

Iwona Foryś*

Uniwersytet Szczeciński

PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE DYNAMIKI WYBRANYCH WSKAŹNIKÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE W LATACH 2003–2013

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest analiza trzech wskaźników charakteryzujących inwestycje budowlane na rynku mieszkaniowym: liczba oddawanych do użytkowania mieszkań, liczba pozwoleń na budowę oraz liczba rozpoczętych budów mieszkań. Badanie dla Polski ogółem zostało przeprowadzone z wykorzystaniem danych ze statystyki publicznej za lata 2003–2013. Dokonano również analizy przestrzennej poziomu omawianych wskaźników w badanym okresie. Wykorzystano też metodę opóźniania szeregów czasowych, aby zaobserwować wzajemne relacje między efektami inwestycji budowlanych a decyzjami deweloperów o podjęciu/rozpoczęciu kolejnych budów. Rozważania prowadzono w kontekście cykli koniunkturalnych na polskim rynku mieszkaniowym, wskazując na silną zależność między efektami budownictwa mieszkaniowego a otoczeniem ekonomiczno-społecznym omawianego rynku.

Słowa kluczowe: nieruchomości mieszkaniowe, efekty budownictwa mieszkaniowego, wskaźniki inwestycji mieszkaniowych

Wprowadzenie

Polski rynek mieszkaniowy jest rynkiem cyklicznych, kilkuletnich zmian. To rynek niezaspokojonych potrzeb, będących konsekwencją zarówno strat wojennych, jak również niestabilnej polityki mieszkaniowej państwa w różnych okresach ostat-

* Adres e-mail: forys@wneiz.pl

nich osiemdziesięciu lat po uzyskaniu niepodległości. Taki stan wywołuje natychmiastowe ujawnianie się popytu przy każdym sygnale poprawy sytuacji materialnej gospodarstw domowych. Trudność w zbliżeniu się do poziomu równowagi na polskim rynku mieszkaniowym wywołuje działania spekulacyjne oraz nadmierną wrażliwość inwestorów i kupujących na otoczenie omawianego segmentu rynku nieruchomości.

Pierwsze lata powrotu polskiej gospodarki do zasad rynkowych charakteryzują się nierównomiernym wpływem poszczególnych zmiennych, które nadają kierunek rozwoju rynku mieszkaniowego. Stąd różnorodny w literaturze podział faz rozwojowych tego rynku oraz propozycja autorska¹ wynikająca z obserwacji zjawisk wpływających na rynek polski po 1989 roku. Fazy te w pracy określono jako:

- okres dostosowania prawno-organizacyjnego do gospodarki rynkowej (lata 1990–1997, w tym lata 1990–1994 to faza przekształceń własnościowych, lata 1995–1997 – faza kreowania mechanizmów rynkowych, w tym instytucji rynkowych, uwieńczona 21 sierpnia 1997 roku ustawą o gospodarce nieruchomościami);
- okres weryfikacji przyjętych rozwiązań i działania przedakcesyjne (lata 1998–2004);
- okres konwergencji z rynkami międzynarodowymi (od 2005 roku).

Zmiany systemowe lat 90. XX w., a w ślad za nimi – przeobrażenia gospodarcze i społeczne, były masą krytyczną, która uruchomiła samoczynne i trwałe procesy rozwojowe polskiego rynku nieruchomości. W kolejnych okresach można zauważyć inne specyficzne siły (bodźce), które wpływały na polski rynek nieruchomości i jego ewolucję oraz silne powiązanie polskiego rynku nieruchomości z globalną sytuacją gospodarczą.

Celem badania jest znalezienie związków pomiędzy trzema wskaźnikami charakteryzującymi inwestycje budowlane na rynku mieszkaniowym: liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania, liczbą pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów mieszkań, które pozwoliłyby wskazać, a nawet prognozować punkty zwrotne w dynamice inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Dodatkowo będzie analizowane przestrzenne zróżnicowanie omawianych związków na poziomie województw. Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem podstawowych narzędzi statystyki opisowej, przy uwzględnieniu danych z zasobu statystyki publicznej Głównego Urzędu Statystycznego, Banku Danych Lokalnych za lata 2003–2013, z wyłączeniem 2012 roku,

¹ I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Rozprawy i Studia t. 793, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011, s. 12.

dla którego GUS nie publikował w zbiorczej formie omawianych danych, a w zasobach Wojewódzkich Urzędów Statystycznych nie były one kompletne.

