

Katarzyna Dąbrowska, doktorantka Wydziału Zarządzania i Ekonomiki Usług

Uniwersytet Szczeciński

Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Streszczenie:

Rynek nieruchomości mieszkaniowych przeżywa obecnie boom przypominający ten sprzed światowego kryzysu. Polska gospodarka rozwija się w zadawalającym tempie, a perspektywy na przyszłość są nad wyraz optymistyczne co w połączeniu z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi i sprzyjającą koniunkturą doprowadziło w szybkim tempie do wzrostu popytu w segmencie rynku nieruchomości i tendencji wzrostowej ich cen. Historia jak i teraźniejszość ukazują przed wyborem jakże trudnych decyzji w zmiennej i skomplikowanej rzeczywistości stają konsumenci, którzy ignorując przeszłość oraz lekceważąc przyszłość pod wpływem niedoskonałej wiedzy, emocji, impulsów i pułapek czyhających we współczesnym świecie finansów, podejmują wybory irracjonalne, z konsekwencjami których mierzą się przez wiele lat czy nawet pokoleń. Poznanie i odpowiednie zinterpretowanie informacji płynących z otoczenia zewnętrznego dalszego, ale także najbliższego, w dzisiejszych czasach zdaje się być kluczem do właściwego podejmowania decyzji finansowych. Celem artykułu jest ukazanie zagrożeń płynących z rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Na potrzeby artykułu zastosowano hipotezę z której wynika, iż rynek nieruchomości jest dobrym miejscem lokowania kapitału, ale też niesie za sobą wiele zagrożeń, o których konsument lokujący środki finansowe powinien wiedzieć i traktować z dużą atencją.

Słowa kluczowe:

rynek nieruchomości mieszkaniowych, kryzys na rynku nieruchomości, cykl koniunkturalny, konsumenci na rynku nieruchomości, rynek pracy

Wprowadzenie

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych w całej Polsce obserwować można znaczne ożywienie, którego rynek nie pamięta od czasów światowego kryzysu finansowego zapoczątkowanego kredytami subprime w Stanach Zjednoczonych z lat 2008 – 2009, a następnie stopniowo opanowującego z większą lub mniejszą intensywnością pozostałe kraje¹. Polska gospodarka rośnie w siłę na co wpływa między innymi konsumpcja prywatna i inwestycje. Impulsem stymulującym gospodarkę i rynek są rekordowo niskie utrzymujące się od 2014 r. stopy procentowe, spadająca cena pieniądza na rynku międzybankowym (WIBOR) oznacza dla konsumentów łatwiejszy dostęp do finansowania kredytem, niskie comiesięczne raty i tym samym przekłada się na wzrost sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. **Celem artykułu jest ukazanie zagrożeń płynących z rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.** Na potrzeby artykułu zastosowano hipotezę z której wynika, iż rynek nieruchomości jest dobrym miejscem lokowania kapitału, ale też niesie za sobą wiele zagrożeń, o których konsument lokujący środki finansowe powinien wiedzieć i traktować z dużą atencją.

W artykule, w celu weryfikacji hipotezy i celu Autorka wykorzystuje eksperckie badania statystyczne, analizę literatury przedmiotu oraz własną dedukcję skonfrontowaną z ponad 20 letnim doświadczeniem zawodowym.

Nieruchomości – pojęcie i klasyfikacja

Nieruchomości pełnią kluczową rolę we wszystkich segmentach działalności państwa i jego obywateli, stanowią ponad 2/3 majątku narodowego w Polsce² stale odnotowując wzrost. Nie tylko nasze życie

¹ Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce, Raport NBP 2016.

² R. Strzelczyk, Prawo nieruchomości, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 5, Warszawa 2017, s. 2.

rodzinne związane jest z nieruchomościami (mieszkania, domy, sklepy, hotele), ale także działalność zawodowa (biura, zakłady pracy, fabryki), zdrowie (szpitale, przychodnie), od najmłodszych lat edukacja (przedszkola, szkoły, uczelnie), podróże (dworce, lotniska, porty), wypoczynek (teatry, kina, muzea, filharmonie), a nawet życie duchowe (świątynie, kościoły). Nieruchomości stanowią dla wielu obywateli przedmiot finansowego zabezpieczenia i stałe źródło dochodu, stąd koniecznym stało się uregulowanie ich prawnych aspektów w Kodeksie cywilnym i wielu ustawach obowiązujących w Polsce.

