

ANALIZA POZIOMU ROZWOJU LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W GMINACH POWIATU POZNAŃSKIEGO W LATACH 2005–2015



Katarzyna Nowakowska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

Od kilku lat polskie miasta zmagają się ze zjawiskiem rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej. Zmiany demograficzne oraz społeczne w dzisiejszych aglomeracjach powodują migracje ludności z dużych miast do stref podmiejskich. W związku z tym lokalne rynki nieruchomości mieszkaniowych przechodzą duże zmiany związane z wzrastającym popytem na nowe budownictwo. Specyficzne cechy rynku nieruchomości mieszkaniowych powodują, iż rynek ten jest wielowymiarowy i uzależniony od systemu relacji determinant wewnętrznych i zewnętrznych. Poziom rozwoju gmin powiatu poznańskiego w zakresie nieruchomości mieszkaniowych ma kluczowy wpływ na przyszłe relacje miasta Poznań oraz strefy podmiejskiej w sferze gospodarczej, ekonomicznej i społecznej.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości mieszkaniowych, powiat poznański, suburbanizacja

1. Wprowadzenie

Poruszone w artykule zagadnienie lokalnych rynków nieruchomości w dobie narastającego zjawiska rozprzestrzeniania się polskich miast staje się coraz bardziej aktualne. Rosnąca atrakcyjność podmiejskich gmin w kontekście wyboru przez ludność miejsca zamieszkania ma niebagatelny wpływ na rozwój nie tylko owych gmin, ale całego systemu społeczno gospodarczego zespołów aglomeracyjnych. Potrzeba wytwarzania nowych zasobów mieszkaniowych narasta, a władze gmin podmiejskich konkurują ze sobą o kolejnych mieszkańców, których napływ oznacza wzrost dochodu gminy np. dzięki podatkom od nieruchomości. Duże polskie miasta już od kilkunastu lat borykają się z problemem odpływu mieszkańców a wraz z nimi kapitału, podczas gdy współpraca z gminami podmiejskimi nie daje zadowalających efektów. Waga zagadnienia jest przy-

czynkiem do podjęcia w artykule próby zdiagnozowania skali zjawiska, zmian sfery mieszkalnictwa w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego, a także wyznaczenia najbardziej dynamicznych z nich. Taka analiza może być podstawą do wskazywania rekomendacji w obszarze współpracy na poziomie miasto gminy podmiejskie. Ich celem byłoby zminimalizowanie negatywnych skutków suburbanizacji i zapewnienie rozwiązań funkcjonalnych zarówno dla budżetu gmin jak i mieszkańców dużych miast. Polityka mieszkaniowa gmin a także stopień rozwoju infrastruktury towarzyszącej gospodarce mieszkaniowej, a więc infrastruktura techniczna i społeczna mają niebagatelne znaczenie w procesie podejmowania decyzji dotyczących zamieszkania, szczególnie dla ludzi w wieku produkcyjnym. W artykule podjęto próbę określenia poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości oraz czynników na nie wpływających.

2. Rynek nieruchomości mieszkaniowych – specyfika i czynniki rozwoju

Mieszkanie jest jednym z dóbr zapewniających podstawowe potrzeby człowieka, jak ochronienie, bezpieczeństwo, poczucie przynależności. Z drugiej strony prawo do mieszkania jest w gospodarce wolnorynkowej towarem kapitałochłonnym, a „[...] ukształtowany zbiór wzajemnie ze sobą powiązanych uczestników procesu oferowania i wymiany nieruchomości, polegających na przekazywaniu praw własności i/lub praw do korzystania z nieruchomości oraz warunków w jakich realizowane są te procesy” można nazwać rynkiem nieruchomości [Kałkowski 2003]. Rynek nieruchomości mieszkaniowych może zatem zostać uznany za ten specyficzny i niezwykle istotny fragment rynku nieruchomości, ze względu na jego społeczną funkcję. Warto nadmienić, iż rynek nieruchomości

ści działa w określonym otoczeniu składającym się z struktur gospodarczych, ekonomicznych, politycznych i prawnych, które są zmienne w czasie i oddziałują na podsystemy rynku [Bryx 2006] (Rysunek 1).

Jako cztery podstawowe, odnoszące się do transakcji prawami własności, Bryx wyróżnia podsystem obrotu nieruchomości, całokształt procesów finansowania, inwestowania a także późniejszego zarządzania wytworzonymi przez rynek zasobami. Nie można zapomnieć że w powyższym ujęciu rynek jest systemem otwartym, wchodzącym w interakcje z elementami otoczenia a zarazem dynamicznym, zmieniającym się wraz ze zmianami w gospodarce, polityce, systemie społecznym i obowiązującym środowisku legislacyjnym.

