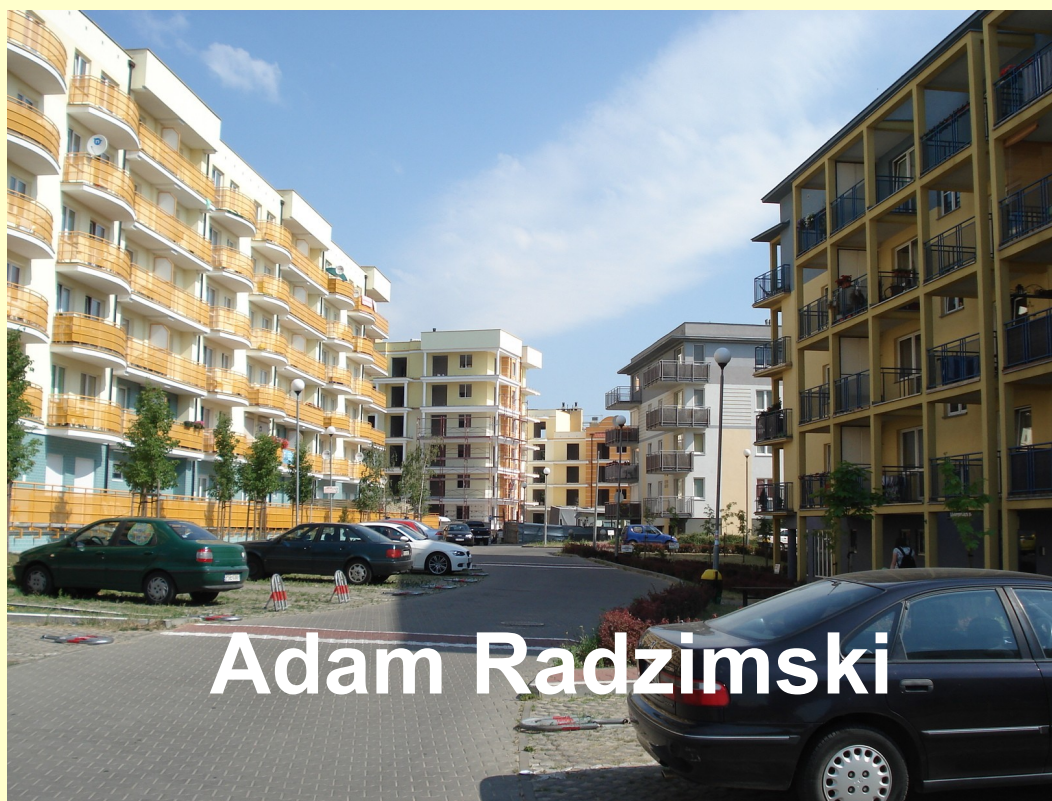


Program „Rodzina na swoim” a przystępność mieszkań



Konferencja „Polityka miejska – wyzwania, doświadczenia, inspiracje”
Warszawa, 25 czerwca 2013

Pytania badawcze

- Jakie były społeczno-ekonomiczne efekty programu RNS (w tym wpływ na budownictwo mieszkaniowe)?
- Jakie było zróżnicowanie geograficzne kredytów RNS?
- Jaki był związek pomiędzy dopłatami do kredytów a przystępnością mieszkań (w ujęciu przestrzennym)?

Założenia „Rodziny na swoim”

- Realizacja w latach 2007-2012.
- Wcześniej: ulga odsetkowa (2002-2006)
- Obecnie: brak instrumentów zachęcających do nabywania mieszkań
- Pomoc państwa: 50% odsetek przez 8 lat
- Kryteria:
 - początkowo tylko rodziny (tj. małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dzieci), później także osoby samotne
 - limity cen i powierzchni,
 - brak limitów dochodu.
- Kredytów udzielano w złotych

