

# SYTUACJA NA LOKALNYM PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU I POWIECIE POZNAŃSKIM W II KWARTALE 2014 R



dr Łukasz Strączkowski  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Wprowadzenie

**W** 2014 roku coraz częściej słyszy się opinie o poprawie sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Zgodnie z ostatnimi informacjami przedstawianymi przez Narodowy Bank Polski:

- istnieje pozytywny postęp w dopasowaniu oferty deweloperów do możliwości finansowych klientów,
- zaobserwowano nieznaczną poprawę wskaźników dostępności kredytowej,
- odnotowano wzrost sprzedaży mieszkań, wspieranej przez zakupy gotówkowe i rządowy program Mieszkanie dla Młodych,
- budowa nowych mieszkań jest dla firm deweloperskich rentowna,
- liczba bankructw firm budowlanych i deweloperskich zmniejszyła się w porównaniu do I kw. 2013 roku<sup>1</sup>.

Na tle tych informacji deweloperzy prezentują swoją ofertę mieszkaniową, zarówno w Poznaniu, jak i powiecie. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie wstępnej informacji na temat oferty mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu oraz zasygnalizowanie różnic jakie występują w ofercie pomiędzy Poznaniem a powiatem. Podstawą zaś zaprezentowanych rezultatów są oferty gromadzone podczas prac badawczych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu<sup>2</sup>.

## Podaż mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu i powiecie poznańskim

**P**oznański rynek pierwotny uznaje się za rynek dość konkurencyjny, szczególnie gdy oprócz rynku miejskiego pod uwagę bierze się inwestycje w powiecie. Decydują o tym:

- dość duża liczba inwestorów (deweloperów) na rynku oraz liczba inwestycji,
- poziom wskaźnika oceny konkurencji – wartość indeksu HHI na poziomie poniżej 1000 punktów<sup>3</sup>,
- liczba mieszkań dostępnych w sprzedaży – z ostatnio przeprowadzonego podsumowania wynika, że na rynku dostępnych jest w sprzedaży prawie 4,0 tys. lokali<sup>4</sup>.

Przeciętne oferowane na rynku w Poznaniu mieszkanie ma powierzchnię 57 m<sup>2</sup>, z kolei mediana wskazuje, że połowa oferowanych mieszkań nie przekracza 53 m<sup>2</sup>. Dla porównania w III kwartale 2013 roku wartości te były odpowiednio o 2 i 1 m<sup>2</sup> niższe<sup>5</sup>. Typowa oferta mieszkaniowa obejmowała lokale o powierzchni od 35 do 79 m<sup>2</sup>.

Stosunkowo największy odsetek mieszkań do zakupu znajduje się w dzielnicy Grunwald (29% ogółu oferty). W dalszej kolejności znajdują się: Wilda (22%), Stare Miasto (20%), Nowe Miasto (17%), Jeżyce (12%).

Biorąc pod uwagę kryteria takie jak: liczba pokoi oraz powierzchnia lokalu, widać wyraźnie, że w ofercie poznańskich deweloperów dominują:

- mieszkania dwupokojowe – stanowią połowę oferowanych na rynku mieszkań – oraz trzypokojowe – 29% ogółu ofert (por. Rysunek 1a).

<sup>1</sup> Szerzej na ten temat w: J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, K. Gajewski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2014r., Biuro Polityki Makroostabilnościowej, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, maj 2014r.

<sup>2</sup> Podstawą analiz są oferty mieszkań zgromadzone w II kwartale 2014 roku w liczbie n= 3902. Zakres przestrzenny obejmował inwestycje zlokalizowane na terenie Miasta Poznania oraz powiatu poznańskiego.

<sup>3</sup> Por.: Ł. Strączkowski, Sytuacja na lokalnym pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – stan w III kwartale 2013r., Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 4/2013(38).

