



Piotr Bartkowiak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
piotr.bartkowiak@ue.poznan.pl

Lukasz Strączkowski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
lukasz.straczkowski@ue.poznan.pl

RYNEK PIERWOTNY W POZNANIU Z PERSPEKTYWY SPRZEDAJĄCYCH I KUPUJĄCYCH MIESZKANIA

Streszczenie: Poznański rynek mieszkaniowy należy do dynamicznie rozwijających się rynków lokalnych. W ostatnim czasie (lata 2014-2017) coraz częściej można usłyszeć opinię o poprawie sytuacji na rynku – rosnącym popycie mieszkaniowym, większej liczbie mieszkań oferowanych do sprzedaży, a także wyższym poziomie cen nowych lokali.

Mając na uwadze przytoczone opinie, za cel artykułu przyjęto przedstawienie sytuacji na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2013-2017 oraz w I kwartale 2018 roku w zakresie podaży i cen sprzedaży mieszkań oraz lokalnego popytu na mieszkania.

Podstawę rozważań stanowią badania oferty mieszkaniowej prowadzone w ramach monitoringu lokalnego rynku mieszkaniowego oraz badania ankietowe przeprowadzone wśród 25 deweloperów reprezentujących podaż na rynku mieszkaniowym dotyczące oceny rynku i zachowań nabywców mieszkań.

Przeprowadzone badania pozwoliły na określenie struktury oferty mieszkań sprzedawanych przez deweloperów oraz preferencji osób nabywających lokale na rynku pierwotnym w Poznaniu. Zestawienie rezultatów badania pozwoliło stwierdzić, że na rynku istnieje dość duża rozbieżność pomiędzy ceną ofertową 1 m² powierzchni mieszkaniowej a oszacowaną przeciętną ceną akceptowalną przez nabywców, a także to, że na rynku pierwotnym w Poznaniu istnieją dość duże niedopasowania pomiędzy ofertą deweloperów a preferencjami osób zainteresowanych kupnem mieszkania. Może to rodzić poważne konsekwencje dla rynku (po stronie popytu może utrwać niekorzystną jego strukturę, po stronie podaży m.in. kłopoty ze sprzedażą części mieszkań, a co za tym idzie – pogorszenie wskaźników rentowności inwestycji).

Słowa kluczowe: pierwotny rynek mieszkaniowy, ocena rynku mieszkaniowego.

JEL Classification: R30, R31, R39.

Wprowadzenie – potrzeba badań lokalnego rynku mieszkaniowego

Powszechnie podkreśla się, że jedną z największych słabości rynku nieruchomości, a przynajmniej polskiego, jest brak kompleksowych i wiarygodnych informacji o jego stanie i rozwoju [Gawron, 2009, s. 16]. Dane, jakimi dysponuje przeciętny inwestor, są z reguły ograniczone [Kucharska-Stasiak, 2006, s. 43-52] co do zakresu przedmiotowego oraz przestrzennego (np. cząstkowe dane dotyczące cen sprzedaży mieszkań, preferencji mieszkaniowych, opracowania ogólne – powstałe wyłącznie na podstawie danych prezentowanych przez Narodowy Bank Polski czy Główny Urząd Statystyczny). Tymczasem inwestowanie na rynku mieszkaniowym w ramach działalności deweloperskiej wymaga systematycznych badań rynku, proces deweloperski jest bowiem rozpatrywany wielowymiarowo – skutkuje przekształceniem przestrzeni w aspekcie fizycznym, materialnym, społecznym i ekonomicznym [Henzel, red., 2004, s. 122]. Jest to przedsięwzięcie wymagające wysoce kreatywnego podejścia, podczas którego rzeczowe składniki, jak grunt czy też budynki, są efektywnie łączone z zasobami finansowymi i marketingowymi w celu stworzenia przestrzeni, w której można mieszkać, pracować i odpoczywać [Peca, 2009, s. 8]. Proces ten jest wieloetapowy i składa się zasadniczo z czterech faz: wstępnej, przygotowawczej, realizacji oraz zarządzania nieruchomością [Bryx, 2006, s. 177]. Wydaje się, że analiza rynku nieruchomości, w tym również nieruchomości mieszkaniowych, znajduje swoje zastosowanie w każdej z faz.

Potrzeba badań rynku i określania sytuacji rynkowej wynika także z tego, że wiedza dewelopera, opierająca się jedynie na historycznych danych rynkowych, nie jest wystarczająca do przeprowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Biorąc pod uwagę czas trwania samej inwestycji, wynoszący od kilku do nawet kilkunastu lat, dane historyczne nie mogą w sposób niezawodny wskazać na to, co dzieje się na rynku oraz czego można się spodziewać w przyszłości [Mazurczak, Strączkowski, 2014]. Nie jest także możliwe prowadzenie procesu inwestycyjnego bez kompleksowego spojrzenia na rynek – podjęcia rozważań w sferze podaży mieszkań, popytu mieszkaniowego oraz cen ofertowych i transakcyjnych w obrocie lokalami.

Powodem, dla którego należy prowadzić badania lokalnego rynku mieszkaniowego, jest także fakt, że każdy z inwestorów oczekuje określonych dochodów z inwestycji. Te zaś mogą się pojawić tylko wtedy, gdy prawidłowo zostaną odczytane pewne zmienne, takie jak np.: preferencje mieszkaniowe (jakich mieszkań szukają kupujący) czy też jak kształtuje się podaż (oferta) mieszkań na lokalnym rynku (co sprzedaje konkurencja). Na podstawie takich analiz inwestor nie tylko określa swój „docelowy rynek” – kupujących, których chce zaintere-

sować swoim produktem [Gawron, 2011, s. 18-19; Nowacki, 1996, s. 32], ale może również unikać ryzyka związanego z przygotowaniem produktu, który trudno sprzedać.

Kolejnym argumentem przemawiającym za potrzebą badań lokalnego rynku mieszkaniowego jest jego specyficzny charakter. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, rynek nieruchomości, w tym mieszkaniowy, poprzez fizyczne i ekonomiczne cechy nieruchomości, odmienny charakter czy ścieżki rozwoju, np. miast, charakteryzuje się wspomnianą lokalnością, dużą różnorodnością podaży i niepowtarzalnością przedmiotów transakcji. Wymaga również analiz zwłaszcza w zakresie kształtowania się preferencji i postaw klientów oraz czynników sytuacyjnych wpływających na konkretne decyzje rynkowe – konsumentów i inwestorów [Belniak, 2008, s. 6-7; Głuszak, 2006, s. 29; Belniak, Głuszak, 2011].

Należy również dodać, że badaniami lokalnych rynków mieszkaniowych jest zainteresowanych wiele podmiotów, nie tylko deweloperzy czy inwestorzy. Wśród odbiorców analiz są także banki (w celu prowadzenia odpowiedniej polityki kredytowej), pośrednicy w obrocie nieruchomościami (mogący odpowiednio doradzać swoim klientom), zarządcy nieruchomości (w celu właściwego zarządzania powierzonym im majątkiem) czy też rzeczoznawcy majątkowi, dla których analiza rynku jest częścią składową w procesie szacowania wartości nieruchomości.

W związku z powyższymi argumentami celem artykułu jest przedstawienie pierwotnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu z perspektywy sprzedających i kupujących mieszkania. Na tę potrzebę przeprowadzono badania struktury oferty mieszkaniowej (przedmiotem badania były mieszkania będące w ofercie sprzedażowej deweloperów) prowadzone w ramach monitoringu lokalnego rynku mieszkaniowego oraz badania ankietowe przeprowadzone wśród 25 deweloperów reprezentujących podaż na rynku mieszkaniowym (przedmiotem badania były preferencje mieszkaniowe oraz czynniki istotne dla klientów przy zakupie mieszkania). W obu przypadkach zakres czasowy oraz zakres przestrzenny jest jednakowy – obejmuje odpowiednio I kwartał 2018 roku i miasto Poznań.

1. Zmiany na lokalnym rynku mieszkaniowym w latach 2013-2017

Lokalny pierwotny rynek mieszkaniowy w Poznaniu w ostatnich pięciu latach (2013-2017) dość intensywnie się rozwija. Po pierwsze – odnotowuje się coraz większą liczbę mieszkań deweloperskich oddanych do użytku. W 2013 roku było ich 2004, a w 2017 roku – już ponad 3500 (3685 jednostek), zatem podaż

znacząco się zwiększyła. Warto także zwrócić uwagę, że mieszkania deweloperskie stanowią znaczący udział ogólnej liczby mieszkań, które są budowane. Jeszcze w 2013 roku deweloperzy oddawali 77% ogółu nowej substancji mieszkaniowej, gdy w 2017 roku wskaźnik ten przekroczył poziom 90%. Można więc stwierdzić, że za budowę nowych mieszkań na lokalnym rynku są w zasadzie odpowiedzialni wyłącznie deweloperzy. W uzupełnieniu tych informacji należy dodać, że przeciętne mieszkanie deweloperskie, które trafia do sprzedaży, ma powierzchnię około 53 m² i od kilku lat wartość ta pozostaje na względnie stałym poziomie (tabela 1).

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące pierwotnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu w latach 2013-2017

Wyszczególnienie	Jednostka	Lata				
		2013	2014	2015	2016	2017
Liczba transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym*	[szt.]	1912	2110	2328	2491	2684
Liczba mieszkań deweloperskich oddanych do użytku	[szt.]	2004	3101	3106	2453	3685
Udział mieszkań deweloperskich w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku	[%]	77	85	86	84	91
Przeciętna powierzchnia mieszkania deweloperskiego oddanego do użytku	[m ²]	55,0	53,3	52,7	52,8	53,3
Przeciętne wynagrodzenie brutto w Poznaniu	[zł]	4257	4354	4549	4771	5062
Przeciętna cena transakcyjna 1 m ² powierzchni mieszkaniowej	[zł]	5868	6225	6234	6304	6382
Wskaźnik dostępności mieszkaniowej dla lokalu o powierzchni 50 m ² **	[punkty]	4,04	4,19	4,02	3,88	3,70

* Dane dla lat 2013-2016 przedstawiono na podstawie informacji pozyskanych z Narodowego Banku Polskiego. Liczba transakcji stanowi 40% ogółu transakcji mieszkaniowych na lokalnym rynku (wskaźnik 40% przyjęto za Narodowym Bankiem Polskim). Dla 2017 roku zaprezentowano szacunek własny na podstawie badań lokalnej oferty firm deweloperskich.

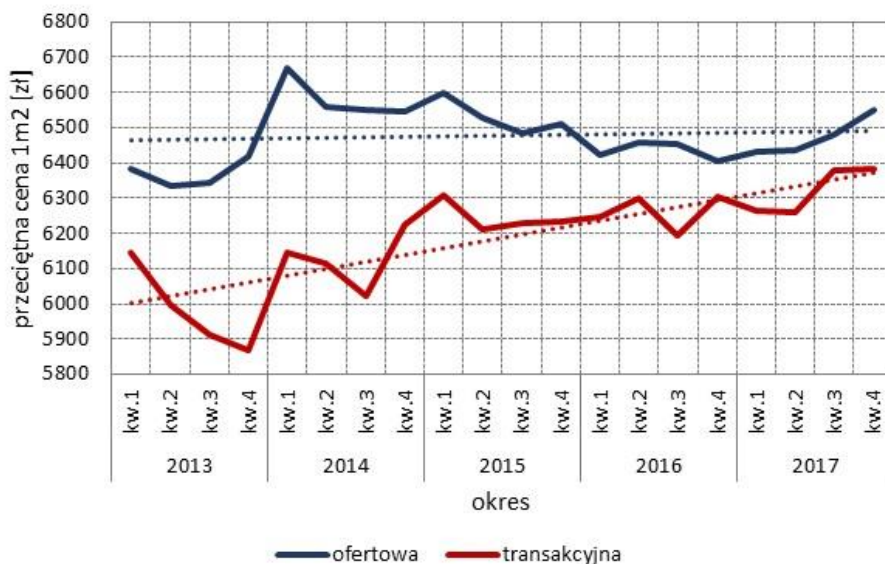
** Wartość wskaźnika zaprezentowano dla mieszkania o powierzchni 50 m² jako typowej jednostki kalkulowanej w projektach deweloperskich, a także dla przeciętnego wynagrodzenia netto uzyskiwanego w ciągu roku przez dwuosobowe gospodarstwo domowe (dochód faktycznie uzyskiwany).

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego (NBP) [www 1], Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) [www 2] oraz szacunków własnych.

Po drugie – o rozwoju rynku i pozytywnych zmianach świadczą także dane dotyczące liczby transakcji mieszkaniowych. Ich liczba w latach 2013-2017 również się zwiększyła z poziomu blisko 2000 transakcji do 2700. Przyczyną upatruje się m.in. w poprawie sytuacji na lokalnym rynku pracy, która wzmacnia optymizm nabywców i generalnie korzystnie wpływa na podejmowanie decyzji o zakupie mieszkania. W rezultacie korzystnej dla pracowników sytuacji na rynku pracy rośnie poziom wynagrodzeń, które zwiększają możliwości nabywcze klientów. Zostało to zilustrowane za pomocą wskaźnika dostępności miesz-

kaniowej¹, który co prawda się poprawił – z poziomu 4,04 pkt do 3,70 pkt, ale w dalszym ciągu wskazuje na problem z umiarkowaną niedostępnością cenową mieszkań.

Z informacji udostępnionych przez Narodowy Bank Polski wynika, że w latach 2013-2017 przeciętne ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu (zarówno ofertowa, jak i transakcyjna) rosły (rys. 1).



Rys. 1. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2013-2018

Źródło: [www 1].

Należy jednak zauważyć, że zmniejsza się różnica pomiędzy przeciętną ceną ofertową a transakcyjną. O ile w 2014 roku, gdy różnica ta była największa i wynosiła nawet 8 pkt proc., o tyle w 2017 roku zmniejszyła się do 2-3 pkt. Oznacza to obniżenie się możliwości negocjacyjnych nabywców mieszkań (tzw. pola negocjacji klienta) i mniejszą skłonność deweloperów do udzielania klientom rabatów.

