

Robert BRYK*

PREFERENCJE ZAKUPU MIESZKAŃ W DUŻYCH MIASTACH POLSKI

PREFERENCES REGARDING THE PURCHASE OF RESIDENTIAL PROPERTY IN LARGE POLISH CITIES

DOI: 10.25167/sm.1265

ABSTRAKT: Artykuł przedstawia analizę preferencji dotyczących nabywania mieszkań przez osoby pochodzące z miast o liczbie powyżej 500 tys. mieszkańców. Odpowiedzi zostały pozyskane za pomocą własnych badań ankietowych o zasięgu ogólnokrajowym i zebrane pod koniec 2018 r. od osób, które w latach 2005–2018 zdecydowały się na zakup mieszkania. Na początku artykułu przedstawiono krótką charakterystykę rynku nieruchomości mieszkaniowych, przeanalizowano czynniki mające na niego największy wpływ oraz dokonano wstępnej analizy sytuacji makroekonomicznej, od której rynek ten jest uzależniony. Celem głównym opracowania było określenie preferencji i ocena sposobu oddziaływania podstawowych czynników, którymi nabywcy kierują się podczas dokonywania wyboru mieszkań w Polsce.

SŁOWA KLUCZOWE: rynek mieszkaniowy, nieruchomości, duże miasta, mieszkańcy

ABSTRACT: The article presents an analysis of the preferences of residents of large cities (over 500,000 inhabitants) who decide to purchase residential property. The survey was conducted in the form of nationwide surveys. Data was collected at the end of 2018 from the responses of the residents who chose to buy a flat between 2005 and 2018, based on own research. At the outset of the paper, a brief description of the housing market is provided, along with an analysis of the factors driving the supply and demand in this area as well as a preliminary analysis of the current macroeconomic situation influencing the real estate market. The main objective of the study was to determine the key preferences that residents of large cities take into account when deciding to purchase residential property in Poland. Responses obtained from the respondents as part of the nationwide questionnaire surveys were used to conduct the analysis.

KEY WORDS: housing market, property (real estate), large cities, residents

Wprowadzenie

Mieszkanie jest podstawowym dobrem człowieka, spełniającym funkcje: ekonomiczną, socjalizacyjną oraz społeczną. Decyduje o materialnych i społecznych warunkach, w których żyje człowiek, oraz pośrednio ma duże znaczenie przy ocenie jakości życia,

* Akademia Leona Koźmińskiego, ul. Rakowska 11/15, 02-237 Warszawa, e-mail: bryk.robert@gmail.com.

decyzjach prokreacyjnych, mobilności przestrzennej mieszkańców (Groeger 2016). Zaspokajają bezpośrednio potrzeby mieszkaniowe właściciela, ale także może być przedmiotem działalności komercyjnej oraz spekulacji (Łaszek, Olszewski i Augustyniak 2017). Może być lokatą kapitału, przynosić dochód właścicielowi, a także łączyć się z innymi sferami gospodarki, np. sektorem bankowym, rynkiem pracy (Główska 2010). Rynek mieszkaniowy jest miejscem zaspokajania elementarnych potrzeb każdego człowieka, a przez to ważnym przedmiotem polityki społecznej i makroekonomicznej (Nykiel 2006).

Skala rozwoju rynku mieszkaniowego uzależniona jest m.in. od kondycji ekonomicznej, która sprzyja nowym inwestycjom, stabilności sektora bankowego, kluczowego dla finansowania działalności deweloperskiej oraz płynności rynku kredytów hipotecznych, a także korzystnych wskaźników demograficznych i makroekonomicznych, które stymulują popyt. W przypadku rynku mieszkaniowego istotną rolę odgrywają również czynniki określające sprawność rynku, jak np. czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym, czy stosunek wynagrodzenia do ceny 1 m² mieszkania.

W ostatnich latach można było zauważyć duże zainteresowanie nieruchomościami mieszkaniowymi. W 2017 r. zasób mieszkaniowy w Polsce składał się z ok. 14,4 mln mieszkań, z czego ponad 67% było zlokalizowanych w miastach (*Gospodarka mieszkaniowa...* 2018). Od okresu transformacji w Polsce, cały czas mamy do czynienia z przyrostem majątku mieszkaniowego. Szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na koniec 2017 r. wyniosła ok. 3,25 bln zł (w 2016 r. wynosiła 3,15 bln zł), co stanowi ok. 170% PKB Polski (*Raport o sytuacji...* 2018). Kwota kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki w 2017 r. wyniosła 44 mld zł – był to najlepszy wynik sektora bankowego od sześciu lat (*Ogólnopolski raport...*).

Według danych z listopada 2018 r. w Polsce brakuje 2,1 mln lokali, zaś do 2030 r. deficyt ten wzrośnie do 2,7 mln (*Ile mieszkań brakuje w Polsce? Raport...*). Nasylenie mieszkaniem, czyli relacja liczby gospodarstw domowych i mieszkań do liczby mieszkańców, w większości metropolii, w najbliższych latach wciąż będzie niewystarczająca. Wynika to m.in. z coraz częstszych migracji ludności z największych miast do gmin przyległych, które przekładają się na rozwój obszarów większości aglomeracji.

Zgodnie ze wskaźnikiem przeludnienia gospodarstw domowych w UE, w Polsce 53,5% osób młodych (w wieku 15–29 lat) mieszka w przeludnionym mieszkaniu. To siódmy najwyższy wynik w całej Unii Europejskiej¹. Zakładając poprawiającą się w dalszym ciągu sytuację dochodową gospodarstw domowych, która przekłada się na coraz lepszą zdolność kredytową, a także zwiększającą się liczbę gospodarstw domo-

¹ Wskaźnik przeludnienia jest procentem ludności zamieszkującej przeludnione lokale mieszkalne. Osoba uważana jest za mieszkającą w przeludnionym domu czy mieszkaniu, jeżeli gospodarstwo domowe nie ma do swojej dyspozycji minimalnej liczby pokoi równej sumie: jeden pokój dla domu; jeden pokój na parę w gospodarstwie domowym; jeden pokój na jedną osobę w wieku 18 lat i więcej; jeden pokój na dwie osoby tej samej płci między 12 a 17 rokiem życia; jeden pokój na jedną osobę pomiędzy 12 a 17 rokiem życia i nieuwzględniony w poprzedniej kategorii; jeden pokój na każdą parę dzieci poniżej 12 roku życia.

wych, szacuje się, że do 2030 r. w Polsce będzie brakowało ok. 600 tys. mieszkań (*Ile mieszkań brakuje w Polsce? Raport...*). Sytuację tę będzie nasilać dużo wyższe zaludnienie mieszkań na obszarach wiejskich (na jedno mieszkanie w 2017 r. w miastach przypadało przeciętnie 2,37 osoby, zaś na obszarach wiejskich 3,26, przy przeciętnej dla Polski 2,66), a także dalsza migracja zarobkowa do większych miast (*Gospodarka mieszkaniowa...* 2018). Prognoza liczby mieszkańców na lata 2017–2030 w gminach, zwraca uwagę na zdecydowany rozwój głównych aglomeracji miejskich wraz z przyległymi obszarami, które będą przyciągać ludność z obszarów bardziej peryferyjnych (*Prognoza ludności gmin...*).

Celem pracy jest określenie preferencji, którymi potencjalni kupcy kierują się podczas dokonywania wyboru mieszkań w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców w Polsce. Dane pierwotne wykorzystane w artykule uzyskano z własnych badań ankietowych o zasięgu ogólnokrajowym, zebranych pod koniec 2018 r. od osób, które w latach 2005–2018 zdecydowały się na zakup mieszkania. Dane wtórne pochodzą z raportów przygotowywanych m.in. przez Narodowy Bank Polski, Heritage Real Estate, ze statystyki publicznej Głównego Urzędu Statystycznego oraz opracowań analitycznych, takich jak np. badanie ING z 2018 r. „Finansowy Barometr ING. Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2018”.

Mimo że rynek nieruchomości jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków w Polsce, to według wielu badaczy naukowych i analityków rynkowych brakuje dostatecznie kompleksowej i wiarygodnej informacji o jego stanie i zachodzących w nim zjawiskach (Gawron 2009). Konieczność sięgania po aktualne i wnikliwe analizy rynku mieszkaniowego wynika z coraz większej dywersyfikacji rynku. Nowe segmenty i zachowania pojawiają się nie tylko po stronie klientów, ale również po stronie podażowej obserwuje się coraz nowsze produkty (Palicki i Strączkowski 2018). Odmiennie preferencje nabywców, wyraźne zaangażowanie inwestorów prywatnych i publicznych, dynamiczne zmiany cen oraz potrzeba formułowania rozwiązań w sferze polityki mieszkaniowej przyczyniają się do ciągłego poszukiwania informacji kluczowych dla rynku mieszkań.

Nieruchomości mieszkaniowe w Polsce

Nieruchomość jest jedną z najstarszych kategorii ekonomicznych i łączy się ściśle z pojęciem własności (Gotowska 2011). Jest niezwykle specyficznym dobrem ekonomicznym, służącym przede wszystkim do zaspokajania potrzeb egzystencjalnych człowieka. Jest to również najbardziej kapitałochłonna inwestycja, z której klient czerpie korzyści użytkowe bądź finansowe (Kuryj-Wysocka i Wiśniewski 2012). Stanowi przez to ważny przedmiot polityki społecznej i makroekonomicznej. W istotny sposób wpływa na funkcjonowanie gospodarki. Jest wykorzystywana w działalności gospodarczej, w sferze użyteczności publicznej, a także służy zaspokajaniu potrzeb indywidualnych w zakresie mieszkalnictwa oraz rekreacji (Liszewski 2008). Zgodnie z art. 75 Konstytucji RP polityka mieszkaniowa została wpisana w katalog obowią-

ków Państwa: „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Podobnie jak w przypadku każdego innego rynku, rynek nieruchomości charakteryzuje się transakcjami kupna/sprzedaży, podczas których prawa własności są przenoszone poprzez nabywanie lub zbywanie nieruchomości za pomocą czynności prawnych. Popyt kreują osoby zdecydowane na kupno – na potrzeby własne lub traktując je jako formę inwestycji, najczęściej pod wynajem, oczekując wzrostu wartości w czasie. W przypadku podaży, największy udział rynkowy mają firmy deweloperskie, które specjalizują się przede wszystkim w budowie na sprzedaż lub pod wynajem, w segmencie budownictwa wielorodzinnego, a także budownictwo indywidualne, czyli osoby fizyczne budujące domy w celu zaspokojenia własnych potrzeb. Odpowiadają łącznie za ponad 90% rynku pierwotnego (*Rynek mieszkaniowy w Polsce...*). Rynek mieszkaniowy jest najlepiej rozpoznawalnym segmentem rynku nieruchomości w Polsce ze względu na częstość zawieranych umów, jak również z uwagi na liczbę proponowanych zmieni-nych opisujących przedmiot transakcji (Batóg i Foryś 2011).

