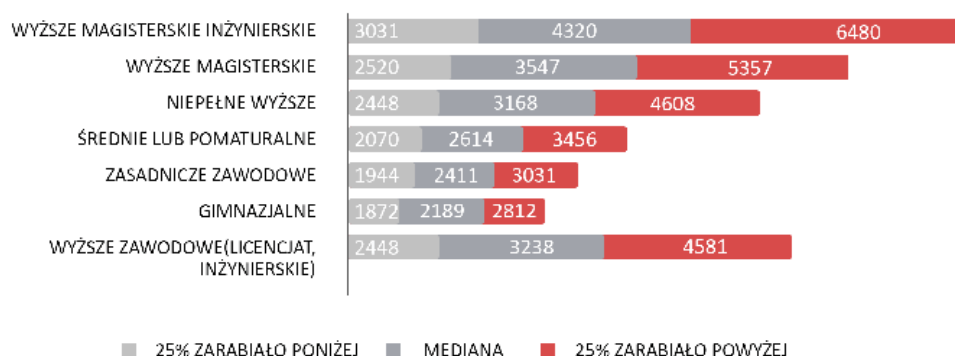
Źródło: Struktura wynagrodzeń według zawodów w październiku 2018 roku, GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/struktura-wynagrodzen-wedlug-zawodow-w-pazdzierniku-2018-roku,5,6.html>



Wykres 3.14. Mediana zarobków netto osób w różnym wieku w 2018 roku w zł.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie wyników Ogólnopolskiego Badania Wynagrodzeń przeprowadzonego przez Sedlak & Sedlak w 2018 roku, <https://wynagrodzenia.pl/artukul/podsumowanie-ogolnopolskiego-badania-wynagrodzen-w-2018-roku>

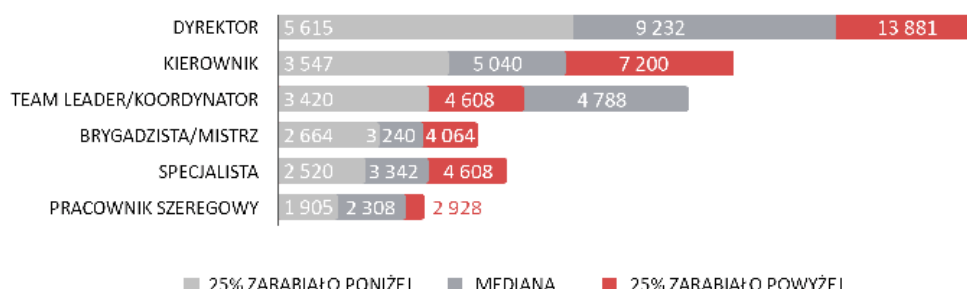
WYNAGRODZENIE OSÓB WG WYKSZTAŁCENIA W ZŁ.



Wykres 3.15. Zarobki osób z różnym poziomem wykształcenia w 2018 roku, netto w zł.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie wyników Ogólnopolskiego Badania Wynagrodzeń przeprowadzonego przez Sedlak & Sedlak w 2018 roku, <https://wynagrodzenia.pl/artukul/podsumowanie-ogolnopolskiego-badania-wynagrodzen-w-2018-roku>

WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW NA RÓŻNYCH SZCZEBŁACH ORGANIZACJI W 2018 R. (BRUTTO I NETTO W PLN)



Wykres 3.16. Wynagrodzenia pracowników na różnych szczeblach zatrudnienia w organizacji w 2018 roku, netto w zł.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie wyników Ogólnopolskiego Badania Wynagrodzeń przeprowadzonego przez Sedlak & Sedlak w 2018 roku, <https://wynagrodzenia.pl/artukul/podsumowanie-ogolnopolskiego-badania-wynagrodzen-w-2018-roku>.

3.8. Uwagi końcowe

Ogólny trend zmniejszania się liczby ludności Polski w prognozach do roku 2040 dotknie także miasta duże, jednak jego wpływ będzie słabszy niż w miastach średniej wielkości i małych.

Niekorzystnym zjawiskiem demograficznym w dużych miastach jest utrzymujący się w latach 2013-2018 zmniejszający się odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym, przy równoczesnym wzroście odsetka mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.

Największe spadki liczby ludności dotyczą miast, w których wynagrodzenia były najniższe. Przykładem są miasta Łódź oraz Szczecin. Z kolei w Warszawie, w której wynagrodzenia są najwyższe, liczba mieszkańców, pomimo ogólnych trendów spadkowych, w długookresowej perspektywie może utrzymać się na stałym poziomie.

W ciągu ostatnich pięciu lat następował systematyczny wzrost przeciętnych wynagrodzeń, jednak jego

skala była różna. Najwięcej wzrosły płace w dużych miastach, następnie w średnich i najmniej w miastach małych.

Wzrost płac był zróżnicowany pod względem geograficznym. Najwyższy poziom przeciętnych wynagrodzeń występuje w makroregionie województwa mazowieckiego, przy czym jest on wysoki jedynie w regionie „warszawski stołeczny”. W regionie mazowieckim regionalnym przeciętne płace nie odbiegają od pozostałych regionów.

Obserwuje się silne zróżnicowanie wynagrodzeń ze względu na sekcje PKD. Najwyższe płace występują w sekcji: „Informacja i komunikacja”, „Działalność finansowa i ubezpieczeniowa” oraz „Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna”.

W układzie wojewódzkim najwyższe przeciętne wynagrodzenia cechują województwo mazowieckie, dolnośląskie i śląskie.



Dostępność kredytowa



4.1. Wprowadzenie do problemu i przyjęte założenia analityczne

Na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce występuje kilka zasadniczych trendów. Od lat obserwuje się systematyczny wzrost cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Mimo trendu wzrostu cen mieszkań utrzymuje się rosnący popyt na

mieszkania oraz kredyty mieszkaniowe. Najnowsze dane BIK pokazują, że Polacy wciąż chętnie zaciągają kredyty hipoteczne, mimo że z miesiąca na miesiąc stają się one coraz droższe i coraz trudniej dostępne. Przykładowo 3 – osobowa rodzina, z dochodem łącznym 5000 zł netto, która w 2015 roku mogła liczyć na kredyt w wysokości 460 tys. zł, w 2019 r. mogła jedynie liczyć na kredyt w wysokości około 300 000 zł.



Wykres 4.1. Spadek zdolności kredytowej w latach 2015-2019

Ten spadek zdolności kredytowej jest rezultatem między innymi ostrożnościowej polityki banków, które obawiają się nadchodzącego spowolnienia gospodarczego, a także szybko rosnącej inflacji wywołującej wzrost kosztów utrzymania, pogarszającej zdolność kredytową rodzin zainteresowanych posiadaniem własnego mieszkania.

Analiza zdolności kredytowej przeprowadzana przez bank w stosunku do potencjalnego kredytobiorcy dokonywana jest w dwóch obszarach: ilościowym oraz jakościowym. Analiza ilościowa dotyczy sytuacji finansowej potencjalnego kredytobiorcy, a w szczególności:

- uzyskiwanych dochodów;
- miesięcznych kosztów utrzymania (czynsz, opłaty za media itp.);
- obecnego zadłużenia (spłacane obecnie kredyty, wysokość zadłużenia z kart kredytowych, dostępne limity, poręczone kredyty).

Porównując przychody i wydatki w skali miesiąca, bank ocenia, czy potencjalnemu kredytobiorcy zostają

jakieś nadwyżki, które mogą posłużyć do spłaty nowego kredytu. Przy czym dla banku dość istotne jest źródło dochodów (np. umowa o pracę, umowa zlecenie oraz jej formuła: na czas nieokreślony, określony), które tym samym potwierdzają długookresową stałość dochodów.

W ramach analizy jakościowej pod uwagę brany jest wiek kredytobiorcy/ów, stan cywilny, liczba osób będących na jego utrzymaniu, status mieszkaniowy i majątkowy, wykształcenie, staż pracy, wykonywany zawód, zajmowane stanowisko, a także historia kredytowa, która pokazuje, czy dana osoba sumiennie spłacała wcześniej zaciągnięte zobowiązania finansowe.

W celu określenia dostępności kredytowej Polaków mieszkających w różnych miastach w całej Polsce, do analizy wybrano 50 miast na prawach powiatu. Ich wybór został dokonany w oparciu o trzy kryteria: dochód per capita, liczbę mieszkańców oraz dochód osiągnięty w 2018 roku. W zbiorze znalazły się miasta spełniające łącznie trzy wymienione kryteria. Przy wyborze zastosowano dodatkowo kryterium reprezentacji regionalnej według województw, tak aby w grupie znalazły się miasta reprezentujące wszystkie województwa.



Do analizy dostępności kredytowej przyjęto następujące założenia, gdzie analizowanych jest 5 modelowych typów gospodarstw domowych:

1. Gospodarstwa jednoosobowe,
2. Gospodarstwa dwuosobowe,
3. Gospodarstwa trzyosobowe,
4. Gospodarstwa czterosobowe,
5. Gospodarstwa pięciosobowe.

Przyjęto, iż gospodarstwo ubiegające się o kredyt nie jest zadłużone ani nie posiada innych zobowiązań. Uzyskuje wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony od co najmniej dwóch lat. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia netto, jako dochodu gospodarstwa, wyznaczono dla każdej z trzech kategorii miast: miasta duże, średnie oraz małe. Przyjęto założenie, że gospodarstwo domowe ubiega się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m², rozłożony na 30 lat, posiada wkład własny minimum 20% wartości mieszkania. Na podstawie analizy ofert kredytów mieszkaniowych banków: Alior Bank, Bank Pekao, BNP PARIBAS, BOŚ Bank, ING, mBank, Millenium, Bank PKO oraz Santander Bank oszacowano **średnią** zdolność kredytową dla każdego typu gospodarstwa domowego. Szczegółowe założenia do analizy zdolności kredytowej przedstawiono dla każdego typu gospodarstwa domowego.

Gospodarstwo 1-osobowe otrzymuje łączne wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony, trwającą co najmniej dwa lata. Przeciętne wynagrodzenie miesięczne netto dla gospodarstw mieszkających w dużym mieście wyniosło 3900,00 zł, w średnim mieście 3350,00 zł oraz w małym mieście 3030,00 zł. Dodatkowo zakłada się, że gospodarstwo nie jest zadłużone z tytułu innych kredytów ani nie posiada innych, dodatkowych zobowiązań. Posiada wkład własny w wysokości minimum 20% wartości mieszkania, ubiega się o kredyt na 30 lat i kupuje mieszkanie na rynku pierwotnym. Jego średnia zdolność kredytowa wyliczona na podstawie ofert analizowanych banków wynosi w mieście dużym 380 tys. zł (w zależności od banku od 350 tys. zł do 420 tys. zł), w mieście średniej wielkości 280 tys. zł (w zależności od banku od 250 tys. zł do 320 tys. zł) oraz w małym mieście 260 tys. zł (w zależności od banku od 240 tys. zł do 290 tys. zł).

Gospodarstwo 2-osobowe (2 osoby dorosłe) otrzymuje łączne wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony, trwającą co najmniej dwa lata. Jako przeciętne wynagrodzenie miesięczne netto dla gospodarstw 2-osobowych mieszkających w dużym mieście przyjęto dwukrotność średniego wynagrodzenia,

odpowiednio w wysokości 7800,00 zł w dużym mieście, 6700,00 zł w średnim mieście oraz 6060,00 zł w małym mieście. Dodatkowo zakłada się, że gospodarstwo nie jest zadłużone z tytułu innych kredytów ani nie posiada innych, dodatkowych zobowiązań. Posiada wkład własny w wysokości minimum 20% wartości mieszkania, ubiega się o kredyt na 30 lat i kupuje mieszkanie na rynku pierwotnym. Jego średnia zdolność kredytowa wyliczona na podstawie ofert analizowanych banków wynosi w mieście dużym 800 tys. zł (w zależności od banku od 700 tys. zł do 850 tys. zł), w mieście średniej wielkości 680 tys. zł (w zależności od banku od 590 tys. zł do 730 tys. zł) oraz w małym mieście 600 tys. zł (w zależności od banku od 500 tys. zł do 650 tys. zł).

Gospodarstwo 3-osobowe (2 osoby dorosłe + 1 dziecko) otrzymujące łączne wynagrodzenie z tytułu pracy na umowę o pracę na czas nieokreślony, trwającą co najmniej dwa lata. Jako przeciętne wynagrodzenie miesięczne netto dla gospodarstw 3-osobowych mieszkających w dużym mieście przyjęto dwukrotność średniego wynagrodzenia, odpowiednio w wysokości 7800,00 zł w dużym mieście, 6700,00 zł w średnim mieście oraz 6060,00 zł w małym mieście. Dodatkowo zakłada się, że gospodarstwo nie jest zadłużone z tytułu innych kredytów ani nie posiada innych, dodatkowych zobowiązań. Posiada wkład własny w wysokości minimum 20% wartości mieszkania, ubiega się o kredyt na 30 lat i kupuje mieszkanie na rynku pierwotnym. Jego średnia zdolność kredytowa wyliczona na podstawie ofert analizowanych banków wynosi w mieście dużym 740 tys. zł (w zależności od banku od 650 tys. zł do 820 tys. zł), w mieście średniej wielkości 560 tys. zł (w zależności od banku od 500 tys. zł do 640 tys. zł) oraz w małym mieście 470 tys. zł (w zależności od banku od 410 tys. zł do 530 tys. zł).

Gospodarstwo 4-osobowe (2 osoby dorosłe + 2 dzieci) otrzymujące łączne wynagrodzenie z tytułu pracy na umowę o pracę na czas nieokreślony, trwającą co najmniej dwa lata. Jako przeciętne wynagrodzenie miesięczne netto dla gospodarstw 4-osobowych, mieszkających w dużym mieście, przyjęto dwukrotność średniego wynagrodzenia, odpowiednio w wysokości 7800,00 zł w dużym mieście, 6700,00 zł w średnim mieście oraz 6060,00 zł w małym mieście. Dodatkowo zakłada się, że gospodarstwo nie jest zadłużone z tytułu innych kredytów ani nie posiada innych, dodatkowych zobowiązań. Posiada wkład własny w wysokości minimum 20% wartości mieszkania oraz ubiega się o kredyt na 30 lat i kupuje mieszkanie na rynku pierwotnym. Jego średnia zdolność kredytowa wyliczona na podstawie ofert analizowanych banków wynosi w mieście dużym 650 tys. zł (w zależności od banku od 540 tys. zł do 690 tys. zł), w mieście średniej wielkości 440 tys. zł (w zależności od banku od 390 tys. zł do 500 tys. zł) oraz w małym mieście 360 tys. zł (w zależności od banku od 300 tys. zł do 390 tys. zł).

Gospodarstwo 5-osobowe (2 osoby dorosłe + 3 dzieci) otrzymujące łączne wynagrodzenie z tytułu pracy na umowę o pracę na czas nieokreślony, trwającą co najmniej dwa lata. Jako przeciętne wynagrodzenie miesięczne netto dla gospodarstw 5-osobowych mieszkających w dużym mieście przyjęto dwukrotność średniego wynagrodzenia, odpowiednio w wysokości 7800,00 zł w dużym mieście, 6700,00 zł w średnim mieście oraz 6060,00 zł w małym mieście. Dodatkowo zakłada się, że gospodarstwo nie jest zadłużone z tytułu innych kredytów ani nie posiada innych, dodatkowych zobowiązań. Posiada wkład własny w wysokości minimum 20% wartości mieszkania oraz ubiega się o kredyt na 30 lat i kupuje mieszkanie na rynku pierwotnym. Jego średnia zdolność kredytowa wyliczona na podstawie ofert analizowanych banków wynosi w mieście dużym 490 tys. zł (w zależności od banku od 420 tys. zł do 550 tys. zł), w mieście średniej wielkości 310 tys. zł (w zależności od banku od 270 tys. zł do 370 tys. zł) oraz w małym mieście 220 tys. zł (w zależności od banku od 170 tys. zł do 260 tys. zł).

Wskaźnik Zdolności Kredytowej

W celu przeprowadzenia analiz porównawczych zdolności kredytowej rodzin mieszkających w analizowanych miastach zdefiniowano **Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK)** w sposób następujący:

$$WZK = \{(ZKG) / (WM)\} \times \{(WNR) / (WNM)\}$$

gdzie:

ZKG – średnia zdolność kredytowa gospodarstwa, w danej kategorii miast, w zł

WM – średnia wartość mieszkania o pow. 50 m², wyliczona dla każdego miasta, w zł

WNR – przeciętny miesięczny dochód gospodarstwa, z wynagrodzenia netto, w zł

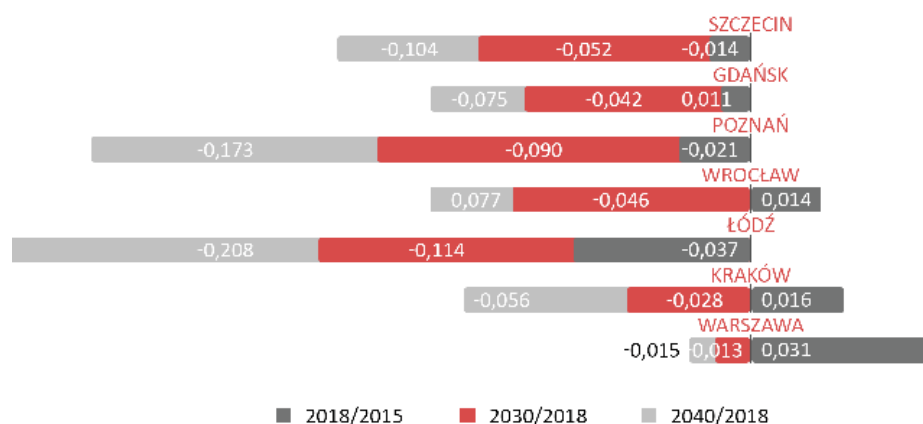
WNM – przeciętne miesięczne wynagrodzenie dla danej kategorii miasta, w zł

LICZBA MIESZKAŃCÓW, 31.12.2018 R.



Wykres 4.2. Liczba mieszkańców siedmiu analizowanych dużych miast, stan na 31.12.2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Wykres 4.3. Dynamika zmian liczby ludności w dużych miastach w latach 2015-2040.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Dzięki takiej formule wartości wskaźnika WZK równe 1 i wyższe wskazują na to, że gospodarstwo domowe ma szansę na otrzymanie kredytu mieszkaniowego na okres 30 lat, na zakup mieszkania o powierzchni 50 m², posiadając 20% wkład własny. Wartości WZK niższe od 1 wskazują, iż gospodarstwo może mieć trudność w uzyskaniu takiego kredytu lub go nie otrzymać. Wartości wskaźnika równe i wyższe niż 1 wskazują, że gospodarstwo ma duże szanse na uzyskanie takiego kredytu mieszkaniowego.

4.2. Charakterystyka dużych miast

W badanej grupie miast na dzień 31.12.2018 r. siedem to miasta duże, liczące ponad 400 tysięcy mieszkańców. Najmniejsze z nich to miasto Szczecin, z liczbą 402465 mieszkańców, a największe to Warszawa licząca 1 777 972 mieszkańców.

Procesy demograficzne zachodzące w Polsce wpływają i będą wpływały na liczbę ludności w dużych miastach. W roku 2018, w porównaniu do roku 2015 zanotowano niewielkie przyrosty liczby ludności w czterech miastach: w Gdańsku (1,1%), Wrocławiu (1,4%), Krakowie (1,6%) oraz Warszawie (3,1%). Największy przyrost liczby ludności wystąpił w Warszawie.

W trzech pozostałych miastach odnotowano spadek liczby ludności, największy w Szczecinie (1,4%), w Poznaniu (2,1%) oraz w Łodzi (3,7%). Prognozy długookresowe wskazują, że w przyszłości liczba ludności w dużych miastach będzie systematycznie spadała. Prognozuje się, że do roku 2040 największy spadek liczby mieszkańców wystąpi w Łodzi (20,8%), Poznaniu (17,3%) oraz Szczecinie (10,4%).

Ta niekorzystna tendencja spadku liczby ludności do

roku 2040 w najmniejszym stopniu dotknie Warszawę – spadek liczby ludności o 1,5%.

We wszystkich dużych miastach wzrasta odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym. Największy wzrost odnotowano w latach 2013-2018 w Warszawie (1,9%), Wrocławiu (1,7%) oraz Gdańsku (1,5). Najmniejsze zmiany odnotowano w Szczecinie (0,6%) oraz Łodzi (0,8%).

Jeszcze większe zmiany wśród mieszkańców w wieku produkcyjnym, odnotowano w latach 2013-2018 w dużych miastach. Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym zmniejszył się we wszystkich dużych miastach, najwięcej w Łodzi i Poznaniu (4,5%), a najmniej w Krakowie i Warszawie (3,8%).

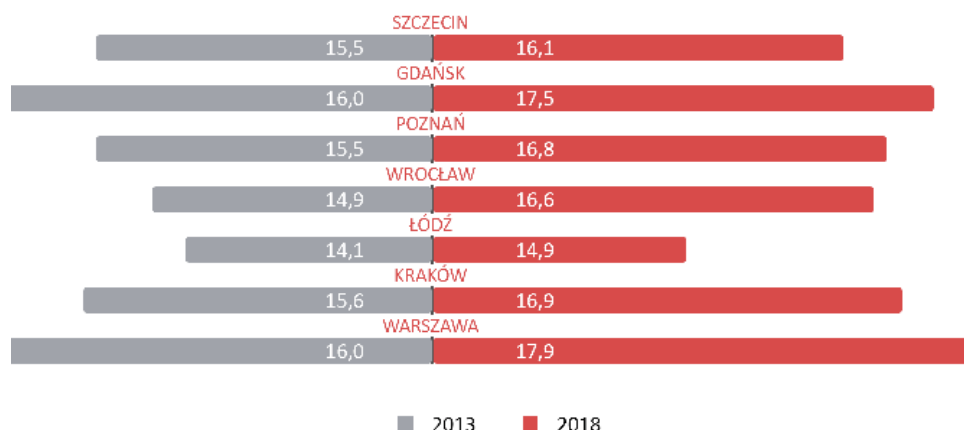
W dużych miastach systematycznie wzrasta odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.

Zjawisko to w największym stopniu dotknie Szczecin oraz Łódź (3,7%), a w najmniejszym Warszawę (1,9%) oraz Kraków (2,4%).

W ocenie miast ważne są także osiągnięte przez nie dochody. W 2018 roku najwyższy poziom dochodu per capita zanotowała Warszawa (7747,11 zł). Pozostałe duże miasta osiągnęły dochody per capita znacznie niższe od Warszawy. Najwyższy po Warszawie dochód per capita osiągnął Wrocław (5805,25 zł), a najniższy w tej grupie miast odnotował Szczecin (4572,63 zł).

We wszystkich dużych miastach w latach 2015-2018 nastąpił wzrost przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto. W Warszawie wynagrodzenia wzrosły z poziomu 5591,46 zł w 2015 roku, do 6432,78 w roku 2018. W Łodzi wysokość przeciętnych wynagrodzeń była w 2018 roku w tej grupie miast najniższa i wyniosła 4779,47 zł.

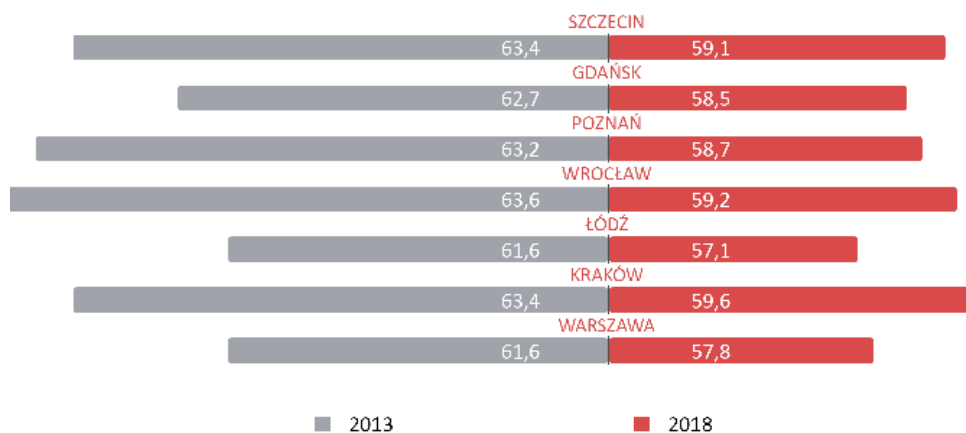
MIESZKAŃCY W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM, %



Wykres 4.4. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym w dużych miastach w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

MIESZKAŃCY W WIEKU PRODUKCYJNYM, %



Wykres 4.5. Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym w dużych miastach w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

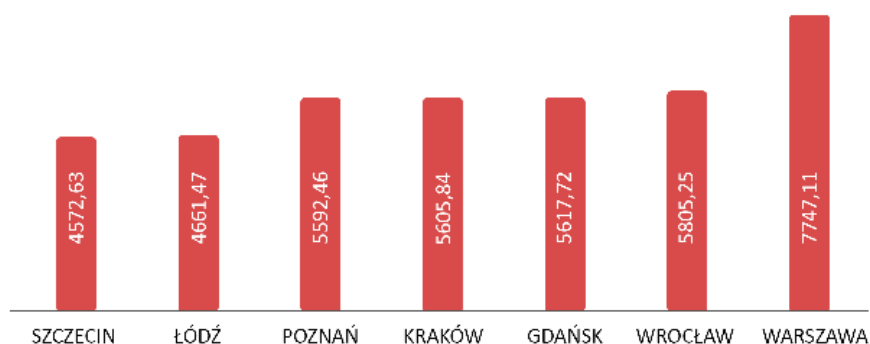
MIESZKAŃCY W WIEKU POPRODUKCYJNYM, %



Wykres 4.6. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym w dużych miastach w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

DOCHÓD PER CAPITA W 2018 R.

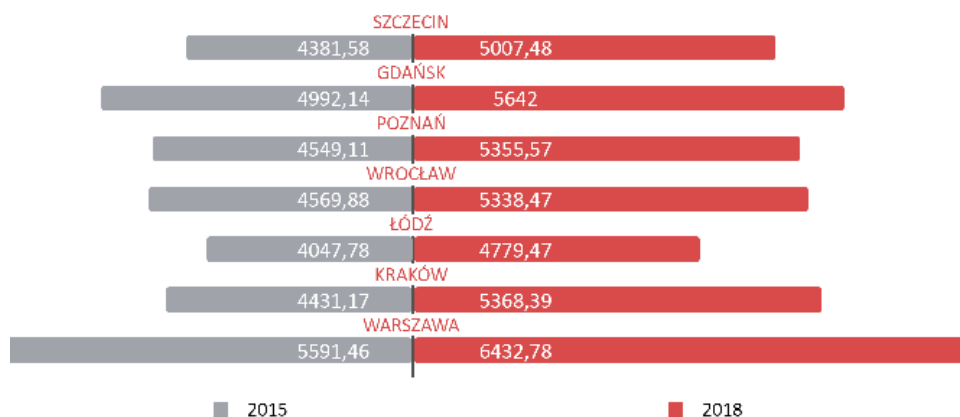


Wykres 4.7. Dochody per capita w dużych miastach w roku 2018.

Źródło: Bogactwo samorządów. Ranking dochodów JST 2018, Wspólnota, <https://wspolnota.org.pl/>

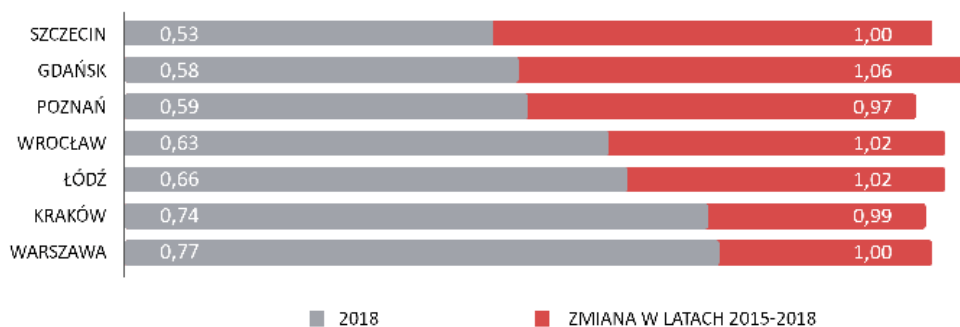


PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNIE BRUTTO



Wykres 4.8. Wielkość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w dużych miastach w latach 2015 oraz 2018.

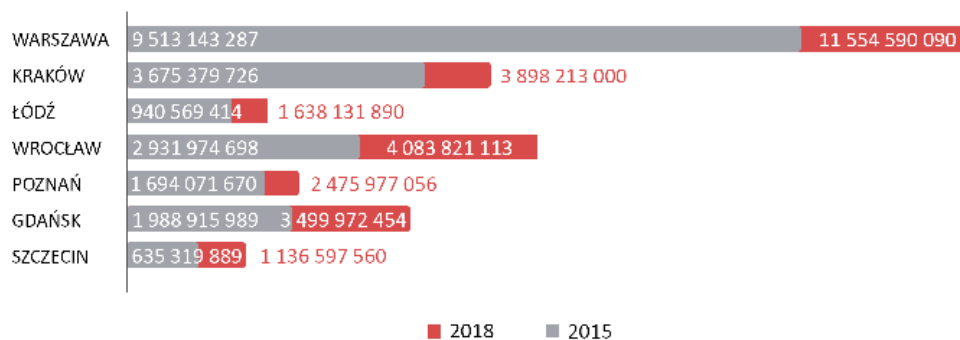
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Wykres 4.9. Wielkość i dynamika zmiany powierzchni mieszkalnej, jaką można nabyć za 1 miesięczne wynagrodzenie netto w dużych miastach w latach 2015-2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

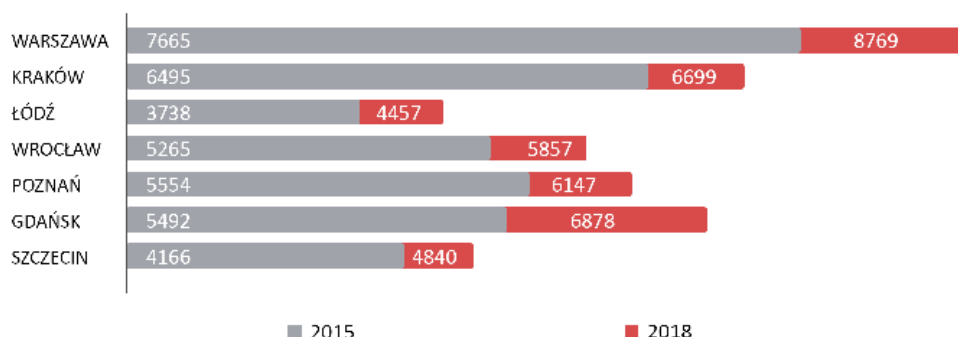
WARTOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH SPRZEDANYCH W RAMACH TRANSAKCJI RYNKOWYCH



Wykres 4.10. Wartości lokali sprzedanych w transakcjach rynkowych w dużych miastach w latach 2015-2018, w zł.

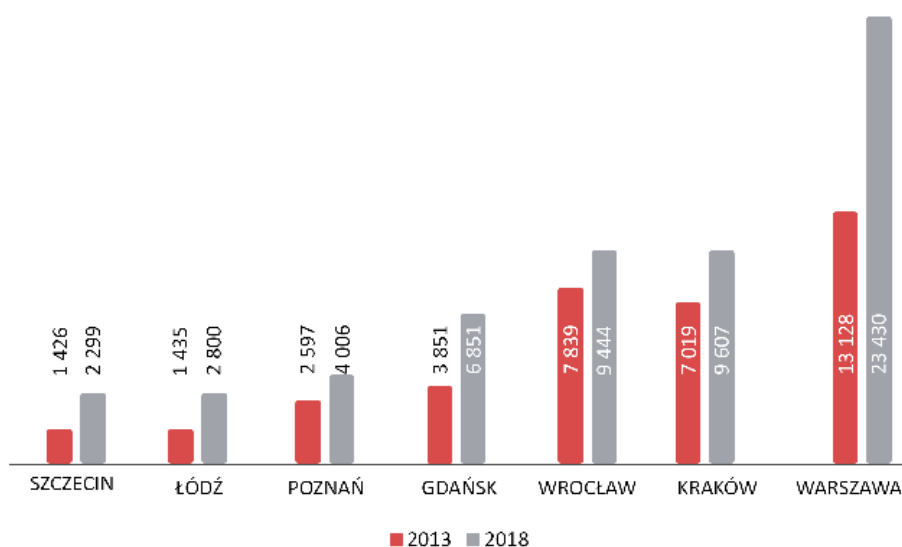
Źródło: BDL, GUS.

ŚREDNIA CENA ZA 1M² LOKALI MIESZKALNYCH SPRZEDANYCH W RAMACH TRANSAKCJI RYNKOWYCH



Wykres 4.11. Średnie ceny za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w dużych miastach w 2018 r, w zł.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Wykres 4.12. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w dużych miastach w latach 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

Ważnym wskaźnikiem charakteryzującym sytuację ekonomiczną w miastach jest wskaźnik, pokazujący jaką powierzchnię mieszkania można nabyć za 1 miesięczne wynagrodzenie netto. W roku 2018 wskaźnik ten był najwyższy dla Łodzi i wyniósł 0,77 m² powierzchni mieszkalnej oraz dla miasta Szczecina wynosząc 0,74 m². Najmniejszą powierzchnię mieszkalną za swoje przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto może nabyć mieszkaniec Warszawy bo zaledwie 0,53 m².

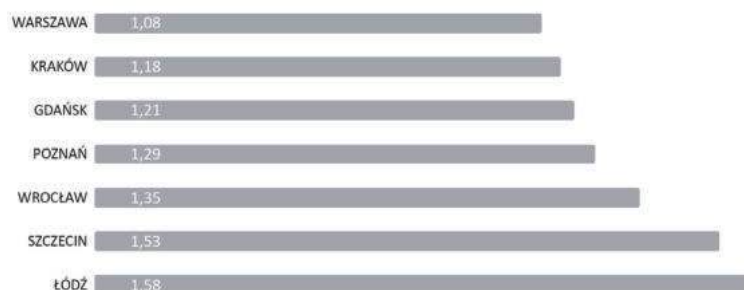
Pod względem wartości lokali sprzedanych w transakcjach rynkowych prym wiedzie Warszawa. Najniższy poziom wartości sprzedaży odnotowały Szczecin oraz Łódź.

Również pod względem wysokości średnich cen transakcyjnych za 1 m² w 2018 roku na czele znajduje się Warszawa (8769 zł/1 m²). Najniższe ceny odnotowano w Łodzi, wyniosły one 4457 zł za m² powierzchni.

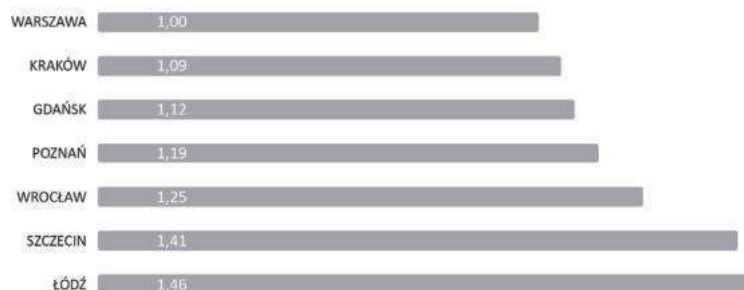
Podobnie sytuacja wygląda pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Na czele znajduje się Warszawa, z liczbą 23 430 mieszkań oddanych do użytku w 2018 roku. Najmniej mieszkań oddano do użytku w 2018 roku, bo zaledwie 2299 w Szczecinie, oraz w Łodzi – 2800.

**WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
JEDNOOSOBOWEGO**

Wykres 4.13. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny jednoosobowej w dużych miastach w 2018 r.
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

**WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
DWUOSOBOWEGO**

Wykres 4.14. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny dwuosobowej w dużych miastach w 2018 r.
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

**WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
TRZYOSOBOWEGO**

Wykres 4.15. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny trzyosobowej w dużych miastach w 2018 r.
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

**WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
CZTEROOSOBOWEGO**

Wykres 4.16. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny czteroosobowej w dużych miastach w 2018 r.
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Wykres 4.17. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny pięcioosobowej w dużych miastach w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

4.3. Dostępność kredytów mieszkaniowych w dużych miastach

W dużych miastach zróżnicowane są wskaźniki zdolności kredytowej wyznaczone dla gospodarstw domowych o różnej wielkości. Wśród gospodarstw jednoosobowych o łącznym wynagrodzeniu na poziomie 3900,00 zł netto, miesięcznie najwyższy poziom dostępności kredytu występuje w Łodzi (1,50) oraz Szczecinie (1,45). Wskaźnik ten przyjmuje najniższe wartości w Warszawie (1,03) oraz Krakowie (1,12). Przy przyjętych założeniach, gospodarstwo jednoosobowe ma szansę na uzyskanie kredytu mieszkaniowego we wszystkich dużych miastach i szanse te są najwyższe w miastach takich jak Łódź i Szczecin, a najniższe w Warszawie i Krakowie.

Podobnie, jak w przypadku gospodarstw jednoosobowych tak i w przypadku gospodarstw dwuosobowych osiągających dochód w wysokości dwukrotnego przeciętnego wynagrodzenia w dużym mieście, największe szanse na kredyt mieszkaniowy mają mieszkańcy Łodzi i Szczecina, a najmniej mieszkańcy Warszawy.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku gospodarstwa trzyosobowego osiągającego dochody w wysokości dwukrotnego przeciętnego wynagrodzenia w dużym mieście. Przy takim poziomie dochodów gospodarstwo trzyosobowe ma szansę na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w każdym dużym mieście.

Na kredyt mieszkaniowy przy podanych warunkach dochodowych i czterech osobach w gospodarstwie domowym, mogą liczyć gospodarstwa domowe w Łodzi, Szczecinie, Wrocławiu i Poznaniu. Trudno im będzie uzyskać kredyt w Gdańsku, Krakowie a najtrudniej w Warszawie.

W najgorszej sytuacji znajdują się gospodarstwa pięcioosobowe, które przy dochodach równych dwukrotnemu średniemu wynagrodzeniu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² nie uzyskałyby kredytu w żadnym dużym mieście. Najtrudniejsza sytuacja pod tym względem jest w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i Poznaniu, nieco lepsza we Wrocławiu oraz Szczecinie i Łodzi.

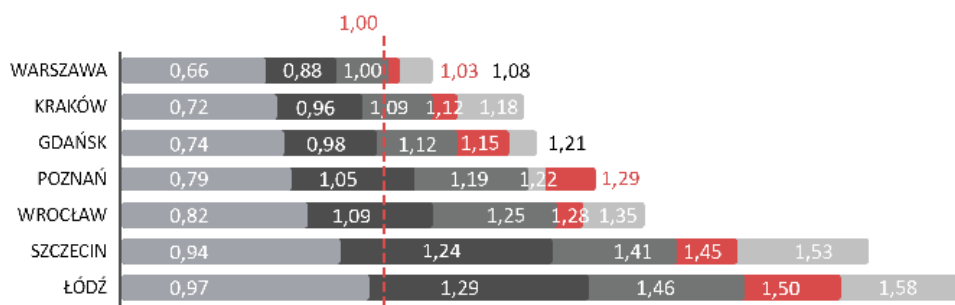
Porównanie Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych, w zależności od osiąganego dochodu, odniesionego do średniego wynagrodzenia netto, I kwartyła, mediany oraz III kwartyła wynagrodzenia netto, w dużych miastach, przedstawiono na wykresach 4.18–4.21.

Obliczenia wykonano dla poszczególnych miast, w oparciu o dane dla 2018 roku. Utrzymano zasadę, że dochód gospodarstwa jednoosobowego jest równy odpowiednio średniemu wynagrodzeniu netto, I kwartyłowi, medianie oraz III kwartyłowi wynagrodzeń netto. W przypadku gospodarstw o liczbie osób większej niż 1 jako dochód gospodarstwa przyjęto dwukrotność wymienionych poziomów wynagrodzeń.

Podsumowując: jak wynika z analizy Wskaźnika Zdolności Kredytowej, przy poziomie dochodów opartych na średnim wynagrodzeniu netto tylko rodziny jedno- i dwuosobowe miałyby zdolność kredytową we wszystkich dużych miastach. Rodziny trzyosobowe miałyby ją w miastach dużych z wyłączeniem Warszawy. Rodziny czteroosobowe – poza Warszawą, Krakowem i Gdańskiem, a rodziny pięcioosobowe w żadnym z dużych miast.

Przy dochodach na poziomie I kwartyła wynagrodzeń lub jego dwukrotności dla rodzin o liczbie osób 2 i więcej, jedynie gospodarstwa dwuosobowe osiągające dochody równe dwukrotności I kwartyła wynagrodzeń miałyby zdolność kredytową we wszystkich dużych

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

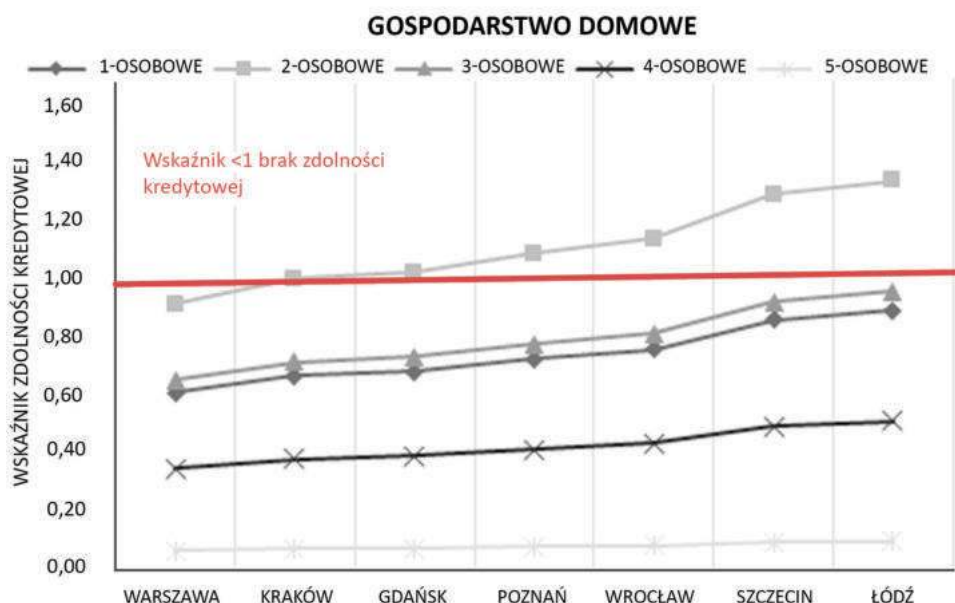


GOSPODARSTWO DOMOWE:

■ 1 OSOBOWE ■ 2 OSOBOWE ■ 3 OSOBOWE ■ 4 OSOBOWE ■ 5 OSOBOWE

Wykres 4.18. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w dużych miastach w 2018 roku – dochody na poziomie średniego wynagrodzenia netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz wyników Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.19. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w dużych miastach w 2018 roku – I kwartył dochodów netto.

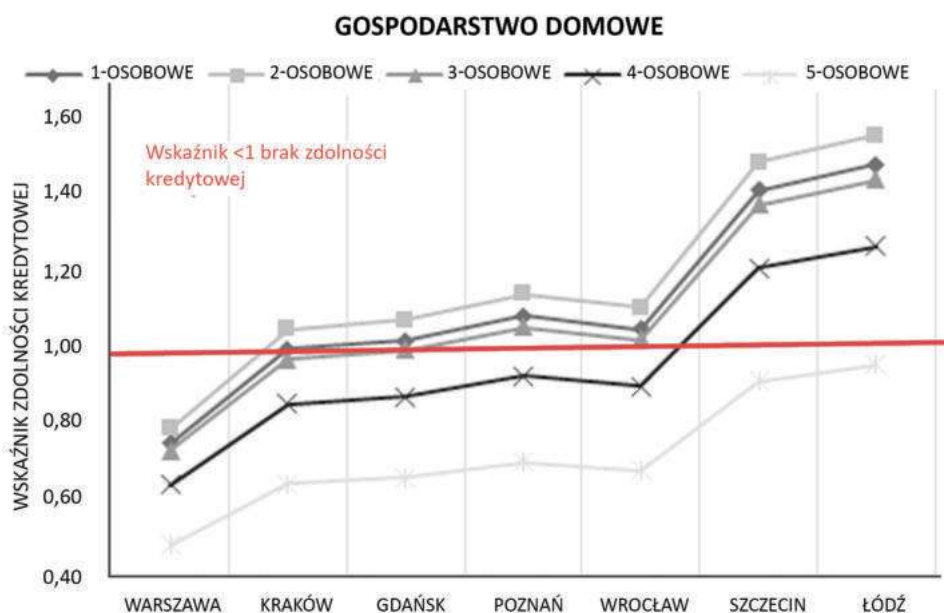
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz wyników Sedlak&Sedlak.

miastach, z wyjątkiem Warszawy. Pozostałe gospodarstwa przy tak niskich dochodach nie mają zdolności kredytowej do uzyskania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w żadnym z dużych miast.

Bez szans na kredyt mieszkaniowy we wszystkich dużych miastach są gospodarstwa pięcioosobowe osiągające dochody na poziomie dwukrotności mediany wynagrodzeń netto. Równie słabo przedstawia się sytuacja w gospodarstwach czteroosobowych, te mogłyby liczyć na uzyskanie kredytu mieszkaniowego jedynie w Łodzi i Szczecinie. W Warszawie przy dochodach na poziomie mediany wynagrodzeń netto lub jej dwukrotności dla

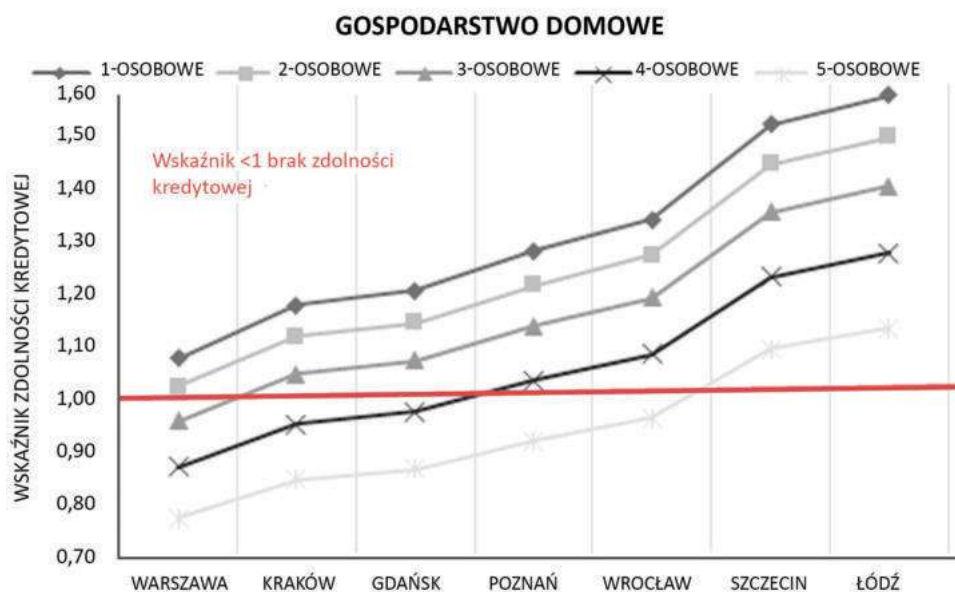
gospodarstw wieloosobowych, żadne z gospodarstw nie ma zdolności kredytowej na zakup takiego mieszkania.

Znacznie lepiej wygląda sytuacja w przypadku dochodów gospodarstw na poziomie III kwartyła wynagrodzeń i wyższych. Gospodarstwa jednoosobowe osiągające takie dochody oraz dwuosobowe o dochodach na poziomie dwukrotności trzeciego kwartyła wynagrodzeń netto osiągają zdolność kredytową we wszystkich dużych miastach. W Warszawie nawet taki poziom dochodów nie daje zdolności kredytowej dla rodzin trzy-, cztero- i pięcioosobowych.



Wykres 4.20. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w dużych miastach w 2018 roku – mediana dochodów netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz wyników Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.21. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w dużych miastach w 2018 roku – III kwartył dochodów netto.

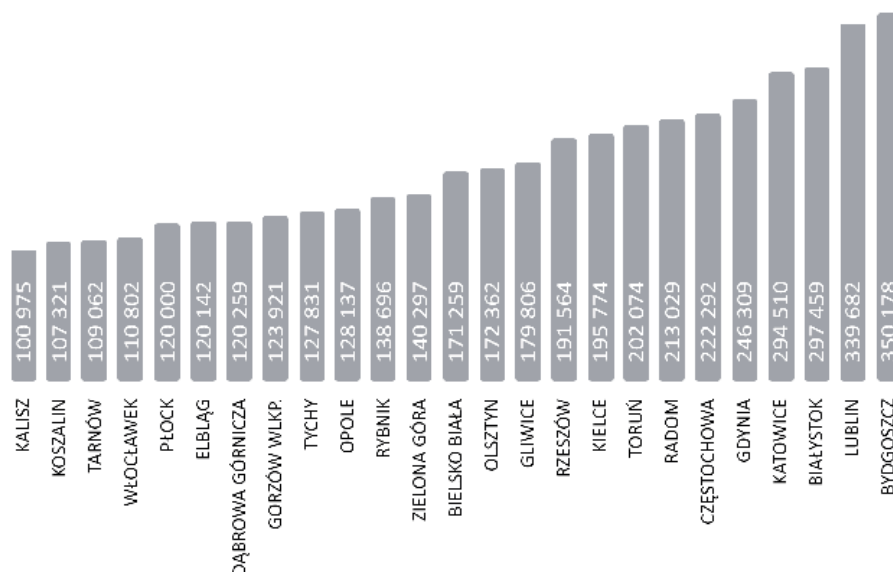
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

4.4. Charakterystyka miast średniej wielkości

W analizowanej grupie pięćdziesięciu najbogatszych miast, 25 to miasta średniej wielkości pod względem liczby mieszkańców, liczące od 100 do 400 tysięcy mieszkańców. W badanej grupie cztery największe to: Bydgoszcz

– 350 178 mieszkańców, Lublin – 339 682 mieszkańców, Białystok – 297 459 mieszkańców oraz Katowice liczące 294 501 mieszkańców (wg stanu na dzień 31.12.2018r.). Cztery najmniejsze miasta pod względem liczby mieszkańców to: Włocławek – 110 802 mieszkańców, Tarnów 109 062 mieszkańców, Koszalin – 107 321 mieszkańców oraz Kalisz 100 975 mieszkańców.

LICZBA MIESZKAŃCÓW, 31.12.2018

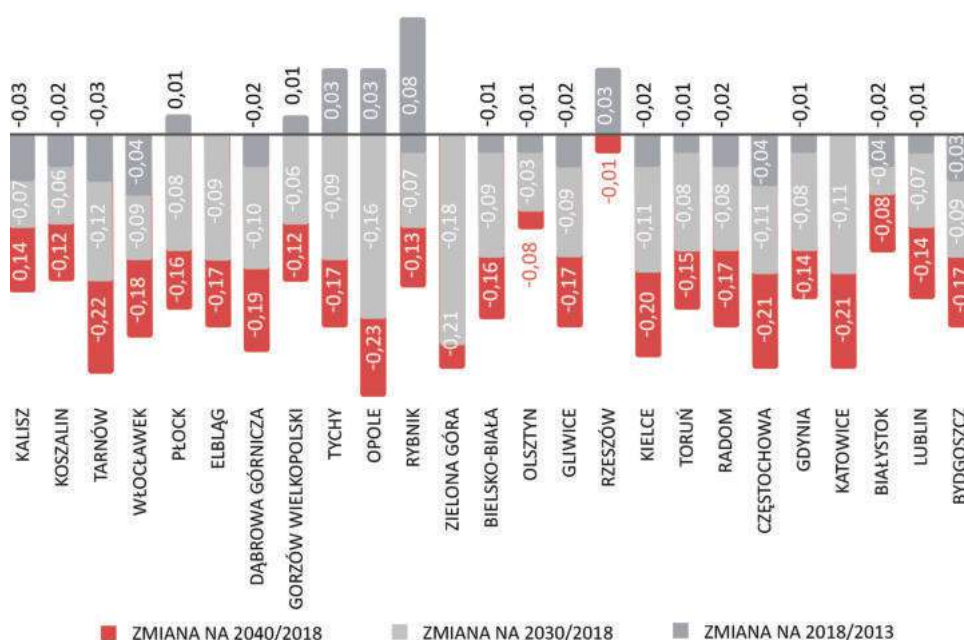


Wykres 4.22. Liczba mieszkańców miast średniej wielkości, stan na 31.12.2018 r.

Źródło: BDL, GUS.

W większości analizowanych miast wystąpiły trendy spadkowe liczby ludności w latach 2018-2015. Trendy wzrostowe liczby ludności w tym okresie cechowały jedynie Rzeszów, Opole i Tychy (3% wzrost), Rybnik (8% wzrost) oraz Gorzów Wielkopolski i Płock (1% wzrost). W okresie prognozy do roku 2040 największe spadki

liczby mieszkańców prognozujemy dla miast: Opole (23%), Tarnów (22%), Katowice, Częstochowa, Zielona Góra (21%) oraz Kielce (20%). Najmniejszy spadek liczby mieszkańców do roku 2040 na poziomie 1% prognozuje się dla Rzeszowa.



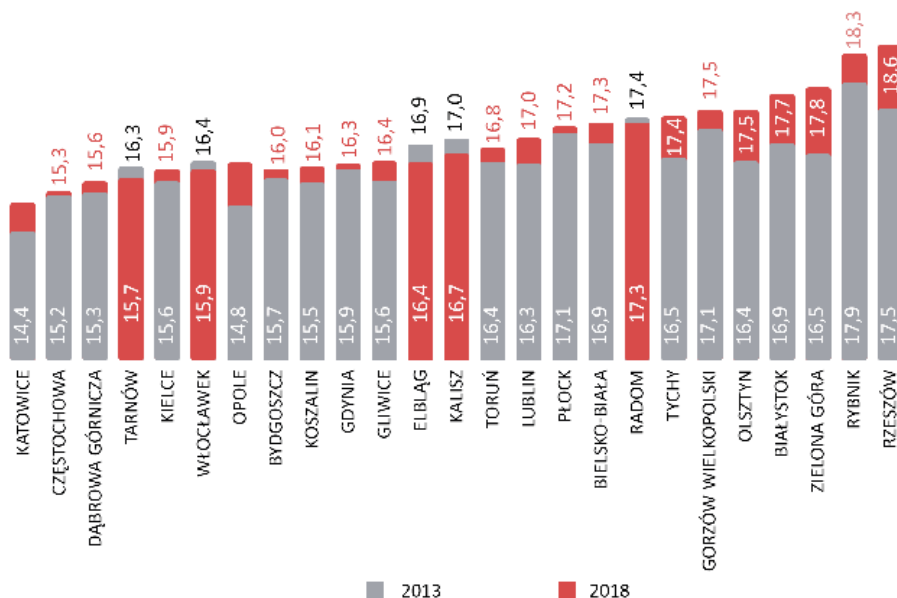
Wykres 4.23. Dynamika zmian liczby ludności w miastach średniej wielkości w latach 2013-2040

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

W grupie badanych miast średniej wielkości widać duże zróżnicowanie pod względem zmian w wielkości odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym w latach 2013 i 2018. W części miast odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym

w roku 2018 w porównaniu z 2013 wzrósł. Takich miast w badanej grupie było dwadzieścia. W pozostałych pięciu miastach odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym był niższy w roku 2018 niż w roku 2013.

MIESZKAŃCY W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM



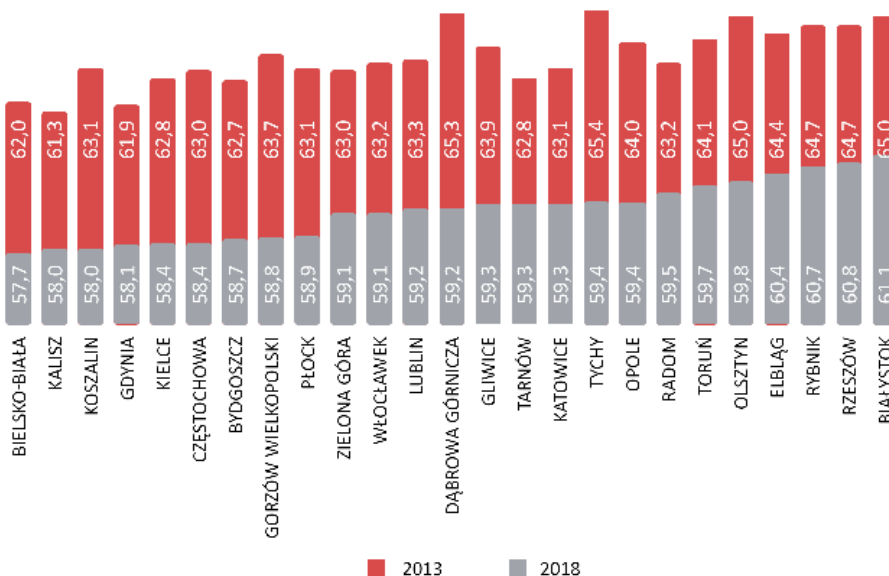
Wykres 4.24. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym w miastach średniej wielkości w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

W przypadku odsetka mieszkańców w wieku produkcyjnym, we wszystkich analizowanych miastach średniej wielkości odsetek ten w roku 2018 był znacznie niższy niż w roku 2013. Największe

spadki ludności w wieku produkcyjnym odnotowano w takich miastach jak: Tychy, Dąbrowa Górnicza, Olsztyn oraz Koszalin.

MIESZKAŃCY W WIEKU PRODUKCYJNYM



Wykres 4.25. Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym w miastach średniej wielkości w roku 2013 i 2018.

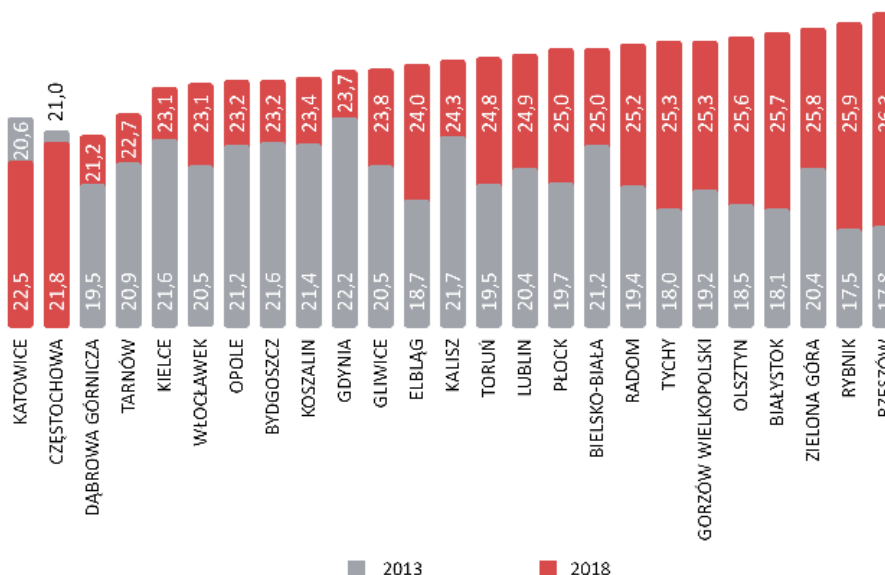
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



W odniesieniu do odsetka mieszkańców w wieku poprodukcyjnym, zgodnie z ogólnym trendem starzenia się polskiego społeczeństwa, we wszystkich analizowanych miastach średniej wielkości

zaobserwowano wzrost poziomu odsetka osób w wieku poprodukcyjnym w roku 2018 w porównaniu do roku 2013.

MIESZKAŃCY W WIEKU POPRODUKCYJNYM



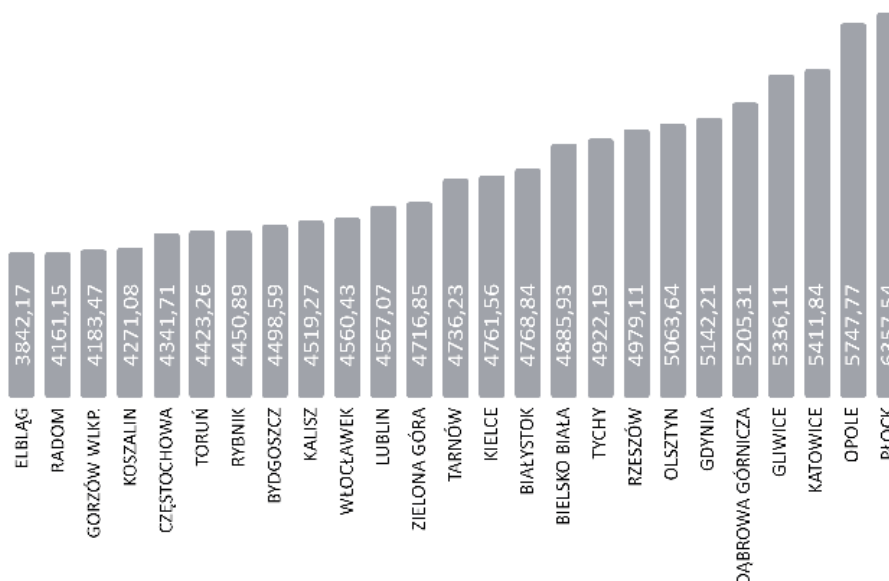
Wykres 4.26. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym w miastach średniej wielkości w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

Ważnym wskaźnikiem w analizie miast jest osiągany przez nie dochód. Pod względem dochodu per capita osiągniętego w 2018 roku na pierwszym miejscu uplasował się Płock (6357,34 zł), na drugim Opole

(5747,77 zł) a na trzecim Katowice (5411,84 zł). Miasta o najniższych dochodach per capita to Elbląg (3842,17 zł), Radom 4161,15 zł oraz Gorzów Wielkopolski 4183,47 zł.

DOCHÓD PER CAPITA W 2018 R.

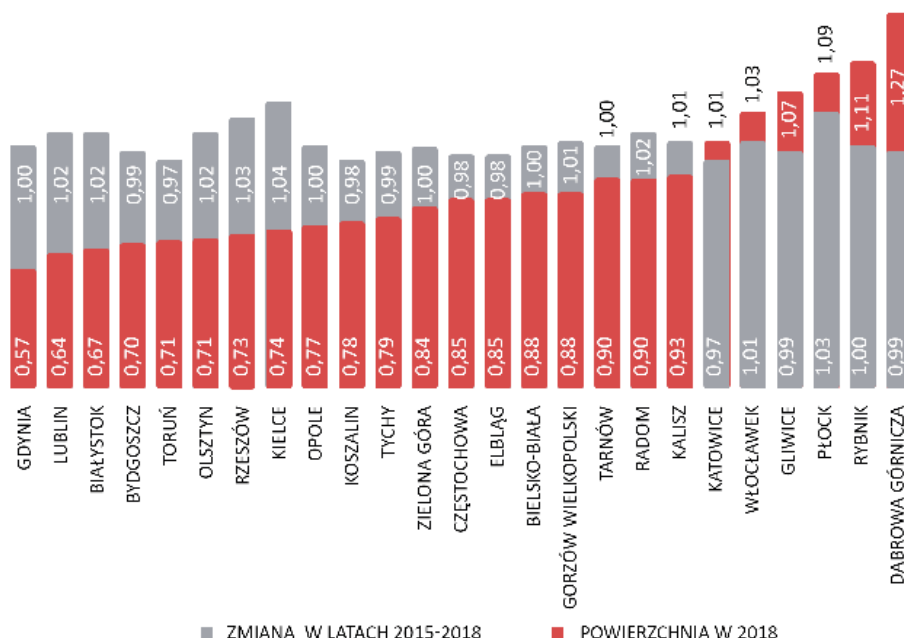


Wykres 4.27. Dochody per capita miast średniej wielkości osiągnięte w roku 2018.

Źródło: Bogactwo samorządów. Ranking dochodów JST 2018, Wspólnota, <https://wspolnota.org.pl/>

W miastach średniej wielkości, wielkość powierzchni mieszkalnej, jaką można nabyć za przeciętne miesięczne wynagrodzenie jest zróżnicowana. Największą powierzchnią, powyżej 1 m² mogą nabyć mieszkańcy sześciu miast: Katowic (1,01), Włocławka (1,03), Gliwic

(1,07), Płocka (1,09), Rybnika (1,11) oraz Dąbrowy Górniczej (1,27). Zróżnicowanie dynamiki zmian wielkości powierzchni mieszkalnej, jaką można nabyć za przeciętne miesięczne wynagrodzenie jest niewielkie, i waha się w granicach 3-4% w okresie 2013-2018.

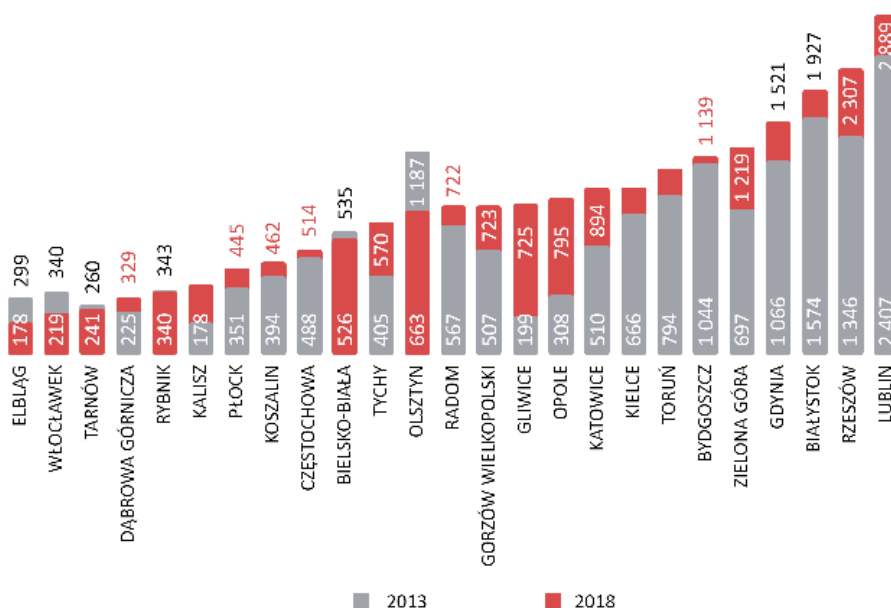


Wykres 4.28. Wielkość i dynamika zmiany powierzchni, jaką można nabyć za 1 miesięczne wynagrodzenie netto, w miastach średniej wielkości, w latach 2015-2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

W większości badanych miast średniej wielkości liczba mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2018 jest wyższa niż w roku 2013. Jedynie w pięciu miastach liczba mieszkań oddanych

do użytkowania w roku 2018 była niższa niż w roku 2013. Wśród tych miast znalazły się takie miasta jak: Olsztyn, Bielsko-Biała, Rybnik, Tarnów, Włocławek i Elbląg.



Wykres 4.29. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w miastach średniej wielkości w latach 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



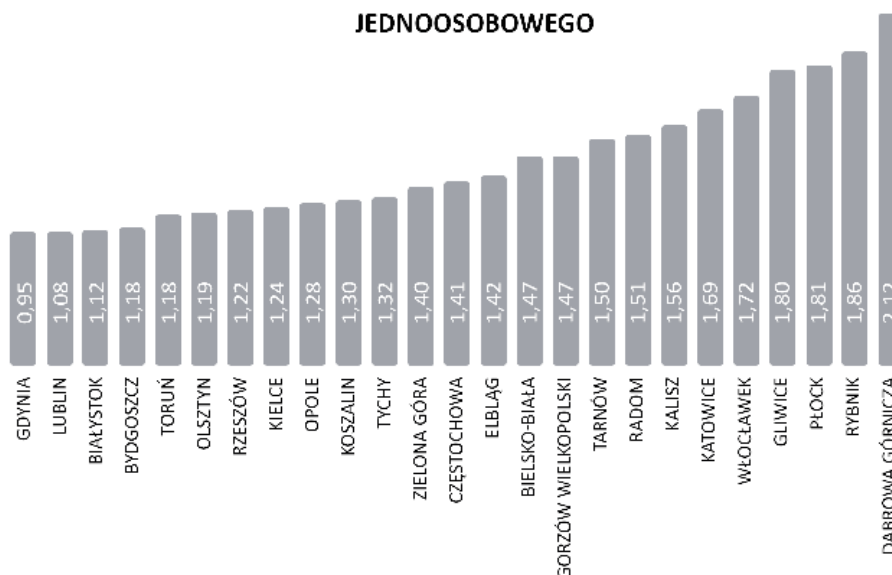
4.5. Dostępność kredytów mieszkaniowych w miastach średniej wielkości

W grupie 25 miast średniej wielkości kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² przy przeciętnym poziomie wynagrodzenia 3350,00 zł miesięcznie na gospodarstwo jednoosobowe jest dostępny we wszystkich miastach średniej wielkości, oprócz Gdyni. Wskaźnik zdolności kredytowej jest najwyższy w: Dąbrowie Górniczej (2,12), Rybniku

(1,86), Płocku (1,81) oraz Gliwicach (1,80). Najniższy wskaźnik cechuje: Gdynię (0,95), Lublin (1,08) oraz Białystok (1,12).

Gospodarstwa dwuosobowe z dochodami na poziomie dwukrotnego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego, przy przyjętych założeniach mogą liczyć na uzyskanie kredytu mieszkaniowego, rozłożonego na 30 lat, we wszystkich analizowanych miastach średniej wielkości.

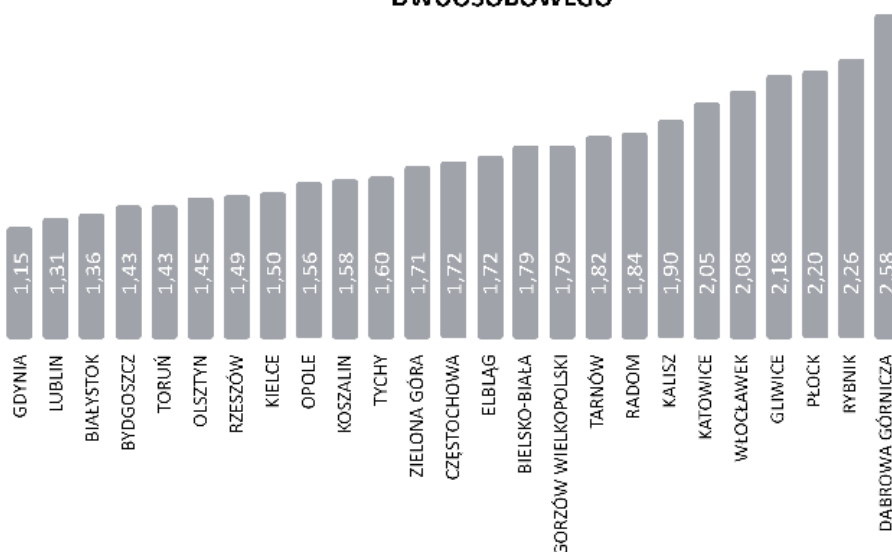
WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
JEDNOOSOBOWEGO



Wykres 4.30. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny jednoosobowej w miastach średniej wielkości w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA
DWUOSOBOWEGO



Wykres 4.31. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny dwuosobowej w miastach średniej wielkości w 2018 r.

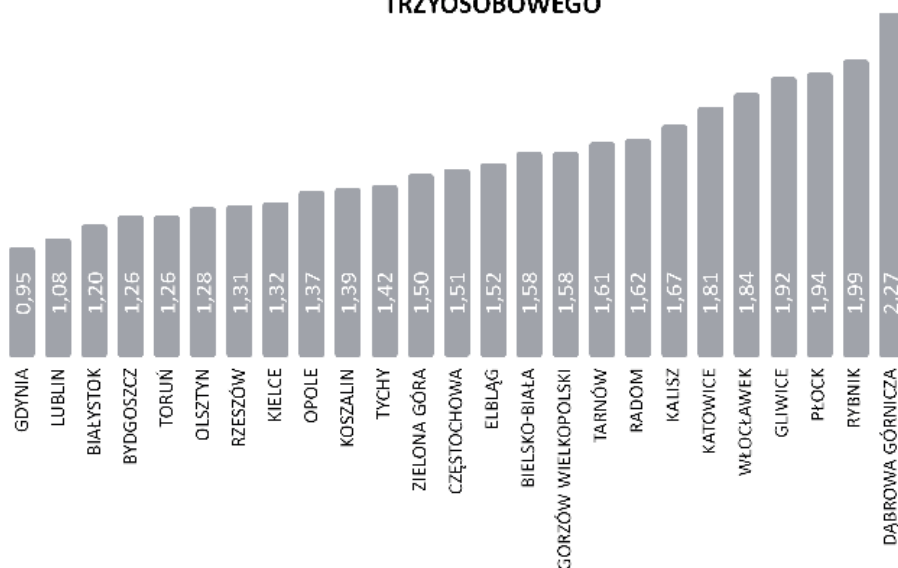
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

W przypadku gospodarstwa domowego składającego się z trzech osób (dwoje dorosłych + jedno dziecko), szansę na uzyskanie kredytu mieszkaniowego miałyby gospodarstwa we wszystkich analizowanych miastach średniej wielkości z wyjątkiem Gdyni.

W przypadku gospodarstwa czteroosobowego, możliwość uzyskania kredytu mieszkaniowego

w miastach średniej wielkości wypada znacznie gorzej niż w przypadku poprzednich typów gospodarstw domowych. Gospodarstwa czteroosobowe mają szansę na taki kredyt jedynie w 17 miastach, dla których analizowany wskaźnik przeczoł wartość 1, w pozostałych ośmiu miastach takie gospodarstwa na uzyskanie kredytu mają małe szanse.

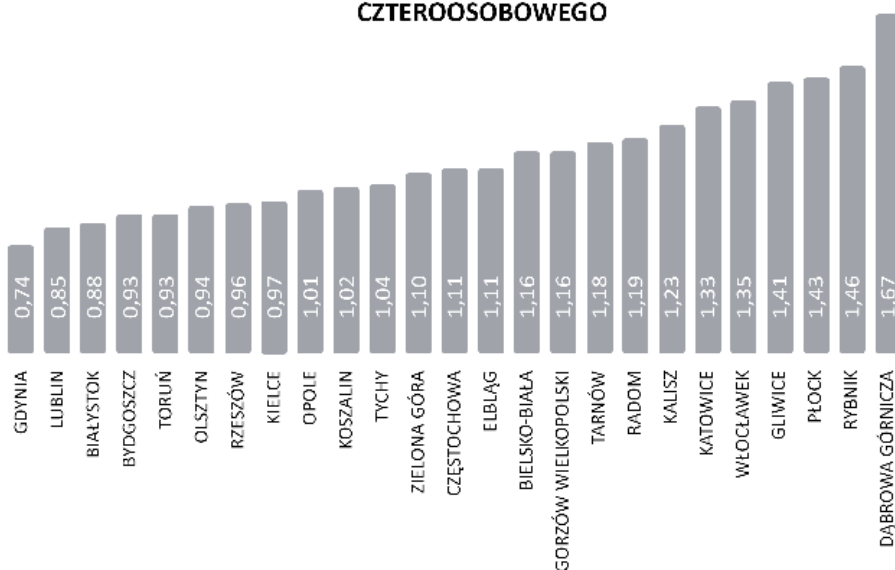
WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA TRZYOSOBOWEGO



Wykres 4.32. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny trzyosobowej w miastach średniej wielkości w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA CZTEROOSOBOWEGO



Wykres 4.33. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny czteroosobowej w miastach średniej wielkości w 2018 r.

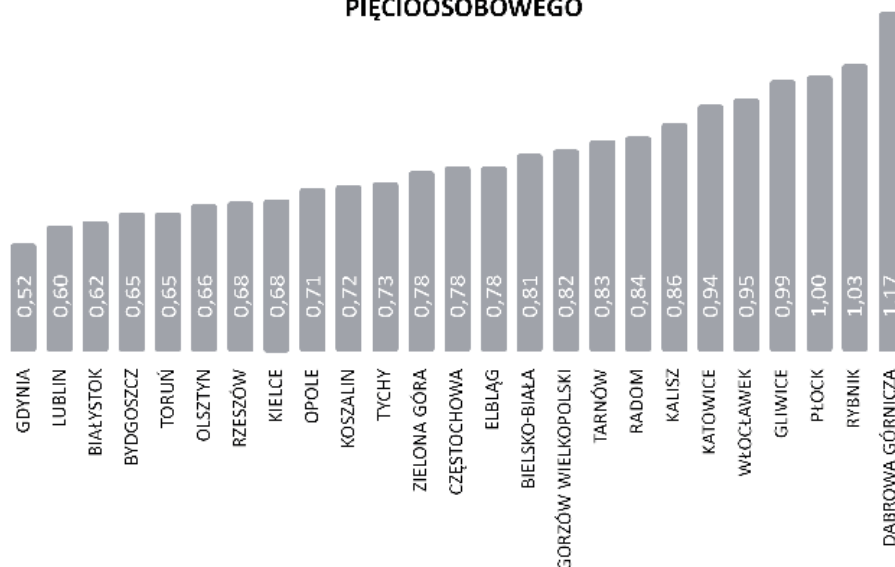
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Gospodarstwo pięcioosobowe osiągające wynagrodzenie netto równe dwóm średnim miesięcznym wynagrodzeniom szanse na uzyskanie kredytu mieszkaniowego miałoby jedynie w przypadku

trzech miast: Dąbrowy Górniczej, Rybnika i Płocka. Analizowany wskaźnik zdolności kredytowej dla każdego z pozostałych miast jest poniżej wartości 1.

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA PIĘCIOOSOBOWEGO



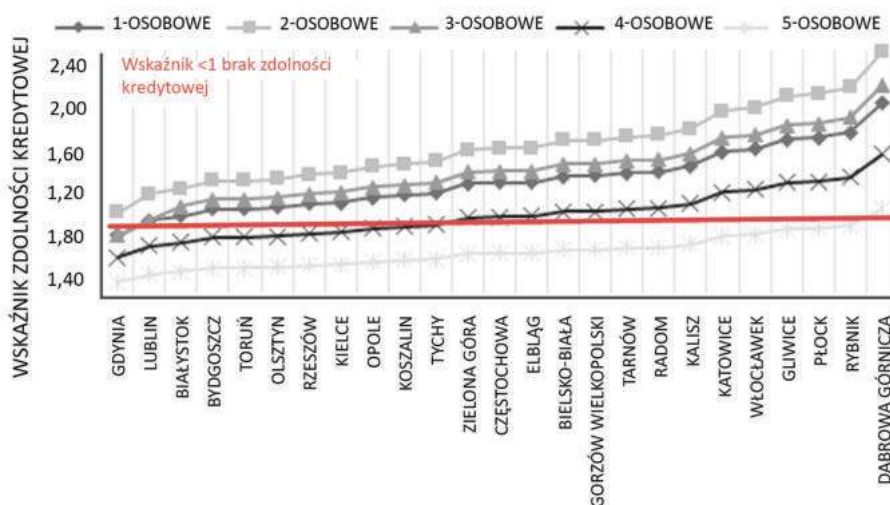
Wykres 4.34. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny pięcioosobowej w miastach średniej wielkości w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

Analizę porównawczą Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości przeprowadzono w odniesieniu do osiąganego dochodu, średniego wynagrodzenia netto, I i III kwartyła wynagrodzenia netto oraz mediany. Obliczenia wykonano dla poszczególnych miast w oparciu o dane

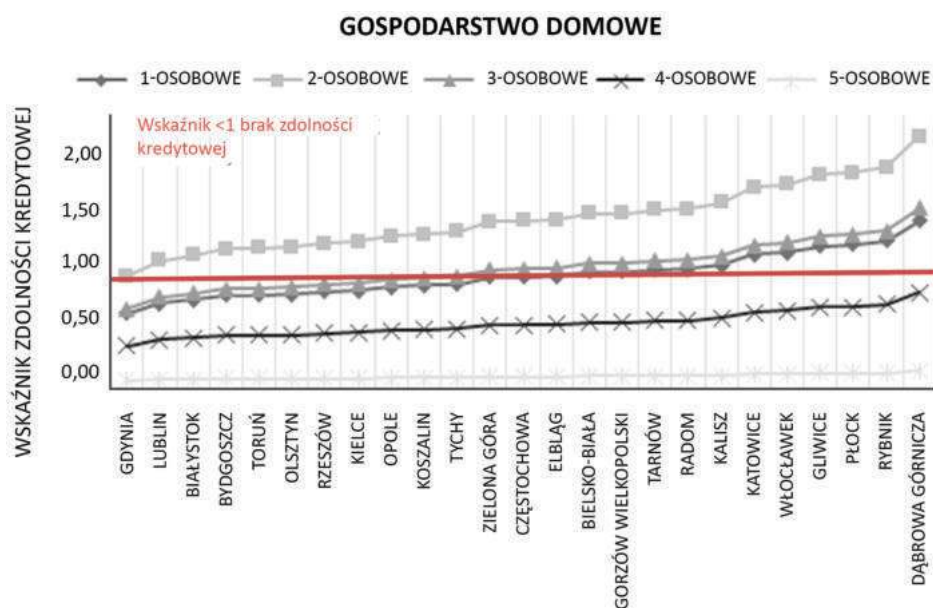
dla 2018 roku, zgodnie z przyjętą zasadą, że dochód gospodarstwa jednoosobowego jest równy odpowiednio średniemu wynagrodzeniu netto, I kwartyłowi, medianie oraz III kwartyłowi wynagrodzeń netto, a gospodarstw o większej niż 1 liczbie osób przyjęto dwukrotność wymienionych poziomów wynagrodzeń.

GOSPODARSTWO DOMOWE



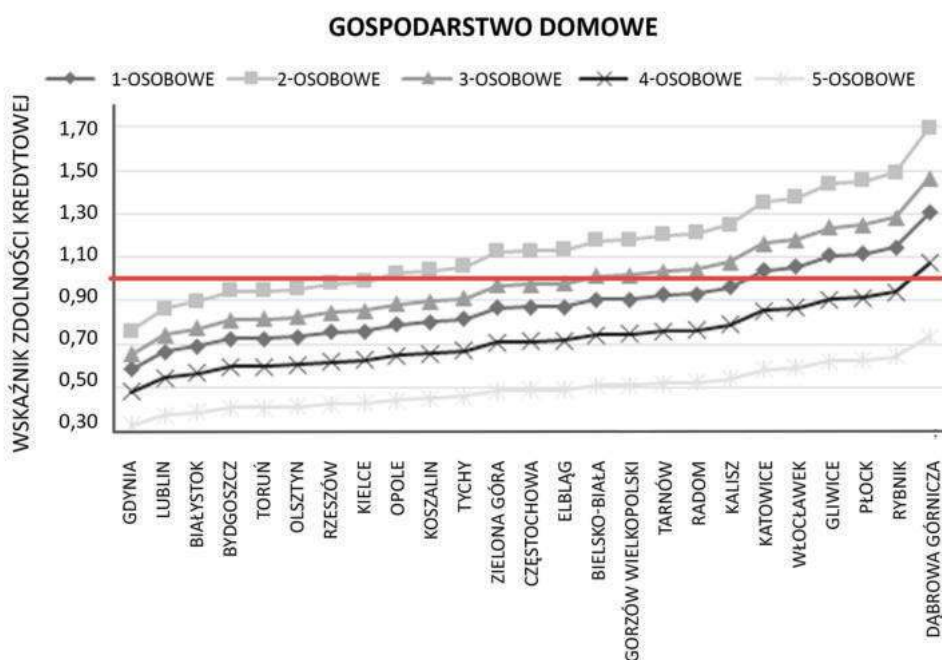
Wykres 4.35. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości w 2018 roku – dochody na poziomie średniego wynagrodzenia netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



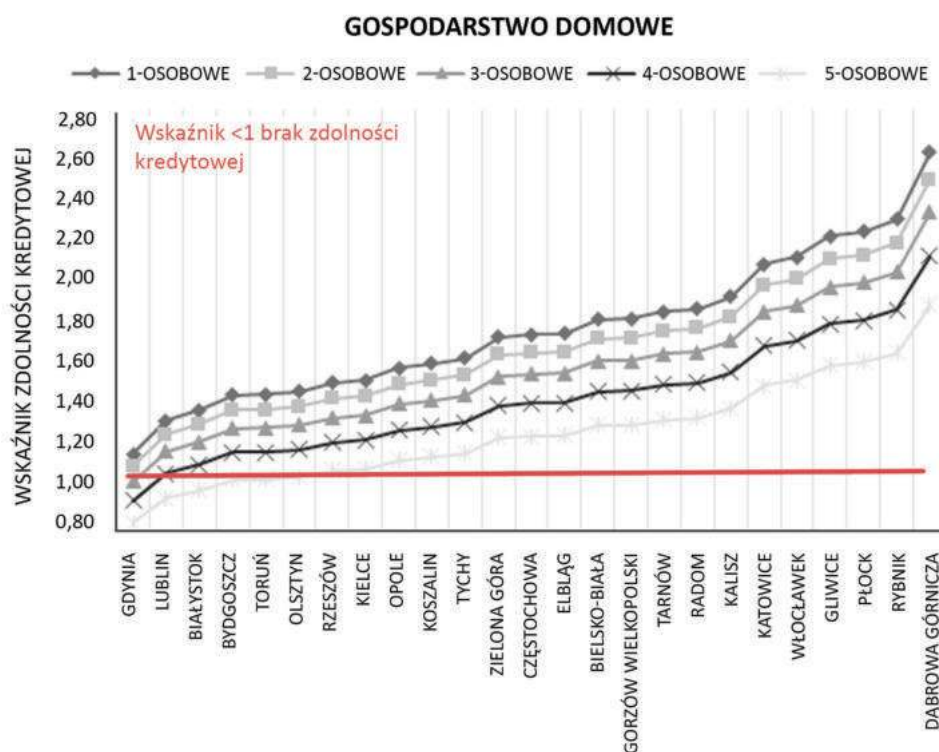
Wykres 4.36. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości w 2018 roku – I kwartył dochodów netto

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.37. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości w 2018 roku – mediana dochodów netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.38. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości w 2018 roku – III kwartył dochodów netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Podsumowując: gospodarstwo jedno-, dwu- i trzyosobowe w miastach średniej wielkości, osiągając dochody na poziomie przeciętnego wynagrodzenia netto, miałyby zdolność kredytową na zakup mieszkania o powierzchni 50 m². Gospodarstwa czteroosobowe miałyby zdolność kredytową w miastach średnich, z wyjątkiem: Gdyni, Lublina i Białegostoku. Z kolei rodziny pięcioosobowe miałyby zdolność kredytową jedynie w czterech miastach: Gliwicach, Płocku, Rybniku i Dąbrowie Górniczej.

Przy dochodach równych lub mniejszych od wynagrodzenia na poziomie I kwartyła dla gospodarstw jednoosobowych i na poziomie dwukrotności

I kwartyła dla pozostałych gospodarstw, tylko gospodarstwa dwuosobowe miałyby zdolność kredytową we wszystkich miastach. Z kolei rodziny cztero- i pięcioosobowe nie uzyskiwałyby takiej zdolności w żadnym z analizowanych miast średniej wielkości.

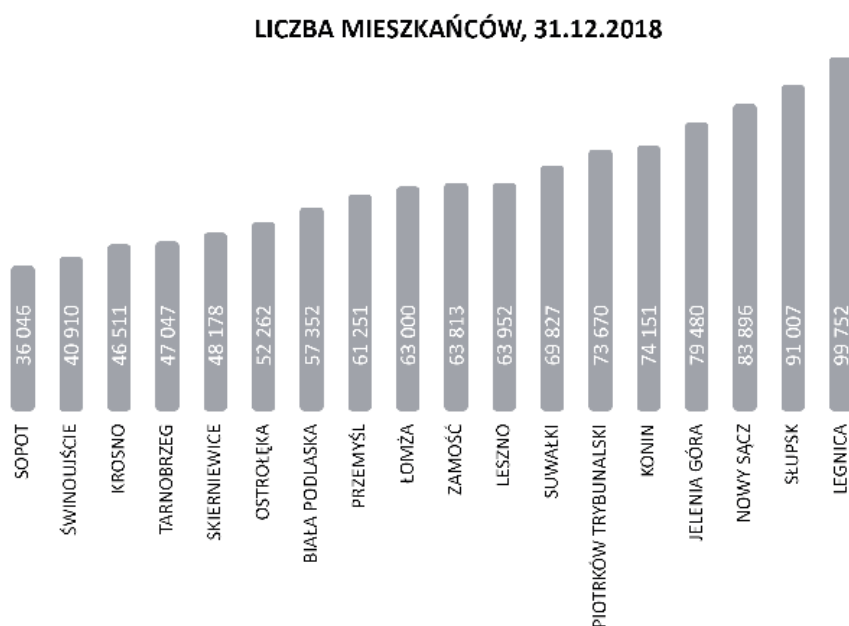
Najlepsza jest sytuacja w przypadku, gdy gospodarstwa domowe osiągają dochody na poziomie co najmniej trzeciego kwartyła przeciętnych wynagrodzeń netto. W większości miast rodziny poza cztero- i pięcioosobowymi bez problemu uzyskiwałyby zdolność kredytową na zakup mieszkania o powierzchni 50 m².

4.6. Charakterystyka małych miast

Wśród pięćdziesięciu analizowanych miast osiemnaście miast to miasta małe pod względem liczby mieszkańców, nieprzekraczające liczby 100 tysięcy mieszkańców (wg stanu na dzień 31.12.2018r.). Trzy największe z nich to Legnica (99 752 mieszkańców), Słupsk (91 007 mieszkańców) oraz Nowy Sącz z liczbą 83 896 mieszkańców. Miasto

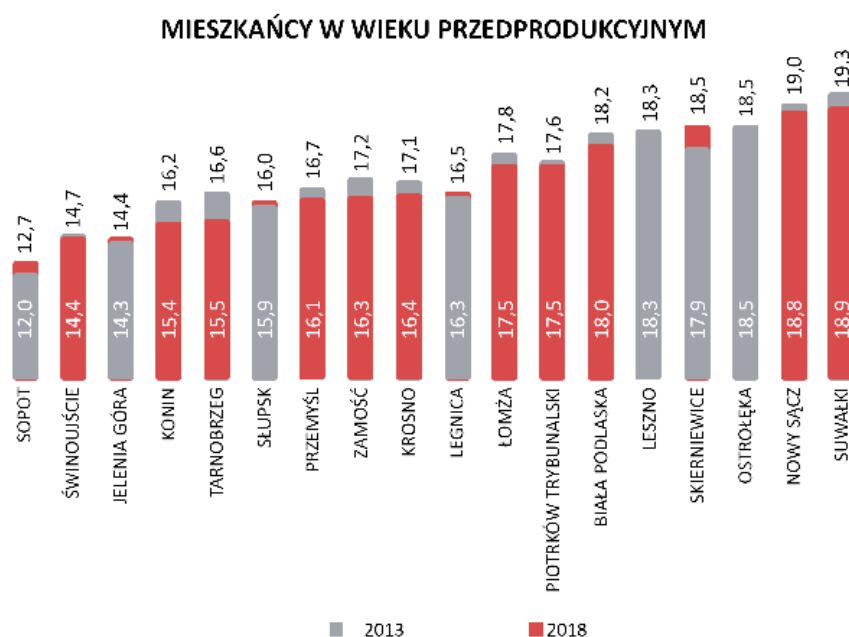
najmniejsze w tej grupie to Sopot, liczący 36046 mieszkańców.

W grupie miast małych odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym był w roku 2018 wyższy niż w roku 2013 w Skierniewicach, Legnicy, Słupsku, Jeleniej Górze i Sopocie. W pozostałych miastach odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym utrzymał się niezmiennie lub lekko się obniżył.



Wykres 4.39. Liczba mieszkańców małych miast na dzień 31.12.2018 r.

Źródło: BDL, GUS.



Wykres 4.40. Odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym w małych miastach w roku 2013 i 2018.

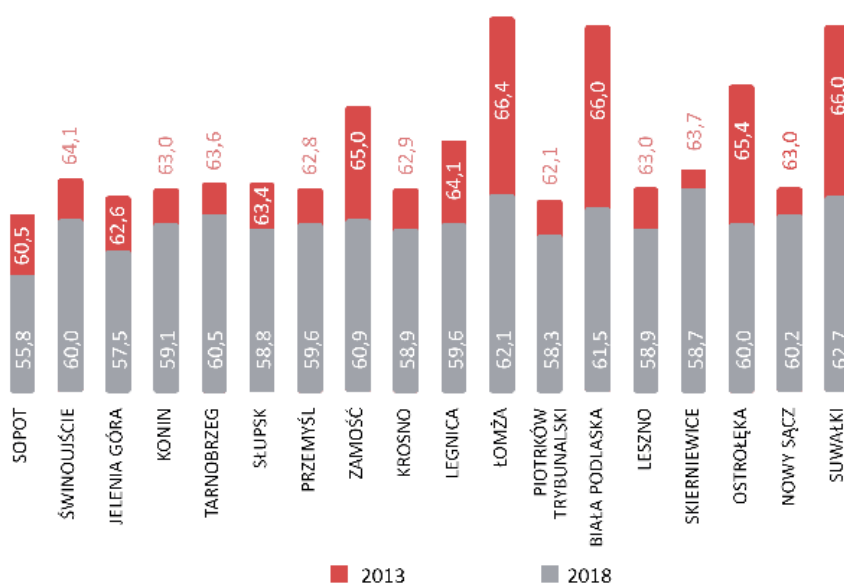
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



W małych miastach można zauważyć wyraźny spadek odsetka mieszkańców w wieku produkcyjnym w roku 2018 w porównaniu z rokiem 2013. Największe spadki odsetka mieszkańców w wieku produkcyjnym wystąpiły w Ostrołęce (spadek o 5,4%), Skierniewicach (5%) oraz w Sopocie (4,7%). W najmniejszym stopniu trend ten wystąpił w Nowym Sączu (spadek o 2,8%) oraz Tarnobrzegu (3,1%).

We wszystkich analizowanych małych miastach odsetek osób w wieku poprodukcyjnym istotnie zwiększył się w roku 2018, w porównaniu z rokiem 2013. Największe przyrosty odnotowano w Ostrołęce (5%), Zamościu (4,5%) oraz Białej Podlaskiej (4,8%). Najmniejszy przyrost odsetka mieszkańców w wieku poprodukcyjnym odnotował Nowy Sącz (3%).

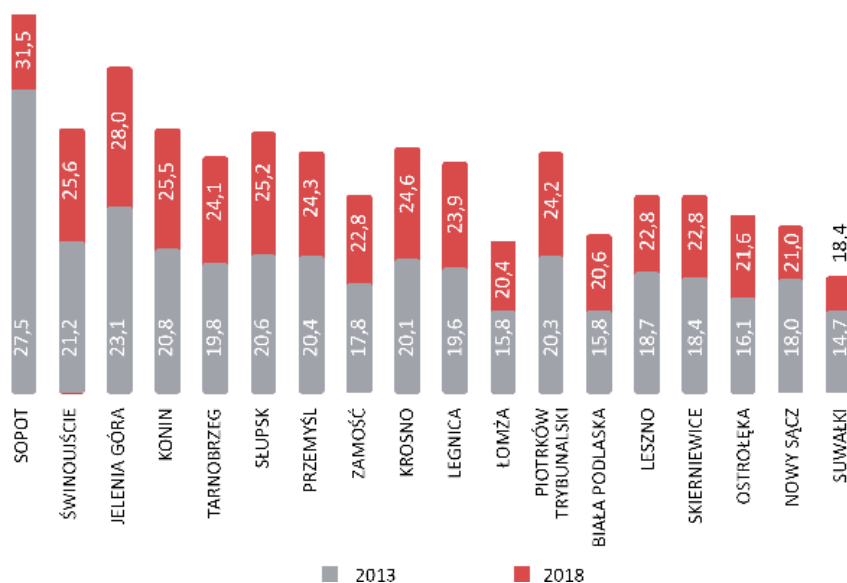
MIESZKAŃCY W WIEKU PRODUKCYJNYM



Wykres 4.41. Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym w małych miastach w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

MIESZKAŃCY W WIEKU POPRODUKCYJNYM

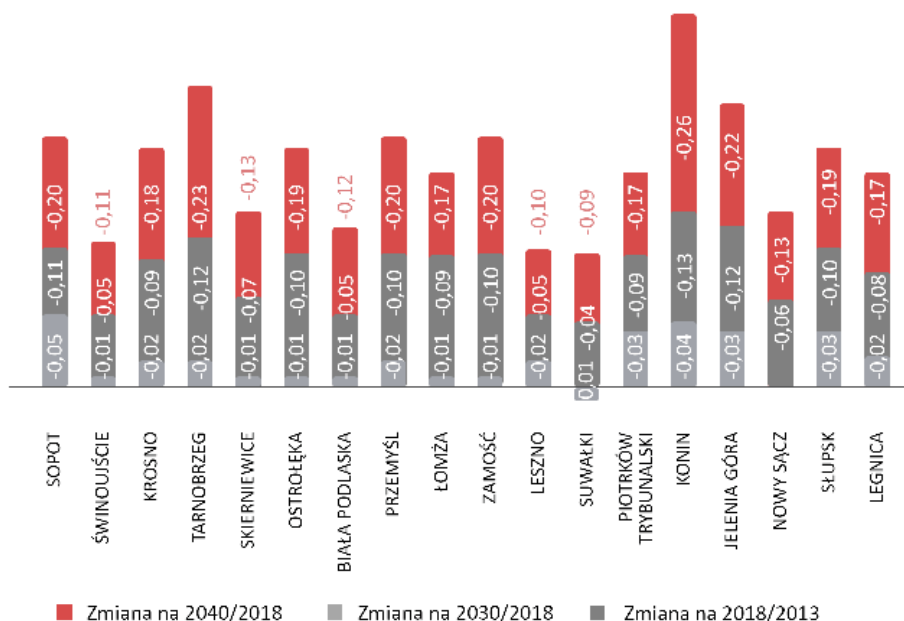


Wykres 4.42. Odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym w małych miastach w roku 2013 i 2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

We wszystkich małych miastach, z wyjątkiem jednego, analizowanych w okresie lat 2013-2018 zaobserwowano spadek liczby mieszkańców. Wyjątek stanowią Suwałki, gdzie w badanym okresie nastąpił 1% wzrost liczby ludności. Największy spadek liczby mieszkańców odnotował Sopot (5%), Konin (4%) oraz Słupsk

i Piotrków Trybunalski – po 5%. Dalszy spadek liczby ludności zapowiadają prognozy do roku 2040. W tym okresie największy spadek liczby ludności prognozuje się dla miasta Konin (26%), Tarnobrzeg (23%) oraz Jelenia Góra (22%). Spadki na poziomie 20% prognozuje się dla kolejnych trzech miast: Przemyśl, Sopot i Zamość.



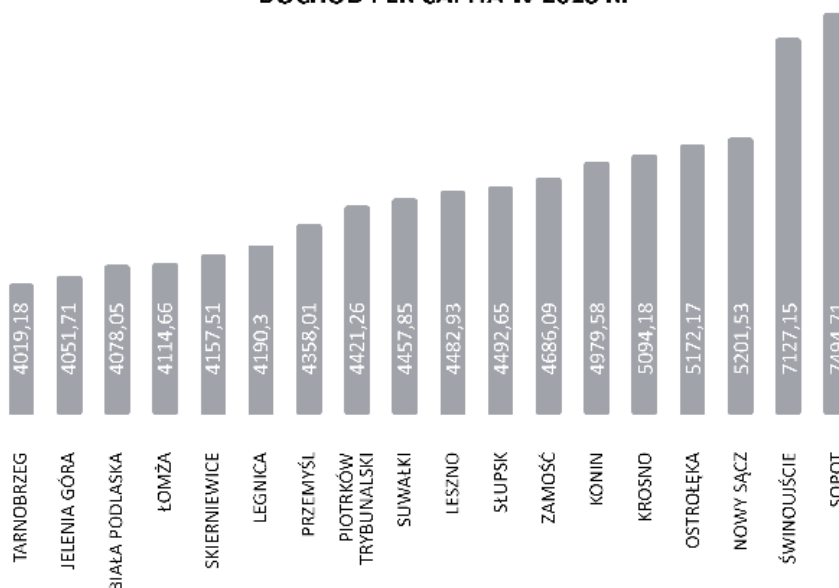
Wykres 4.43. Dynamika zmian liczby ludności w małych miastach w latach 2013-2040.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

Wśród badanych małych miast najbogatszym miastem okazał się Sopot, z dochodem per capita 7494,71 zł, następnie w kolejności jest Świnoujście z dochodem per capita wynoszącym 7127,15 zł. W tych dwóch małych miastach dochód per capita

jest niewiele niższy niż w najbogatszym mieście Polski, Warszawie (7747,11 zł). Najniższe dochody per capita w tej grupie miast osiągnęły miasta Tarnobrzeg (4019,18 zł), Jelenia Góra (4051,71 zł) i Biała Podlaska (4078,05 zł).

DOCHÓD PER CAPITA W 2018 R.



Wykres 4.44. Dochody małych miast per capita osiągnięte w 2018 roku.

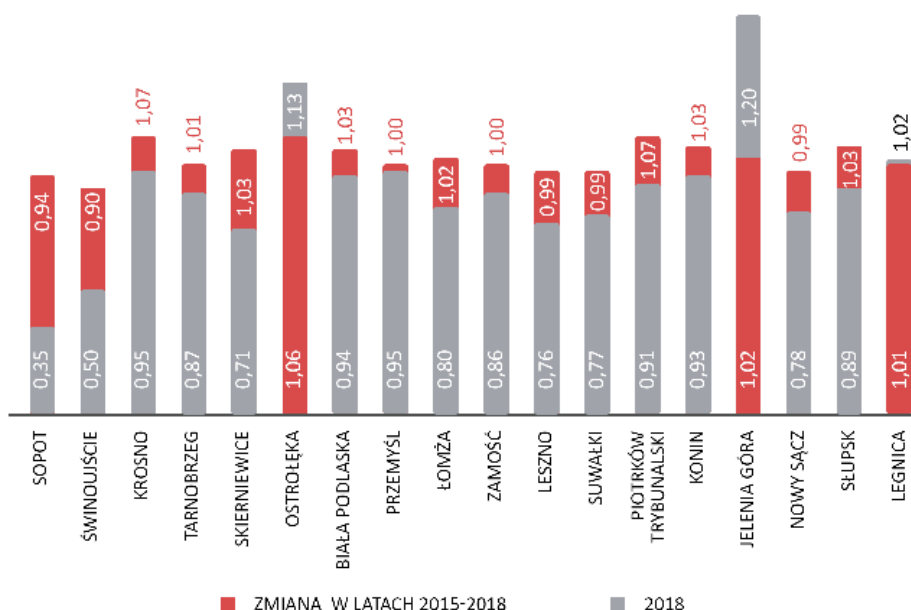
Źródło: Bogactwo samorządów. Ranking dochodów JST 2018, Wspólnota, <https://wspolnota.org.pl/>



Badana grupa małych miast jest silnie zróżnicowana pod względem wielkości powierzchni mieszkalnej, jaką mieszkańcy mogą nabyć za przeciętne miesięczne, łączne wynagrodzenie netto (bez odliczenia minimum socjalnego itp.). Największą powierzchnię mieszkalną za swoje przeciętne wynagrodzenie może nabyć mieszkaniec Jeleniej Góry (1,20 m²) oraz Ostrołęki (1,13 m²). Za swoje przeciętne wynagrodzenie najmniejszą powierzchnię mieszkalną może kupić mieszkaniec Sopotu (0,35 m²) oraz Świnoujścia (0,50 m²). I właśnie te dwa miasta cechuje największa

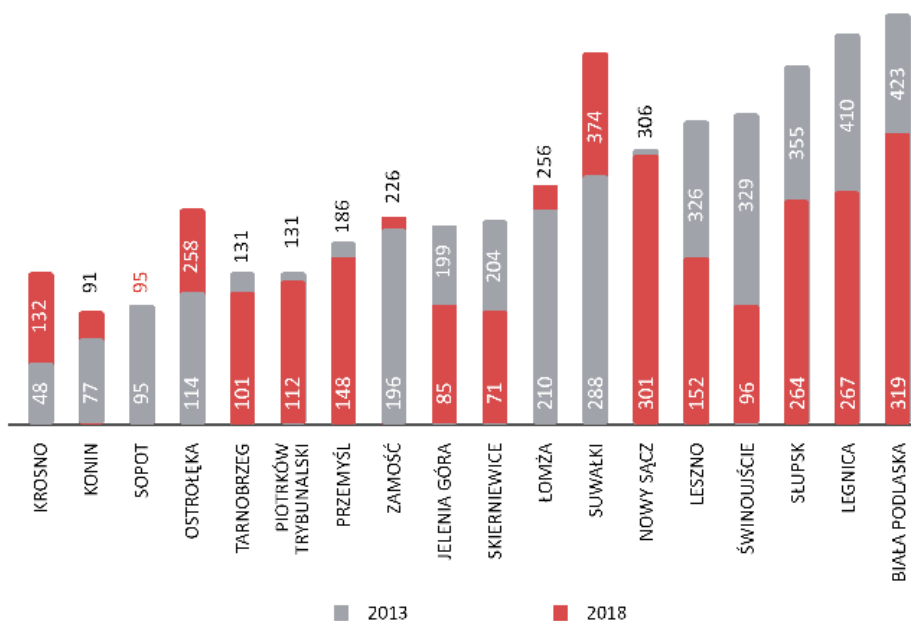
dynamika spadkowa zdolności do nabycia 1 m² mieszkania, w okresie obejmującym lata 2013-2018.

Małe miasta są silnie zróżnicowane pod względem liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. W większości analizowanych małych miast liczba oddawanych do użytkowania mieszkań w roku 2018 wzrosła w porównaniu do roku 2013. Jednak w sześciu z nich liczba ta zmalała. Są to następujące miasta: Suwałki, Łomża, Zamość, Ostrołęka, Konin i Krosno.



Wykres 4.45. Wielkość i dynamika zmiany powierzchni, jaką można nabyć za 1 miesięczne wynagrodzenie netto w małych miastach w latach 2015-2018.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Wykres 4.46. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w miastach średniej wielkości w latach 2013 i 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

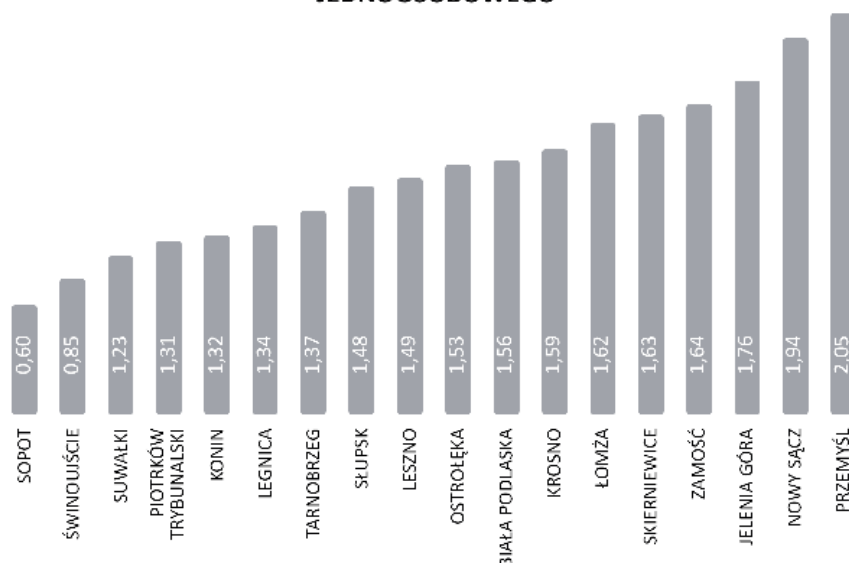
4.7. Dostępność kredytów mieszkaniowych w małych miastach

W grupie analizowanych 18 małych miast gospodarstwa jednoosobowe osiągające wynagrodzenie 3030,00 zł netto miesięcznie mają duże szanse na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania o powierzchni 50 m², we wszystkich miastach z wyjątkiem dwóch, dla których wskaźnik przyjął wartości poniżej 1. Są to miasta: Świnoujście (0,85) oraz

Sopot (0,60). Jest to związane z bardzo wysokimi cenami mieszkań w tych dwóch miastach.

Podobnie jak dla gospodarstw jednoosobowych, przedstawia się sytuacja gospodarstw dwuosobowych. Dla tego typu gospodarstw analizowany kredyt nie byłby możliwy do uzyskania jedynie w Świnoujściu oraz Sopocie. Dla gospodarstwa dwuosobowego wskaźnik zdolności kredytowej wyniósł w Świnoujściu (0,98) oraz w Sopocie (0,69).

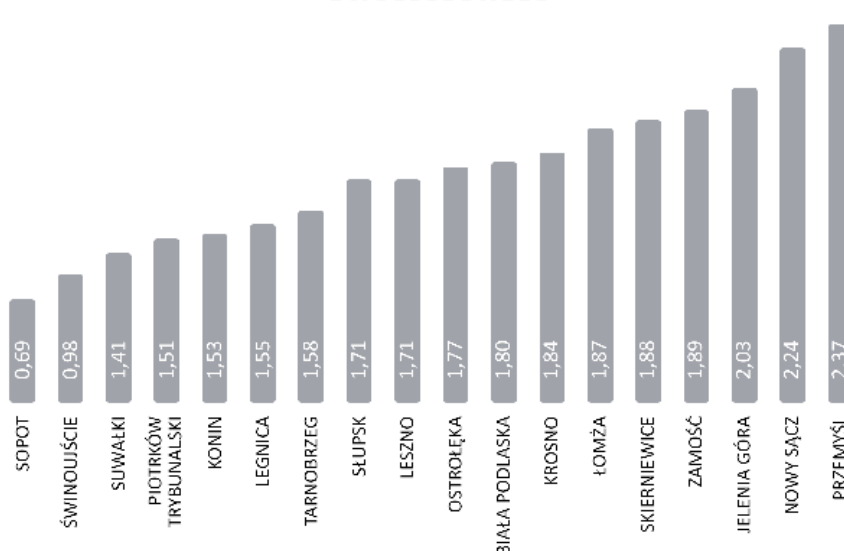
WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA JEDNOOSOBOWEGO



Wykres 4.47. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny jednoosobowej w małych miastach w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA DWUOSOBOWEGO



Wykres 4.48. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny dwuosobowej w małych miastach w 2018 r.

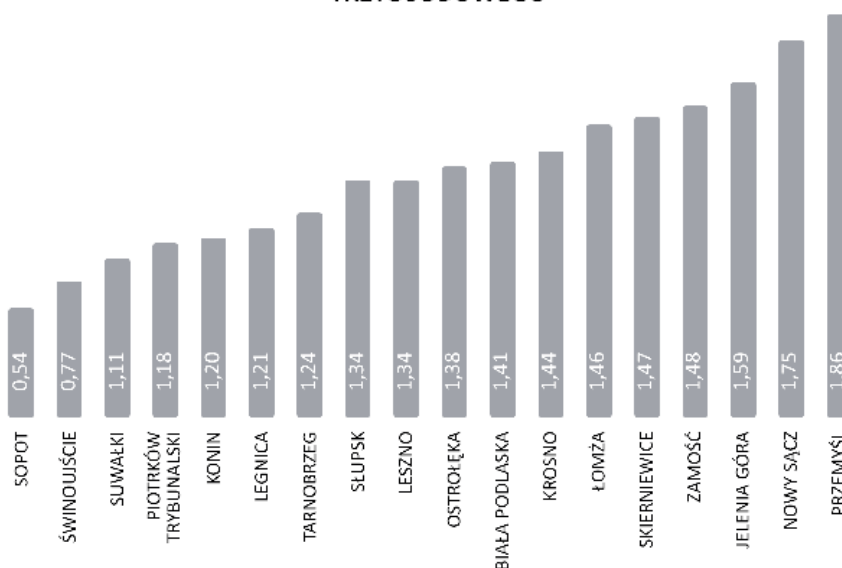
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Również w gospodarstwach trzyosobowych osiągających dochody równe dwóm przeciętnym wynagrodzeniom miesięcznym, analizowany kredyt nie byłby możliwy do uzyskania jedynie w Świnoujściu oraz Sopocie. W gospodarstwie trzyosobowym wskaźnik zdolności kredytowej wyniósł w Świnoujściu (0,77) oraz w Sopocie (0,54).

W przypadku gospodarstwa czteroosobowego kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² przy dochodzie równym dwóm wynagrodzeniom miesięcznym netto, w grupie miast małych byłby dostępny jedynie w 11 miastach. W pozostałych siedmiu małych miastach, taki kredyt dla gospodarstwa czteroosobowego byłby trudno dostępny lub niemożliwy do uzyskania.

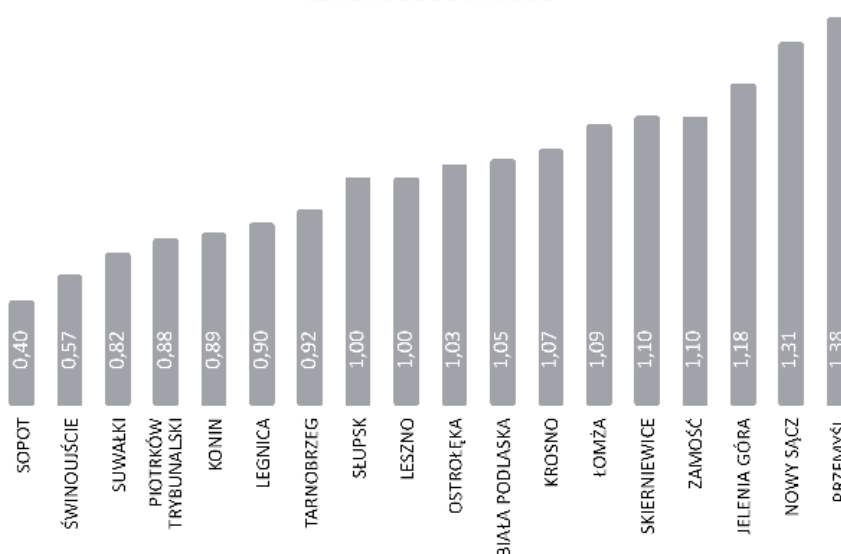
WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA TRZYOSOBOWEGO



Wykres 4.49. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny trzyosobowej w małych miastach w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA CZTEROOSOBOWEGO



Wykres 4.50. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny czteroosobowej w małych miastach w 2018 r.

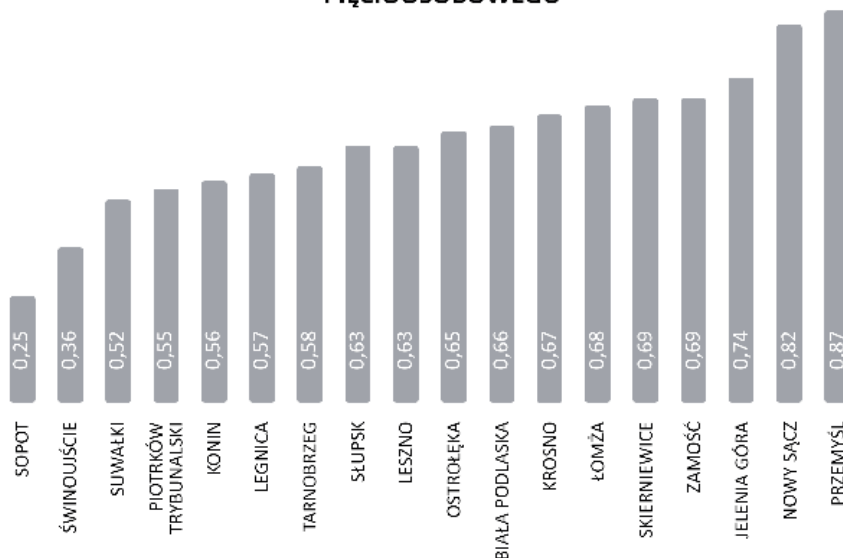
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.



Znacznie gorzej przedstawia się sytuacja gospodarstw pięcioosobowych z dochodami równymi dwóm przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniom netto. Takie gospodarstwo nie ma szans

na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania o powierzchni 50 m², przy przyjętych założeniach, w żadnym z analizowanych małych miast.

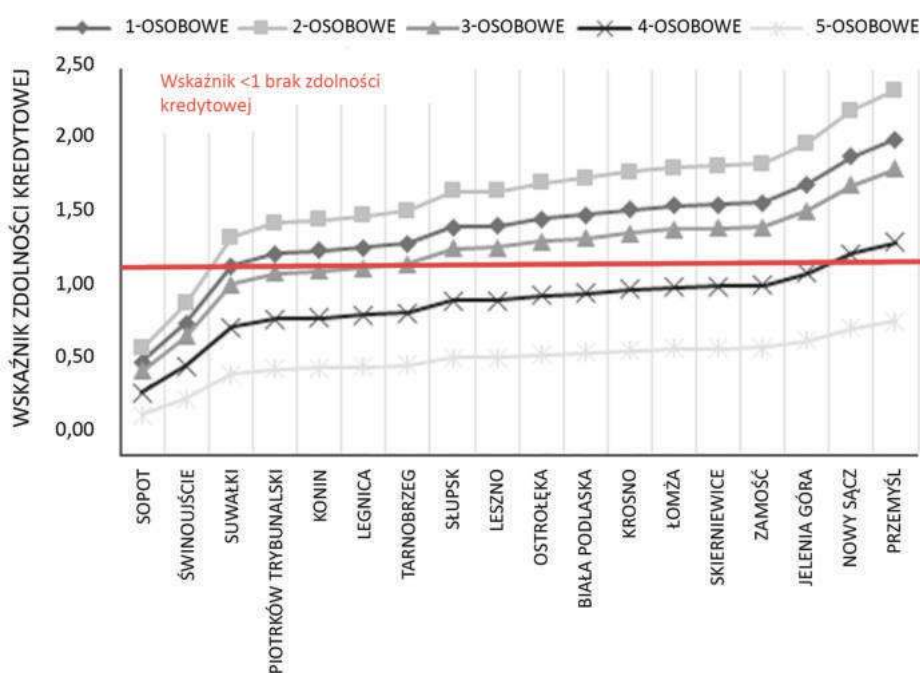
WSKAŹNIK ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ GOSPODARSTWA PIĘCIOOSOBOWEGO



Wykres 4.51. Wskaźnik zdolności kredytowej dla rodziny pięcioosobowej w małych miastach w 2018 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS.

GOSPODARSTWO DOMOWE



Wykres 4.52. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w małych miastach w 2018 roku – dochody na poziomie średniego wynagrodzenia netto.

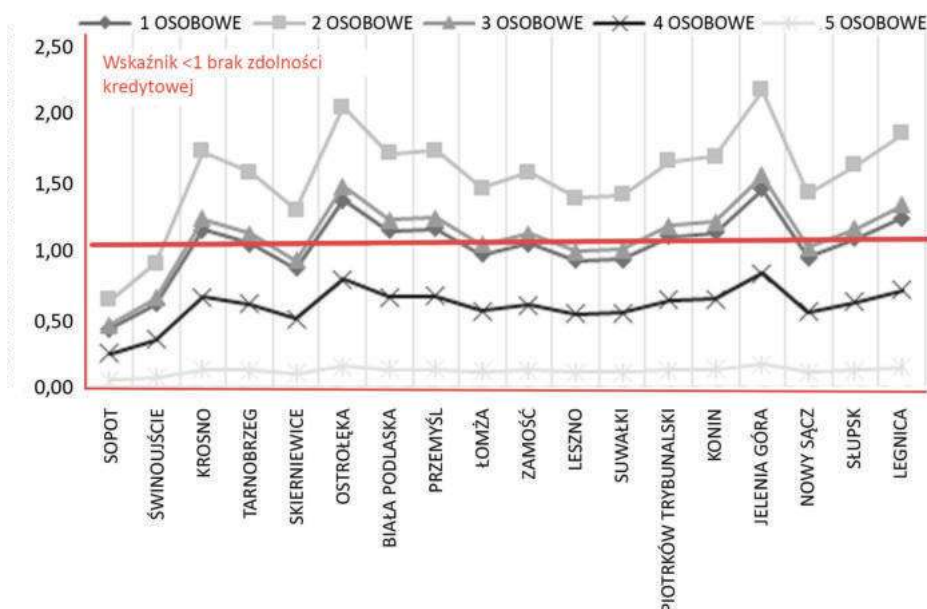
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Porównanie Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w miastach małych, w zależności od osiąganego dochodu, odniesionego do

średniego wynagrodzenia netto, I kwartyła, mediany oraz III kwartyła wynagrodzenia netto, przedstawiono na wykresach 4.52. – 4. 55.

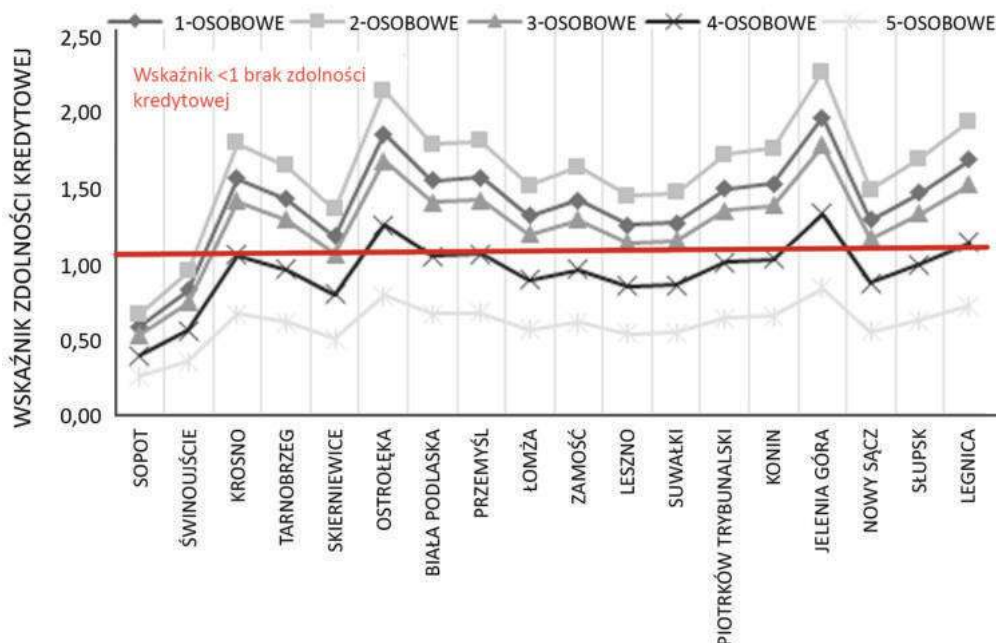
GOSPODARSTWO DOMOWE



Wykres 4.53. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w małych miastach w 2018 roku – I kwartył dochodów netto.

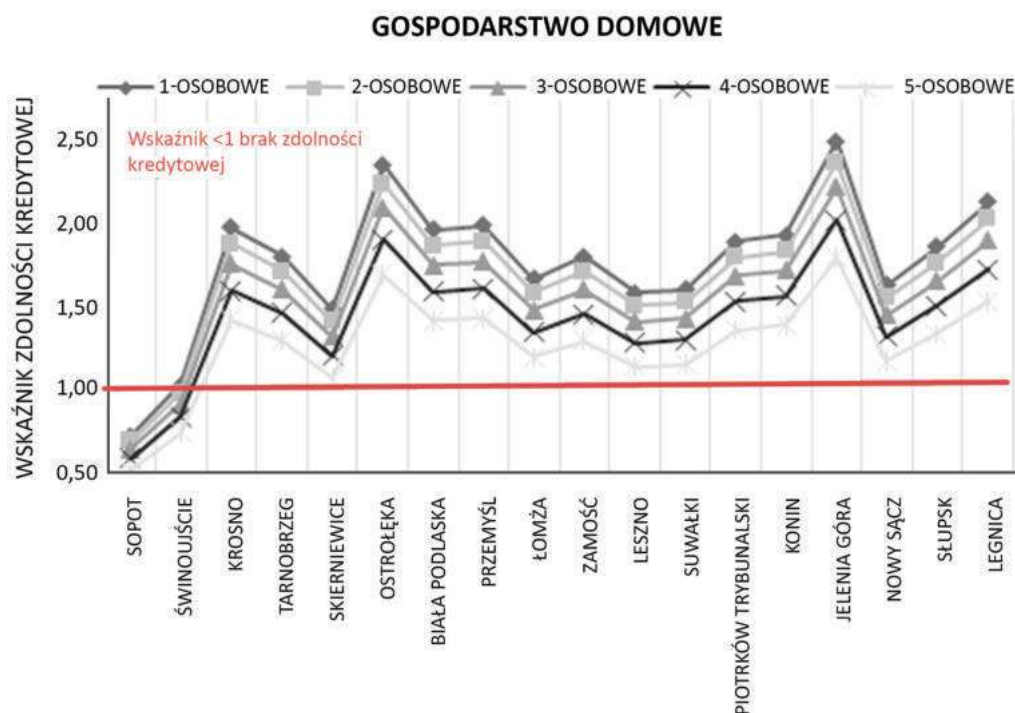
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

GOSPODARSTWO DOMOWE



Wykres 4.54. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w małych miastach w 2018 roku – mediana dochodów netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.55. Wskaźnik Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w małych miastach w 2018 roku – III kwartył dochodów netto.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Obliczenia wykonano dla poszczególnych miast, w oparciu o dane dla 2018 roku. Utrzymano zasadę, że dochód gospodarstwa jednoosobowego jest równy odpowiednio średniemu wynagrodzeniu netto, I kwartyłowi, medianie oraz III kwartyłowi wynagrodzeń netto. W przypadku gospodarstw o liczbie osób większej niż 1 jako dochód gospodarstwa przyjęto dwukrotność wymienionych poziomów wynagrodzeń.

Podsumowując: W grupie małych miast najdroższe mieszkania występują w Sopocie i Świnoujściu. Dlatego też w tych miastach, przy dochodach na poziomie średniego wynagrodzenia netto, żadne z gospodarstw nie uzyskałyby zdolności kredytowej na zakup mieszkania o powierzchni 50 m². We wszystkich pozostałych miastach, szansę na kredyt miałyby rodziny jedno, dwu i trzyosobowe. Bez szans na kredyt przy takich dochodach są rodziny pięcioosobowe.

Przy niskich dochodach na poziomie I kwartyła wynagrodzeń zarówno rodziny czteroosobowe, jak

i pięcioosobowe nie mają zdolności kredytowej we wszystkich analizowanych małych miastach. Jedynie rodziny dwuosobowe miałyby szansę na kredyt we wszystkich badanych miastach poza Sopotem i Świnoujściem.

Przy dochodach na poziomie mediany wynagrodzeń netto zdolności kredytowej w żadnym mieście nie miałyby gospodarstwa pięcioosobowe. Gospodarstwa czteroosobowe przekroczyłyby granicę zdolności kredytowej tylko w Ostrołęce i Jeleniej Górze. Jedno- i dwuosobowe typy gospodarstw miałyby zdolność kredytową we wszystkich miastach z wyjątkiem Sopotu i Świnoujścia.

Najkorzystniej przedstawia się sytuacja rodzin osiągających dochody na poziomie nie niższym niż III kwartył wynagrodzeń netto. Poza Sopotem i Świnoujściem miałyby one zdolność kredytową na kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² we wszystkich badanych miastach.



4.8. Wrażliwość zdolności kredytowej na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń

W analizach i prognozach na rynku kredytów mieszkaniowych istotne jest również określenie wpływu zmian cen mieszkań oraz wynagrodzeń stanowiących dochód gospodarstwa domowego, na możliwości pozyskania kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania.

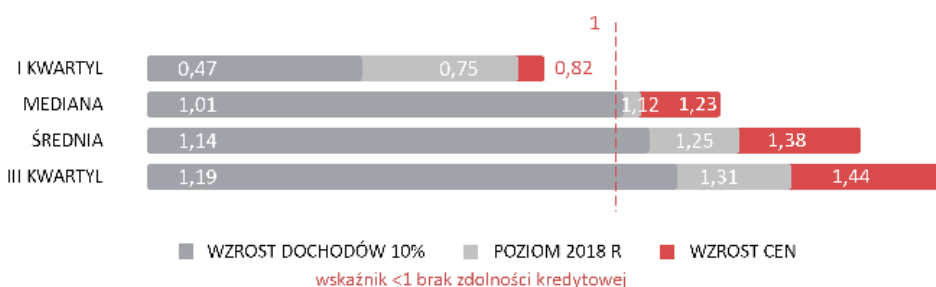
W analizie tego zagadnienia jako wartość bazową przyjęto do porównania poziom Wskaźnika Zdolności Kredytowej z roku 2018 oraz przeanalizowano, jaki wpływ na jego poziom może wywrzeć: z jednej strony wzrost dochodów o 10%, a z drugiej strony 10% wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym. Bazowe ceny mieszkań i poziom wynagrodzeń dotyczą roku 2018. Wpływ badanych czynników

przedstawiono dla czterech wybranych poziomów dochodów gospodarstwa domowego: poziomu I kwartyla, mediany, średniej oraz III kwartyla. Wyniki analizy, w odniesieniu do miast dużych, zostały zaprezentowane na wykresach 4.56.-4.60

Podsumowując: W dużych miastach wzrost ceny mieszkań o 10% sprawia, że zdolność kredytową mogą utracić rodziny jednoosobowe osiągające dochody na poziomie I kwartyla wynagrodzeń oraz dwu- i trzyosobowe osiągające dochody na poziomie dwukrotności I kwartyla wynagrodzeń miesięcznych netto.

W przypadku gospodarstw cztero- i pięcioosobowych, w dużych miastach wzrost cen mieszkań o 10% sprawia, że nie będą one w stanie uzyskać kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m².

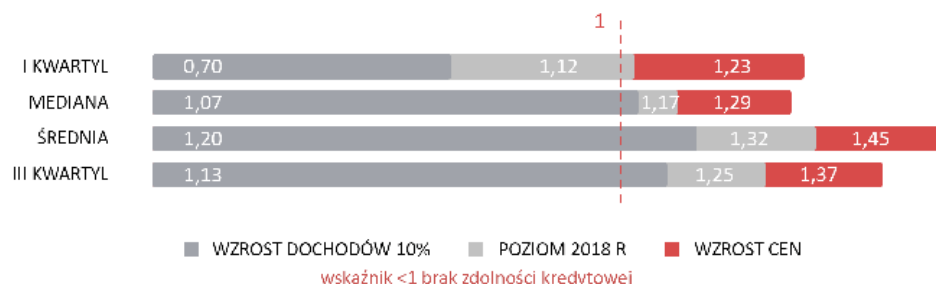
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 1-OSOBOWEGO - DUŻE MIASTO



Wykres 4.56. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw jednoosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

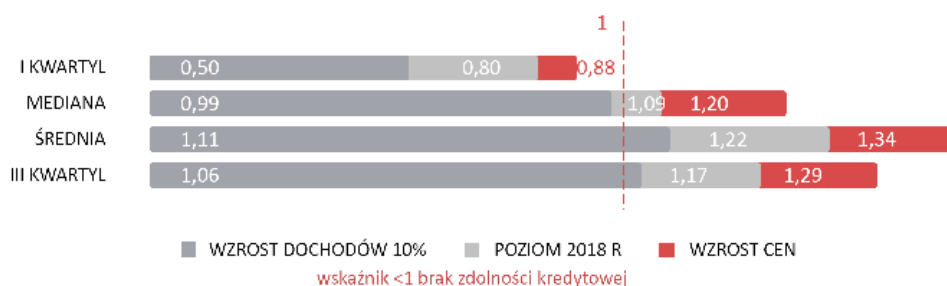
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 2-OSOBOWEGO - DUŻE MIASTO



Wykres 4.57. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw dwuosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

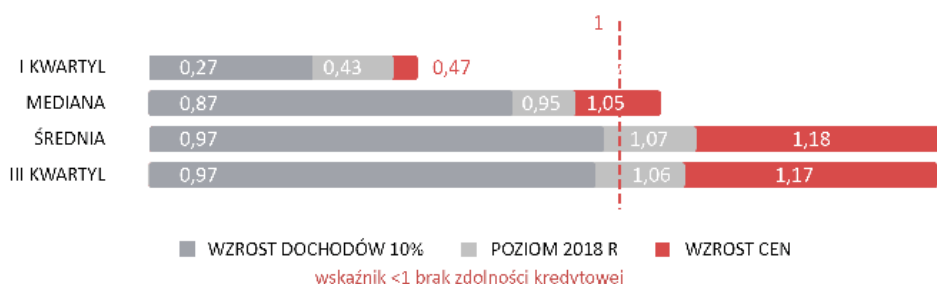
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 3-OSOBOWEGO - DUŻE MIASTO



Wykres 4.58. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw trzyosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

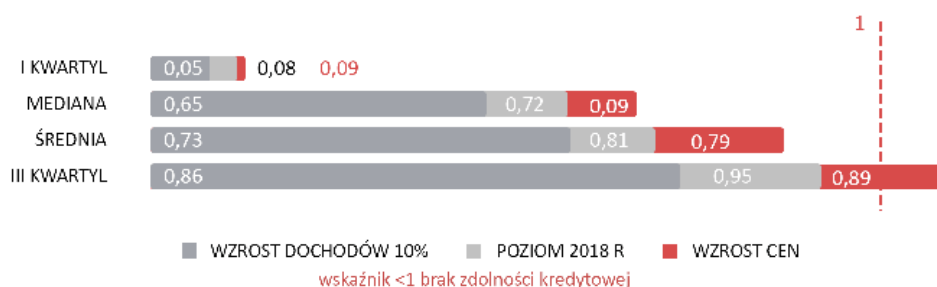
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 4-OSOBOWEGO - DUŻE MIASTO



Wykres 4.59. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw czteroosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 5-OSOBOWEGO - DUŻE MIASTO



Wykres 4.60. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw pięciosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Z kolei wzrost wynagrodzeń o 10% poprawia zdolność kredytową gospodarstw jedno-, trzy- i czteroosobowych, w których dochody są co najmniej na poziomie mediany. W gospodarstwach dwuosobowych, 10%

wzrost wynagrodzeń sprawia, że zdolność kredytową uzyskująby nawet te, których dochody są na poziomie I kwartyla. W niewielkim stopniu taki wzrost płac poprawia zdolność kredytową rodzin pięciosobowych.



Zdolność kredytową w takim przypadku uzyskiwałyby jedynie rodziny pięcioosobowe o dochodach na poziomie co najmniej III kwartyla. Można przyjąć, iż wzrost wynagrodzeń o 10% tym silniej wpływa na zdolność kredytową gospodarstwa, im wyższy jest poziom jego pierwotnych dochodów. Ten pozytywny wpływ wzrostu wynagrodzeń jest najbardziej odczuwalny w gospodarstwach osiągających dochody na poziomie wyższym niż mediana dochodów.

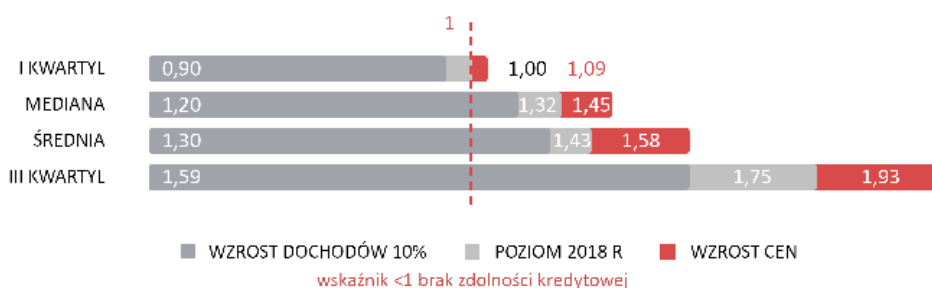
Podobną analizę przeprowadzono w grupie miast średnich. Na wykresach 4.61.-4.65. przedstawiono wpływ, jaki na zdolność kredytową gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości może wywrzeć: z jednej strony wzrost dochodów o 10%, a z drugiej strony 10% wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Podsumowując – z dokonanych analiz, które przedstawiono graficznie na wykresach 4.61.– 4.65.,

wynika, iż w przypadku gospodarstw domowych w miastach średniej wielkości, sytuacja jest nieznacznie gorsza od występującej w miastach dużych.

Wzrost ceny mieszkania o 10% dotknie w największym stopniu gospodarstwa domowe o dochodach nieprzekraczających poziomu wynagrodzeń dla I kwartyla (gospodarstwa jednoosobowe) oraz dwukrotności I kwartyla w gospodarstwach o liczbie osób trzy, cztery i pięć w gospodarstwie. W najgorszej sytuacji są rodziny cztero- i pięcioosobowe. Przy takim wzroście ceny mieszkania, gospodarstwa czteroosobowe będą miały zdolność kredytową jedynie przy dochodach przekraczających dwukrotność mediany wynagrodzeń, a gospodarstwa pięcioosobowe jedynie przy dochodach przekraczających poziom dwukrotności III kwartyla wynagrodzeń. Natomiast wzrost wynagrodzeń o 10% poprawia istotnie zdolność kredytową gospodarstw domowych jedno-, dwu- i trzyosobowych.

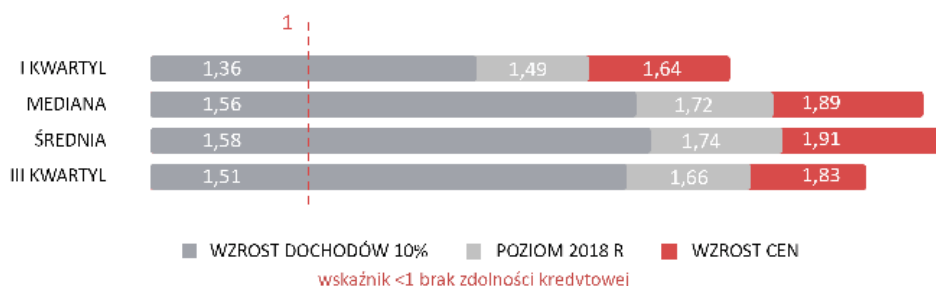
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 1-OSOBOWEGO - MIASTO ŚREDNIEJ WIELKOŚCI



Wykres 4.61. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw jednoosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

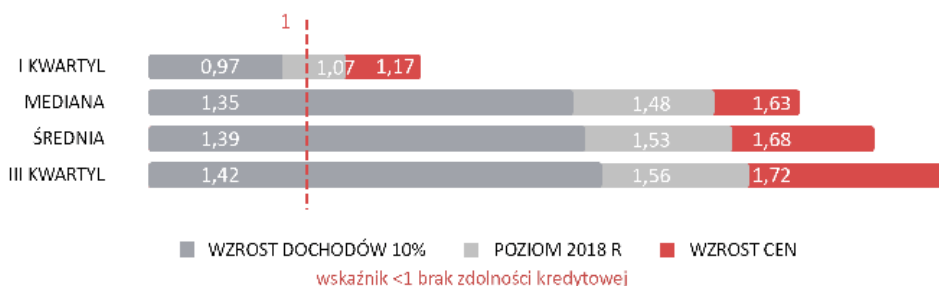
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 2-OSOBOWEGO - MIASTO ŚREDNIEJ WIELKOŚCI



Wykres 4.62. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw dwuosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

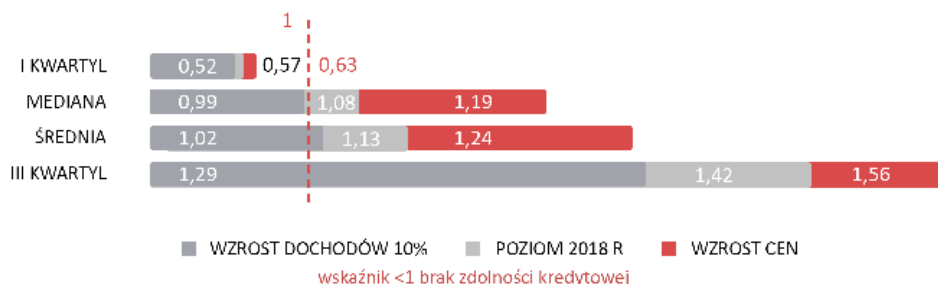
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 3-OSOBOWEGO - MIASTO ŚREDNIEJ WIELKOŚCI



Wykres 4.63. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw trzyosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

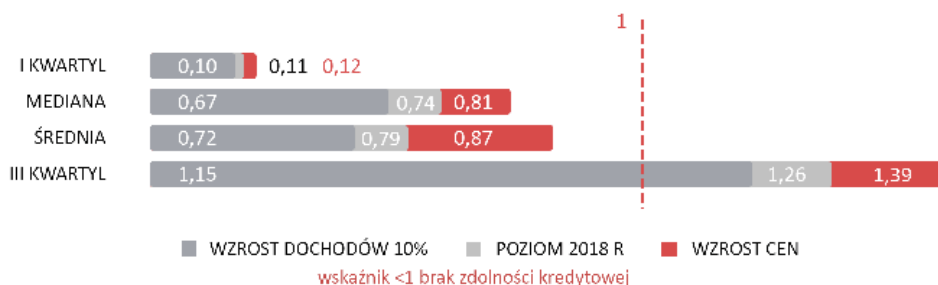
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 4-OSOBOWEGO - MIASTO ŚREDNIEJ WIELKOŚCI



Wykres 4.64. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw czteroosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 5-OSOBOWEGO - MIASTO ŚREDNIEJ WIELKOŚCI



Wykres 4.65. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw pięcioosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

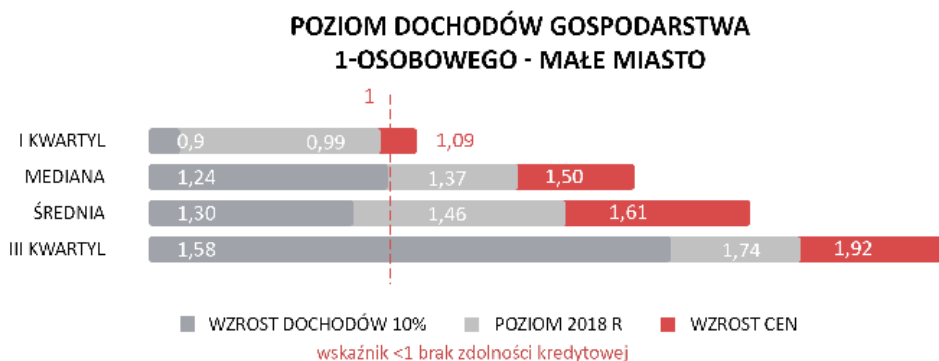
Identyczną analizę przeprowadzono w grupie miast małych. Na wykresach 4.66-4.70. przedstawiono wpływ, jaki na zdolność kredytową gospodarstw domowych w analizowanych miastach małych może wywrzeć: z jednej strony wzrost dochodów o 10%, a z drugiej strony 10% wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Jak wynika z przeprowadzonych analiz, wzrost cen mieszkań o 10% w małych miastach, w największym stopniu odczułyby gospodarstwa cztero- i pięcioosobowe. Na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² miałyby szansę jedynie w przypadku dochodów równych co najmniej wynagrodzeniom netto, odpowiadającym III kwartyłowi.



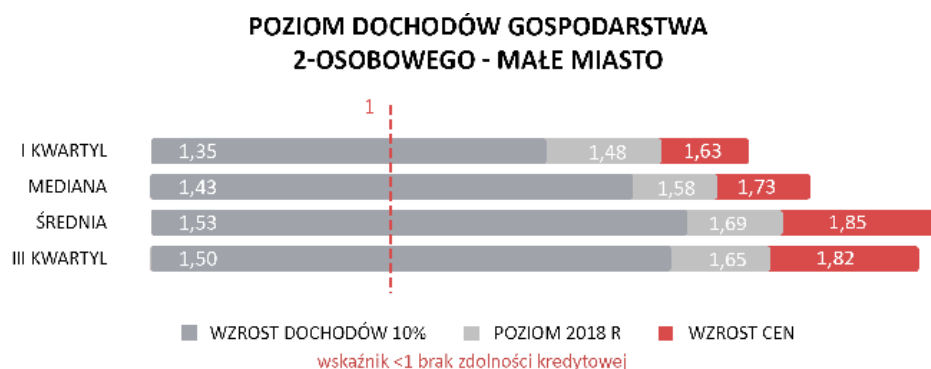
Wzrost wynagrodzeń o 10% poprawiłby zdolność kredytową wszystkich gospodarstw w małych miastach, z wyjątkiem gospodarstw czteroosobowych osiągających dochody na poziomie dwukrotności I kwartyła wynagrodzeń netto oraz gospodarstw pięcioosobowych osiągających dochody równe lub

większe od dwukrotności III kwartyła wynagrodzeń. Wzrost dochodów o 10% poprawiłby zdolność kredytową gospodarstw domowych z wyjątkiem gospodarstw pięcioosobowych osiągających dochody poniżej dwukrotności III kwartyła przeciętnych wynagrodzeń.



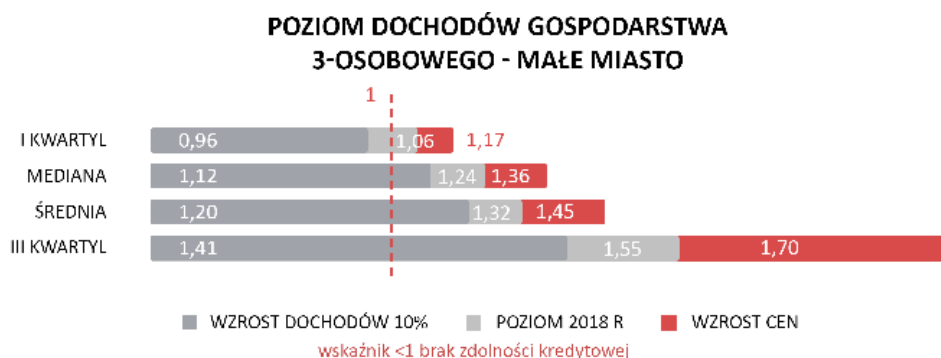
Wykres 4.66. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw jednoosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.67. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw dwuosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w małych miastach.

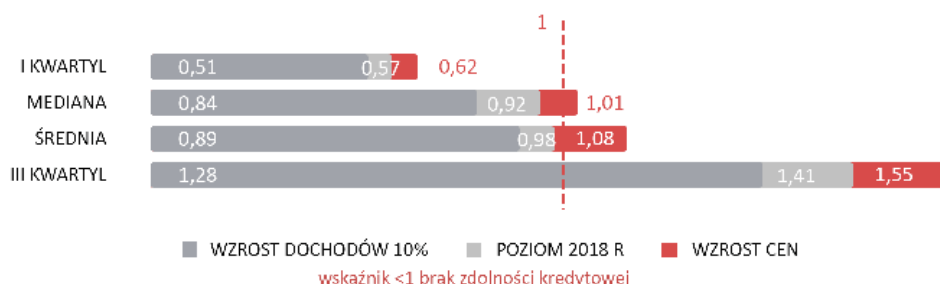
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.68. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw trzyosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w małych miastach

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

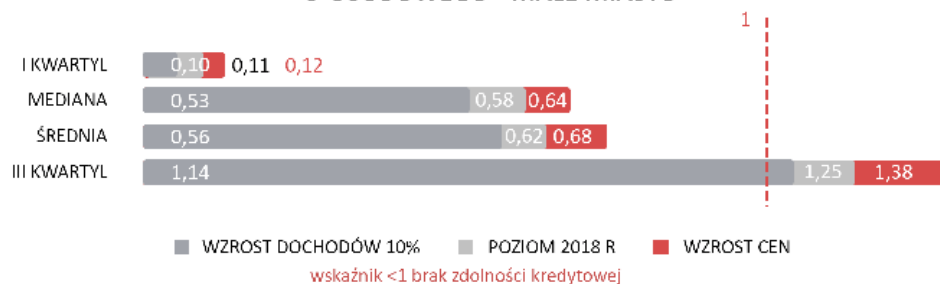
POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 4-OSOBOWEGO - MAŁE MIASTO



Wykres 4.69. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw czteroosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

POZIOM DOCHODÓW GOSPODARSTWA 5-OSOBOWEGO - MAŁE MIASTO



Wykres 4.70. Wrażliwość Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw pięcioosobowych na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

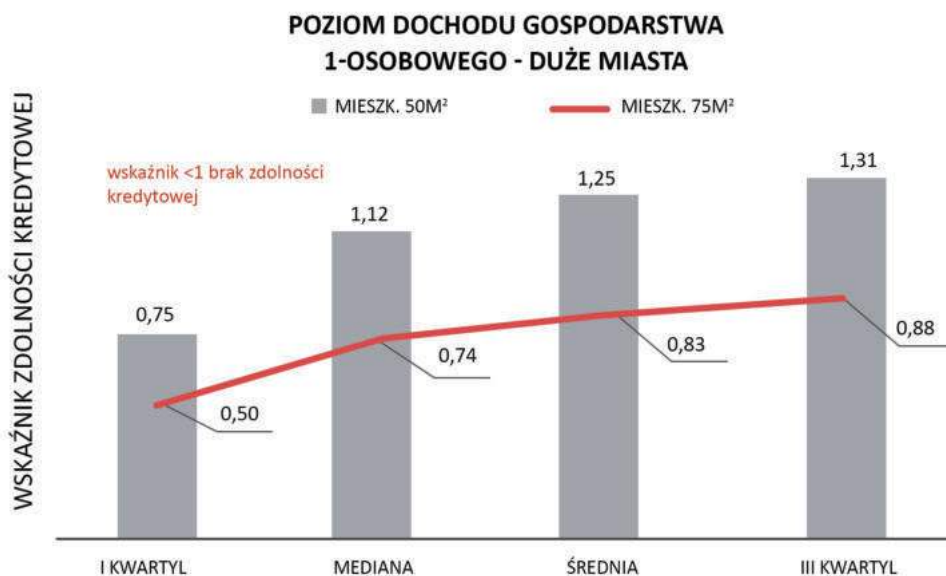
4.9. Zmiana zdolności kredytowej przy zakupie większego mieszkania

W analizach i prognozach rynku kredytów mieszkaniowych ważna jest także ocena, jak zmienia się zdolność kredytowa gospodarstw domowych, które chciałyby zakupić mieszkanie o powierzchni większej niż 50 m².

W tym celu przeprowadzono analizę porównawczą zdolności kredytowej gospodarstw domowych ubiegających się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² oraz o powierzchni 75 m², dla trzech kategorii badanych miast.

Wyniki analizy w odniesieniu do miast dużych przedstawiono na wykresach 4.71.-4.75.

Jak wynika z analizy i przyjętych założeń dochodowych, dotyczących dużych miast, żaden z typów gospodarstwa domowego nie miałby zdolności kredytowej na zakup mieszkania o powierzchni 75 m². Najtrudniejsza sytuacja byłaby w grupie gospodarstw osiągających dochody na poziomie I kwartyla wynagrodzeń netto (gospodarstwa jednoosobowe) oraz dwukrotności I kwartyla wynagrodzeń netto (pozostałe gospodarstwa). Gospodarstwa czteroosobowe i pięcioosobowe przy takim poziomie dochodów praktycznie nie mają żadnych szans na uzyskanie takiego kredytu mieszkaniowego. Nieco lepszą sytuację miałyby gospodarstwa osiągające dochody powyżej poziomu wynagrodzeń dla mediany i III kwartyla (gospodarstwa jednoosobowe) oraz ich dwukrotności w przypadku pozostałych typów gospodarstw.



Wykres 4.71. Zdolność kredytowa gospodarstwa 1-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.72. Zdolność kredytowa gospodarstwa 2-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak



Wykres 4.73. Zdolność kredytowa gospodarstwa 3-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.74. Zdolność kredytowa gospodarstwa 4-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.75. Zdolność kredytowa gospodarstwa 5-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w dużych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Identyczną analizę porównawczą zdolności kredytowej gospodarstw domowych ubiegających się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² oraz o powierzchni 75 m², przeprowadzono dla miast średniej wielkości. Jej wyniki przedstawiono na wykresach 4.76.–4.80.

Jak wynika z przedstawionych wykresów 4.76.–4.80. sytuacja w przypadku miast średniej wielkości wygląda nieco lepiej.

Wśród rodzin jednoosobowych szansę na kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania o powierzchni 75 m²



Wykres 4.76. Zdolność kredytowa gospodarstwa 1-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

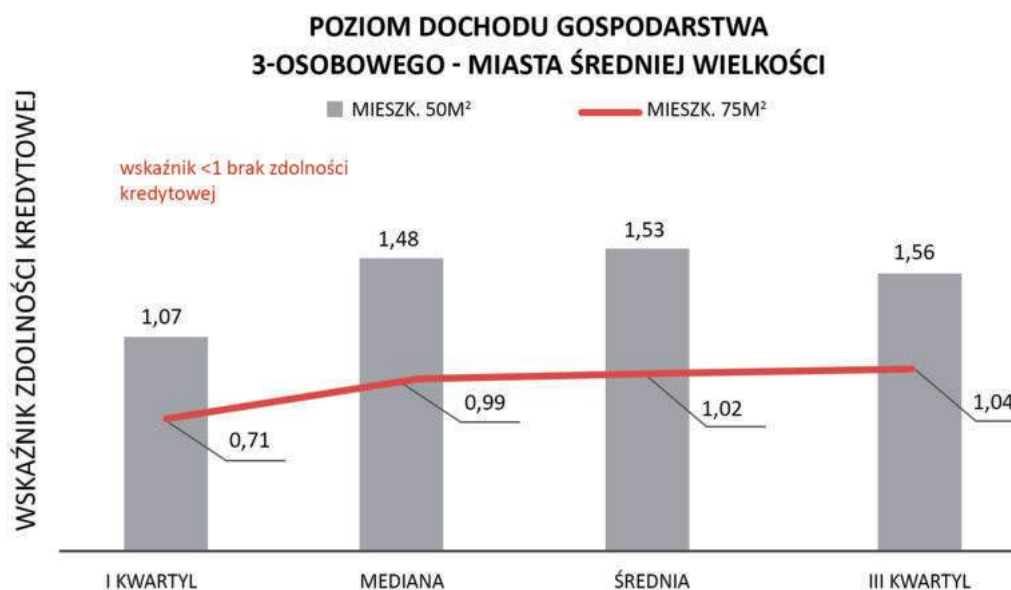


Wykres 4.77. Zdolność kredytowa gospodarstwa 2-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

zachowałyby rodziny o dochodach na poziomie III kwartyla wynagrodzeń i wyższych. Szansę na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup takiego mieszkania miałyby rodziny dwuosobowe, o dochodach równych medianie wynagrodzeń i wyższych. Wśród rodzin trzyosobowych taki kredyt mogłyby uzyskać te, których

dochody byłyby wyższe od dwukrotności średniego wynagrodzenia netto. Gospodarstwa cztero- i pięcioosobowe w miastach średniej wielkości nie byłyby w stanie uzyskać kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania o powierzchni 75 m² nawet przy dochodach na poziomie dwukrotności III kwartyla wynagrodzeń netto.



Wykres 4.78. Zdolność kredytowa gospodarstwa 3-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.79. Zdolność kredytowa gospodarstwa 4-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.80. Zdolność kredytowa gospodarstwa 5-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w miastach średniej wielkości.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Dla oceny sytuacji w miastach małych przeprowadzono taką samą analizę porównawczą zdolności kredytowej gospodarstw domowych, ubiegających się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² oraz o powierzchni 75 m². Jej wyniki przedstawiono na wykresach 4.81.–4.85.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w przypadku

małych miast, sytuacja pod względem zdolności kredytowej na zakup mieszkania o powierzchni 75 m² jest podobna, jak w miastach średniej wielkości.

Gospodarstwa jednoosobowe miałyby zdolność kredytową przy zakupie takiego mieszkania tylko w przypadku osiągnięcia dochodów równych lub wyższych III kwartyłowi wynagrodzeń netto.



Wykres 4.81. Zdolność kredytowa gospodarstwa 1-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.82. Zdolność kredytowa gospodarstwa 2-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.83. Zdolność kredytowa gospodarstwa 3-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.



Wykres 4.84. Zdolność kredytowa gospodarstwa 4-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w małych miastach

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

Najlepiej wypadają gospodarstwa dwuosobowe. W tej grupie zdolność kredytową zachowałyby rodziny osiągające dochody na poziomie nie mniejszym niż dwukrotności mediany wynagrodzeń. Rodziny trzyosobowe mogłyby się starać o kredyt mieszkaniowy jedynie przy dochodach wyższych od dwukrotności

III kwartyla wynagrodzeń netto. Rodziny cztero- i pięcioosobowe nawet przy dochodach równych dwukrotności III kwartyla wynagrodzeń nie miałyby szans na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania o powierzchni 75 m².



Wykres 4.85. Zdolność kredytowa gospodarstwa 5-osobowego przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² versus 75 m², w małych miastach.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z BDL, GUS oraz badania Sedlak&Sedlak.

4.10. Dostępność kredytów mieszkaniowych wg zawodów

W celu przeprowadzenia analiz porównawczych zdolności kredytowej rodzin, w której członek rodziny ubiegający się o kredyt należy do określonej grupy zawodowej, **Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK)** wyliczono w oparciu o średni miesięczny poziom wynagrodzeń netto dla danej grupy zawodowej oraz średnią krajową wartość mieszkania o powierzchni 50 m² w 2018 roku.

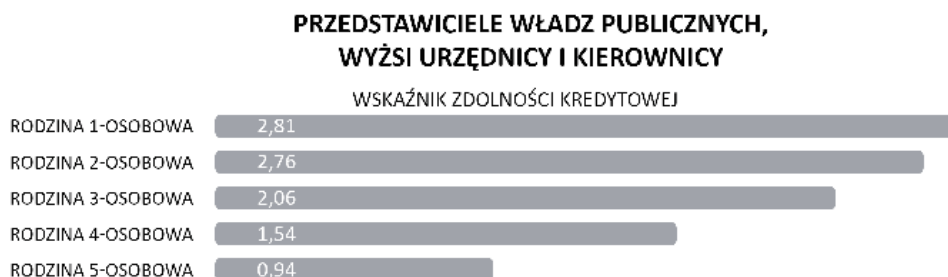
W grupie zawodowej przedstawicieli władz publicznych, wyższych urzędników i kierowników, dostępność kredytowa przy przyjętych założeniach jest wysoka, najwyższa dla rodzin 1-osobowych i najniższa dla rodzin 4-osobowych. Rodziny 5-osobowe nie miałyby zdolności kredytowej na zakup 50 m²

mieszkania, przy średnich cenach krajowych mieszkań.

W przypadku grupy zawodowej specjalistów na uzyskanie kredytu na mieszkanie 50 m² mogą liczyć rodziny jedno-, dwu- i trzyosobowe. Rodziny cztero- i pięciosobowe miałyby trudność w pozyskaniu kredytu.

Sytuacja w zakresie dostępności kredytowej w grupie techników i innego średniego personelu jest podobna, jak w grupie zawodowej specjalistów. Na kredyt mieszkaniowy nie mogą liczyć rodziny cztero- i pięciosobowe.

Sytuacja w grupie pracowników biurowych przedstawia się nieco gorzej. W tej grupie zawodowej tylko rodziny jedno- i dwuosobowe miałyby szansę na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania.



Wykres 4.86. Zdolność kredytowa w grupie zawodowej przedstawicieli władz publicznych, wyższych urzędników i kierowników.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

**SPECJALIŚCI****Wykres 4.87.** Zdolność kredytowa w grupie zawodowej specjalistów.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

TECHNICY I INNY ŚREDNI PERSONEL**Wykres 4.88.** Zdolność kredytowa w grupie zawodowej techników i innego personelu.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

PRACOWNICY BIUROWI**Wykres 4.89.** Zdolność kredytowa w grupie zawodowej pracowników biurowych.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

PRACOWNICY USŁUG I SPRZEDAWCY**Wykres 4.90.** Zdolność kredytowa w grupie zawodowej pracowników usług i sprzedawców.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

ROLNICY, OGRODNICY, LEŚNICY I RYBACY**Wykres 4.91.** Zdolność kredytowa w grupie zawodowej rolników, ogrodników, leśników i rybaków.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

W grupie zawodowej pracowników usług i sprzedawców przy przyjętych założeniach dochodowych oraz cenach mieszkań, żadna z typów rodzin nie miałaby szans na zakup 50 m² mieszkania.

W grupie zawodowej rolników, ogrodników, leśników i rybaków żadna z analizowanych typów rodzin nie miałaby szans na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup 50 m² mieszkania.

W grupie zawodowej robotników przemysłowych i rzemieślników szansę na uzyskanie kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² miałyby tylko rodziny jedno- i dwuosobowe.

Podobnie jak w grupie zawodowej robotników przemysłowych i rzemieślników, w grupie zawodowej operatorów i monterów maszyn i urządzeń tylko rodziny jedno- i dwuosobowe mogłyby liczyć na uzyskanie kredytu mieszkaniowego.

Przy przyjętych założeniach analizy bez szans na kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² są wszystkie rodziny, w których osoby wnioskujące o kredyt zaliczane są do grupy zawodowej pracowników wykonujących prace proste.

ROBOTNICY PRZEMYSŁOWI I RZEMIEŚNICY



Wykres 4.92. Zdolność kredytowa w grupie zawodowej robotników przemysłowych i rzemieślników.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

OPERATORZY I MONTERZY MASZYN I URZĄDZEŃ



Wykres 4.93. Zdolność kredytowa w grupie zawodowej operatorów i monterów maszyn i urządzeń.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.

PRACOWNICY WYKONUJĄCY PRACE PROSTE



Wykres 4.94. Zdolność kredytowa w grupie zawodowej pracowników wykonujących prace proste.

Źródło: obliczenia własne na podstawie BDL, GUS.



4.11. Wnioski

1. Jak wynika z przedstawionej analizy, grupami zawodowymi najbardziej narażonymi na wykluczenie w zakresie kredytów mieszkaniowych, są trzy grupy zawodowe: grupa 5. Pracownicy usług i sprzedawcy, grupa 6. Rolnicy, ogrodnicy, leśnicy i rybacy oraz grupa 9. Pracownicy wykonujący prace proste. Najmniej zagrożona wykluczeniem jest grupa zawodowa 1. Przedstawiciele władz publicznych, wyżsi urzędnicy i kierownicy.
2. W miastach dużych tylko rodziny jedno- i dwuosobowe miałyby szansę na kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania o powierzchni 50 m², przy przyjętych założeniach dochodowych i średnich cenach za 1 m² mieszkania. W przypadku rodzin trzyosobowych taką szansę miałyby jedynie rodziny mieszkające w Łodzi i Szczecinie. W tej grupie miast rodziny cztero- i pięcioosobowe należą do wykluczonych w zakresie możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego na takie mieszkanie.
3. W grupie miast średniej wielkości szansę na kredyt mieszkaniowy miałyby rodziny jedno- i dwuosobowe, jak również trzyosobowe z wyjątkiem takich miast jak: Białystok, Lublin i Gdynia. Rodziny cztero- i pięcioosobowe należą do grupy wykluczonych w zakresie możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego na takie mieszkanie.
4. W grupie małych miast, przy przyjętych założeniach, na wykluczenie w zakresie kredytów mieszkaniowych narażone są rodziny trzy-, cztero- i pięcioosobowe. Jedynie rodziny jedno- i dwuosobowe miałyby szansę na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m².
5. Na podstawie wartości analizowanego wskaźnika WZK można stwierdzić, że rodziny cztero- i pięcioosobowe to grupa wykluczonych w zakresie możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego na przeciętnej wielkości mieszkanie zarówno w miastach małych, średniej wielkości jak i dużych.
6. Sytuacja wykluczenia w zakresie możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego na przeciętnej wielkości mieszkanie jest determinowana wysokością wynagrodzeń, cenami mieszkań oraz kosztami utrzymania. Rosnące przeciętne wynagrodzenie pozytywnie skorelowane z wielkością miasta jest równoważone rosnącymi kosztami utrzymania oraz jeszcze szybciej rosnącymi cenami za m² powierzchni mieszkalnej, również pozytywnie skorelowanymi z wielkością miasta.



Podaż mieszkań na wynajem





5.1. Wprowadzenie

Badanie dotyczące podaży mieszkań na rynku najmu wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz ofert dla poszczególnych badanych miast.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o dane zebrane na Portalu Internetowym „OTO Dom” z ofert dostępnych między grudniem 2019 a lutym 2020, natomiast ceny porównano w okresie: sierpień 2019 – luty 2020.

Szczegółowe dane dotyczące cen wynajmu mieszkań w miastach dużych, zestawiono w tabelach uwzględniając różnorodność cenową najmu w poszczególnych dzielnicach. Natomiast dla miast średnich i małych podano wielkości uśrednione dla całego miasta. Równocześnie do analizy zaproponowano dwa wskaźniki:

1. **Wskaźnik dostępności wynajmu – Wdw** – obrazujący liczbę wszystkich dostępnych mieszkań na wynajem w badanym okresie, w przeliczeniu na 10.000 mieszkańców danego miasta;
2. **Wskaźnik dostępności czynszowej najmu – Wdcn** – obrazujący stosunek średniej ceny najmu mieszkania dwupokojowego, do dochodu per capita w danym mieście, w procentach.

Zebrane dane przedstawiono w podziale na miasta duże, średnie i małe z wybranych do badań 50 miast.

5.2. Miasta duże

Warszawa

Warszawa jest pierwszym miastem w Polsce pod względem dochodu per capita (7747,11 zł), a rynek najmu w stolicy jest największym z tego typu rynków. Na 25072 ogłoszenia umieszczone na portalu OTO Dom z wszystkich miejscowości w Polsce, 7376 (29,4%) pochodzi z Warszawy. Warszawski rynek najmu odnotowuje bardzo zróżnicowane ceny, nie tylko w zakresie wielkości mieszkania, ale przede wszystkim ze względu na położenie nieruchomości w poszczególnych obszarach i dzielnicach miasta.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Warszawy wynosi: 41,48

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wyniósł: 41,51%

Należy zwrócić uwagę na niestabilność cen w badanym okresie (01.08.2019 – 01.02.2020). Występuje zauważalny spadek cen w segmencie mieszkań najmniejszych – jednopokojowych, niezależnie od położenia mieszkań na terenie miasta.

Podobnie jest z wynajmem mieszkań dwupokojowych. Możemy natomiast zaobserwować wzrost zainteresowania wynajmem mieszkań trzypokojowych, niemalże we wszystkich dzielnicach.

Najszerza oferta w badanym okresie ulokowana była na obszarach: Powiśla, w centrum miasta i Starówki. Najwyższe ceny zanotowano w obszarach: wzdłuż obu linii metra, przy modnych ulicach (np. Złota) oraz w pobliżu Centrum Nauki Kopernik.

Interesujący jest fakt, iż ceny mieszkań rosną przede wszystkim w segmencie mieszkań najdroższych, najbardziej ekskluzywnych, dobrze wyposażonych. Niższym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o gorszym standardzie. Jak można wnioskować, w tym przypadku niska cena nie jest atutem dla najmu.

Warszawa w swojej ofercie posiada również najwięcej mieszkań na wynajem z czterema (176) i pięcioma pokojami (24), chociaż nie jest to liczba duża w stosunku do oferty wszystkich mieszkań, gdyż udział mieszkań dużych stanowił 2,71% w liczbie wszystkich ofert.

Taki stan rzeczy wskazuje na zmianę struktury społeczno – ekonomicznej najmu. Istotnym czynnikiem jest bogacenie się mieszkańców Warszawy, przy czym nie muszą to być rdzenni mieszkańcy miasta, lecz także, a może przede wszystkim, dobrze opłacani cudzoziemcy, tzw. ekspaci, zatrudniani w firmach zlokalizowanych w Warszawie, głównie międzynarodowych. Wyższe od przeciętnych zarobki wpływają na chęć zamieszkania w mieszkaniach większych, o wyższym standardzie. Niemniej jednak, najwięcej mieszkań występuje w segmencie mieszkań dwupokojowych. Ich ceny wahają się średnio od 2500 zł do ok. 5000 zł, przy cenie za metr od ok. 52 zł/m² do przeszło 80 zł /m². W segmencie mieszkań trzypokojowych różnica między mieszkaniami najtańszymi, a najdroższymi wynosi ponad 2200 zł.

**Tabela 5.1.** Oferty mieszkań na wynajem w Warszawie

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Średnia cena m ² / liczba pokoi	Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8	
7376	Warszawa	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje				
722	1	2 098,29			68,21	s		
		2 146,49			70,57	s		
		2 174,10			77,82	s		
		2 741,92			78,67	s		
3523	2		2 804,99		62,20	s		
			2 561,00		52,43	s		
			3 046,99		68,30	s		
			3 277,24		58,94	s		
			3 208,60		64,31	w		
			2 561,00		52,43	s		
			4 365,25		85,35	s		Powіśle – wysokie ceny
			4 727,27		83,52	s		
			2 768,71		57,13	w		
			2 170,69		49,21	b/z		
			2 068,14		43,97	w		
			5 031,82		80,46	w		
			3 215,97					średnia
2031	3			5 436,52	63,79	w		Najwyższe ceny, okolice metra, Powiśle
				5 122,67	56,56	w		(okolice
				8 083,66	81,49	w		Centrum Nauki
				6 352,43	64,46	s		Kopernik)
				4 603,83	58,39	s		Śródmieście,
				6 632,41	75,99	w		„modne”
				8 083,66	81,49	w		obszary miasta.
176	4							
24	5							

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność grudzień: 2019 – luty 2020).



Kraków

Kraków jest czwartym miastem pod względem dochodu per capita w Polsce (5605,84 zł), natomiast pod względem liczby ofert mieszkań na wynajem plasuje się na drugim miejscu. W badanym okresie oferował najmu 3631 mieszkań. Najwięcej ofert zostało

postawionych do dyspozycji osobom zainteresowanym wynajmem mieszkań dwupokojowych.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Krakowa wynosi: 47,09

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 40,5%

Tabela 5.2. Oferty mieszkań na wynajem w Krakowie

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
3631	Kraków	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
593	1	1 679,61			56,12	s	
		1 585,72			54,15	s	
		1 731,41			59,28	s	
		1 884,23			61,52	s	
1981	2		2 191,06		47,69	w	
			2 430,65		52,01	w	
			2 016,42		44,17	w	Centrum, Stare Miasto
			2 277,40		49,80	w	
			2 439,37			s	średnia
820	3			3 079,10	43,00	w	
				4 838,05	65,24	w	
				3 280,36	46,24	s	
				4 444,16	53,55	w	
				3 406,70	50,42	w	
187	4						
38	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

Segment mieszkań dwupokojowych w Krakowie wykazał wzrost cen w całym badanym okresie, za wyjątkiem mieszkań usytuowanych w obszarze centrum i Starego Miasta. Mieszkania jednopokojowe wykazały tendencję zniżkową (593 mieszkania). Natomiast segment mieszkań trzypokojowych, podobnie jak

segment dwupokojowy, wykazał tendencję wzrostową. Amplituda między cenami średnimi mieszkań dwupokojowych w Krakowie wynosiła ok. 1200 zł. Natomiast różnica średniej za metr wahała się w okolicach 7 zł. Mieszkania cztero- i pięciopokojowe miały 6,19% udziału w liczbie ofert.

**Wrocław**

Wrocław jest drugim miastem w Polsce pod względem osiąganego miesięcznego dochodu na głowę mieszkańca (5805,25 zł), ale trzecim pod względem liczby mieszkań oferowanych na wynajem – 2422. Rozkład cen ofertowych mieszkań

na wynajem we Wrocławiu przedstawia tabela nr 5.3.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Wrocławia wynosi: 37,8

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 37,66%

Tabela 5.3. Oferty mieszkań na wynajem we Wrocławiu

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
2422	Wrocław	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
1378	1	1 700,84			58,01	s	
		1 597,12			55,77	s	
		1 691,56			58,37	s	
1981	2		2 146,53		47,18	s	
			2 370,15		50,76	s	
			2 043,31		45,15	s	
			2.186,66			s	średnia
546	3			2 328,46	39,06	s	
				3 680,10	49,32	s	
				3 150,59	47,36	s	
99	4						
10	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

We Wrocławiu możemy zaobserwować spadek cen we wszystkich segmentach mieszkań przeznaczonych na wynajem, niezależnie od położenia oferowanego lokum. Najwięcej mieszkań zostało zaofertowanych w segmencie drugim – czyli mieszkań dwupokojowych; najmniej – w segmencie mieszkań jednopokojowych. Różnica cenowa ofert w poszczególnych zakresach cenowych, dla poszczególnych

segmentów wynosi: w segmencie pierwszym – mieszkania jednopokojowe ok. 100 zł, w segmencie drugim ok. 220 zł, w segmencie trzecim ok. 500 zł. Średnia cena mieszkania dwupokojowego we Wrocławiu jest niższa niż średnia cena mieszkania dwupokojowego w Krakowie. Miasto oferuje również na wynajem mieszkania cztero- i pięciopokojowe, które miały 4,5% udział w liczbie ofert.



Poznań

Poznań, posiadający w ofercie 1220 mieszkań na wynajem, jest czwartym pod tym względem miastem w Polsce. Natomiast osiągnięty przez miasto dochód per capita (5592,46 zł) stawia miasto na piątej pozycji wśród miast dużych.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Poznania wynosi: 22,74

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 34,88%

Tabela 5.4. Oferty mieszkań na wynajem w Poznaniu

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1220	Poznań	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
238	1	1 399,79			50,33	s	
		1 286,96			45,22	s	
		1 549,61			48,04	w	
		1 414,47			52,06	w	
		1 627,86			56,86	s	
671	2		1 721,43		37,05	s	
			1 917,26		40,87	s	
			1 873,52		41,06	s	
			2 159,79		43,24	w	
			2 011,16		42,22	s	
			1 620,31		34,30	s	
			2 351,50		50,62	w	
			1950,75				średnia
255	3			2 484,77	36,55	s	
				3 035,38	45,46	s	
				3 159,09	39,78	w	
				1 879,63	30,52	s	
27	4						
5	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

Rynek najmu w Poznaniu charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. W każdym z badanych segmentów możemy znaleźć obszary miasta, w których średnie cen spadały lub rosły. Poznań, tak jak wcześniej wymienione miasta, najwięcej ofert posiada w segmencie mieszkań dwupokojowych, a najmniej – jednopokojowych. Oferty obejmują również mieszkania pięciopokojowe i czteropokojowe, jednak w bardzo niskiej liczbie. Ich udział w całkowitej liczbie ofert wynosił 2,62%. Różnica

w segmencie mieszkań jednopokojowych, pomiędzy średnią cen najniższych i najwyższych wynosi ok. 230 zł. Oferta mieszkań dwupokojowych to amplituda wielkości ok. 730 zł. Natomiast różnica cenowa w segmencie mieszkań trzypokojowych to ok. 1300 zł. Warto zauważyć, iż zarówno w segmencie mieszkań dwupokojowych, jak i trzypokojowych, mieszkania o najwyższej średniej wartości odnotowują stałą tendencję wzrostową, co może świadczyć o zmianie preferencji najemcy.



Gdańsk

Gdańsk jest trzecim w Polsce miastem pod względem osiąganego dochodu per capita (5617,72 zł), ale pod względem liczby ofert mieszkań na wynajem zajmuje pozycję piątą (1060). Szczegóły ofert przedstawiono w tabeli nr 5.5.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Gdańska wynosi: 22,71

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 42,73%

Tabela 5.5. Oferty mieszkań na wynajem w Gdańsku

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1060	Gdańsk	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
105	1	1 667,73			56,44	s	
		1 760,18			56,71	s	
		2 042,50			64,82	s	
		1 660,43			55,62	w	
762	2		1 832,14		44,82	s	
			2 263,17		52,33	s	
			2 324,59		50,79	s	
			3 095,00		58,68	w	
			2 519,20		53,35	s	
			2 371,62		52,21	s	
			2 400,95				średnia
254	3			3 302,67	46,97	s	
				3 389,81	51,51	s	
				3 133,48	45,14	s	
				3 775,48	51,99	s	
10	4						
5	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

Rynek ofert najmu w Gdańsku w badanym okresie wykazywał przede wszystkim tendencję spadkową. Jedynie mieszkania najdroższe, jednopokojowe oraz dwupokojowe osiągają niezmienny wzrost cen najmu. Najwięcej ofert zostało przedstawionych w segmencie mieszkań dwupokojowych, najmniej w ofercie mieszkań jednopokojowych. W ofertach wynajmu pozostawiono również

do dyspozycji mieszkania czteropokojowe i pięciopokojowe, jednak w niewielkiej ilości (udział we wszystkich ofertach – 1,41%). Różnica w średnich cenach mieszkań jednopokojowych wynosi ok. 380 zł. Ok. 1600 zł – to amplituda dla mieszkań dwupokojowych, natomiast różnica w przedziale mieszkań trzypokojowych wynosi jedynie 450 zł.



Łódź

Łódź jest szóstym w Polsce miastem pod względem osiąganego dochodu per capita (4661,47 zł) oraz pod względem liczby ofert mieszkań na wynajem (805), natomiast z największym udziałem mieszkań cztero- i pięciopokojowych (8,07%). Szczegóły ofert przedstawiono w tabeli nr 5.6.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Łodzi wynosi: 11,74

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 44,06%.

Tabela 5.6. Oferty mieszkań na wynajem w Łodzi

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
805	Łódź	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
140	1	1 270,17			54,00	w	
		1 126,32			53,02	w	
421	2		2 277,12		46,16	w	
			2 049,89		44,05	w	
			1 790,24		36,41	w	
			2 054,08				średnia
182	3			2 790,75	39,05	w	
				3 037,26	38,73	w	
54	4						
11	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

W Łodzi, jako jedynym z dużych, badanych miast, odnotowano tendencję wzrostową cen wynajmowanych mieszkań we wszystkich segmentach mieszkań oferowanych na rynku. Różnica między cenami mieszkań na wynajem w poszczególnych segmentach wynosiła ok. 1000 zł. Natomiast ceny w ramach poszczególnych segmentów różniły się między sobą

nieznacznie, co wskazuje raczej na jednorodnego klienta. Podobnie, jak w innych miastach, najwięcej mieszkań oferowanych było w segmencie mieszkań dwupokojowych. Biorąc pod uwagę powyższe analizy, można wnioskować, iż rynek mieszkaniowy w Łodzi jest chłonny we wszystkich rodzajach mieszkań przeznaczonych na wynajem.



Szczecin

Grupę 7 największych miast Polski zamyka Szczecin, który posiadał 497 ofert mieszkań na wynajem, przy dochodzie na głowę mieszkańca wynoszącym 4572,63 zł. Szczegóły ofert przedstawiono w tabeli nr 5.7.

Wskaźnik dostępności wynajmu dla Szczecina wynosi: 11,6

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 42,50%.

Tabela 5.7. Oferty mieszkań na wynajem w Szczecinie

Ilość ofert w mieście/ liczba pokoi	Miasto/ liczba pokoi	Średnia cena mieszkania w wybranych dzielnicach/ liczba pokoi				Tendencja (01.08.2019 – 01.02.2020)	Uwagi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	Średnia cena m ² / liczba pokoi	spadek (s) /wzrost (w)/ bez zmian (b/z)	
1	2	3	4	5	6	7	8
497	Szczecin	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje			
60	1	1 361,4			44,76	s	
			2 071,40		46,62	w	
			1 989,49		42,69	w	
236	2		1 769,55		42,50	s	
			1 943,48				średnia
199	3			2 697,27	37,94	s	
				2 595,16	37,88	w	
				3 077,39	40,07	w	
29	4						
1	5						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: dane z portalu OTO dom (dostępność: grudzień 2019 – luty 2020).

Szczeciński rynek najmu charakteryzuje się dużą zmiennością we wszystkich segmentach. Najwięcej mieszkań zostało zaoferowanych w segmencie mieszkań dwupokojowych, najmniej ofert to mieszkania jednopokojowe. Segment mieszkań jednopokojowych w badanym okresie charakteryzował się spadkiem cen. W segmencie mieszkań dwupokojowych i trzypokojowych, wzrost odnotowano w obszarze mieszkań najdroższych. Różnica cenowa w segmencie mieszkań dwupokojowych wynosi ok. 300 zł, natomiast w segmencie mieszkań trzypokojowych ok. 400 zł. W badanym

okresie miasto oferuje również mieszkania czteropokojowe i pięciopokojowe, których łączny udział w ofercie wszystkich mieszkań na wynajem stanowi 6,03%.

Zestawienia podsumowujące kwestię dostępności mieszkań na wynajem w dużych miastach, zarówno ilościowe, jak i cenowe, zawarto w tabeli 5.8., natomiast wskaźniki dostępności wynajmu (Wdw) w poszczególnych miastach dużych, zostały zilustrowane na wykresie 5.1., a dostępności czynszowej najmu (Wdcn) na wykresie 5.2.

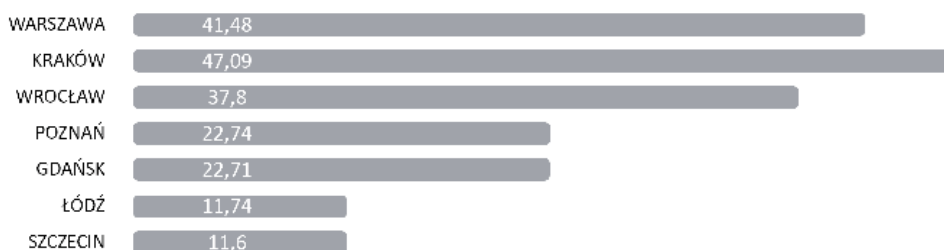
**Tabela 5.8** Zestawienie dwóch wskaźników dostępności dla dużych miast

Miasto	Wskaźnik dostępności wynajmu (Wdw)	Wskaźnik dostępności czynszowej najmu (Wdcn) w %
Warszawa	41,48	41,51
Kraków	47,09	40,50
Wrocław	37,80	37,66
Poznań	22,74	34,88
Gdańsk	22,71	42,73
Łódź	11,74	44,06
Szczecin	11,60	42,50

Źródło: Obliczenia własne

Liczba dostępnych mieszkań na wynajem, wyrażona we wskaźniku obrazującym ilościową dostępność mieszkań na wynajem, w przeliczeniu na 10 tysięcy mieszkańców miasta, jest największa w Krakowie, który dominuje przed Warszawą i Wrocławiem. Następne dwa miasta – Poznań i Gdańsk – oferują dużo mniej mieszkań na wynajem, zatem wskaźnik ten jest

znacznie niższy, pomimo mniejszej liczby ludności w tych miastach. Łódź i Szczecin jawią się jako peryferyjne ze swoimi wskaźnikami nieprzekraczającymi 12 mieszkań na 10 tysięcy mieszkańców. Biorąc pod uwagę stały wzrost cen mieszkań w Łodzi można przyjąć, iż chłonność rynku w obszarze wynajmu nadal jest znaczna.

WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI WYNAJMU**Wykres 5.1.** Wskaźnik dostępności wynajmu (Wdw) w dużych miastach

Źródło: Obliczenia własne

WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI CZYNSZOWEJ NAJMU**Wykres 5.2.** Wskaźnik dostępności czynszowej najmu (Wdcn) w dużych miastach

Źródło: Opracowanie własne



Natomiast wskaźnik dostępności czynszowej najmu (Wdcn), kształtuje się inaczej. Tylko w dwóch miastach wynosi on poniżej 40%, a mianowicie – najniższy jest w Poznaniu (34,88%) oraz we Wrocławiu (37,66%). Najwyższy wskaźnik ukształtował się w miastach o małej ofercie, czyli w Łodzi (44,06%) oraz w Szczecinie (42,50%).

Zjawiska te należałoby bacznie obserwować, a ich przyczyny warto byłoby poddać dogłębniejszemu zbadaniu. Wydaje się jednakże, iż przypadki Łodzi i Szczecina na tle pozostałych miast świadczą o tym, że mała podaż mieszkań na wynajem powoduje zwiększone ceny najmu. Te zaś najprawdopodobniej spowodują przyrost podaży.

5.3. Miasta średniej wielkości

Miasta średnie przedstawiono w kolejności alfabetycznej.

Białystok

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.613,51 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 178 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,98

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 33,83%.

Bielsko-Biała

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.626,11 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 141 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 8,23

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 33,28%

Bydgoszcz

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.755,19 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 712 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 20,33

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 39,01%

Częstochowa

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.887,42 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 233 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 10,48

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 43,47%

Dąbrowa Górnicza

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.708,32 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 23 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 1,91

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 32,81%

Elbląg

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.400,21 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 15 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 1,24

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 36,44%



Gdynia

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.926,94 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 397

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 16,11

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 56,91%.

Katowice

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.967,44

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 605 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 20,54

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 36,35%.

Gliwice

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.097,27 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 282

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 15,68

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 39,30%.

Kielce

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.421,38 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 150 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 7,66

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 29,85%.

Gorzów Wielkopolski

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.348,82 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 71 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,72

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 32,24%.

Koszalin

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.232,50 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 46

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 4,28

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 28,85%.

Kalisz

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.656,26 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 55

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,44

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 36,64%.

Lublin

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.212,15

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 405 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 11,92

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 48,43%.

**Olsztyn**

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.417,28 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 74 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 4,29

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 27,98%.

Rybnik

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.406,32 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 73 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,26

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 31,59%.

Opole

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.592,47 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 164 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 12,79

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 27,70%.

Rzeszów

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.589,54 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 377 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 19,68

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 31,92%.

Płock

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.755,69 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 56 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 4,66

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 27,61%.

Tarnów

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.176,79 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 17 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 1,55

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 45,96%.

Radom

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.474,19 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 67 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 3,14

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 35,42%.

Toruń

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.517,01 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 205 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 10,14

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 34,29%.

**Tychy**

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.553,53 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 92 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 7,19

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 31,56%.

Włocławek

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.177,26 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 56 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,05

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 25,81%.

Zielona Góra

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.551,32

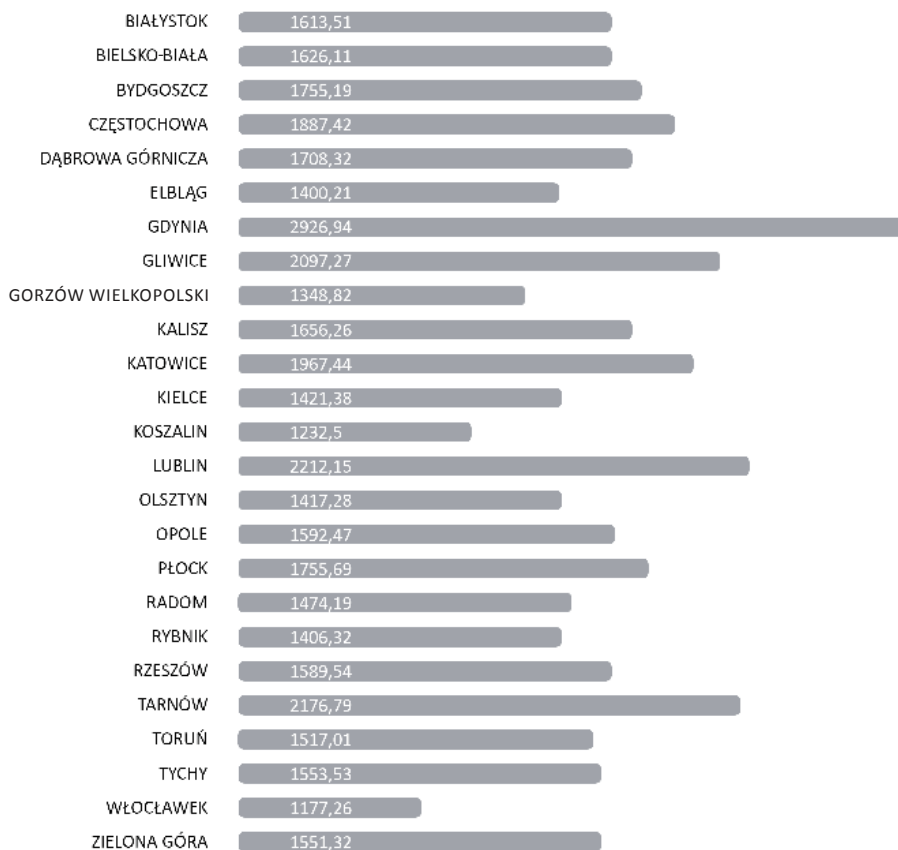
Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 106 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 7,55

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 32,88%.

Jak wynika z prezentowanego wykresu, wśród miast średnich, najwyższe ceny najmu wykazywały takie miasta, jak: Gdynia, Lublin, Tarnów, Gliwice, Katowice. Natomiast najniższe: Włocławek, Koszalin, Gorzów Wielkopolski, Elbląg i Rybnik. O ile ceny mieszkań w Gdyni, jako części Trójmiasta, nie wzbudzają kontrowersji, o tyle ceny mieszkań w Lublinie, Tarnowie i Gliwicach mogą wywołać zdziwienie. Należy również zwrócić uwagę na olbrzymią różnicę ceny najmu mieszkań w Gdyni, w stosunku do pozostałych miast średniej wielkości.

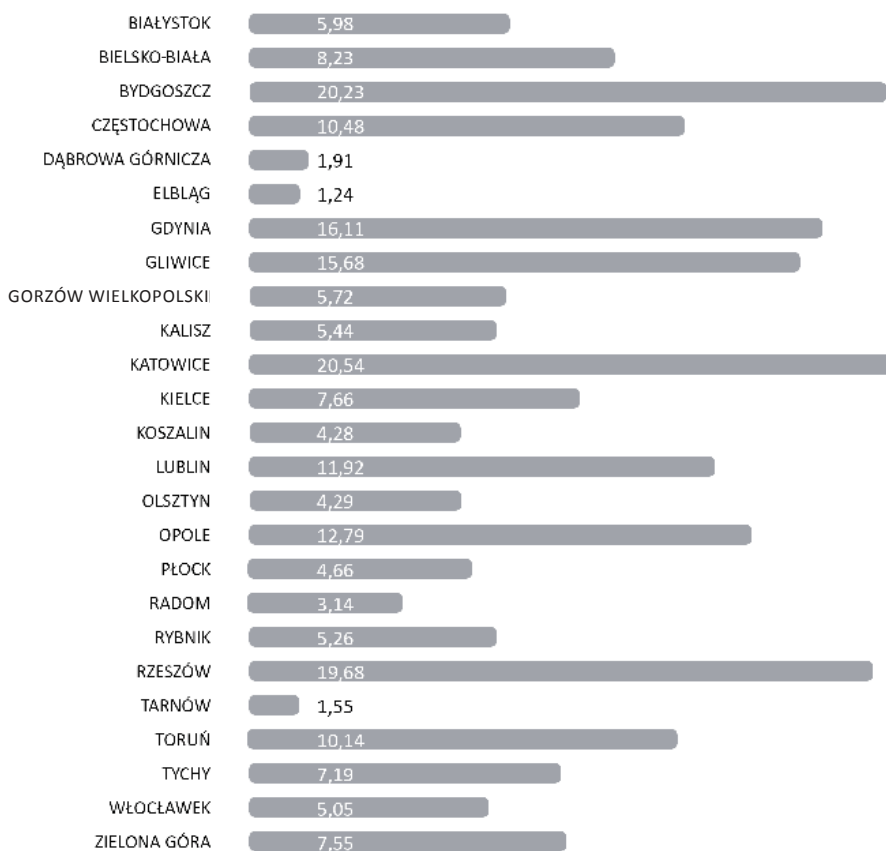
Ceny dla wszystkich badanych miast średnich, przedstawia wykres 6.3.

ŚREDNIA CENA WYNAJMU MIESZKANIA DWUPOKOJOWEGO W ZŁ

Wykres 5.3. Średnia cena wynajmu mieszkania dwupokojowego w miastach średniej wielkości.

Źródło: Opracowanie własne

WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI WYNAJMU



Wykres 5.4. Wskaźnik dostępności wynajmu w miastach średniej wielkości.

Źródło: Opracowanie własne

Wskaźniki dotyczące ilościowej i cenowej dostępności mieszkańców na wynajem przedstawiono na wykresach: 5.4 – 5.5.

Wnioski

Biorąc pod uwagę zaproponowane wskaźniki, wyliczone na podstawie dostępnych danych, należy wskazać, że najwyższy wskaźnik dostępności czynszowej najmu, przekraczający połowę dochodów, występuje w Gdyni, gdzie osiągnął on 56,91%. W trzech innych miastach wskaźnik ten przekroczył 40%.

Są to:

- Lublin – 48,43%;
- Tarnów – 45,96%;
- Częstochowa – 43,47%.

Z kolei najniżej, czyli najkorzystniej dla najmuujących, wskaźnik ten ukształtował się w 6 miastach, którymi są:

- Włocławek – 25,81%;
- Płock – 27,61%;
- Opole – 27,70%;
- Olsztyn – 27,98%;

– Koszalin – 28,85%;

– Kielce – 29,85%.

Średnie oferty czynszowe mieszkań na wynajem z ostatnich 6 wymienionych miast spełniają wymogi tzw. mieszkań dostępnych, czyli takich, w których czynsz nie powinien przekraczać 30% dochodu osiąganego przez najemców. Z drugiej strony mieszkania o tak niskich czynszach mogą nie gwarantować satysfakcjonującego zwrotu dla inwestorów oraz zmniejszają możliwości spłaty kredytu, jeśli mieszkania te były przez inwestorów kupione z wykorzystaniem kredytu bankowego. Pierwsze cztery miasta wskazują wyraźnie na korzystną opcję inwestycyjną w mieszkania na wynajem.

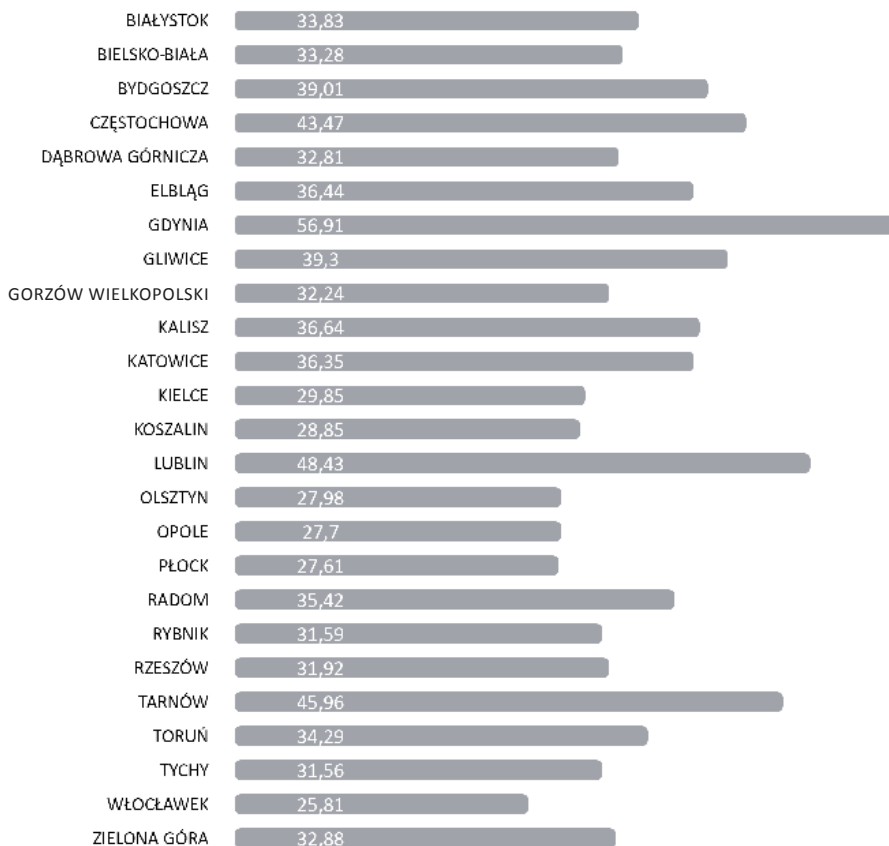
Warto także zwrócić uwagę na dostępność ilościową. Wskaźnik 20 mieszkań na 10 tysięcy mieszkańców przekroczyły tylko:

Katowice – 20,54;
Bydgoszcz – 20,33;

a bardzo zbliżył się do tego progu Rzeszów, osiągając wskaźnik 19,68. Były to więc wskaźniki zbliżone do wykazanych dla Poznania i Gdańska, a znacznie przekraczające wskaźniki dla Łodzi i Szczecina (ok. 12,0).



WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI CZYNSZOWEJ NAJMU (WDCN) %

**Wykres 5.5.** Wskaźnik dostępności czynszowej w miastach średniej wielkości.

Źródło: Opracowanie własne

Najniższy wskaźnik dostępności mieszkań na wynajem, poniżej 5 mieszkań na 10 tysięcy mieszkańców, odnotowano w:

Elblągu – 1,24;
Tarnowie – 1,55;
Dąbrowie Górniczej – 1,91;
Radomiu – 3,14;
Koszalinie – 4,28;
Olsztynie – 4,29;
Płocku – 4,66

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,17

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 49,89%

Jelenia Góra

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.439,00 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 41 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 5,15

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 35,51%

5.4. Miasta małe

Miasta małe podano w kolejności alfabetycznej:

Biała Podlaska

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.034,89 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 1 oferta

Konin

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.715.89



Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 6

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,80

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 34,45%

Krosno

Z powodu braku ofert, żaden wskaźnik nie może być ustalony.

Legnica

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.630,85 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 114 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 11,42

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 38,91%

Leszno

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.245,00 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 102 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 15,94

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 27,77%

Łomża

Z powodu braku ofert, żaden wskaźnik nie może być ustalony.

Nowy Sącz

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.176,79 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 17 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 2,02

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 41,84%.

Ostrołęka

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 3.127,00 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 5 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,96

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 60,45%.

Piotrków Trybunalski

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.985,56 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 5 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,67

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 44,90%.

Przemyśl

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.544,74 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 6 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,97

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 35,44%.

Skierniewice

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.985,56 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 4 oferty

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 0,83

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 47,75%.

Słupsk

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.112 zł



Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 35 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 3,84

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 47,01%.

Sopot

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 2.397,57 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 172 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 47,71

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 31,99%.

Suwałki

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.530,00 zł

Dostępna liczba wszystkich ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 7 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 1,00

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi 34,32%.

Świnoujście

Ustalona średnia cena mieszkania dwupokojowego wynosi 1.872,15 zł

Dostępna liczba ofert mieszkań na wynajem w badanym okresie – 7 ofert

Wskaźnik dostępności wynajmu wynosi: 1,71

Wskaźnik dostępności czynszowej najmu wynosi: 26,26%.

Tarnobrzeg

Z powodu braku ofert, żaden wskaźnik nie może być ustalony.

Zamość

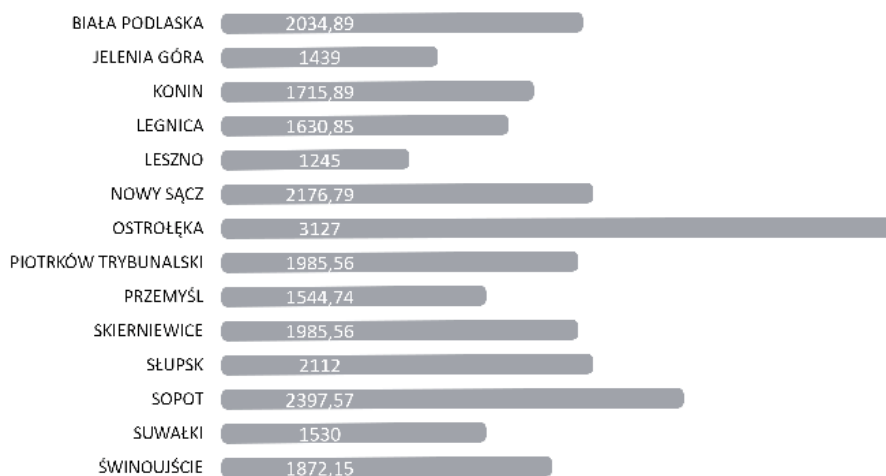
Z powodu braku ofert, żaden wskaźnik nie może być ustalony.

Dane zbiorcze dla badanych miast małych przedstawiono na wykresach 5.6.– 5.8.

Reasumując wyniki uzyskane dla miast małych, należy zwrócić uwagę na fakt, że z 18 analizowanych miast małych, w czterech nie znaleziono żadnych ofert, które umożliwiłyby dokonanie obliczeń.

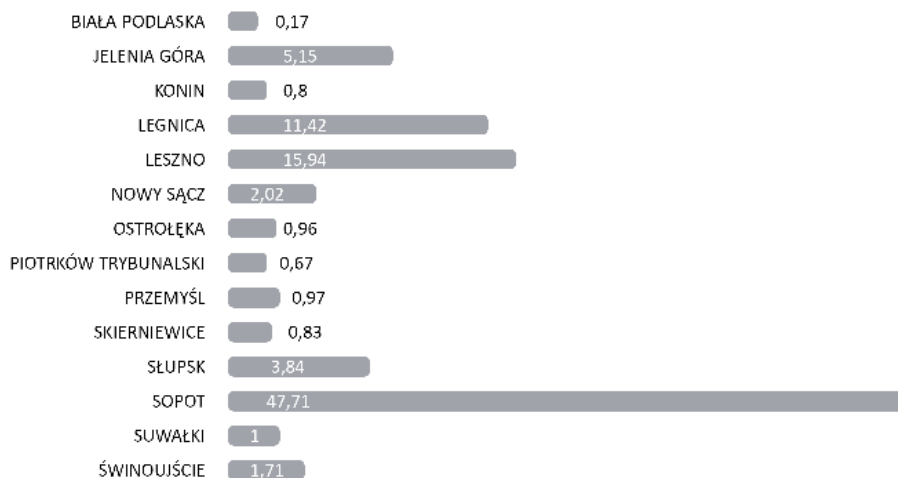
W ośmiu z małych miast odnotowano poniżej 10 ofert. Policzone dla tak małej ilości ofert wskaźniki mają nikły stopień przydatności do analizy.

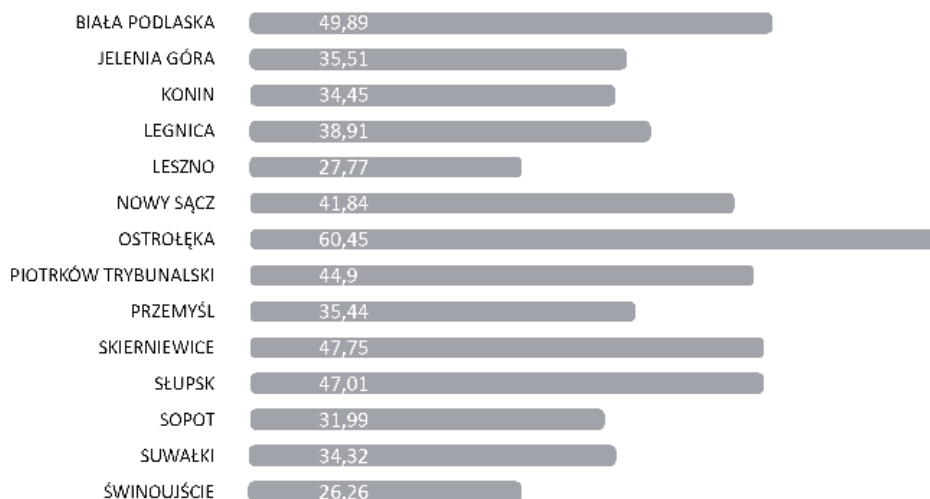
ŚREDNIA CENA NAJMU MIESZKANIA DWUPOKOJOWEGO W ZŁ



Wykres 5.6. Średnia cena wynajmu mieszkania w mieście małym.

Źródło: Opracowanie własne

WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI WYNAJMU (WDW)

Wykres 5.7. Wskaźnik dostępności wynajmu (Wdw) w mieście małym.

Źródło: Opracowanie własne
WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI CZYNSZOWEJ NAJMU (WDCN) %

Wykres 5.8. Wskaźnik dostępności czynszowej najmu (Wdcn) w mieście małym.

Źródło: Opracowanie własne

W Jeleniej Górze odnotowano 41 ofert, w Słupsku 35 ofert, w Nowym Sączu 17, a tylko w trzech miastach ofert było ponad 100, a mianowicie: w Sopocie (172), Legnicy (114) oraz Lesznie (102).

Wydaje się, że z badanych miast małych tylko o tych trzech ostatnich można mówić, że występuje tam rynek mieszkań na wynajem, który należałoby badać. Warto też zwrócić uwagę, że w tych 3 miastach uzyskane wskaźniki dostępności, zarówno ilościowej, jak i jakościowej, nie odbiegają

istotnie od wskaźników ustalonych dla miast średnich.

Na zakończenie należy podkreślić, że przeprowadzone badania mają charakter fotografii stanu istniejącego w okresie ich prowadzenia. Pozwoliły one uzyskać nowe spojrzenie na rynek najmu, dotychczas nie analizowany w taki sposób. Wydaje się, że takie badania należałoby powtarzać systematycznie, co pozwoliłoby na wskazanie tendencji występujących w 50 badanych miastach Polski.



Podsumowanie



Podsumowując wyniki badań przeprowadzonych na potrzeby niniejszej ekspertyzy, należy wskazać na dwa istotne aspekty: zewnętrzny i wewnętrzny.

Aspekt zewnętrzny polega przede wszystkim na utrudnionym dostępie do danych liczbowych (finansowych), nawet tych, które powinny być, i w części są, rejestrowane i opodatkowane, jak np. umowy najmu mieszkań. Być może dane te są gromadzone w Urzędach Skarbowych, ale nie są udostępniane dla badań naukowych i prognozowania trendów, co jest istotne i dla nauki, i dla praktyki gospodarczej. Ponadto, część najmu odbywa się poza wiedzą Urzędów Skarbowych i nie jest nigdzie rejestrowana. Przełamanie tego zjawiska i udostępnianie danych wymagałoby zmiany w podejściu ustawodawcy do zagadnienia badań naukowych, w tym także badań stosowanych, istotnych dla biznesu. Badania takie powinny mieć charakter długoterminowy umożliwiający dokonywanie porównań okresowych i prognozowanie trendów.

Aspekt wewnętrzny, uwarunkowany powyższym, dotyczy złożoności ekspertyzy, która objęła swoim zasięgiem trzy odrębne obszary, które – aczkolwiek powiązane merytorycznie – wymagały odmiennych metod badawczych i analiz.

Podstawowe wnioski dotyczące poszczególnych badanych zagadnień, w odniesieniu do trzech grup miast, zawarto w poszczególnych rozdziałach ekspertyzy. Główne wnioski i rekomendacje dla sektora banków komercyjnych, polskich i zagranicznych, wynikające z przeprowadzonych badań, przedstawiono poniżej.

Wnioski

Dział pierwszy – doświadczenia polskie na tle doświadczeń zagranicznych

1. Polski rynek nieruchomości, w tym także mieszkaniowych, i funkcjonujący w powiązaniu z nim sektor finansowy, jest dobrze zorganizowany, oparty o prawidłowo sformułowane przepisy prawa, pozwalając na swobodną działalność kredytową instytucjom finansowym oraz deweloperom.
2. Państwo polskie od początku transformacji wspierało, w różnych formach, swoich obywateli pomagając im uzyskać mieszkania na własność. Były to ulgi podatkowe liczone od przychodów lub dochodów oraz specjalne programy kierowane do beneficjentów – „Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych”. Ostatni raz budżet zainicjował pomoc w nabywaniu mieszkań na własność przez uprawnionych obywateli w 2018 roku. Aczkolwiek zobowiązania budżetowe, z tytułu praw nabytych przez beneficjentów jeszcze trwają, to nowe programy o podobnym przeznaczeniu nie są przewidywane. Od 2018 roku państwo przestawiło się na finansowanie budowy mieszkań na wynajem, aby umożliwić zamieszkiwanie w godnych warunkach także rodzinom o niższych dochodach, których nie stać na zakup mieszkania na własność. Instytucja realizująca ten program (PFR Nieruchomości SA) nie korzystała i raczej nie będzie korzystała z pomocy kredytowej instytucji komercyjnych.
3. Pomimo odmiennej struktury własnościowej mieszkań w różnych krajach, wiele państw wspiera swoich obywateli w uzyskaniu tytułu własnościowego do mieszkania. Odbywa się to w różny sposób i przy zastosowaniu odmiennych kryteriów, ale podstawą są środki budżetowe, kierowane do obywateli w sposób bezpośredni (dopłata do kredytu, odsetek, premia za oszczędzanie), często za pomocą banków komercyjnych lub (i) w sposób pośredni (ulga podatkowa).
4. Popyt na mieszkania własnościowe przeznaczone na potrzeby własne jest uzależniony od zdolności kredytowej obywateli. Z punktu widzenia banków kredytujących, zwiększanie zdolności kredytowej zainteresowanych poprzez celową pomoc państwa jest istotne, gdyż pozwala powiększać portfel kredytowy i osiągać dzięki temu zyski, a obywatelom zwiększać ich majątek trwały. Tymczasem, pomimo kilkuletniego wzrostu płac nominalnych i realnych, przyhamowanych w ostatnich miesiącach, rosnąca szybciej od nich cena mieszkania powoduje malejącą dostępność mieszkań kupowanych na potrzeby własne.
5. Trwałość systemu bankowego wymaga stosowania klasycznych reguł oszczędnościowych, w tym 20% wkładu własnego obywateli przeznaczanego na zakup mieszkania, a kredytowania co najwyżej 80% wartości kupowanej nieruchomości. Z tego powodu banki muszą dbać o zapewnienie adekwatności struktury pasywów i aktywów.
 - a. System gromadzenia wieloletnich depozytów, oprocentowanych według stopy rynkowej i na ogół wsparty premią z budżetu państwa za długoletnie oszczędzanie. Zmierza on do tego, aby zwiększyć wartość długoletnich pasywów banków.



Mutacją tego systemu jest system kas oszczędnościowo-mieszkaniowych, oferujących kredyt kontraktowy, co pozwala uczestnikom tych kas na zgromadzenie co najmniej wspomnianego wkładu własnego na inwestycję mieszkaniową, przy odpowiedniej strukturze finansowej kas.

- b. Emisję papierów wartościowych opartych na wierzytelnościach hipotecznych, przebiegającą w dwóch odmiennych systemach:
 - i. Jako sekurytyzacja wierzytelności hipotecznych, która umożliwia bankom kredytującym zmniejszenie ilości i wartości długoterminnych aktywów i w ten sposób zmierza do bilansowania struktury finansów;
 - ii. Jako emisja listów zastawnych zmierzająca w tym samym kierunku, co sekurytyzacja, czyli do bezpieczeństwa systemu bankowego, poprzez zbilansowanie struktury finansów bankowych.
6. Emisja wieloletnich papierów wartościowych, mająca zapewnić płynność finansową bankom kredytującym ma też swoje niuanse. Inaczej zorganizowana jest sekurytyzacja wierzytelności hipotecznych w Stanach Zjednoczonych AP, gdzie łączy się wierzytelności hipoteczne w pakiety, które są sprzedawane dalej inwestorom. Inaczej zaś wygląda emisja listów zastawnych w systemie europejskim, w którym, tak jak np. w Danii, list zastawny może być przypisany do konkretnego kredytu.
 7. Przykład duński pokazuje, że można wykształcić bardzo dobrze rozwinięty, stabilny rynek listów zastawnych w lokalnej walucie. Wyjątkowa organizacja rynku duńskiego prowadzi do bardzo niskich cen kredytu, co zmniejsza koszt obsługi zadłużenia przez gospodarstwa domowe. Jest to przykład wart rozważenia do zastosowania w Polsce, z uwzględnieniem doświadczeń polskiego systemu listów zastawnych, w aspekcie długoterminnego finansowania budownictwa mieszkaniowego.
 8. Istnieje potrzeba stworzenia systemu oszczędzania na mieszkania. Szczególnie ważne wydaje się stworzenie nowej koncepcji kas mieszkaniowych, które zbliżone do systemu niemieckiego, pozwalałyby na zgromadzenie, co najmniej wymaganego wkładu własnego przy zakupie mieszkania w systemie kredytowym. Obecnie, gdy sytuacja na rynku jest inna niż ponad 20 lat temu, kiedy próba wdrożenia kas się nie powiodła, a wady obu ustaw zostały szczegółowo opisane, należy rozważyć możliwość stworzenia przez banki kas

tego rodzaju, opartych na racjonalnych ekonomicznych podstawach.

9. W celu zwiększenia ilości udzielanych kredytów, banki na świecie starają się dopasować swoje produkty do oczekiwań klienta. W związku z tym ich oferta kredytowa jest zróżnicowana nie tylko pod względem kosztu kredytu dla kredytobiorcy, ale pod względem innych atrybutów kredytów. Ciekawym przykładem jest przedstawiony kredyt balonowy, w którym klient przez kilka lat spłaca odsetki, aby na końcu spłacić pożyczony kapitał. System ten także może być wewnętrznie zróżnicowany. W Polsce banki oferują tylko jeden rodzaj kredytu, co wydaje się być wyraźnym przeżytkiem, a nawet lekceważeniem klienta.
10. Kredyt balonowy może być szczególnie ważną ofertą dla osób młodych, które nie posiadają zdolności kredytowej, ale są w stanie płacić za wynajem mieszkania. Oferta skierowana do młodych ludzi, w której odsetki od kredytu balonowego byłyby niższe niż rynkowy koszt najmu mieszkania, pozwoliłaby bankom pozyskać nowych klientów. Po kilkuletnim okresie spłacania odsetek ich zainteresowanie zakupem mieszkania, a także możliwości finansowe, mogłyby być większe.

Dział drugi – zmiany społeczno-ekonomiczne

1. Wnioski wynikające z przeanalizowanych zmian demograficznych potwierdzają ogólny trend zmniejszania się liczby ludności Polski, zarówno w horyzoncie do roku 2024, jak i do 2050. Wydaje się, że tylko Warszawa ma szansę na nieznaczny wzrost ludności. W miastach dużych trend malejącej liczby ludności będzie słabszy niż w miastach średniej wielkości i małych. Największe spadki liczby ludności dotyczą miast, w których wynagrodzenia są najniższe.
2. Nawet największe miasta mają nikłe szanse na utrzymanie nieznacznie mniejszej liczby ludności, niż posiadają obecnie. Prognozy te nie obejmują przewidywań zakładających wzrost liczby migrantów do Polski, co poważnie zaburza sposób myślenia o popycie na mieszkania w Polsce. Zakładając, że przynajmniej część ludności napływowej będzie chciała zamieszkać w Polsce na dłużej (na stałe), stworzy ona popyt na mieszkania; zarówno z chęci ich wynajmowania, jak i nabywania na własność. Skala tego zjawiska jest nieprzewidywalna, gdyż zależy od polityki państwa, która w tym zakresie nie jest jasna.
3. W ciągu ostatnich pięciu lat następował systematyczny wzrost przeciętnych wynagrodzeń,

jednak jego skala była różna. Najwięcej wzrosły płace w dużych miastach, następnie w średnich i najmniej w miastach małych. Wzrost płac był także zróżnicowany w układzie wojewódzkim. Najwyższe przeciętne wynagrodzenia cechują województwo mazowieckie, dolnośląskie i śląskie, przy czym w makroregionie województwa mazowieckiego jest on wysoki jedynie w regionie warszawskim stołecznym. W regionie mazowieckim regionalnym przeciętne płace nie odbiegają od pozostałych regionów.

4. Obserwuje się silne zróżnicowanie wynagrodzeń ze względu na sekcje PKD. Najwyższe płace występują w sekcji Informacja i komunikacja, Działalność finansowa i ubezpieczeniowa oraz Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna.
5. Niekorzystnym zjawiskiem demograficznym w dużych miastach jest utrzymujący się w latach 2013-2018 trend zmniejszania się odsetka mieszkańców w wieku produkcyjnym, przy równoczesnym wzroście odsetka mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Zachodzące zmiany demograficzne będą istotnie oddziaływały na rynek mieszkaniowy, zarówno pierwotny, jak i wtórny.
6. Dane statystyczne pokazują, że większość gospodarstw domowych osób w wieku 60+ posiada własne mieszkanie. Starzenie się społeczeństwa sprawi, że stopniowo na rynku będzie przybywać mieszkań zwalnianych przez osoby urodzone w okresie powojennym. W rezultacie, można oczekiwać wzrostu podaży mieszkań na rynku wtórnym, zwłaszcza o większym metrażu. Mieszkania te zapewne będą wymagały nakładów na remonty i modernizację, tym bardziej, że znaczna ich część została wybudowana w technologii wielkiej płyty. Ich zaletą jest jednak lokalizacja w centrum miast lub dogodnie położenie z rozbudowanym transportem publicznym.
7. We wszystkich miastach dużych, w 19 średnich oraz 15 miastach zaliczonych do grupy miast małych, powierzchnia mieszkania, którą można kupić za jednomiesięczne wynagrodzenie netto, zmalała pomiędzy rokiem 2013 a 2018. Do wyjątków należą: z miast średnich – Dąbrowa Górnicza, Rybnik, Płock, Gliwice, Włocławek, Katowice, a z miast małych – Jelenia Góra, Ostrołęka i Legnica.
8. Ze względu na szybko rosnące ceny mieszkań, przy wolniej rosnących dochodach realnych, wzrośnie zapotrzebowanie na mieszkania o mniejszym metrażu, a zmniejszy się na mieszkania duże, które pozyskiwane mogą być również z rynku wtórnego. Dodatkowo należy podkreślić, iż na

ryнку mieszkaniowym znaczenia będą nabierały także inne transakcje, jak np. zamiana większych mieszkań na mniejsze.

9. Opracowany w ekspertyzie i szczegółowo wyliczony dla badanych 50 najbogatszych i najludniejszych miast Polski, Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK) pokazuje, że w zasadzie wszędzie rodziny jednoosobowe oraz dwuosobowe posiadają zdolność kredytową.

Natomiast rodziny trzyosobowe wykazują taką zdolność tylko w dwóch miastach dużych (Łódź i Szczecin), w prawie wszystkich miastach średniej wielkości (wyjątki: Białystok, Lublin, Gdynia), i w prawie wszystkich miastach małych (wyjątki: Sopot i Świnoujście). Większe rodziny nie wykazują takiej zdolności.

10. Do zmian rynkowych powinni się przygotować zarówno deweloperzy, jak i banki udzielające kredytów mieszkaniowych. Deweloperzy powinni wziąć pod uwagę rosnącą potrzebę dostosowania budynku mieszkalnego do potrzeb osób niepełnosprawnych, preferujących niską zabudowę, windę w budynku, lokalizację blisko usług medycznych, terenów zielonych oraz niskie koszty eksploatacji mieszkania. Można oczekiwać wzrostu zainteresowania ideą „assisted living”, czyli mieszkaniami dla osób starszych, w których można mieszkać samodzielnie, ale też korzystać z opieki medycznej i wsparcia w załatwianiu codziennych spraw.
11. Starzenie się społeczeństwa polskiego jest ewidentne i w związku z tym banki powinny rozważyć możliwość kreowania produktów bankowych dla osób starszych, w ramach tzw. „Silver economy”. Należy więc oczekiwać wzrostu znaczenia odwróconej hipoteki i renty dożywotnej. Stwarza to wyzwania dla banku nie tylko po stronie przygotowania odpowiedniego produktu bankowego, ale także rozwiązania organizacyjnego kwestii zarządzania zasobami mieszkaniowymi będącymi (przejściowo) w gestii banków, z tytułu odwróconej hipoteki czy niespłaconych kredytów.

Dział trzeci – mapa zdolności kredytowej

Próbując określić „mapę zdolności kredytowej” oraz zakres wykluczenia kredytowego dokonano szczegółowych analiz w trzech grupach miast:

- Największych, obejmujących Warszawę, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk i Szczecin;
- Średnich, obejmujących 25 miast o liczbie ludności od 100 do 400 tysięcy mieszkańców;



- Małych, obejmujących 18 miast o liczbie ludności poniżej 100 tysięcy mieszkańców.

W ramach przeprowadzonych badań wprowadzono Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK), który umożliwił wyprowadzenie szeregu wniosków szczegółowych zawartych w rozdziale 5 ekspertyzy, w odniesieniu do możliwości zakupu mieszkania o powierzchni 50 metrów kwadratowych, na podstawie których można sformułować następujące uogólnienia:

W odniesieniu do miast dużych

1. Miasta duże jako grupa wykazują stagnację w zakresie zmian liczby ludności. W czterech z nich liczba ta nieznacznie wzrosła w latach 2015-2018 – Gdańsk (1,1%), Wrocław (1,4%), Kraków (1,6%) Warszawa (3,1%), a w trzech spadła – Szczecin (1,4%), Poznań (2,1%) Łódź (3,7%).
2. W strukturze wiekowej ludności we wszystkich miastach dużych wzrósł odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym, natomiast odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym zmniejszył się w całej grupie tych miast.
3. Za przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto, które w tej grupie miast jest najwyższe w kraju, można było kupić w roku 2018 od 0,53 m² (Warszawa) do 0,73 m² (Łódź). Pomimo tego, Warszawa przoduje na rynku pod względem liczby oddanych do użytku i sprzedanych mieszkań, podczas gdy w Szczecinie i Łodzi oddano najmniejszą liczbę mieszkań (2299 oraz 2800).
4. Rozpatrując dostępność kredytów mieszkaniowych w tej grupie miast można wskazać:
 - a. gospodarstwa jednoosobowe – posiadają zdolność kredytową we wszystkich miastach, aczkolwiek najniższy WZK występuje w Warszawie (1,03) a najwyższy w Łodzi (1,50);
 - b. Podobna sytuacja dotyczy gospodarstw domowych dwuosobowych (Warszawa 1,08, a Łódź – 1,58) i trzyosobowych (Warszawa 1,00 a Łódź – 1,46);
 - c. Dla rodzin czteroosobowych WZK przekracza 1 tylko dla czterech miast: Łódź (1,29), Szczecin (1,24), Wrocław (1,09), Poznań (1,05);
 - d. Rodziny pięcioosobowe wykazują WZK poniżej 1 we wszystkich dużych miastach.
5. Porównanie Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w zależności od osiąganego dochodu, odniesionego do średniego

wynagrodzenia netto, I kwartyła, mediany oraz III kwartyła wynagrodzenia netto, pozwoliło na wyciągnięcie następujących wniosków:

- a. Przy poziomie dochodów opartych na średnim wynagrodzeniu tylko rodziny jedno- i dwuosobowe miałyby zdolność kredytową we wszystkich dużych miastach, a gospodarstwa pięcioosobowe nie mają szans na kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w żadnym z dużych miast. Rodziny trzyosobowe miałyby ją w miastach dużych z wyłączeniem Warszawy. Rodziny czteroosobowe – poza Warszawą, Krakowem i Gdańskiem, a rodziny pięcioosobowe w żadnym z miast dużych.
- b. Przy dochodach na poziomie I kwartyła wynagrodzeń (dwukrotności dla rodzin o liczbie osób 2 i więcej), jedynie gospodarstwa dwuosobowe osiągające dochody równe dwukrotności I kwartyła wynagrodzeń miałyby zdolność kredytową we wszystkich dużych miastach, z wyjątkiem Warszawy. Pozostałe gospodarstwa przy tak niskich dochodach nie mają zdolności kredytowej w żadnym z dużych miast;
- c. Bez szans na kredyt mieszkaniowy we wszystkich dużych miastach są gospodarstwa pięcioosobowe osiągające dochody na poziomie dwukrotności mediany wynagrodzeń netto.
- d. W przypadku dochodów z trzeciego kwartyła wynagrodzeń netto, gospodarstwa jedno- i dwuosobowe osiągają zdolność kredytową we wszystkich dużych miastach;
- e. W Warszawie przy dochodach na poziomie mediany wynagrodzeń netto lub jej dwukrotności dla gospodarstw wieloosobowych, żadne z gospodarstw o liczbie osób ponad dwie nie ma zdolności kredytowej.

W odniesieniu do miast średniej wielkości

1. Spośród 25 miast średnich tylko 6 wykazało wzrost liczby ludności w latach 2013-2018. Są to: Rybnik (8%), Rzeszów, Opole i Tychy (3% wzrost) oraz Gorzów Wielkopolski i Płock (1%).
2. W okresie do roku 2040 największe spadki liczby mieszkańców prognozuje się dla miast: Opole (23%), Tarnów (22%), Katowice, Częstochowa, Zielona Góra (21%) oraz Kielce (20%), a najmniejszy dla Rzeszowa (1%).
3. W strukturze wiekowej ludności we wszystkich średnich miastach zmniejszył się udział mieszkańców

w wieku produkcyjnym, a wzrósł udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Natomiast wzrost udziału mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym odnotowano w 20 miastach, a spadek w pięciu.

4. Za przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto można nabyć różną powierzchnię mieszkania w analizowanych miastach. Największą, powyżej 1 m², mogą nabyć mieszkańcy sześciu miast: Katowic (1,01), Włocławka (1,03), Gliwic (1,07), Płocka (1,09), Rybnika (1,11) oraz Dąbrowy Górniczej (1,27).

5. Rozpatrując dostępność kredytów mieszkaniowych w tych miastach, można wskazać:

a. Gospodarstwa jednoosobowe wykazują ją we wszystkich miastach, oprócz Gdyni (najniższy WZK – 0,95). Najwyższy WZK występuje w Dąbrowie Górniczej (2,12), Rybniku (1,86), Płocku (1,81) oraz Gliwicach (1,80);

b. Gospodarstwa dwuosobowe mogą liczyć na uzyskanie kredytu mieszkaniowego we wszystkich analizowanych miastach średniej wielkości;

c. Gospodarstwa trzyosobowe wykazują zdolność kredytową we wszystkich miastach, oprócz Gdyni (WZK – 0,95);

d. Dla rodzin czteroosobowych WZK przekracza 1 w 17 z 25 miast średnich;

e. Rodziny pięcioosobowe wykazują WZK powyżej 1 tylko w trzech miastach, a mianowicie: w Dąbrowie Górniczej (WZK 1,17), Rybniku (WZK 1,03) i Płocku (WZK 1,00).

6. Porównanie Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w zależności od osiąganego dochodu, odniesionego do średniego wynagrodzenia netto, I kwartyła, mediany oraz III kwartyła wynagrodzenia netto, pozwoliło na wyciągnięcie następujących wniosków:

a. Gospodarstwa jedno-, dwu- i trzyosobowe osiągające dochody na poziomie średniego wynagrodzenia netto posiadają zdolność kredytową we wszystkich miastach średniej wielkości. Gospodarstwa czteroosobowe nie miałyby zdolności kredytowej w Gdyni, Lublinie i Białymstoku. Z kolei rodziny pięcioosobowe miałyby zdolność kredytową jedynie w czterech miastach: Gliwicach, Płocku, Rybniku i Dąbrowie Górniczej.

b. Przy dochodach na poziomie I kwartyła, zarówno gospodarstwa czteroosobowe, jak i pięcioosobowe są bez szans na kredyt na zakup takiego

mieszkania, a tylko gospodarstwa dwuosobowe miałyby zdolność kredytową we wszystkich miastach.

c. Przy dochodach równych co najmniej medianie wynagrodzeń netto, sytuacja jest zbliżona do tej dla dochodów na średnim poziomie. Jedynie gospodarstwa pięcioosobowe są bez szans we wszystkich miastach z wyjątkiem Dąbrowy Górniczej.

d. W przypadku gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie co najmniej III kwartyła wynagrodzeń netto, szansę na kredyt mieszkaniowy mają wszystkie rodziny z wyjątkiem pięcioosobowych w Gdyni i Lublinie oraz czteroosobowych w Gdyni.

W odniesieniu do miast małych

1. We wszystkich spośród 18 analizowanych małych miast, z wyjątkiem jednego, w okresie lat 2013-2018 zaobserwowano spadek liczby mieszkańców. Wyjątek stanowią Suwałki, gdzie w badanym okresie nastąpił 1% wzrost liczby ludności. Dalszy spadek liczby ludności jest prognozowany do roku 2040 dla wszystkich analizowanych małych miast. W tym okresie największy spadek liczby ludności prognozuje się dla miasta Konin (26%), Tarnobrzeg (23%) oraz Jelenia Góra (22%). Spadki na poziomie 20% prognozuje się dla kolejnych trzech miast: Przemyśla, Sopotu i Zamościa.

2. W strukturze wiekowej ludności miast małych odsetek mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym był w roku 2018 wyższy niż w roku 2013 w: Skiernewicach, Legnicy, Słupsku, Jeleniej Górze i Sopocie. Natomiast we wszystkich miastach nastąpił wyraźny spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym, przy wyraźnym wzroście udziału ludności w wieku poprodukcyjnym.

3. Badana grupa małych miast jest silnie zróżnicowana pod względem wielkości powierzchni mieszkalnej, jaką mieszkańcy mogą nabyć za przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto. Największą powierzchnię mieszkalną za swoje przeciętne wynagrodzenie może nabyć mieszkaniec Jeleniej Góry (1,20 m²) oraz Ostrołęki (1,13 m²). Za swoje przeciętne wynagrodzenie najmniejszą powierzchnię mieszkalną może kupić mieszkaniec Sopotu (0,35 m²) oraz Świnoujścia (0,50 m²). Przyrost w tym zakresie wykazały tylko Jelenia Góra (0,18 m²), Ostrołęka (0,07 m²) i Legnica (0,01 m²).

4. Rozpatrując dostępność kredytów mieszkaniowych w tych miastach, można wskazać:



- a. Gospodarstwa jednoosobowe posiadają zdolność kredytową w 16 małych miastach. WZK poniżej 1 kształtuje się w Świnoujściu (0,85) oraz w Sopocie (0,60);
 - b. Podobna sytuacja dotyczy gospodarstw dwuosobowych, przy czym WZK w Świnoujściu wynosi 0,98, a w Sopocie – 0,69;
 - c. W grupie gospodarstw trzyosobowych tylko w dwóch miastach wskaźnik zdolności kredytowej kształtuje się poniżej jedności. Są to ponownie: Świnouście (0,77) oraz Sopot (0,54);
 - d. Gospodarstwa czteroosobowe mają WZK przekraczający lub równy 1 tylko w 11 miastach małych;
 - e. Gospodarstwa pięcioosobowe nie mają zdolności kredytowej w żadnym z analizowanych miast małych.
5. Porównanie Wskaźnika Zdolności Kredytowej gospodarstw domowych w zależności od osiąganego dochodu, odniesionego do średniego wynagrodzenia netto, I kwartyła, mediany oraz III kwartyła wynagrodzenia netto, pozwoliło na wyciągnięcie następujących wniosków:
- a. Najdroższe mieszkania w grupie miast małych są w Sopocie i Świnoujściu. W tych miastach, przy dochodach na poziomie średniego wynagrodzenia netto, żadne z gospodarstw nie uzyskałoby zdolności kredytowej na zakup mieszkania o powierzchni 50 m². Gospodarstwa jednoosobowe, dwuosobowe i trzyosobowe, przy dochodach na poziomie średniego wynagrodzenia netto, posiadają zdolność kredytową w pozostałych 16 miastach.
 - b. Przy dochodach na poziomie mediany wynagrodzeń netto zdolności kredytowej w żadnym mieście nie miałyby gospodarstwa pięcioosobowe. Gospodarstwa czteroosobowe znalazłyby się na granicy osiągania zdolności kredytowej w zależności od miasta. Jedno-, dwu- i trzyosobowe typy gospodarstw miałyby zdolność kredytową we wszystkich miastach z wyjątkiem Sopotu i Świnoujścia.
 - c. Przy niskich dochodach, na poziomie I kwartyła wynagrodzeń zarówno rodziny czteroosobowe, jak i pięcioosobowe nie mają zdolności kredytowej we wszystkich analizowanych małych miastach. Jedynie rodziny dwuosobowe miałyby szansę na kredyt we wszystkich miastach poza Sopotem i Świnoujściem. Korzystnie wyglądają: Ostrołęka i Jelenia Góra, gdzie zdolność

kredytową wykazują także gospodarstwa trzyosobowe.

- d. Najkorzystniej przedstawia się sytuacja rodzin osiągających dochody na poziomie nie niższym niż III kwartył wynagrodzeń netto. Poza Sopotem i Świnoujściem miałyby one zdolność kredytową we wszystkich badanych miastach.

Wrażliwość zdolności kredytowej na zmianę cen mieszkań oraz wynagrodzeń rozpatrywano dla poziomu I kwartyła, mediany, średniej oraz II kwartyła. Stwierdzono, że:

W miastach dużych:

- 1) Wzrost cen mieszkań o 10% powoduje utratę zdolności kredytowej gospodarstw jednoosobowych z I kwartyła wynagrodzeń, jak i dwu- i trzyosobowych osiągających dochody na poziomie dwukrotności I kwartyła oraz mediany wynagrodzeń miesięcznych netto.
- 2) W przypadku gospodarstw cztero- i pięcioosobowych, w dużych miastach wzrost cen mieszkań o 10% sprawia, że nie będą one w stanie uzyskać kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m².
- 3) Wzrost wynagrodzeń o 10% poprawia zdolność kredytową gospodarstw jedno-, trzy- i czteroosobowych, w których dochody są co najmniej na poziomie mediany.
- 4) W gospodarstwach dwuosobowych 10% wzrost wynagrodzeń sprawia, że zdolność kredytową uzyskałyby nawet te, których dochody są na poziomie I kwartyła.
- 5) W niewielkim stopniu taki wzrost płac poprawia zdolność kredytową rodzin pięcioosobowych, które uzyskałyby ją przy dochodach na poziomie co najmniej III kwartyła.
- 6) Pozytywny wpływ wzrostu wynagrodzeń jest najbardziej odczuwalny w gospodarstwach osiągających dochody na poziomie wyższym niż mediana dochodów.

W miastach średnich

- 1) Wzrost cen mieszkań o 10% dotknie w największym stopniu gospodarstwa domowe jednoosobowe o dochodach nieprzekraczających poziomu wynagrodzeń dla I kwartyła oraz pozostałe gospodarstwa osiągające dwukrotności I kwartyła;

- 2) Zarówno gospodarstwa jednoosobowe jak i dwu-, trzy- i czteroosobowe z powodu wzrostu ceny mieszkań o 10% znajdą się na granicy zdolności kredytowej;
- 3) Rodziny pięcioosobowe zachowają zdolność kredytową jedynie przy dochodach na poziomie dwukrotności III kwartyła wynagrodzeń netto;
- 4) Wzrost wynagrodzeń o 10% spowodowałby poprawę zdolności kredytowej wszystkich gospodarstw, z wyjątkiem pięcioosobowych osiągających dochody równe lub niższe dwukrotności I kwartyła wynagrodzeń netto.

W miastach małych

- 1) Wzrost cen mieszkań o 10% w największym stopniu odczułyby rodziny cztero- i pięcioosobowe. Mimo to, na uzyskanie kredytu na zakup mieszkania miałyby szansę jedynie w przypadku dochodów równych co najmniej wynagrodzeniom netto odpowiadającym III kwartyłowi;
- 2) Wzrost wynagrodzeń o 10% poprawiłby zdolność kredytową wszystkich rodzin w małych miastach, z wyjątkiem rodzin pięcioosobowych osiągających dochody na poziomie dwukrotności I kwartyła wynagrodzeń netto.

Przeprowadzono także analizę zmiany zdolności kredytowej gospodarstw domowych w przypadku zmiany wielkości mieszkania z 50 metrowego na 75 m².

- 1) W miastach dużych żadne gospodarstwo domowe nie miało by zdolności kredytowej na zakup mieszkania o powierzchni 75 m²;
- 2) W miastach średniej wielkości WZK pogorszyłby się we wszystkich kategoriach, jednakże zostałby utrzymany na poziomie powyżej 1 dla gospodarstw jednoosobowych z 3 kwartyła dochodów netto i wyższych; dla gospodarstw dwuosobowych o dochodach równych medianie wynagrodzeń i wyższych; dla gospodarstw 3 osobowych, których dochody byłyby wyższe od dwukrotności średniego wynagrodzenia netto. Natomiast większe gospodarstwa domowe utraciłyby zdolność kredytową;
- 3) W miastach małych sytuacja jest podobna do tej w miastach średniej wielkości. Gospodarstwa jednoosobowe miałyby zdolność kredytową przy zakupie takiego mieszkania tylko w przypadku osiągnięcia dochodów równych lub wyższych III kwartyłowi wynagrodzeń netto; rodziny dwuosobowe miałyby zdolność kredytową przy dochodach dwukrotności

mediany wynagrodzeń netto. Rodziny trzyosobowe miałyby WZK powyżej 1 przy dochodach wyższych od dwukrotności III kwartyła wynagrodzeń netto. Natomiast większe gospodarstwa domowe utraciłyby zdolność kredytową;

Przeprowadzono także analizę zmiany zdolności kredytowej przy ubieganiu się o kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² przez gospodarstwa domowe według zatrudnienia kredytobiorcy, dla statystycznych grup zawodowych, co pokazało grupy zawodowe najbardziej narażone na wykluczenie kredytowe:

- 1) Najwyższa zdolność kredytowa występuje w grupie zawodowej przedstawicieli władz publicznych, wyższych urzędników i kierowników, gdyż w niej tylko gospodarstwa domowe pięcioosobowe nie posiadają zdolności kredytowej;
- 2) W grupach zawodowych: specjalistów oraz techników i innego personelu zdolność kredytową posiadają gospodarstwa jedno-, dwu- i trzyosobowe;
- 3) W grupach: pracowników biurowych, robotników przemysłowych i rzemieślników oraz operatorów i monterów maszyn i urządzeń zdolność kredytową posiadają tylko gospodarstwa jedno- i dwuosobowe;
- 4) grupy zawodowe skupiające: pracowników wykonujących prace proste, pracowników świadczących usługi i sprzedawców, a także grupa rolników, ogrodników, leśników i rybaków nie posiadają zdolności kredytowej w żadnej kategorii gospodarstw domowych.

Dział czwarty – najem

Badanie dotyczące podaży mieszkań na rynku najmu wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz ofert dla poszczególnych badanych miast, czego dokonano w oparciu o dane zebrane na Portalu Internetowym „OTO Dom”, z ofert dostępnych pomiędzy grudniem 2019, a lutym 2020 r., natomiast ceny porównano w okresie: sierpień 2019 – luty 2020r.

1. Do analizy zjawiska najmu wprowadzono dwa wskaźniki:
 - a. Wskaźnik dostępności wynajmu – Wdw – obrazujący liczbę wszystkich dostępnych mieszkań na wynajem w badanym okresie w przeliczeniu na 10.000 mieszkańców danego miasta;
 - b. Wskaźnik dostępności czynszowej najmu – Wdcn – obrazujący stosunek średniej ceny



najmu mieszkania dwupokojowego do dochodu per capita w danym mieście, w procentach.

Zebrane dane przedstawiono w podziale na miasta duże, średnie i małe z wybranych do badań 50 miast.

2. Największą relatywnie liczbę mieszkań na wynajem, mierzoną wskaźnikiem dostępności wynajmu, posiada 5 miast spośród miast dużych: Kraków (47,09), Warszawa (41,48), Wrocław (37,80), Poznań (22,74) i Gdańsk (22,71).

Z miast średnich warto podkreślić wskaźniki Katowic (20,54), Bydgoszczy (20,33) i Rzeszowa (19,68). Zaskakującym wnioskiem jest fakt, że dwa miasta duże – Łódź i Szczecin – nie zbliżyły się nawet do tych wielkości, lokując się pomiędzy miastami średnimi (odpowiednio: 11,74 i 11,60).

3. Biorąc pod uwagę dostępność cenową mieszkań na wynajem, liczoną przy pomocy wskaźnika dostępności czynszowej najmu, najdroższe są mieszkania na wynajem w miastach średniej wielkości, a w szczególności w Gdyni, gdzie wskaźnik ten sięgnął 56,91%. Następne najdroższe mieszkania na wynajem ulokowane są w: Lublinie (48,43%), Tarnowie (45,96%) i Częstochowie (43,47%). Dopiero po nich, ze wskaźnikiem przekraczającym 40%, plasują się dwa z miast dużych, czyli Warszawa (41,51%) oraz Kraków (40,50%).
4. Reasumując wyniki uzyskane dla miast małych, ocenianych przy pomocy identycznych wskaźników, jak miasta duże i średnie, należy zwrócić uwagę na fakt, że z 18 analizowanych miast małych, w czterech nie znaleziono żadnych ofert mieszkań na wynajem, które umożliwiłyby dokonanie obliczeń. W ośmiu z małych miast odnotowano poniżej 10 ofert. Policzone dla tak małej ilości ofert wskaźniki mają nikły stopień przydatności do analizy. W Jeleniej Górze odnotowano 41 ofert, w Słupsku 35 ofert, w Nowym Sączu 17, a tylko w trzech miastach ofert było ponad 100, a mianowicie: w Sopocie (172), Legnicy (114) oraz Lesznie (102). Nikłe rozmiary dostępnych ofert w liczbach bezwzględnych oraz opracowane na ich podstawie wskaźniki wskazują na marginalne znaczenie tych miast dla omawianego zagadnienia. Wyjątkami od tej reguły są: Sopot, Legnica i Leszno.
5. Wydaje się, że z badanych miast małych tylko o tych trzech ostatnich (Sopot, Legnica i Leszno) można mówić, że występuje tam rynek mieszkań na wynajem, który warto i należy badać. Warto też zwrócić uwagę, że w tych 3 miastach uzyskane wskaźniki dostępności, zarówno ilościowej, jak i jakościowej, nie odbiegają istotnie od wskaźników ustalonych dla miast średnich.

Rekomendacje dla banków

Biorąc pod uwagę, że popyt na mieszkania własnościowe będzie kreowany przez:

- coraz mniej zamożne grupy społeczne;
- inwestorów kupujących głównie za gotówkę z przeznaczeniem na wynajem;

oraz fakt, że mieszkania będą nadal drożały, jako efekt wzrostu kosztów czynników produkcji, to, jeśli banki zamierzają utrzymać skalę udzielanych kredytów i otrzymywanych przychodów, można sformułować dla nich poniższe zalecenia:

A. Banki powinny opracować nowe produkty dla aktualnych i potencjalnych klientów:

- a. zwłaszcza kredyt balonowy, który mógłby być alternatywą wobec wynajmu mieszkań przez pokolenie Y i przynieść bankom nowych klientów;
- b. specjalny kredyt związany z zamianą mieszkań z małych na większe;
- c. nowe produkty dla osób 60+, a przede wszystkim odwróconą hipotekę.

B. Banki powinny opracować na nowo projekt kas mieszkaniowych, oparty o realia rynkowe i wdrożyć go tak, aby poprzez system kontraktowy umożliwić obywatelom uzbieranie w ciągu kilku lat co najmniej kwoty 20% wkładu własnego niezbędnego do uzyskania mieszkaniowego kredytu hipotecznego.

C. Banki powinny stworzyć lobbing na rzecz tłumaczenia potrzeby nowych rozwiązań, takich jak kasy mieszkaniowe, które powinny doprowadzić do zaangażowania rządu w ten rodzaj aktywności. Sytuacja aktualnie jest sprzyjająca, bo rząd szuka sposobu realizacji programu Mieszkanie Plus. Naturalnym sojusznikiem banków wydaje się być Polski Związek Firm Deweloperskich oraz środowiska naukowe.

D. Banki powinny przygotować się do zarządzania zasobem mieszkaniowym uzyskanym jako efekt odwróconej hipoteki oraz mieszkań przejętych od osób, które nie spłaciły zaciągniętych kredytów, w tym zwłaszcza kredytu balonowego. Umiejętne, przejściowe zarządzanie tym zasobem przed ponownym ulokowaniem go na rynku nie powinno stanowić dodatkowego obciążenia banków; przeciwnie – wydaje się, że mogłoby generować dodatkowe korzyści.



- E. Banki powinny rozważyć możliwość szerszego kredytowania deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w miastach małych i średnich, gdzie nawet rodziny trzyosobowe wykazują się pozytywnym wyliczonym Wskaźnikiem Zdolności Kredytowej. Istnieje zatem w tych miejscowościach popyt na mieszkania własnościowe, a kredyt bankowy pomógłby w dokonaniu zakupu mieszkania na własność.
- F. Banki powinny również rozważyć możliwość kredytowania inwestycji mieszkaniowych w miastach, w których Wskaźnik dostępności czynszowej najmu jest najwyższy, a zatem mieszkania na wynajem są relatywnie najdroższe. Wysoka relacja czynszu do dochodu otrzymywanego przez wynajmującego lokal wskazuje na to, iż inwestorzy kupujący mieszkania z przeznaczeniem na wynajem, będą w stanie spłacić zaciągnięty kredyt z dochodów otrzymywanych od najmujących mieszkania.

Na zakończenie warto zwrócić uwagę, iż nie można wykluczyć, że – przy rozsądnej działalności

propagatorsko-lobbystycznej banków – państwo polskie zaangażowałoby się (w rozsądnych wymiarach) w poparcie finansowe niektórych rekomendowanych rozwiązań, a zwłaszcza wspieranie finansowe osób (rodzin) gromadzących środki w systemie kontraktowym zaproponowanym przez nowe kasy mieszkaniowe.

Podkreślić też należy, że przeprowadzone badania w zakresie zmian demograficznych, cenowych, dochodowych opierały się na danych statystycznych. Natomiast badania dotyczące najmu przeprowadzane po raz pierwszy, oparto o dane ofertowe zgromadzone na największym portalu mieszkaniowym „OTO Dom”. Przedstawione wyniki oparte o dane z okresu grudzień 2019 – luty 2020 mają charakter fotografii stanu istniejącego w okresie prowadzenia badań.

Wydaje się, że takie badania należałoby powtarzać systematycznie, co pozwoliłoby nie tylko na wyznaczenie stanu na dany moment, ale także na wskazanie tendencji związanych z najmem, występujących w badanych miastach.



Wnioski końcowe



Ekspertyza pozwala na zdefiniowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, jako rynku ustabilizowanego, dobrze zorganizowanego, funkcjonującego w oparciu o powszechnie występujące mechanizmy, jednak z monokulturą produkcyjną i finansową, na którym nastąpiło wykluczenie wielu rodzin.

1) W Ekspertyzie opracowano i wyliczono dla 50 najbogatszych i najludniejszych miast Polski Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK) do uzyskania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m². Pokazuje on, że:

a) biorąc pod uwagę medianę dochodów ludności:

i) we wszystkich kategoriach miast rodziny 4-osobowe i 5-osobowe są poniżej granicy wyznaczonej przez Wskaźnik Zdolności Kredytowej (WZK). Nie mają one zatem dostępu do kredytowania lub zaciągają kredyt w warunkach istotnego przekredytowania;

ii) nieco lepiej wygląda sytuacja mniejszych rodzin; niemniej w wielu miastach rodziny 3-osobowe mogą mieć trudności w nabyciu mieszkania 50 m² – dotyczy to szczególnie miast średniej wielkości

b) biorąc pod uwagę dochody na poziomie pierwszego kwartyla – mieszkanie 50 m² znajduje się poza zasięgiem dochodowym rodzin 3-osobowych, 4-osobowych i 5-osobowych w 47 na 50 badanych miast.

2) Symulacja możliwości nabycia mieszkań o powierzchni 75 m², a więc minimum powierzchniowego dla rodzin wielodzietnych, pokazuje skalę ich wykluczenia.

Rekomendacje

Wymagane są istotne działania stymulacyjne dla poprawy dostępności mieszkań dla szerokich kręgów społecznych, a zwłaszcza rodzin wielodzietnych i osób młodych.

Należy rozważyć:

1) Wprowadzenie nowych rodzajów produktów kredytowych.

2) Działania na rzecz obniżenia kosztów finansowania kredytów.

3) Uruchomienie najmu instytucjonalnego – co może przyczynić się do obniżenia ceny jednostkowej mieszkań oraz „potanienia” kosztów finansowania.

4) Działania fiskalne prowadzące do „potanienia” materiałów budowlanych oraz obniżające koszty budowy.

5) Oddziaływanie na deweloperów dla obniżenia kosztów jednostkowych budowanych mieszkań.



Bibliografia

Publikacje tradycyjne

- Balchin P. Housing Policy in Europe, London, Routledge, 1996.
- Bryx M., Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie, Poltext, Wyd. II, Warszawa 2008.
- Bryx M., Finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Poltext, Warszawa 2001.
- Bryx M., O prawie do dachu nad głową, Problemy Rozwoju Miast nr 4 z 2007.
- Bryx M., Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach, SGH, Warszawa 1999.
- Bryx M., Uwagi o europejskim i amerykańskim wtórnym rynku hipotecznego kredytu mieszkaniowego w: Dziworska K., Ostrowska E.: Inwestycje i nieruchomości. Wyd. UG. Gdańsk 2000.
- European Mortgage Federation, Quarterly Review of European Mortgage Markets – Q3 2019
- Frankel A. et al., The Danish mortgage market, BIS Quarterly Review, Bank of International Settlements, 2004.
- Goryński J., Urbanizacja, urbanistyka i architektura, Warszawa, PWN 1966.
- Green, R. K., Wachter, S. M., The housing finance revolution. The Blackwell companion to the economics of housing: The housing wealth of nations, 2010.
- Hindle T., The Economist Pocket Banker, Blackwell Publishers 1989.
- Kaufman G., The U.S. Financial system. Money, Markets and Institutions. Prentice-Hall, 1990
- Kohn M., Money, Banking and Financial Markets. The Dryden Press, 1993.
- Krzeczkowski K., Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich, Nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa 1939.
- Maslow A. H., Motywacja i osobowość, IW PAX, Warszawa 1990.
- McGuire: International Housing Policies. D.C. Heath and Company, Lexington books, 1981.
- NBP, 2017, Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania 2016 r.
- Ogonowska I.: Instrumenty polityki mieszkaniowej w RFN w latach 1949-1989. IGM, Warszawa 1993.
- Tuan Yi-Fu, Przestrzeń i miejsce, PIW, Warszawa 1987.

Akty prawne

- Dekret z dnia 25 października 1948 o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego (Dz. U. z 1948 nr 52 poz. 411).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940).
- Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2017 r. poz. 657 z późn. zm.).
- Ustawa Mortgage-Credit Loans and Mortgage-Credit Bonds z dnia 21 sierpnia 2015, (Realkreditlån og Realkreditobligationer).
- Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. Z 1995 nr 133 poz. 654.
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe, Dz. U. z 1997 nr 85 poz. 538.



Ustawa z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe, Dz. U. z 1997 nr 85 poz. 538

Publikacje internetowe

Bank Danych Lokalnych, GUS. <https://bdl.stat.gov.pl/BDL>

Berg J. I inni., Peas in a Pod? Comparing the U.S. and Danish Mortgage Finance Systems, FED Staff Report No. 848, 2018. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr848.pdf

Bogactwo samorządów. Ranking dochodów JST 2018, Wspólnota, <https://wspolnota.org.pl/>

Bryx M., Szelągowska A., Rozwój zasobu mieszkań dostępnych w Stolicy w perspektywie 2030. http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2018/12/Bryx-Szel%C4%85gowska_Ekspertyza-dost%C4%99pno%C5%9Bci_Mieszkania2030.pdf

DiPasqual D., Glaeser mE., Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens, Journal of Urban Economics, 1999, vol. 45, issue 2.

<https://www.nber.org/papers/w6363.pdf>

Erlandsen E. et al., The Danish Housing Market Less Subsidy and more Flexibility, OECD Economics Department Working Papers No. 513, 2006.

[http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?doclanguage=en&cote=E-CO/WKP\(2006\)41](http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?doclanguage=en&cote=E-CO/WKP(2006)41)

Harris R., Meir A., Recourse Structure of Mortgages: A Comparison between the US and Europe, CESifo DICE Report, 2015.

<https://www.ifo.de/DocDL/dice-report-2015-4-harris-meir-december.pdf>

IMF Country Report No. 07/123, Denmark: Financial Sector Assessment Program—Technical Note – The Danish Mortgage Market—A Comparative Analysis, 2007. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2016/12/31/Denmark-Financial-Sector-Assessment-Program-Technical-Note-The-Danish-Mortgage-Market-A-20599>

IMF Country Report No. 14/349, Denmark – Systemic Issues In Mortgage Loans And Covered Bond

Finance—Technical Note, 2014. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2016/12/31/Denmark-Financial-Sector-Assessment-Program-Technical-Note-The-Danish-Mortgage-Market-A-20599>

Klasyfikacja zawodów i specjalności. https://stat.gov.pl/Klasyfikacje/doc/kzs/pdf/KZiS_nowa.pdf, s.71 (Udostępnione: 19.03.20)

Kholodilin K. et al., Market Break or Simply Fake? Empirics on the Causal Effects of Rent Controls in Germany, DIW Berlin Discussion Paper No. 1584, 2016. https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.535869.de/dp1584.pdf

Leth-Petersen S., Andersen H. Y., Housing Wealth Effects and Mortgage Borrowing. The Effect of Subjective Unanticipated Changes in Home Values on Home Equity. Extraction in Denmark, 2019. <http://web.econ.ku.dk/leth/Papers/2019-08-15/CEPR-DP13926-2.pdf>

Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2018 r. Stan w dniu 31XII. Informacje i opracowania statystyczne, GUS. Warszawa 2018 oraz 2019. <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/>.

Madaschi C., Pablos Nuevo I., The profitability of banks in a context of negative monetary policy rates: the cases of Sweden and Denmark, Occasional Paper Series 195, European Central Bank 2017. <file:///C:/Users/Izabela%20Rudzka/Desktop/pryw/IRB/Publikacje%20wykorzystane%20w%20ekspertyzie%20dla%20banku/occasional%20paper.pdf>

Mały rocznik statystyczny Polski 2017, GUS, Warszawa 2017. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/maly-rocznik-statystyczny-polski-2017,1,18.html>

Mały rocznik statystyczny Polski 2018, GUS, Warszawa 2018. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/maly-rocznik-statystyczny-polski-2018,1,18.html>

Ogólnopolskie Badanie Wynagrodzeń w 2018, Sedlak & Sedlak. <https://wynagrodzenia.pl/artukul/podsumowanie-ogolnopolskiego-badania-wynagrodzen-w-2018-roku>

Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r. GUS, Warszawa 2019. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2019-roku,7,16.html>



- Prognoza ludności na lata 2014-2050, GUS, Studia i analizy statystyczne, Warszawa 2014. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2014-2050-opracowana-2014-r,1,5.html>
- Rocznik statystyczny pracy, GUS 2019. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-pracy-2019,7,6.html>
- Kiełczewska A., Lewandowski P., Starzenie się ludności a podaż pracy w Polsce w horyzoncie roku 2050. <https://ibs.org.pl/publications/starzenie-sie-ludnosci-rynek-pracy-i-finanse-publiczne-w-polsce/>.
- Starzenie się ludności, rynek pracy i finanse publiczne w Polsce. <https://ibs.org.pl/publications/starzenie-sie-ludnosci-rynek-pracy-i-finanse-publiczne-w-polsce/>.
- Struktura wynagrodzeń według zawodów w październiku 2018 roku, GUS. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/struktura-wynagrodzen-wedlug-zawodow-w-pazdzierniku-2018-roku,5,6.html>
- Sytuacja Demograficzna Polski, Rządowa Rada Ludnościowa, Raport 2015–2016, Warszawa 2016. www.stat.gov.pl.
- „Trwanie życia w 2018”, Raport, GUS. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/trwanie-zycia/trwanie-zycia-w-2018-r,2,13.html>
- Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w I-III kwartale 2019 roku, Raport GUS. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/zatrudnienie-i-wynagrodzenia-w-gospodarce-narodowej-w-i-iii-kwartale-2019-roku,1,36.html>
- http://swaid.stat.gov.pl/RynekPracy_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DBD_RPRA_14.aspx
- <https://www.totalmoney.pl/kalkulatory/kredyt-hipoteczny-kalkulator-rat>. z dnia 6 marca 2020