Nieruchomość jako pojęcie złożone, składa się z wielu elementów, dlatego ich poznanie i zrozumienie angażuje wiele dziedzin nauki, ma zatem charakter wieloaspektowy i interdyscyplinarny. W aspekcie finansowym, mikroekonomicznym nieruchomość postrzegana jest jako element szeroko rozumianego kapitału, traktowana przede wszystkim jako przedmiot inwestycyjny i lokata kapitału stanowiąca zabezpieczenie inwestora na przyszłość, w zależności od jej rodzaju postrzegana również jako źródło utrzymania przynoszące dochód jej właścicielowi biorąc udział w procesie wynajmu, użyczenia oraz zamiany lub wymiany na gotówkę. W ujęciu makroekonomicznym nieruchomość na rynku powinno się traktować jako jedną z ważniejszych jak nie najważniejszą sferę gospodarki i z tego tytułu szczególnie narażoną na wahania koniunkturalne. Nieruchomość angażuje wiele dyscyplin zawodowych bezpośrednio i pośrednio z nią związanych, a stymulując inwestycje, popyt i podaż na tym rynku, zatrudnienie, zaangażowanie sektora budowlanego oraz finansowego jest wyznacznikiem kondycji całej gospodarki narodowej. Z punktu widzenia socjologicznego nieruchomość jest dobrem, które zaspokaja jedno z najważniejszych potrzeb człowieka, potrzebę bytową, a mieszkanie w rozumieniu lokalu jako elementu niezbędnego do godnej egzystencji we współczesnym świecie. Dlatego każda jednostka w ciągu swojego życia dąży do posiadania nieruchomości jako wyznacznika statusu i dobrobytu społecznego, natomiast jej brak powoduje dysfunkcję w relacjach z otoczeniem, odczucie nieporadności i porażki życiowej, a nawet wykluczenia społecznego. W ujęciu prawnym w obecności notariusza w kancelarii notarialnej dochodzi do sprzedaży w formie aktu notarialnego – ostatecznej umowy sprzedaży, nie fizycznie samej nieruchomości tylko prawa do dysponowania nieruchomością zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość pozostaje natomiast w tym samym, stałym miejscu – zmianie ulega tylko i wyłącznie osoba nią władająca i zarządzając.

Rodzaje nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 1. Podział nieruchomości mieszkaniowych

PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH	RODZAJE
ze względu na przeznaczenie	<ul style="list-style-type: none"> • domy jednorodzinne • domy wielorodzinne • lokale • mieszkania
ze względu na własność	<ul style="list-style-type: none"> • prywatne • publiczne
ze względu na przysługujące do nich prawa rzeczowe	<ul style="list-style-type: none"> • prawa własności • prawa użytkowania wieczystego • spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu • prawa odrębnej własności lokalu • prawa użytkowania
ze względu na stosunek zobowiązaniowy (umowny)	<ul style="list-style-type: none"> • umowa najmu • umowa dzierżawy • umowa o zarządzanie • umowa o użyczenie • umowa leasingu • umowa timeshare³
ze względu na rynek	<ul style="list-style-type: none"> • wtórny pierwotny

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://nieruchomosci.praktyczneprawo.pl/jakie-sa-rodzaje-nieruchomosci/> (dostęp:12.05.2013).

³ Uregulowana ustawą z 16 września 2011 r. o timeshare, zgodnie z artykułem 2, „Przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok”. <https://pl.wikipedia.org/wiki/Timeshare> (dostęp: 12.05.2013).

Stan rynku nieruchomości w Polsce

Polityka mieszkaniowa przez lata zaniedbywana, dopiero w ostatnim dziesięcioleciu nabrała realnego wymiaru poprzez różnego typu programy pomocowe i wspierające, które pobudziły gospodarkę. Dofinansowania do oprocentowania kredytów zaciągniętych w ramach programu RNS (Rodzina Na Swoim)⁴, który z powodzeniem funkcjonował na rynku od 2007 r., czy funkcjonujący od 2014 r. pierwotnie przeznaczony na rynek deweloperski z późniejszą modyfikacją i rozszerzeniem na rynek wtórny następcą program MdM (Mieszkanie dla Młodych)⁵ oraz uchwalony przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy, w tym Mieszkanie Plus⁶. Według Raportu REAS⁷ z IV kw. 2018 roku, istnieją jednak uzasadnione obawy, że w 2019 roku pojawią się czynniki nieznacznie osłabiające popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wprowadzenie na rynek dużej ilości tańszych mieszkań musi mieć wpływ na spadek cen, a wyczerpanie środków z programu MdM, które utrudnią zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego osobom nie posiadającym wkładu własnego, w rezultacie doprowadzi do mniejszego popytu ze strony osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie⁸.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Złagodzenie polityki kredytowej niektórych banków oraz obniżenie kosztów około kredytowych połączone z obniżeniem stóp procentowych spowodowało, że zarówno ilość jak i wartość udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych w ostatnim roku, pomimo dużej ilości transakcji gotówkowych, nadal jest wysoka. Jak wynika z danych Związku Banków Polskich (ZBP 2019) w czwartym kwartale 2018 roku odnotowano wzrost akcji kredytowej w segmencie mieszkaniowym. Kredytobiorców nie odstraszyła konieczność posiadania min. 20 proc. wkładu własnego (przy 15 proc. w roku 2016), oraz wprowadzona Nowelizacja Rekomendacji S obowiązująca od I kw. 2017 roku⁹.

⁴ Program „Rodzina na Swoim” (2006–2012), program preferencyjnych kredytów mieszkaniowych w formie dopłat do oprocentowania kredytu mieszkaniowego przysługujących przez okres 8 lat od zaciągnięcia kredytu w wysokości do 50% należnych odsetek. Programem objęte były małżeństwa (od 2011 roku przynajmniej jeden z małżonków musiał mieć maksymalnie 35 lat) oraz osoby samotnie wychowujące dzieci, a także od 2011 roku, single do 35 roku życia. Cena 1 m² nabywanej nieruchomości nie mogła być wyższa niż określona wskaźnikiem publikowanym przez BGK, a powierzchnia nie mogła przekraczać 50 m² w przypadku mieszkania dla singli i 75 m² w przypadku rodzin i osób samotnie wychowujących dzieci oraz 140 m² w przypadku domu jednorodzinnego (dopłata do budowy domu jednorodzinnego nie obejmowała singli).

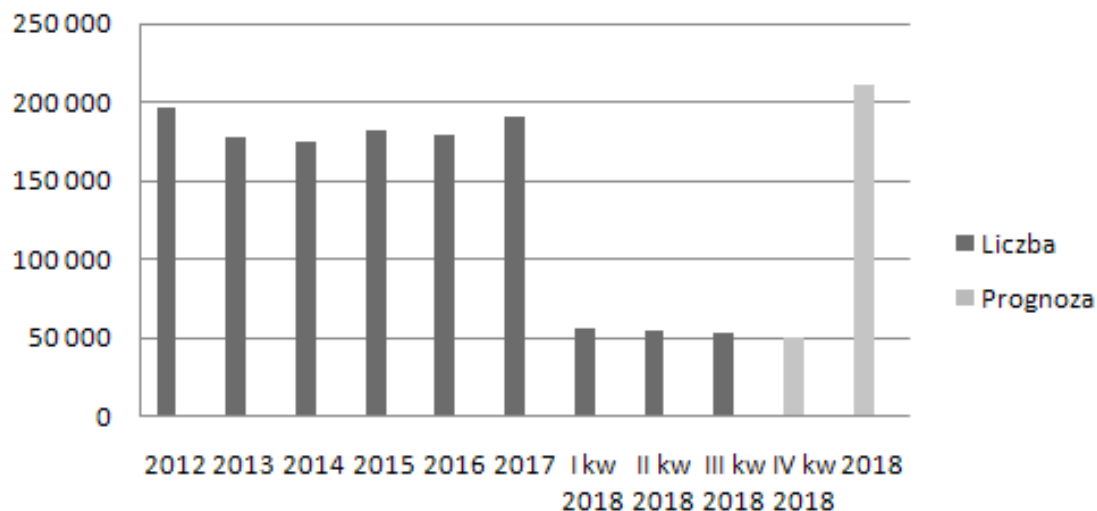
⁵ Program „Mieszkanie dla Młodych” (2014–2018). Uczestnicy programu nie mogli posiadać innego mieszkania (także w przeszłości) – ten warunek nie dotyczył osób/rodzin z trojgiem dzieci. Należało mieć wiek do 35 lat (w przypadku małżeństw decydował wiek młodszego małżonka) – ten warunek nie dotyczył osób/rodzin z trojgiem dzieci. Trzeba było zaciągnąć kredyt, na co najmniej 50% ceny mieszkania, na co najmniej 15 lat i cena mieszkania nie mogła przekroczyć wskaźnika określonego dla danej lokalizacji. Dopłata była realizowana do powierzchni 50 m² lub 65 m² w przypadku osób/rodzin z trojgiem dzieci. Obowiązywało 10% dopłaty do wkładu własnego dla osób samotnych i małżeństw bez dzieci oraz kolejne 5% dopłaty na każde dziecko. Dodatkowo mieszkanie początkowo nie mogło przekraczać 75 m², a dom 100 m² i wymagany był wkład własny – początkowo w wysokości 10% kosztu nabycia mieszkania.

⁶ Głównym założeniem programu **Mieszkanie Plus** jest wynajem mieszkań. Inwestycje z rządowego programu mieszkań na wynajem będą realizowane na zasadach rynkowych na terenach, których właścicielem są obecnie samorządy, skarb państwa i spółki z jego udziałem, a również inwestorzy prywatni. Środki na realizację programu będą pochodzić z funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości. Wsparcie z programu mogą otrzymać osoby, które nie posiadają **zdolności kredytowej** i nie mogą kupić mieszkania, nie posiadają również wystarczających dochód aby **wynająć mieszkanie** na rynku komercyjnym. Cena najmu mieszkania z programu **Mieszkanie Plus** z założenia mają być niższe niż rynkowe.

⁷ REAS to firma doradcza specjalizująca się w zagadnieniach związanych z rynkiem mieszkaniowym. Od 1997 roku świadczy usługi na rzecz deweloperów, banków, inwestorów, a także organów administracji rządowej i samorządowej oraz innych podmiotów, które są związane z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

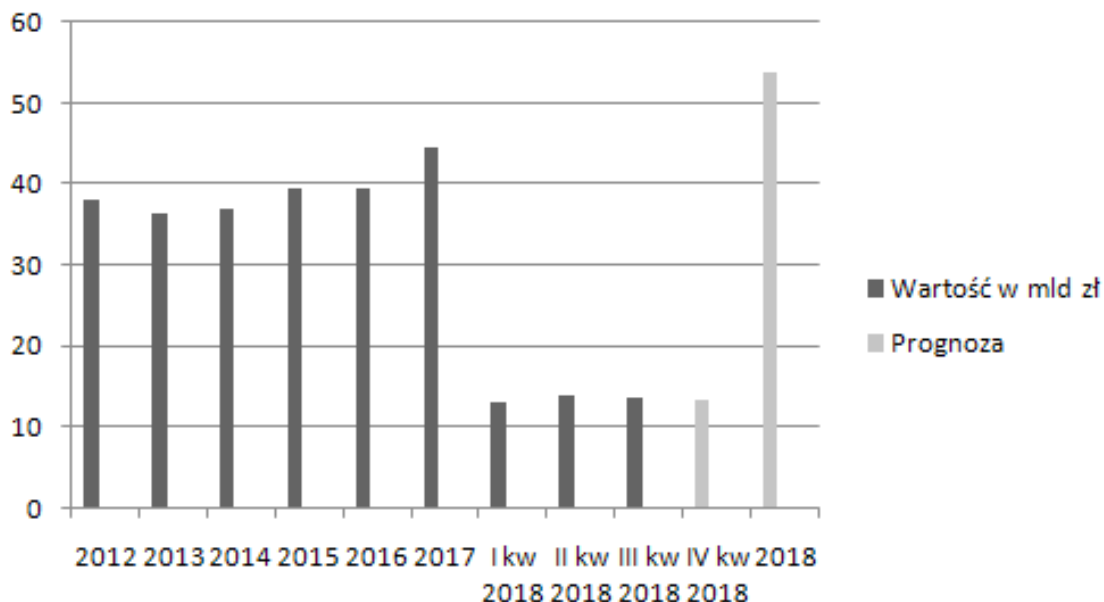
⁸ Raport o rynku mieszkaniowym w Polsce, REAS, IV kwartał 2017.

⁹ Podwyższenie wymaganego wkładu własnego od 1 stycznia 2017 roku zgodnie z zapisami Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie do 20% nie wpłynęło w znaczący sposób na rynek kredytów hipotecznych, wynika to z faktu pozostawienia możliwości dalszego udzielania kredytów z LtV w wysokości 90% w sytuacji, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LtV zostanie odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie.



Rysunek 1. Liczba (w tys.) udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2012 – 2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie AMRON – SARFiN Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości (4/2017), nr 34, 2017, s. 8.



Rysunek 2. Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2012 – 2018 w mld zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie AMRON – SARFiN Ogólnopolski raport... op. cit., s. 10.

Jak wynika z najnowszego Raportu AMRON – SARFiN¹⁰ prognozy za rok 2018 za sprawą niskich stóp procentowych (stopa referencyjna NBP utrzymująca się na poziomie 1,5%), kosztów obsługi kredytu hipotecznego i wysokiej rentowności inwestycji mieszkaniowych w porównaniu do lokat bankowych, jednych zachęcały do inwestowania wolnych środków w mieszkania na wynajem, drugich do zaciągania kredytu na jego zakup¹¹. Zapowiedź stopniowego wygaszania rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” oraz wznowienie przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w jego ramach, z początkiem 2017 roku uruchomiło wzmożone zainteresowanie nabywców dopłatami, znacząco wspierając wyniki akcji kredytowej oraz sprzedaż mieszkań co skutkowało rekordowymi wynikami transakcyjnymi na rynku

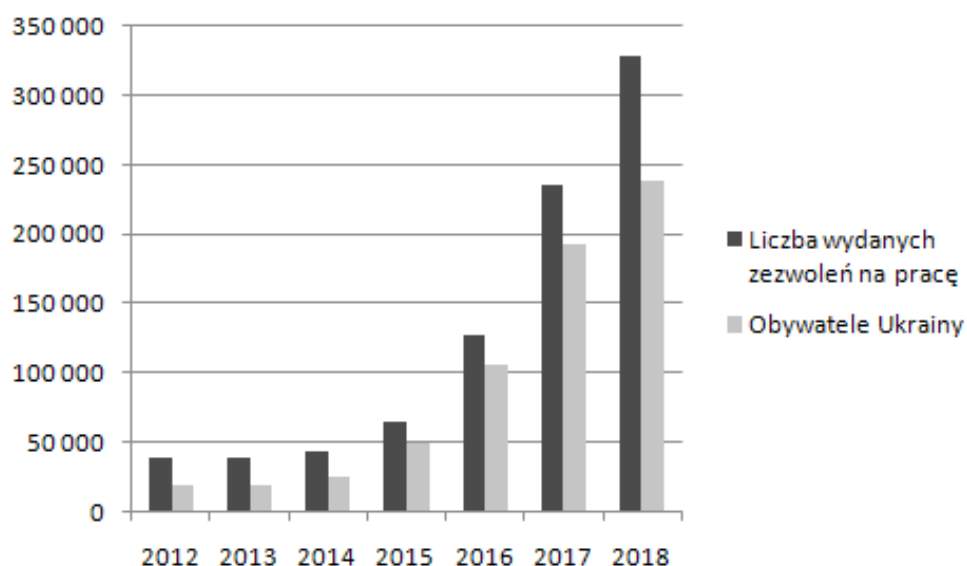
¹⁰ Centrum AMRON to jednostka powołana do zarządzania Systemem Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, działająca w strukturze organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

¹¹ Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości (2/2018), AMRON-SARFiN nr 34, 2017, s. 28.

wtórny i pierwotny w całej Polsce. Według prognoz AMRON – SARFiN (brak danych za ostatni kwartał ub. r.), banki w całym 2018 roku udzieliły ponad 210 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości ponad 53 mld zł, co przekłada się na najlepszy wynik sektora bankowego od ponad siedmiu lat¹².

Koniunktura na rynku pracy i jej wpływ na branżę budowlaną

Jak słusznie napisali P. Mudie i A. Cottam „żyjemy w społeczeństwie usługowym”¹³, w sektorze budowlanym co roku zatrudnianych jest coraz więcej osób, z drugiej strony jest on nad wyraz podatny na wszelkiego rodzaju modyfikacje i zmiany. Po akcesji Polski do UE doszło do wielu istotnych zmian w polityce zatrudnienia cudzoziemców w Polsce, które ułatwiły obcokrajowcom dostęp do krajowego rynku pracy. Obywatele większości państw byłego ZSRR (Rosjanie, Białorusini, Ukraińcy, Gruzini i Mołdawianie) nie muszą już posiadać pozwolenia na pracę¹⁴, wymagane jest jedynie oświadczenie pracodawcy o zamiarze zatrudnienia cudzoziemca zarejestrowane w urzędzie pracy. Od 1 stycznia 2014 roku uproszczona procedura zatrudnienia dotyczy również obywateli Armenii¹⁵. Ponadto w 2014 roku wprowadzone zostały dalsze ułatwienia dla cudzoziemców chcących podjąć pracę w Polsce, m.in.: uproszczenie procedury wydawania zezwoleń w przypadku osób kontynuujących zatrudnienie, jak również obniżenie kosztów związanych z wydaniem pozwolenia na pracę.



Rysunek 3. Liczba wydanych zezwoleń na pracę z wyszczególnieniem obywateli Ukrainy w latach 2012–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pochodzących ze sprawozdania dot. rejestracji oświadczeń pracodawców o zamiarze powierzenia pracy cudzoziemcowi zbieranych w ramach statystyki publicznej na zlecenie MRPiPS-04, 2018, s. 4.

Coraz więcej firm budowlanych świadczących usługi na rzecz deweloperów ale także prywatnych inwestorów, bez względu na wielkość i renomę, napotyka na problemy braku wykwalifikowanych pracowników. Ze sprawozdania Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej sporządzanego na koniec każdego

¹² Raport Centrum AMRON-SARFiN O kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, publikowany jest przez Związek Banków Polskich. Od 2009 roku, cyklicznie co kwartał prezentuje co dzieje się na rynku kredytów hipotecznych, na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz o tym, jak zmieniają się ceny ofertowe i transakcyjne lokali mieszkalnych, a od 2016 roku także stawki czynszu najmu mieszkań. Najnowsza edycja Raportu nr 34 z lutego 2018 roku publikuje wyniki IV kw. i całego roku 2017 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów oraz danych za rok 2016.

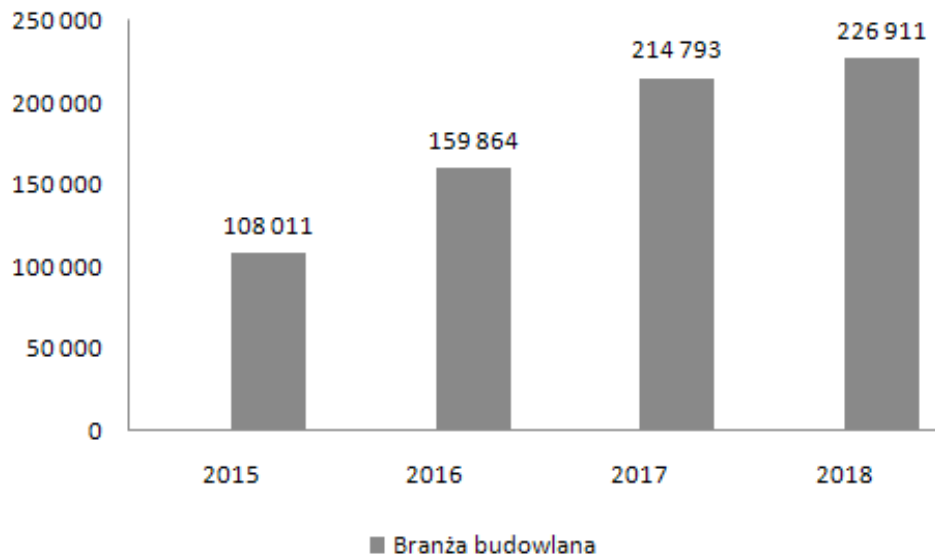
¹³ P. Mudie, A. Cottam A., *Usługi. Zarządzanie i marketing*, PWN, Warszawa 1998, s. 101.

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 28 listopada 2013 r. Dz. U. 2013, poz. 1507.

¹⁵ Ustawa o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy z dnia 20 kwietnia 2004 r., Dz. U. 2008, poz. 69.

roku wynika, że w Polsce systematycznie wzrasta liczba rejestracji oświadczeń pracodawców o zamiarze zatrudnienia cudzoziemców, w tym aż 96 proc. stanowi zapotrzebowanie na pracowników z Ukrainy¹⁶.

W 2018 roku obserwowano wzrost zarejestrowanych oświadczeń o zamiarze powierzenia pracy cudzoziemcowi pochodzącemu z bloku wschodniego. Trend ten rozpoczął się w Polsce już w 2015 roku i stale nabiera tempa. Zapotrzebowanie na pracę rośnie wprawdzie w większości branż, jednak szczególnie silny trend wzrostowy odnotowywano na rynku usług budowlanych, transporcie czy przetwórstwie przemysłowym¹⁷. Tym samym rośnie znaczenie agencji pracy tymczasowej jako podmiotów powierzających pracę cudzoziemcom.



Rysunek 4. Liczba wydanych zezwoleń na pracę obywateli Ukrainy, branża budowlana – lata 2012–2018

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących ze sprawozdania dot. liczby wydanych zezwoleń na pracę zbieraną w ramach statystyki publicznej na zlecenie MRPiPS-04, 2018.

Liczba zezwoleń wydanych cudzoziemcom do końca 2017 roku wzrosła o ok. 85 proc. względem rekordowego roku 2016, kiedy to odnotowano wzrost względem poprzedniego roku o 94 proc. W dalszym ciągu, choć już nie w takim tempie, rośnie także udział obywateli Ukrainy w liczbie wydanych zezwoleń i wynosi podobnie jak w 2016 roku ok 80 proc r./r., czyli ponad 190 tys. na koniec 2017 roku i ponad 230 tys. na koniec 2018 roku. Atrakcyjność polskiego rynku dla pracowników z Ukrainy wynika m.in. z bliskości geograficznej, podobnego języka, mentalności, kultury i wyższych zarobków niż w rodzimym kraju.

Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – podsumowanie

Przed firmami w związku z ożywieniem w segmencie rynku nieruchomości coraz więcej zleceń, deficyt pracowników w branży budowlanej może przełożyć się na wzrost kosztów zatrudnienia, a tym samym wyższe koszty realizowanych inwestycji, ryzyko opóźnień i wzrost cen na rynku, w tym także rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W roku 2019 negatywne bodźce oddziaływać będą na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ograniczony dostęp do nowych, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych doprowadzi w niedługiej perspektywie czasowej do wzrostu cen gruntów, deweloperzy natomiast będą starali się przerzucać ten wzrost

¹⁶ Rejestracja oświadczeń pracodawców o zamiarze powierzenia pracy cudzoziemcowi dotyczy cudzoziemców podejmujących krótkoterminowe zatrudnienie w Polsce, o których mowa w § 1 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 20 lipca 2011 r. w sprawie przypadków, w których powierzenie wykonywania pracy cudzoziemcowi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest dopuszczalne bez konieczności uzyskania zezwolenia na pracę (Dz. U. Nr 155, poz. 919).

¹⁷ Sprawozdania dot. rejestracji oświadczeń pracodawców o zamiarze powierzenia pracy cudzoziemcowi, MRPiPS-04, 2017, s. 5.

kosztów na stronę popytową – klientów, co bezpośrednio przełoży się na wzrost cen oferowanych na rynku lokali¹⁸.

Podobnie jak w okresie boomu mieszkaniowego z lat 2006–2007 oferty firm budowlanych wyprzedają się często na etapie „dziury w ziemi”, gdzie oprócz projektu architektoniczno – branżowego, pozwolenia na budowę i rozkopanego placu budowy nie ma nic co dałoby przyszłemu nabywcy gwarancję realizacji inwestycji. Choć od czasów spektakularnych upadłości w branży budowlanej dużo się zmieniło, weszła w życie długo wyczekiwana Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁹, dająca dodatkowe mechanizmy pozwalające zabezpieczyć środki wpłacone deweloperom poprzez przymus zakładania rachunków powierniczych, oraz określająca treści umowy deweloperskiej, w przeszłości niejednokrotnie kształtowanej jednostronnie, naruszającej przy tym zasady współżycia społecznego i zawierające nieuczciwe, godzące w interesy nabywców postanowienia umowne tzw. niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa klauzule abuzywne²⁰.

Migracja zarobkowa pracowników z Ukrainy i w mniejszej ilości z innych krajów doprowadziła do wzrostu zainteresowania tej grupy ludności mieszkaniami na wynajem, rynek przeżywa obecnie prawdziwy boom, a ceny najmu szybują w górę. To z kolei powoduje, że inwestorzy idąc za trendem chętniej lokują swój kapitał w mieszkania przeznaczone na wynajem. Dopóki inwestorami są doświadczeni na rynku „gracze”, posiadający wiedzę finansową, gotówkę lub inne formy zabezpieczenia, dopóty nie ma w tym nic niepokojącego, natomiast jeżeli w inwestorów zaczynają bawić się laicy, którzy nie mając wystarczających informacji o rynku, prawach nim rządzących, odpowiednich oszczędności i zaplecza finansowego, posiłkując się kredytami bankowymi podążają za trendem kupując po kilka mieszkań na wynajem, to sytuacja jest poważna. Należy bezwzględnie pamiętać, że „stan dzisiejszy, nie musi być stanem jutrzejszym” i to co dzisiaj wydaje nam się inwestycyjnym „strzałem w dziesiątkę”, jutro może okazać się dla nas „kulą u nogi”.

Należy wyciągać wnioski z historii i pamiętać, że „nic nie jest nam dane na zawsze” tak jak niskie stopy procentowe, podatki na stałym poziomie, po niski poziom bezrobocia, inflację i hossę na rynku lokali mieszkalnych, w tym na wynajem. Jeżeli inwestorzy zwłaszcza ci indywidualni przed podjęciem decyzji o lokacie swojego kapitału w lokale mieszkalne prześledzą uważnie historie koniunktury na rynku nieruchomości w ostatnim dziesięcioleciu, wezmą pod uwagę wszystkie wymienione wyżej zagrożenia i zmiany mogące pojawić się w gospodarce to zminimalizują ewentualne straty w przeszłości.

Nie bez wpływu na decyzje inwestycyjne, zwłaszcza inwestorów indywidualnych mają licznie działające we wszystkich większych miastach Polski biura obrotu nieruchomościami. Zatrudnieni w nich maklerzy, często bez doświadczenia, odpowiedniego szkolenia i wystarczającej znajomości branży i praw jakimi rządzi się ten niewątpliwie wymagający rynek, działający z chęci uzyskania wynagrodzenia (od 3 proc. do 5 proc. prowizji od ceny nieruchomości) i wyrobienia narzuconego przez przełożonych „limitu sprzedażowego” nie zawsze uczciwie i rozsądnie doradzają mniej zorientowanym klientom. A ich niczym nie pokryte przewidywania i nadmierny optymizm co do dalszego wzrostu popytu i cen jako czynnik psychologiczny mogący zniekształcić racjonalny obraz rzeczywistości nie powinien wpływać na decyzję inwestorów na rynku nieruchomości.

Optymistyczne wskaźniki i prognozy na przyszłość powinny być studzone, a decyzje o zakupie nieruchomości poprzedzone dogłębną analizą finansową „własnego portfela”. Analogicznie należałoby przypomnieć czasy boomu na rynku nieruchomości w latach 2006–2008, gdzie na masową skalę pośrednicy finansowi, których wynagrodzenie prowizyjne uzależnione było od kwot udzielonego kredytu (im wyższa kwota, tym wyższa prowizja), współpracujący z bankami proponowali kredytobiorcą kredyty „frankowe”, jako produkt bezpieczny, nieobciążony ryzykiem. Sytuacja na świecie i w Polsce w przeciągu kilku dosłownie lat uległa

¹⁸ Raport o rynku mieszkaniowym w Polsce, REAS, IV kwartał 2018.

¹⁹ Ustawa z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Rozdział 1. Przepisy ogólne (art. 1–4), Rozdział 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 5–9), Rozdział 3. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 10 - 14), Rozdział 4. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa (art. 15–16), Rozdział 5. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej (art. 17–21), Rozdział 6. Umowa deweloperska (art. 22–28), Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej (art. 29–31), Rozdział 8. Przepisy karne (art. 32–34), Rozdział 9. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy (art. 35–41).

²⁰ Klauzule abuzywne to postanowienia wzorców umów (np. ogólnych warunków umowy itp.), które kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób niezgodny z powszechnie obowiązującym prawem.

diametralnej zmianie, spadły ceny nieruchomości a kurs szwajcarskiej waluty poszybował w górę na niespotykaną dotąd skalę co doprowadziło do nadmiernego zadłużenia i problemów finansowych kredytobiorców. Stąd dla małych/ indywidualnych inwestorów zalecana jest szczególna ostrożność i rozważa w podejmowaniu decyzji, pamiętając jednocześnie, że emocje i pośpiech nie są dobrymi doradcami.

Na tle przeprowadzonej analizy w artykule udało się udowodnić hipotezę założoną we wstępie oraz skatalogować zagrożenia płynące z rynku nieruchomości, których należy upatrywać:

- w załamaniu rynku pracy i rynku najmu w sytuacji nagłej zmiany polityki Niemiec względem migrantów zza wschodniej granicy i nagła migracji pracowników z Ukrainy na inne, konkurencyjne rynki pracy,
- we wzroście stóp procentowych o „x” niewiadomą punktu bazowego, co bezpośrednio podniesie koszty obsługi comiesięcznych zobowiązań kredytowych,
- w przegrzaniu rynku, czyli nadmiarze mieszkań na rynku powodującym spadek cen zarówno transakcji kupna – sprzedaży jak i najmu,
- w nieprecyzyjnej polityce podatkowej państwa, braku interpretacji podatkowych przychylnych przedsiębiorcom,
- w niepewnej / niestabilnej sytuacji politycznej na świecie, co jak pokazała historia może odbić się na całej gospodarce światowej spowalniając jej rozwój i dotrzeć także do Polski,
- w niejasnych przepisach prawa dotyczących ochrony właścicieli przed nieuczciwymi wynajmującymi, ochrony lokatorów, najmu okazjonalnego,
- w realizacji przez rząd programu wsparcia Mieszkanie +, oraz Tanie Mieszkanie Na Wynajem, co spowoduje przesytność na rynku mieszkaniowym, spadek popytu, nadpodaż mieszkań i w rezultacie spadek cen,
- ze strony małych i średnich firm, które w okresie bessy szczególnie narażone są na bankructwa i których nie obejmuje ustawa deweloperska,
- wyzwaniem dla pracodawców będzie też obniżenie wieku emerytalnego od 1 października. Nie wykluczone, że będą oni zmuszeni zachęcać pracowników, by pozostali na rynku pracy oferując im większą płacę.

Bibliografia:

- Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2016, (red.) M. Nowicki, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk 2016.
- Biuletyn Statystyczny Szczecina IV kw. 2017 r., Urząd Statystyczny w Szczecinie, Biuletyn Informacyjny GUS 2017.
- Bylicki L., Nieruchomość rolna i gruntowa w Polskim porządku prawnym, Zeszyty Naukowe PWSZ w Płocku, Płock 2015.
- Budownictwo mieszkaniowe w okresie I – XII 2017 roku, GUS 18 stycznia 2018.
- Doganowski R., Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce, PWN, Warszawa 2012.
- Dydenko J., Nieruchomość definicje i pojęcia, w: Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Wydawnictwo Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006.
- Forysł I., Wykorzystanie analizy wielowymiarowej do oceny potencjału rozwoju lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości nr 2, Olsztyn 2009.
- Gołąbeska E., Rynek nieruchomości i jego podmioty, Wydawnictwo WSFiZ, Białystok 2007.
- <http://www.rp.pl/Kadry/308199986-Zatrudnianie-obywateli-Ukrainy-na-nowych-zasadach.html>, Zatrudnienie obywateli Ukrainy na nowych zasadach, publikacja 20 sierpnia 2017, (dostęp: 27.03.2018).
- <http://www.rp.pl/Kadry/308199986-Zatrudnianie-obywateli-Ukrainy-na-nowych-zasadach.html>, Zatrudnienie obywateli Ukrainy na nowych zasadach, publikacja 20 sierpnia 2017, (dostęp: 27.03.2018).
- <http://www.rynekinfrastruktury.pl/wiadomosci/drogi/brakuje-rak-do-pracy-by-zrealizowac-kluczowe-inwestycje--61740.html>, źródło: RynekInfrastruktury.pl, 14 marca 2018, (dostęp: 29.03.2018).
- Kisilowska H., Nieruchomości, Zagadnienie Prawne, Lexis Nexis, Warszawa 2004.
- Małkowska A., Marona B., Podstawy gospodarowania nieruchomościami, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012.

- Mudie A., P., Cottam A., Usługi. Zarządzanie i marketing, PWN, Warszawa 1998.
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości (4/2017), AMRON – SARFiNnr 34, z dnia 28 lutego 2018.
- Prystupa M., Rygiel K., Wydawnictwo Difin, Warszawa 2008.
- Raport o cenach ofertowych i transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Szczecinie w 2017 r., NBP 2017.
- Raport o rynku mieszkaniowym w Polsce, REAS, IV kwartał 2017.
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 20 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 155, poz. 919).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 28 listopada 2013 r. Dz. U. 2013, poz. 1507.
- Rygiel K., Nieruchomość jako przedmiot wyceny, w: Ile jest warta nieruchomość, red. Mączyńska E. , Strzelczyk R., Prawo nieruchomości, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 5, Warszawa 2017.
- Rynek Nieruchomości Mieszkaniowych w Polsce, IV kw. 2017 roku, REAS.
- Śmietana K., Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości, referat, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:4ZtflbAcXwJ:www.ae.katowice.pl/images/user/File/kolegium_zarzadzania/nieruchomosci/Ekonomiczne%2520podstawy%2520rynku%2520nieruchomosci.doc+%C5%9Amietana+l.,+Ekonomiczne+podstawy+rynku+nieruchomo%C5%9Bci&cd=1&hl=pl&ct=clnk&gl=pl&client=firefox-a (dostęp: 29.03.2019).
- Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce, Raport NBP 2016.
- Wycena nieruchomości, praca (red.) E. Kucharska-Stasiak, (Wydanie polskie), Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, oryginał: The Appraisal of Real Estate, The Appraisal Institute, a Not – For Profit Corporation, 875 North Michigan Avenue, Chicago: 28, 2000.

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964.Nr 16, poz. 93 ze zm.
- Ustawa z 16 września 2011 r. o timeshare.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964, Nr 16, poz. 93 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity), Dz. U., z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.
- Ustawa o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy z dnia 20 kwietnia 2004 r., Dz. U. 2008, poz. 69.

Treats to the residential real estate market in Poland

Summary:

Currently, all over Poland, one can observe a significant recovery in the residential real estate market, the situation of which has not been present on the market since the global financial crisis that was initiated in the United States by 2008–2009 subprime mortgages, and which then gradually gained control over other countries with greater or lesser intensity. Polish economy is growing in strength, which is influenced by, among others, private consumption and investments. The record low interest rates maintained at the same level since 2014 constitute the impulse stimulating the economy and the real estate market. To consumers, the declining price of money on the Polish Interbank Market (WIBOR) results in an easier access to loan financing than previously, low monthly installments, which, to a large extent, translates into the growth in the sales of residential real estate and a recovery in the construction sector. The aim of the article is to portray the threats attributed to the residential real estate market in Poland. For the purpose of the article, the hypothesis was proposed that the real estate market is a good place for investing one's capital, yet it also carries a lot of risk, which the investing consumer should be aware of and treat such hazard with great deference.

Key words:

real estate market, real estate crisis, business cycle, consumer in the real estate market, labor market