

DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ NA POZNAŃSKIM LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM

Streszczenie

Popyt mieszkaniowy to jedno z kluczowych zagadnień na rynku nieruchomości. Na ów popyt wpływa wiele elementów, i tych o charakterze ogólnym (m.in. polityka kredytowa banków), i tych o charakterze lokalnym (np. lokalne preferencje nabywców). Z pewnością czynnikami istotnymi są także dochody lokalnej społeczności oraz ceny mieszkań, które w zestawieniu dają obraz tzw. dostępności mieszkaniowej.

Celem artykułu jest oszacowanie i przedstawienie dostępności mieszkaniowej na lokalnym rynku w Poznaniu. Do oszacowania dostępności wykorzystano zarówno dane wtórne (pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu) oraz pierwotne (pochodzące z badań prowadzonych na rynku nowych mieszkań w Poznaniu).

Z przeprowadzonych prac wynika, że w Poznaniu istnieje problem niedostępności mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Poziom cen mieszkań w zestawieniu z przeciętnymi dochodami wskazuje, że dostępne są w zasadzie tylko lokale mniejsze.

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, dostępność mieszkań

Wprowadzenie

Rynek mieszkaniowy zajmuje w ramach rynku nieruchomości miejsce szczególne, ze względu na charakter dobra jakim jest mieszkanie niezbędne każdej rodzinie do zaspokajania potrzeb podstawowych i wyższego rzędu [Brzyx 2007, s.128], ale też kapitałochłonne. By stać się uczestnikiem rynku mieszkaniowego, po stronie kupującej, należy dysponować środkami finansowymi w celu przeobrażenia potrzeb mieszkaniowych w popyt.

Zagadnienie dostępności mieszkaniowej wiąże się bezpośrednio z możliwością nabywania mieszkań. Uwzględnia bowiem zarówno ceny mieszkań, jak i dochody gospodarstw domowych, pozwalając jednocześnie na pewną ocenę

zdolności nabywczych. W warunkach polskich wykorzystuje się dwa wskaźniki charakteryzujące dostępność mieszkań na rynku:

- pierwszy stanowiący relację wyngrodzenia do ceny 1 m² mieszkania wskaźnik wykorzystywany w raportach o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowywanych i publikowanych przez Narodowy Banki Polski [Raport o sytuacji 2015];
- drugi rekomendowany m.in. przez Bank Światowy, stanowiący relację całkowitej ceny mieszkania do rocznych dochodów gospodarstwa domowego [por. TrojaneK 2014].

Znajomość wskaźnika dostępności mieszkaniowej wydaje się być o tyle ważna, że pozwala na pewne zrozumienie

zachowań rynkowych nabywców mieszkań. Bardzo często słyszy się przecież, bądź czyta informacje, że w Polsce preferowane są mieszkania dwupokojowe, o powierzchniach od 40 do 60 m² [Raport o sytuacji 2015, s.192], a ma to związek z możliwościami płatniczymi kupujących lokale. Zatem można przyjąć, że wskaźnik dostępności może w pewien sposób tłumaczyć strukturę popytu na rynku mieszkaniowym. Stąd wyznaczenie go dla różnych segmentów mieszkań może pozwolić na udzielenie odpowiedzi na pytanie, które lokale mogą szybciej lub trudniej sprzedać się na rynku. Takie zaś informacje mogą okazać się kluczowe z punktu widzenia np. deweloperów, którzy muszą spozycjonować na rynku swój produkt [Mazurczak, Strączkowski 2014, s.99-100]



dr Łukasz Strączkowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



dr Anna Mazurczak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu

W celu zaprezentowania i opisu oferty mieszkań na lokalnym rynku, a także realizacji dodatkowych celów badania (por. Tabela 1), zebrano informacje o mieszkaniach sprzedawanych przez firmy deweloperskie w Poznaniu. Ustalono, że:

- na koniec 4. kwartału 2015 roku na rynku swoje lokale sprzedaje 49 podmiotów deweloperskich, realizujących 79 inwestycji mieszkaniowych;
- oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu może być uznana za stosunkowo szeroką określając jej wielkość posłużono się, specjalnie do tego celu skonstruowaną, bazą liczącą nieco ponad 3,6 tys. ofert (n=3654);
- o konkurencyjności oferty świadczyć może także wyznaczony indeks HI, który równy jest 551 punktom (w skali od 0 do 10000)¹.