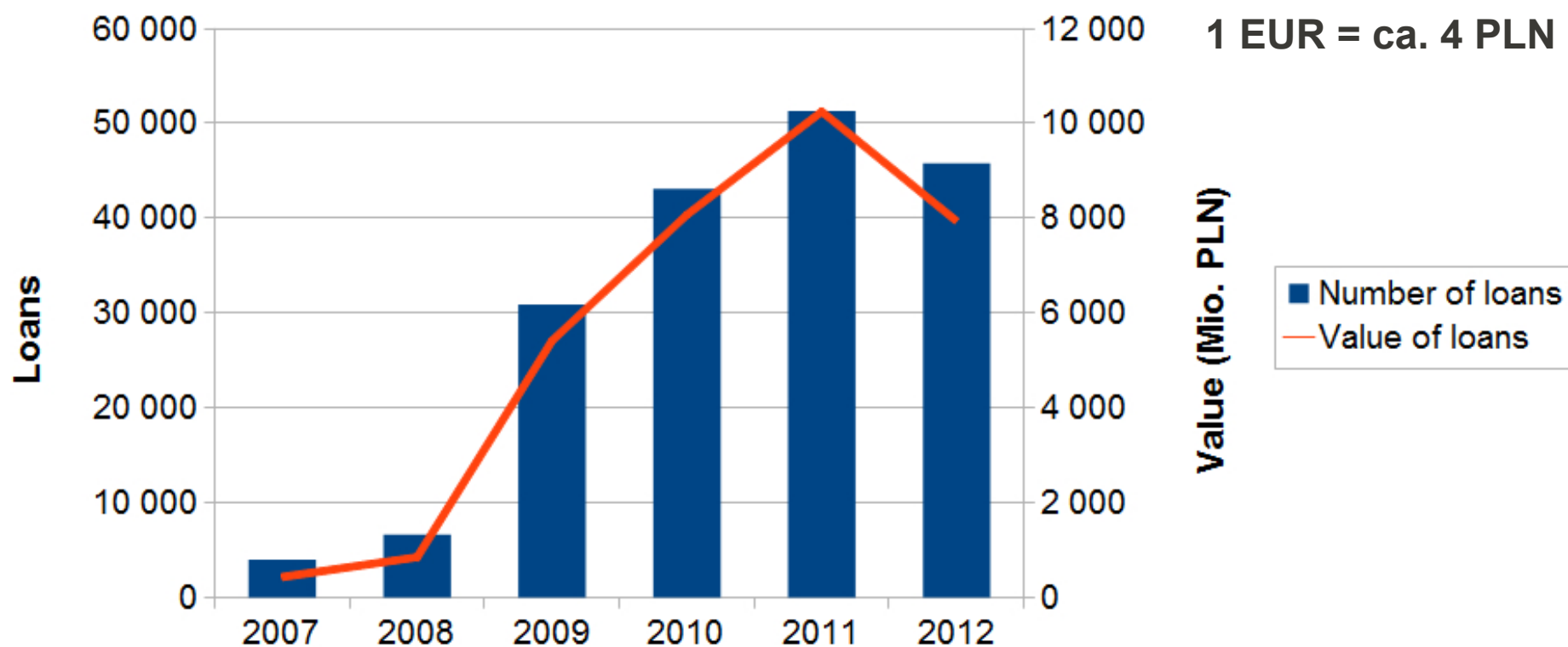
Dopłaty do kredytów – przegląd literatury

- Brak zależności pomiędzy dopłatami do kredytów a odsetkiem właścicieli mieszkań (Bourassa and Peng 2011, Andrews and Sanchez 2011), wzgl. zależność negatywna (Bourassa and Yin 2009)
- Dopłaty powodują wzrost cen mieszkań (Berger et al. 2000)
- Wyższe oprocentowanie kredytów (Hanson 2012)
- Wysokie koszty dla gorzej sytuowanych (Benchetrit and Czamanski 2009)
- Ale: zdaniem niektórych autorów społecznie pożądane jest promowanie własności mieszkań (Weicher 2000)

Dane i metody

- Źródła: Bank Gospodarstwa Krajowego, Główny Urząd Statystyczny, Związek Banków Polskich
- Podział terytorialny: 18 miast wojewódzkich + 16 województw
- Metody
 - Analiza przestrzenna (GIS)
 - Korelacja statystyczna
 - Nowa metoda obliczania dochodu gospodarstw domowych