Gwałtowne przeceny, a następnie wyraźne ożywienie – w taki sposób można podsumować ostatnią dekadę na rynku nieruchomości w Polsce. Ożywienie w ostatnich latach może być spowodowane dość wyraźnym trendem (jak wynika z badania ING z 2018 r.): u połowy osób, niedługo po rozpoczęciu kariery na rynku pracy, pojawia się pomysł kupna własnego mieszkania (Polacy kupują mieszkanie najczęściej w wieku 32 lat). Tylko co czwarta osoba obawia się, że nie będzie mogła sobie na nie pozwolić (Pogorzelski 2018).

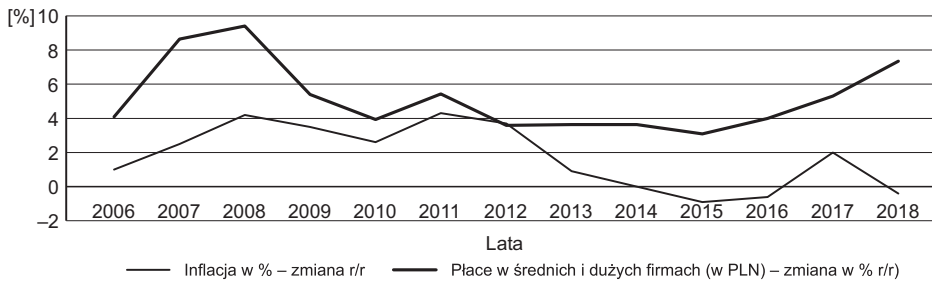
Wyraźny wpływ na tego typu sytuację mogą mieć też dochody Polaków, które średnio są wyższe aż o 50% w stosunku do roku 2008. Przełożyło się to również na zdolność kredytową – 503 tysiące zł – tyle według Open Finance mogła pożyczyć w 2018 r. trzypięciorodzina, w której oboje rodzice pracowali i osiągnęli zarobki na poziomie średniej krajowej² (Turek 2018). Ponad 680 tys. zł – aż tyle, w listopadzie 2018 r. był w stanie zaproponować bank mieszkającemu w Warszawie singlowi, który zarabia 5,5 tys. zł miesięcznie przy dwudziestoprocentowym wkładzie własnym³.

Bardzo dobra sytuacja na rynku pracy (według GUS stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła w końcu grudnia 2018 r. 5,9%), rozwój rynku kredytów hipotecznych,

² Ankieta przeprowadzona przez Open Finance w 2018 r. Kwota ta to mediana. Do obliczeń przyjęto, że modelowi kredytobiorcy mają dobrą historię kredytową i obecnie nie są zadłużeni. Rodzina skłonna jest zaciągnąć kredyt na 30 lat i skorzystać z dwóch dodatkowych produktów – rachunku bankowego, na który będzie przelewane wynagrodzenie oraz karty płatniczej lub kredytowej.

³ Oferta Banku Pocztowego, kredyt na 30 lat, raty równe, LTV 80%, miesięczny dochód netto 5500 zł, oprocentowanie 3,31%, DSTI 54,45%, wysokość raty równej przy założeniu zaciągnięcia maksymalnego zobowiązania 2995,00 zł, przy założeniu, że potencjalny kredytobiorca ma stabilną sytuację zawodową, nie-naganną historię spłaty zobowiązań, nie był obciążony żadnymi ratami – szacunek Bankier.pl na podstawie danych zebranych od banków 16–23.11.2018.

a także wyraźnie niższy wzrost cen w stosunku do wzrostu płac w latach 2006–2018 (rycyna 1), to czynniki, które pozwoliły Polakom na zebranie wyższego kapitału własnego. Duże znaczenie miały w tym wypadku również wyjątkowo tanie kredyty, które wynikały z utrzymujących się od marca 2015 r. rekordowo niskich nominalnych stóp procentowych – w 2008 r. oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych wynosiło ok. 7%, dziś jest to ok. 4%.



Ryc. 1. Inflacja i płace w średnich i dużych firmach (w PLN) w Polsce w latach 2006–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na początku lat 90. XX w. kredyty mieszkaniowe stanowiły w Polsce rzadkość – ich łączna wartość była szacowana na ok. 2,5 mld zł. Podstawowym źródłem finansowania krajowych potrzeb mieszkaniowych były środki własne kupujących, które obejmowały ich bieżące dochody oraz zakumulowane oszczędności. Kredyt hipoteczny był rozwiązaniem mało popularnym, przede wszystkim ze względu na jego koszty (Żelazowski 2018). W 2018 r. łączne zadłużenie Polaków wynosiło już ok. 425 mld zł – był to 170-krotny wzrost. Przeciętny dług mieszkaniowy dorosłego mieszkańca Polski w latach 2006–2017 urósł o 342%. Jedynie Rumunia, Czechy oraz Słowacja odnotowały wyższy niż Polska poziom wzrostu zadłużenia hipotecznego *per capita* (Rumunia – 588%, Czechy – 402%, Słowacja – 366%) (*Raport Hypostat 2018*). Według danych BIK zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi w Polsce wzrosło o 23% (dane za koniec 2018 r.) (*Newsletter kredytowy BIK Grudzień 2018*). Z jednej strony zakup mieszkania na terenie dużego miasta wiąże się z wysokimi cenami metrażu, ale w dłuższej perspektywie zapewnia większe poczucie stabilizacji i możliwość stopniowego powiększania tzw. majątku netto (poprzez spłatę rat). Z drugiej strony w I kwartale 2018 r. ponad 70% mieszkań w największych miastach w Polsce kupowane było za gotówkę (Łaszek et al. 2018). W dużej części, mieszkania te kupione zostały jako inwestycja np. pod wynajem, z nadzieją na dalszy wzrost cen nieruchomości w czasie. Jeśli podczas zakupu nieruchomości miała pełnić jedynie funkcję mieszkaniową, to w przypadku wyprowadzki 55% Polaków decydowało się na jego wynajem (Pogorzelski 2018).