Zmienne, które pozwoliły na analizę struktury zasobu to:

- lokalizacja miejsce inwestycji w jednej z pięciu tradycyjnie wyodrębnianych dużych dzielnic Poznania: Grunwald, Jeżyce, Nowe Miasto, Stare Miasto, Wilda. Podział na dzielnice spotyka się również w informacjach dotyczących liczby oddanych przez deweloperów mieszkań, w opracowaniach Głównego Urzędu Statystycznego;
- liczba pokoi ile pokoi znajduje się w lokalu mieszkalnym;
- powierzchnia wydzielono pięć grup mieszkań do 35 m², od 36 do 50 m², od 51 do 65 m², od 66 do 80 m², powyżej 80 m². Podział taki od lat stosowany jest w analizach oraz publikacjach naukowych przygotowywanych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu;
- cena 1 m² w tym przypadku arbitralnie ustalono sześć przedziałów cenowych (w tys. zł):
 - (1) do 5;
 - (2) od 5,1 do 5,5;
 - (3) od 5,6 do 6,0;
 - (4) od 6,1 do 6,5;
 - (5) od 6,6 do 7,0;
 - (6) powyżej 7,0.

Tabela 1

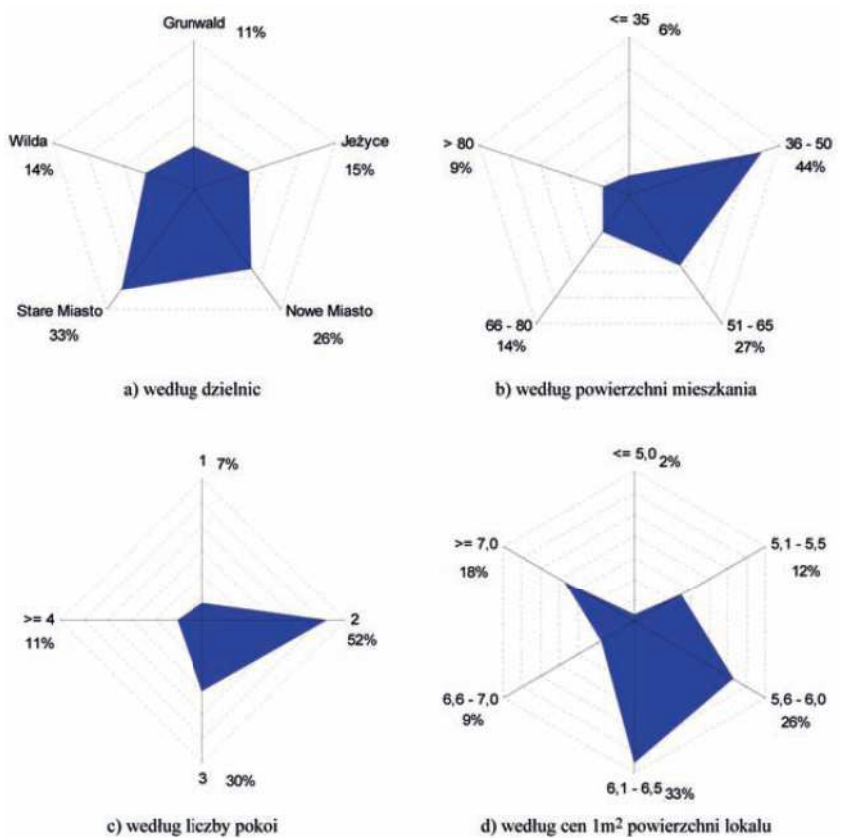
Informacje dotyczące badania oferty mieszkaniowej na lokalnym rynku pierwotnym w Poznaniu

wyszczególnienie	opis
zakres rzeczowy badania	przedmiotem badania były lokale mieszkalne znajdujące się w ofercie sprzedaży poznańskich firm deweloperskich
zakres przestrzenny badania	miasto Poznań w granicach administracyjnych
czas gromadzenia danych	4 kwartał 2015 roku
dobór i liczebność próby	założono badanie całościowe – ostatecznie zgromadzono zbiór danych o liczebności n = 3654 lokale
cele badania	<ul style="list-style-type: none"> ▪ poznanie struktury oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu; ▪ wyznaczenie cen mieszkań w zestawieniu w cechami mieszkań (lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi); ▪ wyznaczenie tzw. dostępności mieszkaniowej lokali na lokalnym rynku – ogólnej oraz w zestawieniu z cechami mieszkań – obliczenia dotyczą cen z 4. kwartału 2015 roku.

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 1

Struktura oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w IV kwartale 2015 roku



Źródło: opracowanie własne.

¹ Indeks HI (Indeks Herfindahla) pozwala stwierdzać konkurencyjność rynku, szerzej w: [Mruk 2003, s. 246].

Na podstawie analizy zebranych informacji można powiedzieć, że w przypadku pierwszej z cech dzielnicy stosunkowo najwięcej mieszkań oferowanych jest w dzielnicy Stare Miasto (33% ogółu ofert), najmniej zaś na Grunwaldzie (11%). W odniesieniu do powierzchni mieszkań największą część zasobu stanowią lokale o metrażu od 36 do 50 m² (44%) oraz od 51 do 65 m² (27%). Relatywnie najmniejszy udział w ofercie posiadają mieszkania najmniejsze do 35 m² (tylko 5%). Uwzględniając z kolei liczbę pokoi w mieszkaniu wyraźnie widać (por. Rysunek 1), że ponad połowę (52%) zasobu stanowią lokale dwupokojowe, najmniej zaś notuje się tzw. kawalerek mieszkań jednopokojowych (7%).

Jedną z najważniejszych cech mieszkań jest ich cena. Obserwując strukturę oferty według tego kryterium można powiedzieć, że względnie największą część oferty obejmuje mieszkania w cenie od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² (33%) oraz od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² (26%).

Dostępność mieszkań w Poznaniu

Z przeprowadzonych badań wynika, że przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu wyniosła w 4. kwartale 2015 roku 6,4 tys. zł, przy czym mediana cen wyniosła 6,1 tys. zł. Jednocześnie przeciętna całkowita cena mieszkania ukształtowała się na poziomie 355,9 tys. zł, zaś mediana 321,4 tys. zł. Podane wartości uwzględniają oferty zarówno z segmentu tzw. popularnego, jak i mieszkania w inwestycjach o tzw. podwyższonym standardzie. Eliminując te ostatnie, przeciętna cena 1 m² mieszkania wyniosła w 4. kwartale 6,0 tys. zł, zaś całkowita cena mieszkania 326 tys. zł. Ostatnie z podanych wartości są o tyle istotne, że pozwalają na podjęcie próby oszacowania dostępności mieszkań na poznańskim rynku mieszkaniowym.

Przedstawione poniżej szacunki dostępności mieszkaniowej opierają się będą na następujących założeniach:

- do określenia dostępności mieszkaniowej wykorzystany zostanie wskaźnik P/I (P - cena mieszkania, I - roczny dochód gospodarstwa domowego), rekomendowany m.in. przez Bank Światowy. Określona wartość wskaźnika ilustruje poziom dostępności/

Tabela 2

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według dzielnic

dzielnica	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
Grunwald	383,2	4,98
Jeżyce	329,3	4,28
Nowe Miasto	325,6	4,23
Stare Miasto	315,2	4,10
Wilda	292,3	3,80
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według liczby pokoi

liczba pokoi	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
1	214,2	2,79
2	277,3	3,61
3	372,5	4,84
>= 4	505,2	6,57
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

niedostępności mieszkaniowej (przyjmuje się, że gdy wskaźnik ma wartość do 3 punktów mieszkania na rynku są dostępne, gdy od 3,1 do 4,0 mieszkania są umiarkowanie niedostępne, gdy od 4,1 do 5,0 - niedostępne, zaś powyżej 5,0 poważnie niedostępne [por. Trojanek 2014]);

- gospodarstwo domowe składa się z 2 osób, zarabiających przeciętne wynagrodzenie netto w Poznaniu dane Głównego Urzędu Statystycznego za 3. kwartał 2015 roku wartość brutto 4503,47 zł [Biuletyn Statystyczny 2015], wartość netto 3204,30 zł. Roczne wynagrodzenie netto gospodarstwa domowego osiągnęło poziom 76,9 tys. zł;
- wyznaczono średnie ofertowe ceny mieszkań w dzielnicach, w przedziałach powierzchniowych, w określonej liczbie pokoi. Do obliczeń wzięto tylko oferty z segmentu popularnego, ze względu na fakt, że oferty z segmentu tzw. premium dotyczą osób i gospodarstw domowych o zdecydowanie ponadprzeciętnych dochodach.

Na podstawie informacji zawartych w Tabeli 2, można powiedzieć, że w każdej z dzielnic Poznania występuje problem z dostępnością mieszkań. W czterech z dzielnic: na Grunwaldzie, Jeźyczach, Nowym Mieście oraz Starym Mieście wartość wskaźnika znajduje się w przedziale od 4,1 do 5,0 punktów, co oznacza niedostępność mieszkaniową, jedynie na Wildzie zauważa się umiarkowaną niedostępność.

W Tabeli 3 zaprezentowano obliczenia dotyczące dostępności dla mieszkań o określonej liczbie pokoi. Wyraźnie zaznaczają się już różnice - dostępne są mieszkania małe, jednopokojowe, umiarkowanie niedostępne są mieszkania dwupokojowe (wartość wskaźnika na poziomie 3,61 punktów). Mieszkania trzy- i czteropokojowe są już niedostępne lub poważnie niedostępne, w tych przypadkach wskaźniki P/I zbliżają się lub przekraczają wartość 5 punktów.

Podobnie sytuacja przedstawia się w przypadku powierzchni mieszkania, co zilustrowano w Tabeli 4. W zasadzie dostępne są mieszkania o powierzchni do 35 m², umiarkowanie niedostępne zaś lokale o powierzchni od 36 do 50 m². Problemy narastają wraz z powierzchnią lokale powyżej 66 m² są już poważnie niedostępne.

Jeśli chodzi o powierzchnię lokali i ich dostępność, to interesująco przedstawiają się rezultaty szacunków dla rynku wtórnego w Poznaniu. Do oszacowania dostępności mieszkaniowej w tym segmencie rynku wykorzystano informacje o cenach 1 m² powierzchni mieszkaniowej, publikowane w biuletynie redagowanym w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

Na ich podstawie wyznaczono przeciętne ceny całkowite mieszkań oraz wskaźniki dostępności, które zaprezentowano w Tabeli 5.

Z informacji przedstawionych w Tabeli 5 wynika, że o dostępności można mówić w zasadzie tylko w odniesieniu do mieszkań najmniejszych (poniżej 35 m²). O względnie pozytywnej wartości wskaźnika można mówić w przypadku mieszkań o powierzchni od 36 do 50 m² tu wartość nieznacznie przekracza poziom 3 punktów (3,14). W pozostałych przypadkach obserwuje się sytuację niedostępności mieszkaniowej, choć wartości te są korzystniejsze niż w przypadku rynku pierwotnego (por. Tabela 6).

Z porównania wartości wskaźników dostępności mieszkaniowej wynika, że w każdym z segmentów powierzchni mieszkań korzystniejszą relację przypisać można rynkowi wtórnemu. Najmniejsze różnice dotyczą lokali o powierzchni od 51 do 65 m² (7%), największe zaś w segmencie mieszkań największych, powyżej 80 m² tu aż 30%.



Poznań
Źródło: pl.wikipedia.org, Autor: MCOs810

Tabela 4

Dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
<= 35	192,5	2,50
36 – 50	269,7	3,51
51 – 65	339,2	4,41
66 – 80	415,5	5,40
> 80	571,9	7,44
Poznań	326,0	4,24

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Dostępność mieszkaniowa na rynku wtórnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	przeciętna cena mieszkania [w tys. zł]	wskaźnik dostępności mieszkaniowej P/I
<= 35	177,0	2,30
36 – 50	241,2	3,14
51 – 65	314,8	4,09
66 – 80	362,7	4,72
> 80	400,9	5,21
Poznań*	274,4	3,57

* Dla Poznania wyznaczono wskaźnik w oparciu założenie powierzchni mieszkania na poziomie 50 m².

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

Tabela 6

Porównanie dostępności mieszkaniowej na rynku pierwotnym i wtórnym w Poznaniu według powierzchni mieszkań

powierzchnia mieszkania [w m ²]	wskaźniki dostępności mieszkaniowej P/I		% różnicy
	na rynku pierwotnym	na rynku wtórnym	
<= 35	2,50	2,30	8%
36 – 50	3,51	3,14	11%
51 – 65	4,41	4,09	7%
66 – 80	5,40	4,72	13%
> 80	7,44	5,21	30%
Poznań*	4,24	3,57	16%

* Dla Poznania wyznaczono wskaźnik w oparciu założenie powierzchni mieszkania na poziomie 50 m².

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Poznańskie nieruchomości, 2016*].

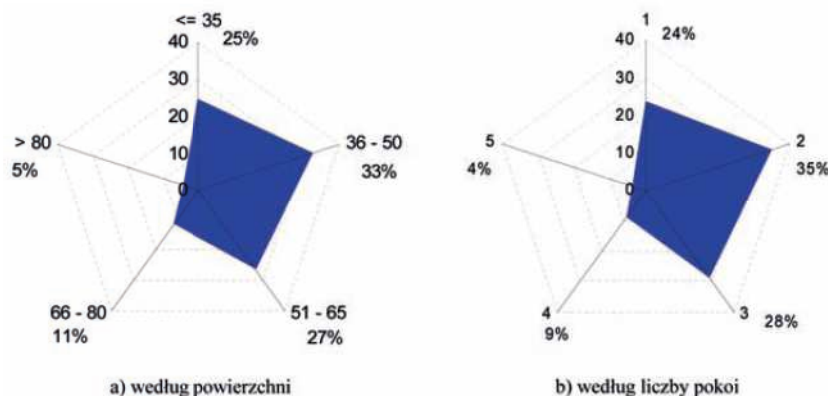
Wnioski

Powyższa analiza prowadzi do następujących wniosków:

- w Poznaniu istnieje problem niedostępności mieszkań na rynku pierwotnym, w nieco mniejszym stopniu, ale również na rynku wtórnym. Poziom cen mieszkań w zestawieniu z przeciętnymi dochodami wskazuje, że dostępne są w zasadzie tylko lokale mniejsze;
- dostępność zapewne nieznacznie poprawia się przy założeniu, że istnieje możliwość negocjowania cen sprzedaży mieszkań. Jednak nawet jeśli przyjąć, że klient jest w stanie uzyskać rabat w wysokości 5%, to i tak wartości wskaźników w poszczególnych grupach nie ulegają dużej zmianie (poprawie);
- by można było mówić o dostępności mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu przeciętna cena mieszkania musiałaby obniżyć się o 29% w stosunku do obecnie obserwowanego poziomu;
- można zakładać, że przy negatywnych relacjach dochodów gospodarstw domowych i cen mieszkań występuje oczywista bariera popytowa, która może być do pewnego stopnia łagodzona poprzez kredyty mieszkaniowe (co rodzi jednak większe uzależnienie od decyzji banków) oraz tzw. pozarynkowe radzenie sobie

