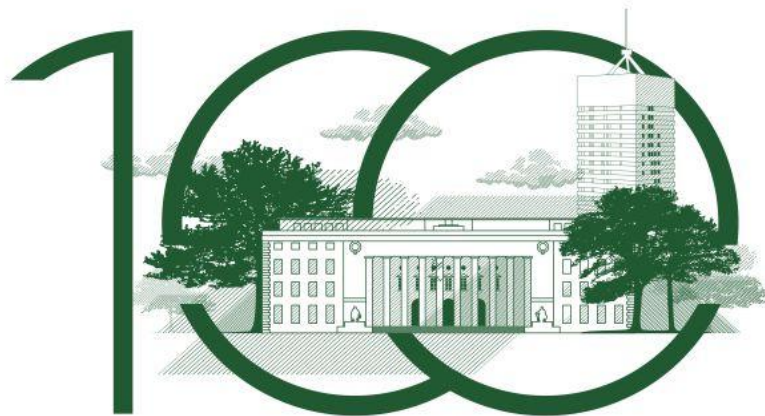


POPYT MIESZKANIOWY A DOCHODY LUDNOŚCI - STUDIUM EMPIRYCZNE DLA MIAST WOJEWÓDZKICH W POLSCE

dr hab. inż. Piotr Bartkowiak, prof. UEP

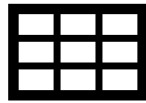
dr Maciej Koszel

dr Łukasz Strączkowski





ocena zmian popytu mieszkaniowego w kontekście zmian dochodów ludności



dane ilościowe - transakcje mieszkaniowe i wynagrodzenia, gromadzone systematycznie przez Główny Urząd Statystyczny (GUS)



lata 2010-2023, jest podyktowany dostępnością danych; w chwili dokonywania analizy były to najświeższe dane



miasta wojewódzkie Polski



formuła M. Czerniewskiej, stosowana dla szeregów czasowych >2 , uwzględniająca logarytmowanie danych



wykresy z wynikami



Mieszkania jako nieruchomości

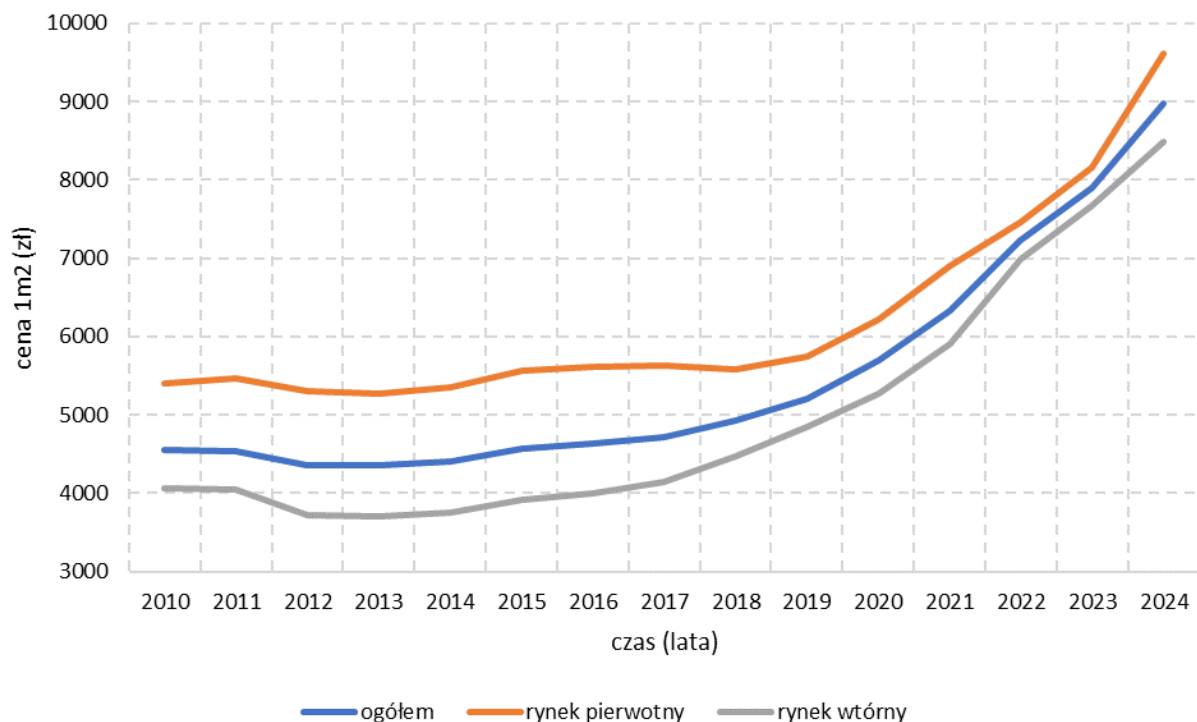
- różnorodne, trwałe, immobilne
- drogie, mało płynne, deficytowe
- zaspokajają potrzeby niższe i wyższe
- stanowią istotny składnik majątku ludzi



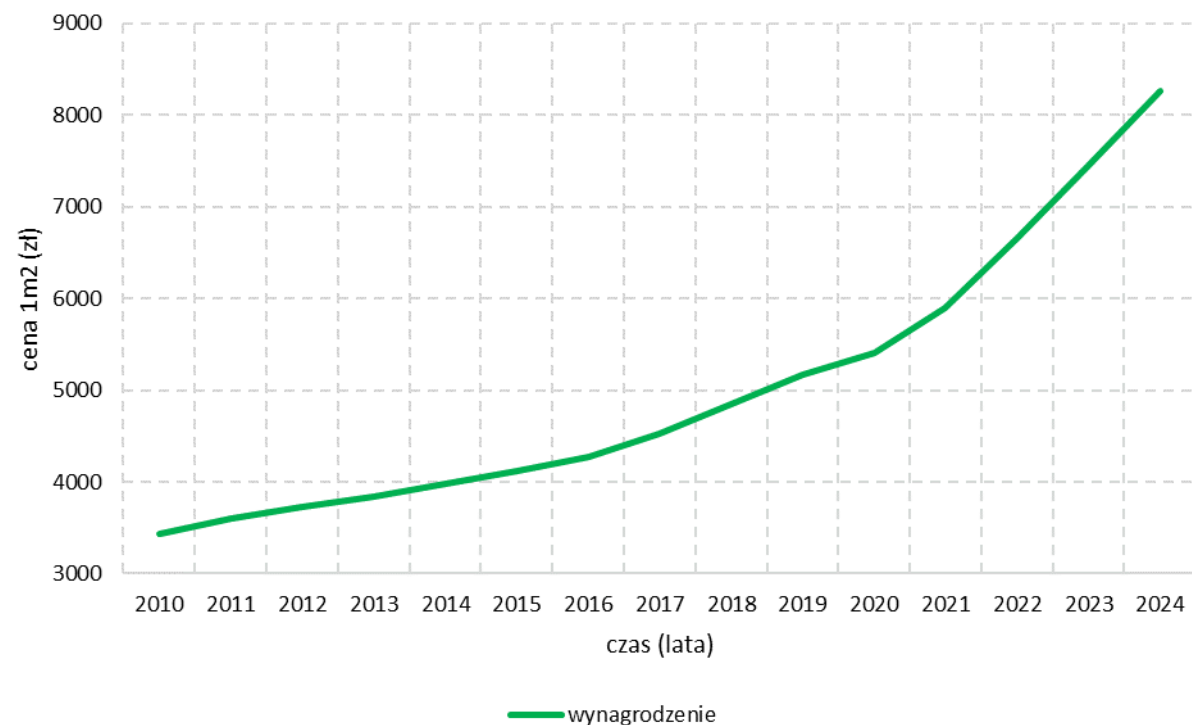
Rynek mieszkaniowy

- lokalny, zależny od miejscowych trendów
- złożony /pierwotny, wtórny, sprzedaży, najmu/
- ze stałą podażą w krótkim czasie
- z długim cyklem budowy

Przeciętne: cena 1m² mieszkania i wynagrodzenie

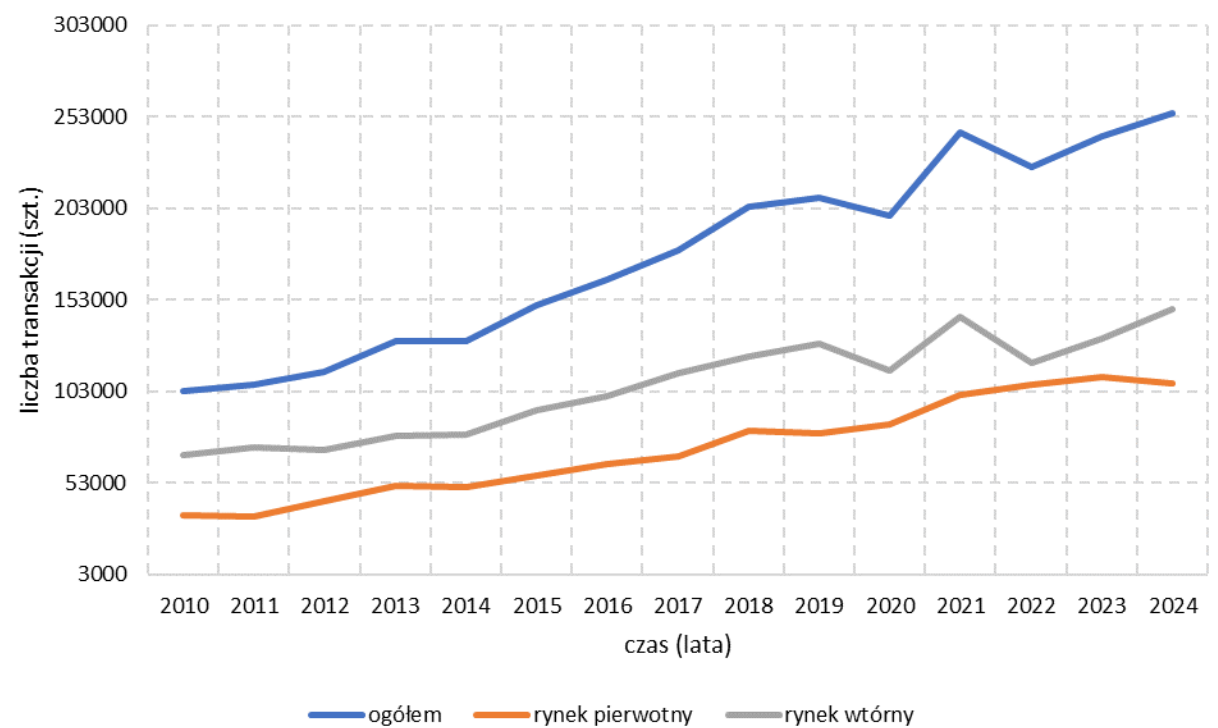


ceny mieszkań są zróżnicowane przestrzennie
- najwyższe są w największych miastach

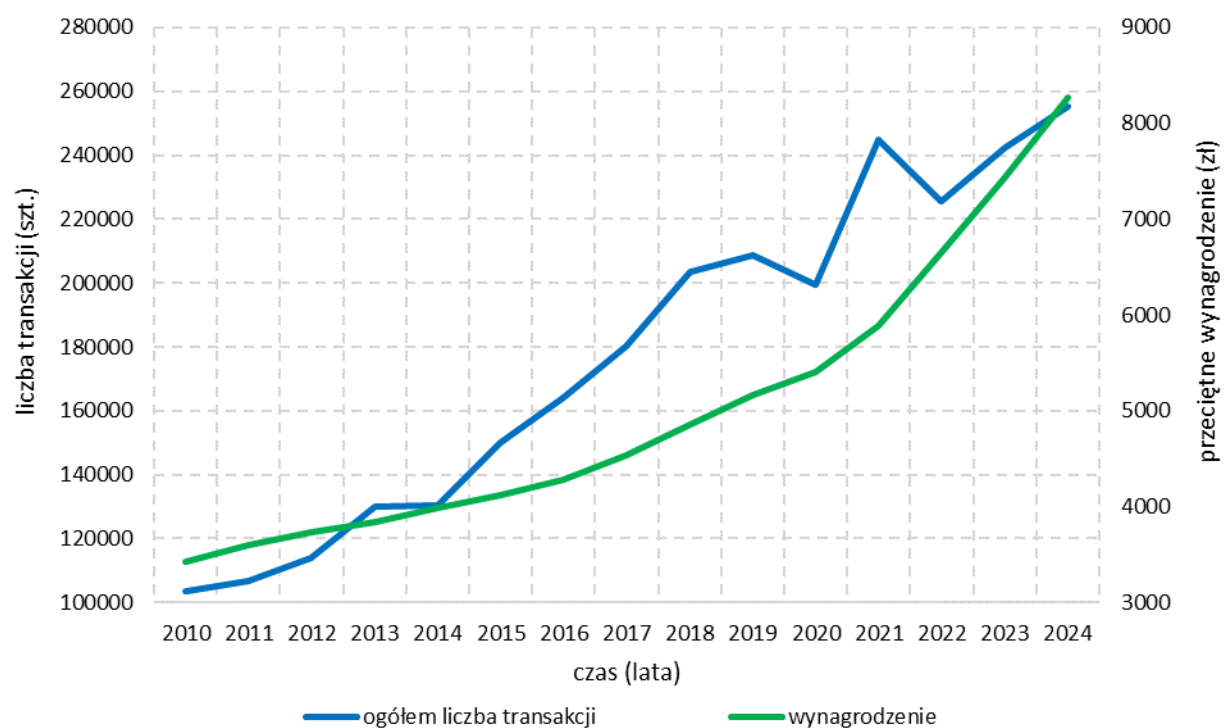


wynagrodzenia są zróżnicowane przestrzennie
- najwyższe są w największych miastach

Liczba transakcji i wynagrodzenie



liczba transakcji jest zróżnicowana przestrzennie
- największa jest w największych miastach



liczba transakcji i wynagrodzenia



silne zróżnicowanie wskaźnika dochodowej elastyczności popytu

uwarunkowanie kontekstem i zakresem prowadzonych badań, specyfiką lokalnego rynku mieszkaniowego, sytuacją społeczno-ekonomiczną, dostępnymi danymi, badanymi segmentami, czy wreszcie występowaniem innych czynników oddziałujących na popyt mieszkaniowy

trudność z uzyskaniem danych

brak szczegółowych danych na poziomie lokalnego rynku mieszkaniowego utrudnia precyzyjne oszacowanie elastyczności, opóźnienia występujące między momentem ustalenia ceny a jej ewidencją

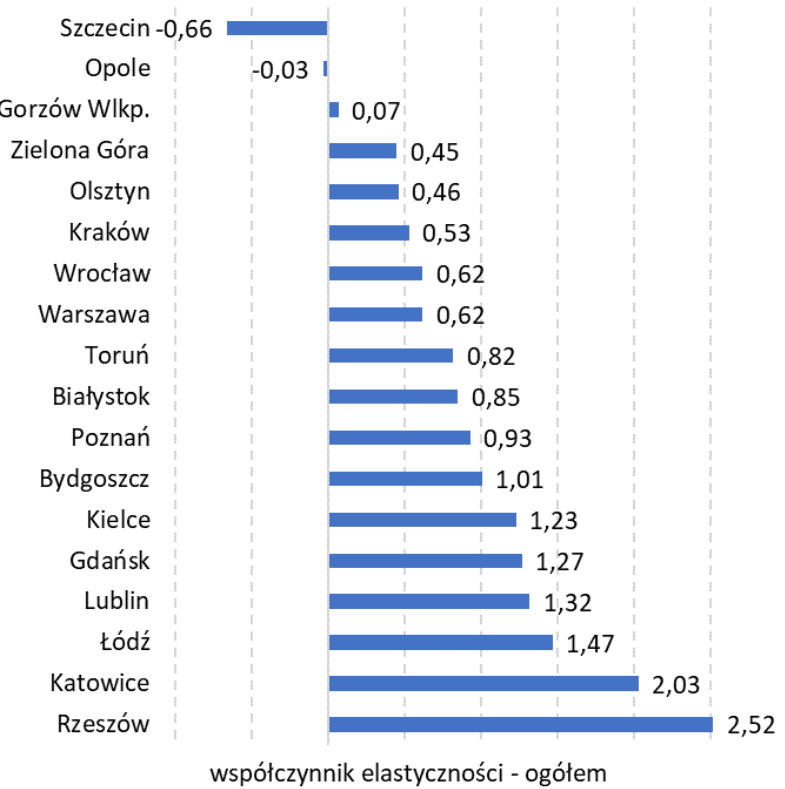
wielość czynników determinujących popyt mieszkaniowy

nie tylko wysokość dochodów konsumentów, ale również wysokość stóp procentowych, polityka mieszkaniowa, dostępność kredytów hipotecznych, czy zmiany demograficzne. Wskazane zmienne mogą wpływać na popyt mieszkaniowy niezależnie od dochodów

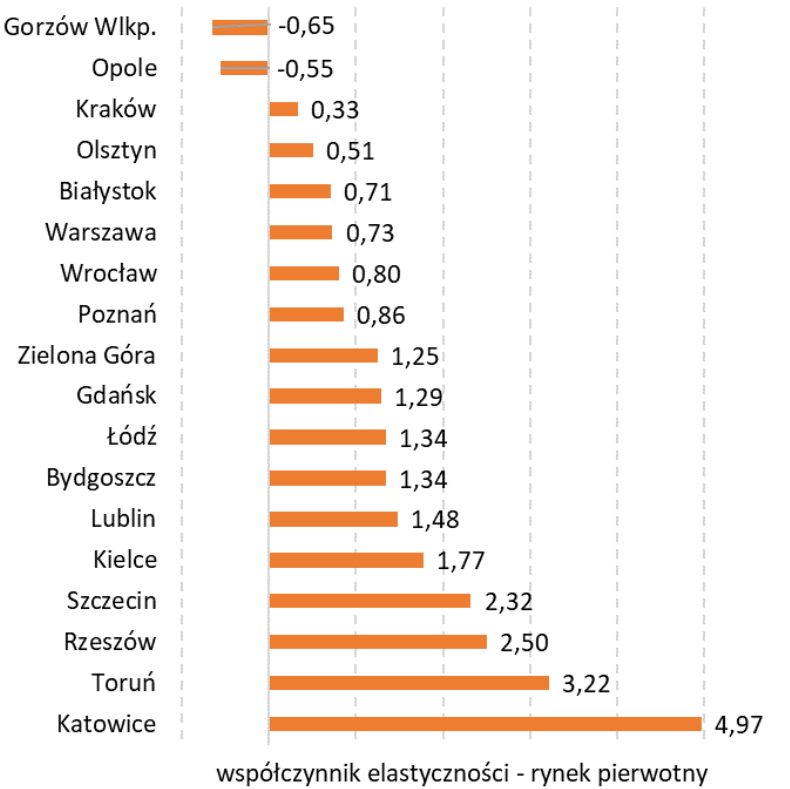
podwójne postrzeganie mieszkania

mieszkanie jako dobro zaspokajające potrzebę mieszkaniową i jako źródło zarobku. Ograniczeniem jest również występowanie efektu spekulacyjnego – wzrost cen mieszkań może być napędzany nie tylko poprzez wzrost dochodów konsumentów, ale także przez oczekiwania inwestorów, co dodatkowo komplikuje analizę.

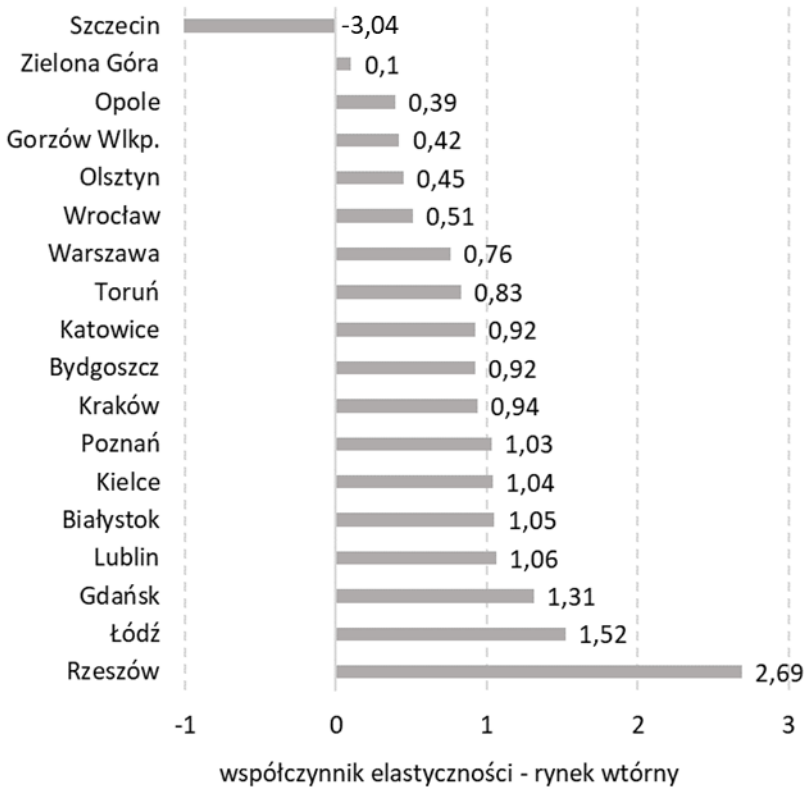
Rezultaty badania



średnia ogółem 0,86



średnia ogółem 1,35



średnia ogółem 0,72

1. współczynniki elastyczności dochodowej popytu znacznie różnią się w zależności od miasta – najwyższą wartość uzyskano w przypadku Rzeszowa (2,52), najniższą w Szczecinie (-0,66)
2. współczynniki znacznie różnią się w zależności od rodzaju rynku, choć nie zaobserwowano prawidłowości, w myśl której we wszystkich miastach wartości współczynników są wyższe na rynku pierwotnym – np. w przypadku Krakowa czy Warszawy wyższe są na rynku wtórnym
3. nie można z całą stanowczością powiedzieć, że popyt na mieszkania nie zmienia się znacząco względem dochodów, bowiem zależne jest to od miasta
4. niektóre z obliczonych współczynników zastanawiają – tak jest w przypadku Szczecina. Tu współczynnik dla rynku ogółem osiągnął wartość -0,66. Warto jednak zauważyć, że w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego dla lat 2020-2023 wskazuje się znacząco mniejszą liczbę transakcji niż dla lat wcześniejszych.

Dlaczego jeszcze trudno zinterpretować wyniki

ze względu na charakter dobra - w miarę wzrostu dochodu konsumenci nie zwiększają silnie ilości dobra (przy niższych dochodach zaspokajają tę potrzebę np. przez najem, przy wyższych dochodach nie kupują od razu kilku kolejnych lokali)

ze względu na złożoność zachowania konsumentów – młodszy konsumenci (studenci, młode rodziny) zapewne mogą wykazywać nieco wyższą elastyczność, ale starsi już nie. Efekt ogólny jest więc niewielki

ze względu na fakt, że wzrost dochodu często powoduje - nie zwiększanie liczby posiadanych mieszkań, a wzrost jakości zamieszkiwania (remont, lepsza jakość wykończenia, unowocześnienie). To zaś oznacza, że zmiana dochodu wpływa raczej na strukturę wydatków mieszkaniowych

na popyt mieszkaniowy nie wpływają tylko dochody. Skoro wzrost dochodów często nie wpływa na liczbę posiadanych mieszkań, tzn., że popyt reaguje raczej na zmiany cen, dostępność kredytów mieszkaniowych, programy mieszkaniowe

POPYT MIESZKANIOWY A DOCHODY LUDNOŚCI - STUDIUM EMPIRYCZNE DLA MIAST WOJEWÓDZKICH W POLSCE

dr hab. inż. Piotr Bartkowiak, prof. UEP, email: Piotr.Bartkowiak@ue.poznan.pl

dr Maciej Koszel, email: Maciej.Koszel@ue.poznan.pl

dr Łukasz Strączkowski, email: Lukasz.Straczkowski@ue.poznan.pl

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Instytut Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań

