

SYTUACJA NA LOKALNYM PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU – STAN W III KWARTALE 2013 R.



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

Wprowadzenie

Koniec roku sprzyja zazwyczaj różnym ocenom i podsumowaniom. Nie inaczej jest w przypadku lokalnego pierwotnego rynku mieszkaniowego, który według założeń ustawodawców, będzie (od nowego roku) miejscem wspierania młodych nabywców mieszkań¹.

Mijający rok 2013 z pewnością dla rynku pierwotnego był czasem ważnym i ciekawym. Potwierdzają to m.in. informacje prezentowane przez Narodowy Bank Polski, zgodnie z którymi:

- ceny transakcyjne mieszkań są wyższe w przypadku rynku pierwotnego we wszystkich analizowanych miastach,
- poziom sprzedaży mieszkań uznaje się za stabilny – pewne znaczenie miały tzw. zakupy gotówkowe,
- spadek rynkowych stóp procentowych spowodował poprawę kredytowej dostępności mieszkania, choć wypłaty kredytów mieszkaniowych utrzymały się na zbliżonym poziomie do analogicznego okresu sprzed roku,
- na rynku budowa mieszkań jest rentowna, a marże zysku w przypadku nowych projektów deweloperskich są stabilne,
- generalnie zapasy mieszkań przekraczają poziom uznawany za zrównoważony²,
- w zakresie polityki kredytowej (w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych) zaobserwowano niewielkie złagodzenie kryteriów i wzrost marż, przy niewielkim wzroście popytu na kredyty i oczekiwaniach zaostrożenia polityki kredytowej i niewielkiego wzrostu popytu³.

Z kolei spoglądając na dane statystyczne, dotyczące Poznania, uwagę zwracają następujące dane:

- w pierwszych trzech kwartałach 2013r. oddano do użytku 1330 mieszkań deweloperskich, co stanowi 98% w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku dla porównania w całym 2012 roku oddano do użytku 2102 mieszkania, zaś w 2011 roku 2017 mieszkań. Biorąc pod uwagę liczbę mieszkań oddawanych w IV kwartale w ostatnich dwóch latach, można zakładać, że liczba mieszkań na sprzedaż i wynajem osiągnie na koniec 2013 roku poziom bliski 2000 lokali.
- przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku jest względnie stabilna i w ostatnich trzech latach wynosiła 57 m²,
- stosunkowo większe mieszkania oddawane są w dzielnicach Grunwald oraz Nowe Miasto – 61 m², zaś mniejsze na Starym Mieście (55 m²), Jeźcach (53 m²) i Wildzie (51 m²)⁴,
- szacuje się, że ceny transakcyjne mieszkań są przeciętnie o 5% niższe od ofertowych⁵.

Oferta mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Pierwotny rynek mieszkaniowy w Poznaniu można uznać za miejsce o relatywnie silnym poziomie konkurencji – wskaźnik IIII (*Indeks Herfindahla-Hirschmanna*) obrazujący poziom konkurencji przyjmuje wartości poniżej 1000 punktów⁶, co jest rezultatem funkcjonowania wielu (kilkudziesięciu) podmiotów i dość rozproszonej oferty mieszkaniowej. Warto zauważyć, że na rynku istnieją inwestorzy oferujący po kilkadziesiąt lokali, a nawet powyżej 100 jednostek, ale są także i mniejsze firmy, które pozwalają klientom wybierać spośród zaledwie kilku lokali.

Drugim miernikiem konkurencji na rynku, poza wspomnianą wyżej koncentracją i liczbą deweloperów, jest sama liczba oferowanych mieszkań. Zgodnie

¹ Szczegóły dotyczące nowego programu rządowego wspierającego nabywanie mieszkań przez młode osoby znaleźć można m.in. na stronie: <http://www.rodzina.gov.pl/mieszkanie/program-mieszkanie-dla-mloдых>.

² Szerzej na ten temat w: J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk, K. Gajewski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r., Biuro Badań Makroekonomicznych, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, listopad 2013r.

³ Porównaj: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

⁴ Dane Głównego Urzędu Statystycznego – Poznań. Biuletyn Statystyczny, rok XXII, nr 3, III kwartał 2013r., Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań, s. 74.

⁵ Na podstawie Bazy cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN Narodowego Banku Polskiego.

⁶ Indeks HHI może przyjmować wartości od 0 do 10000 punktów. W sytuacji gdy osiągnąłby poziom równy 10000 punktów, na rynku istniałby monopol.

z ostatnimi danymi, podsumowanymi w III kwartale 2013r., na rynku dostępnych w sprzedaży było nieco ponad 3,3 tys. lokali. To nadal w opinii wielu osób dość duża liczba, szczególnie w odniesieniu do popytu na mieszkania⁷.

Przeciętne oferowane mieszkanie na rynku cechowało się powierzchnią 59 m², zaś połowa oferowanych mieszkań nie przekraczała powierzchni 54 m². Typowa oferta (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to lokale, których metraż oscyluje w granicach od 37 do 80 m² (por. Tabela 1).

Interesująco przedstawia się także struktura oferty mieszkaniowej, która przeanalizowana została według następujących cech:

- powierzchni mieszkań,
- liczby pokoi w lokalach,
- kondygnacji piętra na którym znajduje się mieszkanie,
- dzielnicy delegatury miasta Poznania, zgodnie z konwencją przyjętą przez Główny Urząd Statystyczny.

Według pierwszego kryterium, stosunkowo największą część oferty (1/3 ogółu oferowanych mieszkań) stanowią lokale o powierzchni od 51 do 65 m². Niewiele mniejszy udział (30%) posiadają jednostki, których metraż oscyluje w przedziale od 36 do 50 m². Za dość liczne uznać należy także te mieszkania, które cechują się powierzchnią od 66 do 80 m² – to blisko co piąty lokal. Zdecydowanie zaś mniejszą część oferty deweloperów stanowią mieszkania mniejsze (do 35 m²) oraz największe (pow. 80 m²) – por. Rysunek 1a.

W zestawieniu z powierzchnią warto także zwrócić uwagę także na strukturę oferty mieszkaniowej według liczby pokoi oraz na wzajemne relacje pomiędzy obiema cechami. Otóż okazuje się, że blisko połowa oferowanych mieszkań to lokale dwupokojowe, a dalsze 31% – trzypokojowe. Tylko co dziesiąte mieszkanie deweloperskie to albo tzw. kawalerka, albo lokal czteropokojowy. Zauważa się także bardzo niewielki udział mieszkań największych powyżej 4 pokoi – stanowią one zaledwie 1% oferty – por. Rysunek 1b.

Jeśli idzie o zależności pomiędzy powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi, wyraźnie widać (por. Tabela 2), że lokale o powierzchni od 36 do 50 m² to przede wszystkim jednostki dwupokojowe – tylko niewielka ich część to kawalerki⁸. Inaczej jednak przedstawia się rozkład liczby pokoi w mieszkaniach o metrażu od 51 do 65 m² oraz od 66 do 80 m². Dostępna powierzchnia pozwala na większe pole manewru, stąd liczba pokoi

