

Przez popyt rozumiemy część ujawnionych na rynku potrzeb, które mają poparcie w sile nabywczej ludności. Popyt jest kategorią o mniejszym zasięgu niż potrzeby. Potrzeby możemy utożsamiać z tzw. popytem potencjalnym, podczas gdy ta część potrzeb, która poparta jest zasobami finansowymi tworzy popyt efektywny. W miarę wzrostu dochodów i spadku cen, obszar popytu efektywnego zwiększa się, lecz nigdy nie zrówna się z popytem potencjalnym ponieważ potrzeby ludzkie są nieograniczone i nie ma możliwości ich pełnego zaspokojenia. Popyt wyrażany jest przez funkcję, w której rozmiary popytu zgłaszanego w jednostce czasu są związane z ceną danego dobra. Jego rozmiary odzwierciedlają efektywne pragnienia konsumentów. Funkcja popytu odnosi się do przewidywanego zachowania uczestników rynku, a nie do rzeczywistych wartości zmiennych ekonomicznych. Cechą charakterystyczną popytu na nieruchomości mieszkaniowe jest silna intensywność jego ujawniania się, mała substytucjonalność, a także słaba reakcja wielkości popytu na ceny, znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym, a efektywnym.

Podaż oznacza liczbę towarów (mieszkań) zaoferowanych do sprzedaży w danym czasie po każdej cenie. Podaż nieruchomości to nie jest ani zasób, ani nowy przyrost tego zasobu, ani zmiany zasobu netto (czyli po uwzględnieniu zasobu, który nie powinien być już użytkowany np. ze względu na stan techniczny). W długim okresie podaż zależy od zasobu, ale w krótkich okresach może zmieniać się niezależnie od zmian w zasobach, reaguje bowiem na zmiany w poziomie aktywności gospodarczej i wydatkach konsumpcyjnych. Innym istotnym czynnikiem kształtującym podaż mieszkań jest dochodowość przedsięwzięć deweloperskich. Wzrost stawek czynszu, jako efekt rosnącego popytu na nieruchomości jest sygnałem do podjęcia nowych realizacji. Cechą charakterystyczną podaży nieruchomości jest, podobnie jak popytu powolna reakcja na ceny. Wysokie ceny produktów budowlanych, nabycia lub najmu nie wywołują szybkiej reakcji ze strony podaży. Jej wzrost wymaga z reguły uruchomienia procesu inwestycyjnego począwszy od fazy programowania, poprzez projektowanie aż po realizację. Oznacza to, że w krótkim okresie (czas jaki upływa od daty podjęcia decyzji o uruchomieniu procesu realizacji do czasu, gdy nieruchomość jest gotowa do użytkowania) podaż jest nieelastyczna na zmiany cen lub innych warunków rynkowych. Wzrost stawek czynszów nie może spowodować szybkiego przyrostu podaży. Brak elastyczności nie oznacza, że w krótkich okresach podaż jest stała. Jej przyrost stanowi bowiem efekt decyzji podejmowanych we wcześniejszych okresach, co oznacza, że w każdym okresie nowa podaż może mieć tendencję rosnącą (lub malejącą) w wyniku decyzji budowlanych podjętych we wcześniejszych terminach.

Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych przy stałości innych czynników, jak np. cen innych towarów i usług oraz dochodów realnych ludności znajduje odzwierciedlenie w zmniejszeniu popytu. Spadkowi ceny nieruchomości towarzyszy wzrost popytu.⁽¹⁾ Wpływ zmiany cen na popyt zależy od tzw. efektu substytucyjnego i dochodowego.⁽²⁾ Efekt substytucyjny polega na tym, że wzrost ceny danego dobra wywołuje wzrost ceny na dobro substytucyjne. Dla tych dóbr, które mają substytuty, zmiany ceny wywołują silne reakcje w wielkości popytu. Mówimy wtedy o tzw. wysokiej cenowej elastyczności popytu, którą możemy zdefiniować jako siłę reakcji popytu na zmianę ceny. Nie wszystkie jednak dobra mają substytuty. Dla tych grup dóbr zmiana ceny wywoła małą zmianę popytu (mniej niż proporcjonalną). Elastyczność cenowa popytu w przypadku nieruchomości mieszkaniowych nie jest duża nie istnieje bowiem dobro substytucyjne na nieruchomość mieszkaniową, ani też główne rodzaje nieruchomości mieszkaniowych nie stanowią łatwych substytutów dla siebie.

Oprócz efektu cenowego, teoria ekonomii rozważa efekt dochodowy. Odzwierciedla on zmianę dochodów realnych w wyniku zmiany cen. Spadek ceny danego dobra prowadzi do wzrostu dochodów realnych nabywcy, wyrażonych ilością dobra możliwą do nabycia. Wzrost dochodu prowadzi do wzrostu popytu. Efekt dochodowy jest tym silniejszy, im większy w całości dochodów jest udział dobra, którego cena zmienia się. Na obszarze nieruchomości oddziaływanie efektu dochodowego oznacza, że spadek ceny np. 1 m kw powierzchni użytkowej mieszkania prowadzi do wzrostu popytu na większe mieszkanie a wzrost ceny 1 m kw. powierzchni użytkowej wywoła reakcje odwrotne spadek dochodów realnych i wzrost zainteresowania mieszkaniami o mniejszych powierzchniach. Siłę oddziaływania zmian dochodu na popyt mierzy tzw. współczynnik elastyczności dochodowej popytu. W odniesieniu do nieruchomości współczynnik ten jest również mniejszy od jedności. Oznacza to, że popyt na nieruchomości rośnie również wolniej niż dochód. O wielkości popytu na mieszkania decyduje szereg takich czynników jak: wielkość i skład rodziny, nakłady niezbędne na urządzenia mieszkania, koszty utrzymania mieszkania. Gdy mieszkania są tanie na etapie ich nabycia i utrzymania, oddziaływanie efektu dochodowego nie jest silne. Wzrost ceny mieszkania wzmaga siłę tegoż oddziaływania. W świetle badań brytyjskich elastyczność dochodowa dla domów zamieszkiwanych przez właścicieli leży w granicach 0,75 do 1,25. Sugeruje się, że jeżeli dochody rosą o 10% wówczas zakupy domów wzrosną od 7,5% do 12,5%, lecz wzrost ten może potrzebować pewnego czasu. Występuje tu bowiem zwłoka czasowa, zanim ludzie przystosują się do zmian w dochodzie.

(1) Prawo popytu jest prawem o charakterze statycznym, tzn. opisuje zachowania na rynku z pewnym prawdopodobieństwem, bliskim, lecz nigdy nie równym jedności. W specyficznych przypadkach nachylenie krzywej popytu może być dodatnie. Rozważania nad prawem popytu przedstawił m in. M. Blaug: Metodologia ekonomii, PWN Warszawa 1995r, s. 211-228

(2) Ekonomia T. I, praca zbiorowa pod redakcją W. Cabana, Stowarzyszenie Absolwentów Łódzkiego Ekonomicznego Ośrodka Akademickiego, Łódź 1991, s. 70-73

Na rynku nieruchomości, podobnie jak na innych rynkach, mogą wystąpić nietypowe krzywe popytu wskazujące, że wzrost cen prowadzi do wzrostu popytu i odwrotnie. Przykładowo wzrost cen luksusowych willi czy rezydencji może spowodować wzrost popytu na nie ze strony grup osób, którym ich posiadanie zapewnia prestiż i stanowi atrybut bogactwa (tzw. paradoks Veblena). Również w obliczu inflacji oczekiwanej, pomimo wzrostu cen, może występować dalszy wzrost popytu. Ten efekt został nazwany w ekonomii efektem inflacyjnym. Podobne skutki wywoła efekt spekulacyjny, który przejawia się w kupowaniu mając nadzieję, że w przyszłości sprzeda się z zyskiem. Efekt inflacyjny i spekulacyjny był widoczny na rynku polskim na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, kiedy to inwestorzy uciekając przed inflacją lokowali kapitał w nieruchomości. Wzrost popytu wywoływał dalszy wzrost ceny. Na rynku widoczne są również nietypowe zachowania jego uczestników na zmiany cen, znane w ekonomii jako paradoks Giffena – wzrost cen mieszkań spowodował wzrost popytu na małe mieszkania. Dobro to ma charakter powszechny, a jednocześnie jest drogie, co powoduje, że ludność dążąc do zaspokojenia swoich potrzeb, zgłasza większy popyt na małe mieszkania niż duże.

autor: Tomasz Bodek