

Determinanty rozwoju podlaskiego rynku mieszkaniowego

Izabela Stalończyk

Politechnika Białostocka Wydział Inżynierii Zarządzania

e-mail: i.stalonczyk@pb.edu.pl

Streszczenie

Mieszkanie przez większość osób jest uważane za dobro podstawowe, zapewniające poczucie bezpieczeństwa i gwarantujące pewną stabilizację. Badania dowodzą, że sytuacja mieszkaniowa Polaków ulega systematycznej poprawie. W artykule przeanalizowano podstawowe czynniki społeczne i ekonomiczne, wpływające na popyt i podaż na podlaskim rynku mieszkaniowym. Wyniki porównano z danymi ogólnokrajowymi. Z analizy danych wynika, że pomimo znacznie gorszej sytuacji ekonomicznej mieszkańców województwa podlaskiego nie maleje popyt na mieszkania, których cena systematycznie wzrasta, chociaż znacznie wolniej niż w pozostałych, dużych miastach Polski. Rośnie zainteresowanie zakupem małych mieszkań na wynajem. Jest to inwestycja obciążona dużym ryzykiem, ze względu na okres zwrotu poniesionych nakładów. Spowolnienie gospodarcze może znacznie ograniczyć zyski inwestorów z zakupu nieruchomości.

Słowa kluczowe

mieszkanie, dochody osobiste, inwestycja

Wstęp

Mieszkanie to dobro, które jest potrzebne każdemu, a jednocześnie może ono zaspokajać potrzeby podstawowe jak i wyższego rzędu. W ostatnich latach rośnie sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym oraz wzrasta zainteresowanie Polaków budową własnych domów. Dla sporej liczby ludności, własne mieszkanie to w dalszym ciągu luksus [Nykiel, 2011, s. 60].

Mieszkalnictwo jest jedną z ważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej kraju, co zostało zapisane między innymi w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej [art. 75, ust. 1 Konstytucji RP]. Poszczególne rządy wprowadziły programy pomocowe, takie jak system ulg podatkowych, system wsparcia podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, „Rodzina na Swoim”, „Mieszkanie dla

Młodych”, Fundusz Mieszkań na Wynajem czy też „Mieszkanie Plus”. Pomimo wysiłków rządowych takie programy zaspokajają jedynie część potrzeb mieszkaniowych, a do średniej europejskiej brakuje 2,8 mln mieszkań i to może tłumaczyć wzrost popytu na mieszkania w ostatnich latach [Rataj, 2013, s. 243-256; Żelazowski, 2011, s. 98].

Celem artykułu było przeanalizowanie podstawowych czynników regulujących popyt i podaż na rynku mieszkaniowym w województwie podlaskim oraz porównanie tych danych z wynikami ogólnokrajowymi. Artykuł został opracowany na podstawie studiów literatury przedmiotu, danych pochodzących z bazy Eurostat oraz upublicznionych raportów i opracowań urzędów statystycznych. Różnorodne źródła informacji skutkowały analizą danych pochodzących z lat 2010-2018 i nie zawsze było możliwe uzyskanie danych statystycznych z całego wymienionego okresu.

Autorka podkreśliła, że dla rozwoju rynku mieszkaniowego szczególne znaczenie mają czynniki ekonomiczne i społeczne, do których zaliczono wzrost gospodarczy, dochody ludności, kwotę oszczędności, stopę bezrobocia, czynniki demograficzne, a także mobilność mieszkańców.