Tabela 1

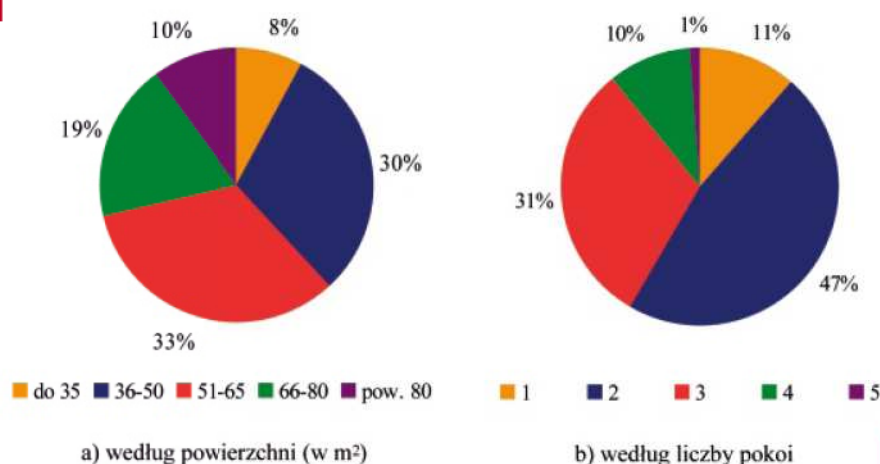
Charakterystyka mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w Poznaniu (stan na III kwartał 2013r.)

Wyszczególnienie – powierzchnia	Powierzchnia [w m ²]
przeciętna	59
mediana	54
typowa oferta	37-80

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

Rysunek 1

Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu według powierzchni lokali i liczby pokoi (stan na III kwartał 2013r.)



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

Tabela 2

Zależność między powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi

liczba pokoi	powierzchnia mieszkań [w m ²]			
	36-50	51-65	66-80	pow. 80
1	12%	1%	x	1%
2	87%	54%	8%	3%
3	1%	45%	75%	20%
4	x	x	16%	66%
5	x	x	x	10%
razem	100%	100%	100%	100%

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

⁷ 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/m². Z uwagi na dość duży udział tego typu mieszkań w ofercie do obliczenia wartości średniej dla rynku nie brano pod uwagę ofert tego rodzaju.

⁸ W tabeli pominięto mieszkania najmniejsze – do 35 m², gdyż w zasadzie są to wyłącznie lokale jednopokojowe; rzadko (choć czasem zdarza się) spotyka się w tym przedziale lokale dwupokojowe.

zależna jest od przyjętych rozwiązań koncepcyjno architektonicznych. Np. w mieszkaniach o metrażu od 51 do 65 m² nieco ponad połowa to lokale dwupokojowe, pozostała część to lokale trzypokojowe, choć spotkać można także lokale stosunkowo duże o tzw. powierzchni *open space*. W przypadku mieszkań największych, przeważają lokale trzy-, cztero- i pięciopokojowe⁹.

Kolejne kryteria podziału oferty związane są z podziałem administracyjnym Poznania oraz z charakterem inwestycji poznańskich deweloperów (por. Rysunek 2a oraz 2b). Zgodnie z nimi można powiedzieć, że:

- największa liczba oferowanych mieszkań znajduje się w dzielnicy Stare Miasto (30% ogółu oferty), a następnie w dzielnicach: Grunwald (27%), Wilda (16%), Jeżyce (14%) oraz Nowe Miasto (13%),
- zdecydowanie największą część oferty stanowią mieszkania usytuowane na niższych kondygnacjach (od parteru do czwartego piętra). Tylko 16% ogółu oferty stanowią lokale na wyższych piętrach – jest to rezultat charakteru poznańskich inwestycji, wśród których dominują projekty niskokondygnacyjne.

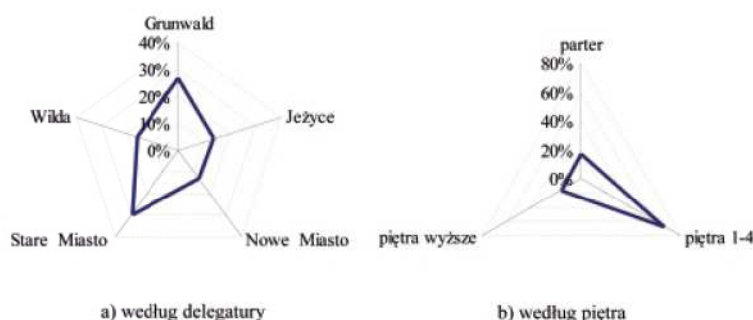
Ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

W 2013 roku nie odnotowano większych ruchów cen, jeśli wziąć pod uwagę przeciętną ofertową cenę 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym. W pierwszym kwartale wyniosła ona 6017 zł, w kolejnych dwóch odpowiednio: 5943 zł oraz 5964 zł. Porównując zaś cenę ofertową z III kw. 2013 roku z ceną z analogicznego okresu sprzed roku, można powiedzieć, że spadek cen nominalnych wyniósł 2%.

Z ostatnich danych wynika, że przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu jest bliska 6 tys. zł (5964 zł) i jest niższa od mediany o 59 zł. Typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to mieszkania, których cena 1 m² oscyluje w granicach od 5158 do 6770 zł (dla porównania w III kw. 2012 roku typowa oferta zawierała się w przedziale od 5358 do 6807 zł/m²)

Rysunek 2

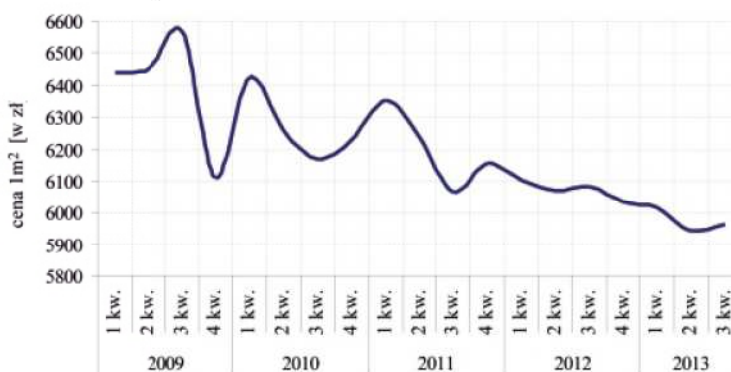
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu według delegatury i piętra, na którym znajduje się mieszkanie (stan na III kwartał 2013r.)



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

Rysunek 3

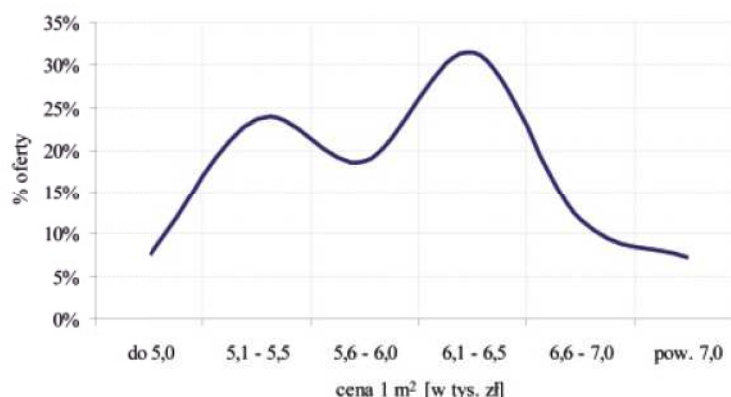
Zmiany przeciętnej ofertowej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2009-2013



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

Rysunek 4

Struktura przeciętnej ofertowej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w III kwartale 2013 roku



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

⁹ Choć w ofercie znaleźć można także mieszkania, gdzie inwestor daje klientowi możliwość samodzielnej aranżacji wnętrza – dokonania podziału na większą liczbę pokoi. Stąd znaleźć można także pojedyncze oferty o małej liczbie pokoi do tzw. dalszego podziału.

Uzupełnieniem danych o przeciętnej cenie mieszkań jest informacja o strukturze cenowej oferowanych lokali. Wynika z niej, że największą część oferty stanowiły lokale w cenach od 6,1 do 6,5 tys. zł/m². Warto jednak zauważyć, że ponad 40% nowo oferowanych mieszkań to jednostki w cenach od 5,1 do 6,0 tys. zł/m² (por. Rysunek 4).