<sup>4</sup> Dla celów prezentacji wykorzystano dane zgromadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Tradycyjnie pod uwagę wzięto oferty mieszkań z tzw. segmentu popularnego. Wynika to z faktu, że w sprzedaży znaczną część oferty stanowiły mieszkania apartamentowe lub o podwyższonym standardzie, których ceny są wyższe od przeciętnej dla rynku – zbliżone są do wartości bliskich 10 tys. zł/m<sup>2</sup>. Z uwagi na dość duży udział tego typu mieszkań w ofercie do obliczenia wartości średniej dla rynku nie brano pod uwagę ofert tego rodzaju.

<sup>5</sup> Ł. Strączkowski, op. cit.

- lokale o powierzchni od 51 do 65 m<sup>2</sup> (co trzecie mieszkanie w sprzedaży) oraz od 36 do 50 m<sup>2</sup> (30% – por. Rysunek 1b.).

Dla porównania, ze wstępnie przeprowadzonych analiz wynika, że w powiecie poznańskim przeciętne mieszkanie cechuje się podobną powierzchnią – 57 m<sup>2</sup>. Zmienia się jednak zakres typowej oferty rynkowej – od 40 do 73 m<sup>2</sup> oraz struktura oferty według liczby pokoi i powierzchni lokali (informację zaprezentowano na Rysunku 2).

Porównując ofertę miejską do oferty w powiecie można powiedzieć, że w podpoznańskich inwestycjach stosunkowo więcej jest mieszkań trzypokojowych (kosztem głównie dwupokojowych), a także mieszkań o powierzchni od 66 do 80 m<sup>2</sup>.

## Ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu i powiecie poznańskim

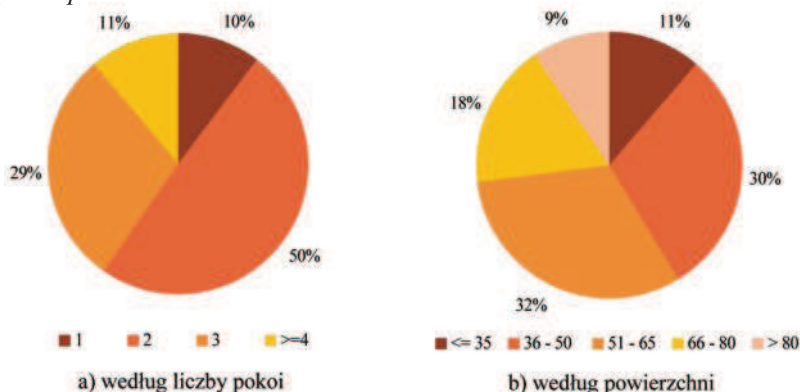
W 2014 roku odnotowano minimalny wzrost cen nominalnych na lokalnym rynku mieszkaniowym. W I kwartale 2014 roku przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 6031 zł brutto, zaś w II kwartale – 6.060 zł<sup>6</sup>. Co prawda jest to wzrost prawie niezauważalny, gdy bierze się pod uwagę zmiany kwartał do kwartału. Jednak gdy za punkt odniesienia weźmie się II kwartał 2013 roku, widać wyraźnie, że przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania zwiększyła się o 2%, tj. o 116 zł (por. Rysunek 3).

Z przeprowadzonych analiz wynika, że poziom przeciętnej ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania zbliżony jest do poziomu mediany, która w II kwartale 2014 roku wyniosła 6.053 zł brutto. Typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert na rynku) obejmuje lokale, w których cena 1 m<sup>2</sup> oscyluje w granicach od 5.257 do 6.863 zł.