Skala programu RNS



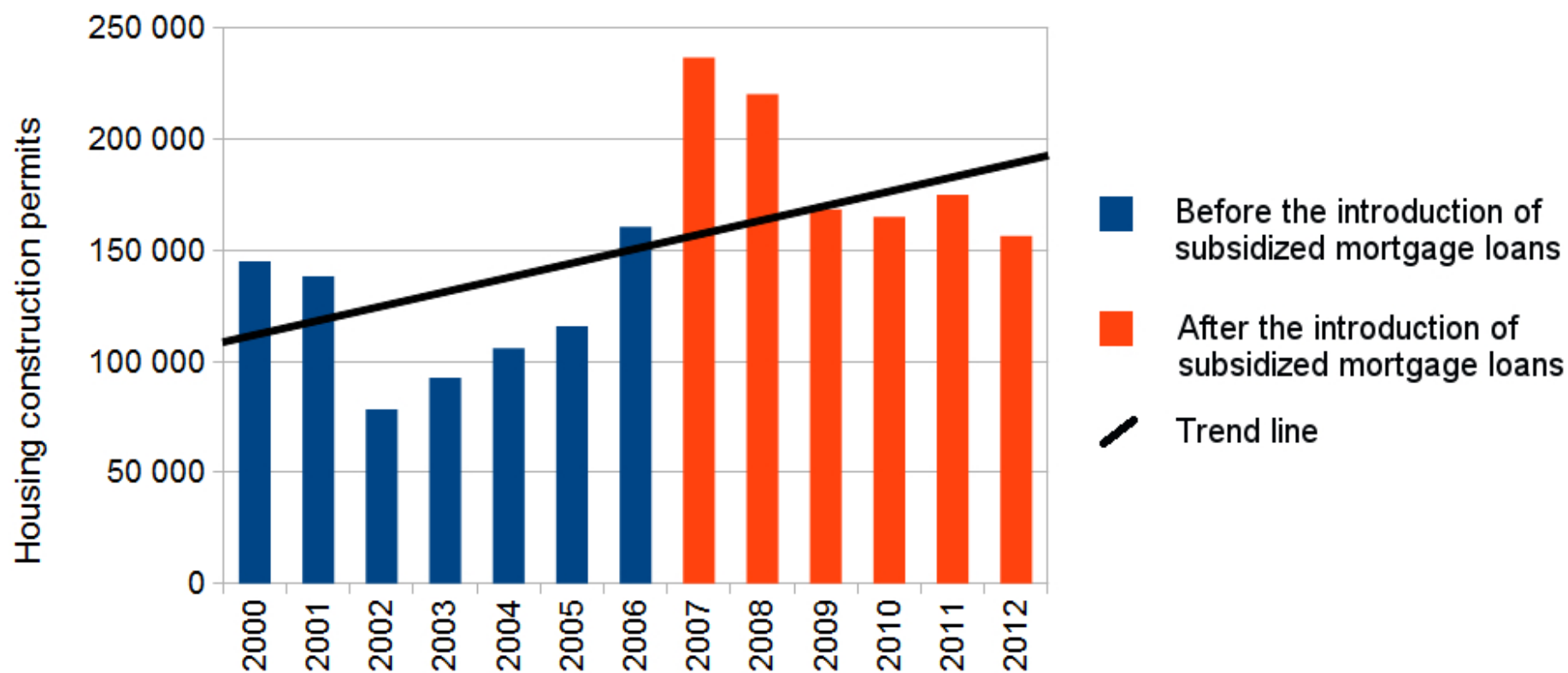
Kredyty z dopłatą jako % wszystkich kredytów (2012):

20%

Całkowita wartość kredytów z dopłatą (2007-2012):

33 mld PLN

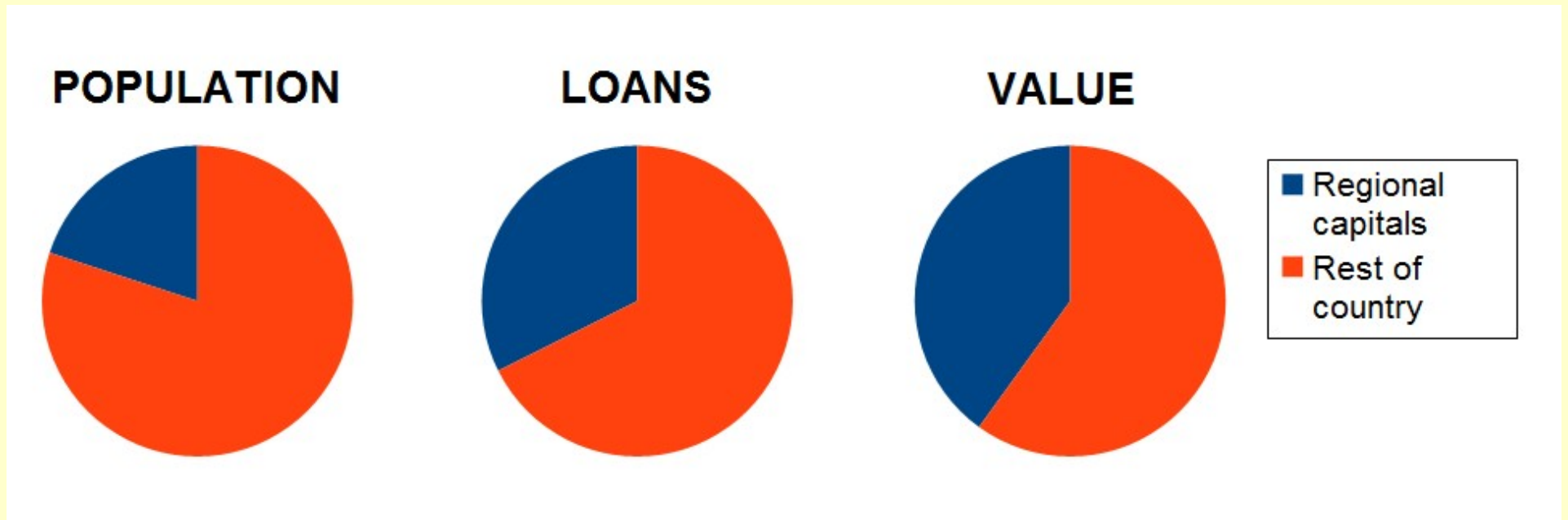
„Rodzina na swoim” a budownictwo mieszkaniowe



2007/2008 - „efekt oczekiwania” ?