Ceny mieszkań różnią się także w zależności od lokalizacji inwestycji, a także od wielkości mieszkania czy kondygnacji. W Tabeli 3 zaprezentowano przeciętne ceny 1 m² lokalu w poszczególnych delegaturach i wielkościach mieszkania, liczonych metrażem. Okazuje się, że stosunkowo najtańsze mieszkania oferowane są przez deweloperów na Nowym Mieście, zaś najdroższe na Grunwaldzie i na Wildzie. Z kolei w przypadku wielkości mieszkania relatywnie najdroższe są mieszkania mniejsze, zaś najtańsze te, w których powierzchnia przekracza 80 m².

W przypadku całkowitych cen mieszkań (informacje zawarto w Tabeli 4) warto zwrócić uwagę, że przeciętna ofertowa cena całego mieszkania w Poznaniu wynosi 343 tys. zł (przy medianie równej 329 tys. zł)¹⁰. Z kolei najniższa całkowita cena mieszkania wyniosła 141 tys. zł, zaś najwyższa przekroczyła kwotę 1103 tys. zł. Większość oferty stanowią jednak lokale w cenach całkowitych od 233 do 454 tys. zł.

Popyt na mieszkania na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Rcalny popyt na mieszkania w Poznaniu nadal jest niższy niż w poprzednich latach – szacuje się go na około 500 lokali kwartalnie. Szuka się pewnych szans ożywienia popytu w większym dostosowywaniu ofert do możliwości finansowych nabywców mieszkań oraz z nadzieją podchodzi się do zapowiadanego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Nadal jednak poznański rynek mieszkaniowy charakteryzuje się stosunkowo niewielką dostępnością mieszkań, szczególnie dla osób młodych¹¹. Stąd też m.in. częste poszukiwania mieszkań na terenach podmiejskich¹².

Ponieważ popyt na mieszkania jest zależny od dostępności kredytów, dodatkowo należy także spojrzeć na sytuację rynkową z punktu widzenia badań prowadzonych przez Departament

Tabela 3

Przeciętna cena 1 m² (w tys. zł) powierzchni mieszkaniowej w lokalu

na Grunwaldzie	6,2	przeciętna cena 1 m ² powierzchni mieszkaniowej w lokalu	do 35 m ²	6,1
na Jeźycach	5,6		od 36 do 50 m ²	6,0
na Nowym Mieście	5,8		od 51 do 65 m ²	6,1
na Starym Mieście	5,9		od 66 do 80 m ²	5,8
na Wildzie	6,2		pow. 80 m ²	5,4

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

Tabela 4

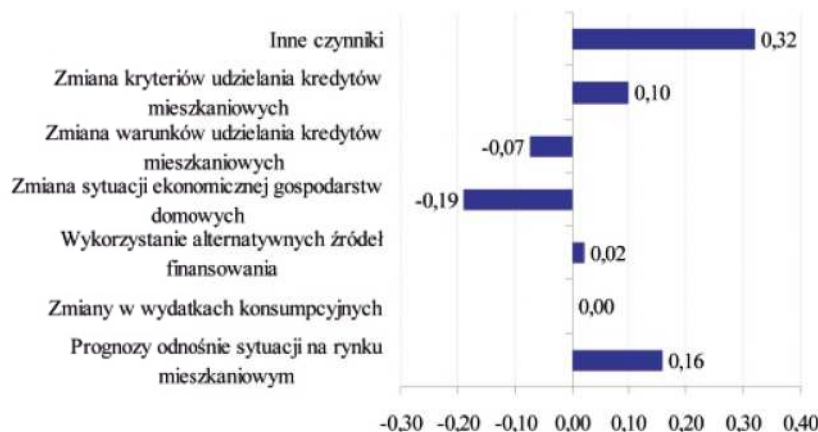
Całkowite ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2013r.

całkowite ceny w tys. zł	
przeciętna	343,3
mediana	328,6
minimalna	140,5
maksymalna	1103,7
typowa oferta	od 232,9 do 453,8

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

Rysunek 5

Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe



Uwaga! Dodatni wskaźnik oznacza, że dany czynnik oddziaływał na wzrost popytu, ujemny – na spadek

Źródło: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

¹⁰ Są to na ogół mieszkania dwu-, trzypokojowe, o powierzchni od 50 do 60 m².

¹¹ Uwzględniając ceny nowych mieszkań, a także średnie wynagrodzenia netto osiągane w Poznaniu i obliczając wskaźnik relację obowiązującej średniej ceny mieszkania do średniego rocznego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego dochodzi się do wniosku, że poznański pierwotny rynek mieszkaniowy od kilku lat jest dostępny dla stosunkowo wąskiego grona klientów. Wynika to z faktu, że wartość wskaźnika (P/I), bliska poziomowi równego 5 lub powyżej 5, wskazuje na stan permanentnej niedostępności mieszkań dla dość dużej grupy osób.

¹² Por. Ł. Strążkowski, Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw, [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.

Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego. Według stosownego zestawienia można powiedzieć, że w III kwartale 2013r. banki dokonały niewielkiego złagodzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, natomiast w IV kwartale br. przewidują zaostrzenie polityki kredytowej.

Warto także dodać, że w ujęciu netto banki odczuły wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, który wynikał z niskich stóp procentowych oraz wzmocnienia systemu sprzedaży. Odwrotnie zaś na popyt wpłynęło oczekiwanie kredytobiorców na rozpoczęcie programu Mieszkanie dla Młodych oraz wstrzymanie aktywnej sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Pojedyncze banki zaliczyły także do czynników wspierających popyt korzystne prognozy sytuacji dla rynku mieszkaniowego. Nie sposób jednak pominąć również faktu, że

wzrósł odsetek banków, które tłumaczyły spadek popytu zmianami sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych¹³. Potwierdza to wcześniejsze sygnalizowane spostrzeżenia.



Zakończenie

W niniejszym artykule przedstawiono syntetycznie sytuację na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w 2013r. Obserwowane obecnie zmiany, także komentowane w gronie specjalistów, pozwalają sądzić, że sytuacja w kolejnych kwartałach może ulec pewnej zmianie, może i poprawie. Nie ulega jednak wątpliwości, że konieczne jest analizowanie wielu źródeł informacji, bowiem liczba czynników wpływających na rynek, popyt, ofertę mieszkaniową zdaje się zwiększać, co w rezultacie musi prowadzić do sięgania po różne, czasem nowe bazy danych.

¹³Szerzej na ten temat w: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

Bibliografia:

1. Łaszek J., Augustyniak H., Olszewski K., Waszczuk J., Gajewski K., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r.*, Biuro Badań Makroekonomicznych, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, listopad 2013.
2. Strączkowski Ł., *Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw*, [w:] *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.
3. *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN Narodowego Banku Polskiego*, www.nbp.pl.
4. *Biuletyn Statystyczny, rok XXII, nr 3, III kwartał 2013r.*, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2013.
5. *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r.*, Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013.
6. <http://www.rodzina.gov.pl/mieszkanie/program-mieszkanie-dla-mlodych>

PRAWO

STANDARDY WYCENY PFSRM

W dniu 16 grudnia 2013r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwały o wycofaniu ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny następujących standardów:

- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 1 "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 2 "Wartości inne niż wartość rynkowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 3 "Operat szacunkowy",
- Standardu Wyceny Specjalistycznego KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Okres wejścia w życie zmian określono na 3 miesiące od daty ogłoszenia, tj. do dnia 16 marca 2014r.

Źródło: PFSRM

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI