

Henryk Gawron

TENDENCJE I PROGNOZY ROZWOJU POZNAŃSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO

Abstrakt. Poznański rynek nieruchomości mieszkaniowych w ostatnim okresie podlega dynamicznym przemianom. Autor charakteryzuje stan zasobów mieszkaniowych w Poznaniu. Następnie analizuje tendencję rozwoju cen mieszkań na rynku wtórnym. Przedstawia strukturę cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i jej determinanty.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości mieszkaniowych, zasoby mieszkaniowe, struktura cen mieszkań

Miasto Poznań jest stolicą województwa wielkopolskiego i jednocześnie największym miastem tego regionu. Powierzchnia miasta wynosi 261,31 km², a liczba ludności według danych GUS wynosi 570,8 tys. mieszkańców. Poznań z otaczającymi gminami tworzy aglomerację liczącą około 800 tys. mieszkańców.

Ze względu na liczbę ludności oraz powierzchnię Poznań jest jednym z miast o największej gęstości zaludnienia w Polsce. W porównaniu z innymi dużymi aglomeracjami w Poznaniu obserwuje się korzystną sytuację pod względem podstawowych parametrów charakteryzujących rynek pracy.

W Poznaniu administracyjnie wydzielonych jest pięć delegatur: Grunwald, Jeżyce, Wilda, Stare Miasto, Nowe Miasto. Struktura ludności według dzielnic jest następująca: Stare Miasto 28%, Nowe Miasto 25%, Grunwald 22%, Jeżyce 14%, Wilda 11%.

Sytuacja pod względem posiadanych w Poznaniu zasobów mieszkaniowych wskazuje na podobieństwa w tym zakresie z innymi dużymi miastami w Polsce, o czym świadczy liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę oraz przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie.

Na podstawie danych statystycznych niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe można ocenić poprzez obliczenie statystycznego deficytu mieszkaniowego, wynosi on w Poznaniu około 17 tys. mieszkań.

Szacując potencjalny popyt, należałoby uwzględnić liczbę absolwentów szkół wyższych, skłonnych zakupić mieszkanie w Poznaniu po zakończeniu nauki. Poznań jest jednym z głównych ośrodków szkolnictwa wyższego w Polsce. Na 22 uczelniach studiuje prawie 130 tys. studentów. Około 60% studentów to osoby spoza miasta. Na podstawie badań określono, że ok. 5 tys. osób kończących studia przewiduje zakup mieszkania. Biorąc pod uwagę deficyt mieszkaniowy, dynamikę zmian liczby gospodarstw domowych oraz liczbę absolwentów szkół wyższych skłonnych zakupić mieszkanie, można szacować łączny efektywny popyt na około 8-10 tys. mieszkań rocznie. Kolejnym czynnikiem kształtującym popyt

mieszkaniowy jest duży dopływ ludności poszukującej pracy i mieszkań w Poznaniu z innych miast.

Tabela 1

Liczba ludności Poznania w latach 1995-2006

Rok	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji
1995	581 772	-1395	525
1996	580 828	-1184	804
1997	579 965	-1273	-219
1998	579 299	-1527	470
1999	584 881	-1376	352
2000	583 362	-1291	-359
2001	581 172	-1083	-482
2002	578 577	-1229	-686
2003	575 742	-788	-1513
2004	573 003	-697	-2021
2005	570 010	-6	-2075
2006	566 546	23	-2424

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 2

Zasoby zamieszkałe w Poznaniu na tle Polski i wybranych miast Polski

Wyszczególnienie	Polska	Wrocław	Poznań	Kraków	Warszawa	Łódź
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	338	395	397	396	450	438
Przeciętna p.u. mieszkania na 1 osobę w m ²	23,5	23,6	25,2	22,2	25,5	23,2
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,96	2,53	2,52	2,52	2,22	2,29

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

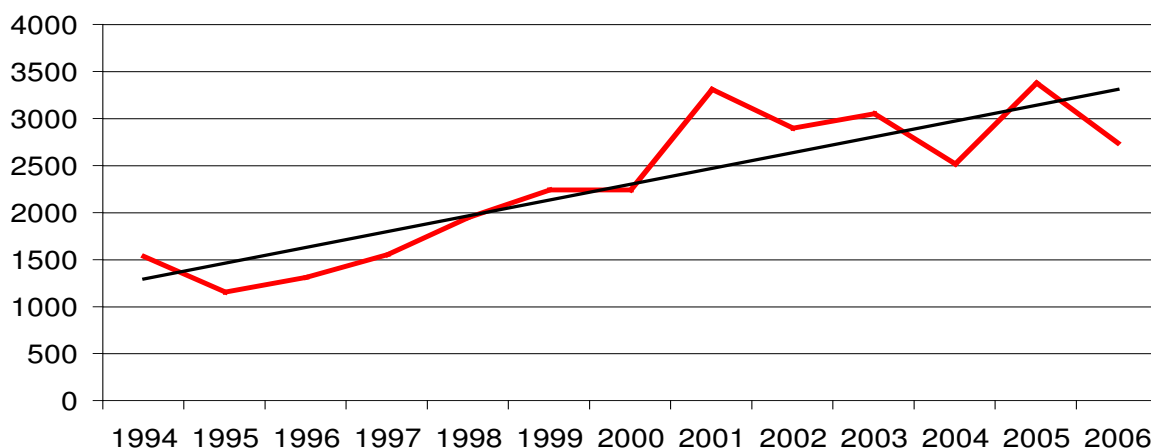
Ważnym elementem, o którym należy wspomnieć analizując popyt mieszkaniowy, jest kwestia dochodów ludności. W przypadku Miasta Poznania można mówić o pozytywnych zmianach, z uwagi na fakt, iż średnie wynagrodzenie mieszkańców wynosi 3130,12 zł brutto. Biorąc pod uwagę średnie wynagrodzenie brutto w Poznaniu i w całej Polsce, ludność Poznania uzyskuje przeciętny dochód o ponad 9% wyższy.

Klienci zainteresowani zakupem mieszkań w Poznaniu dokonują zakupów na tzw. rynku pierwotnym i wtórnym. Przez wiele lat z powodu niskiego tempa nowego budownictwa mieszkaniowego większość kupowanych mieszkań stanowiły mieszkania nabywane na rynku wtórnym. W ostatnich latach nastąpiło wyraźne ożywienie budownictwa mieszkaniowego i prawie 30% mieszkań nabywane jest już na tzw. rynku pierwotnym.

Strukturę obrotów na rynku mieszkaniowym w Poznaniu można oszacować następująco:

	rynek pierwotny	rynek wtórny
2003	31%	69%
2004	19%	81%
2005	32%	68%
2006	25%	75%

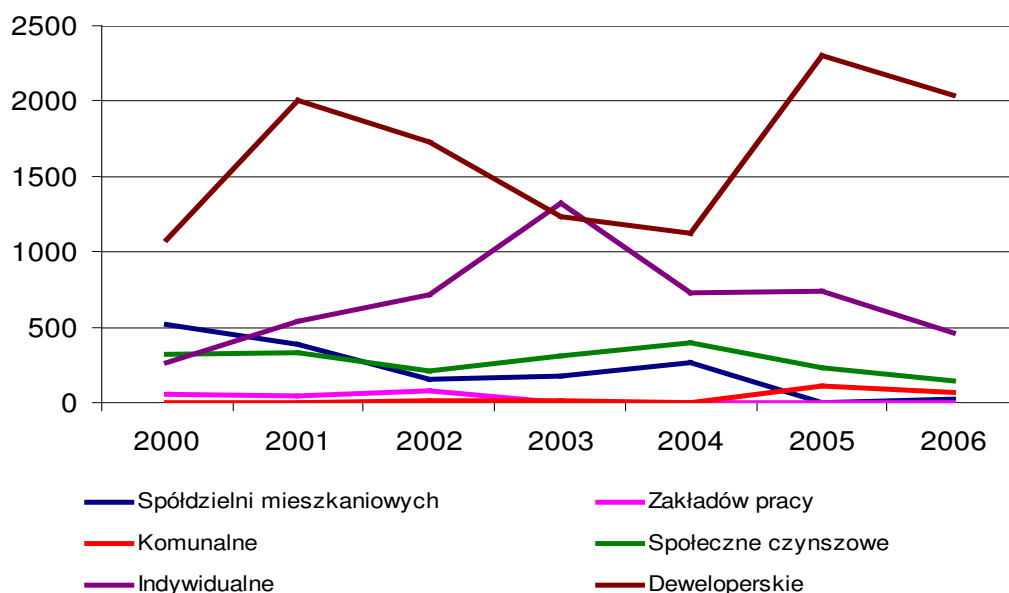
Dla zobrazowania sytuacji na rynku pierwotnym przedstawiono kilka podstawowych danych z ostatnich lat. W Poznaniu od początku lat dziewięćdziesiątych XX w. utrzymuje się tendencja do wzrostu liczby nowo oddanych do użytku mieszkań.



Ryc. 1. Dynamika nowo oddawanych do eksploatacji mieszkań w Poznaniu w l. 1994-2006

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

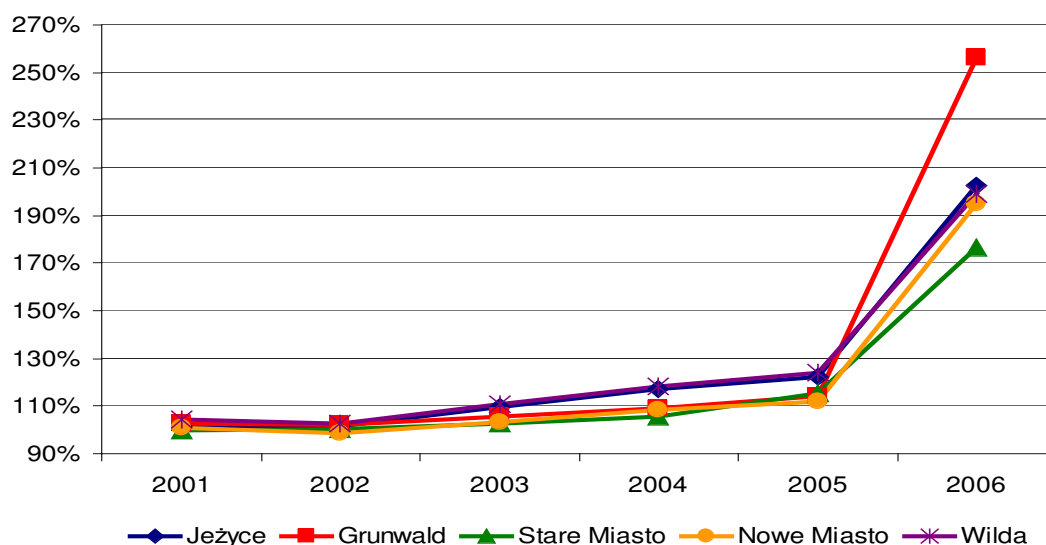
Równocześnie w analizowanym czasie zmieniła się struktura inwestorska. Początkowo dominowało budownictwo spółdzielcze. Wraz z pojawieniem się na rynku większej liczby deweloperów liczba oddawanych do użytku przez nich mieszkań z roku na rok dynamicznie wzrastała.



Ryc. 2. Dynamika nowo oddawanych do użytku mieszkań w Poznaniu według poszczególnych grup inwestorskich w l. 2000-2006

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W ostatnich kilku latach nastąpiło wyraźne przyspieszenie wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym.



Ryc. 3. Dynamika cen sprzedaży nieruchomości na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu (2000 =100)

Opracowanie własne

Zasoby mieszkaniowe Poznania

Zgodnie z danymi prezentowanymi przez Główny Urząd Statystyczny²⁰ w Poznaniu w 2002 r. znajdowało się 213 039 mieszkań, zaś obecnie liczbę tę można szacować na 218 500.

Poznańskie zasoby mieszkaniowe są dość silnie zróżnicowane, biorąc pod uwagę: okres budowy budynku, w którym znajdują się mieszkania, strukturę właścicielską, zróżnicowanie przestrzenne lub powierzchnię poszczególnych lokali.

Pierwszym z kryteriów jest okres budowy. Zdecydowanie najwięcej mieszkań zlokalizowanych jest w budynkach pochodzących z lat 1945-1970, mieszkania te stanowią czwartą część zasobów mieszkaniowych miasta. Kolejna co do liczności grupa mieszkań pochodzi z lat 1971-1978 (20%) oraz 1979-1988 (18%).

Zwraca uwagę fakt, iż mieszkań starszych, z lat przedwojennych (do 1944 r.) jest aż 22%. Najmniejszą liczbę mieszkań na lokalnym rynku stanowią lokale w budynkach wybudowanych po 1989 r.

Oferowane na rynku wtórnym mieszkania pochodzą z każdego z wymienionych okresów. W ostatnim okresie pojawiają się w ofertach mieszkania nowe lub nawet mieszkania, które dopiero zostaną oddane do użytku, np. w 2008 r. Powoduje to, że granica pomiędzy pierwotnym i wtórnym rynkiem mieszkaniowym jest coraz mniej wyraźna.

Kolejnym kryterium brany pod uwagę jest struktura właścicielska mieszkań. W Poznaniu większość, bo blisko połowę (48%) wszystkich mieszkań stanowią lokale w spółdziel-

²⁰ *Miasto Poznań w świetle wyników. Narodowy Spis Powszechny 2002*, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2005.

niach mieszkaniowych. Drugą co do liczności grupę stanowią mieszkania będące własnością osób fizycznych (37% ogółu). Istotną część zasobów mieszkaniowych stanowią także mieszkania komunalne, będące własnością gminy (11%). Pozostałe lokale, których właścicielami są zakłady pracy czy skarb państwa, są znacznie mniej liczne, ich udział w ogólnej liczbie nie przekracza 2%.

Kryterium, które istotne jest z punktu widzenia rynku nieruchomości mieszkaniowych, podkreślanym zarówno w aspekcie cech rynku, jak i z punktu widzenia atrakcyjności lokalizacji mieszkania, jest układ przestrzenny, a zatem zróżnicowanie zasobów lokalowych pod względem przynależności do poszczególnych dzielnic. W Poznaniu, zgodnie z danymi Oddziału Statystyki, Analiz i Sprawozdawczości Wydziału Rozwoju Miasta, istnieje pięć dużych dzielnic, zróżnicowanych pod względem wielu cech.

Powierzchni dzielnic nie odpowiada liczba mieszkań, przypisanych do danej jednostki przestrzennej. Okazuje się bowiem, że największa liczba mieszkań zlokalizowana jest w dzielnicy Stare Miasto – 56,3 tys. lokali, co stanowi 29% wszystkich poznańskich lokali mieszkalnych. Kolejne dzielnice to: Nowe Miasto – 46,3 tys. mieszkań (23% ogółu), Grunwald – 46,1 tys. mieszkań (23%), Jeżyce – 28,4 tys. mieszkań (14%), Wilda – 22,1 tys. mieszkań (11%).

Na Starym Mieście funkcjonują duże osiedla mieszkaniowe: Piątkowo i Winogrody, na Nowym Mieście istotną rolę odgrywają Rataje.

Z punktu widzenia użyteczności mieszkań ważna jest powierzchnia lokalu. W Poznaniu największą grupę, bo blisko czwartą część (23%), stanowią mieszkania, o powierzchni 40-49 m². Najmniej liczną grupą są mieszkania o powierzchni poniżej 30 m², których liczbę szacuje się na niewiele ponad 9 tys. (5%).

Struktura zasobów mieszkaniowych pod względem liczby izb w mieszkaniu przedstawia się następująco. Pozycję dominującą zajmują lokale z trzema izbami (nieco ponad 1/3 wszystkich mieszkań). Drugą co do liczności grupą są mieszkania trzypokojowe, których udział w ogólnej liczbie lokali wynosi 30%. Mieszkania popularnie zwane kawalerkami (jedno- i dwuizbowe) stanowią blisko co piąty lokal, zaś relatywnie duże mieszkania, z czterema i więcej pokojami, stanowią 17% wszystkich mieszkań w Poznaniu.

Poznański rynek mieszkaniowy charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem w zakresie podaży mieszkań, jeśli za kryterium przyjąć układ przestrzenny miasta. Poszczególne dzielnice nie tylko różnią się liczbą mieszkań i ich charakterem, ale także innymi wskaźnikami obrazującymi stan podaży mieszkań.

Jednym z kolejnych elementów, jakie można poddać analizie, jest struktura właścicielska mieszkań w poszczególnych dzielnicach. Najwięcej mieszkań należących do osób fizycznych znajduje się w dzielnicy Jeżyce (55%). Najmniejszy udział tego typu mieszkań charakterystyczny jest dla dzielnicy Nowe Miasto, w której mieszkania o tym statusie prawnym stanowią zaledwie 1/4 zasobów mieszkaniowych. Uwagę zwraca także stosunkowo duża rozpiętość udziału zasobów lokalowych należących do spółdzielni mieszkaniowych. Największa liczba tego typu mieszkań znajduje się na Nowym Mieście (69%), najmniejsza zaś na Jeżycach (26%). Z pozostałych względnie liczną grupę stanowią lokale będące w posiadaniu gminy. Największy ich udział obserwuje się w dwóch dzielnicach: na Grunwaldzie i Wildzie

(ok. 17%), najmniejszy zaś, ledwie 3% na Nowym Mieście.

Względne zróżnicowanie przestrzenne obserwuje się także w przypadku mieszkań o różnej powierzchni. Kierując się podziałem zaproponowanym przez GUS, można stwierdzić, że stosunkowo największa liczba mieszkań do 30 m² znajduje się na Wildzie. Mieszkania te stanowią nieco ponad 6% zasobów lokalowych Wildy. Najmniejszą zaś liczbę mieszkań w podanej kategorii zanotowano na Nowym Mieście. Nieco inaczej sytuacja przedstawia się w kategorii mieszkań o metrażu w granicach 30-39 m². Dzielnicą, w której odsetek tych mieszkań jest największy, jest Grunwald (18% wszystkich lokali), zaś relatywnie najmniej takich mieszkań obserwuje się na Starym Mieście. Warto zwrócić także uwagę na dane dotyczące mieszkań największych, o powierzchni powyżej 80 m². Rozkład tych lokali potwierdza także wcześniej zaprezentowaną tezę o specyfice poszczególnych dzielnic. W dzielnicach, gdzie dominują mieszkania spółdzielni mieszkaniowych (Nowe i Stare Miasto), odsetek ich jest relatywnie mniejszy (13%). W dzielnicy, gdzie dominują mieszkania osób fizycznych (Jeżyce), odsetek lokali dużych w zasobach dzielnicy stanowi aż 29%.

W syntetyczny sposób strukturę zasobów mieszkaniowych Poznania ilustruje poniższa tabela.

Tabela 3

Struktura zasobów mieszkaniowych Poznania według prawa własności, powierzchni i liczby izb

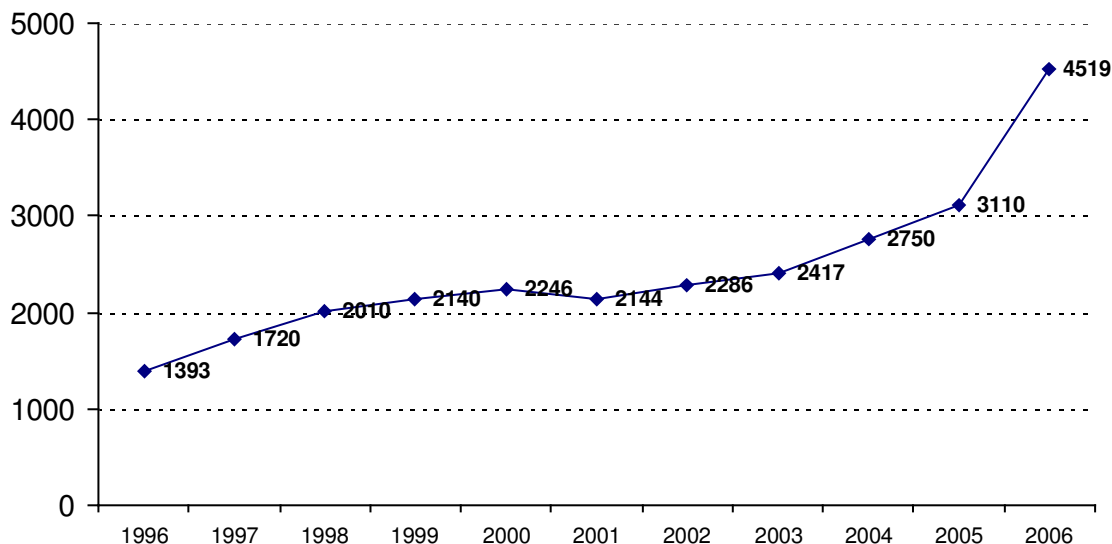
Powierzchnia	Zasoby			Liczba izb	Zasoby		
	ogółem	SM	osób fiz. i SM		ogółem	SM	osób fiz. i SM
do 39 m ²	21,2	23,4	19,9	1 i 2	19,3	17,2	17,8
40-49 m ²	23,3	30,3	23,1	3	33,8	34,3	32,0
50-59 m ²	15,7	17,5	15,3	4	30,4	39,7	31,8
60-79 m ²	21,4	25,2	21,9	5 i więcej	16,6	8,8	18,4
80 m ² i więcej	18,3	3,7	19,7	razem	100,0	100,0	100,0
razem	100,0	100,0	100,0				

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wielkość poznańskiego wtórnego rynku nieruchomości mieszkaniowych

Poznański wtórny rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się względnie dużą różnorodnością i zmiennością. Decyduje o tym struktura zasobów mieszkaniowych i względnie duża liczba transakcji mieszkaniowych oraz zróżnicowana oferta. Katedra Inwestycji i Nieruchomości Akademii Ekonomicznej w Poznaniu od ponad 12 lat bada systematycznie poznański rynek mieszkaniowy. Wyniki tych badań przedstawiono w kilkudziesięciu publikacjach i opracowaniach. Zgromadzono bazę do analiz w postaci kilkudziesięciu tysięcy zweryfikowanych ofert. Udział poszczególnych mieszkań w ofercie był względnie stały. Na przykład procent mieszkań jednopokojowych kształtował się w latach 2004-2007 na poziomie 13,6-16,7%, dwupokojowych 33,1-38,4%, trzypokojowych 31,3-33%, zaś cztery i więcej pokojowych 15-16%. Ogółem w podanych latach największy udział w ofercie miały mieszkania dwupokojowe (37%), w dalszej zaś kolejności mieszkania trzypokojowe – co trzecie mieszkanie w ofercie, mieszkania 4- i więcej pokojowe (15%) i kawalerki (15%).

W ciągu ostatnich kilku lat ceny mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu systematycznie wzrastały. Tendencję do wzrostu średniej ceny 1 m² mieszkań na rynku wtórnym w poszczególnych latach ilustruje ryc. 4.



Ryc. 4. Tendencje wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 1996-2006

Dla prezentacji poznańskiego rynku mieszkaniowego wybrano dane za III kwartał 2007 r. W ostatnich miesiącach średnie ceny ofertowe 1 m² mieszkań na rynku wtórnym kształtowały się następująco:

miesiąc	cena 1 m ² w zł
lipiec 2006	3416
sierpień 2006	3466
wrzesień 2006	3536
październik 2006	3850
listopad 2006	4069
grudzień 2006	4519
styczeń 2007	4600
luty 2007	4893
marzec 2007	5222
kwiecień 2007	5434
maj 2007	5866
czerwiec 2007	6162
lipiec 2007	6205
sierpień 2007	6084
wrzesień 2007	6250

Dla zobrazowania sytuacji na rynku poznańskim poniżej przedstawiono bardziej szczegółowo sytuację z ostatniego kwartału. W III kwartale 2007 r. na poznańskim wtórnym rynku mieszkaniowym można było obserwować pewne wahania średnich cen ofertowych mieszkań. Pod koniec września w porównaniu z końcem czerwca 2007 r. średnie ceny ofertowe 1 m² powierzchni mieszkalnej były znów wyższe o około 1,4%. Średnia cena 1 m² oferowanych mieszkań ukształtowała się pod koniec września 2007 r. na poziomie 6250 zł, podczas

gdy pod koniec czerwca 2007 r. wynosiła 6162 zł. W sierpniu średnia cena spadła do poziomu 6084 zł za 1 m², we wrześniu nastąpił powolny wzrost do 6250 zł za 1 m².

Strukturę cen w badanym okresie można ciągle uznać za dość symetryczną, ale udział droższych mieszkań jest coraz bardziej zauważalny. Mieszkania do 5000 zł za 1 m² stanowiły około 16% ofert, mieszkania w cenie 5000-6500 zł za 1 m² – 52% ofert, zaś w cenie 6500-8000 zł – około 22% ogólnej liczby ofert. Mieszkania drogie, a więc powyżej 8000 zł za 1 m² stanowiły około 9% ofert (w tym powyżej 10 000 zł za 1 m² ok. 2%). Połowa cen ofertowych mieszkań na rynku oscylowała w przedziale 5000-6500 zł.

Struktura oferowanych mieszkań według wielkości w porównaniu z poprzednim kwartałem wykazała zmiany. O ok. 4,6% zmniejszył się w ofercie udział poszukiwanych na rynku małych mieszkań. O ok. 4,7% zmniejszył się udział mieszkań o powierzchni 36-50 m². O ok. 1% zmniejszył się też udział mieszkań 50-65 m². Udział w ofercie dużych mieszkań zwiększył się o ok. 3% mieszkań o powierzchni 66-80 m². Udział mieszkań o powierzchni powyżej 80 m² zwiększył się aż o 7,3%. Struktura oferowanych mieszkań pod względem wielkości ukształtowała się w III kwartale 2007 r. następująco (tab. 4).

Tabela 4

Struktura oferowanych mieszkań według ich wielkości (w %)

WIELKOŚĆ MIESZKANIA w m ²	III KWARTAŁ 2007 R.	II KWARTAŁ 2007 R.
do 35	10,2	14,8
36-50	30,7	35,4
51-65	23,5	24,4
66-80	17,9	15,0
powyżej 80	17,7	10,4

Struktura cen oferowanych mieszkań według ich wielkości w Poznaniu również nieco zmieniła się. W III kwartale 2007 r. można było obserwować różne tendencje w kształtowaniu się cen poszczególnych rodzajów mieszkań. W II kwartale i III kwartale 2007 r. średnie ceny kształtowały się następująco (tab. 5).

Średnie ceny ofertowe poszczególnych typów mieszkań zmieniły się w różnym stopniu. Średnie ceny mieszkań do 35 m² w zasadzie nie zmieniły się, mieszkań 36-50 m² wzrosły o około 4%, mieszkań 51-65 m² wzrosły o ok. 5,4%, a mieszkań 66-80 m² wzrosły o ok. 6,7%. Najbardziej (o ok. 15,6%) wzrosły średnie ceny ofertowe mieszkań powyżej 80 m². Tendencję do wzrostu cen dużych mieszkań można już zaobserwować od pewnego czasu.

Tabela 5

Struktura średnich cen 1 m² mieszkań według wielkości

WIELKOŚĆ MIESZKANIA W M ²	ŚREDNIA CENA 1 M ² W ZŁ		ZMIANA W PORÓWNANIU Z OKRESEM POPRIEDNIM W %
	II kw. 2007	III kw. 2007	
do 35	6499	6501	100,3
36-50	6090	6329	103,9
51-65	5736	6048	105,4
66-80	5415	5780	106,7
powyżej 80	5123	5923	115,6

Nieco zmieniła się też struktura cen oferowanych mieszkań według lokalizacji (tab. 6). Rozpiętość cen oferowanych mieszkań w III kwartale 2007 r. jest coraz większa.

Największe różnice w cenach ofertowych 1 m² mieszkań można stwierdzić na Winogradach, w centrum, na Ratajach lub Jeżycach. W pozostałych rejonach Poznania występowała jednak też duża rozpiętość cen ofertowych.

Tabela 6

Ceny oferowanych mieszkań w zależności od ich lokalizacji

LOKALIZACJA	CENA 1 M ² W ZŁ		
	minimalna	średnia	maksymalna
Centrum	3428	7729	15384
Grunwald	3571	5888	9375
Jeżyce	3333	6845	10000
Piątkowo	3411	5955	9666
Rataje	3036	5589	10156
Wilda	3753	5791	9163
Winogrody	4444	6149	16406

Średnia cena 1 m² mieszkań wykazywała różnorodną dynamikę i zmieniała się pod wpływem wielu czynników. W porównaniu z poprzednim kwartałem ceny nie wzrastały już tak wyraźnie. Najbardziej wzrosły średnie ceny mieszkań na Piątkowie czy na Ratajach. Średnie ceny mieszkań w centrum czy na Winogradach wykazały stosunkowo małą dynamikę zmian (ok. 1,0-2,6%).

Tabela 7

Dynamika zmian średnich cen 1 m² według lokalizacji

Lokalizacja	Średnia cena 1 m ²		Dynamika zmian w %
	w poprzednim kwartale	w bieżącym kwartale	
Centrum	7647	7729	101,05
Grunwald	5600	5888	104,94
Jeżyce	6521	6845	104,97
Piątkowo	5508	5955	108,12
Rataje	5262	5589	106,21
Wilda	5511	5791	105,08
Winogrody	5992	6149	102,62

W strukturze oferowanych mieszkań według lokalizacji w Poznaniu nastąpiły w III kwartale 2007 r. dość istotne zmiany:

Centrum	5,9%
Grunwald	17,5%
Jeżyce	8,9%
Piątkowo	18,8%
Rataje	22,2%
Wilda	9,4%
Winogrody	17,3%

Zmalała podaż mieszkań oferowanych na Grunwaldzie czy na Wildzie, natomiast zwiększyła się oferta mieszkań na Ratajach i Jeżycach czy Piątkowie.

Struktura cen mieszkań oferowanych w analizowanych rejonach Poznania była wyjątkowo zróżnicowana. W centrum Poznania, w którym wyraźnie brak ofert atrakcyjnych mieszkań na sprzedaż, w III kwartale 2007 r. struktura mieszkań według cen była najbardziej zróżnicowana. 12% stanowiły mieszkania, których cena ofertowa 1 m² nie przekraczała 5000 zł. 50% mieszkań oferowano w cenie 5000-7500 zł za 1 m², następne 28% mieszkań oferowano w cenie 7500-10 000 zł za 1 m², ale 10% ofert – to mieszkania w cenie powyżej 10 000 zł za 1 m².

W strukturze ofert mieszkań na Wildzie też nastąpiły istotne zmiany strukturalne. Mieszkania w cenie do 4500 zł za 1 m² stanowiły ok. 6% ofert, w cenie 4500-6500 zł za 1 m² – prawie 72% ofert. Mieszkania oferowane na Wildzie powyżej 6500 zł za 1 m² stanowiły jednak też 22% ofert w tej dzielnicy, w tym powyżej 8000 zł za 1 m² – 1%. Najbardziej skoncentrowana i symetryczna pozostawała oferta mieszkań na sprzedaż na Winogradach. Tutaj 7% ofert stanowiły mieszkania w cenie poniżej 5000 zł za 1 m². Najwięcej mieszkań oferowano w cenie 5000-6500 zł za 1 m² (70%). Mieszkania oferowane powyżej 6500 zł za 1 m² stanowiły około 22% ofert.

Zróżnicowana była też struktura cen mieszkań ze względu na ich wielkość (tab. 8).

Tabela 8

Ceny oferowanych mieszkań w zależności od ich wielkości			
POWIERZCHNI A W M ²	CENA 1 M ² W ZŁ		
	minimalna	średnia	maksymalna
do 35	4000	6501	10450
36-50	3125	6329	15384
51-65	3593	6068	16406
66-80	3333	5780	10000
powyżej 80	3037	5923	10309

W grupie małych mieszkań, a więc do 35 m², ceny wahały się od 4000 do ponad 10 000 zł za 1 m², z rosnącym udziałem droższych mieszkań. 45% ofert mieściło się w przedziale 5000-6500 zł za 1 m². Oferty tańszych mieszkań tego typu, a więc do 5000 zł za 1 m², stanowiły około 8% ofert. Oferty w przedziale 6500-8000 zł za 1 m² stanowiły około 37% ofert, a mieszkania powyżej 8000 zł za 1 m² ok. 10% ofert.

Nieco odmiennie ukształtowała się też struktura podaży mieszkań w grupie 36-50 m². Rozpiętość oferowanych cen w tej grupie wynosiła od ok. 3100 zł do ponad 15 000 zł za 1 m². Rozkład wskazuje na duże skoncentrowanie ofertowych cen wokół średniej. Około 3% mieszkań oferowano poniżej 5000 zł, 50% ofert mieściło się w przedziale: 5000-6000 zł za 1 m². Następnym 43% ofert mieściło się w przedziale: 6000-9000 zł za 1 m². Mieszkania już stosunkowo drogie, a więc powyżej 9000 zł za 1 m², stanowiły 4% ofert.

Stosunkowo dużą, ale również dość zróżnicowaną grupę oferowanych mieszkań stanowiły lokale o powierzchni 51-65 m². Rozpiętość cen wynosiła od ok. 3500 do ponad 16 000 zł za 1 m². 70% ofert oferowano poniżej 6000 zł za 1 m². Część oferowanych cen w tej grupie mieszkań mieściła się w przedziale 6000-8000 zł za 1 m² (20%). Powyżej 8000 zł za 1 m² było 10% ofert.

W dość zróżnicowany sposób ukształtował się rozkład oferowanych cen mieszkań o powierzchni 66-80 m². Można w nim wyodrębnić 2 podzbiory. Rozpiętość cen ofertowych wynosiła od 3300 do 10 000 zł za 1 m². Średnio w tej grupie mieszkań oferowano 1 m² za ok. 5800 zł. Mieszkania do 4000 zł stanowiły ok. 8% ofert. Najczęściej oferowano duże mieszkania za 4000-7000 zł za 1 m² (62% ofert). W przedziale 7000-10 000 zł za 1 m² oferowano ok. 30% mieszkań, na ogół nowych i o dość atrakcyjnej lokalizacji.

Wyraźnie odmienna niż w poprzednich grupach była struktura ofert mieszkań powyżej 80 m². Ceny ofertowe 1 m² w tej grupie mieszkań wynosiły od 3000 do około 10 000 zł. Średnio oferowano duże mieszkania po około 5900 zł za 1 m². 36% to oferty poniżej 5000 zł za 1 m². Duże mieszkania w cenie 5000-7000 zł za 1 m² stanowiły 44% ofert. Powyżej 7000 zł za 1 m² oferowano jednak też około 20% dużych mieszkań.

Jak wynika z powyższej analizy sytuacji w III kwartale 2007 r., na poznańskim wtórnym rynku mieszkaniowym nastąpiło pewne uspokojenie i wahania przeciętnego poziomu cen. Nastąpiło wyhamowanie dotychczasowej tendencji do wzrostu cen mieszkań. Obserwuje się pewien spadek zainteresowania zakupem mieszkań. Podaż na poznańskim wtórnym rynku mieszkaniowym jest duża i klienci mają obecnie możliwości wyboru z dużej puli atrakcyjnych mieszkań. Lokale mieszkalne sprzedaje się już znacznie trudniej i dłużej niż w poprzednich gorączkowych miesiącach.

Czego można spodziewać się na poznańskim wtórnym rynku mieszkaniowym w następnych miesiącach 2007 r.? Czy ten okres spadku zainteresowania kupnem mieszkań utrzyma się? Czy w związku z tym można oczekiwać, że ceny mieszkań na wtórnym rynku w najbliższych miesiącach mogą się obniżyć? Można chyba oczekiwać pewnego spowolnienia wzrostu cen. Sytuacja na poznańskim wtórnym rynku mieszkaniowym w najbliższych miesiącach w coraz większym stopniu będzie zależeć od wielkości, cen i struktury nowych mieszkań, które będą proponować swoim klientom poznańscy deweloperzy.

TRENDS AND DEVELOPMENT PROJECTIONS OF THE HOUSING MARKET IN POZNAŃ

Abstract. The Poznań housing market has recently been a subject to dynamic transformations. In the introductory part of his paper, the author characterizes the state of housing supplies in the city of Poznań. Then he analyses the tendency of development of flat prices on the secondary market. In the final part, he introduces the structure of prices on the flat market in Poznań, and its determinants.

Key words: housing market, housing supplies, structure of prices of flats.

Prof. dr hab. Henryk Gawron
Katedra Inwestycji i Nieruchomości (Department of Investments and Real Properties)
Akademia Ekonomiczna w Poznaniu (Poznań University of Economics)