

Główka Gabriel

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie

Determinanty i skutki wahań koniunkturalnych na współczesnym rynku nieruchomości mieszkaniowych

Streszczenie

Mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych wskazuje, że cykliczności z jego rozwoju nie uda się wyeliminować. Cykliczność zaliczana jest do jego cech strukturalnych. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych występują ciągłe napięcia pomiędzy sztywną w krótkim okresie podażą a zmiennym popytem. Pojawiające się stany nierównowagi mogą wygasać lub być przyczyną kryzysów. Z przeprowadzonych w niniejszym artykule rozważań wynika, że obserwowane, zgodnie z naturą rynku nieruchomości mieszkaniowych, wahania koniunkturalne mogą być jednocześnie dodatkowo wzmacniane poprzez system finansowy, zachowania spekulacyjne oraz interwencjonizm. Pojawia się wówczas niebezpieczeństwo kumulacji niekorzystnych zjawisk, których rezultatem jest z reguły powstawanie baniek cenowych, które mogą być przyczyną załamania rynku i kryzysu destabilizującego gospodarkę. Z analizy tych procesów wynika, że odpowiednia polityka oddziaływania na popyt mieszkaniowy może ograniczać ryzyko kryzysu. Stanowi to zatem istotne wyzwanie dla instytucji publicznych. Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy skutki ostatniego kryzysu nie zostały jeszcze do końca przezwyciężone, a na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych obserwujemy, w ostatnim okresie, niepokojące zjawiska wzrostu cen sugerujące możliwość tworzenia się baniek cenowych.

Słowa kluczowe – rynek nieruchomości mieszkaniowych, wahania koniunkturalne, bańka cenowa, stabilność systemowa.

Determinants and effects of economic fluctuations on the contemporary residential real estate market

The market mechanism on the residential real estate market shows that the cyclicity of its development will not be eliminated because it is its structural features. The residential real estate market is characterized by continuous tensions between the rigid short-term supply and variable demand. Emerging imbalances may just disappear but they also may be the causes of the crises. The results of research presented in the paper show that the market fluctuations observed on the residential property market, can be strongly reinforced by financial system, speculations and interventionism. In such a moment the risk of accumulation of this unfavorable phenomena arises. It may result in the formation of price bubbles and cause the collapse of the market and the crisis destabilizing the whole economy. However the analysis of mentioned above processes shows that the appropriate policy on housing demand can reduce the risk of a crisis. This constitutes an important challenge for public institutions and is especially important when the effects of the recent crisis have not been completely resolved. Moreover the residential housing markets have recently observed disturbing price rises which shows the possibility of the occurrence of price bubbles in the near future.

Keywords - housing market, economic fluctuations, price bubble, systemic stability.