

ZALEŻNOŚĆ MIĘDZY WAHANIAMI KONIUNKTURY A SPRZEDAŻĄ MIESZKAŃ

1. Relacje koniunktura – sprzedaż

Przedmiotem niniejszego opracowania^{*} jest zestawienie wahań koniunkturalnych, określonych przez wskaźniki, takie jak: wskaźnik dynamiki PKB, wskaźnik dynamiki cen towarów i usług, wskaźnik dynamiki produkcji przemysłowej, wskaźnik dynamiki produkcji budowlano-montażowej oraz wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury mierzonego produkcją budowlano-montażową i działalnością produkcyjną ze wskaźnikiem dynamiki mieszkań oddanych do użytku.

Przyglądając się dynamice liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 1997-1999 zauważyć można, iż początek każdego roku był zawsze okresem przełomowym. Początek 1997 r. to wyraźny wzrost w liczbie oddawanych do użytku mieszkań. W ciągu pierwszych trzech miesięcy 1997 r. wskaźnik uległ podwojeniu osiągając w kwietniu maksymalną wartość. Do końca roku występowała tendencja spadkowa, z wybiciem się we wrześniu. Początek 1998 r. charakteryzował się gwałtownym skokiem w liczbie oddanych do użytku mieszkań, niestety miesiące późniejsze to już tylko wahania o mniejszej skali z tendencją do spadku, który przyjął największą wartość w styczniu 1999 r. W ciągu roku liczba mieszkań ustabilizowała się na mniej więcej równym poziomie 4800-4900 tys. ze słabą tendencją do wzrostu. Wyraźny skok w liczbie oddanych do użytku mieszkań wystąpił w styczniu 2000 r. i należy mieć nadzieję, że trend ten zostanie utrzymany.

Analizując zestawienie dynamiki PKB i wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ze wskaźnikiem dynamiki mieszkań oddanych do użytku zauważyć można wyraźne fluktuacje w liczbie oddawanych mieszkań do użytku w porównaniu ze wskaźnikiem PKB i wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, które w omawianym okresie kształtowały się na dość wyrównanym poziomie, osiągając najniższą wartość w I kwartale 1999 r. (101,4). Przełom stycznia i lutego 1999 r. to też okres, w którym oddano w badanym okresie najmniej mieszkań do użytku (4911 tys.) najwięcej mieszkań oddano do użytku w styczniu 1998 r. (7389 tys.), a wskaźnik PKB wynosił wtedy 106,5 (123123,2 tys.), wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w badanym okresie charakteryzował się stabilnością podobną do dynamiki PKB.

Po dodaniu do analiz wskaźnika produkcji przemysłowej można zauwa-

^{*} Opracowano na podstawie danych z Roczników statystycznych GUS.

żyć pewne zbieżności w linii trendu produkcji przemysłowej i mieszkań oddanych do użytku. Wyraźny wzrost w liczbie mieszkań oddanych w pierwszych miesiącach 1997 r. częściowo pokrywał się ze wzrostem produkcji przemysłowej (spowolnienie wzrostu w lutym – marcu w produkcji przemysłowej odbił się już spadkiem). Druga połowa 1997 r. to też spadek w liczbie mieszkań oddanych do użytku, z jednym istotnym wzrostem w październiku i następnym największym w analizowanym okresie w styczniu 1998 r. Od początku 1998 r. malał wskaźnik produkcji przemysłowej, widoczny był też spadek w liczbie mieszkań oddanych do użytku. Styczeń 1999 r. to miesiąc, w którym produkcja przemysłowa i liczba mieszkań osiągnęły najniższe wartości. Dalej widoczny był minimalny wzrost w obu analizowanych współczynnikach.

Analizą objęte są tutaj dwa lata – 1998-1999. Widać wyraźne, że trend w produkcji budowlano-montażowej w 1998 r. miał tendencję spadkową i wzrostową w 1999 r. i tym samym pokrywał się z trendem w mieszkalnictwie. W obserwowanych zbieżnościach wyjątkiem jest styczeń 1999 r., kiedy to spadkowi liczby mieszkań towarzyszył wzrost produkcji budowlano-montażowej. Poza tym pokrywały się tendencje wzrostowe i spadkowe w produkcji budowlano-montażowej i liczbie mieszkań oddanych do użytku.

Wybrane wskaźniki progностyczne koniunktury są obliczane na podstawie prowadzonych co miesiąc badań opinii dyrektorów przedsiębiorstw metodą testów koniunktury, które są zharmonizowane z podobnymi badaniami w krajach OECD. Horyzont czasowy pytań obejmuje 3 miesiące, z wyjątkiem pytań o produkcję sprzedaną i ceny – w działalności produkcyjnej oraz aktywność gospodarczą w produkcji budowlano-montażowej (1 miesiąc). Wskaźniki są obliczane w formie sald powstających jako różnica między procentem odpowiedzi pozytywnych i negatywnych. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury jest średnią arytmetyczną z ważonych sald (różnica między procentem odpowiedzi pozytywnych i negatywnych) odnoszących się do pytań o aktualną oraz przewidywaną ogólną sytuację ekonomiczną przedsiębiorstwa. Wzrostowi liczby mieszkań oddanych do użytku na początku 1997 r. towarzyszył gwałtowny wzrost wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury w produkcji budowlano-montażowej. Dalszy spadek w produkcji budowlano-montażowej do końca 1997 r. i minimalny wzrost w 1998 r. w liczbie mieszkań oddanych do użytku odbijał się miesięcznymi, dość wyraźnymi wahaniami, z ogólną tendencją spadkową. Wzrost w styczniu 1998 r. i kolejne spadki aż do stycznia 1999 r. (najniższa wartość), to w produkcji budowlano-montażowej okres stabilizacji aż do osiągnięcia w styczniu 1999 r. wartości najwyższej. Rok 1999 to widoczna stabilizacja w liczbie mieszkań oddanych do użytku, która pokrywała się ze wskaźnikami ogólnego klimatu koniunktury – zarówno w produkcji budowlano-montażowej, jak i działalności produkcyjnej. Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury można traktować jako wskaźniki wyprzedzające faktyczne procesy zachodzące w gospodarce, co zdają się potwierdzać zestawienie wskaźnika klimatu koniunktury w produkcji budowlano-montażowej ze wskaźnikiem mieszkań oddanych do użytku, gdzie wskaźnik klimatu zapowiada zmiany w liczbie mieszkań oddanych do użytku. Wskaźnik klimatu koniunktury w dzia-

talności produkcyjnej może być zapowiedzią zmian we wskaźniku produkcji przemysłowej.

2. Mieszkaniowe impulsy dla gospodarki

Sprężenia budownictwa mieszkaniowego z gospodarką narodową sprowadzają się najpierw do zapotrzebowania budownictwa na wyroby przemysłu i usług oraz zapotrzebowaniem na pracę.¹ Są zdeterminowane przez rozmiary budownictwa mieszkaniowego, strukturę rodzajową nowego budownictwa, czyli udział budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego oraz roboty remontowe i modernizacyjne. Ponadto strukturę technologiczną w obydwu rodzajach budownictwa, a także wydajność pracy.

Czynniki te określają tempo i zakres zmian ilościowych i strukturalnych w budownictwie mieszkaniowym. W konsekwencji zaś zmieniają wielkość zapotrzebowania na usługi i wyroby gospodarki narodowej, co z kolei wpływa wprost na rozmiary zatrudnienia.

Zaopatrzenie w materiały, a szerzej – rola rynku wyrobów dla budownictwa ma istotne znaczenie dla pobudzania gospodarki narodowej, także przez budownictwo mieszkaniowe. Wzrastające zapotrzebowanie na te wyroby, jeśli pokryte będzie w decydującej części przez przemysł krajowy, powinno znacząco pobudzić modernizację i inwestycje w tych branżach przemysłu, aktywnie oddziałując na wzrost zatrudnienia. Wytwarzanie wyrobów finalnych, w tym przypadku mieszkań – poza zatrudnieniem przy ich bezpośrednim wznoszeniu – stymuluje dalsze zatrudnienie w innych działach i gałęziach kooperujących z budownictwem mieszkaniowym.

Relacja wielkości zatrudnienia bezpośredniego danej branży do liczby zatrudnionych na rzecz produkcji finalnej tej branży w całej gospodarce nazywana jest efektem mnożnikowym zatrudnienia. Im większa od „1” jest ta relacja, tym więcej produkcja finalna angażuje (generuje) miejsc pracy w pozostałych gałęziach gospodarki narodowej. Jak wynika z badań Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej w Polsce efekt mnożnikowy zatrudnienia wahał się na przestrzeni 16 lat (1977-1993) w granicach od 2,7 do 2,4. Przykładowo w 1993 r. około 130 tys. pracowników budujących i remontujących mieszkania „dała” łączne zatrudnienie w całej gospodarce w wysokości 2,4 razy większe – 743 tysięcy osób.

Ze względu na znaczną pracochłonność robót budowlanych i mieszkaniowych, wielką ich materiałochłonność w zależności od ilości i asortymentów stosowanych materiałów, a także potrzebę wyposażenia nowo oddawanych mieszkań przez lokatorów przynajmniej w część nowo zakupywanych mebli i urządzeń – budownictwo mieszkaniowe charakteryzuje się najwyższym w gospodarce współczynnikiem efektu mnożnikowego zatrudnienia (wyższy jest tylko w przemyśle rolno-przetwórczym).

¹ Mieszkaniowe impulsy dla gospodarki, *Nowe Życie Gospodarcze* nr 29/1997, (20 lipca 1997 r.).

Polski efekt mnożnikowy zatrudnienia dorównuje zagranicznym, które – w bardziej rozwiniętych gospodarkach, dysponujących szerszą ofertą materiałową i bogatszą gamą usług budowlanych – charakteryzują się niewiele wyższymi wartościami – około „3”. W gospodarce istnieje znaczna nadwyżka potencjału, umożliwiająca rozwój budownictwa w najbliższych latach bez większych nakładów kapitałowych. Dotyczy to zarówno możliwości wykorzystania potencjału ludzkiego (wielkie bezrobocie, które częściowo łatwo wykorzystać dla budownictwa), jak i potencjału przemysłowego. Jak wynika z prowadzonych badań – 2,5-krotne zwiększenie liczby budowlanych mieszkań w stosunku do oddanych do użytku w 1993 r. może – w większości gałęzi przemysłu – nastąpić bezinwestycyjnie, jedynie przez zwiększanie zatrudnienia i zmienności w pracy przedsiębiorstw.

Charakter produkcji, niska kapitałochłonność, łatwe tworzenie nowych placów budów tam, gdzie występuje zapotrzebowanie na usługi budowlane są czynnikami sprzyjającymi mobilności budownictwa mieszkaniowego. Nie są również kłopotliwe – likwidacja lub wykorzystanie na inne cele zaplecza budownictwa.

Na obecnym etapie rozwoju gospodarczego naszego kraju budownictwo mieszkaniowe nie jest w stanie samo generować swojego rozwoju. Może jednak, zwłaszcza po pewnym okresie wzrostu, pobudzać rozwój innych dziedzin gospodarki działających na rzecz budownictwa. Jak dotychczas, budownictwo mieszkaniowe (inwestycje, remonty i modernizacja) ma możliwość – jeśli zapewnić mu nawet umiarkowany rozwój – generowania znacznego wzrostu dochodów budżetu jako skutku pobudzania gospodarki. Przeznaczenie części tych środków na dalszy rozwój budownictwa może zastąpić, w przypadku tego szczególnego dobra jakim jest mieszkanie, samofinansowanie rozwoju charakteryzujące inne dziedziny produkcji.

Szacunkowo na rzecz budownictwa mieszkaniowego (inwestycyjnego i remontowego) zaangażowano majątek trwały brutto w cenach bieżących w kwocie około 73,4 bln zł (dane z 1993 r.), z czego około 22 proc. To majątek bezpośrednio użytkowany przez wykonawców budownictwa mieszkaniowego i specjalistycznego wnoszącą towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Blisko połowę łącznego majątku absorbuje wytwórczość tworzywa budowlanego, 1/3 związana jest z obsługą budownictwa mieszkaniowego przez inne działy i gałęzie, głównie jednak przez przemysł wytwarzający wyposażenie dla nowych mieszkań.

Analizując zależności pomiędzy budownictwem mieszkaniowym a inflacją, mogą zaistnieć warunki, w których budownictwo sprzyja wzrostowi inflacji. Istotą problemu nie jest jednak inflacjogenność budownictwa w ogóle, lecz możliwość pobudzenia inflacji przez nieskoordynowany wzrost budownictwa mieszkaniowego w obecnych warunkach transformacji lub przy gwałtownym spadku rozmiarów tego budownictwa. Chodzi o powstanie sytuacji nieskanalizowanych strumieni pieniądza. Natomiast kształtowanie się wzrostu cen na roboty budowlano-montażowe w budownictwie mieszkaniowym charakteryzuje się dwu – a nawet trzykrotnie niższym poziomem niż wskaźnik inflacji.

W przeciwnym kierunku działa wykorzystywanie kredytu realizacyjnego na budowę mieszkań. Jest on bowiem udzielany na zasadach komercyjnych, zależnych od wskaźnika inflacji. Środkiem na niwelowanie tego zjawiska jest ograniczenie zaciągania bankowego kredytu realizacyjnego na rzecz bezpośredniego wykorzystania zakumulowanych środków ludności (i innych wspierających) przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe. W tym samym kierunku działać może skracanie cykli realizacyjnych, możliwość aktywnego sterowania tym zjawiskiem są znaczne zarówno po stronie inwestora (i projektanta), jak wykonawcy robót budowlanych.

Na rynku, oprócz nowo budowlanych mieszkań (w miarę spadku rozmiarów wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego), coraz większą rolę odgrywa obrót mieszkaniami. Jest on potęgowany zjawiskiem wykupu mieszkań na własność, zarówno w zasobie spółdzielczym, jak i komunalnym. Działają tu więc czynniki wpływające zarówno na wzrost cen rynkowych, jak i na obniżanie ich poziomu. Nie ma zatem konieczności wiązania cen w tym obszarze rynku z cenami nowo budowanych mieszkań, zwłaszcza jeśli są one budowane (przynajmniej częściowo) ze środków przyszłych użytkowników przez gminy lub innych inwestorów działających „non profit”.

Im więcej będzie budowanych mieszkań, tym wpływ obrotu rynkowego mieszkaniami i domami jednorodzinnymi na procesy inflacyjne będzie mniejszy. Duże znaczenie w przeciwdziałaniu inflacji ma wiele cech budownictwa mieszkaniowego. Są to:

- niska kapitałochłonność budownictwa mieszkaniowego i związane z nią parametry pochodne;
- nadwyżka potencjału w stosunku do popytu na budownictwo mieszkaniowe; jej skutki będą działały przez wiele lat, aż do przekroczenia przez to budownictwo pułapu około 200 tys. mieszkań (a w korzystnych warunkach nawet więcej);
- nie grożące wzrostem inflacji parametry płac tego budownictwa; do tego należy dodać, jako czynnik przeciwdziałający inflacji, duży udział pracy własnej inwestorów domów jednorodzinnych, szacowany na 40 proc. Pracochłonności tego rodzaju budownictwa;
- możliwości znacznego skrócenia cykli realizacyjnych;
- stosowanie mechanizmów zapewniających płynność finansową w trakcie realizacji.

Znaczący wpływ na generowanie przez budownictwo mieszkaniowe inflacji bądź też ograniczenie jej rozmiarów mają sposoby jego finansowania:

- aktywizowanie środków ludności przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe przez umiejętne adresowanie różnych form wspomaganie ze strony państwa ogranicza tendencje inflacyjne;
- sprzyjają również tej antyinflacyjnej tendencji zamknięte obiegi pieniądza w sferze budownictwa mieszkaniowego i możliwe, tylko przy tych systemach, niskie oprocentowanie depozytów i kredytów.

Badania i symulacje wykonane przez IGM wskazują, iż rozwój budownictwa mieszkaniowego – w granicach nie powodujących przekroczenia real-

nego popytu w stosunku do podaży nie wymagającej znacznych nakładów inwestycyjnych – powoduje ściągnięcie do budżetu ponad połowy łącznych nakładów przeznaczonych na wzrost tego budownictwa.

Z powyższych rozważań wynika też, że sugerowana często inflacjogenność budownictwa mieszkaniowego, pomimo pewnych sprzyjających właściwości (długie cykle) i okoliczności zewnętrznych (wysokie oprocentowanie kredytów), nie jest jego właściwą cechą. To nie budownictwo mieszkaniowe w naszych obecnych warunkach pobudza inflację. Na odwrót, to inflacja hamuje rozwój budownictwa mieszkaniowego. Między innymi dlatego potrzebne jest aktywne działanie na rzecz wyważonego interwencjonizmu państwa w stymulowaniu wzrostu budownictwa.

Z symulacji zmian związanych z rozwojem poszczególnych rodzajów budownictwa wynika, że tylko nieco więcej niż 1/3 dochodów podatkowych pochodzi bezpośrednio ze sfery budownictwa mieszkaniowego. Niespełna 2/3 stanowią dochody z podatków z gałęzi gospodarki narodowej świadczących na rzecz budownictwa, co potwierdza możliwości budownictwa jako czynnika ożywiającego gospodarkę. Charakterystyczne jest przy tym, że w łącznej sumie podatków od wszystkich dochodów podatek od płac stanowi 31 proc., największy jest udział podatku dochodowego od przedsiębiorstw – 40 proc., podatek VAT od wyrobów (wartości produkcji) wynosi niespełna 27 proc., a 2 proc. Przypada na podatek akcyzowy.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż nakłady na budownictwo mieszkaniowe, wzrost zatrudnienia i wpływy podatkowe do budżetu z tytułu wzrostu budownictwa mieszkaniowego będą w każdym roku proporcjonalne do wielkości rzeczywistych przyrostów, a spodziewane pobudzenie gospodarki odbywać się będzie z co najmniej rocznym opóźnieniem, wynikającym z cech charakterystycznych produkcji budowlanej (zwłaszcza cykli budowlanych i okresu zwrotu nakładów).

Między pobudzaniem przez budownictwo mieszkaniowe gospodarki narodowej, a zasilaniem budownictwa działa silne sprzężenie zwrotne. Najdobitniejszym dowodem na to jest praktyka krajów zachodnioeuropejskich.

Dzięki stopniowej ekonomizacji całej sfery mieszkaniowej (czynsze, opłaty za centralne ogrzewanie i inne usługi, system dopłat dla najuboższych) można uwolnić budżet państwa i budżety gmin od dopłat do eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Pozwala to „zaoszczędzić” środki i przeznaczyć je na bardziej intensywne wspieranie budownictwa nowego, modernizację i rewitalizację istniejących zasobów mieszkaniowych.