Większość kredytów z dopłatą została udzielona dla transakcji na rynku wtórnym

Kto więcej skorzystał?

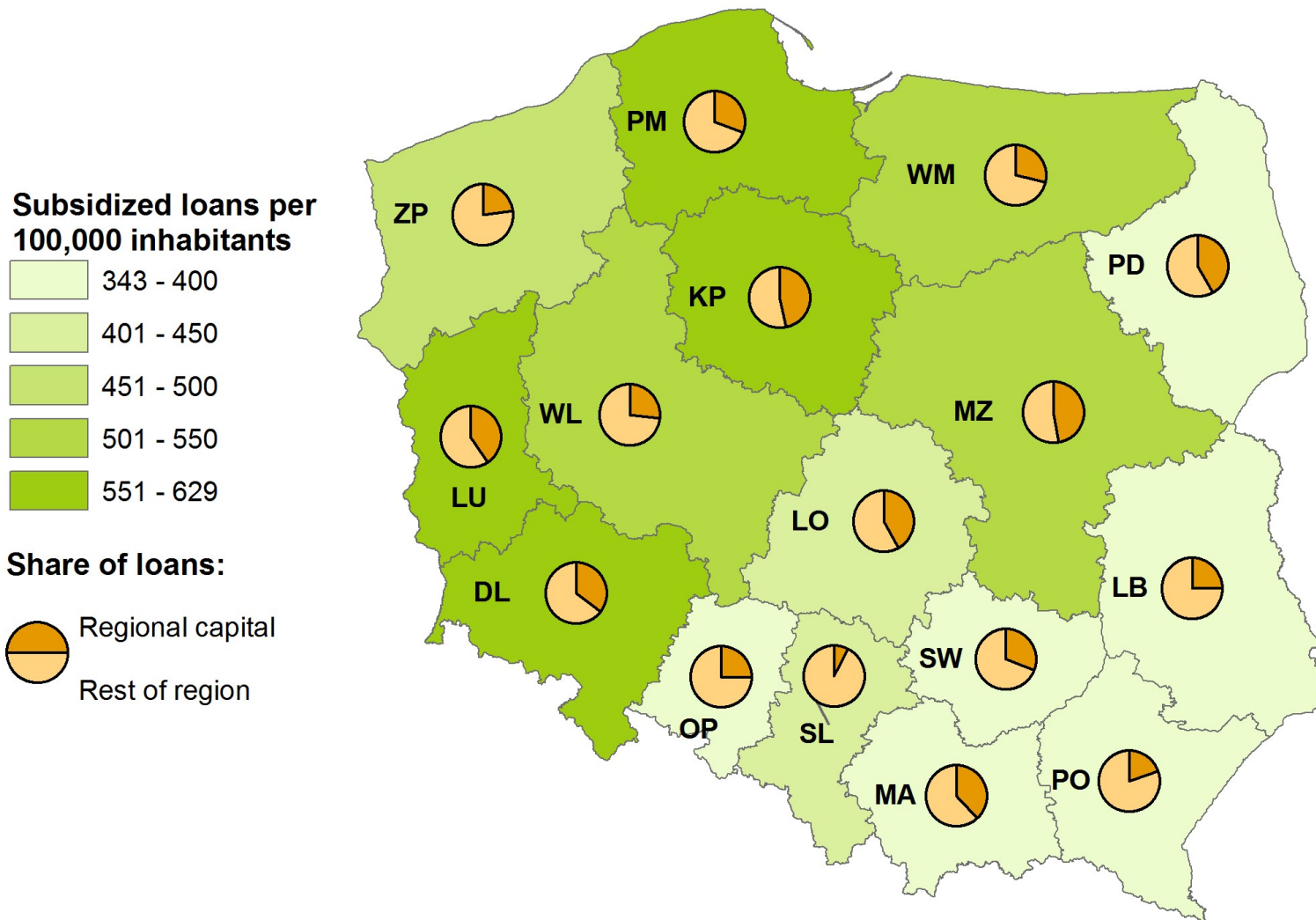


18 stolic województw stanowi około 1/5 ludności Polski

Mieszkańcy miast wojewódzkich mieli **2x** większą szansę otrzymać dopłatę

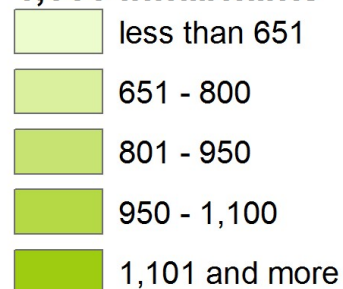
Kredyty z dopłatą w miastach wojewódzkich były o **40%** większe