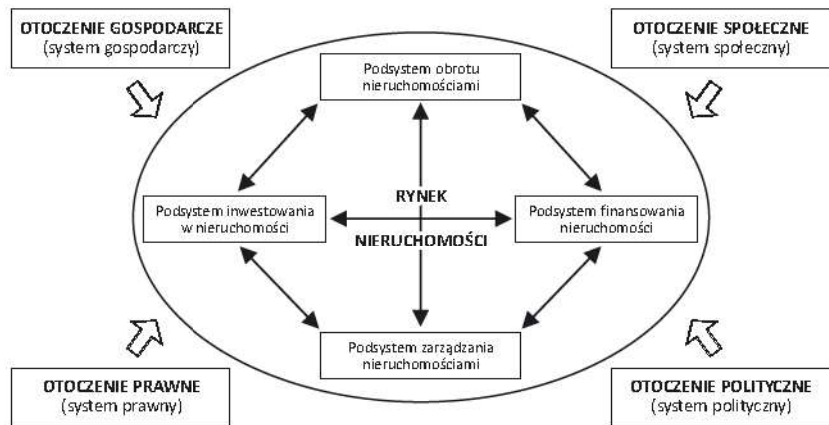
Badanie rynku nieruchomości mieszkaniowych staje się coraz bardziej istotne ze względu na odpływ ludności z dużych miast i przeobrażenia struktur podmiejskich. Z tego powodu warto zwrócić uwagę na determinanty rozwoju rynku nieruchomości. Można je podzielić ze względu na pochodzenie: endogeniczne i egzogeniczne oraz w odniesieniu do powyżej opisanego rynku jako systemu [Foryś 2011]:

a) **endogeniczne:**

- polityczne np. sprzyjająca inwestycjom mieszkaniowym polityka przestrzenna, pobudzająca rynek polityka mieszkaniowa, stabilność i długookresowość polityki mieszkaniowej, polityka prorodzinna państwa;
- organizacyjno prawne m.in. sprawne instytucje rynku mieszkaniowego, wykwalifikowana kadra obsługująca rynek mieszkaniowy, pobudzające rynek mieszkaniowy interwencje państwa;
- społeczne np. przemiany demograficzne, zmiany socjologiczne, poziom i charakter odczuwanych potrzeb mieszkaniowych, zróżnicowanie przestrzenne potrzeb mieszkaniowych, psychologiczne zmiany podejścia do ich zaspakajania, zmiany socjologiczne;
- gospodarcze m.in. kondycja ekonomiczna uczestników obrotu na rynku mieszkaniowym, dynamika inwestycji mieszkaniowych, stan ilościowy i jakościowy zasobów mieszkaniowych, dostępność uzbrojonych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, dostępny system finansowania transakcji;

Rysunek 1

Rynek nieruchomości jako system



Źródło: M. Bryx *Rynek nieruchomości ... rys. 4.2, s. 88.*

b) **egzogeniczne:**

- polityczne: zmiany ustrojowe, przekształcenia własnościowe zasobów, procesy globalizacyjne;
- organizacyjno prawne m.in. sprawny system sądowiczy, spójny system regulacji prawnych, stabilne prawo podatkowe, rozwinięte instytucje rynku finansowego;
- społeczne np. polityka społeczna, szczególnie poziom pomocy socjalnej, przemiany społeczne w wyniku globalizacji, poziom świadomości społecznej w zakresie ochrony zasobów naturalnych;
- gospodarcze m.in. poziom rozwoju gospodarczego kraju, innowacje, poziom inwestycji, substytucyjność i komplementarność dóbr na rynku nieruchomości, wzrost zaangażowania kapitału indywidualnego na rynku nieruchomości.

Szczególne znaczenie mają determinanty prawne, których zmiany oddziałują na relacje innych czynników, powodując nierzadko chaos i brak odpowiedniego czasu na adaptację nowelizacji ustaw itp. Niebagatelny wpływ ma również polityka przestrzenna, która może znacząco sprzyjać inwestycjom mieszkaniowym poprzez uchwalanie lokalnych przepisów prawa regulujących przestrzenne rozmieszczenie stref zamieszkania wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na uwagę zasługuje również poziom wsparcia ze strony jednostek samorządu oraz zabiegi o zasięgu krajowym pobudzające rynek np. dotacje państwowe dla młodych małżeństw oraz rodzin z dziećmi. Te

i inne zewnętrzne czynniki można utożsamiać z szeroko rozumianym makro-otoczeniem, które jest zbiorem elementów wzajemnie powiązanych i na siebie oddziałujących [Janosz 2006]. Wiele z opisanych czynników może zostać wyrażona ilościowo, jednak niektóre z nich są trudne do zbadania np. zmiany socjologiczne, pod którymi kryją się wzorce, opinie, skłonności, oraz moda. Ta ostatnia często ma duże znaczenie w kontekście wyboru miejsca zamieszkania, co do lokalizacji, które stają się popularne ze względu np. na status już zamieszkałej społeczności. Wszystkie te czynniki składają się na złożony system powiązań i relacji kształtujących lokalne rynki nieruchomości.

Warto też pokreślić, iż rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się określona specyfiką [Kucharska Stasiak 2006] odróżniającą go od rynku nieruchomości komercyjnych. Jest to przede wszystkim powszechność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez nabywanie praw do lokali: własności czy też najmu. Skutkuje to niejednorodnością rynku ze względu na dwojaki rodzaj użytkowników właścicieli i najemców.