1. Wskaźniki rozwoju województwa podlaskiego

Województwo podlaskie, znajdujące się w północno-wschodniej części Polski, jest geograficznym środkiem Europy, zajmującym obszar 20 180 m², co stanowi 6,5 proc. powierzchni kraju oraz 20,4 proc. powierzchni Polski Wschodniej (tab. 1). Ze względu na podział administracyjny wyodrębniono 17 powiatów, w tym 3 powiaty grodzkie, 118 gmin (13 gmin miejskich, 27 miejsko-wiejskich i 78 gminy wiejskie). Największe miasta regionu (Białystok, Suwałki i Łomża) funkcjonują na prawach powiatu. Cała sieć osadnicza to 40 miast i 3757 miejscowości wiejskich. Ze względu na rolniczo-przemysłowy charakter obszaru, aż 61,6 proc. powierzchni stanowią użytki rolne, 30,2 proc. lasy i grunty leśne, a pozostałe stanowią zaledwie 8,2 proc.

W latach 2011-2017 liczba mieszkańców woj. podlaskiego zmniejszyła się o ok. 10 tys. osób. Według prognoz długoterminowych do roku 2050 liczba mieszkańców województwa podlaskiego zmniejszy się o kolejne 150 tys. osób. Dotyczy to głównie grup wiekowych do 50 roku życia. Przeprowadzony w 2011 roku Narodowy Spis Powszechny potwierdził niekorzystne zmiany w strukturze wieku ludności. Wówczas wskaźnik obciążenia demograficznego, który jest liczony jako stosunek liczby osób w wieku 50 plus do liczby osób w wieku 0-19 lat, w całym woj. podlaskim wynosił 61, a w Polsce 57. W analizowanym okresie 11 powiatów miało wskaźnik na poziomie 60 proc. W roku 2018 wartość tę przekroczyły wszystkie powiaty, co jednoznacznie wskazuje na starzenie się regionu [Dąbrowska, 2018, s. 43]. Z danych

tab. 1 wynika również, że w woj. podlaskim na 1 km² przypada jedynie 59 osób, co stanowi ok.48% średniej naszego kraju. Od 2011 roku gęstość zaludnienia nie uległa zmianie i woj. podlaskie oraz warmińsko- mazurskie to najslabiej zaludnione regiony w Polsce.

Tab. 1. Charakterystyka województwa podlaskiego i Polski w 2017 r.

Wyszczególnienie	Województwo podlaskie	Polska
Powierzchnia (km ²)	20 187,0	312 679,0
Liczba ludności (tys.)	1 184,5	38 433,6
Liczba osób na 1 km ²	59,0	123,0
Stopa bezrobocia (w proc.)	7,8	6,6
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-1,4	0,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rocznika Statystycznego Województw 2018r., GUS, Warszawa s. 27-30; Raport Podlaski rynek pracy, lipiec 2018, Urząd Statystyczny Białystok, 2018, s. 8.

Niekorzystnym zjawiskiem jest migracja wewnętrzna i zagraniczna osób młodych, tj. w wieku 25-34 lata z wyższym wykształceniem. Podlasianie chętnie przeprowadzają się do innych ośrodków miejskich takich jak Warszawa, Wrocław czy Kraków. Saldo migracji w regionie od wielu lat jest ujemne, chociaż i w tym zakresie widać pewną poprawę. W latach 2011, 2013 i 2017 saldo migracji wynosiło odpowiednio -1,74; -2,1 oraz -1,4 os./1000 mieszkańców [Dąbrowska, 2018, s. 38].

Saldo migracji charakteryzuje się wewnętrznym zróżnicowaniem. W roku 2017 dodatnie saldo migracji odnotowano jedynie w powiecie białostockim. Najwięcej osób opuszcza powiat kolneński i grajewski. Powiat hajnowski, zambrowski i Łomża to obszary o znacznie zmniejszającym się tempie migracji [Dąbrowska, 2018, s. 38].

Z prognozy do 2023 roku wynika, że saldo migracji dla Polski ulegnie poprawie.[Dąbrowska, 2018, s. 38]. Dla kraju różnica pomiędzy przyjeżdżającymi, a wyjeżdżającymi wyniesie 0,3 co oznacza, że 3 osoby więcej powrócą do kraju na 10 tys. osób. Dla województwa podlaskiego prognoza ta wynosi -1,3 os./1000 mieszkańców, co daje większą liczbę wyjeżdżających nad przyjeżdżającymi do regionu i dalsze pogorszenie sytuacji demograficznej.

O poprawie sytuacji w zakresie demografii nie można również prognozować na podstawie wielkości przyrostu naturalnego, który od lat jest ujemny. W 2017 roku urodziło się o 0,4 os./1000 mieszkańców mniej niż zmarło. Pomimo ujemnej wartości wskaźnika godne podkreślenia jest to, że ulega on w ostatnich latach zmniejszeniu.

Analiza struktury wiekowej populacji województwa podlaskiego pozwala stwierdzić, że jest to stosunkowo młody region (tab. 2), aczkolwiek wykazujący cechy społeczeństwa starzejącego się. W 2017 r. udział osób w wieku przedprodukcyjnym wynosił 17,4 proc., w wieku produkcyjnym 62,2 proc., w wieku poprodukcyjnym 20,4 proc. i były to wielkości zbliżone do całego kraju. Porównując dane z 2013 roku, w którym struktura wiekowa województwa wynosiła odpowiednio 17,9 proc., 63,6 proc., i 18,5 proc. [Diagnoza..., 2018, s. 42], należy podkreślić, iż rośnie grupa emerytów i rencistów, a zmniejsza się liczba osób pracujących zawodowo. Niepokojący jest również spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym.

Tab. 2. Struktura ludności według grup wieku w 2017r. w procentach

Ekonomiczna grupa wieku	Polska	podlaskie
przedprodukcyjny	18,0	17,4
produkcyjny	61,2	62,2
poprodukcyjny	20,8	20,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL.

Starzenie się społeczeństwa nakłada na władze samorządowe dodatkowe obowiązki w zakresie zapewnienia opieki osobom samotnym i specjalistycznej opieki zdrowotnej, która dotyczy tej grupy społeczeństwa. W 2017 roku tylko w woj. dolnośląskim, lubelskim, łódzkim, mazowieckim, śląskim, świętokrzyskim i zachodniopomorskim udział osób w wieku poprodukcyjnym był wyższy niż w woj. podlaskim.

Nadal utrzymuje się niekorzystna sytuacja na podlaskim rynku pracy, pomimo znacznego spadku stopy bezrobocia. W sierpniu 2019 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wynosiła 7,0 proc. i była na tym samym poziomie, co miesiąc wcześniej. W tym samym okresie stopa bezrobocia w Polsce wynosiła 5,2 proc. W porównaniu do sierpnia 2018 r. i w odniesieniu do woj. podlaskiego, był to spadek o 0,7 punktu procentowego. Szczegółowe dane dotyczące bezrobocia rejestrowanego w woj. podlaskim zamieszczono w tab. 3.

W miesiącach lipiec – sierpień 2019 r. nastąpił wzrost liczby bezrobotnych w całym województwie o 128 osób. W porównaniu do sierpnia 2018 r. liczba bezrobotnych zmniejszyła się o 3 327 osób, czyli o 9,1 proc. W strukturze bezrobotnych udział kobiet w roku 2019 wynosił 49,7 proc. Stopa bezrobocia była zróżnicowana w poszczególnych powiatach regionu. Najwyższą odnotowano w powiecie kolneńskim (13,8 proc.), sejneńskim (12,6 proc.), grajewskim (11,6 proc.), a najniższą w suwalskim (3,9 proc.) oraz bielskim (4,5 proc.) [Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa podlaskiego w sierpniu 2019, s. 5]. Wśród bezrobotnych 26,5 proc. stanowiły osoby do 30 roku życia i był to spadek o 1,1 punktu procentowy

w porównaniu do roku 2018. Liczba bezrobotnych, przypadających na 1 ofertę pracy, wynosiła 28 osób. W roku 2018 było to 18 osób. Świadczy to o problemach jakie mają bezrobotni ze znalezieniem pracy. Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Białymstoku 4 zakłady zapowiedziały zwolnienie do końca 2019 roku 33 osób. W analogicznym okresie roku minionego były to 3 zakłady, a zwolnienia dotyczyły 10 osób. [Komunikat..., 2019, s. 6]. Dodatkowym utrudnieniem jest oferta pracodawców w zakresie wynagrodzenia brutto. W sierpniu 2019 r. wynosiło ono 4453,56 zł i było wyższe o ok. 6 proc. w porównaniu do roku 2018. Aktualne oferty pracy w woj. podlaskim zawierają kwoty jedynie w wysokości ok. 3000 zł.

Tab. 3. Liczba bezrobotnych i stopa bezrobocia w woj. podlaskim w latach 2018-2019

Wyszczególnienie	2018 sierpień	2019	
		lipiec	sierpień
Bezrobotni zarejestrowani	36 575	33 120	33 248
Bezrobotni nowo zarejestrowani (w ciągu miesiąca)	4 383	4 062	3 903
Bezrobotni wyrejestrowani (w ciągu miesiąca)	4 446	4 204	3 775
Stopa bezrobocia rejestrowanego (w%)	7,7	7,0	7,0

Źródło: Komunikat o sytuacji gospodarczej woj. podlaskiego w sierpniu 2019 r., Urząd Statystyczny w Białymstoku, wrzesień 2019, s. 5.

Woj. podlaskie charakteryzuje się niskim poziomem rozwoju gospodarczego, mierzonym wielkością PKB na 1 mieszkańca.

Tab. 4. Produkt krajowy brutto na 1 mieszkańca (w cenach bieżących) *per capita*

Wyszczególnienie	Lata				Polska = 100			
	2010	2012	2014	2016	2010	2012	2014	2016
Polska	37 524	42 285	44 688	48 368	100,0	100,0	100,0	100,0
Podlaskie	27 381	30 288	32 352	34 312	72,97	71,63	72,40	70,94

Źródło: opracowanie na podstawie Rocznika Statystycznego Województw 2018 i Komunikatu o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa podlaskiego w sierpniu 2019 r.

Z analizy danych tabeli 4 wynika, że wielkość PKB, przypadająca na 1 mieszkańca systematycznie rośnie. W latach 2010 – 2016 był to wzrost o 25,3 proc. w województwie podlaskim i o 28,9 proc. w całym kraju. Pomimo wzrostu PKB dystans pomiędzy Polską, a woj. podlaskim zwiększa się. W 2016 roku województwo podlaskie pod względem wartości PKB *per capita* zajęło 14 miejsce w kraju.

Z niższą kwotą PKB było tylko województwo podkarpackie i lubelskie [Statystyczne..., 2018, s. 8].

Należy podkreślić, że pomimo dużej różnicy pomiędzy kwotą PKB/1 mieszkańca w odniesieniu do województwa podlaskiego i Polski dobra koniunktura gospodarcza naszego kraju przełożyła się na szybki wzrost poziomu PKB per capita w porównaniu ze średnią UE. W roku 2018 PKB na mieszkańca w Polsce osiągnął poziom 74 proc. tego wskaźnika dla całej UE. Relacja polskiego PKB, przypadającego na mieszkańca, do średniej unijnej systematycznie rośnie i w latach 2005- 2018 udział ten z 48 proc. wzrósł do 74 proc. wartości UE. Należy jednak pamiętać, że pomimo dobrej koniunktury gospodarczej, społeczeństwo polskie jest dużo uboższe od większości społeczeństw krajów unijnych.

Według ekonomistów mBanku w 2019 r. polska gospodarka wzrośnie o ok. 4,3-4,4 proc., eksperci ING Banku Śląskiego i BOŚ Banku przewidują 4,2 proc., Narodowy Bank Polski wskazuje 4,3proc., a Komisja Europejska 4,1 proc. [<http://www.next.gazeta.pl>, 27.12.2019]. W 2018 r. PKB Polski wzrosło o 5,1 proc., a w 2017 r. o 4,8 proc, co oznacza, że należy liczyć się ze spowolnieniem gospodarczym. W 2020 r. NBP przewiduje, że polska gospodarka urośnie o 3,6 proc., ekonomiści Komisji Europejskiej prognozują 3,3 proc [<http://www.forbes.pl>, 28.12.2019]. W projekcie ustawy budżetowej na 2020 r. założono optymistycznie wzrost polskiej gospodarki o 3,7 proc. [<http://www.premier.gov.pl>, 28.12.2019].

Miarą poziomu aktywności ekonomicznej społeczeństwa jest między innymi liczba przedsiębiorstw przypadająca na 10 tys. mieszkańców. W Polsce jest to 1121 podmiotów gospodarczych i od 2011 roku jest to wzrost o 10,8 proc. W tym czasie, w województwie podlaskim, liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w systemie REGON wzrosła o 69 firm, co stanowiło wzrost o 8,9 proc.

Z analizy danych tabeli 5 wynika, że przeciętne wynagrodzenie brutto mieszkańców województwa podlaskiego w 2017 stanowiło 89 proc. wynagrodzenia krajowego. W roku 2011 było to 83,8 proc., co oznacza, że Podlasianie zarabiają coraz lepiej. Odmienna sytuacja występuje w grupie emerytów i rencistów. Przeciętna emerytura z ZUS mieszkańców województwa podlaskiego jest niższa o 189 zł od wartości w całym kraju. Świadczenia emerytalne i rentowe są niższe o ok. 10 proc. i jest to tendencja stała od 2011 r. Pamiętając o tym, że zwiększa się liczba osób w wieku poprodukcyjnym może to spowodować wzrost liczby gospodarstw domowych zagrożonych ubóstwem. W analizowanym okresie wskaźnik zagrożenia ubóstwem, liczony jako procent osób w gospodarstwach domowych o wydatkach poniżej minimum egzystencji w województwie podlaskim wynosił 7,2 proc., a w Polsce 4,3 proc.

Tab. 5. Wybrane wskaźniki ekonomiczne Polski i województwa podlaskiego w 2017 r.

Wyszczególnienie	Województwo podlaskie	Polska
Pracujący ogółem (w tys.)	1 184,5	38 433,6
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	854	1 121
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	648	781
Jednostki nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności	72	94
Jednostki wyrejestrowane na 10 tys. ludności	59	75
Nakłady inwestycyjne (w zł/mieszkańca)	5 381	6 722
Nakłady na działalność badawczo-rozwojową na 1 mieszkańca w zł	220,63	535,59
Drogi publiczne o twardej nawierzchni na 100 km ² .	66,2	95,8
Linie kolejowe na 100 km ²	3,6	6,1
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) w sektorze przedsiębiorstw (w zł)	3 815,23	4 283,73
Przeciętna miesięczna emerytura i renta (brutto) wypłacana przez ZUS (w zł)	1 890,50	2 100,0
Przeciętna miesięczna emerytura i renta (brutto) rolników indywidualnych (w zł)	1179,66	1 218,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rocznika Statystycznego Województwa Podlaskiego 2018 r. oraz Statystyczne Vademecum Samorządowca 2018, US w Białymstoku.

W badanym regionie nie ma dużych ośrodków przemysłowych. Nakłady inwestycyjne, w przeliczeniu na mieszkańca, w roku 2017 były a poziomie 80 proc. średniej krajowej. Znacznie większa różnica występuje przy nakładach na działalność badawczo- rozwojową. Wydatki Podlasia to jedynie 41,19 proc. nakładów krajowych.

Podlaskie, z powodu swoich walorów przyrodniczych i krajobrazowych, jest cennie przez osoby lubiące kontakt z naturą. W roku 2017, analizowane województwo odwiedziło 162872 turystów zagranicznych, głównie z Białorusi, Litwy, Rosji, Estonii i Niemiec [Statystyczne..., 2018, s. 6]. Istniejąca infrastruktura techniczna znacznie utrudnia rozwój turystyki. Na 100 km kw. województwa istnieje 66,2 km dróg publicznych o twardej nawierzchni, i pod tym względem województwo znajduje się na 13 miejscu w kraju, wyprzedzając jedynie województwo lubuskie, zachodniopomorskie i warmińsko-mazurskie.

