

Kamil Roman

Uniwersytet Marii-Curie Skłodowskiej

Damian Sawczuk

Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach

Studenckie Koło Ekonomiczne UPH

Zarządzanie rynkiem nieruchomości a preferencje mieszkaniowe studentów i absolwentów UPH w Siedlcach¹

Management of the real estate market and housing preferences of students and graduates of UPH in Siedlce

Streszczenie: *Celem niniejszej publikacji jest przedstawienie preferencji mieszkaniowych studentów i absolwentów Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach. Część teoretyczna artykułu zawiera informacje dotyczące wybranych zachowań na rynku nieruchomości. Kolejna część, badawcza, prezentuje wyniki przeprowadzonej wśród studentów i absolwentów siedleckiej uczelni ankiety. Głównym zadaniem artykułu jest ocena dostosowania siedleckiego rynku nieruchomości do potrzeb studentów.*

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, studenci, mieszkania

Abstract: *The aim of this publication is to learn the preferences of residential Students and Graduates of the University of Natural Sciences and Humanities in Siedlce. The theoretical part of article contains information about behaviors on real estate market. Next, the research part presents the results of surveys and conducted among students and alumni Siedlce University. The main purpose of the article is rating of adjusting Siedlecki real estate market to needs of the students.*

Keywords: the real estate market, students, housing

Wstęp

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce był bezpośrednio związany z upadkiem gospodarki centralnie planowanej i przejściem na ustrój kapitalistyczny. Dzięki obaleniu poprzedniego ustroju i wprowadzeniu reform gospodarczych możliwe było „uwolnienie” rynku mieszkań. Na rozwój rynku nieruchomości ogromny wpływ ma zachowanie poszczególnych jednostek na rynku. To właśnie ludzie poprzez swoje wybory mogą oddziaływać na rozwój danej branży, wpływać na podaż, jak również kształtować popyt.

¹ Artykuł napisany pod opieką naukową dr Agaty Marcysiak.

Z tego też powodu kluczowy cel prowadzenia badania w obszarze zarządzania rynkiem nieruchomości powinien dotyczyć²:

- badań nad kształtowaniem się upodobań i gustów klientów,
- zdarzeń, które oddziałują na dokonywanie wyboru przez konsumentów,
- oddziaływania trendów, mody oraz innych, niemających uzasadnienia ekonomicznego zachowań.

Preferencje mieszkaniowe osób na rynku nieruchomości zależą w dużej mierze od pozycji danego podmiotu na rynku. W miastach akademickich dużą rolę w kształtowaniu się rynku nieruchomości odgrywają studenci. W Siedlcach w roku akademickim 2014/2015 na Uniwersytecie Przyrodniczo-Humanistycznym liczba studentów wynosiła 7805, a na prywatnej uczelni Collegium Mazovia około 1700³. Jest to znaczna liczba przy blisko 77-tysięcznej populacji miasta⁴. Ponieważ studenci mają wpływ na popyt na siedleckim rynku nieruchomości, poznanie ich preferencji może umożliwić lepsze zarządzanie tym rynkiem w mieście. Żacy przybywający do ośrodków akademickich z pobliskich wsi i miasteczek mają niewygórowane wymagania co do standardu i wyposażenia mieszkania⁵. Głównym kryterium wyboru lokalu przez studentów jest przede wszystkim cena, a także odległość od mieszkania do miejsca, w którym odbywają się zajęcia dydaktyczne.

Studenci są specyficzną grupą osób, charakteryzującą się zazwyczaj niskimi dochodami. Wybierając mieszkanie, przeważnie decydują się na kompromis między ceną za wynajem a oferowanym standardem. Często przekłada się to także na odległość mieszkania od uczelni. Związane jest to z faktem, iż osoby o podobnym statusie społeczno-materialnym mają tendencje do skupiania się w pewnych dzielnicach miejskich⁶. Aby odpowiednio zarządzać rynkiem nieruchomości w danym mieście, konieczne jest poznanie preferencji mieszkaniowych jego mieszkańców. Kolejna część artykułu zawiera zestawienie wyników przeprowadzonych badań dotyczących preferencji na siedleckim rynku nieruchomości. Jako grupę badawczą wybrano studentów miejscowych uczelni. Głównym powodem tego wyboru są ich charakterystyczne potrzeby mieszkaniowe, jak również duży udział w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców Siedlec.

Metodyka przeprowadzonych badań

Do przeprowadzenia badań dotyczących preferencji mieszkaniowych studentów siedleckich uczelni wykorzystano kwestionariusz, który został poprawnie wypełniony przez 47 respondentów.

² M. Głuszak, *Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie” 2006, nr 703, s. 29.

³ <http://wasza-uczelnia.pl/uniwersytet-przyrodniczo-humanistyczny-w-siedlcach>.

⁴ http://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portrety_miast/miasto_siedlce.pdf.

⁵ T. Skotarczak, M.J. Nowak, *Preferencje mieszkaniowe kandydatów na studia oraz studentów pierwszego roku Akademii Rolniczej w Szczecinie*, „Folia Pomeranae Universitatis Technologiae Stetinensis seria OECONOMICA” 2010, nr 58, s. 71.

⁶ M. Wilkocka, *Mieszkanie w analizach socjologicznych [w:] Miejsca, mieszkania, dzielnice. Szczecin i wybrane miejscowości województwa zachodniopomorskiego w badaniach młodych socjologów*, M. Kowalewski (red.), Zapol, Szczecin 2012, s. 175.

Uzyskane wypowiedzi poddano weryfikacji przy użyciu metody wywiadu bezpośredniego oraz analizy literatury przedmiotu. Otrzymane wyniki porównano również z informacjami pozyskanymi od firm oraz osób fizycznych wynajmujących mieszkania studentom.

Wyniki przeprowadzonych badań

Pierwszą kwestią, która została ujęta w przeprowadzonym badaniu, była aktualna forma uczestnictwa respondentów w rynku nieruchomości. Wśród badanych respondentów największy odsetek stanowiły osoby mieszkające u rodziców (46,81%). Duża grupa osób aktualnie wynajmowała mieszkania od osób trzecich (29,79%). Jedynie 19,15% posiadało mieszkanie na własność.

Analizując powyższe wyniki, można stwierdzić, iż nieliczne grono absolwentów i studentów UPH w Siedlcach posiada własne mieszkanie. Większość z tych osób nadal mieszka u rodziców bądź wynajmuje mieszkanie lub pokój.

W następnej kolejności zapytano respondentów, czy planują w okresie najbliższych 2-3 lat dokonać zakupu mieszkania. 12 ankietowanych stwierdziło, iż w najbliższej przyszłości ma zamiar dokonać zakupu mieszkania (25,53%), zaś reszta (74,47%) nie ma jeszcze w tej sprawie sprecyzowanych planów.

Respondenci, którzy zadeklarowali chęć zakupu mieszkania, wymienili, iż jest to związane głównie z:

- chęcią usamodzielnienia się,
- zmianą miejsca pracy i nauki,
- chęcią przeprowadzki do innego miasta,
- założeniem rodziny.

Przedstawione odpowiedzi wskazują, że główny motyw towarzyszący zakupowi mieszkania to chęć ustabilizowania swojej sytuacji życiowej związanej z założeniem rodziny. Drugi – to potrzeba usamodzielnienia się i zmiana miejsca zamieszkania związana z nową pracą lub miejscem nauki. Część badanych osób wskazała także na korzyści ekonomiczne wynikające z zakupu mieszkania, które można uzyskać w dłuższej perspektywie czasu. W opinii respondentów korzystniejszy wydaje się zakup własnego mieszkania na kredyt niż jego wynajem. W celu zweryfikowania tego poglądu autor dokonał analizy porównawczej kosztów wynikających z zakupu mieszkania, korzystając z kredytu hipotecznego, a także jego wynajmu. Jako okres wynajmu oraz czas trwania kredytu przyjęto 30 lat. Jako przykładową nieruchomość wybrano trzypokojowe mieszkanie na rynku wtórnym, znajdujące się przy ulicy Bolesława Chrobrego. Jego powierzchnia wynosi 48 m², koszt zakupu 200 000 zł, a koszt wynajmu 1200 zł.

Przy zaciąganiu kredytu hipotecznego obecne przepisy zobowiązują kredytobiorcę do posiadania 25% wkładu własnego do kupowanej nieruchomości. W przypadku wybranej nieruchomości byłaby to kwota 50 tys. zł, co umożliwiłoby wzięcie kredytu na kwotę 150 tys. zł. Średnia prognozowana rata kredytu wyniosłaby wtedy 675,24 zł, a łączny koszt kredytu 243 tys. zł⁷. W przypadku wynajmu tego mieszkania na okres 30 lat łączny koszt wyniesie 432 tys. zł. Przedstawione obliczenia pozytywnie zweryfikowały pogląd respondentów. Z punktu widzenia

⁷ <http://www.kalkulator.pl/kredyt-hipoteczny>

ekonomii bardziej korzystny jest zakup mieszkania z kredytem hipotecznym niż jego wynajem. Należy jednak dodać, że powyższa kalkulacja ma charakter orientacyjny i nie uwzględnia szeregu zmiennych, takich jak inflacja, stopy procentowe, czy też kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynku, które z biegiem lat trzeba ponosić. Podczas wynajmu mieszkania tego typu koszty zazwyczaj pokrywa wynajmujący, pomijając sytuacje, w których dochodzi do uszkodzenia z winy lokatora.

W opinii respondentów główne bariery uniemożliwiające zakup własnego mieszkania to:

- brak odpowiednich środków finansowych,
- trudności z uzyskaniem kredytu bankowego,
- brak stałego zatrudnienia.

Zakup mieszkania to kosztowny wydatek, który trudno jest sfinansować w całości ze środków własnych. Z tego też powodu zapytano respondentów, w jaki sposób chcą zrealizować zakup mieszkania.

Tabela 1. Główne źródło finansowania zakupu mieszkania

Metoda finansowania	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
Środki własne	17	36,17%
Kredyt	23	48,94%
Pieniądze od rodziców	3	6,38%
Spadek	1	2,13%
Inne źródła	3	6,38%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli 1 można zaobserwować fakt, że większość ankietowanych planuje sfinansować zakup mieszkania, wykorzystując kredyt bankowy (48,94%) lub własne środki (36,17%).

Wybór odpowiedniego lokum wydaje się rzeczą skomplikowaną i czasochłonną. W przypadku chęci zakupu własnych czterech kątów warto wcześniej dokonać wstępnej analizy ofert sprzedaży kilku mieszkań znajdujących się w wybranej przez kupującego lokalizacji i porównać je z sobą.

W tabeli 2 wymieniono główne źródła informacji o ofertach mieszkaniowych, z których korzystają respondenci w Siedlcach.

Tabela 2. Źródło informacji o ofercie mieszkaniowej w Siedlcach

Kanał informacyjny	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
Lokalna prasa	5	10,64%
Telewizja	1	2,13%
Znajomi	4	8,51%
Internet	22	46,81%
Serwisy ogłoszeniowe (OLX, Allegro)	15	31,91%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Wyniki przedstawione w tabeli 2 wskazują, iż badani respondenci czerpią swoją wiedzę o dostępnych mieszkaniach głównie z Internetu i wyspecjalizowanych portali ogłoszeniowych. Oznacza to, że rzadziej wykorzystywane są tradycyjne kanały informacji, takie jak pośrednictwo znajomych czy lokalna prasa. Otrzymane wyniki mogą być związane z faktem, iż w badaniu wzięły udział głównie osoby młode. Jak powszechnie wiadomo, w tej grupie wiekowej Internet jest wykorzystywany w różnych sferach.

Rynek mieszkaniowy w Siedlcach charakteryzuje się zróżnicowaną ofertą, w której można odnaleźć mieszkania nowe (rynek pierwotny) oraz mieszkania używane (rynek wtórny). Pewną alternatywą dla lokali na własność są bloki mieszkalne budowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Tego typu lokal nie jest własnością lokatora, wysokość czynszu jest limitowana i wynosi 4% wartości odtworzeniowej mieszkania. Osobie, której zależy na uzyskaniu mieszkania w ramach TBS, musi spełnić ustalone kryterium dochodowe oraz nie posiadać innego mieszkania w danej miejscowości. Konieczne jest także wniesienie wkładu partycypacyjnego w wysokości maksymalnie 30% kosztów budowy oraz kaucji wynoszącej od 3 do 12 miesięcznych czynszów. Zadaniem kaucji jest ewentualne pokrycie zaległości w opłatach czynszowych przez najemcę oraz szkód spowodowanych przez niego w zajmowanym mieszkaniu. Innym rozwiązaniem, znajdującym się obecnie w fazie implementacji, jest „Mieszkanie +”. Program ten jest przeznaczony dla osób, które posiadają niskie dochody oraz nie posiadają zdolności kredytowej. Jest to więc program w dużej mierze skierowany do ludzi młodych, zaczynających dopiero swoją karierę zawodową. Średni czynsz w przypadku „Mieszkania +” będzie wynosił między 10 a 20 zł za metr kwadratowy i będzie zależał od lokalizacji. Lokal przejdzie na własność najemcy w przypadku, gdy będzie on opłacał regularnie czynsz przez okres 30 lat.

W tabeli 3 zostały przedstawione typy mieszkań, które respondenci w najbliższym czasie zamierzają nabyć. Jak wynika z danych, wśród badanych respondentów istnieje podział na zwolenników mieszkań nowych (48,94%) oraz używanych (42,55%).

W przypadku wyboru lokalu do zamieszkania istotny jest także wybór jego powierzchni. Upodobania respondentów co do preferowanego metrażu mieszkania zostały przedstawione w tabeli 4. Na ich podstawie można zauważyć, że respondenci najczęściej poszukują mieszkań o powierzchni między 41 a 60 m². Są to lokale dwu- lub trzypokojowe.

W tabeli 5 zawarto odpowiedzi ankietowanych na pytanie, jaką ilość środków mogą przeznaczyć na zakup mieszkania. Ewidentnie widać, że największą część respondentów wybrała przedział kwotowy 151-200 tys. zł. Jest to optymalna cena na dokonanie zakupu mieszkania w Siedlcach. Jak wynika z danych dostępnych na portalu OLX, taka kwota wystarcza na zakup dwupokojowego mieszkania na rynku wtórnym w mniej prestiżowej lokalizacji.

Tabela 3. Rodzaje nabywanych mieszkań

Rodzaj mieszkania	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
Rynek pierwotny	23	48,94%
Rynek wtórny	20	42,55%
TBS	1	2,13%
Dom na przedmieściach	3	6,38%

Zródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Tabela 4. Preferowana powierzchnia nabywanych mieszkań

Powierzchnia mieszkania	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
20-40 m ²	5	10,64%
41-60 m ²	15	31,91%
61-80 m ²	8	17,02%
81-100 m ²	9	19,15%
Powyżej 100 m ²	10	21,28%

Zródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Tabela 5. Preferowana cena nabywanych mieszkań

Cena mieszkania	Liczba odpowiedzi	Udział procentowy
Do 100 tys. złotych	9	19,15%
100-150 tys.	9	19,15%
151-200 tys.	13	27,66%
201-250 tys.	7	14,89%
Powyżej 250 tys. złotych	9	19,15%

Zródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Wnioski

Z przeprowadzonych badań wynika, że respondenci biorący udział w badaniu mają zróżnicowane potrzeby. Studenci i absolwenci, którzy zdecydowali się na udział w ankiecie, najczęściej są najemcami i nie posiadają swojego mieszkania. Jedynie 19,15% z nich deklaruje, że posiada własne, kupione mieszkanie. Większość studentów odkłada decyzję jego zakupu na później. Jest to głównie związane z brakiem odpowiednich funduszy oraz trudnościami z otrzymaniem kredytu bankowego. Osoby, które zadeklarowały chęć zakupu nowego lokum, najczęściej do tego celu używają pośrednictwa portalów internetowych, dzięki którym mogą znaleźć potrzebne informacje. Największy odsetek badanych respondentów zadeklarował, iż na mieszkanie o powierzchni 41-60 m² jest w stanie wydać kwotę od 151 do 200 tysięcy złotych.

Na siedleckim rynku nieruchomości pozwala to na zakup takiego lokum na rynku wtórnym.

Poznanie postaw i kryteriów, jakimi się kierują konsumenci, może przyczynić się do lepszego dostosowania oferty do oczekiwań klientów. Tego typu wiedza ułatwia także zarządzanie rynkiem nieruchomości. Cyklicznie prowadzone badania wśród mieszkańców Siedlec ich preferencji mieszkaniowych mogą być źródłem informacji dla osób zajmujących się rozwojem budownictwa w Urzędzie Miasta oraz prywatnych deweloperów. Poprzez poznanie potrzeb i gustów mieszkańców możliwe jest lepsze zaplanowanie tego co, gdzie i w jakiej ilości budować, tak aby dane lokum znalazło swojego nabywcę.

Bibliografia

- Głuszak M., *Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa*, „Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie” 2006, nr 703.
http://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portrety_miasto_siedlce.pdf (dostęp: 03.01.2017).
<http://wasza-uczelnia.pl/uniwersytet-przyrodniczo-humanistyczny-w-siedlcach> (dostęp: 02.01.2017).
<http://www.kalkulator.pl/kredyt-hipoteczny> (dostęp: 02.01.2017).
Skotarczak T., Nowak M.J., *Preferencje mieszkaniowe kandydatów na studia oraz studentów pierwszego roku Akademii Rolniczej w Szczecinie*, „Folia Pomeranae Universitatis Technologiae Stetinensis seria Oeconomica” 2010, nr 58.
Wilkocka M., *Mieszkanie w analizach socjologicznych*, [w:] *Miejsca, mieszkania, dzielnice. Szczecin i wybrane miejscowości województwa zachodniopomorskiego w badaniach młodych socjologów*, M. Kowalewski (red.), Zapol, Szczecin, 2012.