Do ożywienia na rynku nieruchomości przyczyniają się również cudzoziemcy przebywający w Polsce. Najliczniejszą grupą, która zdecydowała się na kupno nieruchomości w Polsce w 2017 r. byli obywatele Ukrainy, którzy nabyli ok. 70 tys. metrów

kwadratowych powierzchni lokali użytkowych, czyli o 16% więcej, niż w roku 2016 i aż o 50,6% więcej niż dwa lata wcześniej, tym samym wyprzedzając Niemców i Brytyjczyków (Ludwiczak 2018). Z danych NBP wynika, że w 2017 r. w Polsce przebywało średnio 900 tys. obywateli Ukrainy (Chmielewska, Dobroczycki i Panuciak 2018). Z roku na rok, wśród obcokrajowców coraz bardziej widoczny jest rosnący popyt na nieruchomości w Polsce, a mimo to stanowi on zaledwie kilka procent całości polskiego rynku. Obywatele Ukrainy, zaniepokojeni niestabilną sytuacją gospodarczą w swoim kraju, szukają alternatyw do pomnażania i zabezpieczania swoich oszczędności. Dla wielu z nich bezpieczna i stabilna polska gospodarka, a także dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości, wydaje się być dobrą inwestycją, która w dobie coraz bardziej tracącej na wartości hrywny, daje szansę osiągnięcia stabilnego, a przy tym wyższego zysku, niż lokata w ukraińskim banku. Ponadto długi okres użytkowania, wynikający z trwałości nieruchomości stwarza możliwość zabezpieczenia środków i osiągnięcia dochodu w dłuższej perspektywie czasowej, co sprzyja ochronie ulokowanego kapitału przed inflacją. Taka forma inwestycji ułatwia zaciągnięcie wyższego kredytu w przyszłości, dla którego formą zabezpieczenia byłaby hipoteka na nieruchomości.

Identyfikacja preferencji osób kupujących mieszkanie – badanie własne

1. Metoda badawcza

Decyzja nabywcy mieszkania jest wypadkową wielu zmiennych zarówno jakościowych, jak i ilościowych, uzależnionych od określonych preferencji. Na decyzję potencjalnych nabywców nieruchomości wpływają również czynniki od nich niezależne, jak np. otoczenie społeczno-gospodarcze czy prawno-instytucjonalne rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszego artykułu dokonano analizy preferencji, którymi kierowały się osoby podczas kupowania mieszkania. Dane zostały zebrane poprzez własne badania ankietowe o zasięgu ogólnokrajowym. Od 14 listopada do 10 grudnia 2018 r. poprzez portal Survio została przeprowadzona anonimowa ankieta składająca się z 11 pytań zamkniętych. Skierowana była do osób, które w latach 2005–2017 zdecydowały się na zakup mieszkania. W ankiecie dominowały odpowiedzi osób mieszkających w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców – było to 89,04% wszystkich odpowiedzi, w związku z czym to one zostały poddane szczegółowej analizie.

2. Charakterystyka próby badawczej

Podstawę analizy stanowiły odpowiedzi 130 osób, w tym o wykształceniu średnim – 10,77% oraz wyższym – 89,23%. Wśród ankietowanych nie było osób o wykształceniu podstawowym, gimnazjalnym oraz zasadniczym zawodowym. Odpowiedzi kobiet stanowiły 63,85% zaś mężczyzn – 36,15%. Osoby w wieku od 22 do 60 lat udzieliły 97,69% odpowiedzi (w tym w wieku 22–30 lat – 40%, 31–45 lat – 53,08%

oraz 46–60 lat – 4,62%), dwóch ankietowanych było w wieku 18–21 lat – 1,54% odpowiedzi, a tylko jeden w wieku 61–75 lat – 0,77%. Nikt z ankietowanych nie był w wieku powyżej 75 lat.

Tabela 1
Lata, w których ankietowani zdecydowali się na zakup mieszkania

Lata	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
2005–2008	3	2,31
2009–2013	17	13,08
2014–2017	58	44,62
Po 2017 roku	52	40,00

Źródło: opracowanie własne – dane pozyskane z ankiety.

3. Prezentacja wyników badań

Dla 76,15% ankietowanych było to pierwsze mieszkanie własnościowe. Badani najczęściej zdecydowali się na zakup mieszkania w latach 2014–2018 – 84,62% osób. Na zakup mieszkania na kredyt, zdecydowało się 83,07% osób, zaś 16,93% osób kupiło mieszkanie za gotówkę. W ten sposób najczęściej były kupowane mieszkania o metrażu 51–100 m² – 54,55% odpowiedzi. Nieco częściej decydowały się na to kobiety – 52,63% odpowiedzi (wynik nie wyklucza kobiet posiadających wspólnotę majątkową).

Spośród ankietowanych jedynie 14,62% zdecydowało się na zakup nieruchomości jako inwestycję – pod wynajem, lub oczekując wzrostu wartości w czasie. Do tego celu najczęściej wybierano mieszkania o metrażu poniżej 50 m² – 52,63% odpowiedzi oraz mieszkania 51–100 m² – 47,37% odpowiedzi. Nikt z ankietowanych nie zdecydował się zainwestować środków w mieszkania powyżej 100 m². Podobne obserwacje poczynił również NBP, który w swoim raporcie zauważył, że na rynku nadal dominuje popyt na niewielkie metrażowo mieszkania (*Raport o sytuacji...* 2018). Takie są bowiem bardziej płynne jako inwestycje i dostępne dla szerszego grona klientów z racji niskiej ceny całkowitej. Na inwestycje w postaci mieszkania nieco częściej decydowały się kobiety – 52,63% odpowiedzi, te w wieku 31–45 lat stanowiły 50% (wynik nie wyklucza kobiet posiadających wspólnotę majątkową). Taki sam przedział wiekowy dominował wśród mężczyzn – 55,56% odpowiedzi.

Kluczowym aspektem dla ankietowanych była lokalizacja (odległość od pracy, dostęp do środków transportu) – dla 46,15% oraz cena – 41,54%. Otoczenie terenów zielonych wskazało 6,92% ankietowanych, zaś dostęp do infrastruktury – szkoły, żłobki, przedszkola, wybrało 5,38% osób.

W dalszej części pracy zostaną przeanalizowane preferencje ankietowanych z przedziału wiekowego 22–60 lat. Kategorie 18–21 oraz 61 lat i więcej nie będą wzięte pod uwagę ze względu na zbyt niską próbę – łącznie w tych kategoriach odpowiedzi udzieliły 3 osoby, co stanowi 2,31% ankietowanych.

a) Preferencje dotyczące metrażu mieszkania

Osoby w wieku 22–30 lat wybierały najczęściej mieszkania o metrażu 51–100 m² – było to 53,85% odpowiedzi, podobnie jak osoby wieku 31–45 lat – 66,67% odpowiedzi. W odróżnieniu od pozostałych kategorii wiekowych, wśród osób w wieku 46–60 lat najczęściej wybierane mieszkania miały poniżej 50 m² – 66,67% odpowiedzi.

Analizując odpowiedzi pod kątem wykształcenia, osoby o wykształceniu wyższym najczęściej decydowały się na mieszkania o metrażu 51–100 m² – 60,34% odpowiedzi. Osoby z wykształceniem średnim zaś wybierały mieszkania o metrażu poniżej 50 m² tak samo często, jak mieszkania o metrażu 51–100 m² – po 50% odpowiedzi.

b) Forma finansowania nieruchomości

Decydując się na zakup mieszkania, osoby w wieku 22–30 lat oraz 31–45 lat najczęściej nabywały mieszkania na kredyt – odpowiednio 80,77% oraz 89,86% odpowiedzi, zaś pozostali ankietowani kupowali za gotówkę. Na zakup mieszkania za gotówkę decydowało się z kolei więcej o 9 punktów procentowych (p. p.) osób należących do niższej grupy wieku. W przypadku osób z kolejnej kategorii wiekowej – 46–60 lat, gotówkę wybrało 33,33% ankietowanych, zaś kredyt 66,67% osób.

Finansowanie mieszkania na kredyt było najczęstszą formą, na którą decydowały się osoby z wykształceniem wyższym (84,48%). W przypadku osób z wykształceniem średnim, 28,57% ankietowanych kupiło je za gotówkę – ok. 13 p. p. więcej, niż w przypadku osób z wyższym wykształceniem, zaś 71,43% mieszkań zostało sfinansowanych kredytem.

c) Mieszkanie jako forma inwestycji

Na mieszkanie jako formę inwestycji zdecydowało się 13,46% osób w wieku 22–30 lat, 14,49% osób w wieku 31–45 lat oraz 16,67% osób w wieku 46–60 lat. Dostrzec można tu niewielką zależność, która świadczy o tym, że z wiekiem zmieniają się również preferencje dotyczące formy zakupu mieszkania – wraz z upływem lat, częściej decydujemy się na zakup mieszkania jako inwestycji. Różnice w tym przypadku są jednak niewielkie, w związku z czym jest to podstawa do dalszych badań. Odnosząc tę zależność do stale starzejącego się polskiego społeczeństwa, można założyć, że proporcje te będą się zmieniały w czasie na korzyść tej formy inwestycji. Osoby o wykształceniu średnim podobnie jak osoby o wykształceniu wyższym decydowały się na zakup mieszkania jako inwestycji – odpowiednio 14,29% i 14,66%.

W obliczu bardzo niskich stóp procentowych, a co za tym idzie niewielkiego oprocentowania lokat, zakup mieszkania jako inwestycji w obecnych realiach rynkowych wydaje się być wyborem dość zrozumiałym. Obecnie przeciętne oprocentowanie lokat 12-miesięcznych oscyluje w granicach 1,4–1,5%. Zgodnie z prognozą NBP inflacja w 2019 r. wyniesie 2,2% zaś w 2020 r. – 2,4% (Awi 2019), co oznacza, że realnie na lokatach klienci będą ponosić straty⁴. Wiele wskazuje, że ceny dóbr i usług w tym samym

⁴ Przy wyliczaniu realnego zysku z lokaty bierzemy pod uwagę obowiązujący w Polsce podatek od zysków kapitałowych oraz aktualny poziom inflacji.

czasie będą rosły szybciej niż zysk klienta z lokaty. Ostatni raz klienci banków mieli okazję osiągnąć realny zarobek na lokatach pod koniec 2016 r.

Według danych NBP w I kwartale 2018 r. za przeciętne mieszkanie z rynku wtórnego w dużych miastach w Polsce trzeba było zapłacić 6,6% więcej niż w tym samym okresie 2017 r. (Łaszek et al. 2018). Zgodnie z zestawieniem przygotowanym przez portal Rentier.io okazuje się, iż blisko połowa pierwszej 30. najbardziej dochodowych dzielnic zlokalizowana jest w Warszawie⁵. Od listopada 2017 do listopada 2018 r. średnia cena metra kwadratowego mieszkania sprzedanego w Warszawie wzrosła o 14,7% (Krasoń 2018). Jest to stopa zwrotu kilkukrotnie wyższa niż najlepsze oprocentowanie, jakie inwestor może otrzymać na standardowej lokacie bankowej. Inwestorzy dostrzegają w rynku nieruchomości pewną lokatę kapitału – 28% nabywców mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym traktuje to jako inwestycję (*Inwestycje w mieszkania...* 2019).

Jednak rynek nieruchomości, jak każdy inny, jest rynkiem, który wykazuje sporą koniunkturalność. Na jego sytuację wpływa wiele ukrytych, niemierzalnych lub trudno mierzalnych czynników, które potrafią kształtować cenę w danej chwili. Analizując sytuację cen nieruchomości, można dostrzec, że ulegają one znacznym zmianom w czasie. Na rynkach zdarzają się spadki cen o 30–40%, co jest sprawą zwyczajną. Zmiany te zdecydowanie trudniej przewidzieć niż w przypadku rynku papierów wartościowych czy rynku kredytowego. Rynek nieruchomości charakteryzuje się dużą kapitałochłonnością, wysokimi kosztami transakcji, małą przejrzystością oraz płynnością (w porównaniu do innych instrumentów finansowych), a także zwyczajem zawierania umów najmu na długi okres.

Heterogeniczność oraz brak przejrzystości rynku nieruchomości wpływa na asymetryczność dostępu do informacji oraz wysokie koszty jej pozyskania, a ponadto na wysokie ryzyko specyficzne nieruchomości. Żłudne przekonanie, że na inwestycji w nieruchomości nie można stracić, przyczyniło się do kryzysu finansowego na amerykańskim rynku nieruchomości, który rozpoczął się 15 września 2008 r., a za którego symboliczny początek uważa się upadek Lehman Brothers, jednego z największych banków inwestycyjnych świata. Sytuacja ta wywołała potężny kryzys zaufania, który trwał mniej więcej 4 lata i wpłynął wyjątkowo negatywnie na ceny mieszkań i domów w większości krajów świata (Rudke 2018). Rynek nieruchomości w Polsce potrzebował ponad dekady, aby wrócić do cen sprzed 2008 r. (Krasoń 2019).

d) Parametry, które wpłynęły na podjęcie decyzji

Inne ciekawe obserwacje można poczynić, analizując odpowiedzi dotyczące tego, na co ankietowani zwracali uwagę, decydując się na kupno mieszkania. Oka-

⁵ Rentier.io opracował zestawienie najbardziej dochodowych dzielnic miast 2018 r., na podstawie analizy 247 085 ofert, w tym 55 559 ogłoszeń cen najmu oraz 191 526 ogłoszeń cen zakupu mieszkań dostępnych w 125 dzielnicach ośmiu miast Polski. Stopy zwrotu z inwestycji, tzw. ROI, prezentowane w powyższym opracowaniu są wartościami brutto. Analiza dotyczyła mieszkań o powierzchni 44–55 metrów kwadratowych, tj. lokali najczęściej występujących w ogłoszeniach internetowych w okresie od 1 stycznia do 20 grudnia 2018 r.

zuje się, że dla osób z wykształceniem średnim oraz wyższym kluczowe znaczenie miały te same parametry, czyli lokalizacja (odległość od pracy, dostęp do środków transportu) – analogicznie 57,14% i 44,83% odpowiedzi, a następnie cena – analogicznie 42,86% i 41,38%. Dostęp do infrastruktury – szkoły, żłobki, przedszkola oraz otoczenie terenów zielonych, dla osób o wykształceniu średnim nie miał żadnego znaczenia, zaś w przypadku osób o wykształceniu wyższym, był on zdecydowanie mniej istotny niż pozostałe opcje (dostęp do infrastruktury – 6,03%, otoczenie terenów zielonych – 7,76%).

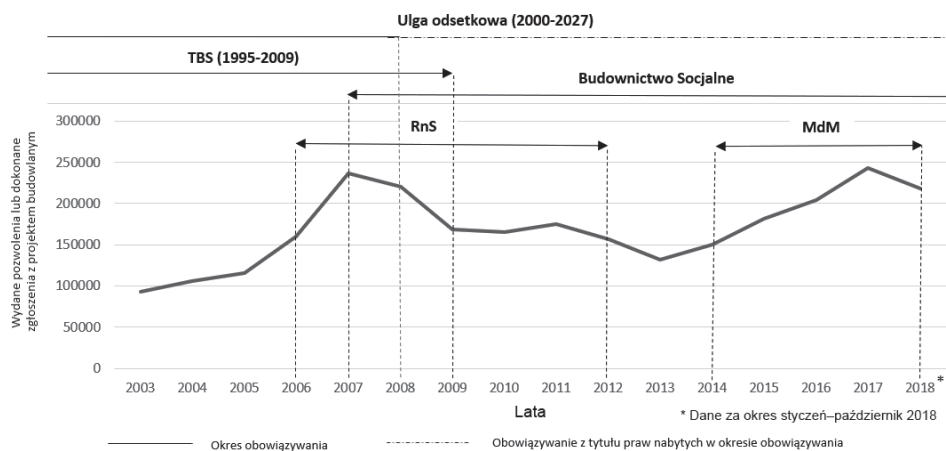
Dokonując analizy pod kątem wieku, dla ankietowanych w wieku 22–30 lat kluczowe znaczenie przy zakupie mieszkania, w odróżnieniu od pozostałych grup wiekowych, miała cena – 51,92% oraz lokalizacja (odległość od pracy, dostęp do środków transportu) – 40,38% odpowiedzi (dostęp do infrastruktury – 1,92%, otoczenie terenów zielonych – 5,77% odpowiedzi). W przypadku ankietowanych w wieku 31–45 lat najważniejszym argumentem, który decydował o kupnie mieszkania okazała się lokalizacja (odległość od pracy, dostęp do środków transportu) – 47,83% oraz cena – 36,23% odpowiedzi (dostęp do infrastruktury – 7,25%, otoczenie terenów zielonych – 8,7% odpowiedzi). Co ciekawe, w przypadku osób w wieku 46–60 lat, cena była zdecydowanie mniej istotna przy zakupie mieszkania, niż w przypadku pozostałych kategorii wiekowych – 16,67% odpowiedzi. Kluczową rolę odegrała w tym przypadku lokalizacja (odległość od pracy, dostęp do środków transportu) – 66,67% odpowiedzi (dostęp do infrastruktury – 16,67%, otoczenie terenów zielonych – nie miało tu żadnego znaczenia).