Wyniki analizy mogą być pomocne w procesach decyzyjnych na rynku nieruchomości mieszkalnych, zarówno dla kupujących, jak również dla uczestników procesu budowlanego. Mogą być również sygnałem odwrócenia tendencji na lokalnych rynkach mieszkaniowych.

1. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Kierunek rozwoju rynku mieszkaniowego jest efektem rosnącej konsumpcji polskiego społeczeństwa w miarę poprawy sytuacji ekonomicznej, ale również dostosowywania się do zmiany liczby i struktury gospodarstw domowych, w tym do preferencji gospodarstw jednoosobowych. Od początku 1990 roku polski rynek charakteryzował się zarówno popytem funkcjonalnym, będącym funkcją wartości użytkowej nieruchomości mieszkaniowych, jak również popytem niefunkcjonalnym, stanowiącym wynik efektów zewnętrznych na użyteczność nieruchomości mieszkalnej (zmiana preferencji polskich gospodarstw domowych w odniesieniu do warunków mieszkaniowych zauważalna po 1995 roku), oraz popytem spekulacyjnym, związanym z oczekiwaniami zmian cen w przyszłości (najsilniej ujawnił się po 2004 roku). Typowe reakcje popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych były i są zauważalne obok nietypowych zmian, znanych powszechnie w ekonomii jako paradoksy².

Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce stanowią odzwierciedlenie ogólnej koniunktury gospodarczej w kraju. Na rynku popytowym umowy sprzedaży zawiera się często jeszcze na etapie budowy – sprzedawane są wszystkie przyszłe efekty inwestycji. Na rynku podażowym różnica pomiędzy ilością transakcji rynkowych dotyczących mieszkań a transakcjami na rynku wtórnym stanowi tę część efektów budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na sprzedaż, która znalazła nabywców. Wielkość ta, zestawiona z efektami budownictwa mieszkaniowego (z wyłączeniem budownictwa indywidualnego, realizowanego na własne potrzeby inwestora), stanowi o nadwyżce podaży, czyli mieszkaniach niewchłoniętych przez

² Na przykład J.A. Berkovec, J.L. Goodman w pracy *Turnover as a Measure of Demand for Existing Homes*, „Real Estate Economics” 1996, t. 24/4, s. 421–440, wykazują, że na rynku używanych domów korelacja pomiędzy zmianą ceny a woluminem obrotów jest silniejsza, niż pomiędzy zmianą ceny a częstością transakcji oraz obrót (zwiększona liczba transakcji) reaguje szybciej niż ceny na zmianę popytu na używane domy.

rynek. Wzrost tego parametru w dłuższym czasie jest sygnałem do ograniczenia nowych inwestycji, ponieważ rynek nie wchłania na bieżąco realizowanych inwestycji. Na rynku mieszkaniowym pojawiają się tzw. pustostany inwestycyjne, czyli wybudowane i jeszcze niesprzedane mieszkania oraz domy.

Na rysunku 1 przedstawiono dynamikę trzech parametrów charakteryzujących budownictwo mieszkaniowe w Polsce:

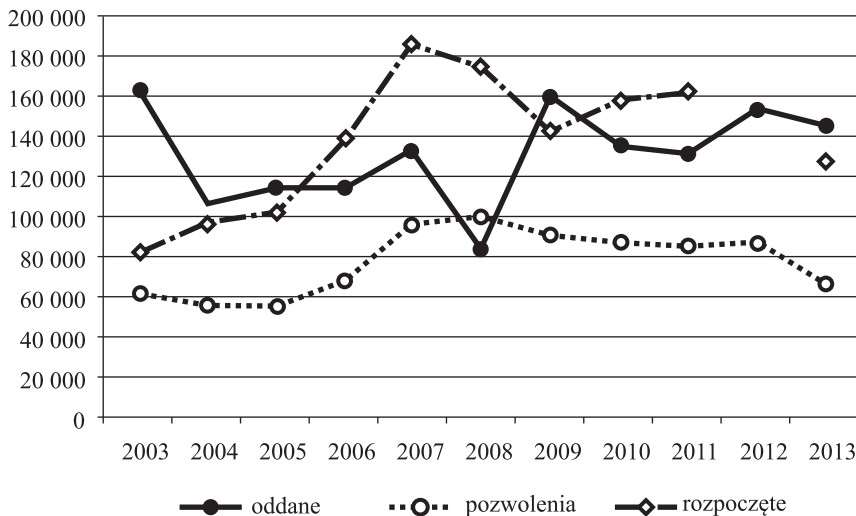
X1 – liczba mieszkań oddanych do użytkowania (oddane);

X2 – liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (pozwolenia);

X3 – liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (rozpoczęte).

Analizowane lata charakteryzują dwa podokresy wyraźnych spadków liczby oddawanych do użytkowania mieszkań: lata 2003–2004 oraz rok 2008. W 2004 roku, poprzedzającym akcesję Polski do Unii Europejskiej i w konsekwencji – późniejszą hossę na rynku mieszkaniowym, oddano do użytkowania 108,1 tys. mieszkań. W 2008 roku, w którym ujawnił się światowy kryzys gospodarczy, oddano do użytkowania już tylko 83,4 tys. mieszkań. W kolejnych latach roczne efekty budownictwa mieszkaniowego oscylowały wokół 140 tys. mieszkań rocznie.

Rysunek 1. Dynamika efektów budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2003–2013*

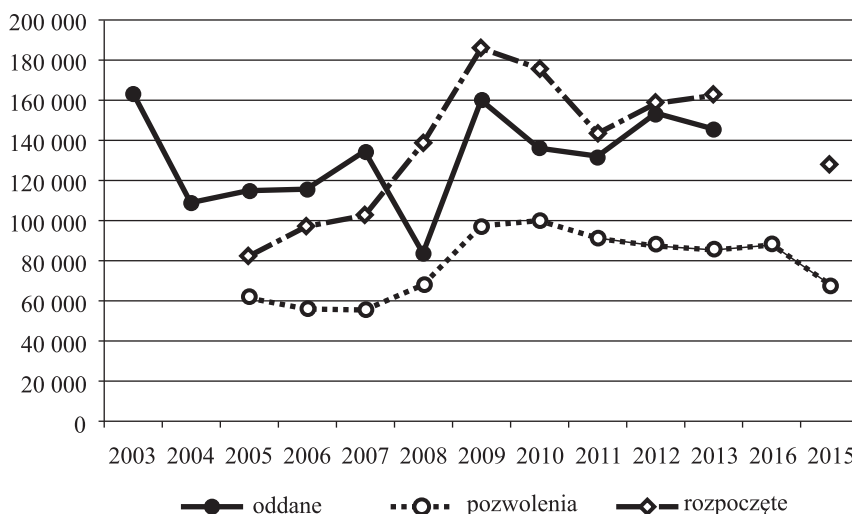


*^o bez 2012 roku w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Analizując liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto, można dostrzec krótkie okresy o przeciwnych tendencjach analizowanych zmiennych. W latach wzrostu liczby oddawanych do użytkowania mieszkań widać spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – a przynajmniej mniejszą dynamikę wzrostu (np. lata 2003–2006). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, jest silnie skorelowana z liczbą mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenia. Jednak w drugim przypadku wahania w czasie są zdecydowanie mniejsze. Można wyróżnić dwa podokresy liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto: okres wzrostu w latach 2003–2008 oraz okres spadku w latach 2009–2013. Inwestor, który uzyskał pozwolenie na budowę, na jej rozpoczęcie ma dwa lata. Niekorzystna koniunktura skłania do zaniechania budowy, która niesłaby zbyt duże ryzyko pustostanów inwestycyjnych po wybudowaniu. Korelacja liczby mieszkań oddanych do użytkowania z dwiema omawianymi zmiennymi w całym badanym okresie jest niska i ujemna. Dopiero przesunięcie w czasie o dwa lata liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wskazuje na silną zależność omawianych zmiennych (rysunek 2).

Rysunek 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego z dwuletnim przesunięciem zmiennych X2 oraz X3 w Polsce w latach 2003–2013*)



*) bez 2012 roku w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Współczynniki korelacji liniowej Pearsona, wyznaczone w latach 2005–2013 dla zmiennych X1 oraz przesuniętych o dwa lata zmiennych X2 oraz X3, miały znak dodatni i wartość odpowiednio: 0,61 dla pary (X1,X2), dalej 0,56 dla pary zmiennych (X1, X3) oraz wysoką wartość 0,92 dla zmiennych (X2, X3), świadczącą o niskim stopniu zaniechania budowy w ciągu wspomnianych dwóch lat, gdy uzyskało się na nią pozwolenie.

Analizując efekty budownictwa mieszkaniowego, należy zwrócić uwagę na ich strukturę przestrzenną. Najwięcej mieszkań buduje się w województwie mazowieckim – od 16,9% do 24,8% wszystkich wybudowanych w Polsce mieszkań. W ostatnich latach badania udział województwa mazowieckiego w efektach budownictwa mieszkaniowego ustabilizował się na poziomie 20%. Istotny wkład do efektów budownictwa mieszkaniowego w Polsce ma również województwo małopolskie. Województwem o najniższym udziale w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania jest województwo opolskie (1%–1,9% ogółu mieszkań). Wskazane pozycje województw na rynku mieszkaniowym są oczywiście ściśle związane z czynnikami demograficznymi, ale również z kondycją gospodarstw domowych mieszkających na terenie danego województwa³.

Tabela 1. Struktura liczby mieszkań oddanych do użytkowania według województw w latach 2003–2013

Województwo	Lata										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13
Polska	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
dolnośląskie	6,5	6,0	6,0	7,9	6,8	5,8	8,8	9,4	8,1	9,8	11,3
kujawsko-pomorskie	4,2	4,3	3,9	4,3	4,2	4,8	4,2	4,3	4,9	4,2	4,6
lubelskie	3,7	3,8	4,6	4,1	4,3	5,5	3,8	4,2	4,8	4,7	4,8
lubuskie	2,4	2,4	2,9	2,5	2,4	2,7	2,3	2,4	2,5	2,1	2,2
łódzkie	5,3	5,1	4,0	4,2	4,4	5,6	4,0	5,1	4,6	5,2	4,1
małopolskie	14,4	10,0	9,4	10,8	9,3	9,8	11,7	9,0	9,6	10,0	10,7
mazowieckie	18,1	22,1	24,8	23,5	22,6	16,9	24,4	21,3	19,2	20,0	20,2
opolskie	1,7	1,1	1,0	1,2	1,0	1,9	1,1	1,6	1,3	1,2	1,2

³ Więcej na temat czynników demograficznych w pracy: I. Foryś, *Przesłanki demograficzne potrzeb mieszkaniowych i ich wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce*, „Świat Nieruchomości” 2010, nr 72, s. 28–35.

1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13
podkarpackie	6,6	4,2	3,6	4,0	4,0	5,5	3,4	3,6	4,3	4,3	4,3
podlaskie	2,6	3,1	2,8	2,6	3,0	3,1	2,6	3,2	3,4	3,0	2,9
pomorskie	8,5	7,9	8,6	8,7	8,7	6,8	9,0	8,7	9,1	9,3	8,2
śląskie	9,0	9,2	7,5	7,2	7,8	9,8	6,6	7,5	7,2	6,4	7,2
świętokrzyskie	2,8	1,8	1,9	1,4	1,7	2,4	1,2	1,7	2,3	2,0	2,0
warmińsko-mazurskie	3,2	3,8	3,9	3,9	4,4	4,1	3,0	3,5	3,5	3,6	3,3
wielkopolskie	7,8	10,3	10,4	9,1	10,7	12,1	8,9	9,9	10,5	9,7	9,4
zachodniopomorskie	3,4	4,9	4,7	4,4	4,9	3,3	4,8	4,5	4,6	4,6	3,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

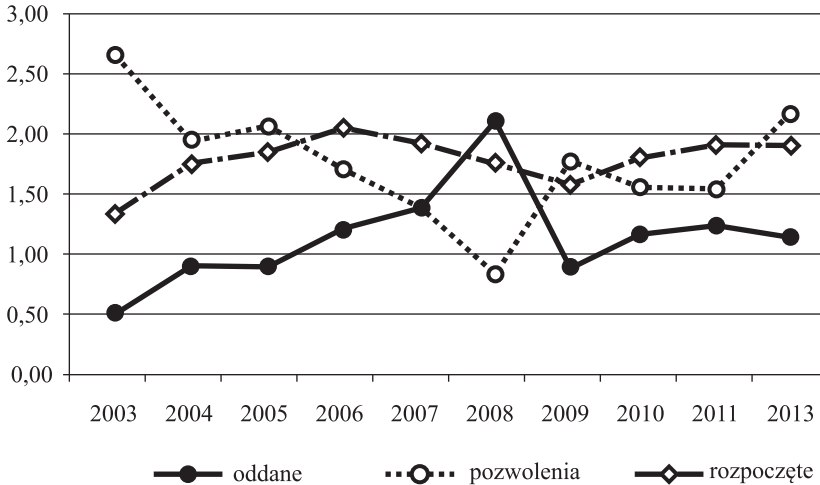
2. Dynamika wskaźników inwestycji mieszkaniowych w Polsce

Zachwianie równowagi pomiędzy podażą nowych mieszkań i popytem na nie w krótkim czasie jest do zaakceptowania przez inwestorów rynku mieszkaniowego i nie skutkuje zmianą cen transakcyjnych. Dopiero w dłuższym czasie zostaje naruszona równowaga inwestycyjna firm deweloperskich, tzn. relacja pomiędzy liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania a liczbą inwestycji rozpoczynanych i tych, dla których wystąpiono o pozwolenia na budowę. Wyznaczenie zależności pomiędzy trzema najważniejszymi parametrami oceny inwestycji mieszkaniowych może być wskazówką dla obu stron transakcji rynkowych: generujących popyt oraz podmiotów kreujących podaż nowych mieszkań. W tym celu zaproponowano analizę poniższych relacji:

- W1 – liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań oddanych do użytkowania;
- W2 – liczby mieszkań, oddanych do użytkowania, do liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia;
- W3 – liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia.

Na rysunku 3 zaprezentowano wskaźniki W1, W2 oraz W3 w badanych latach. Wskaźnik W1 jest lustrzanym odbiciem wskaźnika W2 względem wartości 1,5 na osi OY. Oznacza to, że w badanych latach różnica W1–W2 oscyluje wokół wartości 1,5, a w efekcie $W1 - W2 \sim 1,5$.

Rysunek 3. Wskaźniki inwestycji mieszkaniowych w Polsce w latach 2003–2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Wartość wskaźnika $W2 < 1$ oznacza przynajmniej dwuletni regres w budownictwie mieszkaniowym. Podobnie wartość wskaźnika $W1$ winna znacznie przekraczać jedynkę, co oznacza w tym samym czasie więcej mieszkań, których budowę rozpoczęto, niż oddanych do użytkowania. W latach 2003–2008 widoczny jest wykładniczy wzrost relacji liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań oddanych do użytkowania ($W1$). W kolejnych latach wartość wskaźnika $W1$ oscyluje w przedziale 0,9–1,2. Jak już wspomniano, wskaźnik $W2$ charakteryzuje tendencja przeciwna. W latach 2003–2008 jego wartość spada liniowo, aby w latach 2009–2013 wzrosnąć do poziomu 2,2 na koniec 2013 roku. Oznacza to, że liczba oddanych do użytkowania mieszkań jest dwukrotnie wyższa niż liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia – czyli ostrożną strategię inwestycyjną deweloperów i nadpodaż mieszkań na rynku. Utrzymywanie się przez dłuższy czas wskaźnika poniżej jedności oznacza wycofywanie się deweloperów z rynku mieszkaniowego.

Wartości wskaźnika $W3$ w całym badanym okresie mieszczą się w przedziale 1,5–2,0, przy czym można zauważyć dwa okresy wzrostu w latach

2003–2006 oraz 2010–2013 i okres spadku w latach 2007–2009 (hossa na rynku nieruchomości). Rekomendowana wartość wskaźnika W3 powinna przekraczać jedynkę. Ocena trzeciego wskaźnika W3 w badanym okresie potwierdza ostrożną politykę inwestycyjną deweloperów na rynku mieszkaniowym w latach 2009–2013.

Tabela 2. Wartości wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań oddanych do użytkowania (W1) według województw w latach 2003–2013^{*)}

Województwo	Lata										Średnia	Mediana
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013		
Polska	0,5	0,9	0,9	1,2	1,4	2,1	0,9	1,2	1,2	0,9	1,1	1,0
dolnośląskie	0,5	1,1	0,9	1,1	1,0	3,0	0,7	1,0	1,4	0,7	1,2	1,0
kujawsko-pomorskie	0,6	0,8	1,1	1,2	1,5	1,9	1,0	1,1	1,2	0,9	1,1	1,1
lubelskie	0,7	1,2	0,9	1,2	1,3	1,5	1,2	1,3	1,2	0,8	1,1	1,2
lubuskie	0,4	0,9	0,7	0,9	1,3	1,6	0,9	1,3	1,0	0,8	1,0	0,9
łódzkie	0,5	0,8	1,0	1,1	1,3	1,8	1,2	1,2	1,3	1,0	1,1	1,1
małopolskie	0,3	0,6	0,7	1,4	1,8	2,3	0,9	1,5	1,6	1,1	1,2	1,2
mazowieckie	0,6	1,0	1,0	1,2	1,6	3,0	0,7	1,1	1,3	0,8	1,2	1,1
opolskie	0,3	1,0	1,0	1,0	2,2	1,8	0,9	0,9	1,3	1,0	1,1	1,0
podkarpackie	0,3	1,0	1,0	1,1	1,2	1,5	1,4	1,5	1,5	1,0	1,2	1,2
podlaskie	0,5	0,8	1,0	1,3	1,3	2,0	0,9	1,1	1,0	0,9	1,1	1,0
pomorskie	0,5	1,1	0,9	1,5	1,5	2,7	0,8	1,1	1,0	0,9	1,2	1,0
śląskie	0,5	0,7	0,8	1,0	1,0	1,4	1,0	1,2	1,2	1,0	1,0	1,0
świętokrzyskie	0,6	1,2	1,0	1,5	1,2	1,7	1,9	1,7	1,4	1,3	1,3	1,3
warmińsko-mazurskie	0,6	0,8	0,8	1,3	1,3	1,7	0,9	0,8	1,0	0,7	1,0	0,9
wielkopolskie	0,5	0,7	0,6	1,1	1,2	1,4	0,9	1,1	1,0	0,8	0,9	1,0
zachodniopomorskie	0,8	0,8	0,9	1,0	1,2	2,6	0,7	1,2	1,2	1,0	1,1	1,0
Średnia	0,5	0,9	0,9	1,2	1,4	2,0	1,0	1,2	1,2	0,9		
Mediana	0,5	0,9	0,9	1,1	1,3	1,8	0,9	1,1	1,2	0,9		

^{*)} bez 2012 roku w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Lata 2003–2005 należy uznać za okres wychodzenia gospodarki z recesji, lata 2006–2007 – jako okres prosperity gospodarczej, natomiast lata 2008–2009 to okres dekonjunktury gospodarczej. Na tym tle uzyskane wartości omawianych wskaźników W1, W2, W3 charakteryzujących inwestycje mieszkaniowe w Polsce potwierdzają silny związek rynku mieszkaniowego z koniunkturą gospodarczą. W latach 2003–2005 mediana wartości wskaźników W1 wyznaczonych dla województw nie przekraczała poziomu 0,9 (tabela 2). W latach 2006–2008 mieściła się w przedziale 1,1–1,8, aby w latach kolejnych znaleźć się w przedziale 0,9–1,2. Ponownie województwo mazowieckie znacznie odbiega od pozostałych z uwagi na badaną relację liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Zwłaszcza w 2008 roku można zauważyć, że w województwie mazowieckim rozpoczęto budowę trzykrotnie większej liczby mieszkań niż oddanych w tym samym roku do użytku. W efekcie w latach kolejnych skumulowała się nadpodaż mieszkań na rynku, która ostudziła zapał inwestycyjny deweloperów w kolejnym roku. Rozkłady wskaźnika zarówno w czasie, jak i w przestrzeni nie są asymetryczne, na co wskazują zbliżone wartości mediany i średniej.

Województwem o niskim poziomie badanej zależności W1 jest województwo śląskie, zwłaszcza w latach 2003–2005. W analizowanych latach na jego obszarze oddawano przeciętnie tyle samo mieszkań, co rozpoczynano budowę nowych (mediana $W1=1$).

W tabeli 3 zaprezentowano wartości wskaźnika W2 wyznaczone dla badanych lat, według województw. Najwyższe wartości wskaźnika liczby mieszkań, oddanych do użytkowania do liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, zauważono w województwie zachodniopomorskim. Jest to niekorzystna sytuacja, zwłaszcza w latach 2003–2005 oraz 2013 roku, kiedy blisko na trzy oddawane do użytku mieszkania deweloperzy w analogicznym okresie uzyskiwali pozwolenie na budowę jednego mieszkania.

Najniższe wartości wskaźnika W2 uzyskano w latach 2006–2011 w województwie świętokrzyskim, w którym zgłaszano mniej mieszkań do użytkowania niż uzyskiwano pozwoleń na budowę. Jest to wynikiem dużego udziału budownictwa jednorodzinnego, którego cykl budowy znacznie przekracza cykl budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym.

Tabela 3. Wartości wskaźnika liczby mieszkań, oddanych do użytkowania, do liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie (W2) według województw w latach 2003–2013*)

Województwo	Lata										Średnia	Mediana
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013		
Polska	2,6	1,9	2,1	1,7	1,4	0,8	1,8	1,6	1,5	2,2	1,8	1,7
dolnośląskie	2,6	1,6	2,0	1,9	1,3	0,7	2,3	2,2	1,7	3,9	2,0	1,9
kujawsko-pomorskie	2,2	1,7	1,6	1,4	1,0	0,8	1,4	1,2	1,4	2,0	1,5	1,4
lubelskie	1,8	1,1	1,8	1,4	1,2	0,8	1,2	1,1	1,3	1,8	1,4	1,3
lubuskie	3,3	2,0	2,7	1,8	1,4	1,0	1,9	1,6	1,8	2,2	2,0	1,8
łódzkie	2,0	1,6	1,3	1,2	1,0	0,7	1,0	1,2	1,1	1,3	1,2	1,2
małopolskie	3,5	2,3	1,8	1,8	1,3	0,8	1,9	1,3	1,4	2,1	1,8	1,8
mazowieckie	2,6	2,4	2,9	2,3	1,7	0,8	2,7	2,2	2,0	3,0	2,3	2,3
opolskie	3,4	1,4	1,5	1,1	0,9	1,0	1,3	1,5	1,2	1,6	1,5	1,4
podkarpackie	3,0	1,2	1,1	1,2	1,0	0,7	0,7	0,8	0,9	1,2	1,2	1,1
podlaskie	2,9	2,0	2,2	1,9	1,7	1,0	1,8	1,8	1,9	2,2	1,9	1,9
pomorskie	3,2	2,3	2,7	2,0	1,7	0,8	2,5	2,3	2,6	3,3	2,3	2,4
śląskie	2,6	2,4	1,7	1,4	1,2	0,9	1,3	1,3	1,2	1,5	1,6	1,4
świętokrzyskie	1,9	1,2	1,1	0,8	0,9	0,6	0,6	0,7	0,9	1,1	1,0	0,9
warmińsko-mazurskie	2,7	2,2	2,5	2,2	1,8	1,1	1,8	1,7	1,7	2,5	2,0	2,0
wielkopolskie	2,2	1,8	2,1	1,4	1,4	1,0	1,6	1,6	1,6	1,9	1,7	1,6
zachodniopomorskie	3,1	2,5	2,9	2,1	1,9	0,7	2,6	1,9	1,9	3,1	2,2	2,4
Średnia	2,7	1,9	2,0	1,6	1,3	0,8	1,7	1,5	1,5	2,1		
Mediana	2,6	1,9	1,9	1,6	1,3	0,8	1,7	1,5	1,5	2,0		

*) bez 2012 roku w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

W ostatniej tabeli (tabela 4) zamieszczono wartości wskaźnika W3 charakteryzującego inwestycje rozpoczynane. We wszystkich badanych latach i w każdym województwie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, była większa od jedności. Największe wartości wskaźnika uzyskano w województwach mazowieckim oraz pomorskim, gdzie w latach 2005–2006 (hossa na rynku mieszkaniowym) rozpoczynano trzykrotnie wię-

cej budów mieszkań niż uzyskiwano w tym czasie pozwoleń na budowę. Najmniej intensywnie budowano w województwie podkarpackim i świętokrzyskim (tabela 4).

Tabela 4. Wartości wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, do liczby mieszkań, na które wydano pozwolenie (W3) według województw w latach 2003–2013^{*)}

Województwo	Lata										Średnia	Mediana
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013		
Polska	1,3	1,8	1,8	2,0	1,9	1,8	1,6	1,8	1,9	1,9	1,6	1,8
dolnośląskie	1,4	1,8	1,8	2,0	1,3	2,1	1,7	2,2	2,5	2,7	2,0	1,9
kujawsko-pomorskie	1,3	1,5	1,7	1,8	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,7	1,5	1,5
lubelskie	1,2	1,4	1,6	1,6	1,5	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5
lubuskie	1,4	1,9	1,9	1,7	1,7	1,6	1,7	2,0	1,8	1,7	1,7	1,7
łódzkie	1,0	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
małopolskie	1,2	1,3	1,2	2,5	2,3	1,9	1,7	2,0	2,1	2,2	1,8	1,9
mazowieckie	1,5	2,5	3,0	2,8	2,7	2,6	2,0	2,4	2,5	2,5	2,4	2,5
opolskie	1,1	1,4	1,4	1,1	1,9	1,7	1,2	1,4	1,6	1,7	1,4	1,4
podkarpackie	1,0	1,2	1,1	1,3	1,3	1,1	1,0	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2
podlaskie	1,5	1,6	2,2	2,4	2,2	2,1	1,6	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
pomorskie	1,7	2,6	2,5	3,0	2,6	2,1	2,1	2,5	2,6	2,9	2,5	2,5
śląskie	1,3	1,7	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4
świętokrzyskie	1,1	1,5	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,2	1,2
warmińsko-mazurskie	1,6	1,9	2,1	2,8	2,3	1,8	1,6	1,5	1,8	1,6	1,9	1,8
wielkopolskie	1,1	1,3	1,3	1,5	1,7	1,4	1,5	1,6	1,7	1,5	1,5	1,5
zachodniopomorskie	2,6	2,1	2,4	2,0	2,3	1,9	1,9	2,2	2,3	2,3	2,2	2,2
Średnia	1,4	1,7	1,8	1,9	1,8	1,7	1,5	1,7	1,8	1,9		
Mediana	1,3	1,5	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7		

^{*)} bez 2012 roku w przypadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Podsumowanie

W artykule omówiono efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2003–2013, wskazując na przydatność analizowania trzech wskaźników chaktery-

zujących aktywność inwestycyjną deweloperów na rynku mieszkaniowym. Zwrócono uwagę na rekomendowany dla rynku poziom omawianych wskaźników i ich dynamikę związaną z wpływem czynników zewnętrznych na rynek mieszkaniowy. Wyznaczenie norm dla każdej z badanych relacji może być pomocne w procesach decyzyjnych firm deweloperskich.

Analiza przestrzenna poziomu omawianych wskaźników w badanym okresie pozwoliła zauważyć województwa odstające od pozostałych i normy, jaką może być w każdym przypadku mediana lub średnia wartość wskaźnika. Wykorzystując metodę opóźniania szeregów czasowych, zaobserwowano silną dodatnią zależność wskaźników, co potwierdza relacje między efektami inwestycji budowlanych a decyzjami deweloperów o podjęciu i rozpoczęciu kolejnych budów. Rozważania prowadzono w kontekście cykli koniunkturalnych na polskim rynku mieszkaniowym, wskazując na silną zależność między efektami budownictwa mieszkaniowego a otoczeniem ekonomiczno-społecznym omawianego rynku. Uzyskane wyniki analizy mogą być pomocne podmiotom na rynku nieruchomości w decyzjach inwestycyjnych. Stanowią również przesłankę do dalszych badań w kierunku prognoz tych i podobnych wskaźników dla rynku mieszkaniowego.

Literatura

- Berkovec J.A., Goodman J.L., *Turnover as a Measure of Demand for Existing Homes*, „Real Estate Economics” 1996, t. 24/4.
- Foryś I., *Przesłanki demograficzne potrzeb mieszkaniowych i ich wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce*, „Świat Nieruchomości” 2010, nr 72.
- Foryś I., *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Rozprawy i Studia t. 793, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
- www.gus.gov.pl.

DYNAMICS AND SPATIAL DIVERSITY OF SELECTED INDICATORS OF HOUSING IN POLAND IN 2003–2013

Abstract

The article presents the results of the housing market research in Poland from 2003 to 2011. The results of the study are presented three construction indicators: the number of dwellings for use, the number of building permits and the number of housing which was began construction with spatial level of these indicators. In the research the basic tools of descriptive statistics were applied. Research using data from official statistics for the years 2003–2011 and a method of delaying the time series to observe the interaction between the effects of construction decisions and developers to take the start of the new construction.

Translated by Iwona Foryś

Keywords: housing market, housing effects, indicators of housing construction

JEL Code: R31