Kolejna cecha świadcząca o wyjątkowości rynku mieszkaniowego powiązana jest z samą funkcją mieszkania z jednej strony społeczną, z drugiej zaś mogącą generować określone zyski z najmu, a więc ekonomiczną. Nie można zapomnieć o fakcie, iż otoczenie legislacyjne zagadnień związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi różni się od tych skierowanych dla lokali komercyjnych. Nawet w ramach rynku, w odniesieniu do poszczególnych form

własności (własnościowe, lokatorskie, użytkowanie wieczyste) prawo jest elementem różnicującym. Duże znaczenie ma interwencjonizm państwa, na popyt ma wpływ wiele czynników pozacenowych a jego elastyczność jest niższa niż w innych segmentach rynku nieruchomości.



Herb powiatu poznańskiego
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>

3. Charakterystyka lokalnych rynków mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego

Powiat poznański składa się z terytorium 17 gmin: Buk, Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz i Tarnowo Podgórne. Zajmuje powierzchnię 1 899,61 km² i otacza miasto Poznań pierścieniem o szerokości ok. 25 km. Tempo zmiany liczby ludności i gęstości zaludnienia przedstawia Tabela 1.

W latach 2005–2015 liczba ludności powiatu poznańskiego wzrosła o ponad 78 tys. mieszkańców, a więc niemalże o jedną trzecią (27,09%). Tempo wzrostu jest wyraźne i kształtuje się średnio ok. 8,5 tys. nowych mieszkańców rocznie. Największy przyrost zanotowano w roku 2010, kiedy powiat powiększył się o prawie 11 tys. osób. Oczywiście zmiany są wynikiem również przyrostu naturalnego i liczby zgonów, dlatego też warto zwrócić uwagę na saldo migracji, które we wszystkich badanych latach jest dodatnie. Wskazuje to na wyraźny napływ mieszkańców na teren powiatu związany ze zmianą miejsca zamieszkania. Gęstość zaludnienia wzrasta równomiernie ok. 2,5% rocznie, a na przestrzeni 10 badanych lat zwiększyła się

Tabela 1

Wybrane wskaźniki demograficzne powiatu poznańskiego w latach 2005–2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba ludności	288 012	295 039	303 595	311 390	319 258	330 245	337 883	344 752	352 395	358 894	366 037
Zmiana liczby ludności w stosunku do roku poprzedniego (w os.)	7 088	7 027	8 556	7 795	7 868	10 987	7 638	6 869	7 643	6 499	7 143
Zmiana w %, 2005=100	0,00%	2,44%	5,41%	8,12%	10,85%	14,66%	17,32%	19,70%	22,35%	24,61%	27,09%
Gęstość zaludnienia (osób/km ²)	152	155	160	164	168	174	178	181	185	189	193
Zmiana gęstości zaludnienia w stosunku do roku poprzedniego	2,7%	2,0%	3,2%	2,5%	2,4%	3,6%	2,3%	1,7%	2,2%	2,2%	2,1%
Saldo migracji	5 873	6 123	7 267	5 836	5 899	5 811	5 736	5 334	6 112	5 100	5 431

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 2

Wybrane wskaźniki demograficzne miasta Poznań w latach 2005–2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba ludności	567 882	564 951	560 932	557 264	554 221	555 614	553 564	550 742	548 028	545 680	542 348
Zmiana liczby ludności w stosunku do roku poprzedniego (os.)	-2 896	-2 931	-4 019	-3 668	-3 043	1 393	-2 050	-2 822	-2 714	-2 348	-3 332
Zmiana liczby ludności w %, 2005=100	0,00	-0,52	-1,22	-1,87	-2,41	-2,16	-2,52	-3,02	-3,50	-3,91	-4,50
Gęstość zaludnienia (osób/km ²)	2 173	2 158	2 142	2 128	2 117	2 122	2 114	2 103	2 092	2 083	2 071
Zmiana gęstości zaludnienia w stosunku do roku poprzedniego (os./km ²)	-11	-15	-16	-14	-11	5	-8	-11	-11	-9	-12
Saldo migracji	-2 042	-2 015	-2 752	-2 900	-2 604	-2 685	-2 253	-2 103	-2 206	-1 514	-1 522

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

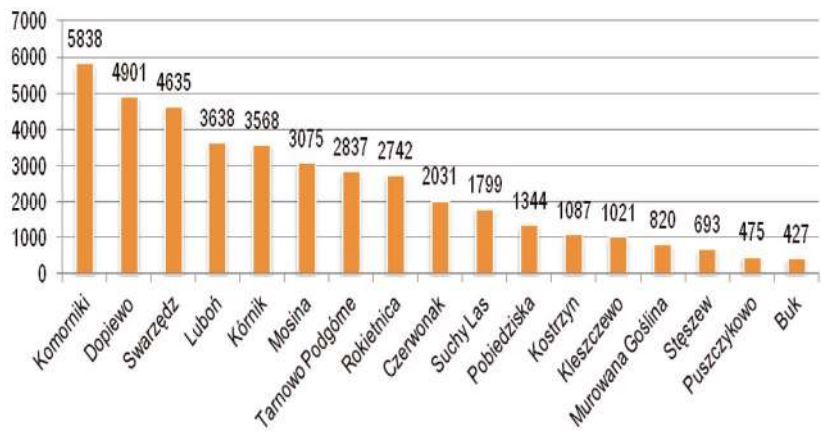
nominalnie o 41 osób/km². Powyższe dane demograficzne świadczą o sile badanego obszaru w kontekście rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych. W dojrzałej gospodarce rynkowej nowe nieruchomości mieszkaniowe są wytwarzane w takim zakresie, w jakim zgłaszany jest na nie popyt [Gostkowska Drzewicka, Pestka]. Utrzymanie powyższych tendencji niewątpliwie w przyszłości będzie miało swoje odzwierciedlenie w popycie na zasoby mieszkaniowe a także aktywność po stronie podażowej. Z drugiej strony przyniesie określone korzyści i koszty gminom powiatu poznańskiego a także miastu Poznań, w którym odpływ mieszkańców jest bardzo wyraźny (Tabela 2).

Co roku liczba ludności miasta Poznań zmniejsza się średnio o 2 800 osób, wyraźnie maleje również gęstość zaludnienia. Zmienia się też struktura budownictwa mieszkaniowego. W 2014 roku w przeciętna powierzchnia użytkowa nowego mieszkania w Poznaniu z 71,2 m² w 2013r. spadła do 64,4 m² [NBP 2015]. Deweloperzy wyraźnie dostosowują ofertę do zmieniającej się sytuacji demograficznej. Saldo migracji natomiast, mimo poprawy w latach 2014 i 2015, na przestrzeni wszystkich badanych lat jest ujemne. Nie da się nie zauważyć wyraźnej różnicy z zmianach demograficznych pomiędzy badanym terytorium powiatu poznańskiego, a miastem Poznań. Mimo, iż w publikacji skupiono uwagę na 17 gminach okalających stolicę województwa wielkopolskiego, kontekst lokalnych rynków nieruchomości ma swoje tło w relacji tych jednostek terytorialnych do miasta centralnego. Powiązania funkcjonalne w systemie społeczno-gospodarczym tych dwóch powiatów są niezaprzeczalne, dlatego też badanie rozwoju lokalnych rynków nieruchomości powiatu poznańskiego może być pomocne w wyjaśnieniu zjawisk zachodzących w obrębie terytorium miasta Poznań.

Mając świadomość na temat zmian demograficznych można przejść do zwięzłej charakterystyki wybranych elementów rynku nieruchomości mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego. W 2005-2015 najczęściej nowych mieszkań oddano do użytkowania w gminie Komorniki – 5 838 szt. (Wykres 1). Bardzo aktywnie wyglądało również budownictwo w gminach Dopiewo (4 901) oraz Swarzędz (4 635), a także Luboń (3 638) i Kórnik (3 568). Najmniej nowych mieszkań powstało w gminach Puszczykowo (475) i Buk (427).

Wykres 1

Suma nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminach powiatu poznańskiego w latach 2005-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Taki stan rzeczy można próbować wyjaśnić niewielką w stosunku do reszty gmin odległością i dobrym skomunikowaniem pierwszych dwóch gmin z centrum Poznania. Niemniej analizowane są wartości bezwzględne, stąd trzeba mieć również świadomość, że nie bez znaczenia jest wielkość terytorialna i dotychczasowe zagęszczenie zabudowy. Stąd stosunkowo mniejsza liczba oddanych mieszkań w gminach Buk i Puszczykowo.

By móc ocenić różnorodność rynków lokalnych, przeanalizowano udział poszczególnych form budownictwa we ogóle mieszkań oddanych do użytkowania (Tabela 3).

Już po wstępnej analizie stwierdzić można niską różnorodność form zabudowy w badanych gminach. W całym powiecie budownictwo indywidualne stanowiło 58% wszystkich oddanych mieszkań (23 571 mieszkań), na cele dochodowe tj. sprzedaż lub wynajem 38% (14 915 mieszkań). Pozostałe 4% to mieszkania spółdzielcze, a po 1% stanowiły mieszkania komunalne i społeczne czynszowe. Nie wybudowano mieszkań zakładowych. Sytuacja w powiecie odzwierciedla trend w całym województwie wielkopolskim, gdzie w 2015 roku najczęściej pozwoleń na budowę mieszkań wydano inwestorom indywidualnym (50,6% ogółu) oraz budującym z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (47,3%) [Urząd Statystyczny w Poznaniu 2016].

Budownictwo indywidualne stanowi w powiecie poznańskim średnio 67% wszystkich form zabudowy. W Boku niemalże wszystkie, za to w Luboniu stosunkowo najmniej, bo jedynie co trzecie mieszkanie należało do tej grupy. Drugą pod względem udziału formą budownictwa są mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (średnia udziału dla gmin 26%). W największej liczbie mieszkań spółdzielczych zbudowano w gminach Luboń (622), Dopiewo (399) i Czerwonak (395). Największy zaś udział mieszkań w tej formie zabudowy stanowią mieszkania w gminie Czerwonak (19%), Luboń (17%) i Puszczykowo (12%). Mieszkania komunalne natomiast stanowią nikły udział w ogóle mieszkań oddanych w badanych latach w powiecie (1%) jak i w poszczególnych gminach (maksymalnie 2% w Swarzędzu i Murwanego Goślinie).

Podsumowując, w badanych dziesięciu latach powiat poznański wzbogacił się o ponad 78 tysięcy nowych mieszkańców, którzy niewątpliwie wykreowali dużą podaż na nowe mieszkania. Tych powstało w powiecie prawie 41 tysięcy, w tym prawie 60% w budownictwie indywidualnym. Najprężniejszymi gminami pod względem generowania nowego zasobu mieszkaniowego były Komorniki, Dopiewo i Swarzędz. Rozwijają się też rynek najmu i inwestowania w mieszkania na sprzedaż. Nie są już popularne tak jak kiedyś mieszkania spółdzielcze, a najmniej nowej powierzchni powstaje w formie mieszkań komunalnych i społecznych czynszowych.

4. Syntetyczny miernik poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych

W celu określenia poziomu rozwoju poszczególnych rynków nieruchomości mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego zdecydowano się wykorzystać metodę opartą na konstrukcji syntetycznego wskaźnika Perkala. Pierwszym krokiem tej metody jest wyznaczenie zmiennych, tj. mierzalnych cech, które decydują o poziomie rozwoju rynku mieszkaniowego. Dokonano wyboru następujących ośmiu cech:

1. Wydatki majątkowe budżetu gminy na gospodarkę mieszkaniową w ogólnej kwocie wydatków gminy na gospodarkę mieszkaniową (%);

2. Liczba mieszkań nowych oddanych do użytkowania (szt.);
3. Powierzchnia użytkowa oddana do użytkowania na potrzeby sprzedaży lub wynajmu w ogóle powierzchni oddanej do użytkowania (%);
4. Tempo zmian liczby ludności (%);
5. Wydatki budżetu gminy na wychowanie przedszkolne w ogólnej kwocie wydatków gminy na oświatę i wychowanie (%);
6. Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie gminnym w stosunku do wypłaconych ogółem (%);
7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m²);
8. Długość sieci kanalizacyjnej w relacji do długości sieci wodociągowej (%).

W celu obliczenia wskaźników syntetycznych dla poszczególnych gmin w badanych latach 2005-2015 zastosowano wzór [Runge 2007]:

$$W_s = \frac{\sum_{j=1}^p y_{ij}}{p}$$

gdzie:

W_s wskaźnik syntetyczny;

j 1, 2, ..., p;

p liczba uwzględnionych cech;

y_{ij} standaryzowana wartość j tej cechy dla i tego obiektu.

W pierwszej kolejności jednak niezbędne było dokonanie standaryzacji wartości wskaźników opisujących natężenie kolejnych cech w poszczególnych gminach. Standaryzację dla cech ma-

Tabela 3

Suma nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminach powiatu poznańskiego w latach 2005-2015 wg form budownictwa

Gminy	Formy budownictwa						
	spółdzielcze	zakładowe	komunalne	spoleczne czynszowe	na sprzedaż lub wynajem	indywidualne	razem
Luboń	622	0	52	0	1 895	1 069	3 638
Puszczykowo	56	0	0	0	22	397	475
Buk	0	0	0	0	1	426	427
Czerwonak	395	0	4	274	267	1 091	2 031
Dopiewo	399	0	0	0	1 769	2 733	4 901
Kleszczewo	4	0	0	67	314	636	1 021
Komorniki	0	0	12	0	3 788	2 038	5 838
Kostrzyn	0	0	0	0	159	928	1 087
Kórnik	0	0	50	0	1 008	2 510	3 568
Mosina	0	0	12	78	1 211	1 774	3 075
Murowana Goślina	73	0	14	94	90	549	820
Pobiedziska	73	0	8	0	77	1 186	1 344
Rokietnica	0	0	0	0	698	2 044	2 742
Stęszew	0	0	0	0	86	607	693
Suchy Las	3	0	0	0	426	1 370	1 799
Swarzędz	6	0	78	0	2 284	2 267	4 635
Tarnowo Podgórne	35	0	36	0	820	1 946	2 837
razem	1 666	0	266	513	14915	23 571	40 931

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

jących charakter stymulant przeprowadzono na podstawie poniższego wzoru:

$$y_{ij} = \frac{x_{ij} \bar{x}}{S_j}$$

gdzie:

- y_{ij} standaryzowana wartość j tej cechy dla i tego obiektu;
- x_{ij} wartość j tej cechy dla i tego obiektu;
- \bar{x} średnia arytmetyczna wartości j tej cechy;
- S_j odchylenie standardowe wartości j tej cechy.

Wszystkie wymienione na wstępie wskaźniki zaliczono do grupy stymulant. Uznano bowiem, że ich wzrost powoduje rosnący poziom rozwoju lokalnych rynków nieruchomości. Jak omówiono w poprzednim rozdziale, duże znaczenie mają czynniki związane z otoczeniem gospodarczym, społecznym, ekonomicznym i prawnym. W lokalnej skali będzie to np. wsparcie jednostek samo-

ządu terytorialnego wyrażone w przeznaczaniu środków na gospodarkę mieszkaniową, poziom wydatków na wychowawanie wczesnoszkolne czy kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie gminnym w stosunku do wypłaconych ogółem. Nie bez znaczenia jest stan infrastruktury towarzyszącej nowej zabudowie mieszkaniowej (tu: długość kanalizacji sanitarnej), stanowiący o tym, czy gmina radzi sobie z wyposażaniem nowych zasobów w niezbędne media. Oczywiście także ważne jest samo tempo zmian w sektorze budownictwa mieszkaniowego, a więc przyrost liczba mieszkań oddanych do użytkowania, czy przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę. Wzrost tych ostatnich sugeruje zwiększenie podaży na rynku, czyli w późniejszym czasie także bardziej konkurencyjne ceny, poprawę warunków mieszkaniowych. Wreszcie, od strony podażowej niebagatelne znaczenie mają zmiany demograficzne, stąd w badaniu wzięto pod uwagę tempo zmian liczby ludności badanych gmin.