Średnia gęstość linii kolejowej wynosi 3,6 km na 100 km². przy 6,1 km² w kraju i jest najniższa w Polsce. Nie istnieje komunikacja lotnicza. Aktualna infrastruktura transportowa utrudnia nie tylko rozwój turystyki ale obniża standard życia miejscowej ludności.

2. Sytuacja na podlaskim rynku mieszkaniowym

W 2018 r. w województwie podlaskim do użytkowania oddano 4952 mieszkania, co stanowiło spadek o 1,4 proc. w stosunku do roku poprzedniego. Inwestorzy indywidualni (zabudowa jednorodzinna) obniżyli aktywność o 0,8 proc., deweloperzy budujący na sprzedaż lub wynajem o 9,4 proc., zaś budownictwo komunalne aż o 79,8 proc. Jedyne budownictwo spółdzielcze i zakładowe wygenerowało wzrost. Ogólnie oddano do użytkowania 2,7 proc. ogółu lokali mieszkalnych całego kraju. W tab. 6 przedstawiono dane dotyczące liczby mieszkań oddanych do użytkowania i przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania w m² w latach 2016-2018.

Tab. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016-2018 w województwie podlaskim oraz ich przeciętna powierzchnia użytkowa

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania			Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m ² .)		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ogółem	4670	5009	4952	106,6	102,6	101,6
indywidualne	2161	2267	2025	157,0	154,4	161,8
deweloperzy (sprzedaż lub wynajem)	2191	2614	2614	64,0	60,2	61,3
spółdzielcze	133	38	228	56,0	51,0	49,6
komunalne	116	89	18	119,6	49,5	22,6
zakładowe	0	1	43	0	197,0	58,0

Źródło: Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa podlaskiego w grudniu 2018 r., s. 20; Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2018 r. (2019), s. 33.

Rekordowym rokiem pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania był rok 2017 r. Odnotowano spadek inwestycji realizowanych przez spółdzielnie ale pozostałe formy budownictwa zanotowały wzrost. Branża deweloperska zrealizowała ok. 69 proc inwestycji ogółem, inwestorzy indywidualni 27,3 proc zaś pozostali, 4,1 proc. Rok wcześniej działania osób prywatnych i deweloperów były na podobnym poziomie. W 2018 r. odnotowano 3 proc. spadek ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu do 2017 r. W tym samym czasie inwestorzy indywidualni zmniejszyli inwestycje o 10,7 proc.

W latach 2016-2018 zauważalna jest zmiana przeciętnej powierzchni użytkowej jednego mieszkania. Zaobserwowano tendencję do budowy mniejszych lokali. Jedyne inwestorzy indywidualni zwiększają powierzchnię budowanych obiektów.

Ocena wzrostu zapotrzebowania na mieszkania może być przeprowadzona na podstawie porównania liczby zawartych małżeństw i liczby przekazanych do użytkowania mieszkań. Na tej podstawie można szacunkowo przewidzieć popyt na mieszkania (tab. 7).

Tab. 7. Liczba zawartych małżeństw i liczba mieszkań oddanych do użytkowania w woj. podlaskim w latach 2010-2017

Wyszczególnienie	Rok			
	2010	2015	2016	2017
Liczba zawartych małżeństw	7 003	6 061	6 279	5 912
Mieszkania oddane do użytkowania (ogółem)	4 326	4 762	4 699	5 023
Mieszkania na 1000 zawartych małżeństw	617,7	785,7	748,4	849,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rocznika Statycznego woj. Podlaskiego 2018 r.

Z danych tab. 7 wynika, że w całym analizowanym okresie liczba nowych mieszkań była mniejsza od liczby zawartych małżeństw o 2677 w roku 2010 i 889 w roku 2017. Należy jednak pamiętać, że popyt na mieszkania zależy również od ceny metra kwadratowego mieszkania, dochodów ludności i dostępności do kredytów.

Według informacji podanych w „Ogólnopolskim raporcie o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, opracowanym przez AMRON-SARFiN, średnia wartość kredytu mieszkaniowego w 2017 roku wyniosła 233 252 zł. W roku kolejnym nastąpił jej wzrost o 8,69 proc., do kwoty 253 522 zł, przy jednoczesnym spadku liczby kredytów do kwoty 100 tys. zł. W roku 2017 większość nowych kredytów (66,1 proc.) udzielono w największych polskich miastach (aglomeracja katowicka, Szczecin, Białystok, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław). W strukturze wartości nowo udzielonych kredytów udział mieszkańców Białegostoku w latach 2014 – 2018, wynosił odpowiednio od 1,00 proc. do 0,65 proc. i był najniższy spośród wcześniej wymienionych największych miast Polski.

Wzrost cen transakcyjnych 1 m² mieszkania zaobserwowano w Polsce już od 2013 r. i taka sytuacja w dalszym ciągu się utrzymuje.

Tab. 8. Średnie ceny transakcyjne m² mieszkania w wybranych miastach w latach 2015-2018

Wyszczególnienie	Lata				Dynamika (rok poprzedni = 100)		
	2015	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Warszawa	7 339	7 527	7 822	8 177	102,6	103,9	104,5
Białystok	4 211	4 366	4 443	4 584	103,7	101,8	103,2
Wrocław	5 563	5 540	5 928	6 149	99,6	107,0	103,7
Gdańsk	5 343	5 687	6 162	6 808	106,4	108,4	110,5
Kraków	6 013	6 311	6 489	6 789	105,0	102,8	104,6

Źródło opracowanie własne na podstawie *Ogólnopolski ...*, op. cit., s. 28.

Okres ostatnich czterech lat przyniósł wzrost cen mieszkań w całym kraju, w przedziale od 8,9 proc. do 27,4 proc. Różnica w cenie mieszkania jest związana z regionem, wysokością wynagrodzeń czy możliwością znalezienia pracy. Warszawa, Wrocław, Kraków to miasta, do których chętnie emigrują mieszkańcy innych regionów, co wpływa na wzrost cen mieszkań. Oprócz wymienionych czynników cena zakupu mieszkań jest również uzależniona od specyficznych cech nieruchomości, takich jak lokalizacja, przeznaczenie nieruchomości czy też przepisy prawne [Kucharska-Stasiak, 2016, s. 22-39; Jakubowski, 2010, s. 29-30]. Z danych tabeli 8 wynika, że ceny mieszkań w Białymstoku są o 44 proc. niższe niż w Warszawie i o 33 proc. niższe w porównaniu z Gdańskiem. Należy jednak pamiętać, że podane wartości w tabeli 8 należy skorygować w sytuacji zakupu kawalerki czy mieszkań najmniejszych. Wówczas ceny transakcyjne ulegają wzrostowi w przedziale od 700 do 500 zł.

Podsumowanie

Do czynników regulujących rynek mieszkaniowy zalicza się głównie zmiany demograficzne, w tym liczbę osób w wieku produkcyjnym, liczbę zawieranych małżeństw, rozwój społeczno- gospodarczy kraju. Z przedstawionych informacji wynika, że województwo podlaskie osiąga znacznie gorsze wskaźniki niż pozostałe regiony Polski. Dotyczy to zarówno prognoz związanych ze starzeniem się społeczeństwa, salda migracji wewnętrznej i zagranicznej, wielkości PKB przypadającej na 1 mieszkańca, przeciętnego wynagrodzenia czy też wysokości świadczeń emerytalnych. Porównanie tych wartości z danymi dla całego kraju stawia Podlasian w niekorzystnej sytuacji. Te warunki mogły mieć wpływ na wzrost cen transakcyjnych mieszkań, które w Białymstoku w latach 2015 – 2018 wzrosły o 8,9 proc. i były najniższe w porównaniu do cen mieszkań w największych miastach w Polsce. Zwiększa się również podaż mieszkań oferowanych przez inwestorów indywidualnych, budujących z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Wydaje się, że popyt na mieszkania jest związany również z niskim oprocentowaniem lokat i spora część społeczeństwa traktuje zakup mieszkania jako inwestycję. Skutkuje to transferem kapitału z banków do firm deweloperskich. Ci ostatni, doskonale wyczuwając koniunkturę na przykład w miastach akademickich, oferują małe mieszkania z przeznaczeniem na wynajem dla studentów.

Inwestując w mieszkania dzisiaj, inwestorzy powinni przeprowadzić kalkulację finansową w zakresie opłacalności takiej inwestycji. W odniesieniu do nieruchomości okres zwrotu to kilkanaście lat, a zmiana czynników społeczno-ekonomicznych kraju może mieć negatywny wpływ na wcześniej podjęte decyzje.

Literatura

1. Dąbrowska E. (red.), (2018), *Diagnoza strategiczna województwa podlaskiego*, Podlaskie Regionalne Obserwatorium Terytorialne, Białystok
2. Jakubowski M., *Wpływ transformacji ustrojowej na rynek*, (2010), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław
3. *Komunikat o sytuacji gospodarczej woj. podlaskiego w sierpniu* (2019), Urząd Statystyczny w Białymstoku
4. *Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa podlaskiego w grudniu 2018 r.*, (2019), Urząd Statystyczny w Białymstoku
5. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej*(tekst jedn. Dz. U. z 1997 r., nr 78, poz. 483, z późn. zm.)
6. Kucharska – Stasiak E. (2016), *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa
7. Nykiel. L. (2011), *Demograficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn Vol. 19, nr 3, s. 60-72
8. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości* (2018), AMRON – SERFiN, Warszawa
9. *Raport: Podlaski rynek pracy* (2018), Urząd Statystyczny Białystok
10. Rataj Z. (2013), *Problemy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez niezamożne gospodarstwa domowe*, w: Przybylska-Kapuścińska W. (red.), *Funkcjonowanie współczesnej gospodarki rynkowej – rynek finansowy*, Warszawa, CeDeWu, s. 243-256
11. *Rocznik Statystyczny Województw* (2018), GUS, Warszawa
12. *Rocznik Statystyczny woj. Podlaskiego* (2018), US Białystok
13. *Statystyczne Vademecum Samorządowca* (2018), Urząd Statystyczny w Białymstoku
14. *Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowym w Polsce w 2018 r.* (2019), NBP, Warszawa

15. Żelazowski K. (2011), *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinanty na rynku mieszkaniowym w Polsce*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn Vol. 19, nr 3, s. 98-106
16. <http://www.forbes.pl/gospodarka/prognozy-gospodarcze-ke-dla-polski-i-ue-2019-2020/c7676r7> [28.12.2019]
17. <http://www.next.gazeta.pl/next/7,151003,25409809,dane-o-pkb-polski-najgorsze-od-blisko-trzech-lat-gospodarka-hamuje.html> [27.12.2019]
18. <http://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu-projekt-ustawy-budzetowej-na-rok-2020-1.html> [28.12.2019]

Development determinants of the Podlasie housing market

Abstract

For most people, housing is considered as a basic good, providing a sense of security and guaranteeing some stability. Studies show, that the housing situation in Poland is systematically improving. The article examines the basic social and economic factors affecting demand and supply in the Podlasie housing market. The results were compared with national data. The analysis of the data shows that despite the much worse economic situation of the inhabitants of the Podlasie region. There is a growing interest in buying small apartments for rent. This is a high risk investment due to the payback period. The economic downturn can significantly reduce investors' profits from buying real estate.

Keywords

housing market, flat, investment