Uczestnictwo w programie

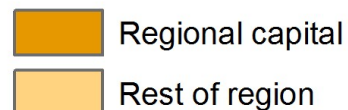
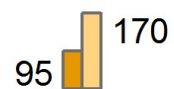


Wartość kredytów

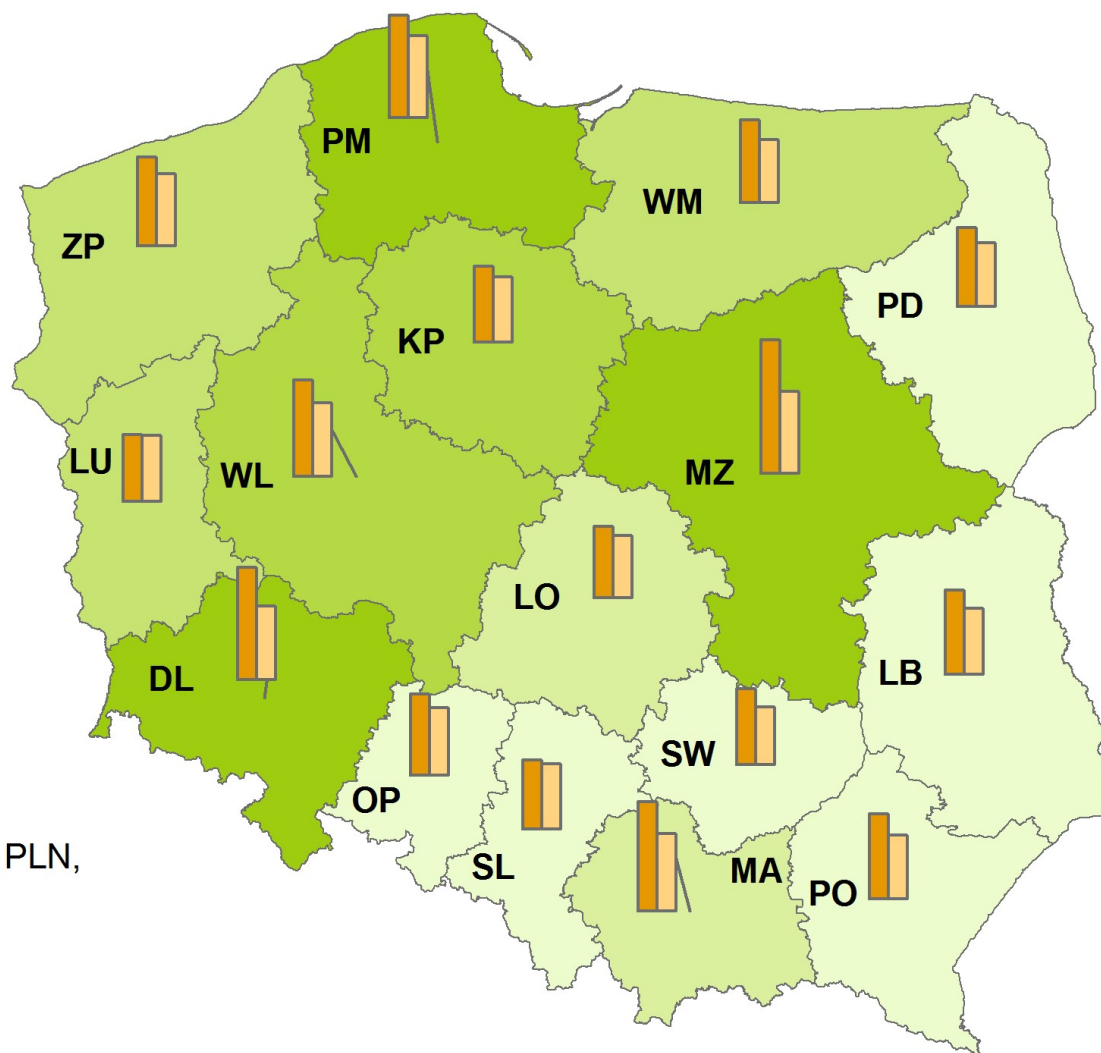
Loan value per 1,000 inhabitants



Average loan value:



Values are in thousands PLN,
1 EUR = ca. 4 PLN



Przystępność mieszkań

- Przystępność mieszkań – relacja pomiędzy poziomem zamożności (dochodów) a kosztami mieszkaniowymi (conf. Bogdon & Can 1997, Quigley & Raphael 2004)
- Różne metody pomiaru zamożności (w Polsce z reguły wynagrodzenia)
- Dane o dochodach gospodarstw domowych niedostępne na tym poziomie dezagregacji przestrzennej
- Alternatywa: obliczenie dochodów na podstawie udziałów gmin w PIT