Rysunek 2

Zainteresowanie klientów mieszkaniem na rynku w Poznaniu w opinii pośredników w obrocie nieruchomościami



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

z kupnem mieszkania (np. pomoc rodziny). Rodzi to jednak kolejne problemy organizacyjne dla kupujących mieszkania;

- wskaźniki dostępności obliczone są dla przeciętnych wynagrodzeń netto w Poznaniu. Jeśli jednak przyjąć niższe poziomy (ok. 2,0 - 2,5 tys. zł netto), charakterystyczne dla osób rozpoczynających pracę [Strączkowski, 2012] w Poznaniu, to obraz dostępności mieszkaniowej będzie jeszcze bardziej pesymistyczny, bo eliminujący w zasadzie z rynku kupna sprzedaży mieszkań.

Warto także zauważyć, że relacje dochodowo cenowe wpływają, co oczywiście, na faktyczne wybory klientów. Z badań przeprowadzonych przez pracowników Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu na przełomie 1. i 2. kwartału 2015 roku wynika, że ponad połowa klientów poszukuje mieszkań do 50 m² (57%), jedno-, dwupokojowych (59%) por. Rysunek 2. Można przypuszczać, że niekorzystne dla klientów relacje dochodowo cenowe będą utrzymywać taką strukturę popytu, o ile na rynku nie pojawi się zasób bardziej przystępny cenowo.

Bibliografia

1. *Biuletyn Statystyczny (2015), Poznań, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Rok XXIV, Nr 3, III kwartał.*
2. *Bryx M. (2007), Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku, w: Gospodarka, Inwestycje, Nieruchomości, Podatki, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa.*
3. *Gawron H., Strączkowski Ł. (2016), Poznańskie nieruchomości. Rynek powierzchni mieszkaniowych w IV kwartale 2015 roku, Vol. 22, Nr 1.*
4. *Mazurczak A., Strączkowski Ł. (2014), Analiza rynku a decyzje deweloperów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu, [w:] Szczepaniak K., Wojewnik Filipowska A., Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.*
5. *Mruk H. (red.), (2003), Analiza rynku, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.*
6. *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 roku (2015), Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa.*
7. *Strączkowski Ł. (2012), Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.*
8. *Trojanek R. (2014), Dostępność mieszkaniowa w wybranych miastach w Polsce w latach 1997-2012, Biuletyn Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1 2.*

AFFORDABILITY OF HOUSING ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAŃ

Summary

Housing demand is one of the key problem on housing market. There are a lot of determinants (general and local) that influence on its. One of these determinants is housing affordability, as a result of households' incomes and prices of dwellings.

The aim of the article is to show housing affordability on the local housing market in Poznań (on the basis of primary and secondary research). The main conclusion is that there is a problem with housing affordability in Poznań - only relatively small part of dwellings can be bought with a observed level of households' incomes.

Key words

housing market, housing affordability

PRAWO

WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GUS



Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w wykonaniu dyspozycji art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami rozpoczął ogłaszanie kwartalnych **wskaźników zmian cen nieruchomości** z podziałem na województwa. Dotychczas opublikowane zostały dwa komunikaty dotyczące zmian cen lokali mieszkalnych. Według szacunków GUS dla terenu województwa wielkopolskiego:

- w III kwartale nastąpił wzrost o 0,8% w stosunku do II kwartału 2015r.,
- w II kwartale ich ceny wzrosły o 1,1% w stosunku do I kwartału 2015r.

Wskaźniki dla innych rodzajów nieruchomości na razie nie zostały opublikowane.

Opracowanie na podstawie: obwieszczenia Prezesa GUS.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI