

Beata Graczyk

Agata Łoboda

Uniwersytet Wrocławski

Wpływ kryzysu 2007–2008 na zachowania nabywców na rynku nieruchomości w Polsce

Wstęp

Kryzys finansowy, który rozpoczął się w 2007 roku w Stanach Zjednoczonych, wciąż znajduje odzwierciedlenie w wielu dziedzinach życia gospodarczego. Konsumenci zarówno na świecie, jak i w Polsce zmuszeni zostali do odnalezienia się w nowej dla nich rzeczywistości. Z dnia na dzień okazało się, że niemożliwe stało się nabycie koszyka dóbr zaspokajającego ich potrzeby. Pojawiły się dylematy: które wydatki są priorytetowe, czy istnieją tańsze substytuty dotychczas nabywanych produktów, jak zainwestować pieniądze, aby nie stracić, oraz skąd, ile i na jakich warunkach pożyczyć, aby potem być w stanie zwrócić wierzytelności. Te i inne problemy każdego dnia spotykają także konsumentów w Polsce.

Niniejszy artykuł poświęcony został analizie zagadnienia tendencji w podejmowaniu decyzji dotyczących zakupu nieruchomości przez polskich konsumentów. Aby jednak właściwie określić ich zachowanie, należy uprzednio zbadać, jakie czynniki zewnętrzne decydują o możliwościach konsumentów oraz o zasobach rynku nieruchomości. Analizą objęto zjawiska występujące w Polsce w okresie od początku kryzysu gospodarczego (rok 2007) do października 2011 roku.

Geneza kryzysu gospodarczego w USA oraz jego wpływ na sytuację na polskim rynku nieruchomości

Kryzys rozpoczął się w Stanach Zjednoczonych w 2007 roku i objawił się spektakularnym załamaniem na rynku nieruchomości. Nastąpiło pęknięcie bąbla spekulacyjnego, w wyniku czego ceny nieruchomości drastycznie spadły, co pociągnęło za sobą spadek aktywów banków inwestujących w rynek nieruchomości. Kolejnym objawem załamania gospodarczego był spadek wartości akcji owych banków oraz spółek.

Za główną przyczynę kryzysu na rynku nieruchomości uznaje się nowy system udzielania kredytów hipotecznych oparty na ich sekurytyzacji. Polegała ona na emisji papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (na przykład kredytami hipotecznymi) emitowanych przez agencje rządowe bądź specjalne podmioty. Celem sekurytyzacji było wytransferowanie ryzyka poza system bankowy, jednak w praktyce okazało się to niemożliwe, ponieważ ryzyko było transferowane do innych banków, które inwestowały w instrumenty finansowe zabezpieczone nieruchomościami. Z czasem zabezpieczeniem papierów wartościowych stały się kredyty hipoteczne udzielane osobom indywidualnym o niższej zdolności kredytowej (tzw. kredyty subprime).

Bardzo ważnym czynnikiem, wskazywanym jako przyczyna kryzysu, była polityka monetarna FED. Polegała ona na utrzymywaniu zbyt niskich stóp procentowych do lipca 2004 roku, co wpłynęło na niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, a w konsekwencji na wzrost popytu na nieruchomości oraz wzrost ich cen. W ten sposób wytworzyła się bańka spekulacyjna, a wzrost konsumpcji i spadek oszczędności przyczyniły się do jej pęknięcia. Gwałtownie spadające ceny nieruchomości spowodowały spadek wartości aktywów banków, co znalazło odzwierciedlenie w stratach odnotowywanych przez banki, a ostatecznie doprowadziło do upadku wielu z nich. Jednym z najbardziej spektakularnych wydarzeń było bankructwo Lehman Brothers, które spowodowało, że kryzys bankowy stał się początkiem kryzysu globalnego¹.

Kryzys na rynku nieruchomości zapoczątkowany w Stanach Zjednoczonych rozprzestrzenił się na gospodarki innych państw. Lata 2006–2007 można uznać za fazę gwałtownego rozwoju rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce. Pierwsze oznaki zahamowania tego procesu stały się widoczne w trzecim kwartale 2007 roku, a od połowy 2008 roku można było już mówić o kryzysie. Wpłynął on na zmianę dotychczasowej sytuacji w sektorze deweloperskim, na rynku nabywców oraz w ofercie banków. Pesymistyczne prognozy zakładały ogłoszenie upadłości większości deweloperów, zwłaszcza zagranicznych, niemogących liczyć na wsparcie finansowe ze strony spółek matek, które również borykały się ze skutkami kryzysu. Firmy budowlane, którym udało się przetrwać, będą miały możliwość skorzystania z tańszych materiałów budowlanych, by móc utrzymać się na rynku, banki miały upadać, a najemcy mieszkań znaleźć się na granicy ubóstwa. Tymczasem okazało się, że kryzys przyniósł negatywne konsekwencje, jednak nie tak poważne, jak prognozowano. Część deweloperów i firm budowlanych zamknęła swoje biura, a co za tym idzie, ograniczyła liczbę etatów. Banki również pozamykały część swoich oddziałów i wzmocniły politykę kredytową². Zmniejszenie do-

¹ *Wyzwania dla gospodarki polskiej w dobie kryzysu*, red. Z. Marciniak, Warszawa 2010, s. 26–32.

² *Polski rynek nieruchomości w obliczu kryzysu*, cz. 1, <http://rynekpierwotny.com/articles/article/120/> (dostęp: 30 listopada 2011).

stępności kredytów hipotecznych oraz spowolnienie wzrostu gospodarczego³ zmniejszyły popyt na mieszkania i wstrzymały wiele zaplanowanych inwestycji. W latach przed kryzysem obniżał się udział inwestorów indywidualnych, wzrastał natomiast udział inwestorów budujących mieszkania na sprzedaż i wynajem. W 2008 roku nastąpiło odwrócenie tej tendencji. Inwestorzy indywidualni nie byli związani umowami o terminowym ukończeniu budowy i finansowali inwestycje w większości z własnych środków. Rozpoczynaniu przez nich inwestycji sprzyjał dodatkowo spadek cen materiałów budowlanych, cen robocizny, a także większa dostępność fachowej siły roboczej. Sytuacja deweloperów była znacznie gorsza — musieli zapewnić finansowanie swojej inwestycji oraz wziąć pod uwagę możliwości uzyskania kredytu przez nabywców mieszkań. Te czynniki wpływały na rezygnację z rozpoczynania nowych inwestycji⁴.

Negatywne skutki kryzysu zaowocowały zaostreniem polityki kredytowej banków, które ograniczyły maksymalną kwotę finansowania poprzez podwyższenie wkładu własnego przy finansowaniu nieruchomości, skróciły okres kredytowania i podniosły marże będące częścią oprocentowania. Wiele banków zrezygnowało również z udzielania kredytów w walutach obcych ze względu na niestabilność kursów walut⁵.

W odpowiedzi na wyraźny spadek popytu na mieszkania, wstrzymanie wielu inwestycji oraz postępujące utrudnienia na rynku finansowym polski Sejm uchwalił w 2009 roku nowelizację ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Głównym celem nowelizacji było umożliwienie szerszemu gronu osób skorzystanie z programu *Rodzina na Swoim* oraz zmiana kryteriów, dzięki którym więcej mieszkań spełniałoby wymogi programu. Zmiany polegały na zwiększeniu zdolności kredytowej poprzez możliwość przystąpienia członków najbliższej rodziny do umowy kredytu preferencyjnego. Dodatkowo nowelizacja gwarantuje wzrost mnożnika, który wykorzystywany jest do obliczania limitu ceny lub kosztu 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem⁶. Program *Rodzina na Swoim* niewątpliwie przyczynił się do wzrostu popytu na kupno mieszkań. W 2007 roku liczba udzielonych kredytów wynosiła około

³ Polska jako jedyna spośród państw członkowskich UE zdołała utrzymać się na ścieżce rozwoju gospodarczego. Wpływ na to miało wiele czynników egzo- i endogenicznych, które ograniczyły negatywne efekty globalnego kryzysu. Były to m.in. deprecjacja złotego, relatywnie niski stosunek wartości eksportu do PKB, elastyczna linia kredytowa i rządowy plan antykryzysowy, *Polska 2010. Raport o stanie gospodarki*, s. 39–40, <http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/RoG20100830%20na%20strone.pdf> (dostęp: 5 grudnia 2011).

⁴ J. Strzeszyński, *Porównawcza analiza wskaźnikowa krajowego rynku mieszkaniowego*, Kraków 2009, s. 5–6, <http://www.mrn.pl/analizy/Analizy,3,7.html> (dostęp: 3 grudnia 2011).

⁵ *Polska 2010. Raport o stanie gospodarki*, s. 86, <http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/RoG20100830%20na%20strone.pdf> (dostęp: 5 grudnia 2011).

⁶ *Polska 2009. Raport o stanie gospodarki*, s. 152, <http://www.mg.gov.pl/NR/rdonlyres/C14A5DE8-7236-4770-A72D-44D7A0454F93/56987/RoG090824.pdf> (dostęp: 5 grudnia 2011).

4 tys., w 2008 — 6,6 tys., w 2009 — 31 tys., a w 2010 — ponad 43 tys., z czego udzielano głównie kredytów na zakup mieszkań na rynku wtórnym⁷.

We wrześniu 2011 roku uchwalono również Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zacznie obowiązywać od 29 kwietnia 2012 roku. Do istotnych zmian zaliczyć można obowiązek zakładania przez deweloperów rachunków powierniczych w bankach, gdzie trafiać będą środki pieniężne wpłacane przez klientów. W przypadku zamkniętego rachunku powierniczego przekazanie środków nastąpi dopiero po przedstawieniu przez dewelopera aktu notarialnego poświadczającego przeniesienie prawa własności na nabywcę. Z kolei w przypadku otwartego rachunku powierniczego bank powinien dodatkowo kontrolować postępy prac w trakcie realizacji projektu. Przekazanie środków na rzecz dewelopera odbędzie się dopiero po uprzednim udowodnieniu przez niego zakończenia danego etapu realizacji projektu. Wariant otwartego rachunku powierniczego z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji przewiduje dwie możliwości wypłaty środków na rzecz klienta:

- 1) ogłoszenie upadłości przez dewelopera;
- 2) odstąpienie klienta od umowy deweloperskiej ze względu na nieprzeniesienie na niego prawa własności lokalu w terminie⁸.

Nabywcy nabędą prawo odstąpienia od umowy z deweloperem w przypadku, gdy stan faktyczny lub prawny różnić się będzie od opisanego w prospekcie informacyjnym, jednak będą mieli na to jedynie 30 dni od jej zawarcia. Prawo przewiduje odstąpienie od umowy w przypadku, gdy:

- umowa zawarta z deweloperem nie zawiera wszystkich elementów, jakie przewiduje ustawa;
- informacje zawarte w umowie są sprzeczne z tymi, które zostały zawarte w prospekcie informacyjnym;
- deweloper nie dostarczył nabywcy prospektu informacyjnego zgodnie z ustawowymi wytycznymi;
- prospekt informacyjny, który był podstawą do zawarcia umowy, nie zawiera wymaganych przez ustawodawcę informacji;
- informacje zawarte w prospekcie lub załącznikach, na podstawie których podpisano umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy⁹.

Wprowadzenie ustawy ma na celu zwiększenie ochrony nabywców mieszkań na rynku nieruchomości. Niewątpliwie zaistnieją zmiany w popycie i podaży. Możliwość odstąpienia od umowy zawartej z deweloperem w ciągu 30 dni nie

⁷ Polska 2011. *Raport o stanie gospodarki*, s. 183, <http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/RoG2011.pdf> (dostęp: 5 grudnia 2011).

⁸ <http://www.pfn.pl/page/1216> (dostęp: 4 grudnia 2011).

⁹ http://artykuly.krn.pl/Nabywcy-dziury-w-ziemi-beda-dalej-ryzykowac--2_0_1347.html (dostęp: 4 grudnia 2011).

ochroni osób kupujących mieszkanie na przykład dwa lata przed jego ukończeniem, a które ostatecznie w znaczący sposób może różnić się metrażem lub standardem użytych przy budowie materiałów od stanu zadeklarowanego przez dewelopera w momencie sprzedaży. Jednocześnie deweloperzy będą chcieli wykorzystać sytuację jeszcze przed wejściem ustawy w życie, co znacząco może oddziaływać na podaż na rynku nieruchomości.

Ceny nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości nie jest jednolity. Istnieje podział na rynki lokalne, na których obserwuje się charakterystyczne dla danego regionu trendy i zachowania. Co więcej, specyfiką rynku nieruchomości są opóźnienia w reakcji podaży na popyt, czego konsekwencją są cykle koniunkturalne różniące się fazami i ich głębokością na poszczególnych rynkach lokalnych¹⁰. W Polsce analiza tendencji na rynku nieruchomości koncentruje się na sześciu rynkach lokalnych skupionych wokół największych miast, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk¹¹. Rynkowy charakter budownictwa sprawia, że jest ono wrażliwe na zmiany zachodzące w gospodarce, a przede wszystkim na wpływ inflacji, stóp procentowych, dynamikę i podział dochodów ludności¹².

Cena nieruchomości zależy od wielu czynników. Do jej wzrostu przyczyniają się między innymi: mała odległość od stacji metra, przystanku komunikacji miejskiej, bliskie sąsiedztwo parku, niewielka odległość od centrum. Z kolei przeciwny wpływ na poziom ceny mają: sąsiedztwo cmentarza, linii kolejowej, terenu przemysłowego, a także numer piętra, na którym znajduje się mieszkanie. Im wyżej, tym ceny mieszkań są niższe. Regułą jest też fakt, że mieszkania znajdujące się na parterze, są tańsze niż te, które znajdują się na pierwszym piętrze¹³.

Na rynku nieruchomości istnieje kilka pojęć związanych z ceną: cena ofertowa, cena transakcyjna, wartość rynkowa. Cena pojawiająca się w ogłoszeniach jest zawsze ceną ofertową, oznacza kwotę pożądaną przez właściciela nieruchomości w wyniku jej sprzedaży. Z kolei cena transakcyjna to ta, która wynika z aktu notarialnego i zwykle jest niższa od ceny ofertowej. Różnica może być efektem przeszacowania wartości nieruchomości zamieszczonej w ofercie, nieznajomości rynku lokalnego lub też braku zainteresowania daną ofertą, co wpływa na obniżenie ceny poprzez negocjacje. Zdarza się, że ceny ofertowe są celowo zawyżane przez deweloperów, którzy bazując na swoim doświadczeniu, wiedzą, że w ten

¹⁰ J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Warszawa 2004, s. 283.

¹¹ *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych od 2006 r.*, http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 27 listopada 2011).

¹² J. Łaszek, *op. cit.*, s. 283.

¹³ http://www.skarbiec.biz/nieruchomosci/cena_mieszkania.htm (dostęp: 27 listopada 2011).

sposób zapewnią sobie margines na ewentualne negocjacje lub prowizje dla pośrednika. Różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną wynosi od kilku do kilkunastu procent, w zależności od lokalizacji oraz ilości dostępnych mieszkań. W uproszczeniu cena transakcyjna reprezentuje sferę popytową rynku, natomiast ofertowa podażową¹⁴. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami

wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy¹⁵.

Definicja ta opiera się przede wszystkim na cenach transakcyjnych, co nie zmienia faktu, że ustalanie wartości rynkowej nieruchomości jest trudnym zadaniem, z jakim mierzą się rzeczoznawcy majątkowi. Proces określenia wartości rynkowej jest skomplikowany, pracochłonny i wymaga wszechstronnej wiedzy fachowej¹⁶.

W celu określenia zmian, jakie nastąpiły na rynku nieruchomości pod wpływem kryzysu z 2007 roku, przeanalizowano transakcyjne i ofertowe ceny mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym. W analizie uwzględniono 6 największych miast polskich — Warszawę, Kraków, Łódź, Wrocław, Gdańsk i Poznań, natomiast dane obejmują okres od III kwartału 2006 roku do II kwartału 2011.

Pierwsza reakcja na niepokoje na rynkach światowych pojawiła się w II kwartale 2007 roku we Wrocławiu i zaowocowała spadkiem cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w wysokości 25,12% w stosunku do poprzedniego kwartału. Tak duży spadek nie miał miejsca w żadnym innym mieście. Spadek ten zadziwia tym bardziej, że w poprzednim kwartale odnotowano największy wzrost cen, wynoszący 87%.

Żadne inne miasto nie powtórzyło takiego wyniku. Co ważne, oferenci nie spodziewali się takiej reakcji ze strony konsumentów, dlatego oczekiwana przez nich cena za 1 m² była tylko o 0,23% niższa niż w I kwartale 2007 roku. Warto zauważyć, że znaczne spadki cen transakcyjnych zanotowano również w Poznaniu (15,75% w IV kwartale 2010 roku) oraz w Gdańsku (15,4% w IV kwartale 2007 roku). Najdłuższy okres spadków cen transakcyjnych zaobserwowano w Krakowie, gdzie trwał on nieprzerwanie przez pięć kwartałów od III kwartału 2008 roku do III kwartału 2009 roku włącznie. Ówczesny kwartalny spadek cen mieścił się w przedziale 2–4%. Obecnie, analizując I i II kwartał 2011 roku, moż-

¹⁴ <http://rynekpierwotny.com/articles/article/98/> (dostęp: 3 grudnia 2011).

¹⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. 2010 nr 102 poz. 651, art. 151.

¹⁶ http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_artykuly&cid=16&id=404 (dostęp: 27 listopada 2011).

Tabela 1. Dynamika cen na rynku pierwotnym

Data	Dynamika cen ofertowych (w %)						Dynamika cen transakcyjnych (w %)					
	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
III kw. 2006												
IV kw. 2006	23,88	31,69	31,99	23,06	3,78	21,24	50,31	4,01	27,34	41,02	10,37	17,63
I kw. 2007	3,84	4,01	16,29	18,74	23,20	9,55	4,53	1,45	15,57	33,10	18,04	87,00
II kw. 2007	24,27	-1,43	10,68	64,66	6,54	-0,23	30,00	9,23	28,37	8,45	3,03	-25,12
III kw. 2007	0,68	3,58	-4,62	-20,55	9,25	2,39	4,25	2,60	-3,54	-0,93	4,73	10,34
IV kw. 2007	-8,08	-0,77	-2,67	-3,98	9,39	-14,73	-15,40	-0,93	-2,61	-1,34	8,78	-4,98
I kw. 2008	-2,59	-3,24	-0,28	0,46	-1,40	4,24	2,84	0,19	0,53	10,72	-0,42	-6,99
II kw. 2008	18,02	-0,62	-1,70	-14,67	-1,35	9,97	19,57	0,34	-1,21	-8,12	0,89	2,22
III kw. 2008	-0,65	-0,27	10,44	-1,90	-0,70	-9,44	-9,02	-2,65	3,43	-2,67	-3,32	11,79
IV kw. 2008	-21,82	-3,26	-2,76	-0,95	6,35	-11,87	-12,06	-3,79	6,29	-2,14	-2,11	-7,93
I kw. 2009	2,89	-0,98	-0,39	-1,01	0,60	-0,26	-14,27	-1,93	-14,36	5,14	-7,44	-6,69
II kw. 2009	1,10	-0,69	-6,56	0,37	-0,21	1,58	11,26	-2,77	7,48	-9,25	-1,09	-0,36
III kw. 2009	-11,33	0,12	6,07	-4,33	1,36	5,28	-1,74	-4,23	-2,82	-4,10	1,67	1,19
IV kw. 2009	1,36	-1,44	-0,21	-2,97	-0,78	5,18	-5,65	1,67	6,42	-2,25	1,24	7,19
I kw. 2010	-1,64	0,98	0,76	-0,49	-8,03	6,74	6,64	0,06	-4,83	7,61	6,43	2,85
II kw. 2010	-5,72	-0,47	1,44	-1,29	-6,23	1,16	-2,77	-0,93	-3,47	3,26	-2,44	5,51
III kw. 2010	-4,78	-0,44	0,02	-0,02	-3,00	2,32	-7,14	-1,24	1,86	-4,18	-0,42	-5,84
IV kw. 2010	2,22	0,50	-2,83	-8,21	-1,95	1,78	-1,06	-0,66	-0,63	-15,75	-6,29	1,11
I kw. 2011	2,78	-0,62	0,96	35,75	0,96	-3,36	9,13	1,43	3,28	16,85	8,02	4,53
II kw. 2011	-1,78	-4,10	-5,00	0,99	2,25	2,48	-0,54	2,85	1,13	23,49	-6,35	0,03

Źródło: opracowania własne na podstawie danych z http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 27 listopada 2011).

na przypuszczać, że pierwszym miastem, które wydaje się powracać do sytuacji sprzed kryzysu, jest Poznań. Ceny transakcyjne we wskazanych kwartałach wzrosły odpowiednio o 16,85% oraz 23,49%. Warto zauważyć, że oczekiwania oferentów były jeszcze wyższe i w I kwartale 2011 roku cena ofertowa była aż o 35,75% wyższa niż na koniec 2010 roku. Godny uwagi jest fakt, że najbardziej optymistycznymi oferentami w analizowanych miastach okazali się wrocławianie, którzy w analizowanym okresie tylko sześciokrotnie obniżyli oczekiwaną cenę za 1 m² nieruchomości na rynku pierwotnym. Jest to jednak ściśle związane z tym, że cena transakcyjna spadała tylko siedem razy. W pozostałych miastach spadki cen ofertowych i transakcyjnych były częstsze.

Na rynku wtórnym zmiany cen nie były już tak gwałtowne jak na rynku pierwotnym. Pierwsze doniesienia o światowym kryzysie zaowocowały spadkiem cen w Krakowie w I kwartale 2007 roku o blisko 1,3% w stosunku do poprzedniego kwartału. Nie jest to jednak duży spadek. Największy spadek cen transakcyjnych wystąpił we Wrocławiu, pojawił się jednak dopiero w IV kwartale 2007 i wyniósł

Tabela 2. Dynamika cen na rynku wtórnym

Data	Dynamika cen ofertowych (w %)						Dynamika cen transakcyjnych (w %)					
	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
III kw. 2006												
IV kw. 2006	19,05	3,78	21,02	18,92	21,90	11,33	3,72	22,26	13,39	17,14	14,62	4,17
I kw. 2007	13,12	13,36	24,55	36,81	6,46	15,19	17,56	-1,29	55,56	15,87	8,22	16,23
II kw. 2007	7,96	-1,16	11,60	9,73	4,55	4,32	21,29	16,63	11,58	22,45	12,50	8,46
III kw. 2007	2,09	-0,21	2,43	-4,65	3,47	2,21	4,36	-1,59	6,19	4,82	5,07	10,37
IV kw. 2007	1,25	-1,39	-0,74	1,33	-1,25	1,00	3,43	-6,65	1,46	2,47	-1,13	-13,07
I kw. 2008	-0,42	-1,98	1,09	-3,65	-1,02	-1,76	-3,08	0,92	3,00	6,87	-1,25	-3,48
II kw. 2008	-1,34	-0,56	-1,46	-2,22	-0,68	0,29	0,21	-2,18	-4,78	-7,85	-4,20	2,31
III kw. 2008	-1,43	-9,50	-2,66	-1,92	-1,06	-3,31	-2,22	-5,05	-4,57	4,87	-0,21	3,63
IV kw. 2008	2,80	0,99	7,24	-0,43	5,34	-0,90	1,61	3,75	6,35	-11,60	6,07	-3,89
I kw. 2009	-2,13	-5,34	-2,93	0,42	-5,59	-1,09	1,95	-6,43	-3,63	-3,76	-7,07	-1,95
II kw. 2009	-0,06	-2,71	-6,32	3,97	5,27	-0,53	-8,35	-0,74	-0,10	7,41	0,00	-2,39
III kw. 2009	-2,93	-1,71	4,78	-3,96	-4,22	1,38	-1,43	-1,48	-4,99	-7,00	-5,44	5,55
IV kw. 2009	-1,54	2,59	-5,23	-0,76	-0,35	-1,23	1,49	3,01	-1,12	-0,76	6,89	-2,93
I kw. 2010	1,81	2,70	3,59	2,52	2,38	-0,48	7,06	0,44	8,17	4,17	1,45	2,04
II kw. 2010	0,40	0,30	-3,31	0,80	0,82	-0,70	-4,20	-1,08	-2,24	3,30	3,63	3,93
III kw. 2010	-3,16	-0,40	-0,02	-1,80	-1,95	-1,74	-3,78	2,96	0,75	-1,43	-4,93	-1,84
IV kw. 2010	3,31	0,80	1,16	0,59	-0,21	0,61	-2,62	-0,19	1,29	-4,55	-5,52	1,00
I kw. 2011	0,65	3,48	0,27	-1,77	-0,62	-0,39	-0,92	1,75	-4,36	5,23	-1,35	-2,76
II kw. 2011	0,57	0,56	-2,37	-0,49	-2,41	-2,37	5,35	1,31	2,40	-3,61	0,07	2,06

Źródło: opracowania własne na podstawie danych z http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 27 listopada 2011).

13,07% w stosunku do poprzedzającego kwartału. Najdłuższy okres spadków cen transakcyjnych odnotowano w Gdańsku, Łodzi i Warszawie. W każdym z tych miast trwał on cztery kwartały. Ciąg spadków wystąpił najpierw w Warszawie (IV kwartał 2008–III kwartał 2009), następnie w Łodzi (cały rok 2009), a na końcu w Gdańsku (II kwartał 2010–I kwartał 2011). Najoptymistyczniejszymi oferentami okazali się gdańszczanie, którzy w swoich oczekiwaniach najmniej razy obniżali cenę ofertową¹⁷.

Istotnym aspektem jest również uchwalenie zmian w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego. Konsekwencją uchwalenia opisanych wcześniej zmian może być rosnąca ilość wydanych w 2011 roku pozwoleń na budowę mieszkań. W Polsce w okresie od stycznia do października 2011 roku liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, wzro-

¹⁷ Opracowania własne na podstawie danych z http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 27 listopada 2011).

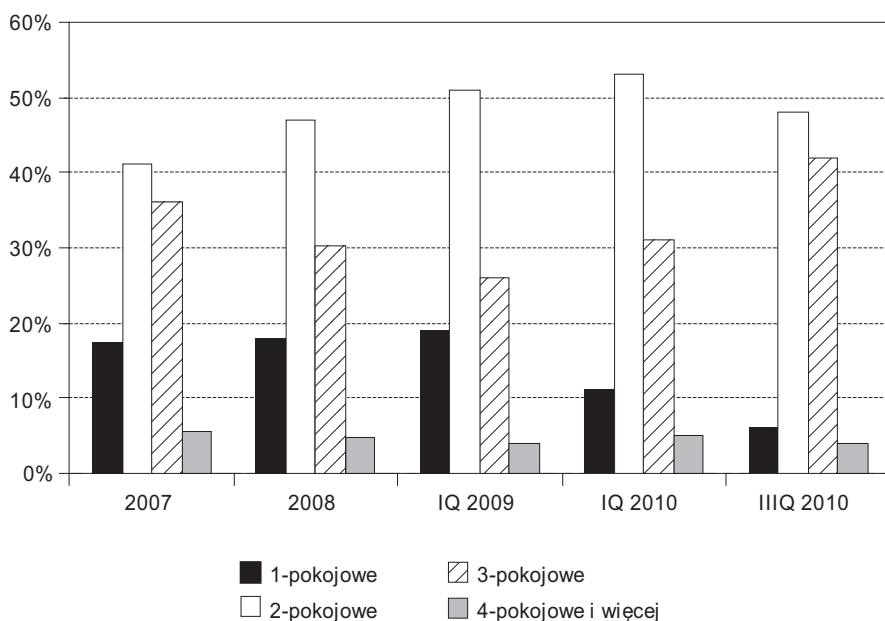
sła o 5,8%. Największy wzrost odnotowano w województwie małopolskim (aż o 22%), następnie w kujawsko-pomorskim (o 21,9%) oraz dolnośląskim (o 17,1%)¹⁸. Istnieje ryzyko, że deweloperzy, chcąc uniknąć obostrzeń, jakie nakłada na nich nowa wersja ustawy, pokuszają się o sprzedaż praw do niewybudowanych jeszcze nieruchomości. W ten sposób transakcje kupna-sprzedaży przeprowadzone przed wejściem w życie ustawy, czyli przed 29 kwietnia 2012 roku, są ostatnią szansą deweloperów na osiągnięcie korzyści finansowych przy najniższym możliwym stopniu odpowiedzialności. Po tym terminie rzetelne i terminowe ukończenie inwestycji będzie warunkiem koniecznym do osiągnięcia przez firmy deweloperskie zysku ze sprzedaży nieruchomości. Weryfikacja powyższych rozważań możliwa będzie dopiero w maju 2012 roku, kiedy opublikowane zostaną dane na temat ruchu budowlanego do końca kwietnia 2012. Ciekawsze wnioski będzie można sformułować po upływie kolejnego roku i zestawieniu danych sprzed wejścia w życie ustawy oraz z okresu jej obowiązywania. Retrospektywna analiza pozwoli ostatecznie rozszyfrować, jakie strategie zastosowały firmy deweloperskie oraz jakie skutki przyniosły prowadzone przez nie działania.

Reakcja nabywców na zmianę sytuacji na rynku nieruchomości w następstwie kryzysu

Polski rynek mieszkaniowy charakteryzuje duża nieelastyczność popytu, na co wpływ z jednej strony mają niskie dochody społeczeństwa, z drugiej zaś wysokie koszty budowy i wysokie ceny nowych mieszkań. W okresach zwiększonego popytu, spowodowanego na przykład spadkiem oprocentowania kredytów hipotecznych i poprawą na rynku pracy, następuje szybka reakcja ze strony oferentów, którzy podwyższają ceny nieruchomości. W konsekwencji duża część społeczeństwa nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowym powodem zmniejszenia się popytu po roku 2007 był globalny kryzys finansowy, który przełożył się na zaostrzenie polskiej polityki kredytowej — w efekcie kredyty stały się mniej dostępne oraz wzrosły koszty pozyskania pieniędzy na rynku kapitałowym. Ożywienie popytu na rynku nieruchomości nastąpiło w 2009 roku, kiedy odnotowano rekordową liczbę przyznanych kredytów w ramach programu *Rodzina na Swoim*, wynoszącą blisko 30 tysięcy¹⁹. Rok 2010 charakteryzował się ustabilizowaniem cen mieszkań, banki stopniowo zaczęły łagodzić swoją politykę kredytową, a istniejąca nadpodaż mieszkań zmusiła sprzedających do większej

¹⁸ *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–X 2011 r.*, http://www.stat.gov.pl/gus/przemysl_bud_PLK_HTML.htm (dostęp: 3 grudnia 2011).

¹⁹ *Polska 2010. Raport o stanie gospodarki*, s. 169, <http://www.mg.gov.pl/files/upload/8436/RoG20100830%20na%20strone.pdf> (dostęp: 5 grudnia 2011).



Ryc. 1. Zmiany w strukturze popytu na rynku mieszkaniowym w latach 2007–2010 w Polsce

Źródło: <http://www.morizon.pl/pages/popyt-rosnie-z-koncem-roku> (dostęp: 4 grudnia 2011).

otwartości na negocjacje cenowe. Czynniki te można uznać za stimulatory popytu oraz szansę na ustabilizowanie się sytuacji na polskim rynku nieruchomości²⁰.

Kryzys znalazł również odzwierciedlenie w wyborze rodzaju mieszkań przez konsumentów, co obrazuje rycina 1. Na podstawie danych można stwierdzić, że wskutek kryzysu zmniejszył się popyt na mieszkania wielopokojowe (4 pokoje i więcej) oraz na mieszkania jednopokojowe. Wzrósł zaś popyt na mieszkania 2- i 3-pokojowe. Co ciekawe, kryzys nie wpłynął znacząco na zmianę struktury kupowanych lokali mieszkalnych — nadal największą popularnością cieszą się mieszkania 2-pokojowe oraz 3-pokojowe. Nabywcy w decyzji o wyborze liczby pomieszczeń kierują się głównie ceną za 1 m² — często wybierają mieszkania 3-pokojowe o małej powierzchni, rzadziej większe 2-pokojowe. Rok 2010 przyniósł również wzrost zainteresowania mieszkaniami w blokach z tzw. wielkiej płyty, w przypadku atrakcyjnej lokalizacji mieszkania o wysokim standardzie i względnie niskiej cenie. Ponadto znacząco zmniejszyło się zapotrzebowanie na kawalerki, które nabywcy uważają w większości za zbyt drogie w porównaniu z komfortem, jaki zapewniają²¹.

²⁰ <http://www.morizon.pl/pages/popyt-rosnie-z-koncem-roku> (dostęp: 4 grudnia 2011).

²¹ *Ibidem*.

Pierwszy kwartał roku 2011 charakteryzował się wzrostem sprzedaży mieszkań w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, wynoszącym 14%, i był to najlepszy kwartał od 2008 roku. Ożywienie popytu stało się możliwe dzięki zmniejszeniu marż kredytowych nakładanych przez banki — w kwietniu średnia marża wyniosła 1,4%, a w pięciu bankach była niższa niż 1%. Zdaniem deweloperów banki łagodniej oceniają zdolność kredytową wnioskodawców, dzięki czemu wielu klientów, którzy wcześniej nie mogli uzyskać kredytu, teraz ma na to szansę. Deweloperzy w coraz większym zakresie dostosowują ceny do możliwości klientów, czego skutkiem jest zmniejszenie się różnicy między średnią ceną za 1 m² oferowanego mieszkania (7143 zł) a faktyczną ceną sprzedaży (6702 zł). Główny Urząd Statystyczny podaje również, że w I kwartale 2011 roku liczba wszystkich oddanych do użytku mieszkań była wyższa o 18,4% niż dokładnie rok wcześniej²².

Zmiany w kształtowaniu się popytu na rynku nieruchomości niewątpliwie nastąpią po wprowadzeniu zmian w zasadach programu *Rodzina na Swoim*. Zostanie zmniejszony limit cen kwalifikowanych do dofinansowania — o 42,9% na rynku wtórnym i o 28,6% na rynku pierwotnym w porównaniu z cenami kwalifikowanymi przed zmianą w programie RnS. Kredytobiorca, a w przypadku małżeństw przynajmniej jeden z małżonków, nie będzie mógł mieć więcej niż 35 lat. Przepis ten nie dotyczy osób samotnie wychowujących dzieci. Pozytywną zmianą będzie natomiast możliwość skorzystania z programu przez osoby samotne, chociaż w tej sytuacji obowiązują dość spore ograniczenia. Mianowicie „single” będą mogły kupić mieszkanie nieprzekraczające 50 m² powierzchni oraz muszą spełnić warunek nieposiadania wcześniej żadnej nieruchomości mieszkalnej²³.

Niekorzystne dla nabywców zmiany w programie *Rodzina na Swoim* niekoniecznie muszą przełożyć się na zmniejszenie zainteresowania kupnem lokali. Program ten daje szansę na kupno mieszkania osobom, które nie mogą skorzystać z komercyjnych ofert kredytów hipotecznych, jednak z uwagi na nałożone ograniczenia nie będą one miały znaczącego udziału w liczbie udzielanych kredytów. W 2010 roku banki uczestniczące w programie udzieliły 43 120 kredytów, a w I półroczu 2011 roku 27 475, z czego ponad 56% na rynku wtórnym. Kredyty największą popularnością cieszyły się wśród klientów w wieku 30–34 lata, ponad 36%, oraz 25–29 lat, ponad 35%. Najwięcej kredytów w ramach programu *Rodzina na Swoim* udzielono w województwie śląskim (bez Katowic) — 10 613, następnie w województwie ma-

²² <http://dom.wieszjak.pl/wiadomosci/raporty-i-analizy/281124,Dlaczego-rosnie-sprzedaz-nowych-mieszkam.html> (dostęp: 5 grudnia 2011).

²³ <http://serwis-inwestora.pl/banki/raport--zmiany-w-programie--rodzina-na-swoim-2> (dostęp: 5 grudnia 2011).

zowieckim (bez Warszawy) — 9708, trzecie miejsce natomiast zajęło województwo wielkopolskie (bez Poznania) — 8169 kredytów²⁴.

Podsumowanie

Globalny kryzys nie spowodował załamania się rynku nieruchomości w Polsce, jak prognozowano, chociaż niewątpliwie zaobserwować można było negatywne konsekwencje. Z jednej strony upadek deweloperów i firm budowlanych oraz zaostrenie polityki kredytowej banków wpłynęły na zmniejszenie podaży i możliwości kupna własnego mieszkania, z drugiej natomiast niskie dochody społeczeństwa oraz spowolnienie wzrostu gospodarczego zahamowały popyt na lokale mieszkalne. Ożywienie polskiego rynku nieruchomości nastąpiło w 2009 roku po uchwaleniu nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, która umożliwiła sporej rzeszy osób nabycie własnego lokalu dzięki atrakcyjnym warunkom kredytu hipotecznego. Na początku 2011 roku można było mówić o ustabilizowaniu się sytuacji, jednak rok 2012 przyniesie nowe zmiany. Zmieniają się zasady programu *Rodzina na Swoim*, które ograniczą liczbę osób mogących skorzystać z kredytu na preferencyjnych warunkach, a to może przełożyć się na spadek popytu. Kolejne zmiany przyniesie tzw. ustawa deweloperska, która zdeterminuje działania deweloperów na rynku, zmieniając strukturę podaży. Trudno zatem ocenić, czy ustabilizowanie się sytuacji na polskim rynku nieruchomości jest oznaką przezwyciężenia kryzysu, czy tylko chwilową poprawą.

Bibliografia

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. 2010 nr 102 poz. 651.
Wyzwania dla gospodarki polskiej w dobie kryzysu, red. Z. Marciniak, Warszawa 2010.

Zasoby internetowe

Baza cen nieruchomości mieszkaniowych od 2006 r., http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html.

Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–X 2011 r., http://www.stat.gov.pl/gus/przemysl_bud_PLK_HTML.htm.

http://artykuly.krn.pl/Nabywcy-dziury-w-ziemi-beda-dalej-ryzykowac--2_0_1347.html.

<http://dom.wieszjak.pl/wiadomosci/raporty-i-analizy/281124,Dlaczego-rosnie-sprzedaz-nowych-mieszkan.html>.

<http://rynekpierwotny.com/articles/article/98/>.

<http://serwis-inwestora.pl/banki/raport--zmiany-w-programie--rodzina-na-swoim-2>.

²⁴ http://www.se.pl/twoje-pieniadze/poradnik-se/rodzina-na-swoim-po-zmianach-skorzystaj-single_204553.html (dostęp: 4 grudnia 2011).

<http://www.morizon.pl/pages/popyt-rosnie-z-koncem-roku>.
http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_artykuly&cid=16&id=404.
<http://www.pfn.pl/page/1216>.
http://www.se.pl/twoje-pieniadze/poradnik-se/rodzina-na-swoim-po-zmianach-skorzystaja-single_204553.html.
Polski rynek nieruchomości w obliczu kryzysu, cz. 1, <http://rynekpierwotny.com/articles/article/120/>.
Raport o stanie gospodarki 2009, <http://www.mg.gov.pl/Analizy+i+prognozy/Sytuacja+gospodarcza+Polski>.
Raport o stanie gospodarki 2010, <http://www.mg.gov.pl/Analizy+i+prognozy/Sytuacja+gospodarcza+Polski>.
Raport o stanie gospodarki 2011, <http://www.mg.gov.pl/Analizy+i+prognozy/Sytuacja+gospodarcza+Polski>.
Strzeszyński J., *Porównawcza analiza wskaźnikowa krajowego rynku mieszkaniowego*, <http://www.mrn.pl/analizy/Analizy,3,7.html>.

Impact of the financial crisis 2007–2008 on behaviour of buyers in the real estate market in Poland

Summary

The aim of this article is to analyse consequences of the Global Financial Crisis of 2007 on the Residential Market in Poland. There are many indicators which determine potential buyers decisions, for example the Government's policy or „Family on Its Own” program. The market research compare seller's expectations and the real value of contracts on the six largest residential markets in Poland. The findings clearly show that trends on every single market are similar but changes of the price were noticed in a different quarters. The largest impact of crisis was observed on the primary market, which is not so stable as secondary market.

The “Family on Its Own” Program caused increasing demand on the Residential Market in Poland. But buyers – after the Crisis- choose smaller flats, mostly with 2 or 3 rooms. The most important issue for them is price per 1m², flat's standard and localization. The influence for this change had also decreasing gross margin offered by banks and fact, that more people were able to get mortgage loans. This situation could be the sign of winning through the Global Financial Crisis in Poland but in fact it is difficult to forecast the economics trends on account of changes in the “Family on Its Own” Program and new law which will be bind mostly developers and private flat's seller. The review all this aspects will be possible at the earliest after 2012.