
Ewelina Nawrocka*

Obszary wzajemnego oddziaływania ryнку mieszkaniowego i gospodarki rynkowej

Wstęp

Posiadanie własnego mieszkania jest podstawowym celem, do którego dąży większość gospodarstw domowych. Lokal mieszkalny choć warunkuje zaspokojenie podstawowych potrzeb¹ człowieka, jest dobrem deficytowym. Zbyt niska podaż lokali mieszkalnych jest problemem towarzyszącym polskiej gospodarce od niepamiętnych lat.

Przepisy prawa definiują samodzielny lokal mieszkalny jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicja ta mówi o przeznaczeniu nieruchomości lokalowej na potrzeby mieszkaniowe [Ustawa o własności lokali, art. 2]. Ale zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nie powinno stanowić jedyne kryterium badania nieruchomości mieszkalnych w gospodarce rynkowej. Celem artykułu jest identyfikacja wzajemnych relacji i obszarów oddziaływania pomiędzy rynkiem mieszkaniowym a gospodarką rynkową.

1. Miejsce rynku nieruchomości w polskiej gospodarce

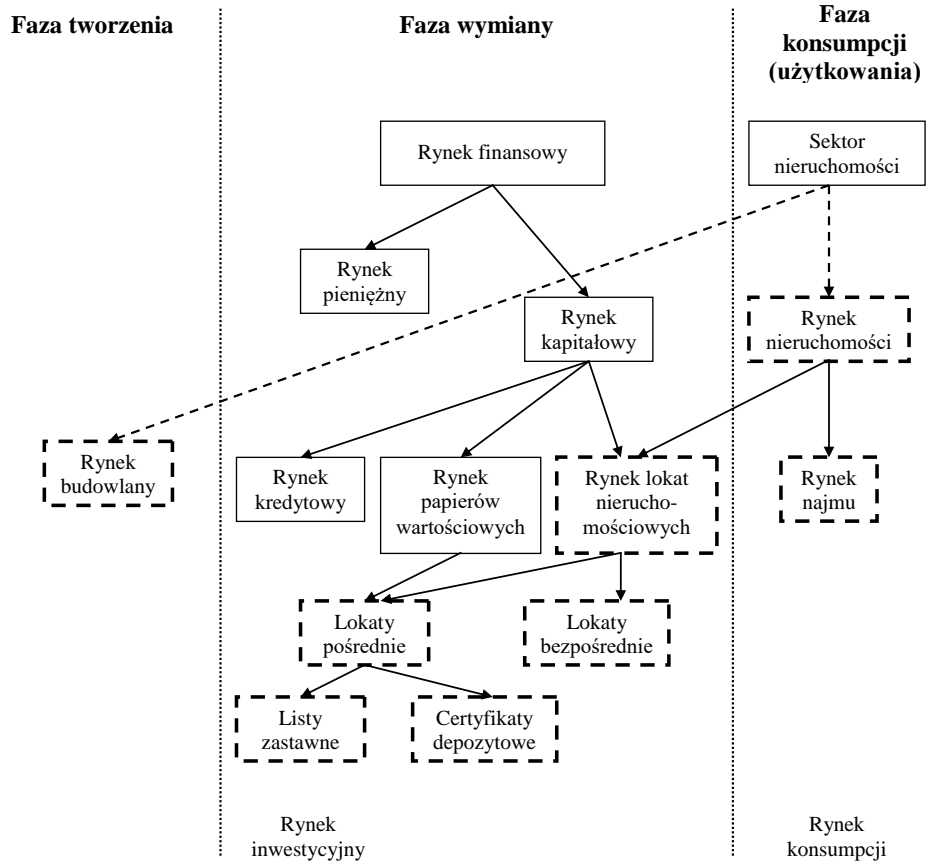
Gospodarka każdego kraju złożona jest z sektorów. Rynek mieszkaniowy jest istotnym elementem polskiej gospodarki, jak również gospodarek innych krajów. Udział nakładów na gospodarkę mieszkaniową (utrzymanie zasobu i nowe inwestycje) stanowi zwykle 8 – 20% PKB. Proporcje te zmieniają się w zależności od poziomu rozwoju ekonomicznego danego kraju i najniższy udział spotyka się w krajach słabo rozwiniętych. W przypadku krajów średnio rozwiniętych, które starają się nadgonić opóźnienia w sektorze, udział wynosi 30 – 40%. Nieco niższe wartości odnotowuje się w krajach wysoko rozwiniętych, gdzie udział w PKB wynosi 20 – 25% [Łaszek, 2004, s. 19].

Należy zastanowić się, jakie jest miejsce rynku nieruchomości w gospodarce rynkowej. E. Kucharska – Stasiak dzieli rynek nieruchomości na rynek lokat nieruchomościowych i rynek najmu powierzchni [Kucharska - Stasiak, 2006, s. 95] (rysunek 1).

*Mgr, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Wydział Zarządzania, UG, enawrocka@wzr.ug.edu.pl,

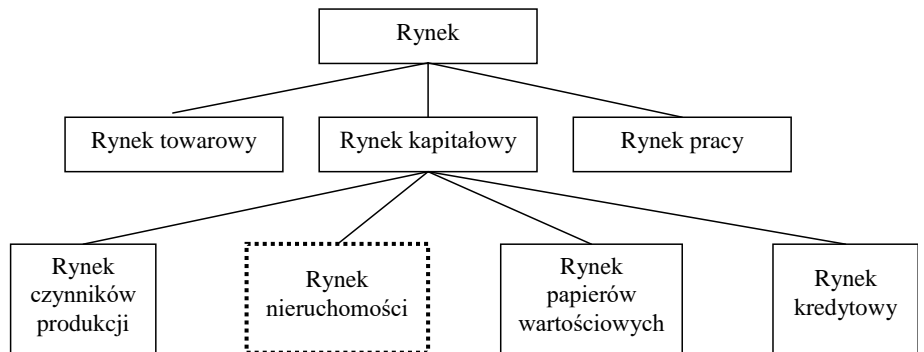
¹ Model Abrahama Masłowa dotyczący piramidy potrzeb wskazuje, iż drugą w kolejności zaraz za potrzebami fizjologicznymi jest potrzeba bezpieczeństwa. Zdaniem autora referatu potrzebę tę częściowo zaspokaja posiadanie własnego mieszkania. Na poparcie tych słów wskazują badania Bronisława Malinowskiego, który wyróżnia siedem potrzeb pozwalających przetrwać zbiorowości, a mianowicie: metabolizm, reprodukcja, odpowiednie warunki fizyczne, bezpieczeństwo, ruchliwość, rozwój i zdrowie. Potrzebom tym odpowiada siedem podstawowych imperatywów kulturowych: zaopatrzenie, małżeństwo i rodzina, mieszkanie i ubranie, ochrona i obrona, aktywność i komunikacja, przyuczenie i szkolenie, higiena. Posiadanie mieszkania jest więc czynnikiem warunkującym realizację podstawowych potrzeb człowieka.

Rysunek 1. Miejsce rynku nieruchomości w gospodarce rynkowej



Źródło: [Kucharska – Stasiak, 2006, s.95].

Rysunek 2. Ogólny schemat rynku



Źródło: [Henzel, 2009, s. 13]

Rynek nieruchomości w gospodarce plasuje się tuż obok rynku pieniężnego i rynku kapitałowego. Istnieje również definicja, iż rynek nieruchomości wywodzi się z rynku kapitałowego, który obejmuje ogół transakcji występujących w gospodarce rynkowej, z wyłączeniem transakcji towarowych i rynku pracy [Henzel, 2009, s. 12] (rysunek 2).

Na podstawie powyższych rysunków można stwierdzić, iż rynek nieruchomości jest częścią składową rynku kapitałowego. Graniczy między innymi z rynkiem papierów wartościowych, rynkiem kredytowym i rynkiem czynników produkcji. Rynek nieruchomości, a w szczególności rynek mieszkaniowy zajmuje ważną pozycję w gospodarce krajowej. Te kwestie stanowią przedmiot rozważań w dalszej części opracowania.

2. Zasób mieszkaniowy w Polsce i zmiany jego struktury w ostatnich latach

2.1. Zmiany ilościowe

Zasoby mieszkaniowe w Polsce systematycznie rosną. Na podstawie wykresu nr 1 można stwierdzić, iż od roku 1995 do 2001 liczba mieszkań wzrosła o około 4%, zaś od roku 2003 do 2009 odnotowano dalszy wzrost o 5,6%. Jedyna korekta nastąpiła w roku 2002 i wynikała z szacunków Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002. Należy dodać, iż do roku 2002 uwzględniano jedynie mieszkania zamieszkałe. Pozostałe dane zawierają łączną liczbę mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych łącznie [www.stat.gov.pl, 2011.08.18].

Rysunek 3. Zmiana liczby mieszkań w Polsce w latach 1995 – 2009



Źródło: Opracowanie własne [stat.gov.pl, 2011.08.10].

O sile gospodarki świadczy rozwój sektora nieruchomości. Rozwój ten można zaobserwować na podstawie liczby wydanych pozwoleń na budowę. Analizując okres od roku 2000 do 2009 zauważalny jest skokowy wzrost w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę, który nastąpił w latach 2006 i 2007. Po spowolnieniu gospodar-

czym w 2008 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych obiektów ogółem w kolejnym roku zmalała o blisko 10 tysięcy pozwoleń, jednak wynik był i tak wyższy od danych z początku analizowanego okresu [www.stat.gov.pl, 2011.08.18] (tablica 1).

Tablica 1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w Polsce w latach 2000 - 2009

Liczba wydanych pozwoleń [szt.]	Rok									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Pozwolenia ogółem [szt.]	70 603	81 197	39 477	61 477	55 575	55 391	67 692	96 507	99 794	90 632
Budynki [szt.]	75 906	84 732	41 388	63 492	58 365	58 616	73 372	107 989	109 123	96 151
Mieszkania [szt.]	145 141	138 418	78 486	92 623	105 952	115 862	160 545	236 731	220 372	168 440
Powierzchnia użytkowa [m ²]	15 038 981	15 285 519	8 417 766	10 798 041	11 448 071	12 182 497	17 093 993	25 101 762	23 431 509	19 304 715

Źródło: opracowanie własne [stat.gov.pl, 2011.08.18].

Z badań Głównego Urzędu Statystycznego wynika, iż w 2009 roku oddano do użytkowania 160,0 tys. nowych mieszkań, tj. o 82,3% (o 72,2 tys.) więcej niż w 2000 r [GUS, Miasta w liczbach 2009, s. 74]. W badanym dziesięcioleciu zmianie uległa struktura oddawanych mieszkań według form budownictwa. Najwyższy wzrost udziału w ogólnokrajowych efektach odnotowano w budownictwie na sprzedaż lub wynajem – z 23,6% w 2000 r. do 45,2% w 2009 r. Znacznemu obniżeniu uległ natomiast udział budownictwa spółdzielczego – z 27,8 % w 2000 r. do zaledwie 4,5% w 2009 r. [GUS, Miasta w liczbach 2009, s. 75].

Powiększaniu się zasobów mieszkaniowych towarzyszy też wzrost powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Na podstawie Tabeli nr 2 można zauważyć, iż w latach 2002 – 2009 powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania zwiększyła się o 2,1 m², a w przeliczeniu na 1 osobę nastąpił wzrost o 3,5 m². (tablica 2)

Tablica 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce w latach 2002 - 2009

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	Rok								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
1 mieszkania	68,4	68,8	69,0	69,3	69,5	69,8	70,2	70,5	
na 1 osobę	21,1	22,7	22,9	23,2	23,5	23,8	24,2	24,6	

Źródło: opracowanie własne [stat.gov.pl, 2011.08.18].

Przyrost przeciętnej powierzchni mieszkania przeliczonej na 1 osobę wzrasta z roku na rok, co wynika nie tylko ze zwiększania się liczby lokali, ale również z niewielkiego przyrostu naturalnego w Polsce, szczególnie na początku XXI wieku oraz z malejącej liczby ludności ogółem.

2.2. Zmiany jakościowe

Rozwój rynku mieszkaniowego następuje nie tylko przez powiększanie zasobu nieruchomości, ale również poprzez podnoszenie jego jakości. Rozwój nowego budownictwa następuje z równoczesnym zapewnieniem przez dewelopera odpowiedniego standardu wyposażenia nieruchomości. Każdy nowy lokal mieszkalny ma zapewniony dostęp do łazienki i centralnego ogrzewania. W lokalach doprowadzone są media: prąd, telekomunikacja. Gminy dbają w coraz większym stopniu o doprowadzenie infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu inwestując w budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Dzięki tym działaniom następuje stopniowa poprawa jakości wyposażenia lokali w instalacje (tablica 3).

Tablica 3. Mieszkania wyposażone w wybrane instalacje jako procent ogółu mieszkań w Polsce w latach 2003 i 2009

Mieszkania wyposażone w instalacje [w % ogółu mieszkań]	Wodociąg		Łazienka		Centralne ogrzewanie	
	2003	2009	2003	2009	2003	2009
w miastach	98,4	98,6	91,8	92,4	83,9	84,9
na wsi	88,0	89,0	74,5	76,1	63,1	64,8

Źródło: Opracowanie własne [stat.gov.pl, 2011.08.18].

Na podstawie tablicy 3 zauważyć można jaki procent mieszkań w liczbie mieszkań ogółem posiada dostęp do sieci wodociągowej, jest wyposażone we własną łazienkę oraz jest ogrzewane za pomocą centralnego ogrzewania. Tabela obrazuje zmiany jakie nastąpiły od roku 2003 do roku 2009 w podziale na miasta i wsie. W badanym okresie nastąpiła poprawa w dostępie do każdej badanej instalacji zarówno w miastach jak i na wsi. Zmiany choć procentowo wydają się niewielkie, to pod uwagę należy wziąć fakt, iż pod względem ilościowym zasób mieszkań znacznie się powiększył, zatem przyrost mieszkań wyposażonych w instalacje też jest odpowiednio duży. Cieszyć powinien też fakt, iż dystans dzielący mieszkania wyposażone w instalacje między miastem a wsią stopniowo maleje. Największa poprawa nastąpiła w wyposażeniu mieszkań na wsi we własną łazienkę.

3. Powiązania gospodarki z rynkiem nieruchomości

Koniunktura rynku nieruchomości podobnie jak i całej gospodarki kraju podlega cyklicznym wahaniom. Wahania na rynku nieruchomości nie są doskonale skorelowane z wahaniami cyklicznymi gospodarki kraju. Niemniej jednak te dwie zmienne oddziałują na siebie wzajemnie.

Oddziaływanie gospodarki na rynek nieruchomości wydaje się być oczywisty, dlatego autor referatu tylko pokrótce przedstawi niektóre zagadnienia, a mianowicie [szerzej: Kucharska-Stasiak, 2006, s. 96-98]:

- zmiany popytu na powierzchnię – faza ożywienia w gospodarce powoduje wzrost popytu na powierzchnię produkcyjną i usługową na rynku nieruchomości, które pozwolą na realizację wzmożonej produkcji i świadczenia usług. Zaraz potem ożywiona gospodarka ubogaci społeczeństwo, które zgłosi większy popyt na nieruchomości mieszkaniowe.

- zmiany poziomu stóp oprocentowania kredytu – finansowanie inwestycji deweloperskich kapitałem pożyczonym z banku może wiązać się z ryzykiem wysokiego kosztu kredytu. W fazie ożywienia w gospodarce wzrasta popyt na pieniądź, a wraz z nim rosną stopy oprocentowania. W dalszej kolejności ze względu na wysoki koszt kredytu maleć będzie liczba nowych inwestycji w nieruchomości.
- atrakcyjność innych lokat kapitałowych – rozważny inwestor zawsze poszukuje najwyższej stopy zwrotu z inwestycji, w którą angażuje swój kapitał, jednocześnie nie ponosząc przy tym znacznego ryzyka. Kapitał w ten sposób migruje między różne rodzaje inwestycji. W czasie, gdy w gospodarce dzieje się źle, gdy na giełdzie widoczne są duże spadki, a koszt kredytu jest wysoki, kapitał inwestycyjny zwykle przechowywany jest na oprocentowanych lokatach bankowych. Inwestorzy nie rozpoczynają nowych inwestycji deweloperskich. W następstwie zwiększonego napływu pieniądza do sektora bankowego oprocentowanie wkładów i kredytów zmaleje, co będzie stanowiło bodziec, do przeniesienia kapitału w bardziej opłacalne miejsce, na przykład na rynek nieruchomości.
- oczekiwania dotyczące przyszłych trendów gospodarki – stan gospodarki warunkuje podejmowanie decyzji w zakresie nowych inwestycji na rynku nieruchomości. Decyzje te nie są podejmowane wyłącznie na bazie wiedzy o obecnym stanie gospodarki. Inwestorzy próbują przewidzieć, co może stać się w przyszłości bazując na wiedzy o gospodarkach światowych oraz wracając do zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce w przeszłości. Nie bez znaczenia są również zapowiedzi i zachowania wpływowych polityków i instytucji.
- zmiany wartości kapitałowej nieruchomości w bilansach spółek – zmiany stóp procentowych w gospodarce rynkowej mają swój oddźwięk we wzroście oczekiwanych stóp zwrotu inwestorów. Im wyższe oczekiwane stopy zwrotu, tym niższa jest wartość kapitałowa nieruchomości i tym niższy staje się poziom zainteresowania inwestycjami w nieruchomości. Ponadto niższa wartość nieruchomości powoduje też, że zdolność kredytowa inwestorów jest obniżona.

4. Zależność gospodarki od rynku nieruchomości

Oddziaływanie rynku nieruchomości na gospodarkę rynkową może być pozytywne i przyczynić się do ożywienia gospodarczego, może też być negatywne. O pozytywnym wpływie rynku nieruchomości na gospodarkę świadczą następujące wskaźniki [Kucharska – Stasiak, 2006, s. 98 – 102]:

1. Udział w tworzeniu produktu krajowego brutto.

W niniejszym referacie w punkcie 1. podano za J. Łaszkiem, iż całość nakładów na gospodarkę mieszkaniową (utrzymanie zasobu i nowe inwestycje) stanowi zwykle 8 – 20% PKB i oscyluje bliżej dolnej granicy w przypadku krajów słabo rozwiniętych, a górną granicę osiągają kraje wysoko rozwinięte. Poza wyznaczonym zakresem pozostają kraje, które starają się nadgonić opóźnienia w sektorze i ich udział nakładów na gospodarkę mieszkaniową w PKB wynosi nawet 30 – 40%. W odniesieniu do sektora nieruchomości natomiast E. Kucharska - Stasiak wskazuje kilka przykładów wielkości procentowych stanowiących udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB, i tak: dla Stanów Zjednoczonych udział oscyluje wokół 11-12%, w Japonii 8-10%, a w Polsce 6-8%. Czy niski udział sektora nieruchomości w tworze-

niu PKB wskazuje na słabo rozwinięte gospodarki, pozostaje sprawą dyskusyjną. Poniżej zaprezentowano dane z ostatnich lat pozwalające ocenić aktualny udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB w Polsce (tablica 4).

Tablica 4. Produkt krajowy brutto (ceny bieżące)

Wyszczególnienie	2000	2005	2008	2009	2000	2005	2008	2009
	w mln zł				%			
OGÓLEM	744 378	983 302	1 275 432	1 343 657	100%	100%	100%	100%
W tym wartość dodana brutto:	662 224	866 329	1 116 476	1 193 982	89,0%	88,1%	87,5%	88,9%
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	32 625	39 051	41 556	43 345	4,4%	4,0%	3,3%	3,2%
Rybnictwo	207	184	142	168	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Przemysł	158 750	213 836	271 035	291 682	21,3%	21,7%	21,3%	21,7%
Budownictwo	51 225	52 207	81 074	87 545	6,9%	5,3%	6,4%	6,5%
Handel i naprawy	128 877	164 154	201 936	218 008	17,3%	16,7%	15,8%	16,2%
Hotele i restauracje	8 311	10 691	13 595	14 451	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Transport, gospodarka magazynowa i łączność	43 418	62 701	76 807	88 693	5,8%	6,4%	6,0%	6,6%
Pośrednictwo finansowe	32 588	37 729	58 522	45 744	4,4%	3,8%	4,6%	3,4%
Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	87 054	119 068	158 773	172 603	11,7%	12,1%	12,4%	12,9%
Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	40 114	53 323	66 445	72 382	5,4%	5,4%	5,2%	5,4%
Edukacja	29 192	44 296	52 970	57 235	3,9%	4,5%	4,2%	4,3%
Ochrona zdrowia i pomoc społeczna	21 600	31 599	42 902	45 540	2,9%	3,2%	3,4%	3,4%
Działalność usługowa i komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała	24 266	32 438	44 625	49 739	3,3%	3,3%	3,5%	3,7%
Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników	3 997	5 052	6 094	6 847	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Źródło: opracowanie własne [Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010, 2011, s.748]

W trzech z czterech badanych latach udział budownictwa w tworzeniu PKB kształtował się powyżej 6%, wyjątek stanowi rok 2005, w którym udział wyniósł 5,3%, co wynika ze zwiększonego udziału między innymi takich dziedzin jak transport, gospodarka magazynowa i łączność oraz edukacja. Patrząc na udział budownic-

twą w tworzeniu PKB w wartościach nominalnych okazuje się, iż w każdym kolejnym okresie wartości wcale nie ulegają obniżeniu, lecz stopniowo rosną. Co prawda dane te obrazują ceny bieżące, ale tendencja wskazuje na rozwój sektora nieruchomości. W powyższej tabeli drugą pozycją zagregowanych wartości związaną z nieruchomościami jest obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tutaj udział w tworzeniu PKB jest wyższy i wynosi około 12%.

2. Udział rynku nieruchomości w zasobie.

Wprowadzanie na rynek nowych nieruchomości może być narzędziem ożywiania gospodarki. Poprzez wprowadzanie programów rządowych umożliwiających dostęp do kredytów o niskim oprocentowaniu dla deweloperów i nabywców mieszkań następuje wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe i rozwój działalności deweloperskiej. W następstwie tych działań wzrasta zatrudnienie w innych sektorach gospodarczych i w konsekwencji ożywieniu podlega cała gospodarka kraju.

3. Udział w podatkach lokalnych.

Szereg podatków, takich jak podatek od nieruchomości, podatek od sprzedaży nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny czy wreszcie podatek od dochodów generowanych przez nieruchomość, jak również liczne opłaty związane z nieruchomościami (np. opłata adiacencka, planistyczna, targowa, za wpis do księgi wieczystej, za wydobywanie kopalni itp.) stanowią w głównej mierze dochody gmin i zasilają lokalne budżety. Dochody te pośrednio poprzez rozwój gmin wpływają również na ożywienie całej gospodarki kraju.

4. Udział w absorpcji siły roboczej.

Gdy sektor nieruchomości prężnie się rozwija, duża część pracowników znajduje zatrudnienie właśnie w tym sektorze. Malejące bezrobocie jest jednocześnie znakiem, iż w gospodarce kraju dobrze się dzieje. E. Kucharska – Stasiak podaje za E. Wiśniewską, że w Polsce udział zatrudnionych w sektorze nieruchomości do ogółu zatrudnionych wynosi od 5 do 6%. W Stanach Zjednoczonych udział ten wynosi 8,1%, a w Wielkiej Brytanii od 6 do 8% [Kucharska – Stasiak (red.), 2004, s. 71].

5. Relacja kredytu hipotecznego do PKB.

Zaangażowane w nieruchomości środki są za pomocą kredytu hipotecznego odrażane i mogą być ponownie inwestowane w gospodarce. Udział kredytu hipotecznego w wielkości PKB obrazuje, jak duży kapitał zaangażowany jest w nieruchomościach. W poszczególnych krajach ten udział jest zróżnicowany. W literaturze z 2006 roku E. Kucharska – Stasiak wskazywała, iż najwyższe zadłużenie występowało w Stanach Zjednoczonych przekraczając 70% PKB. W Europie taki poziom osiągały też Holandia i Dania [Kucharska – Stasiak, 2006, s. 100]. W tamtym okresie udział ten w Polsce szacowany był na 4%. Jednak sytuacja na rynku nieruchomości w ostatnich latach gwałtownie się zmieniła. Na koniec 2010 roku zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce wynosiło 263,64 mld zł [Raport AMRON-SARFiN, s. 6]. Wielkość zmian w zadłużeniu z

tytułu kredytów mieszkaniowych została przedstawiona na poniższym wykresie (rysunek 4).

Rysunek 4. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w mld zł w Polsce w latach 2002 - - 2010



Źródło: [Raport AMRON-SARFiN, 2011, s. 6.]

Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wartość PKB na koniec 2010 roku wyniosła 1 415,4 mld zł [Obwieszczenie..., 2011]. Zatem udział kredytu hipotecznego do PKB wynosi obecnie 18,6%. Z tego wynika, iż w ostatnich latach wskaźnik ten wzrósł czterokrotnie. Oznacza to napływ ogromnego kapitału, który może być reinwestowany w gospodarce i pozytywnie na nią wpływać.

Zakończenie

Sektor nieruchomości jest ważnym elementem gospodarki kraju. Dzięki nieruchomościom realizowane są podstawowe potrzeby mieszkaniowe ludności. Nieruchomości są też niezbędnym czynnikiem wspierającym rozwój produkcji i usług udostępniając niezbędną powierzchnię, a tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarki.

Sektor nieruchomości i gospodarka kraju przenikają się i oddziałują na siebie wzajemnie. O sile gospodarki świadczy między innymi koniunktura w budownictwie. W ostatnich latach widać wyraźną poprawę stanu zasobu mieszkań pod względem ilościowym i jakościowym. Rynek nieruchomości jest też znaczącym miejscem pracy. Tu znajduje zatrudnienie duża część społeczeństwa, dzięki czemu bezrobocie maleje, a gospodarka kraju rozwija się.

Ranga rynku mieszkaniowego w gospodarce kraju jest niepodważalna. W niniejszej pracy wskazano na wybrane czynniki obrazujące oddziaływanie gospodarki na rynek mieszkaniowy oraz wskaźniki ukazujące oddziaływanie rynku nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych na gospodarkę całego kraju.

Literatura

1. Kucharska – Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
2. Łaszek J. (2004), *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
3. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 maja 2011 r. w sprawie pierwszego szacunku wartości produktu krajowego brutto w 2010 r., Strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego, www.stat.gov.pl, 2011.08.18.
4. Raport AMRON-SARFiN (2011), *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 1/2011*, Związek Banków Polskich.
5. *Miasta w liczbach 2009*, Główny Urząd Statystyczny – Urząd Statystyczny w Poznaniu, Warszawa.
6. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010 (2011)*, GUS, Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa.
7. *Strategie inwestowania na rynku nieruchomości (2009)* Henzel H. (red.), Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice.
8. Strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego: <http://www.stat.gov.pl/gus> 2011.
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85, poz. 388 ze zm.).
10. *Zachodnie rynki nieruchomości (2004)*, Kucharska-Stasiak E. (red.), Twigger, Warszawa.

Streszczenie

W niniejszym referacie wskazano miejsce rynku mieszkaniowego w gospodarce kraju. Przedstawiono dane na temat zasobu nieruchomości mieszkaniowych. Omówiono zmiany na rynku mieszkaniowym przez pryzmat poprawy warunków mieszkaniowych polskiego społeczeństwa i wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę. Dużą część pracy przeznaczono na opisanie oddziaływania gospodarki na rynek nieruchomości i odwrotnie. Pokazano udział sektora budownictwa w tworzeniu PKB w Polsce oraz opisano wskaźniki obrazujące oddziaływanie rynku nieruchomości, w tym rynku nieruchomości mieszkaniowych na gospodarkę kraju.

The importance of the residential real estate for the economy of the country (Summary)

The real estate sector is the part of the country's economy. The prosperity/ boom in the building industry has an essential influence on the strength of the economy. On one side immovables assets, by providing the necessary surface, support the country's production and therefore contribute to the development of the country. On the other side the economic situation has a huge impact on the growth of investments in the construction sector. The following lecture shows bilateral interaction between the economy and the real estate sector and the importance of the residential real estate for the economy of the country.