Informacja ta wydaje się być o tyle istotna, o ile polskie społeczeństwo będzie się nadal starzeć. Od 1997 r. obserwujemy powolny (z niewielkimi fluktuacjami), ale systematyczny spadek liczby ludności, mimo wydłużającej się średniej długości życia. Dotychczasowe dane pokazują, że udział osób starszych w całej populacji będzie się zwiększał – według GUS mediana wieku Polaków wynosi 40 lat, zaś około 2040 r. przekroczy 50 lat. Wzrasta liczba osób najstarszych – powyżej 80. roku życia, a więc w największym stopniu wymagających opieki. Dotąd ta grupa wiekowa była niezauważana przez deweloperów i inwestorów. Okazuje się, że starzejące się społeczeństwo w Polsce jest szansą i okazją do dostarczenia produktu mieszkaniowego, który będzie spełniał specyficzne potrzeby tej grupy wiekowej, gdyż część mieszkań w miastach pozbawiona jest wind, a domy jednorodzinne na terenach wiejskich, mogą nie spełniać innych oczekiwań osób starszych – m.in. przez znaczną odległość do ośrodków miejskich. Seniorzy są grupą wiekową o sporych możliwościach zakupowych, dla których cena nie jest kluczowym argumentem. Mieszkania i osiedla dedykowane osobom starszym to nowy, ale obiecujący segment rynku nieruchomości w Polsce.

Ważnym powodem, nie ujętym w ankiecie, a który mógł wpłynąć na ograniczenie zakupu mieszkania przez ankietowanych, były wyczerpujące się środki na dopłaty w ramach rządowych programów m.in.: „Mieszkanie dla Młodych” (MdM), realizowany w latach 2014–2018, „Rodzina na Swoim” (RnS), w latach 2006–2012, Program bu-

downictwa socjalnego, który funkcjonuje od 2007 r., a także wcześniejszy (1995–2009) Program społecznych mieszkań czynszowych – TBS⁶.

Poniższy wykres prezentuje programy wspierania budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2003–2018 oraz ich wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych. W latach 2007–2013 mamy do czynienia z wyraźnym spadkiem wydawanych pozwoleń lub dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym, spowodowanym głównie ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym na rynkach finansowych i bankowych. Zaś lata 2013–2018 charakteryzują się wyraźnym ożywieniem w budownictwie mieszkaniowym, m.in. dzięki wsparciu programu „Mieszkanie dla Młodych”.



Ryc. 2. Programy wspierania budownictwa mieszkaniowego w Polsce i ich wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych (wydane pozwolenia lub dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym) w latach 2003–2018

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS – Budownictwo mieszkaniowe w Polsce pobrane ze strony <http://stat.gov.pl>.

4. Wnioski z badań

Analiza oczekiwań i preferencji klientów dotyczących rynku mieszkaniowego jest procesem złożonym ze względu na konieczność jednoczesnego uwzględnienia wielu czynników związanych ze stanem infrastruktury mieszkaniowej. Wielowymiarowość przeprowadzonych badań uwzględnia analizę oczekiwań klientów pod względem ich płci, wykształcenia, wieku, formy finansowania, preferencji społeczno-ekonomicznych, oraz czynników decyzyjnych, na podstawie których badani decydowali się na zakup mieszkania. Przeprowadzone badania pozwoliły zaobserwować znaczne dysproporcje między poszczególnymi grupami. W wielu przypadkach ankietowani dokonywali

⁶ Sektor finansowy ma wpływ na wycenę wartości nieruchomości oraz zapewnia mu płynność m.in. decydując się na jego finansowanie.

zakupu mieszkania, kierując się różnymi kryteriami. Mimo to można było zauważyć pewne wspólne cechy (co zasygnalizowano powyżej). Samo badanie może stanowić podstawę do przyjęcia określonych działań przez podmioty instytucjonalne oraz deweloperów, planujących inwestycje mieszkaniowe. Może być punktem wyjścia do tego, aby efektywniej przygotować ofertę pod faktyczne oczekiwania potencjalnych klientów poszukujących mieszkań w dużych miastach w Polsce.

Niezależnie jednak od tego, należy pamiętać, że preferencje i oczekiwania klientów rynku mieszkaniowego są zmienne. Rynek nieruchomości mieszkaniowych wyróżnia się spośród innych rynków sposobem zachowywania. W długim okresie determinowany jest głównie przez popyt, który określany jest przez czynniki fundamentalne. W przypadku krótkiego okresu, rynek zmagają się z zewnętrznymi szokami popytowymi, które zmuszają do uruchamiania mechanizmu krótkookresowych dostosowań. Na końcowe decyzje dotyczące rynku mieszkań może mieć również wpływ aktualna sytuacja gospodarcza, a także interwencjonalizm państwowy w postaci programów wspierających zakup nieruchomości.

Bibliografia

- Awi. 2019. *Jak rosnąć będzie PKB i inflacja w 2019 roku? Raport NBP*. Dostęp: 11.01.2019. <https://alebank.pl/jak-rosnac-bedzie-pkb-i-inflacja-w-2019-roku-raport-nbp/>.
- Batóg, Barbara i Iwona Forys. 2011. Modele logitowe w analizie transakcji na warszawskim rynku mieszkaniowym. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(3).
- Budownictwo mieszkaniowe w Polsce – Styczeń 2019 r.* Dostęp: 23.05.2019. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/>.
- Chmielewska, Iza, Grzegorz Dobroczek i Adam Panuciak. 2018. *Obywatele Ukrainy pracujący w Polsce – raport z badania*. Dostęp: 12.03.2019. https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2018/obywatele-Ukrainy-pracujacy-w-Polsce-raport.pdf.
- Gawron, Henryk. 2009. *Analiza rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Główska, Gabriel. 2010. *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej.
- Gospodarka mieszkaniowa w 2017 roku*. 2018. Dostęp: 10.03.2019 https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/14/1/1/gospodarka_mieszkaniowa_w_2017_roku.pdf.
- Gotowska, Małgorzata. 2011. Grupowanie województw metodą analizy skupień na podstawie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(3).
- Groeger, Lidia. 2016. *Programy wspierania budownictwa mieszkaniowego w Polsce i ich wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych*. Łódź: Uniwersytet Łódzki.
- Ile mieszkań brakuje w Polsce?* Raport Heritage Real Estate. Dostęp: 4.05.2019. <https://heritagere.pl/hre-tt-raport-ile-mieszkan-brakuje-w-polsce/>.
- Inwestycje w mieszkania nadal na topie*. Metrohouse Franchise S.A. Dostęp: 3.03.2019. <https://metrohouse.pl/news-inwestycje-w-mieszkania-nadal-na-topie>.
- Jajuga, Krzysztof. 2010. *Instrumenty finansowe zabezpieczone hipotecznie*. W: *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. Anna Szelągowska. Warszawa: CeDeWu.pl.
- Krasoń, Marcin. 2018. *Kilkunastoprocentowe wzrosty cen mieszkań*. Dostęp: 11.01.2019. <https://homebroker.pl/blog/2018/11/kilkunastoprocentowe-wzrosty-cen-mieszkan/>.
- Krasoń, Marcin. 2019. *W 2018 r. mieszkania w Polsce podrożały o prawie 15 proc.* Dostęp: 3.02.2019. <https://homebroker.pl/blog/2019/01/2018-r-mieszkania-polsce-podrozaly-o-prawie-15-proc/>.

- Kuryj-Wysocka, Oksana i Radosław Wiśniewski. 2012. Wskaźniki zmian cen nieruchomości – znaczenie i funkcje. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20(2).
- Liszewski, Stanisław. 2008. Formy i struktury przestrzenne wielkich skupisk miejskich. W: *Geografia urbanistyczna. Podręcznik akademicki*, red. Stanisław Liszewski, 187–233. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Ludwiczak, Piotr. 2018. *Wpływ imigrantów z Ukrainy na rynek mieszkaniowy w Polsce*. Dostęp: 11.01.2019. <https://michaelstrom.pl/raporty-i-analizy/artykuly/210/Wplyw-imigrantow-z-Ukrainy-na-rynek-mieszkaniowy-w-Polsce>.
- Łaszek, Jacek, Krzysztof Olszewski i Hanna Augustyniak. 2017. Model popytu mieszkaniowego – analiza od strony właścicieli, właścicieli – inwestorów i inwestorów, *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 2.
- Łaszek, Jacek et al. 2018. *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2018 r.* Dostęp: 7.04.2019. https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2018.pdf.
- Newsletter kredytowy BIK. Grudzień 2018 r.* Dostęp: 12.05.2019. <https://media.bik.pl/publikacje/att/1372451>.
- Nykiel, Lechosław. 2006. Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiotu finansowania. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 14(1).
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*. AMRON-SARFiN, 34. Dostęp: 4.05.2019. https://www.zbp.pl/getmedia/24fb59a6-164b-4e93-a315-716b1a4f6413/Amron_Raport_4_17_PL_skrot_180227ver2.
- Palicki, Sławomir i Łukasz Strączkowski. 2018. Preferencje i potrzeby potencjalnych nabywców w segmencie premium poznańskiego rynku mieszkaniowego. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1.
- Prognoza ludności gmin na lata 2017–2030*. Dostęp: 4.06.2019. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-gmin-na-lata-2017-2030-opracowanie-eksperymentalne,10,1.html>.
- Pogorzelski, Karol. 2018. *Finansowy Barometr ING. Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2018*. Dostęp: 2.04.2019. <https://www.ing.pl/aktualnosci/finansowy-barometr-ing#tabelaraporty=2>.
- Raport Hypostat 2018*. Dostęp: 11.03.2019. <https://hypo.org/ecbc/publications/hypostat/>.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r.* 2018. Dostęp: 7.08.2019. https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2017.pdf.
- Rynek mieszkaniowy w Polsce – Czerwiec 2017 r.* Raport CBRE. Dostęp: 2.03.2019. <https://www.cbre.pl/pl-pl/raporty>.
- Rudke, Maciej. 2018. *Dekadę po upadku Lehman Brothers ceny znowu są rekordowe*. Dostęp: 3.01.2019. <https://www.parkiet.com/Nieruchomosci/309149896-Dekade-po-upadku-Lehman-Brothers-ceny-znowu-sa-rekordowe.html>.
- Turek, Bartosz. 2018. *Zdolność kredytowa pozwala kupić nawet 180 metrów mieszkania*. Dostęp: 4.02.2019. <https://www.wirtualnemedial.pl/artykul/jak-jest-zdolnosc-kredytowa-polakow-ile-metrow-mieszkania-mozna-kupic>.
- Żelazowski, Konrad. 2018. Konwergencja na regionalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce. *Ekonomia XXI Wieku*, 19.