Formuła do obliczenia dochodu

$$HI = PIT / TR * HS * (1 + NTC)$$

$$PIT = MR / MS$$

gdzie:

PIT – całkowite przychody z PIT płaconego przez mieszkańców,

MR – przychody gminy w podatku PIT,

MS – udział gmin w PIT (0,4 lub 0,5)

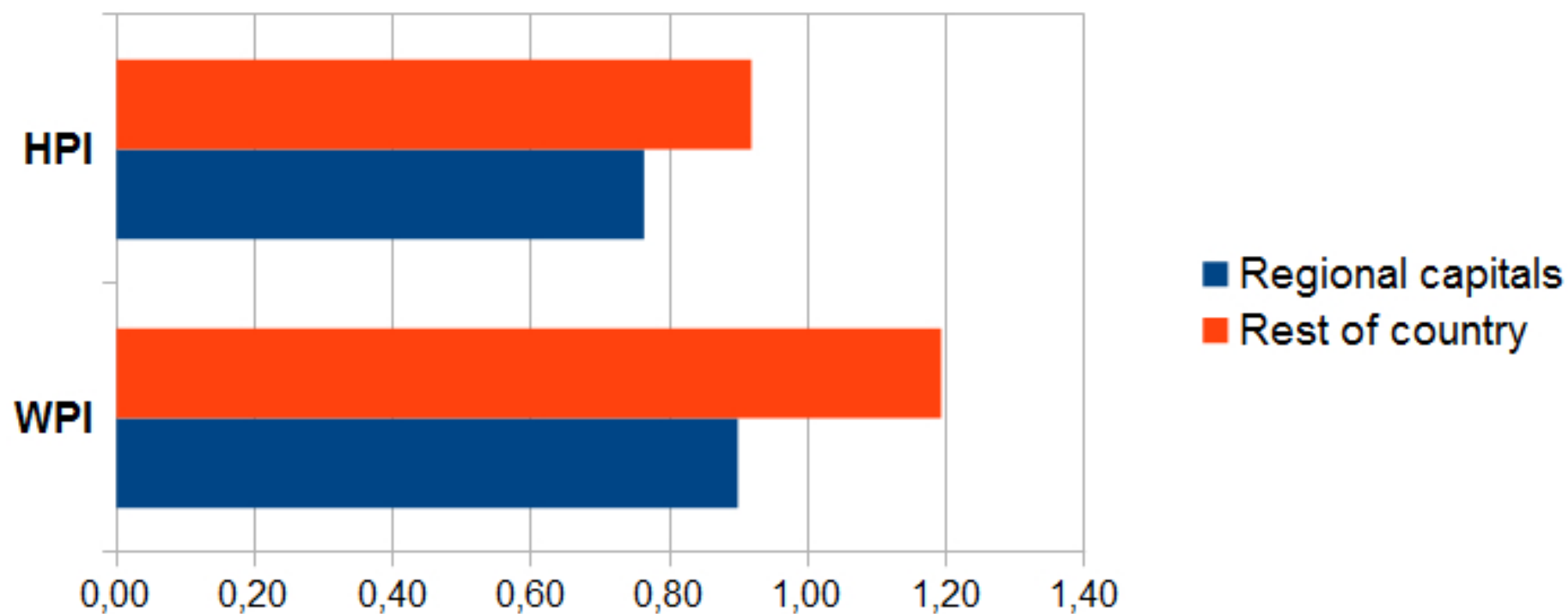
TR – realna stopa podatkowa (0,15)

HS – wielkość gospodarstwa domowego (2,5 lub 3 osoby),

NTC – parametr korygujący dochody nieopodatkowane (0.1 or 0.3).

Miesięczny dochód gospodarstwa domowego: **$MHI = HI / 12$**

Co zmienia zastosowanie alternatywnej miary dochodów?



- HPI - wskaźnik dochód gospodarstwa/cena m2 mieszkania
WPI - wskaźniki wynagrodzenie/cena m2 mieszkania