Wskaźniki syntetyczne dla 17 gmin powiatu poznańskiego w latach 2005-2015 przedstawia Tabela 4.

W pierwszym z badanych lat, a potem również w latach 2007 i 2008 największą wartość wskaźnika syntetycznego osiągnęła gmina Luboń, a w roku 2006 i od roku 2009 niezmiennie do 2015 najwyższą pozycję zajmuje w zestawieniu gmina Komorniki. Najmniejszą wartość wskaźnika w 6 z 10 badanych lat zaobserwowano w gminie Buk. Pozostałe 4 lata (2005, 2006, 2008, 2009) najniższą wartość osiągnął w gminie Kleszczewo. Analizując poszczególne lata, najniższe wskaźniki we wszystkich gminach zanotowano w roku 2006, niemniej generalnie zauważalna jest wyraźna tendencja wzrostowa.



Tabela 4

Syntetyczne wskaźniki rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych gmin powiatu poznańskiego w latach 2005-2015

Gmina	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Luboń	7,1142	-0,6978	9,4438	11,1316	10,5670	7,4574	8,5775	8,8061	9,7091	8,2939	9,8501
Puszczykowo	0,3693	-8,3641	2,2603	4,1577	2,6531	1,8810	3,6530	3,8698	5,5590	5,3901	4,7663
Buk	-5,5265	-10,5352	-5,6544	-5,5423	-3,3777	-4,6812	-3,2181	-2,0711	-2,1905	-2,0142	-1,5791
Czerwonak	-2,1007	-6,5755	0,2996	2,1538	2,7742	1,4188	4,4292	2,0035	1,4717	2,5803	6,0899
Dopiewo	-0,4127	-6,2067	0,1504	2,4841	6,2269	7,7214	9,5480	4,6655	7,7431	7,5755	8,3538
Kleszczewo	-7,3054	-12,5753	-4,5043	-5,7827	-5,5205	-2,4042	0,5993	0,4379	4,0655	3,8361	-0,2789
Komorniki	4,0458	0,9094	7,8540	9,7975	12,7103	16,6083	18,2882	16,8014	15,7674	16,3434	14,9520
Kostrzyn	-0,9263	-10,0325	-2,4832	-2,7321	-0,4994	-0,3506	0,9391	0,6803	-0,0515	0,1668	1,3593
Kórnik	2,1100	-7,1821	0,7986	2,0387	1,5566	4,2716	6,5521	5,7289	8,6806	7,3833	8,2207
Mosina	-0,9054	-7,2634	-0,0641	2,8579	4,1562	6,6527	7,6663	7,3942	7,2584	7,4352	7,5997
Murowana Goślina	-3,2913	-11,1259	-4,6293	-3,6115	-3,4606	-2,6556	0,7488	-0,9406	-1,9034	-0,9017	-0,5883
Pobiedziska	-3,3060	-9,5518	-0,3362	0,0400	0,3992	-0,6145	2,3854	0,7381	1,1457	1,6533	0,6404
Rokietnica	-1,7837	-7,8579	1,7265	4,0555	3,0207	3,6224	5,3117	5,4565	6,2117	5,9477	6,0007
Stęszew	-4,5865	-11,2786	-3,1784	-0,5384	-0,4112	-2,4759	0,2879	2,6722	3,2903	2,3947	2,1051
Suchy Las	3,7798	-2,0896	6,7897	2,9737	3,8716	5,5633	7,6748	8,1124	5,9901	6,2182	7,1797
Swarzędz	6,1225	-2,7691	4,5265	7,7167	9,9815	7,1893	10,1665	11,3487	8,9932	11,0037	11,8294
Tarnowo Podgórne	6,6030	-4,6091	5,1873	10,4933	12,4283	13,3126	11,8345	10,4312	11,8225	10,2996	12,6326

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Różnicę pomiędzy początkiem badanego okresu (2005) a końcem (2015) przedstawiają Wykresy 2 i 3.

Na początku badanego okresu tylko 41% gmin powiatu mogło okazać się dodatnim wskaźnikiem syntetycznym. Po 10 latach jedynie 3 spośród 17 badanych gmin (Kleszczewo, Murowana Goślina, Buk) posiada ujemne wskaźniki. Najwyższe wskaźniki osiągnęły zarówno w 2005 jak i w 2015 roku cztery gminy: Komorniki, Tarnowo Podgórne, Swarzędz i Luboń. Średnia wartość wskaźnika Perkala w roku początkowym 2005 była bliska zeru, natomiast w roku 2015 osiągnęła już poziom 5,83. Wyniki sugerują wyraźny wzrost syntetycznych miar rozwoju wszystkich badanych gmin, co może świadczyć o silnych działaniach zmierzających do wykorzystania pojawiającej się podaży na zasoby mieszkaniowe, wysokiej zdolności podmiotów rynkowych do ich wytwarzania, a także skuteczności działań samorządowych zapewniających zaplecze wspierające rozwój lokalnych rynków.

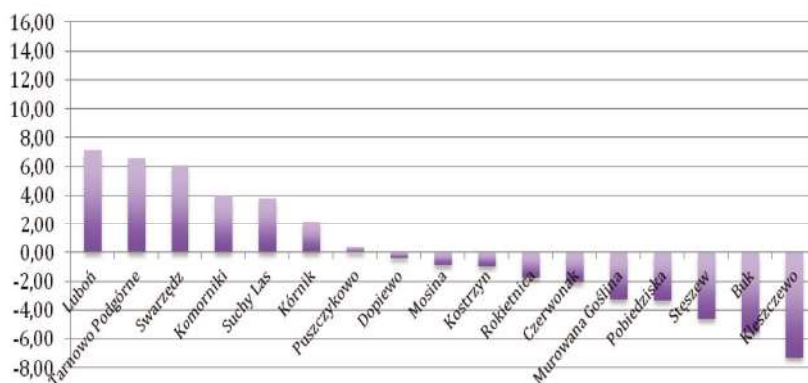
Największe zmiany w wartościach wskaźników w latach 2005-2015 nastąpiły w gminach Czerwonak, Dopiewo i Komorniki (Wykres 4), natomiast najmniejsze w gminach Luboń, Kostrzyn i Murowana Goślina.

Można wnioskować, że gminy Czerwonak, Dopiewo i Komorniki wykorzystały i rozwinęły potencjał rynku mieszkaniowego w badanych latach w największym stopniu. Niski wzrost wskaźnika w Luboniu, Kostrzynie i Murowanej Goślinie może być tłumaczony niewystarczającym zaangażowaniem czynników determinujących rozwój rynku lokalnego, bądź też (np. w przypadku Lubonia) jego stosunkowo wysokiego poziomu już ok 2007 roku i stabilizację w dalszych latach. Niemniej jednak analiza wskaźników na przestrzeni 10 badanych lat pokazuje tendencje wzrostowe, co sugeruje trwałe podstawy do rozwoju lokalnych rynków nieruchomości w kontekście zmian społeczno-gospodarczych w aglomeracji poznańskiej.



Wykres 2

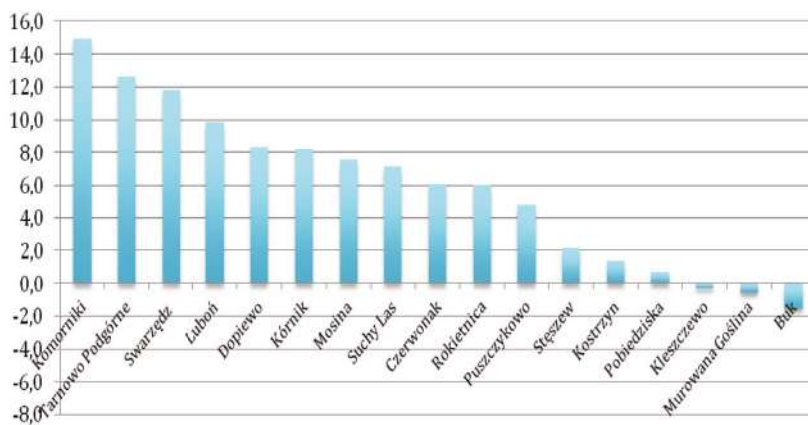
Wartość syntetycznej miary rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych wg gmin powiatu poznańskiego w roku 2005



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Wykres 3

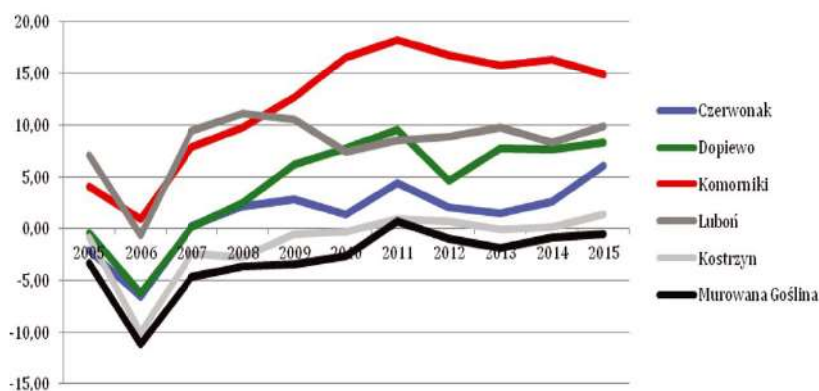
Wartość syntetycznej miary rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych wg gmin powiatu poznańskiego w roku 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Wykres 4

Zmiana wskaźnika syntetycznego rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych wybranych gmin powiatu poznańskiego w latach 2005-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

5. Podsumowanie i wnioski

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest specyficznym fragmentem całego rynku nieruchomości m.in. ze względu na jego społeczną funkcję. Podaż na mieszkanie jako dobro podstawowe jest bezpośrednio związane z dynamiką demograficzną danej społeczności. Na poziom rozwoju rynku nieruchomości wpływają czynniki zewnętrzne, związane z jego makro-otoczeniem jak prawne aspekty funkcjonowania rynku, poziom interwencjonizmu państwowego. Drugą grupę czynników stanowią wewnętrzne (endogeniczne) determinanty związane z kondycją uczestników tego rynku, przemianami społecznymi czy polityką mieszkaniową danej jednostki terytorialnej. Zbiór wewnętrznych i zewnętrznych czynników tworzy system wzajemnych relacji oddziałujących na zmiany rozwojowe lokalnych rynków nieruchomości.

W badanych latach stan ludności powiatu poznańskiego powiększył się o 27% w stosunku do roku bazowego (2005). Generuje to określony wzrost podaży w powiecie poznańskim na nowe budownictwo mieszkaniowe a zarazem jest związane ze zmniejszaniem się

ludności miasta Poznania. Gminy powiatu stają się alternatywą dla mieszkania w dużym mieście, co oznacza dla nich wiele korzyści budżetowych. Jednocześnie rozwój gospodarki mieszkaniowej wymusza na gminach określonej inwestycje w infrastrukturę techniczną i społeczną, mającą ogromne znaczenie dla konkurencyjności lokalnych rynków nieruchomości.

W celu określenia poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości poszczególnych gmin powiatu poznańskiego skorzystano z obliczenia syntetycznych wskaźników Perkala. Wykorzystanie miary syntetycznej pozwoliło na zamianę zbioru wielu zmiennych opisujących poziom rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych badanych gmin jedną zmienną zagregowaną. Przeprowadzone analizy pozwalają wyodrębnić najbardziej aktywne lokalne rynki nieruchomości w gminach Komorniki, Tarnowo Podgórne, Swarzędz i Luboń. Takie wyniki można wiązać z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną i techniczną wymienionych gmin oraz bliskość położenia w stosunku do miasta Poznań. To z tymi gminami miasto Poznań powinno w pierwszy rzędzie nawiązywać relacje partnerskie, programy współpracy w obszarach gospodarki, polityki miesz-

kaniowej, transportowej czy społecznej w celu minimalizacji strat powstających na skutek migracji ludności. Analizy dynamiki wskaźników syntetycznych w badanym okresie w poszczególnych gminach pozwoliły również dostrzec jednostki terytorialne, które zanotowały największy skok w poziomie rozwoju rynków nieruchomości. Są to Luboń, Kostrzyn i Murowana Goślina, gdzie nastąpiło intensywne wykorzystanie potencjału mieszkaniowego.

Podsumowując, przeprowadzone badanie pozwoliło określić poziom rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych gmin powiatu poznańskiego w latach 2005-2015. Zaobserwowane tendencje wzrostowe świadczą o dużym potencjale mieszkaniowym, które zapewne jest jeszcze niewykorzystany. W badaniach wskazano grupę gmin o najwyższych wskaźnikach, a także takie gminy, które przeszły w badanym okresie największe zmiany. Przeprowadzone w artykule analizy i obserwacje można kontynuować w celu pełniejszego zdiagnozowania istoty i kierunków rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w aglomeracji poznańskiej.

Bibliografia

1. Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa.
2. Foryś I. (2011), *Spoleczno gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego*, Wyd. Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
3. Gostkowska Drzewicka M., Pestka E., *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce klasyfikacja (cz. I)*, *Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance Vol. 12, No. 1/2014*.
4. Janosz M. (2006), *Czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „*Finansowanie Nieruchomości*”, nr 7.
5. Kałkowski L. (2003), *Rynek nieruchomości w Polsce*, (red.) Twigger, Warszawa.
6. Kucharska Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
7. Narodowy Bank Polski (2015), *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014r.*, Warszawa.
8. Runge J. (2007), *Metody badań w geografii społeczno ekonomicznej elementy metodologii, wybrane narzędzia badawcze, Podręczniki i Skrypty*, UŚ, Katowice.
9. Urząd Statystyczny w Poznaniu (2015), *Raport o sytuacji społeczno gospodarczej województwa wielkopolskiego w 2015 roku*.
10. Bank Danych Lokalnych w GUS <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>.
11. Oficjalna strona internetowa Powiatu Poznańskiego <http://www.bip.powiat.poznan.pl/>.

ANALYSIS OF LEVEL OF DEVELOPMENT OF LOCAL HOUSING MARKETS IN COMMUNITIES OF POZNAŃ POWIAT IN 2005–2015

Summary

From couple years polish cities are facing the problem of spreading residential development. Demographic and social changes which can be observed in urban agglomerations cause migrations from big cities to suburb areas. Therefore, the local housing markets undergo significant changes related to the growing demand for new housing.

Specific features of the housing market are the reasons why it is so multi-dimensional and depends on the system of relations of internal and external determinants. The level of residential real estate market in Poznan County has a crucial impact on future relations City of Poznan and its suburb areas in the economic economic and social dimension.

Key words

residential real estate market, poznan county, suburbanization

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 ogłosił w dniu 11 kwietnia 2016r. kolejne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych. Dotychczas opublikowane zostały następujące komunikaty dotyczące zmian cen lokali dla terenu województwa wielkopolskiego:

- w IV kwartale nastąpił wzrost o 1,3% w stosunku do III kwartału 2015r.,
- 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. W.G.

AKTUALNOŚCI