W ofercie stosunkowo największy udział posiadają lokale których cena 1 m<sup>2</sup> ustalona jest na poziomie od 5,5 do 6,0 oraz od 6,0 do 6,5 tys. zł (po 27% udziału). Nieco mniejszy odsetek stanowią mieszkania w cenach od 6,5 do 7,0 (16%) oraz od 5,0 do 5,5 tys. zł/m<sup>2</sup>. Warto również zaznaczyć, że na nabywców czekają

### Rysunek 1

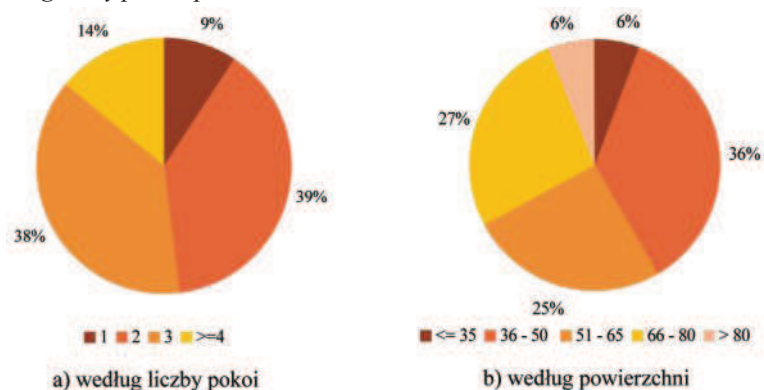
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku w Poznaniu według liczby pokoi i powierzchni lokali



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

### Rysunek 2

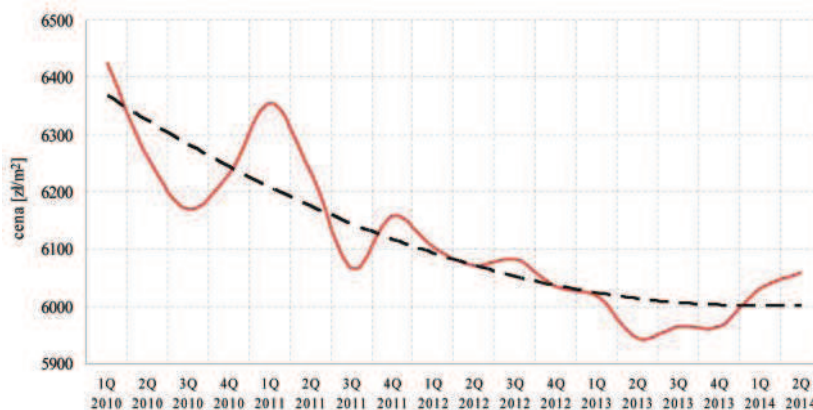
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku w powiecie poznańskim według liczby pokoi i powierzchni lokali



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

### Rysunek 3

Zmiany przeciętnej ofertowej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2010-2014



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

<sup>6</sup> Dla porównania w II kwartale 2013 roku przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej wyniosła 5.943 zł, w III kwartale 5.964 zł, zaś w IV kwartale 5.965 zł (brutto).

także lokale o cenie niższej niż 5,0 tys. zł/m<sup>2</sup> oraz wyższej od 7,0 tys. zł/m<sup>2</sup> – strukturę przeciętnej ofertowej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu zilustrowano na Rysunku 4.

Jak zawsze ceny różnią się w zależności od lokalizacji, powierzchni, liczby pokoi. Można powiedzieć, że biorąc pod uwagę pierwszą ze wskazanych zmiennych i odnosząc się do cen przeciętnych za 1m<sup>2</sup>, stosunkowo najdroższe mieszkania znajdują się w dzielnicy Grunwald – 6.298 zł, a następnie na Wildzie (6.142 zł), Jeźcach (6.087 zł), Starym Mieście (5.862 zł) oraz Nowym Mieście (5.775 zł).

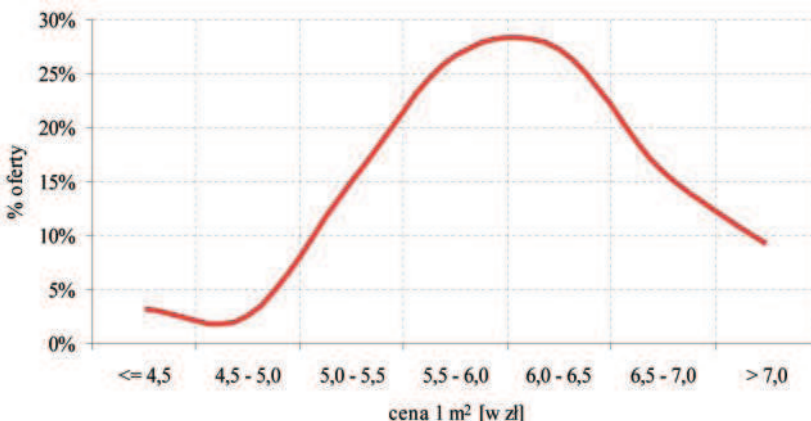
Z kolei w przypadku takich kryteriów jak powierzchnia lokalu oraz liczba pokoi w mieszkaniu, widać wyraźnie, że przeciętne ceny są relatywnie wyższe w przypadku mieszkań mniejszych i najbardziej popularnych wśród nabywców, tj. jednostek maksymalnie trzypokojowych, do 65 m<sup>2</sup> – tu średnie ceny przekraczają wartość 6,0 tys. zł/m<sup>2</sup> (Tabela 1).

Interesująco na tym tle przedstawiają się dane dotyczące mieszkań oferowanych przez deweloperów w powiecie poznańskim. Panuje bowiem powszechne przekonanie, szczególnie wśród osób kupujących mieszkania, że ceny poza Poznaniem są duże niższe. Analizując zebrany materiał można powiedzieć, że:

- przeciętna cena 1m<sup>2</sup> mieszkania w powiecie wynosi 4,3 tys. zł, a zatem jest niższa o blisko 1,8 tys. w porównaniu do oferty z miasta Poznania,
- typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert na rynku) zawiera lokale w cenach od 3,8 do 4,8 tys. zł/m<sup>2</sup>,
- ceny mieszkań różnią się w zależności od lokalizacji, powierzchni i liczby pokoi. W pierwszym przypadku można powiedzieć, że relatywnie droższe są mieszkania w najbliższych odległościach od Poznania. Z kolei przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> w zależności od powierzchni lokali oraz liczby pokoi zaprezentowano w Tabeli 2. Wynika z niej, że stosunkowo najdroższe są mieszkania dwupokojowe, od 36 do 50 m<sup>2</sup>. Jednak w pozostałych przypadkach zróżnicowanie cen jest mniejsze niż w przypadku miasta Poznania.

**Rysunek 4**

Struktura przeciętnej ofertowej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w II kwartale 2014 roku



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

**Tabela 1**

Przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu według powierzchni lokalu oraz liczby pokoi w II kwartale 2014 roku

powierzchnia lokalu [w m <sup>2</sup> ]	przeciętna cena 1 m <sup>2</sup> [w tys. zł]	liczba pokoi w lokalu	przeciętna cena 1 m <sup>2</sup> [w tys. zł]
<= 35	6,1	1	6,3
36 – 50	6,1	2	6,1
51 – 65	6,2	3	6,1
66 – 80	5,9	4	5,4
> 80	5,5	x	x

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



**Tabela 2**

Przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w powiecie poznańskim według powierzchni lokalu oraz liczby pokoi w II kwartale 2014 roku

powierzchnia lokalu [w m <sup>2</sup> ]	przeciętna cena 1 m <sup>2</sup> [w tys. zł]	liczba pokoi w lokalu	przeciętna cena 1 m <sup>2</sup> [w tys. zł]
<= 35	4,0	1	4,2
36 – 50	4,6	2	4,4
51 – 65	4,2	3	4,2
66 – 80	4,1	4	4,0
> 80	3,8	x	x

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



## Popyt na mieszkania w Poznaniu i powiecie poznańskim

**P**opyt na mieszkania zależy jest od wielu czynników, głównie od: dochodów gospodarstw domowych, cen mieszkań, preferencji mieszkaniowych, polityki kredytowej banków, pomocy państwa. Biorąc pod uwagę pierwsze dwa czynniki należy zauważyć, że rynek poznański charakteryzuje się stosunkowo niewielką dostępnością mieszkaniową, choć obserwuje się w tym względzie pewną poprawę.

W przypadku preferencji mieszkaniowych, są one zależne od potrzeb gospodarstwa domowego, motywów jakimi kieruje się ono w procesie zakupu, czynnikami zakupowymi. Z uwagi na złożoność natury ludzkiej preferencje dość znacznie mogą się różnić. Główne preferencje można jednak wyznaczyć, co zaprezentowano w Tabeli 3. Zakładając, że preferencje nie zmieniły się znacznie od czasu przeprowadzenia szerokich w tym zakresie badań<sup>7</sup>, można powiedzieć, że większość lokalnych nabywców preferuje zakupy w mieście i wybiera głównie mieszkania stosunkowo mniejsze (od 36 do 50 m<sup>2</sup>), kierując się w wyborze przede wszystkim ceną oraz możliwościami skomunikowania się z kluczowymi punktami miasta.

Z kolei w przypadku polityki kredytowej banków zgodnie z ostatnimi informacjami sytuacja przedstawia się następująco:

- w przypadku polityki kredytowej – w II kwartale 2014 roku banki w niewielkim stopniu zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych – zaostrzenie warunków kredytowych w zakresie marż pobieranych od kredytów mieszkaniowych,
- w przypadku popytu na kredyt – w bankach zaobserwowano wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, choć podkreśla się tu pewne zróżnicowanie odpowiedzi (por. Rysunek 5),
- w przypadku oczekiwań na III kwartał 2014 roku – spodziewane jest niewielkie zaostrzenie polityki kredytowej (odpowiedzi zróżnicowane) i wzrost popytu<sup>8</sup>.

**Tabela 3**

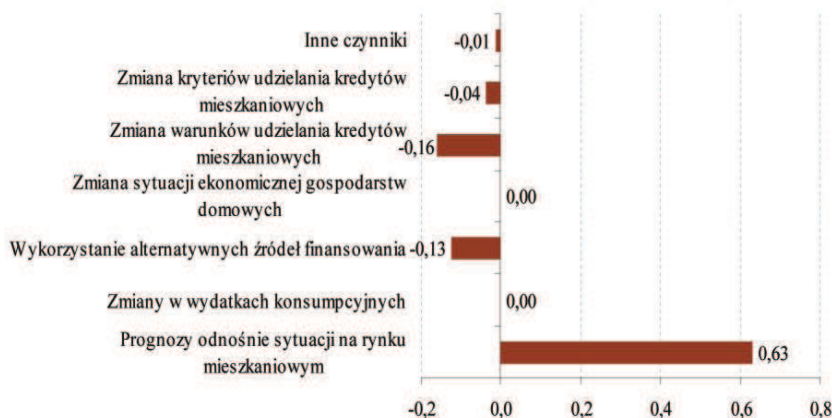
Główne preferencje nabywców mieszkań w Poznaniu

największy segment klientów	osoby młode do 35 lat
preferowany typ budynku	blok
lokalizacja wyborów mieszkaniowych młodych osób według kolejności	1. Piątkowo 2. Winogrody 3. Grunwald 4. Rataje 5. Centrum 6. za Poznaniem 7. Wilda 8. Jeżyce
preferowana powierzchnia i liczba pokoi	36-50 m <sup>2</sup> 2 pokoje z oddzielną kuchnią
główne czynniki wyboru mieszkania (w kolejności)	1. warunki zakupu mieszkania (cena) 2. komunikacja (dogodny dojazd) 3. charakterystyka lokalu (parametry mieszkania) 4. charakter budynku i okolica (wyposażenie budynku i sąsiedztwo) 5. infrastruktura osiedlowa
czas poszukiwania mieszkania	przeciętnie 4 miesiące
balkon / taras	tak

Źródło: Opracowanie własne na podstawie L. Strączkowskiego, *Opinie pośredników o stanie rynku mieszkaniowego, preferencjach klientów i możliwościach ich realizacji [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.*

**Rysunek 5**

Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe



Uwaga: Dodatnia wartość wskaźnika oznacza, że dany czynnik oddziaływał na wzrost popytu a ujemna na spadek !

Źródło: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. III kwartał 2014r., Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa, lipiec 2014 roku.

<sup>7</sup> Przedstawione w tabeli rezultaty stanowią wycinek znacznie szerszych prac prowadzonych w tym obszarze w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Bardziej szczegółowe rezultaty prezentowane były w publikacji zbiorowej pt. „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.

<sup>8</sup> Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. III kwartał 2014r., Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa, lipiec 2014 roku.

Uzupełnieniem informacji dotyczących kwestii popytowych może być także statystyka rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” w odniesieniu do Poznania oraz gmin ościennych – dane przedstawiono w Tabeli 4.

Z danych przedstawionych na stronach internetowych Banku Gospodarstwa Krajowego wynika, że do końca II kwartału bieżącego roku złożono w Poznaniu 454 wnioski, z czego 243 w pierwszym kwartale, zaś 211 w drugim. Z kolei w gminach ościennych liczba wniosków była nieco niższa i wyniosła 388 podań. Dane dotyczące kwartałów wskazują, że nieco lepszą sytuację odnotowano w kwartale pierwszym. Trudno jednak na podstawie tak krótkiego okresu wyciągać szersze wnioski poza samą dynamiką. Niemniej jednak warto zwrócić uwagę, że 2/3 wniosków w województwie wielkopolskim, tj. 842 podania (stan na 30. czerwca 2014 roku) dotyczy Poznania oraz gmin ościennych.

## Zakończenie

W niniejszym artykule przedstawiono syntetyczne wyniki prac prowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu nad mieszkaniowym rynkiem pierwotnym. Analiza różnych źródeł danych wskazuje, że trudno przewidzieć sytuację w kolejnych kwartałach.

Z jednej strony obserwuje się minimalny wzrost cen ofertowych, co może być wyrazem wzrostu optymizmu inwestorów (deweloperów). Można też mówić o pewnej poprawie wskaźników dostępności kredytowej i wzroście popytu na kredyty mieszkaniowe. Z drugiej jednak strony wskaźniki dostępności mieszkaniowej nadal kształtują się na niekorzystnym poziomie, a z badań prowadzonych przez Narodowy Bank Polski można wnioskować, że banki mogą w niewielkim stopniu (ale jednak) zaostrzyć politykę kredytową. To sprawia, że z tym większą uwagą śledzić należy przebieg sytuacji w kolejnych kwartałach, poszerzając zbiór informacji o rynku mieszkaniowym.

**Tabela 4**

*Liczba wniosków złożonych w programie Mieszkanie dla Młodych oraz kwota dofinansowania wkładu własnego w mln zł – dane dotyczące Poznania i gmin ościennych*

jednostka	wyszczególnienie	I kwartał 2014r.	II kwartał 2014r.	razem kwartaly
województwo wielkopolskie	liczba wniosków złożonych w programie MDM	665	616	1281
	kwota dofinansowania wkładu własnego w mln zł	15,12	14,81	29,93
Poznań	liczba wniosków złożonych w programie MDM	243	211	454
	kwota dofinansowania wkładu własnego w mln zł	6,05	5,27	11,32
gminy ościenne Poznania	liczba wniosków złożonych w programie MDM	199	189	388
	kwota dofinansowania wkładu własnego w mln zł	4,68	4,79	9,47

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Rządowy program „Mieszkanie dla młodych”. Dane według stanu na 30.06.2014 roku. Prezentacja, Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa, 7 lipca 2014r.*



## Bibliografia

1. J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, K. Gajewski, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2014r.*, Biuro Polityki Makroekonomicznej, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, maj 2014 roku.
2. Ł. Strączkowski, *Sytuacja na lokalnym pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – stan w III kwartale 2013r.*, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 4/2013(38).
3. *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. III kwartał 2014r.*, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa, lipiec 2014 roku.
4. *Rządowy program „Mieszkanie dla młodych”. Dane według stanu na 30.06.2014 roku. Prezentacja, Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa, 7 lipca 2014r.*