

Grzegorz CEMBALA\*

# Rola mieszkalnictwa wżywieniu i rozwoju gospodarki w latach 2004–2013

---

## Wstęp

Celem opracowania jest przedstawienie charakteru i intensywności powiązań całej gospodarki z sektorem nieruchomości, przy szczególnym uwzględnieniu sektora mieszkaniowego. Elementem decydującym o intensywnym zainteresowaniu tymże rynkiem, jest przede wszystkim wielkość zaangażowanego w majątek nieruchomy kapitału i mnogość spełnianych przez nieruchomości funkcji. Takie badania gospodarki mają za cel dokładniejsze określenie sposobu jej funkcjonowania, przedstawienie elementów determinujących jej rozwój, czy też czynników w następstwie których dochodzi do załamania koniunktury.

Opracowanie to ma określić czy i na ile sektor mieszkaniowy i jego rozwój mogą być aktualnie w Polsce czynnikiemżywienia i rozwoju gospodarki. Jest to temat aktualny i ważny szczególnie ze względu na przedłużający się zastój budowlany w kraju i potrzebężywienia gospodarki. Różne cechy i funkcje, zarówno ekonomiczne, jak i społeczne budownictwa mieszkaniowego, stwarzają liczne podstawy do wysuwania poglądów na temat dużych możliwości tego rynku w dziedzinieżywienia i rozwoju gospodarki, a także spełnienia innych ważnych zadań i funkcji, zarówno społecznych, jak i gospodarczych w kraju.

W ramach dokonanych obserwacji opisany został istniejący zasób mieszkaniowy, został przeanalizowany sposób i intensywność wpływu zmian zachodzących w mieszkalnictwie na najważniejsze agregaty gospodarcze i wybrane sektory gospodarki. Porównanie to dokonane zostało w oparciu o zestawienie danych statystycznych dotyczących poszczególnych elementów gospodarki i sektora mieszkaniowego. Obserwacja zmian zachodzących w porównywanych wielkościach stała się podstawą wysunięcia określonych hipotez i wniosków przedstawionych w dalszej części pracy.

---

\* Grzegorz Cembala, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków

## Faktografia, obszar i metodyka badań

Ocena rynku mieszkaniowego zwykle dokonywana jest w ujęciu zasobowym, a więc poprzez ocenę ilości i jakości samego zasobu, a ocena ekonomiczna stanowi margines badań. Polski zasób mieszkaniowy oceniany jest negatywnie, charakteryzuje się przede wszystkim istnieniem dużego niedoboru mieszkań, zaległościami remontowymi i nieprawidłową strukturą ich wielkości [Kucharska-Stasiak i Załączna 2004, s. 283]. Poprawa warunków mieszkaniowych ludności stanowi jeden z najważniejszych celów rozwoju społeczno-ekonomicznego naszego kraju. Zapewnienie każdemu gospodarstwu domowemu samodzielnego mieszkania, stanowi podstawę prawidłowego rozwoju demograficznego. Kiepska sytuacja mieszkalnictwa, jego niedorozwój w stosunku do preferencji i aspiracji społeczeństwa, niesie z sobą szereg negatywnych następstw społecznych i gospodarczych. Kroki podejmowane w celu poprawy tej sytuacji powinny dotyczyć przede wszystkim wzrostu budowy nowych mieszkań, a w dalszym stopniu, poprawy jakościowej warunków mieszkaniowych.

Wnioski dotyczące roli mieszkalnictwa i zachodzących procesów gospodarczych wyciągane będą na podstawie odpowiedniej analizy zgromadzonych danych statystycznych oraz wykorzystane zostaną też oceny ekspertów. W oparciu o przeanalizowane dane i przeprowadzone obserwacje ocenie zostanie poddany wpływ sektora na wybrane agregaty i sfery życia gospodarczego na przestrzeni lat 2004–2013. Wyciągnięte w ten sposób wnioski będą punktem wyjścia do scharakteryzowania stopnia wpływu sektora mieszkaniowego na całą gospodarkę. W toku opisywania przedmiotowych zależności, zasadnicze znaczenie mają informacje pochodzące z wtórnych zewnętrznych źródeł, do podstaw których zalicza się statystyka rządowa, branżowa oraz sprawozdawczość, czasopisma, książki i inne opracowania oraz informacje oferowane przez agencje i ośrodki badań marketingowych.

W ramach rządowych źródeł statystycznych wykorzystano przede wszystkim roczniki statystyczne. Istotniejsze dane, z obszaru będącego w głównym świetle zainteresowania analizy, zaczerpnięto z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011, który został przeprowadzony w roku 2011 przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## Zasoby i warunki mieszkaniowe w Polsce

Dane Głównego Urzędu Statystycznego z 2012 roku określają polski zasób mieszkaniowy na 13,7 mln mieszkań, zamieszkuje w nich na stałe 38,5 mln osób. W roku 2011, na tysiąc mieszkańców, przypadało przeciętnie 351,1 mieszkań, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 72,8 m<sup>2</sup> [GUS 2012]. Według ludności faktycznej, w 2012 roku, deficyt mieszkaniowy

wynosił 1,12 mln mieszkań<sup>1</sup>. Rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe szacuje się na 630 tys. mieszkań [redNet Property Group 2013], przy czym wielkość ta nie uwzględnia po pierwsze, konieczności wyburzenia części zasobu ze względu na jego bardzo zły stan techniczny, po drugie niezbędnych zmian dotyczących poprawy warunków mieszkaniowych i po trzecie, konieczności istnienia określonej, niewykorzystanej puli mieszkań, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania polityki remontowej i usprawnienia mobilności społeczeństwa.

W ostatniej dekadzie, to głównie za sprawą chronicznego deficytu mieszkaniowego, mieliśmy do czynienia z dynamicznym rozwojem rynku mieszkaniowego. Punktem przełomowym był rok 2007, w którym deficyt osiągnął swoje maksimum. Od tego właśnie roku liczba nowych gospodarstw domowych przyrastała w tempie wolniejszym niż podaż nowego zasobu mieszkaniowego. Pomimo stosunkowo optymistycznych prognoz zakładających całkowitą likwidację deficytu do roku 2018, rynek nadal daleki jest od ideału. Ponadto prognozowana nadwyżka nie uwzględnia faktu, iż połowa obecnego zasobu mieszkaniowego powstała w latach 1945–1988 r. Tempo wzrostu zasobów mieszkaniowych oceniane jest obecnie jako umiarkowane. Podkreślenia wymaga również fakt rozbieżności ocen, co do faktycznego poziomu potrzeb mieszkaniowych w Polsce. W zależności od sposobu definiowania deficytu, w samych tylko raportach rządowych za 2010r. waha się on od 1,4 mln do 1,85 mln mieszkań.

**Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2004–2013**

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mieszkania zamieszkane (mln)	12,7	12,8	12,9	13	13,2	13,3	13,4	13,59	13,7
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	69	69,3	69,5	69,8	70,2	70,5	70,9	72,6	72,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

O faktycznej dynamice budowy mieszkań może świadczyć fakt, iż trzeci rok z rzędu zmniejsza się liczba rozpoczętych realizacji mieszkań. W roku 2011 rozpoczęto budowę 162 tys. mieszkań, podczas gdy w 2013 roku już tylko 121 tys. mieszkań, a więc 25% mniej. W roku 2011 wydano 184 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, podczas gdy w 2013 roku już tylko 126 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, a więc 31% mniej [GUS 2013]<sup>2</sup>. W konsekwencji, pomimo rosnącej statystycznie liczby oddawanych do użytku mieszkań, aktywność tego segmentu w najbliższych latach będzie nadal malała. Jest to przede wszystkim

<sup>1</sup> Jest to statystyczny niedobór określany przez porównanie liczby gospodarstw domowych z ilością mieszkań.

<sup>2</sup> Dane za rok 2013 podane są do listopada.

kim efekt ograniczonego dostępu do mieszkań, rozumianego jako możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Powodem takiego status quo jest zaś nie brak podaży, ale jej nieodpowiednia struktura i ograniczone możliwości finansowe poszczególnych gospodarstw domowych.

## **Wpływ zasobu mieszkaniowego i inwestycji mieszkaniowych na dochód narodowy**

Przez sektor mieszkaniowy należy rozumieć tworzenie nowego zasobu, regulację dystrybucji zasobu już istniejącego oraz jego eksploatację. Znaczenie tego segmentu w gospodarce obejmuje dwie sfery. W pierwszej spełnia on niezmiernie istotną funkcję społeczną, będąc źródłem zaspokojenia podstawowych potrzeb społecznych, w drugiej jest czynnikiem, w dużej mierze warunkującym całokształt procesów gospodarczych, zarówno na szczeblu lokalnym, regionalnym, jak i krajowym.

Wpływ mieszkalnictwa na gospodarkę ma bardzo różnorodny charakter. Działalność powiązana z inwestycjami mieszkaniowymi, a więc budowa nowego i użytkowanie już istniejącego zasobu, zwiększa popyt producentów i konsumentów na produkty innych gałęzi gospodarki, może oddziaływać na sektor finansowy poprzez motywowanie oszczędności i generowanie kredytów, jak również wpływać na kondycję fiskalną, gdyż jest składnikiem majątkowym podlegającym opodatkowaniu. Poza powyższymi bezpośrednimi powiązaniem, sektor mieszkaniowy wykazuje silne oddziaływanie pośrednie na gospodarkę, może szkodzić lub wpływać pozytywnie na rynek pracy, oddziaływać na wysokość wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, czy też wpływać na wielkość produkcji wytworzonej w gospodarce.

Mieszkanie jest największą pojedynczą formą majątku odtwarzalnego, na który prócz nieruchomości składają się głównie kapitały własne, obligacje, konsumenckie dobra trwałego użytku, metale szlachetne, oraz inne dobra jak na przykład dzieła sztuki.

W odniesieniu do wielkość kapitału ulokowanego wyłącznie w sektorze mieszkaniowym, ujmować go można w odniesieniu do produktu krajowego brutto. Porównanie tych elementów następuje przy założeniu, że na świecie na obszarach zurbanizowanych średnia wartość mieszkania w relacji do dochodów gospodarstwa domowego zawiera się w granicach 3–5, a ponieważ dochody te średnio stanowią 60–65% produktu krajowego brutto, wartość zasobów mieszkaniowych dla większości krajów, w tym także dla Polski, wynosi około 1,5 do 3 krotności produktu krajowego brutto [Mayo 1999, s. 7]. Przeprowadzone w roku 2013 badania globalnego majątku nieruchomego, szacują go w Polsce na 5,5 bln złotych, co plasuje nas na 21 miejscu w świecie. Polska, której majątek nieruchomy stanowi 3,27 krotność PKB, jest relatywnie zasobna

w infrastrukturę. Co więcej, zakłada się, że w przeciągu najbliższej dekady wartość tego majątku powiększy się o kolejne 30 procent [Arcadis 2013].

Mieszkanie może być również postrzegane jako generator dochodów. Jego znaczenie w tym aspekcie określane jest przez dwa podstawowe składniki – inwestycje mieszkaniowe i czynsze. W krajach o urynkowanej gospodarce, inwestycje mieszkaniowe zawierają się w przedziale 2–8% PKB, a wielkości te uzależnione są od poziomu rozwoju gospodarczego i tak w krajach przekształcających swoją gospodarkę, nie przekraczają 2–3% PKB. Także udział czynszów w PKB wykazuje silne powiązania z poziomem rozwoju gospodarki, a kształtuje się średnio na poziomie około 15% [Mayo 1999, s. 10].

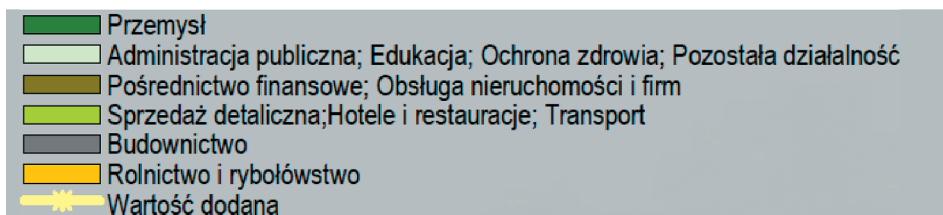
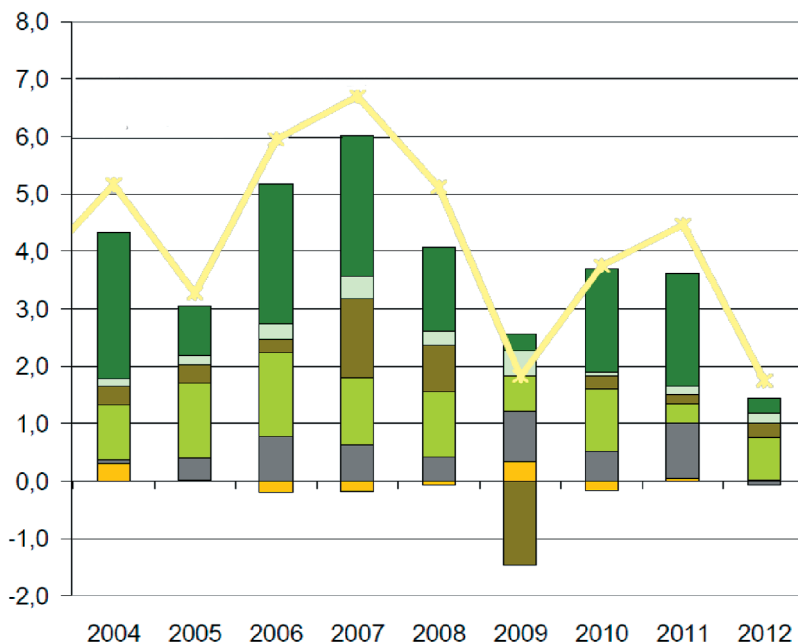
Możliwości wykorzystania sektora mieszkaniowego w celu generowania dochodów są duże, nie sposób jednak w pełni, dokładnie określić wpływu sektora mieszkaniowego na procesy zachodzące w gospodarce. Badania wykazują że znaczna część budżetów gospodarstw domowych jest przeznaczana na cele bezpośrednio lub pośrednio powiązane z mieszkalnictwem. Uważa się, iż popyt mieszkaniowy jest znakomitym narzędziem nakręcania koniunktury gospodarczej [Gazeta Prawna 2001, nr 41]. Wzrost produkcji budowlanej oznacza także wzrost dochodów ludności zatrudnionej w branży budowlanej i w innych bezpośrednio z nią powiązanych sektorach, a uzyskane dochody mogą być następnie wydatkowane na zakup produktów i usług pochodzących z niemal wszystkich działów gospodarki. Analiza zmian zachodzących w PKB i inwestycji rynku nieruchomości, przeprowadzana zarówno dla poszczególnych krajów, jak i gospodarki światowej, sugeruje istnienie silnej korelacji pomiędzy tymi czynnikami [Goetzmann i Rouwenhorst s. 12].

W krajach Unii Europejskiej szacuje się, że sektor ten wraz z efektami mnożnikowymi, generuje rokrocznie około 4,9% PKB, a w strefie euro około 5,5% PKB [Kucharska-Stasiak i Załączna 2004, s. 275]. Wielkości te ulegają jednak stosunkowo dużym wahaniom, w zależności od poziomu rozwoju państwa będącego przedmiotem analiz. Podobny rozkład inwestycji mieszkaniowych w stosunku do PKB, występuje w relacji inwestycji mieszkaniowych i produktu miejskiego brutto na osobę, z udziałem początkowo rosnącym, a następnie w miarę rozwoju gospodarczego spadającym.

W Polsce jeden złoty wydany na budowę mieszkań, owocuje zwiększeniem popytu finalnego na towary i usługi rzędu 4–5 złotych [Gorczyca 2002, s. 67], co oznacza, że na jednostkę zainwestowaną bezpośrednio w budownictwie mieszkaniowym, przypada około 4–5 razy więcej nakładów w innych gałęziach gospodarki, które wytwarzają wyroby i świadczą usługi na rzecz budownictwa. Wysoki współczynnik powiązań w dziedzinie nakładów inwestycyjnych wynika stąd, iż mieszkanie jest produktem złożonym z licznych składników i komponentów, nie tylko jego budowa, ale również wyposażenie i eksploatacja wymagają bardzo wielu surowców, materiałów, produktów, wyrobów i usług materialnych, a to staje się przyczyną pobudzenia branż oraz gałęzi produkcji i usług w gospodarce. Istotnym jest również fakt, iż mnożnikowy charakter

powiązań sektora mieszkaniowego z innymi gałęziami produkcji i usług, działa zarówno w górę jak i w dół, a więc odnosi się zarówno do wzrostu budownictwa mieszkaniowego, jak i jego spadku.

Wykres 1. Dekompozycja sektorowa PKB w latach 2004–2012



Źródło: Raport Ministerstwa Gospodarki, *Przedsiębiorczość w Polsce*, Warszawa 2013.

W gospodarce zachodzi również szereg innych mnożnikowych powiązań, jednymi z ważniejszych są mnożniki efektów rozumiane jako powiększone wielkości dochodów ekonomicznych w gospodarce, uzyskanych z pierwotnej jednostki nakładów publicznych, wyłożonych z budżetu państwa na określone dziedziny gospodarki. Największą intensywność osiągają one właśnie w sektorze mieszkaniowym [Płocica 1994, s. 13]. To właśnie głównie poprzez wysokie współczynniki przepływów międzygałęziowych budownictwo mieszkaniowe może spełniać dużą rolę w ożywieniu gospodarki, jednak aby mogło to mieć miejsce, niezbędny jest najpierw wzrost samego budownictwa, gdyż w przypadku jego braku, cały powyższy mechanizm staje się nieskuteczny.

W przeciwieństwie do inwestycji mieszkaniowych, czynsze postrzegane zarówno jako udział dochodów gospodarstw domowych, jak i udział w dochodzie narodowym cechują się znacznie mniejszą amplitudą wahań. Rozkład tego czynnika jest silnie uwarunkowany poziomem rozwoju gospodarczego i przybiera postać odwróconej litery U. Udział czynszów w dochodzie gospodarstw domowych krajów słabo rozwiniętych mieści się w przedziale 5–10%, w krajach o średnim poziomie rozwoju wzrasta i zawiera się w granicach 25–30%, a następnie spada do poziomu 20–25% wśród krajów wysoko rozwiniętych. Udział czynszów w PKB zawiera się odpowiednio w przedziałach 3–6%, następnie wzrasta do 15–20% i dla krajów uprzemysłowionych spada do 12–15%.

Analiza łącznego udziału inwestycji mieszkaniowych i czynszów w PKB, określa udział sektora mieszkaniowego w dochodach gospodarek krajów słabo rozwiniętych poniżej 10%, następnie w przypadku krajów średnio rozwiniętych 20–25% i od 15–20% wśród krajów uprzemysłowionych [Mayo 1999, s. 13]. Zgodnie z tymi założeniami, można by oczekiwać, iż w przypadku Polski udział sektora mieszkaniowego zawiera się w przedziale 20–25% produktu krajowego brutto. Choć pozostałości gospodarki socjalistycznej wiążą się z szeregiem fluktuacji rynku mieszkaniowego, to jednak relatywnie wyższy poziom inwestycji mieszkaniowych wśród krajów socjalistycznych pozwala domniemywać, iż pomimo rozbieżności, wśród innych czynników poziom wpływu sektora mieszkaniowego znajduje się w powyższym przedziale. Choć inwestycje mieszkaniowe i czynsze mieszkaniowe stanowią istotną część rocznych przepływów gospodarczych w Polsce, to jednak stłumienie inwestycji i poziom czynszów nie odpowiadający realiom, utrudnią dalsze stymulowanie tego sektora w celu utrzymania istniejącego wpływu lub też jego wzrostu.

## **Mieszkalnictwo a poziom bezrobocia**

W literaturze podkreśla się możliwości praktycznego wykorzystania prawidłowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, jako jednego z głównych źródeł dających niemalże natychmiastowe efekty w postaci znacznego spadku bezrobocia [Bryx 2000]; [Płocica 1994]; [Kałkowski, Korecki, Rydzik i Stanisławska 1992]. W Polsce współczynnik powiązań, odnoszący się do zatrudnienia w budownictwie, jest wysoki i wynosi około 2. Współczynnik ten jest stosunkiem pełnego zatrudnienia w budownictwie krajowym (a więc zatrudnienia bezpośrednio w budownictwie oraz zatrudnienia w gałęziach pracujących na rzecz budownictwa) do bezpośredniego zatrudnienia w budownictwie, który oznacza, że na jednego zatrudnionego bezpośrednio w budownictwie przypada prawie jeszcze jeden zatrudniony w innych gałęziach gospodarki, produkujący wyroby i świadczący usługi na rzecz budownictwa [Płocica 1994, s. 9].

Tabela 2. obrazuje zmiany stopy bezrobocia w Polsce na przełomie lat 2004 – 2013 w zestawieniu z liczbą mieszkań oddawanych do użytkowania. Należy uwzględnić fakt zależności powyższych wielkości od szeregu ekonomicznych i politycznych czynników wpływających na ich poziom, a których udział nie został tutaj przedstawiony. W związku ze złożonością charakteru powiązań tych agregatów z całą gospodarką, nie sposób jednoznacznie określić stopienia współzależności zmian zachodzących pomiędzy poziomem zatrudnienia, a intensywnością rozwoju rynku mieszkaniowego. W analizowanym okresie zasadniczo spadkowi, bądź też wzrostowi liczby oddawanych do użytku mieszkań, towarzyszy odpowiednio wzrost i spadek stopy bezrobocia, co w sposób prawidłowy stanowi potwierdzenie prostej zależności pomiędzy aktywnością budownictwa mieszkaniowego, a poziomem zatrudnienia.

**Tabela 2. Stopa bezrobocia a rynek mieszkaniowy w latach 2004 – 2013**

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stopa bezrobocia w %	19,5	18,2	16,2	12,7	9,8	11	12,1	12,4	12,8	13,5
Mieszkania oddane do użytkowania (rok poprzedni = 100%)	66,4	105,9	99,8	117,2	123,9	96,5	84,8	97,1	115,8	77,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tym samym mnożnikowe efekty zachodzące pomiędzy bezrobociem, a rynkiem budowlanym dają spore możliwości wykorzystania go jako czynnika podnoszącego poziom zatrudnienia, aczkolwiek podkreślić należy, iż owe powiązania tyczą się zarówno pozytywnych jak i negatywnych następstw sytuacji panującej w sektorze mieszkaniowym, w efekcie czego jego nieprawidłowy rozwój lub też spadek koniunktury w znacznie większym stopniu, niż ma to miejsce w innych sektorach gospodarki, wpłynie na wzrost stopy bezrobocia.

Charakter powiązań poziomu bezrobocia z sytuacją panującą na rynku mieszkaniowym związany jest z powszechnością budownictwa mieszkaniowego, ponadto wzrost zatrudnienia towarzyszący wzrostowi aktywności sektora budowlanego wymaga stosunkowo niskich, w porównaniu z innymi gałęziami i branżami, nakładów na przygotowanie zawodowe pracowników oraz stworzenie miejsc pracy ze względu na niskie w budownictwie wskaźniki kapitałochłonności produkcji i technicznego uzbrojenia pracy [Płocica 1994, s. 30]<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Wskaźniki kapitałochłonności produkcji i technicznego uzbrojenia pracy są w budownictwie 2–3 razy niższe niż w gospodarce, a produktywność kapitału trwałego w budownictwie jest około 3 razy wyższa niż w przemyśle.



Kolejnym istotnym elementem wpływu sektora mieszkaniowego na otaczającą go rzeczywistość jest poziom własności i polityka czynszowa. U podstaw tych czynników leżą rozwijane przez państwo koncepcje rozwoju społeczno-gospodarczego oraz warunki gospodarczo-polityczne. Z gospodarczego punktu widzenia tendencje w budownictwie obejmujące właśnie strukturę własności, stanowią istotny element wpływu między innymi na poziom bezrobocia. Przyjmuje się, że nawet jedna czwarta stopy bezrobocia w Polsce może być efektem ograniczonej mobilności siły roboczej spowodowanym sztywnością rynku mieszkaniowego [USAID 1997, s. 3 i 19]. Udział mieszkań wynajmowanych w ogólnym zasobie zyskał na znaczeniu ze względu na zmieniające się wymogi rynku pracy. Według raportu Banku Światowego zalecany udział mieszkań przeznaczonych na wynajem to 40–50%. Zgodnie z danymi Eurostatu za 2010 rok, średnia wartość dla Unii Europejskiej to 29,3%, ale dla krajów „starej Unii” udział ten wynosi już 33,1%. Według tego samego raportu w Polsce jedynie 18,5% mieszkań jest zamieszkiwanych przez mieszkańców nie posiadających do nich tytułu własności [PZFD 2012].

Uważa się, że ze względu na przekrój własnościowy, dobrym przykładem zwiększenia mobilności rynku są Austria i Niemcy, gdzie ze względu na wspieranie przez państwo budownictwa czynszowego, poziom prawa własności jest najniższy wśród krajów Unii Europejskiej i wynosi odpowiednio 42,3 i 44% [www.epp.eurostat.ec.europa.eu].

Nie tylko przekrój własnościowy, lecz także rozkład przestrzennej lokalizacji mieszkań w zasadniczy sposób wpływa na zachowanie i efektywność rynków pracy. Proces migracji wewnętrznej w Polsce w roku 2004 sięgał 425 tys. osób rocznie, a w roku 2007 już 0,5 mln osób rocznie [Kałkowski 2001]; [GUS 2013]. W miastach rozwijających się brak dostatecznej liczby mieszkań powoduje sztuczne podwyższenie ich ceny, ograniczając mobilność pracy, wymusza na gospodarstwach domowych zamieszkiwanie lokalizacji innych aniżeli preferowane, przekładając się na wzrost kosztów dojazdów do pracy, a i sama informacja o zapotrzebowaniu rynku pracy będzie odpowiednio mniej efektywna. Taka sytuacja nie tylko podwyższa koszty pracy, ale również przerzuca ich część na gospodarstwa domowe, powodując spadek produktywności miast i wzrost stopy bezrobocia. Problem ten przybiera na znaczeniu tym bardziej, iż według szacunków można spodziewać się wyraźnego wzrostu liczby ludności regionu stołecznego i kilku centrów o znaczeniu regionalnym, takich jak Trójmiasto, Poznań, Wrocław czy Kraków [Kirejczyk 2002, s. 9].

We współczesnych warunkach swobodnego przepływu osób, zwłaszcza w skali zintegrowanych krajów europejskich, niedostępność zarówno fizyczna jak i finansowa mieszkań może skłonić najbardziej dynamicznych i wykształconych Polaków do emigracji mieszkaniowej, której celem będą inne – bogatsze kraje. Sytuacja wiążąca się z bardzo niekorzystnym drenażem intelektualnym najbardziej wartościowej części społeczeństwa, może doprowadzić do sytuacji

w której to polski rynek pracy charakteryzować się będzie brakiem wysoko wykwalifikowanych fachowców.

W roku 2002 w Polsce mieszkania niezamieszkane stanowiły 7,2% całego zasobu mieszkaniowego, ale dla samych miast wskaźnik ten wynosił już tylko 5,6%. Co istotne na przestrzeni niespełna dekady dzielącej narodowe spisy ludności, wielkości te nie uległy procentowej zmianie wynosząc odpowiednio 7% i 5,6%. Podkreślić należy również, iż w zasobie mieszkań niezamieszkałych znaczny udział stanowią mieszkania przeznaczone do rozbiórki, mieszkania opuszczone, oraz mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem [UMiRM 2011].

W świetle powyższych faktów można przyjąć, iż sytuacja panująca na rynku mieszkaniowym w znaczący sposób przekłada się na zmiany w poziomie zatrudnienia nie tylko sektorów bezpośrednio, jak i pośrednio powiązanych z mieszkalnictwem, ale całego rynku pracy. Obliguje to władze publiczne do stwarzania odpowiednich warunków do rozwoju tegoż rynku, poprzez dbanie o prawidłowy rozwój sektora mieszkaniowego, a ponadto stwarza możliwości wykorzystania budownictwa mieszkaniowego jako bezpośredniego czynnika walki z bezrobociem.

## Mieszkalnictwo a inflacja

Z kolei powiązanie zmian poziomu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ze zmianami zachodzącymi na rynku mieszkaniowym jest stosunkowo dyskusyjne. Choć w Polsce w początkowych okresach transformacji gospodarczej, mieliśmy do czynienia z inflacyjnym modelem rozwiązania problemu mieszkaniowego, a na taki stan rzeczy miał wpływ przede wszystkim bardzo mały udział ludności w finansowaniu budownictwa, jak i wydłużony do granic absurdu okres spłaty owych zobowiązań, to jednak w dobie urynkwienia sektora mieszkaniowego należy generalnie stwierdzić, że rozwój budownictwa mieszkaniowego nie jest czynnikiem przekładającym się na wzrost inflacji [Płocica 1994, s. 46]. Za taką tezę przemawia przede wszystkim fakt, iż zarówno budowa, jak i utrzymanie zasobów odciąża przez długi okres spore środki pieniężne ludności, ograniczając w ten sposób popyt na innych rynkach. Nie bez znaczenia pozostaje również występowanie sporych nadwyżek produkcyjnych budownictwa, co wyklucza z kolei możliwość zaistnienia inflacji popytowej, jak również nieznaczny w porównaniu z innymi działami produkcji, wzrost dochodów ludności zatrudnionej w budownictwie mieszkaniowym.

W przypadku Polski, zmiany inflacji i budownictwa mieszkaniowego na przełomie lat 2004–2013, obrazowane przez tabelę 3. nie wykazują istnienia silnych wzajemnych powiązań. Dla porównania, w marcu 2004 roku ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 0,3%, a wzrost cen związanych z mieszkalnictwem w marcu tegoż roku wynosił 0,1%, z kolei dla pierwszego

kwartału roku 2004 ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 0,8%, natomiast ceny towarów i usług związanych z mieszkaniem wzrosły o 0,6%. Także skala występujących w Polsce dotacji na budownictwo mieszkaniowe wskazuje, iż nie są to wielkości na tyle duże, aby mogły wywołać wzrost inflacji. Uwagę zwrócić należy jednak na fakt, iż pomimo tego bezpośrednio samo mieszkanie nie stanowi czynnika pobudzającego wzrost inflacji, to jednak wzrost cen wyposażenia mieszkania, jego użytkowania, nośników energii może mieć charakter inflacyjny [GUS 2005].

Inflacja zależna jest od szeregu mechanizmów występujących w całej gospodarce i jako taka jest zjawiskiem niezmiernie skomplikowanym, nie należy więc wiązać zmian w poziomie inflacji z samym tylko wzrostem lub spadkiem budownictwa mieszkaniowego, komunalnego czy infrastrukturalnego, a ponadto nie sposób oddzielić wpływu samego budownictwa spośród pozostałych czynników warunkujących poziom inflacji i określić jego wielkości. Obecnie uważa się, że w rozwiniętej gospodarce funkcjonującej w oparciu o prawidłowe reguły wolnego rynku, rozwój mieszkalnictwa nie przekłada się bezpośrednio na zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zgodnie z powyższym wykorzystanie sektora mieszkaniowego jako czynnikażywienia i rozwoju, stwarza spore dodatnie możliwości, w stosunku do innych gałęzi wykorzystywanych jako motory napędowe gospodarki, gdyż nie powoduje niekorzystnych zmian w zakresie poziomu inflacji.

**Tabela 3. Poziom inflacji a rynek mieszkaniowy w latach 2004–2013, ceny stałe, rok poprzedni = 100**

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Poziom inflacji	103,5	102,1	101	102,5	104,2	103,5	102,6	104,3	103,7	100,8
Mieszkania oddane do użytkowania	66,4*	105,9	99,8	117,2	123,9	96,5	84,8	97,1	115,8	77,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Mieszkalnictwo a sektor finansowy

Kolejnym elementem istotnego wpływu rynku mieszkaniowego na gospodarkę jest finansowanie budownictwa. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych przy udziale kapitału obcego, przedstawia korzyści nie tylko dla sektora budowlanego i samych gospodarstw domowych, ale także dla sektora finansowego. Średni udział wierzytelności hipotecznych w PKB wynosił w 2013 roku dla krajów Unii Europejskiej 44,2%, a w przypadku Polski osiągnął 20,1% PKB, podczas gdy jeszcze w 2004 roku oscylował w granicach niespełna 4%. Zaznaczyć należy więc, że ostatnie lata to okres bardzo dynamicznego przyrostu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Od połowy 2008 roku

do połowy 2013 dług Polaków z tego tytułu wzrósł o 87,4% [www.ekonomia.rp.pl]. Udział kredytów mieszkaniowych w puli kredytów udzielanych przez banki stale wzrasta, dotyczy to zwłaszcza kredytów długoterminowych, a udział ten jest ściśle powiązany z rozwojem gospodarczym reprezentowanym przez dany kraj. Im wyższy poziom rozwoju tym większy udział kredytów mieszkaniowych w aktywach sektora finansowego – wynika to jasno, z danych Programu Wskaźników Mieszkaniowych [za www.ekonomia.rp.pl]. Wielkość aktywów finansowych, w postaci kredytów mieszkaniowych, w stosunku do ogółu aktywów w bankach w Polsce w roku 2004 była szacowana na niespełna 17%. Na koniec 2009 roku już na 19,2%, a w 2011 roku około 24% [Kwaśniak 2011]. Mimo tak dynamicznych przyrostów, nadal rynek kredytów hipotecznych cechuje się dużym potencjałem i możliwościami rozwoju, dzieje się tak za sprawą relatywnie niskiego poziomu zadłużenia społeczeństwa z tego tytułu w porównaniu z krajami Europy Zachodniej.

Kolejną możliwością wykorzystania nieruchomości mieszkaniowych jako zabezpieczenia wiarygodności jest refinansowanie działalności pośredników finansowych poprzez emisję papierów wartościowych na podstawie wiarygodności hipotecznych. W Polsce taką działalnością zajmują się banki hipoteczne poprzez emisję listów zastawnych, jednak ich rozwój i udział w sektorze finansowania rynku mieszkaniowego nie osiągnął spodziewanych rozmiarów. Obecnie w Polsce działają dwa banki hipoteczne. Biorąc pod uwagę coraz większe problemy sektora z refinansowaniem działalności bankowej i potrzebą dalszego rozwijania akcji kredytowej w kolejnych latach, należy się spodziewać, że część banków będzie chciała wytworzyć wyspecjalizowane banki hipoteczne. Zdaniem Związku Banków Polskich mowa tu o niewielkiej liczbie dwóch do trzech banków. Choć ZBP zakłada wzrost potencjału dla listów zastawnych i samej bankowości hipotecznej, praktyka pokazuje że udział emisji listów zastawnych w polskim rynku kredytów mieszkaniowych ma marginalny charakter. Dla porównania w Niemczech, gdzie pozycja banków hipotecznych jest bardzo silna, przypada na nie około 25% pożyczek na cele mieszkaniowe. Tym samym skala wykorzystania polskiego zasobu mieszkaniowego jako źródła odmrożenia kapitału jest nieporównywalnie mniejsza w stosunku do innych krajów Unii Europejskiej.

Ocena rozwoju sektora kredytów hipotecznych, jak również jego potencjału korzyści finansowych dla sektora bankowego, ulega w ostatnich latach znaczącym przemianom. Dzieje się tak za sprawą kryzysu finansowego z roku 2007. Ujawnił on szereg ryzyk związanych z długoterminowym finansowaniem sektora mieszkaniowego i tak, choć przebieg kryzysu w „polskich” bankach oceniany jest pozytywnie, to zdaniem Komisji Nadzoru Finansowego struktura kredytów mieszkaniowych Polaków, w sposób niekorzystny i znaczący odbiega od Europejskiej. KNF w swoich raportach podkreśla zwłaszcza krótką historię tego portfela i brak jego dojrzałości, wysoki udział kredytów walutowych, bardzo wysoki poziom LTV, nadmierną koncentrację produktową w niektórych

bankach, złą strukturę źródeł finansowania, złą jakość wycen nieruchomości, niezwyfikowaną skuteczność ubezpieczeń spłat kredytów, niską płynność rynku nieruchomości, brak doświadczeń funkcjonowania kredytów hipotecznych na tak dużą skalę, zbyt szybki rozwój tego sektora.

Wielkość, jak i charakterystyka kapitału zaangażowanego przez sektor bankowy w rynku mieszkaniowym, pozwalają bankom czuć się pewnie i w większym stopniu rozwijać prowadzoną przez siebie działalność, nawet niekoniecznie związaną z budownictwem. Niewątpliwie, wśród szerokiego zakresu poziomów rozwoju finansowego i gospodarczego, kredyty mieszkaniowe znalazły się wśród najlepszych i najbardziej zyskowych form kredytowania. W związku z dużą kapitałochłonnością inwestycji mieszkaniowych, rozwój mieszkalnictwa nierozzerwalnie związany jest ze wzmożonym popytem na środki pochodzące z obcych źródeł, tak więc charakter i tempo jego rozwoju w znacznym stopniu przekłada się na dynamikę rozwoju sektora bankowego. Wzrost liczby budowanych mieszkań pociąga za sobą wzrost nie tylko kredytów budowlanych, ale także kredytów konsumpcyjnych, z których środki przeznaczone są na zakup wyposażenia mieszkań, same zaś mieszkania za pośrednictwem sektora bankowego mogą służyć jako źródło odmrożenia kapitału. Wobec powyższego należy uznać dużą rolę mieszkalnictwa jako czynnika ożywienia i intensyfikacji rozwoju sektora finansowego.

## Podsumowanie

Wpływ zarówno poszczególnych segmentów rynku mieszkaniowego, jak i stosowanych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym na ożywienie i rozwój gospodarki jest bardzo różny, a przy tym zależny od szeregu czynników. Największe przełożenie wzrostu budownictwa na sytuację panującą w gospodarce następuje wówczas gdy zakres i wzrost budownictwa jest dość znaczny, a ponadto finansowany jest przy udziale sektora bankowego. Istotnym jest także aby był on realizowany przede wszystkim przy pomocy krajowych materiałów, jak i krajowego sprzętu i potencjału ludzkiego.

Za rozwojem budownictwa mieszkaniowego jako istotnym środkiem ożywienia całej gospodarki przemawiają różne jego cechy i właściwości oraz związane z nimi inne korzystne uwarunkowania i czynniki, a należą do nich:

- ❑ szeroki zakres powiązań całego rynku mieszkaniowego z wieloma gałęziami i branżami produkcji i usług w gospodarce, o czym najlepiej świadczą wielkości poszczególnych mnożników, które należą do najwyższych w porównaniu z innymi gałęziami produkcji;
- ❑ współczynniki oddające ekonomiczną efektywność budownictwa mieszkaniowego określają ten sektor pozytywniej w porównaniu z innymi w gospodarce. Rozwój potencjału budowlanego wymaga znacznie mniej kapitału rzeczowego w stosunku do innych gałęzi produkcji i nie stanowi

istotnego problemu ze względu na niepełne wykorzystanie potencjału technicznego i zdolności produkcyjnych budownictwa;

- ❑ w dobie globalizacji, poważnym elementem dającym rozwojowi rynku mieszkaniowego znaczną przewagę nad innymi sektorami gospodarki, jest niska importochłonność budownictwa mieszkaniowego. W zasadzie ogranicza się ona jedynie do importu w zakresie nowoczesnych technik i technologii budowlanych, jak i nowości dotyczących materiałów i wyrobów, a dzieje się tak za sprawą umiejscowienia produkcji wszystkich podstawowych czynników produkcji na rynku krajowym;
- ❑ korzystne cechy aktywizacyjne i lokalizacyjne, przejawiające się występowaniem budownictwa na terenie całego kraju, w różnych rozmiarach i formach zabudowy, co sprawia, że budownictwo mieszkaniowe może w łatwy sposób zostać wykorzystane jako czynnik ożywienia w małych i nie uprzemysłowionych miejscowościach, poprzez zwiększenie zatrudnienia, wykorzystanie lokalnych materiałów i surowców oraz usług związanych z budową, wyposażeniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych;
- ❑ ogromne potrzeby związane przede wszystkim ze statystycznym niedoborem mieszkań, ale także z koniecznością ustawicznego odtwarzania zużytego zasobu i podnoszenia standardów mieszkaniowych;
- ❑ rozwój rynku mieszkaniowego praktycznie rzecz biorąc nie pociąga za sobą wzrostu inflacji w gospodarce;
- ❑ równowartość co najmniej 15% kwot wydatkowanych na mieszkania wraca bezpośrednio do budżetu państwa w postaci trzech podatków: VAT, CIT i PIT;
- ❑ czynnikiem o dużym znaczeniu jest wielostronna rola kompleksu mieszkaniowego w funkcjonowaniu i rozwoju kraju, obejmująca nie tylko aspekt ożywienia gospodarki, ale także element społeczny;
- ❑ za wzrostem zainteresowania budownictwem mieszkaniowym jako elementem ożywienia i rozwoju gospodarki przemawiają również ograniczenia dotyczące wykorzystania pozostałych gałęzi produkcji jako czynników ożywiających gospodarkę.

Sektor mieszkaniowy podobnie jak każdy inny w gospodarce ma swoje pozytywne i negatywne strony. Niewątpliwie najpoważniejszą przeszkodą stojącą na drodze wykorzystania go jako czynnika napędzającego koniunkturę, jest niekorzystny stosunek kosztów inwestycji mieszkaniowych w porównaniu do dochodów ludności. Nie wpływa również bezpośrednio na rozwój nowoczesnej techniki i technologii w gospodarce, wzrost potencjału produkcyjnego, czy też wysoko rentownej produkcji.

Aby śladem krajów o w pełni rozwiniętej gospodarce, także Polska mogła w pełnym zakresie czerpać korzyści z prężnego i prawidłowego rozwoju sektora mieszkaniowego, niezbędnym staje się stworzenie odpowiednich podwalin i otoczenia umożliwiającego dostęp do środków na finansowanie

tego typu inwestycji, obniżenie kosztów związanych z budową i eksploatacją mieszkania, ujednoczenie i usprawnienie charakteru interwencyjnych przedsięwzięć podejmowanych przez państwo przy jednoczesnym wzroście zaangażowania w postaci przyrostu inwestycji mieszkaniowych, wprowadzenie jasnych i rzetelnych rozwiązań prawnych, a także usprawnienie aparatu stanowiącego obsługę tego rynku.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż zarówno szerokość jak i głębokość oddziaływania rynku mieszkaniowego na otoczenie gospodarcze kształtuje się na znacznym poziomie. Mieszkalnictwo w ogromnym stopniu uzależnione jest od otoczenia w którym funkcjonuje, a samo z kolei wpływać może na szereg czynników decydujących o dynamice rozwoju całej gospodarki.

## Bibliografia

- BRYX M., 2000. *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego*. Pol Text, Warszawa.
- BRYX M., 2001. *Kierunki pożądanych zmian w polityce mieszkaniowej państwa*. [w:] Maszynopis z Sesji Rady Strategii Społeczno-Gospodarczej: Budownictwo mieszkaniowe – szanse i warunki rozwoju z 9 marca 2001.
- *Budując na zdrowych podstawach. Przyszłość finansowania mieszkalnictwa w Polsce*, USAID/Warsaw, maj 1997.
- GOETZMANN W., ROUWENHORST K. *Global real estate markets – cycles and fundamentals*. Brandford Case, Working paper series, National Bureau of economic research.
- GORCZYCA M., 2002. *Polski dystans mieszkaniowy; przyczyny i warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*. Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych Głównego Urzędu Statystycznego i Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- KAŁKOWSKI L., KORECKI W., RYDZIK W., STANISŁAWSKA W., 1992. *Możliwości wykorzystania budownictwa mieszkaniowego, jako czynnika ożywienia gospodarki*. PRB nr 1.
- KAŁKOWSKI L., 2001. *Co się wydarzy na polskim rynku nieruchomości do 2010 roku*. Raport, nr 1. Promocja nieruchomości.
- KIREJCZYK K., 2002. *Wpływ wejścia Polski do UE na krajowy rynek mieszkaniowy*. „Nieruchomości C. H. Beck”, nr 9. Nieruchomości C. H. Beck.
- KUCHARSKA-STASIAK E., ZAŁĘCZNA M., 2004. *Znaczenie sektora mieszkaniowego dla rozwoju gospodarczego*. Uniwersytet Łódzki.
- KWAŚNIAK W., 2011. *Poprawa bezpieczeństwa rynku kredytów mieszkaniowych w aspekcie polityki nadzorczej*. KNF.
- MAYO S., 1999. *Mieszkalnictwo a gospodarka: Reforma podatkowa oraz alternatywne strategie dotowania mieszkalnictwa*. The Urban Institute Consortium.
- *Mieszkania niezamieszkałe wg Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002 rok*. Departament Instrumentów Finansowania Mieszkalnictwa w UmiRM.
- *Mieszkania niezamieszkałe wg Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011 rok*. Departament Instrumentów Finansowania Mieszkalnictwa w UmiRM.
- PŁOCICA A., 1994. *Rola budownictwa mieszkaniowego w ożywieniu i rozwoju gospodarki – mechanizmy i możliwości*. Warszawa.
- *Przedsiębiorczość w Polsce*, 2013. Raport Ministerstwa Gospodarki, Warszawa.

- *Sposób na recesję*. „Gazeta Prawna”, nr 41. Infor 2001.
- *Sytuacja Mieszkaniowa w Polsce 2012*. Polski Związek Firm Deweloperskich.
- <http://www.arcadis.pl/index.aspx> (dostęp: 3.01.2014).
- <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> (dostęp: 3.01.2014).
- <http://www.gus.pl/> (dostęp: 3.01.2014).
- <http://rednetconsulting.pl/> (dostęp: 3.01.2014).
- <http://www.ekonomia.rp.pl/artykul/1036196.html> (dostęp: 3.01.2014).

## Streszczenie

W opracowaniu zaprezentowano rolę jaką mieszkalnictwo odgrywa w kształtowaniu i rozwoju gospodarki. Szczególną uwagę poświęcono opisowi obecnego zasobu mieszkaniowego, który pomimo niezwykle intensywnego rozwoju na przestrzeni ostatnich lat, nadal daleki jest od ideału i wykazuje obecnie tendencje, które być może w dalszym stopniu, uniemożliwić będą dostosowanie struktury rynku mieszkaniowego do potrzeb polskiej rzeczywistości gospodarczej. Analiza udziału zasobu mieszkaniowego w kontekście dochodu narodowego, rynku pracy czy sektora finansowego pozwala wskazać na istnienie silnych wzajemnych relacji. W poszczególnych analizowanych aspektach relacje te wykazują różny stopień powiązań i choć jak na przykład w odniesieniu do inflacji, nie zawsze znajdują oczywiste poparcie w danych statystycznych. Jednak świadomość ekonomiczna i znajomość procesów zachodzących w gospodarce wskazuje na istnienie istotnej, choć nie zawsze bezpośredniej, korelacji. Tym samym rolę jaką mieszkalnictwo odgrywa w ożywieniu i rozwoju gospodarki w analizowanym okresie ocenić należy jako istotną. Stało się tak również za sprawą faktu, iż na analizowany okres przypadły lata bardzo wyraźnego ożywienia w sektorze mieszkaniowym, którego wkład w sektor finansowy osiągnął nie odnotowane wcześniej rozmiary. Sektor mieszkaniowy jest więc jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza istotne warunki do sprawnego funkcjonowania całej gospodarki i jej rozwoju.

**Słowa kluczowe:** sektor mieszkaniowy, powiązania sektora, zasoby mieszkaniowe, inwestycje, gospodarka, PKB, dochód narodowy, bezrobocie, inflacja, sektor finansowy, banki hipoteczne.

## The role of housing in the recovery and development of the economy in 2004–2013

### Summary

This paper presents the role that housing plays in the shaping and development of the economy. Particular attention was paid to the description of the current housing stock, which, despite intensive development in recent years, is still far from ideal and is now showing trends that probably will make it impossible to adjust the housing market structure to the needs of Polish economic reality. The analysis of the significance of the housing stock in the context of national income, the labour market or the financial



sector, allows us to indicate the existence of strong relationships. In each of the analyzed aspects, the relationships exhibit varying degrees of linkages and, although, for example, in relation to inflation, are not always obviously supported by statistics, the economic awareness and understanding of the processes that take place in the economy indicate the existence of a substantial, albeit not always direct, correlation. Thus, the role that housing plays in the revival and development of the economy in the period analyzed should be assessed as important. This is also due to the fact that the analyzed period coincided with the years of a very clear recovery in the housing sector with a contribution, for example, in the financial sector reaching dimensions not noted before. The housing sector is, therefore, one of the key sectors of the economy and plays an important role, not only as a stimulator of economic growth, but also creates the conditions essential for the smooth functioning of the entire economy and its further development

## **Роль жилищного строительства в оживлении и развитии экономики в 2004–2013 годах**

### **Резюме**

В разработке представлена роль и значение жилищного строительства для формирования и развития экономики. Особое внимание уделяется описанию актуальных жилищных ресурсов, которые, несмотря на чрезвычайно интенсивное развитие на протяжении последних лет, по-прежнему далеки от идеала и обнаруживают тенденции, которые, быть может, в дальнейшем сделают невозможным приспособление структуры жилищного рынка к потребностям польской экономической действительности. Анализ участия жилищных ресурсов в контексте национального дохода, рынка труда или финансового сектора позволяет подчеркнуть существование сильной взаимосвязи. В отдельных анализированных аспектах эти реляции выказывают различную степень взаимосвязи, например, по отношению к инфляции, не всегда находят очевидное подтверждение в статистических данных, а экономическое сознание и знание процессов заходящих в экономике, указывают на существование значительной, хотя не всегда непосредственной, взаимосвязи. Тем самым роль, которую играет жилищное строительство в оживлении и развитии экономики, в анализированном периоде належало бы оценить как значительную. Это стало возможным благодаря существованию такого фактора, что на анализированный период пришлось года очень явного оживления в жилищном секторе, вклад которого, например в финансовый сектор, достигнул небывалых ранее размеров. Жилищный сектор- один из ключевых секторов экономики и играет он не только значительную роль как стимулятор хозяйственного развития, но и создает существенные условия для чёткого функционирования всей экономики и её дальнейшего развития.

**Ключевые слова:** жилищный сектор, реляции сектора, жилищные ресурсы, инвестиции, экономика, ВВП, национальный доход, безработица, инфляция, финансовый сектор, ипотечные банки.