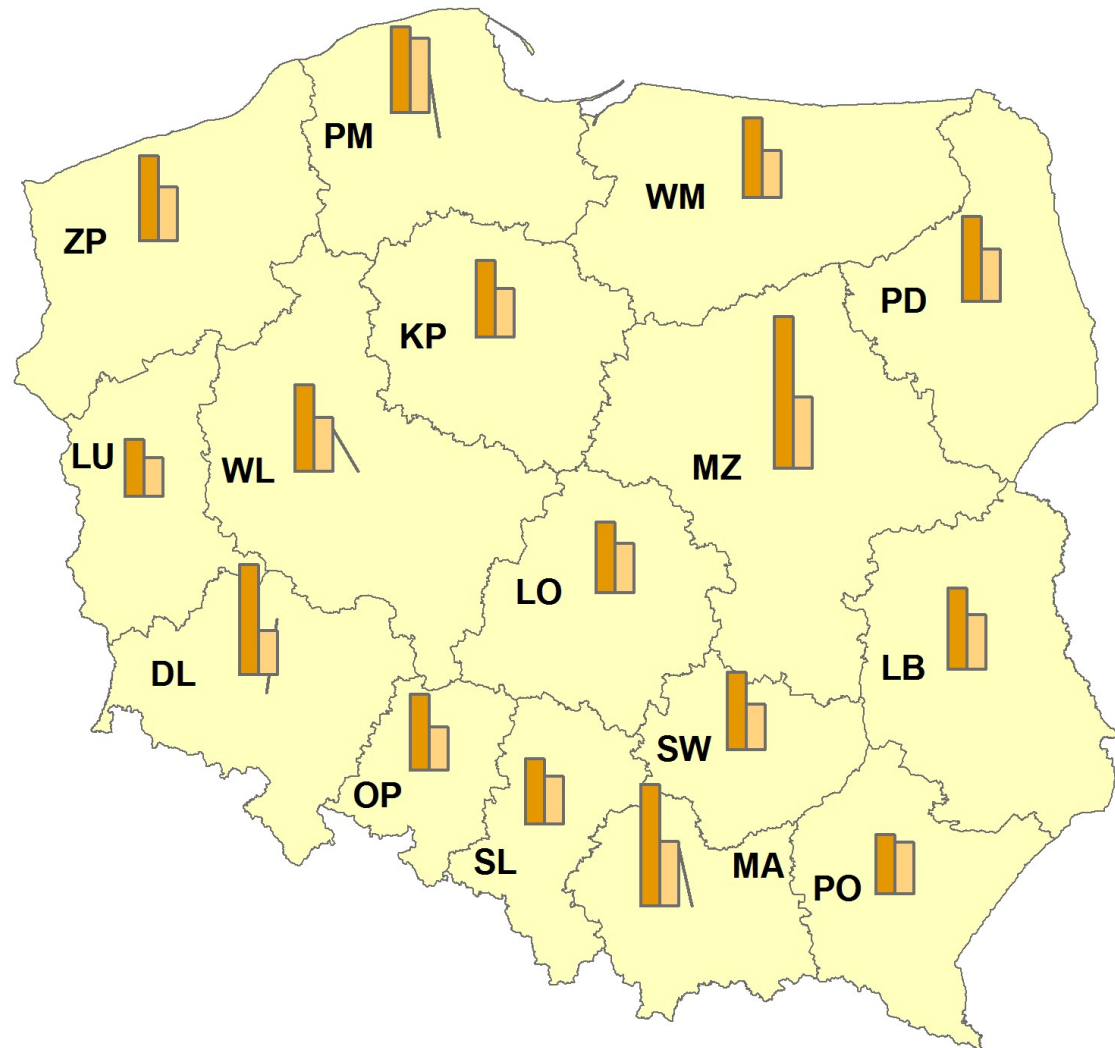
Ceny mieszkań

Avg. housing price
(PLN per sq.m.)

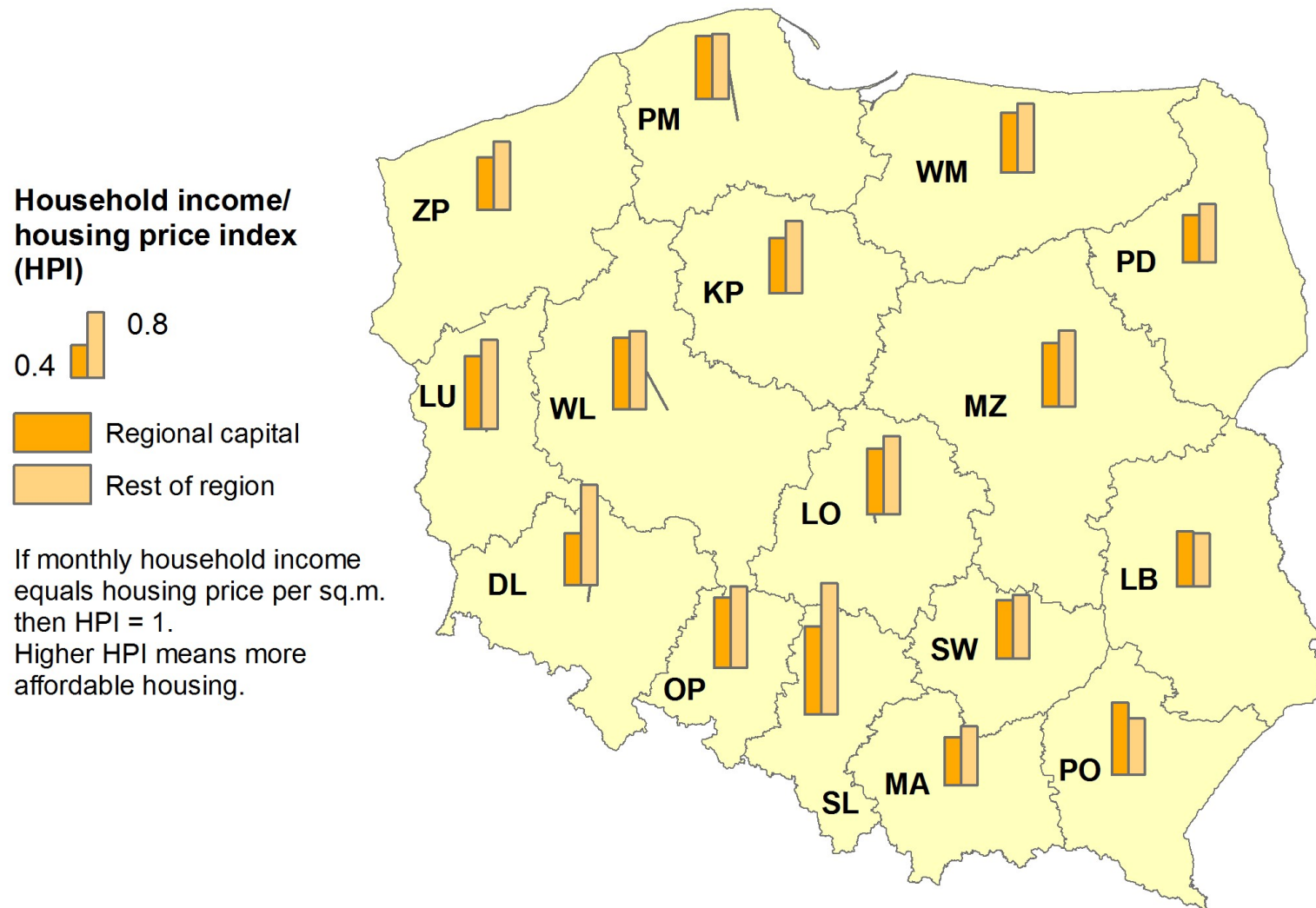
2,000 4,000

Regional capital
Rest of region

1 EUR = ca. 4 PLN



Przystępność mieszkań



Korelacje

		Housing prices	Wages	Household income	Wage/housing price index (WPI)	Household income/housing price index (HPI)
		[1]	[2]	[3]	[2] / [1]	[3] / [1]
Subsidized loans per capita	C&R	0,44	0,26	0,33	-0,50	-0,26
	R	0,20	0,11	0,47	-0,07	0,33
	C	-0,17	-0,35	-0,16	-0,07	-0,02
Average loan value	C&R	0,93	0,68	0,80	-0,69	-0,32
	R	0,75	0,57	0,55	-0,42	0,01
	C	0,92	0,56	0,80	-0,63	-0,30
Loan value per capita	C&R	0,71	0,49	0,58	-0,64	-0,32
	R	0,46	0,31	0,56	-0,23	0,24
	C	0,43	0,12	0,39	-0,41	-0,17

Korelacje statystycznie istotne zaznaczono czcionką **bold**.

C&R – miasta i województwa, 34 obserwacje

R- województwa, 16 obserwacji

C – miasta, 18 obserwacji

Korelacje

		Household income/housing price index (HPI) [3] / [1]
Subsidized loans per capita	C&R	-0,26
	R	0,33
	C	-0,02
Average loan value	C&R	-0,32
	R	0,01
	C	-0,30
Loan value per capita	C&R	-0,32
	R	0,24
	C	-0,17

Województwa: lepsza
przystępność mieszkań
= więcej kredytów z
dopłatą
Miasta: brak zależności

Miasta: gorsza
przystępność mieszkań
= wyższa wartość
kredytu;
Województwa: brak
zależności

W przypadku województw, przystępność mieszkań wydaje się być związana z uczestnictwem w programie, a w przypadku miast wojewódzkich z wartością kredytu

Wnioski

- Mniej zamożne części Polski charakteryzowały się niższym uczestnictwem w programie RNS oraz niższą wartością kredytu
- Znaczna część pomocy publicznej wykorzystana została na zakup drogich mieszkań w największych miastach
- Czy zatem dopłaty do kredytów są dobrym sposobem wydawania pieniędzy publicznych?
- Warto rozważyć alternatywy, np. zachęty do oszczędzania, wsparcie dla budownictwa na wynajem, wyjście poza perspektywę największych miast.

Dziękuję za uwagę!

- Dr Adam Radzimski
- Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej
- Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
- E-mail:
adam.c.radzimski@gmail.com
adrad@amu.edu.pl