Przedstawione zmiany w zakresie cen są następstwem stosunkowo dużego popytu mieszkaniowego, zarówno z wykorzystaniem kredytów bankowych, jak

¹ Wskaźnik dostępności mieszkaniowej, rekomendowany m.in. przez Bank Światowy, liczony jako stosunek ceny mieszkania (P) do rocznego dochodu gospodarstwa domowego (I). Szerzej na temat wskaźnika, jego wykorzystania i interpretacji w: Mazurczak, Strączkowski [2015, s. 18-23].

i innych źródeł finansowania (gotówka). Co ciekawe – wraz z początkiem 2018 roku przewidywano w bankach pewne złagodzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekiwano jeszcze niewielkiego wzrostu popytu na kredyt [Sytuacja na rynku kredytowym..., 2018, s. 9], co pozwala sądzić, że w kolejnych kwartałach 2018 roku sytuacja na rynku się nie pogorszy. W tym kontekście interesujące wydaje się spojrzenie na lokalny rynek z punktu widzenia deweloperów – jakie propozycje przedstawiają potencjalnym nabywcom, jaka jest struktura sprzedawanych mieszkań (pod względem liczby pokoi, powierzchni, kondygnacji) oraz w jakich cenach lokale są oferowane. Można to zestawić z ocenami preferencji mieszkaniowych oraz ich struktury, co pozwala na dopasowanie oferty deweloperów do preferencji ich klientów.

2. Metodyka badań

Do przedstawienia sytuacji na lokalnym rynku pierwotnym w 2018 roku wykorzystano dane pozyskane z dwóch badań. Krótkie informacje na ich temat zawarto w tabeli 2.

Tabela 2. Informacje dotyczące badania oferty mieszkaniowej oraz struktury preferencji mieszkaniowych na lokalnym rynku pierwotnym w Poznaniu

Wyszczególnienie	Badanie 1 – ocena oferty mieszkaniowej	Badanie 2 – ocena struktury preferencji mieszkaniowych
Zakres rzeczowy badania	<ul style="list-style-type: none"> • podmiot badania – deweloper • przedmiot badania – oferta mieszkaniowa (mieszkania dostępne w sprzedaży) 	<ul style="list-style-type: none"> • podmiot badania – deweloper • przedmiot badania – preferencje mieszkaniowe oraz czynniki istotne dla klientów przy zakupie mieszkania
Zakres przestrzenny badania	Miasto Poznań, w granicach administracyjnych	Miasto Poznań, w granicach administracyjnych
Czas gromadzenia danych	I kwartał 2018 roku	I kwartał 2018 roku
Dobór i liczebność próby	nielosowy, celowy, n = 3319 jednostek mieszkaniowych	nielosowy, celowy, n = 25 deweloperów
Cele badania	określenie struktury oferty mieszkaniowej na lokalnym rynku jako elementu podaży rynkowej oraz głównych miar statystyki opisowej pozwalających na opis oferty	określenie struktury preferencji mieszkaniowych na lokalnym rynku jako elementu popytu rynkowego, określenie stopnia konkurencji mieszkaniowej na rynku
Narzędzie badawcze	formularz w arkuszu kalkulacyjnym	kwestionariusz ankiety z pytaniami dotyczącymi parametrów mieszkania oraz czynników istotnych dla klientów przy zakupie mieszkania

Źródło: Opracowanie własne.

W badaniu pierwszym – którego celem była ocena oferty mieszkań deweloperskich – wykorzystano informacje pozyskane od 53 deweloperów na temat sprzedawanych mieszkań. Zastosowano dobór nielosowy, celowy, podyktowany dostępnością danych oraz zamierzeniem badawczym. W wyniku prac stworzono bazę liczącą $n = 3319$ jednostek (każde mieszkanie zostało opisane przez następujące cechy: lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi, kondygnacja, na której jest usytuowany lokal, cena całkowita za lokal, cena 1 m^2). Do osiągnięcia wyników wykorzystano miary statystyki opisowej (średnia, mediana, wartości minimalne i maksymalne) oraz analizę struktury (według określonej cechy).

W drugim badaniu, mającym na celu ocenę struktury preferencji mieszkaniowych, wykorzystano kwestionariusz ankiety skierowanej do deweloperów. W kwestionariuszu, opracowanym w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, zawarto pytania dotyczące struktury zainteresowania klientów lokalami o określonej powierzchni i liczbie pokoi, cen mieszkań (w jakich cenach klienci najczęściej poszukują mieszkań na rynku w Poznaniu), a także czynników, które są dla klienta najbardziej istotne przy wyborze i zakupie mieszkania (pracownicy biur sprzedaży mieszkań określali w skali pięciostopniowej, na ile ważne są dla klientów poszczególne czynniki).

Ostatecznie pozyskano materiał badawczy od 25 deweloperów – szacuje się, że co trzeci inwestor z lokalnego pierwotnego rynku mieszkaniowego udzielił odpowiedzi (według szacunków Narodowego Banku Polskiego na terenie Poznania funkcjonuje 77 firm deweloperskich) [*Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych...*, 2017, s. 206]. Wskaźnik zwrotności należy uznać za wysoki, tym bardziej że część deweloperów w czasie badania nie musi być i w praktyce nie jest aktywna na rynku (znajdują się w momencie przygotowywania inwestycji, nie zaś sprzedaży mieszkań). Część także może się zajmować wyłącznie przedsięwzięciami komercyjnymi związanymi z rynkiem biurowym, handlowym lub magazynowym, co w naturalny sposób obniża populację generalną firm.

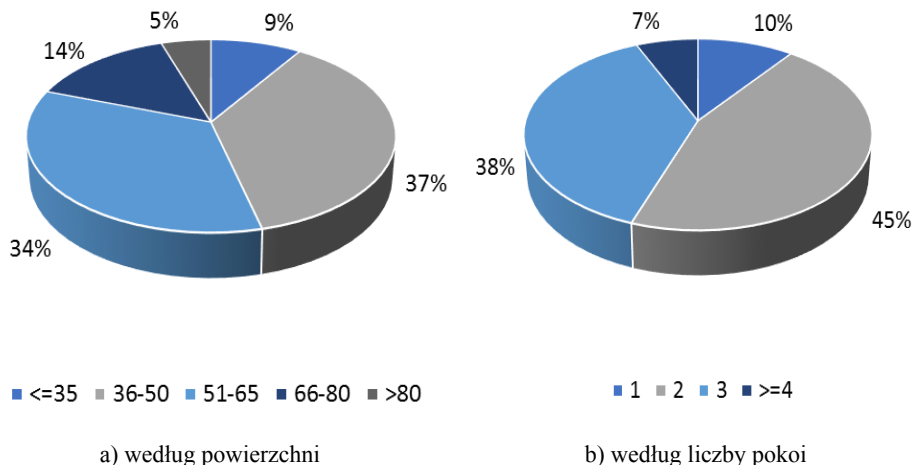
3. Rezultaty badań

Po przeprowadzeniu analizy oferty mieszkań oferowanych przez poznańskich deweloperów można powiedzieć, że:

- przeciętna powierzchnia mieszkania w ofercie w I kwartale 2018 roku wyniosła 53 m^2 , zaś mediana 51 m^2 , co oznacza, że połowa oferowanych na rynku mieszkań cechowała się metrażem nie większym niż 51 m^2 ;

- typowa oferta rynkowa, obejmująca większość mieszkań sprzedawanych na rynku, miała powierzchnię od 37 do 69 m²;
- jeśli chodzi o strukturę mieszkań oferowanych do sprzedaży według układu przestrzennego miasta, to przedstawia się ona następująco: w dzielnicy Grunwald – 16%, w dzielnicy Jeżyce – 22%, w dzielnicy Nowe Miasto – 31%, na Starym Mieście – 18%, a w dzielnicy Wilda – 13%;
- stosunkowo mniejsze mieszkania sprzedawano na Wildzie (54 m²) oraz na Nowym Mieście (47 m²), względnie większe na Jeżycach (58 m²) i na Starym Mieście (53 m²); relatywnie największe na Grunwaldzie (58 m²);
- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym wyniosła 6,7 tys. zł (mediana 6,6 tys. zł), zaś typowa oferta rynkowa obejmuje mieszkania w cenach 5,6-7,9 tys. zł/m²; z kolei przeciętna ofertowa cena całkowita mieszkania wyniosła 352 tys. zł (mediana 332 tys. zł), a typowa oferta rynkowa obejmuje lokale w cenach całkowitych od 221 do 483 tys. zł.

Kolejne rezultaty badań – rozkład oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według powierzchni i liczby pokoi, zaprezentowano na rys. 2.



Rys. 2. Rozkład oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według powierzchni i liczby pokoi

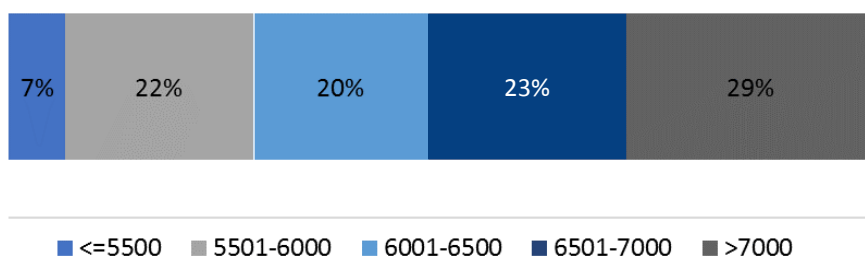
Źródło: Opracowanie własne.

W przypadku struktury oferty według powierzchni mieszkań największą część sprzedawanych lokali stanowiły jednostki o powierzchni od 36 do 50 m² oraz od 51 do 65 m² – ich udział w ogólnej liczbie oferowanych na rynku miesz-

kań wynosił odpowiednio 37% i 34%. Stosunkowo mniejszy udział charakteryzował lokale największe – o metrażu powyżej 80 m² (5%) oraz najmniejsze – o powierzchni do 35 m² – odnotowano ich na poziomie 9% ogółu (rys. 2a).

Z kolei strukturę oferty według liczby pokoi w lokalu zilustrowano na rys. 2b. Jak widać, największą część, gdyż blisko połowę sprzedawanego zasobu, stanowią lokale 2-pokojowe (45%). Dość duży udział cechuje również jednostki 3-pokojowe (38%). Kawalerki, czyli mieszkania 1-pokojowe, stanowią 10% oferty, zaś cztero- i więcej pokojowe lokale to zaledwie 7% oferowanych przez deweloperów mieszkań.

Dalszy rezultat badań – rozkład oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według cen 1 m² powierzchni mieszkaniowej, zilustrowano na rys. 3.



Rys. 3. Rozkład oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według cen 1 m² powierzchni mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne.

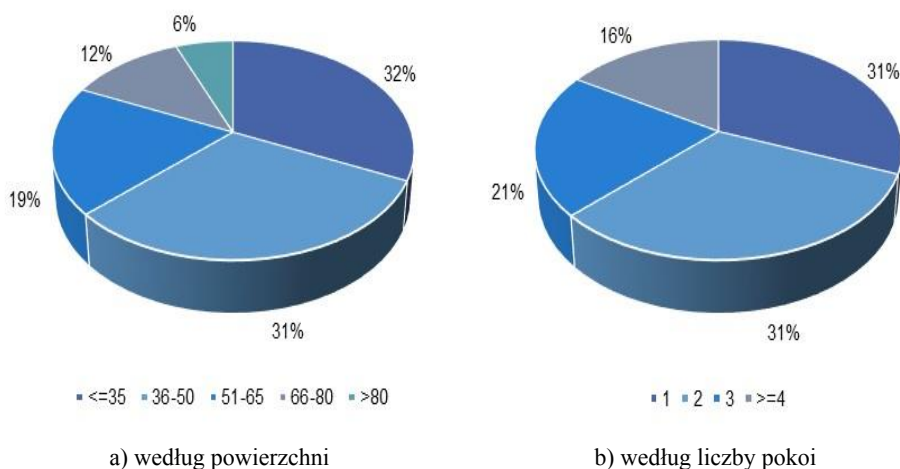
Jak wcześniej wspomniano, przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na lokalnym rynku pierwotnym wyniosła 6,7 tys. zł. Warto jednak zwrócić uwagę, że na rynku były dostępne lokale w cenach niższych, np. do 6 tys. zł, które stanowiły blisko 30% oferty. Były także i mieszkania w cenach wyższych od przeciętnej – powyżej 7,0 tys. zł/m² – ich udział określono na poziomie 29% (rys. 3).

Z kolei z badań ankietowych wynika, że:

- klienci na pierwotnym rynku w Poznaniu poszukiwali najczęściej mieszkań w przeciętnej cenie całkowitej na poziomie 278 tys. zł; na podstawie obliczeń można szacować, że akceptowalna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 5,9 tys. zł,

- konkurencja (zdaniem deweloperów) na rynku jest stosunkowo wysoka – w skali od 1 do 5, gdzie 1 – oznacza niską konkurencję, zaś 5 – wysoką konkurencję; uzyskano rezultat na poziomie 3,96, inwestorzy są więc świadomi liczby deweloperów, ich inwestycji, a co za tym idzie i wielkości oferty mieszkaniowej.

Poza tym określono zainteresowanie klientów mieszkaniami według powierzchni i liczby pokoi, co zaprezentowano na rys. 4.



Rys. 4. Struktura zainteresowania klientów mieszkaniami na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według powierzchni i liczby pokoi

Źródło: Opracowanie własne.

Okazuje się, że największą popularnością cieszyły się lokale najmniejsze – o powierzchni do 35 m² oraz od 36 do 50 m² – ich udział w strukturze był zbliżony i wynosił odpowiednio 32% i 31%. Można także zauważyć pewną zależność – im większe mieszkanie, tym mniejszy odsetek zainteresowanych klientów (rys. 4a).

Podobne zjawisko można zaobserwować w przypadku lokali o określonej liczbie pokoi. Stosunkowo największą popularnością cieszyły się kawalerki (lokalne 1-pokojowe) oraz jednostki 2-pokojowe – udziały na tym samym poziomie – po 31%.

W przypadku wyborów mieszkaniowych na uwagę zasługują czynniki, którymi (zdaniem deweloperów) najbardziej kierują się nabywcy mieszkań². Jak przedstawiono na rys. 5, główne znaczenie przypisywano czynnikom związanym z łatwością korzystania z transportu publicznego oraz własnego (ważność tych czynników na poziomie 3,56 oraz 2,08 pkt).



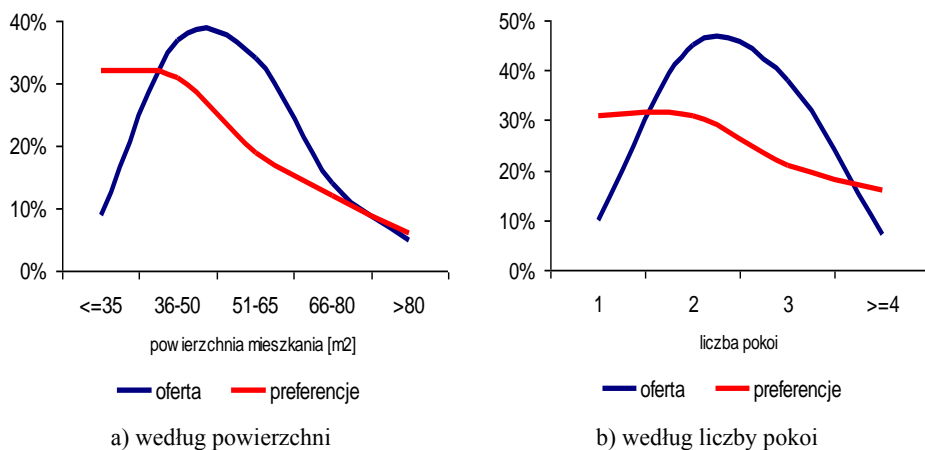
Rys. 5. Czynniki najbardziej istotne dla klienta przy zakupie mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu w I kwartale 2018 roku

Źródło: Opracowanie własne.

Stosunkowo najmniejsze znaczenie spośród prezentowanych czynników miały następujące: dostępność punktów opieki medycznej (0,08 pkt) oraz dostępność placów zabaw dla dzieci (0,24 pkt).

Przedstawione rezultaty badań nabierają większego znaczenia, gdy zostanie przeprowadzone ich zestawienie wskazujące na istnienie pewnych niedopasowań pomiędzy ofertą deweloperów a potrzebami nabywców mieszkań (rys. 6).

² W ankiecie respondenci mieli możliwość wyboru pięciu najważniejszych ich zdaniem czynników, jakimi kierują się nabywcy mieszkań podczas swoich zakupów. Następnie czynniki te samodzielnie szeregowali od najważniejszego do najmniej ważnego. Na tej podstawie dokonano ważenia odpowiedzi.



Rys. 6. Niedopasowanie oferty deweloperów do oczekiwań potencjalnych nabywców mieszkań w Poznaniu w I kwartale 2018 roku według powierzchni i liczby pokoi

Źródło: Opracowanie własne.

Można zauważyć, że:

1. Na rynku istnieje dość duża rozbieżność pomiędzy ceną ofertową 1 m² powierzchni mieszkaniowej (6,7 tys. zł) a oszacowaną przeciętną ceną akceptowaną przez nabywców (5,9 tys. zł). Różnica wynosi aż 800 zł. Co ważne, przy cenie na poziomie 6,7 tys. zł wskaźnik dostępności mieszkaniowej pogarsza się o około 14 pkt proc.
2. Istnieją dość duże niedopasowania pomiędzy ofertą deweloperów a preferencjami osób zainteresowanych kupnem mieszkania. Niedopasowania te są szczególnie widoczne w przypadku mieszkań o mniejszej powierzchni – do 35 m² oraz w przedziale od 51 do 65 m². W przypadku liczby pokoi wyraźnie widać, że w stosunku do zapotrzebowania jest więcej mieszkań 2-, 3-pokojowych, mniej zaś 1-pokojowych.

Podsumowanie

Celem artykułu było przedstawienie pierwotnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu z perspektywy sprzedających i kupujących mieszkania. Przeprowadzone badania pozwoliły na określenie struktury oferty mieszkań sprzedawanych przez deweloperów oraz preferencji osób nabywających lokale na rynku pierwotnym w Poznaniu. Zestawienie rezultatów badania pozwoliło stwierdzić, że na rynku istnieje dość duża rozbieżność pomiędzy ceną ofertową 1 m² po-

wierzchni mieszkaniowej (6,7 tys. zł) a oszacowaną przeciętną ceną akceptowalną przez nabywców (5,9 tys. zł), jak również to, że istnieją dość duże niedopasowania pomiędzy ofertą deweloperów a preferencjami osób zainteresowanych kupnem mieszkania.

Powstaje pytanie, skąd mogą wynikać różnice oraz jakie może to mieć konsekwencje dla rynku i dla inwestorów – deweloperów. Różnice niedopasowania wynikają zapewne z niskiej dostępności cenowej mieszkań. Wzrost wynagrodzeń nie rekompensuje wzrostu cen mieszkań. Poza tym większe mieszkania charakteryzują się znacznie gorszymi wskaźnikami dostępności, co powoduje, że przy ograniczonym budżecie na zakup mieszkania nabywca jest zmuszony do poszukiwania lokalu o mniejszej powierzchni i liczbie pokoi (przesunięcie popytu w kierunku mieszkań małych).

Drugim wyjaśnieniem takiego stanu rzeczy może być niedostateczne rozpoznanie potrzeb klientów przez inwestorów. Być może deweloperom brakuje informacji o preferencjach klientów, a przede wszystkim o ich możliwościach finansowania zakupu mieszkania.

Konsekwencje niedopasowań rynkowych oferty do oczekiwań nabywców mogą być poważne. Najogólniej można powiedzieć, że mogą utrwać taką strukturę popytu, która będzie niekorzystna dla klientów i deweloperów. Dla klientów może to oznaczać ograniczoną zdolność do zaspokajania faktycznych potrzeb mieszkaniowych. Wybór mieszkania mniejszego w sytuacji dużej rodziny może powodować dyskomfort zamieszkiwania ze wszelkimi tego konsekwencjami o charakterze społecznym. Może również wpływać na odroczenie decyzji o zakupie mieszkania w oczekiwaniu na bardziej korzystne cenowo oferty.

Z kolei deweloperzy mogą mieć w przyszłości kłopoty ze sprzedażą mieszkań (np. wydłużony czas ekspozycji mieszkań, przymus obniżenia cen), a co za tym idzie – mogą się pogarszać wskaźniki rentowności inwestycji. Mogą mieć także problemy z projektowaniem przyszłych inwestycji, szczególnie w sytuacji powszechnie komentowanych wzrostów cen gruntów, materiałów budowlanych, tzw. robocizny i kłopotów z dostępnością odpowiedniej liczby wykwalifikowanych pracowników budowlanych. To sprawia, że w niedługim czasie, mimo pozytywnych wskaźników rozwoju rynku, należy wziąć pod uwagę pewne korekty rynkowe – obniżenie się popytu rynkowego, konieczność ograniczenia pewnych inwestycji czy tzw. cięcia kosztów.

Kluczowym wnioskiem może być również to, że istnieje większa potrzeba dopasowania oferty do potrzeb i możliwości nabywców mieszkań. Wymaga to jednak od inwestorów poświęcenia czasu i środków finansowych na bardziej wnikliwe badania rynku mieszkaniowego.

Literatura

- Belniak S. (2008), *Makroekonomiczne uwarunkowania rynku mieszkaniowego w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 792, s. 5-18.
- Belniak S., Głuszak M. (2011), *Uwarunkowania i zróżnicowanie lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu”, nr 192, s. 20-29.
- Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.
- Gawron H. (2009), *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Poznań.
- Gawron H. (2011), *Metody oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Poznań.
- Główny Urząd Statystyczny (2018), *Bank Danych Lokalnych*, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>.
- Głuszak M. (2006), *Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 703, s. 29-44.
- Henzel H., red. (2004), *Inwestycje na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Mazurczak A., Strączkowski Ł. (2014), *Analiza rynku a decyzje deweloperów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu* [w:] K. Szczepaniak, A. Wojewnik-Filipowska (red.), *Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy*, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Mazurczak A., Strączkowski Ł. (2015), *Dostępność mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym, Problemy rynku nieruchomości*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 44/2, Poznań, s. 18-23.
- Nowacki P. (1996), *Rola developera w procesie inwestycyjnym* [w:] H. Gawron (red.), *Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Poznań.
- Peca S. (2009), *Real Estate Development and Investment. A Comprehensive Approach*, John Wiley & Sons, Hoboken, Canada.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r. Monografie* (2017), Departament Analiz Ekonomicznych, Narodowy Bank Polski, Warszawa.
- Sytuacja na rynku kredytowym – wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych I kwartał 2018 r.* (2018), Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa.

[www 1] Narodowy Bank Polski (NBP), www.nbp.pl (dostęp: 27.09.2018).

[www 2] Główny Urząd Statystyczny (GUS), www.stat.gov.pl (dostęp: 20.09.2018).

LOCAL PRIMARY MARKET IN POZNAŃ FROM THE PERSPECTIVE OF SELLERS AND BUYERS OF FLATS

Summary: Poznan housing market belongs to dynamically developing local markets. Recently, you can hear more and more opinions about the improvement of the market situation – growing housing demand, more apartments offered for sale, and a higher level of prices for new premises.

Bearing in mind the quoted opinions, the aim of the article was to present the situation on the local housing market in Poznan in 2013-2017 and in the first quarter of 2018, in terms of supply and sale prices of flats and local housing demand.

The basis for consideration are studies of the housing offer conducted within the monitoring of the local housing market and surveys conducted among 25 developers representing the supply on the housing market regarding the market assessment and the behavior of home buyers.

The research allowed to determine the structure of the offer of apartments sold by developers and the preferences of people purchasing premises on the primary market in Poznań. A comparison of the results of the study let to confirm that there is quite a big discrepancy between the offer price of 1 sq m of housing space and the estimated average price acceptable by buyers, and the fact that there are quite large mismatches between the developers' offer and the preferences of people interested in buying an apartment in the primary market in Poznań. This may have serious consequences for the market (on the demand side, it may consolidate its unfavorable structure, on the supply side, among others, problems with the sale of some flats, and, as a consequence, worsening investment profitability ratios).

Keywords: primary residential market, housing market assessment.