



UNIWERSYTET EKONOMICZNY
W POZNANIU

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POZNANIU I GMINACH PODPOZNAŃSKICH

Zleceniodawca:

Miasto Poznań

pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

Wykonawca:

Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.

ul. Powstańców Wlkp. 16, 61-895 Poznań

Poznań, dnia 15 lipca 2015 roku

Raport sporządzili:

dr Sławomir Palicki

dr Łukasz Strączkowski

Executive summary

1. Na **rynku pierwotnym** w Poznaniu, zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m² mieszkania przekracza wartość 6 tys. zł. W przypadku ceny ofertowej wartość ta oscyluje wokół 6,6 tys. zł, w przypadku transakcyjnej - 6,3 tys. zł. Z punktu widzenia cen istotna jest przeciętna różnica pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. W ostatnim okresie różnica ta wynosi kilka punktów procentowych, tj. od 4 do 9 punktów. Ceny mieszkań w ostatnich latach uległy obniżeniu (o ok. 20%).
2. W przypadku **rynku wtórnego** przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona jest obecnie do poziomu około 5,6-5,7 tys. zł, transakcyjna zaś na poziomie 5 tys. zł. Przeciętne ceny na rynku wtórnym są niższe w stosunku do pierwotnego. W ostatnim czasie ceny transakcyjne na rynku wtórnym są niższe od ofertowych o ok. 13%. Dynamika cen transakcyjnych wskazuje na spadki rzędu 20%.
3. Na rynku pierwotnym w **ujęciu przestrzennym** za najdroższe uznać można: Stare Miasto, Stare Winogrody, Rataje, Winiary, Sołacz, św. Łazarz oraz Grunwald Południe. Za najtańsze zaś: Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Starołęka-Minikowo-Marlewo oraz Morasko-Radojewo. Na rynku wtórnym zaś za najdroższe uznać można Umultowo, Stare Winogrody, Sołacz, Rataje, Nowe Winogrody Południe, Junikowo.
4. **Oferta mieszkań deweloperskich** na rynku w Poznaniu uznawana jest za stosunkowo szeroką. Na rynku funkcjonuje kilkadziesiąt firm deweloperskich, zaangażowanych w kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych. Szacuje się, że obecnie dostępnych do kupienia jest około 3 tys. lokali. W ofercie deweloperów najwięcej znaleźć można mieszkań dwu- i trzypokojowych - odpowiednio 49% i 31%, o powierzchni od 36 do 50 m² (34%), względnie od 51 do 65 m² (31%).
5. **Zasób mieszkaniowy** w 2013 r. w Poznaniu oszacowano na poziomie 244,2 tys. mieszkań. W ujęciu relatywnym daje to 446 mieszkań na 1000 mieszkańców. Taki wynik przybliża nasycenie masą mieszkaniową w pobliżu dolnej granicy wskaźnika osiąganego w państwach Europy Zachodniej.
6. W analizowanym okresie **zwiększał się zasób mieszkaniowy**, co przy stałym spadku liczby mieszkańców przekładało się na wyższy wskaźnik mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Zwiększała się również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co zapewne było powiązane ze spadkiem liczby mieszkańców Poznania.
7. W ostatnich latach w Poznaniu obserwowano najczęściej **stabilne tendencje na rynku mieszkaniowym**. Rocznie sektor budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu przekazywał do użytkowania granicach 3 tys. nowych mieszkań. Na podobnym

poziomie planowano kolejne inwestycje - rocznie wydawano pozwolenia na budowę ponad 3 tys. nowych mieszkań.

8. W przypadku **gmin powiatu poznańskiego** i ich popularności w kontekście **aktywności rynku mieszkaniowego**, w pierwszym rzędzie należy wskazać Komorniki, które generowały około 16% podaży nowych mieszkań w powiecie poznańskim (a więc co szóste mieszkanie w całym powiecie). W drugiej kolejności trzeba wymienić: Kórnik, Dopiewo, Mosinę i Swarzędz. W badanym okresie każda z wymienionych gmin kumulowała mniej więcej po 10% podaży nowych mieszkań na terenie powiatu.
9. W całym badanym okresie **wszystkie gminy powiatu poznańskiego** znajdowały się **w grupie gmin rozwojowych demograficznie** (rozwój liczby ludności), za wyjątkiem Puszczykowa, które wyłącznie w roku 2012 oceniono jako typ E wg Webba (ujemny przyrost naturalny nie był rekompensowany przez dodatnie saldo migracji). Poznań jest miastem tracącym potencjał ludnościowy, głównie za sprawą procesów migracyjnych (mieszkańcy wybierają miejscowości podmiejskie).
10. **Oferta mieszkań deweloperskich na rynku podpoznańskim** uznawana jest za stosunkowo szeroką. Funkcjonuje kilkanaście firm deweloperskich zaangażowanych w inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane w różnym oddaleniu od Poznania. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 4 182 zł.
11. Podstawowe **wskaźniki dostępności mieszkaniowej** przyjmują niezadowalające wartości. W Poznaniu przeciętna płaca pozwala na zakup około 0,5 m² mieszkania (dla porównania w miejscowościach podpoznańskich - 0,8 m²). To wartość, która świadczy o niskiej dostępności mieszkaniowej. Stąd znaczne ograniczenia popytowe i duża zależność od kredytów bankowych i polityki kredytowej banków. W przypadku Poznania obserwuje się zjawisko niedostępności mieszkaniowej, natomiast w odniesieniu do miejscowości podpoznańskich można mówić o pozytywnej wartości wskaźnika dostępności mieszkaniowej. Innymi słowy w sytuacji braku możliwości sfinansowania zakupu na terenie miasta Poznania (bariera dochodowa), rozwiązaniem dla wielu klientów jest zakup lokalu pod Poznaniem, względnie zakup większego lokalu niż w Poznaniu (w przypadku osób chcących posiadać większe powierzchnie mieszkań).
12. W przypadku **rynku najmu mieszkań** i ofertowych stawek najmu w prezentowanym okresie uwagę zwraca fakt, że przeciętna wartość oscylowała wokół 30 zł/m², transakcyjna zaś na poziomie nieco niższym - około 28-29 zł/m². Można powiedzieć, że w całym analizowanym przeciętne transakcyjne stawki najmu były niższe od ofertowych o około 2%. Warto także zwrócić uwagę na względną stabilność zjawiska - za wyjątkiem drugiego kwartału 2012 roku oraz pierwszego kwartału 2014 roku, nie odnotowano większych wahań stawek najmu w Poznaniu.

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	6
2. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu.....	6
2.1. Pierwotny rynek mieszkaniowy	7
2.2. Wtórny rynek mieszkaniowy.....	9
2.3. Zmiany cen ofertowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w układzie dzielnic Poznania	10
3. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu.....	16
3.1. Oferta mieszkań na Grunwaldzie	20
3.2. Oferta mieszkań na Jeźyczach	22
3.3. Oferta mieszkań na Nowym Mieście	27
3.4. Oferta mieszkań na Starym Mieście.....	30
3.5. Oferta mieszkań na Wildzie	35
3.6. Mieszkania o podwyższonym standardzie	38
4. Oferta mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu	40
5. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w Poznaniu w latach 2010-2014.....	43
5.1. Zmiany cen na rynku wtórnym	44
5.2. Zmiany cen na rynku pierwotnym	46
6. Budownictwo mieszkaniowe na terenie Poznania i powiatu poznańskiego	50
7. Procesy migracyjne w aglomeracji poznańskiej	52
8. Siła nabywcza dochodu na rynku mieszkaniowym w Poznaniu.....	66
9. Popyt na rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2010-2014.....	67
10. Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w miejscowościach podpoznańskich.....	71
11. Stawki najmu mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014	78
12. Podsumowanie i wnioski.....	81
Bibliografia.....	86

1. Wprowadzenie

Celem niniejszego opracowania jest gruntowna diagnoza i ocena sytuacji rynku mieszkaniowego miasta Poznania i okolic oraz uwarunkowań rozwoju tego rynku.

Badaniem objęto poziom i dynamikę cen transakcyjnych oraz popyt na rynku mieszkaniowym według lokalizacji, a także ich wielkości, na terenie Poznania i gmin podpoznańskich. Ceny na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym Poznania oraz ich zmiany ukazano w różnych przekrojach przestrzennych, w latach 2010-2014.

Eksplorowano również podaż na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i okolicach w latach 2010-2014, w tym liczbę mieszkań oddanych do użytku wraz z ich typologią według rodzaju zasobu mieszkaniowego, zgodnie ze strukturą inwestorską, powierzchnię mieszkań oddanych do użytku, a w przypadku mieszkań deweloperskich - wraz z ich klasyfikacją według wielkości, oraz z analizą przestrzennego rozmieszczenia zasobu oddanego do użytku.

Uwagę poświęcono także problematyce dostępności mieszkaniowej na rynku poznańskim. Przeanalizowano rynek najmu lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2010-2014.

Autorzy wykorzystali źródła o charakterze wtórnym i pierwotnym. Wspierano się głównie metodami statystycznymi oraz analizą rynku nieruchomości. W całym opracowaniu dbano o reprezentatywność danych, gdyż w znacznej mierze opierano się o źródła o charakterze wyczerpującym (zupełnym). Niektóre informacje, zgromadzone podczas przygotowań do napisania niniejszego opracowania nie zostały wykorzystane z uwagi na ich wybiórczy charakter (m.in. informacje dotyczące transakcji obrotu własnościowym spółdzielczym prawem do lokali mieszkalnych). Znaczna część danych ilościowych została przedstawiona w formie tabel i wykresów.

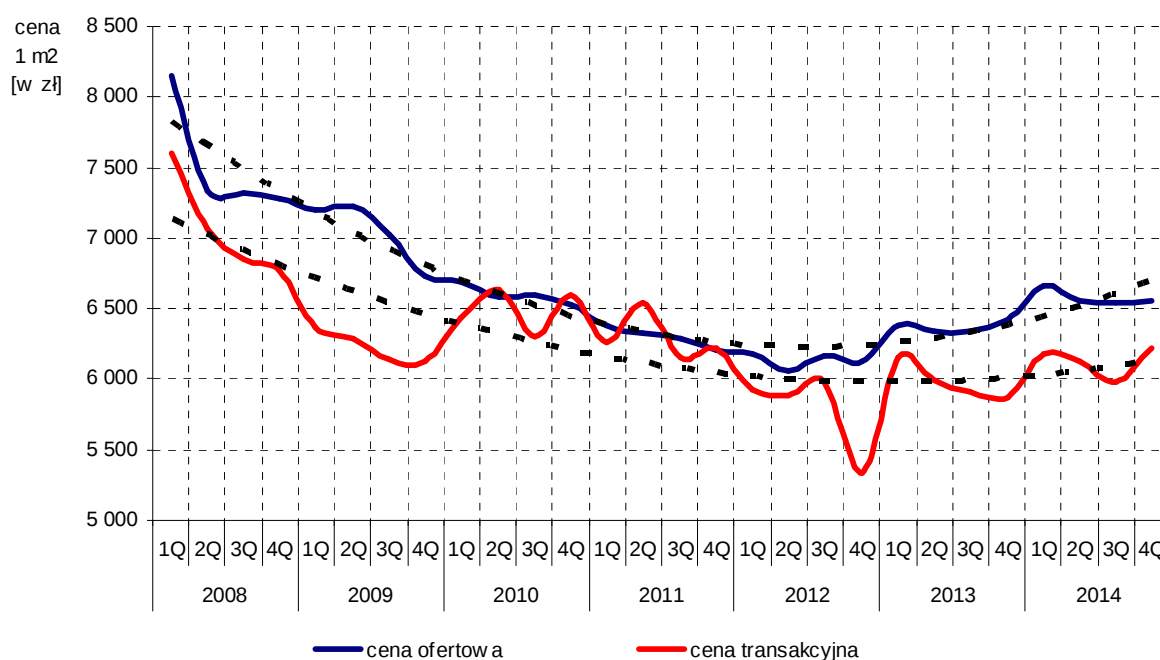
2. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Zmiany cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu przedstawiono z następującymi założeniami:

- do prezentacji zjawiska wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez Narodowy Bank Polski (NBP) w ramach projektu badawczego dotyczącego badania cen nieruchomości mieszkaniowych w miastach Polski,
- zmiany zaprezentowano na podstawie przeciętnych cen 1 m² powierzchni mieszkaniowej,
- uwzględniono podział rynku na: rynek pierwotny (rynek mieszkań deweloperskich) i wtórny (tzw. rynek mieszkań używanych),

- w ramach powyższych segmentów przedstawiono podział na cenę ofertową i transakcyjną,
- w pierwszych punktach zaprezentowano informacje od roku 2008 do 2014 roku. Pierwsze dwa lata mają na celu wskazanie korekty cen jaka miała miejsce szczególnie w latach 2008-2009. W kolejnych latach nie zaobserwowano już tak dużych spadków cen, w związku z czym część danych, w kolejnych punktach dotyczy lat 2010-2014.

2.1. Pierwotny rynek mieszkaniowy



Rys. 1. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008-2014

Źródło: Narodowy Bank Polski

Pierwszą kwestią jest obecny poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu. Zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym przekracza wartość 6 tys. zł. W przypadku ceny ofertowej wartość ta oscyluje wokół 6,6 tys. zł, w przypadku transakcyjnej - 6,3 tys. zł.

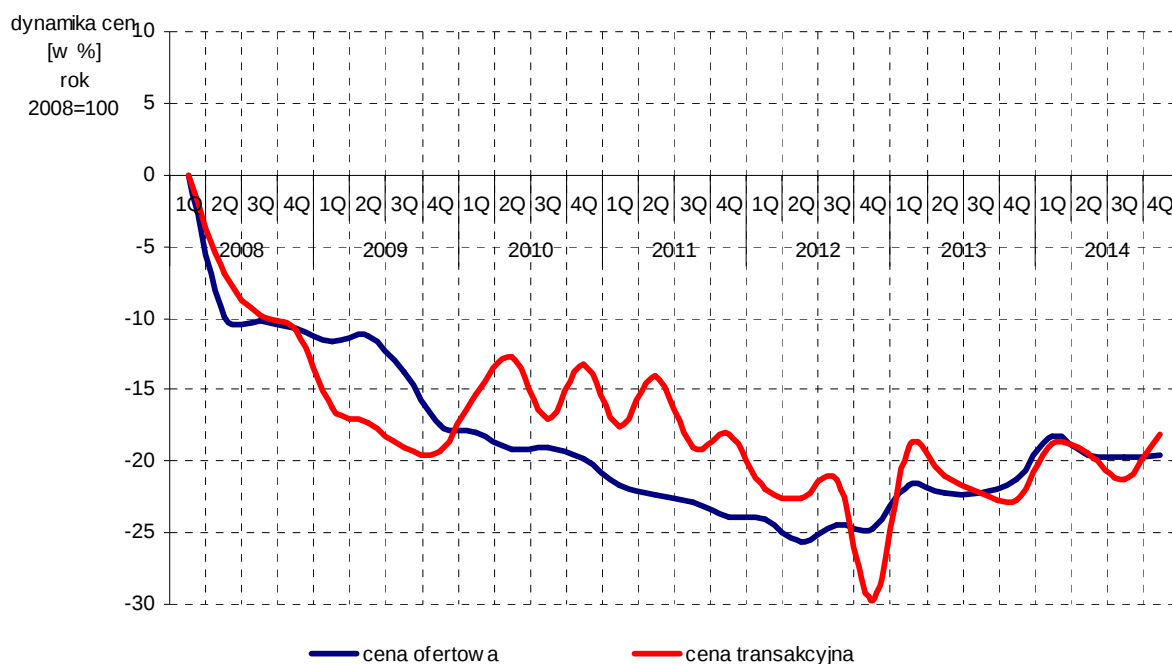
Biorąc pod uwagę szerszy zakres czasowy (prezentowany okres na rys. 1.), zwraca uwagę fakt, że ceny mieszkań uległy pewnemu obniżeniu. Wcześniej (w latach 2006-2007) na rynku poznańskim, podobnie jak w innych dużych miastach Polski, odnotowano bezprecedensowy wzrost cen, który w opinii specjalistów wywołany był stosunkowo niską podażą mieszkań w stosunku do popytu.

Na popyt zaś wpłynęły przede wszystkim takie czynniki jak:

- obawy związane ze wzrostem podatku VAT z 7 do 22% w przypadku zakupu nowych mieszkań,

- względnie duża dostępność kredytów mieszkaniowych i poszerzająca się oferta banków w tym zakresie,
- obserwowany przez gospodarstwa domowe wzrost cen - powszechnie komentowany i prezentowany także w mediach.

Od 2008 roku ceny zaczęły się obniżać. Jest to rezultatem z jednej strony relatywnie mniejszego popytu na mieszkania (również przez ograniczenie oferty kredytowej przez banki), a z drugiej strony - zwiększeniem podaży mieszkań na rynku (duża liczba różnych inwestycji).

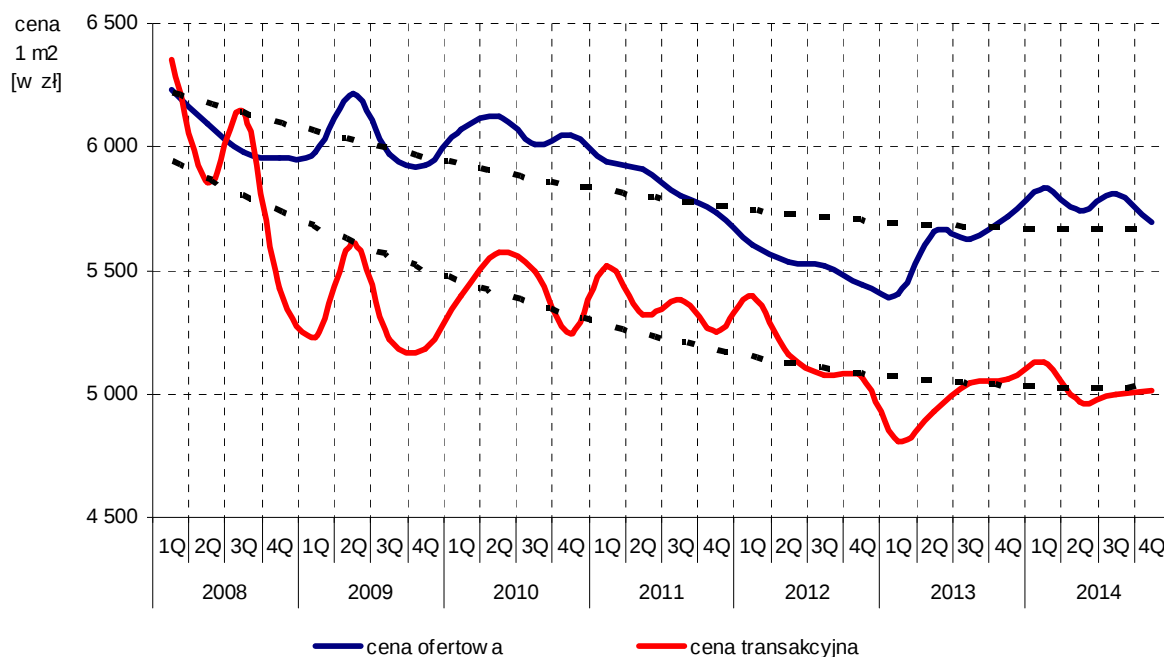


Rys. 2. Dynamika przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego

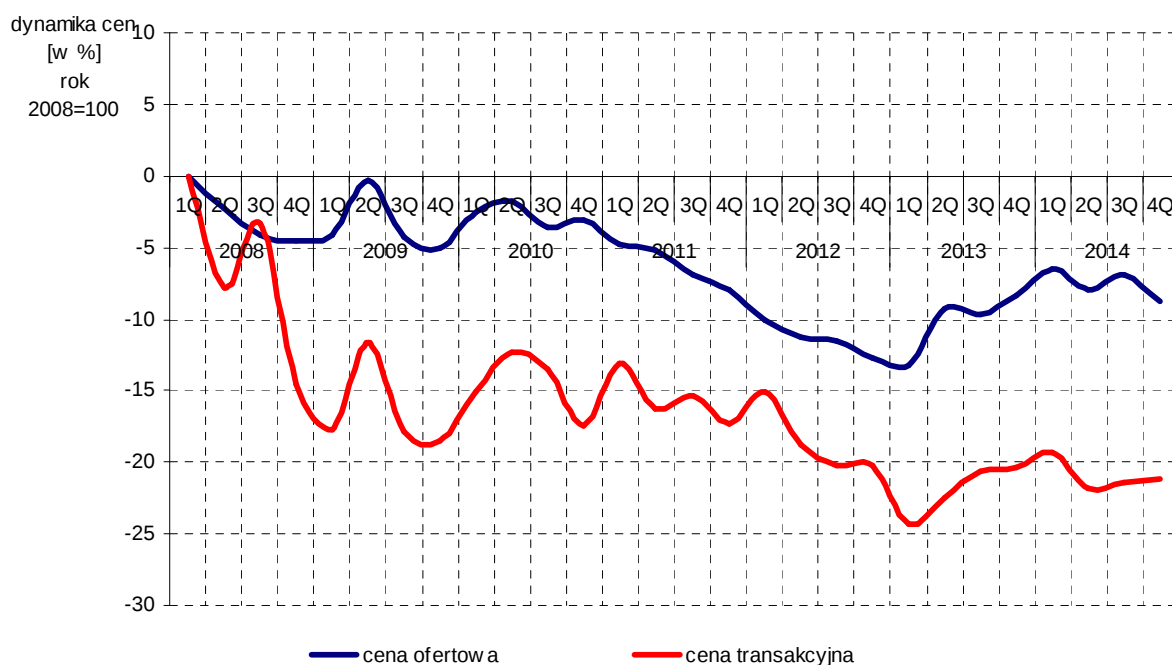
Z punktu widzenia cen istotna jest przeciętna różnica pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. W ostatnim okresie (rok 2014) różnica ta wynosi kilka punktów procentowych, tj. od 4 do 9 punktów. Jest to tzw. pole negocjacyjne klienta na rynku, co oznacza, że klient może na rynku negocjować ofertową cenę zakupu mieszkania.

2.2. Wtórny rynek mieszkaniowy



Rys. 3. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008-2014

Źródło: Narodowy Bank Polski



Rys. 4. Dynamika przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego

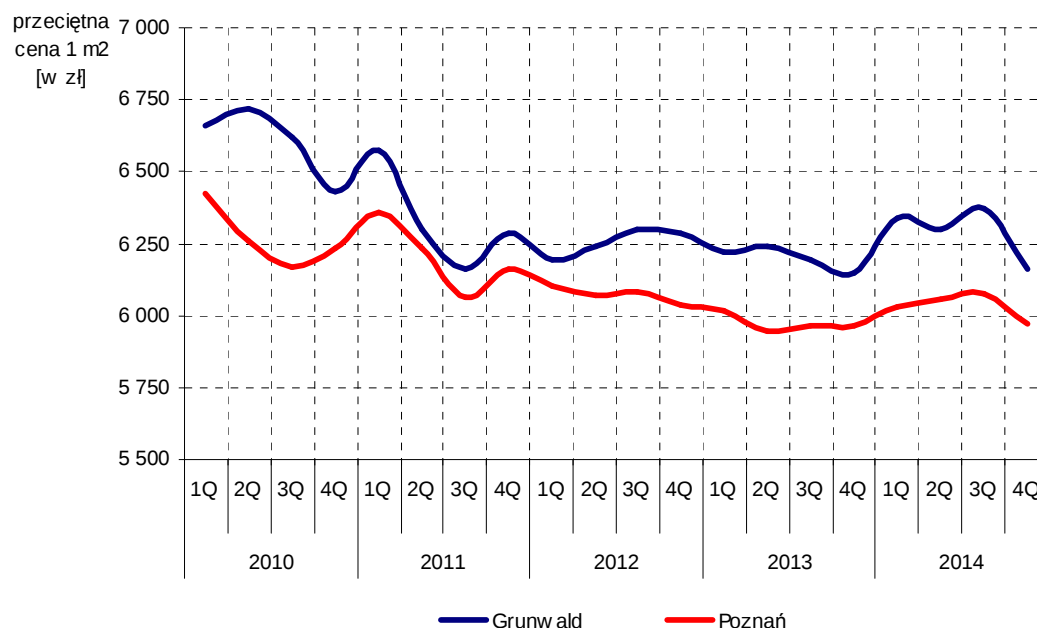
W przypadku rynku wtórnego przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona jest obecnie do poziomu około 5,6-5,7 tys. zł, transakcyjna zaś ukształtowała się na poziomie 5 tys. zł. Można zatem powiedzieć, że przeciętne ceny na rynku wtórnym są niższe w stosunku do pierwotnego. Biorąc pod uwagę dane zaprezentowane na rys. 3, można stwierdzić, że w ostatnim czasie ceny transakcyjne na rynku wtórnym są niższe od ofertowych o ok. 13%. Warto zauważyć również, że stopniowo powiększa się różnica pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi (zjawisko zaprezentowano na rys. 3 za pomocą przerywanej linii trendu). Trzeci z wniosków dotyczy tendencji - od roku 2008 do końca 2014 roku zaobserwowano spadek przeciętnych cen ofertowych i transakcyjnych, co związane jest z tzw. korektą cen na rynku. Dynamika cen wskazuje na spadki rzędu 20% w przypadku cen transakcyjnych (por. rys. 4).

2.3. Zmiany cen ofertowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w układzie dzielnic Poznania

Zmiany cen ofertowych na rynku pierwotnym analizowano na podstawie danych prezentowanych przez Katedrę Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Podstawę prezentowanych informacji stanowi zbiór ofert mieszkań deweloperskich, na podstawie których wyznacza się przeciętne ceny ofertowe. Ceny dotyczą mieszkań zaliczanych do tzw. segmentu popularnego mieszkań, a więc nie uwzględniającego ofert mieszkań w inwestycjach o podwyższonym standardzie lub apartamentowych.

Prezentacja danych dotyczy dużych dzielnic Miasta Poznania, a więc w podziale na: Grunwald, Jeżyce, Nowe Miasto, Stare Miasto oraz Wildę. Podział taki wynika ze specyfiki pierwotnego rynku mieszkaniowego. W niektórych częściach miasta inwestycji jest stosunkowo niewiele lub nie ma ich wcale, w innych jest ich więcej i tylko wtedy możliwe staje się wyznaczanie tendencji lub obserwacja dynamiki zmian cen.

Ceny w dzielnicy Grunwald



Rys. 5. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w dzielnicy Grunwald w latach 2010-2014

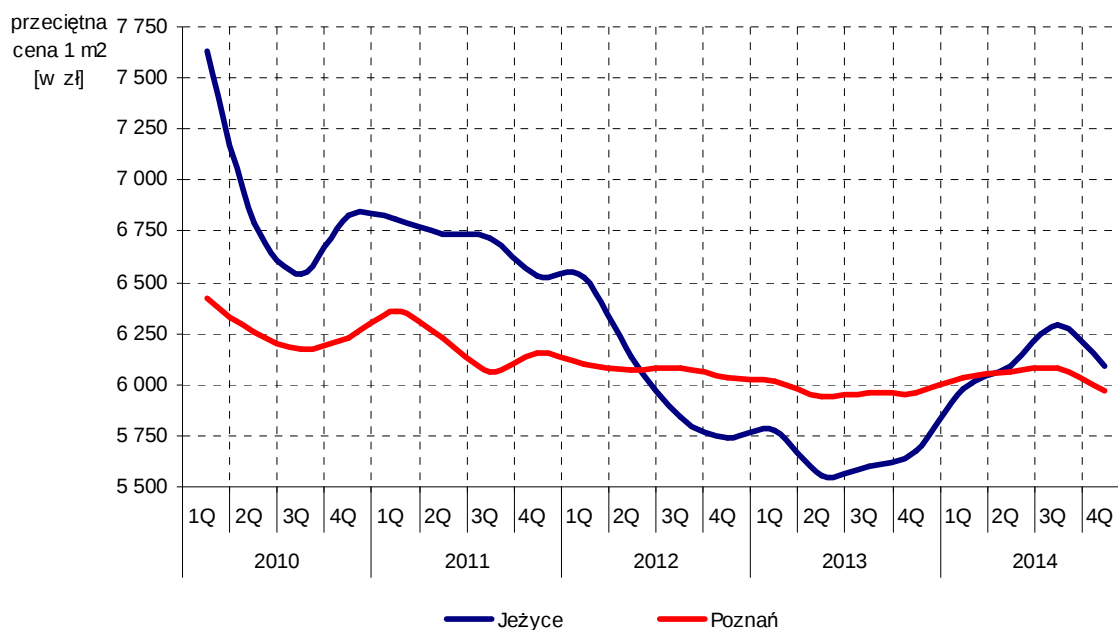
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Dzielnica Grunwald uważana jest za stosunkowo najdroższą jeśli wziąć pod uwagę ofertowe ceny mieszkań. Według danych na koniec 2014 roku, można powiedzieć, że przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej jest o 3% wyższa od przeciętnej dla rynku poznańskiego - w Poznaniu przeciętna wyniosła 5 968 zł brutto, na Grunwaldzie zaś 6 162 zł brutto (uwzględniając podatek VAT na nowe mieszkania).

W dzielnicy Grunwald na przestrzeni ostatnich pięciu lat zaobserwowano niewielki spadek cen ofertowych. W latach 2010-2011 spadek był dość wyraźny - z cen na poziomie około 6,5-6,7 tys. zł/m² do 6,3 tys. zł/m². W kolejnych trzech latach obserwuje się niewielkie wahania cen oscylujące wokół wartości 6,3 tys. zł/m². Wahania te spowodowane są pewną zmiennością oferty rynkowej - sprzedażą części ofert i wejściem na rynek kolejnych.

Uwzględniając dynamikę zmian cen ofertowych warto zauważyć, że porównując IV kwartał 2014 roku z IV kwartałem 2011 roku, odnotowano minimalny spadek cen na poziomie 2%.

Ceny w dzielnicy Jeżyce



Rys. 6. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w dzielnicy Jeżyce w latach 2010-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

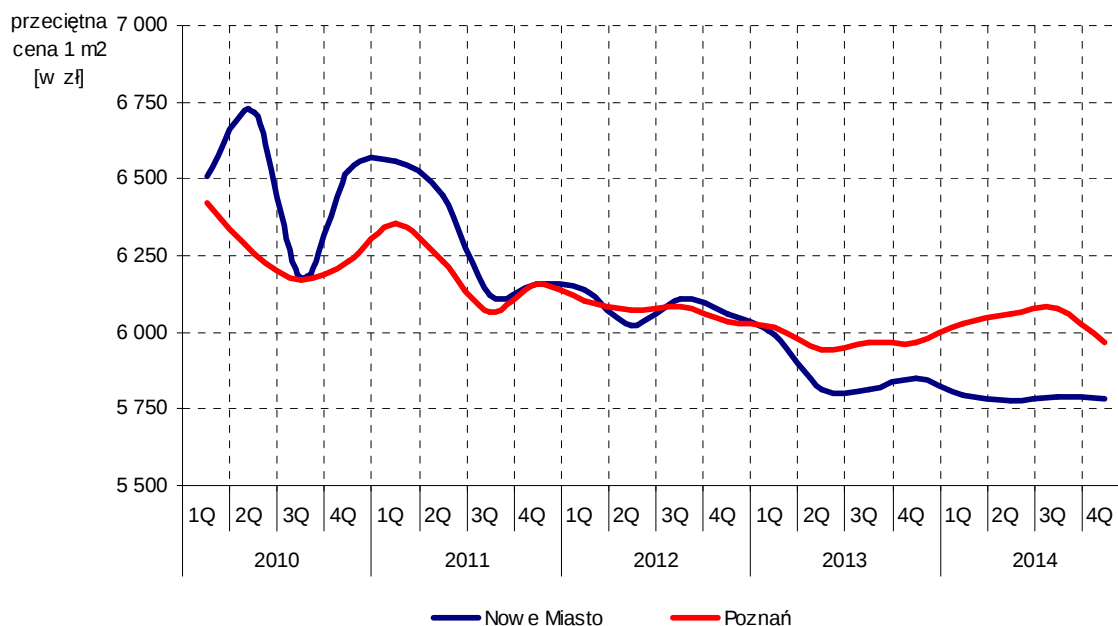
Druga z kolei dzielnica - Jeżyce - również w ostatnim czasie odnotowuje przeciętny poziom ceny ofertowej na poziomie wyższym od wartości dla całego Poznania. W IV kwartale 2014 roku przeciętna cena ukształtowała się na poziomie 6 092 zł/m², tj. o 2% wyższym.

Warto także zwrócić uwagę, że zmiany cen kształtowały się nieco inaczej niż w całym mieście na przestrzeni ostatnich pięciu lat. Zauważa się (por. rys. 6), że od roku 2010 do 2013 postępował systematyczny spadek cen do poziomu niższego niż przeciętny dla całego poznańskiego rynku. Dopiero od II kwartału 2013 roku obserwuje się stopniowy wzrost cen.

Uwzględniając dynamikę zmian cen ofertowych warto zauważyć, że porównując IV kwartał 2014 roku z IV kwartałem 2011 roku, odnotowano spadek cen na poziomie 7%.

Ceny w dzielnicy Nowe Miasto

Kolejna dzielnica - Nowe Miasto - jest dzielnicą relatywnie mniej popularną jeśli idzie o zainteresowanie inwestorów-deweloperów (oddaje się tu do użytku nieco mniej mieszkań niż w innych dzielnicach).



Rys. 7. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w dzielnicy Nowe Miasto w latach 2010-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

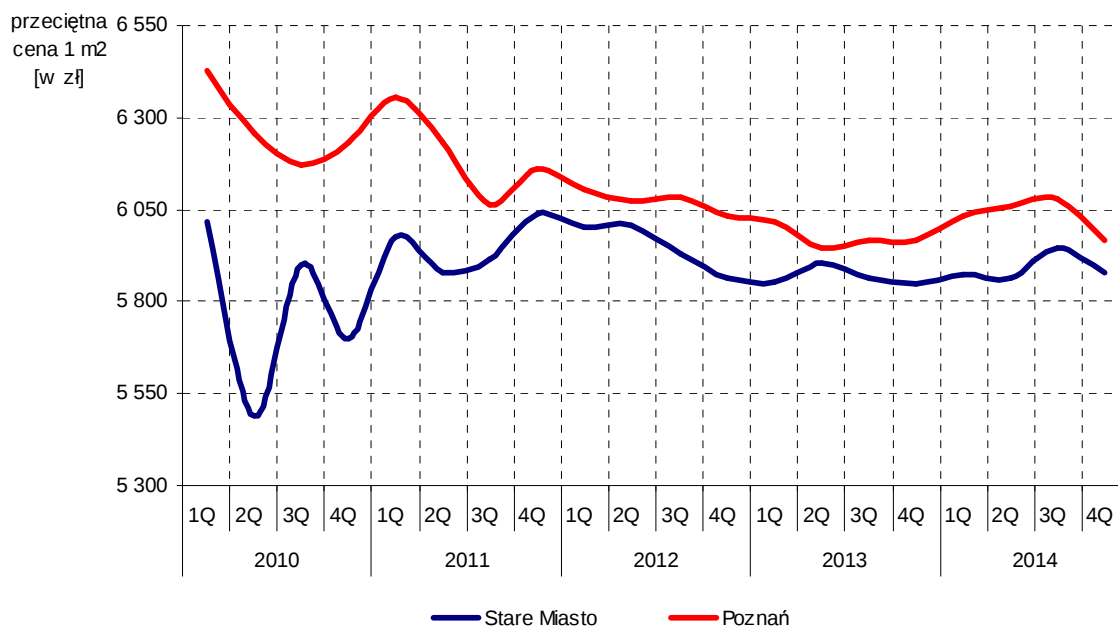
W ostatnim czasie na Nowym Mieście przeciętna ofertowa cena 1 m² była niższa w porównaniu do ceny dla całego miasta o 3% i wyniosła 5 783 zł brutto. Jak widać na rys. 7. jest to element charakterystyczny od ostatnich dwóch lat.

Obserwując ostatnie pięć lat można powiedzieć, że ceny systematycznie obniżały się - z poziomu bliskiego 6,7 tys. zł/m² do 5,8 tys. zł/m².

Uwzględniając dynamikę zmian cen ofertowych warto zauważyć, że porównując IV kwartał 2014 roku z IV kwartałem 2011 roku, odnotowano spadek cen na poziomie 6%.

Ceny w dzielnicy Stare Miasto

Dzielnica Stare Miasto - czwarta w kolejności - jest dość popularna jeśli idzie o zainteresowanie inwestorów-deweloperów. Od kilkunastu lat obserwuje się tam stosunkowo dużą liczbę inwestycji, często ulokowanych w bliskim sąsiedztwie. W następstwie tego odczuwalna jest silna konkurencja między firmami deweloperskimi i poszczególnymi inwestycjami, co prowadzi do obniżania cen. Te zaś mają zachęcić potencjalnych nabywców do wyboru bardziej atrakcyjnej pod tym względem inwestycji i kupna w niej mieszkania.



Rys. 8. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w dzielnicy Stare Miasto w latach 2010-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jak widać na rys. 8. przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na Starym Mieście była niższa od ceny dla całego miasta, zarówno w ostatnim kwartale 2014 roku, jak i w całym prezentowanym okresie. Na koniec 2014 roku cena 1 m² na Starym Mieście ukształtowała się na poziomie 5 878 zł i była niższa od przeciętnej dla rynku o 2%.

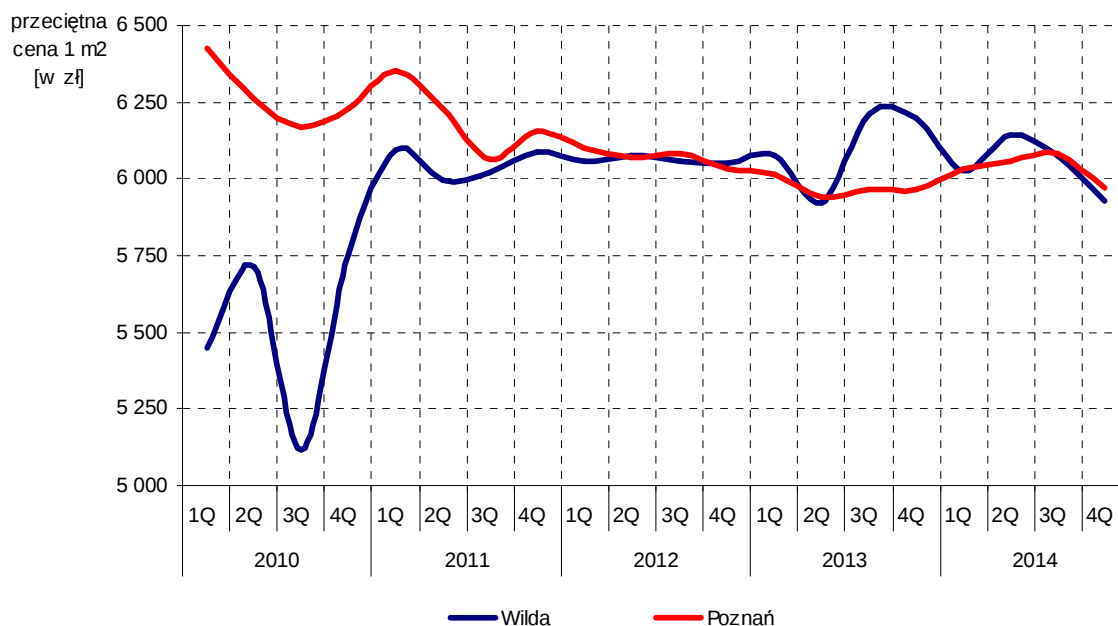
Ceny ofertowe mieszkań pozostają w ostatnich 2-3 latach stabilne i osiągają poziom około 5,9 tys. zł/m².

Uwzględniając dynamikę zmian cen ofertowych warto zauważyć, że porównując IV kwartał 2014 roku z IV kwartałem 2011 roku, odnotowano spadek cen na poziomie 3%.

Ceny w dzielnicy Wilda

Dzielnica Wilda - ostatnia z omawianych dzielnic - przeżywa w ostatnim czasie wzrost zainteresowania wśród inwestorów-deweloperów, także wśród osób kupujących mieszkania. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w cenach mieszkań.

Biorąc pod uwagę lata 2010-2014 widać wyraźnie (por. rys. 9), że w początkowym okresie (lata 2010-2011) ceny kształtowały się na poziomie znacznie niższym od przeciętnych na rynku poznańskim. Od roku 2012 przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na Wildzie jest zbliżona do przeciętnej dla Poznania i pozostaje względnie stabilna - tj. na poziomie około 6 tys. zł/m².



Rys. 9. Przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w dzielnicy Wilda w latach 2010-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W ostatnim kwartale 2014 roku przeciętna ofertowa cena 1 m² mieszkania na Wildzie ukształtowała się na poziomie 5 930 zł brutto i była niższa od przeciętnej dla Poznania zaledwie o 1%.

Uwzględniając dynamikę zmian cen ofertowych warto zauważyć, że porównując IV kwartał 2014 roku z IV kwartałem 2011 roku, odnotowano spadek cen na poziomie 3%.

Tabela 1. Porównanie przeciętnego poziomu ofertowych cen za 1 m² mieszkania w Poznaniu na koniec lat 2010 - 2014

dzielnica	4Q 2010	4Q 2011	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	dynamika 4Q 2011 = 100
Grunwald	6 431	6 287	6 284	6 146	6 162	98%
Jeżyce	6 831	6 535	5 739	5 677	6 092	93%
Nowe Miasto	6 528	6 159	6 062	5 848	5 783	94%
Stare Miasto	5 699	6 037	5 864	5 848	5 878	97%
Wilda	5 755	6 091	6 049	6 197	5 930	97%
Poznań	6 232	6 159	6 035	5 965	5 968	97%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Podsumowując, ceny ofertowe mieszkań w poszczególnych dzielnicach kształtują się na różnych poziomach. Za najdroższą uznawana jest obecnie dzielnica Grunwald, za relatywnie tańszą - dzielnica Stare Miasto, szczególnie dzięki dużej liczbie inwestycji.

W porównaniu do 2011 roku ceny w tzw. segmencie mieszkań popularnych nie zmieniły się znacząco - obniżyły się o 2-6%.

3. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu

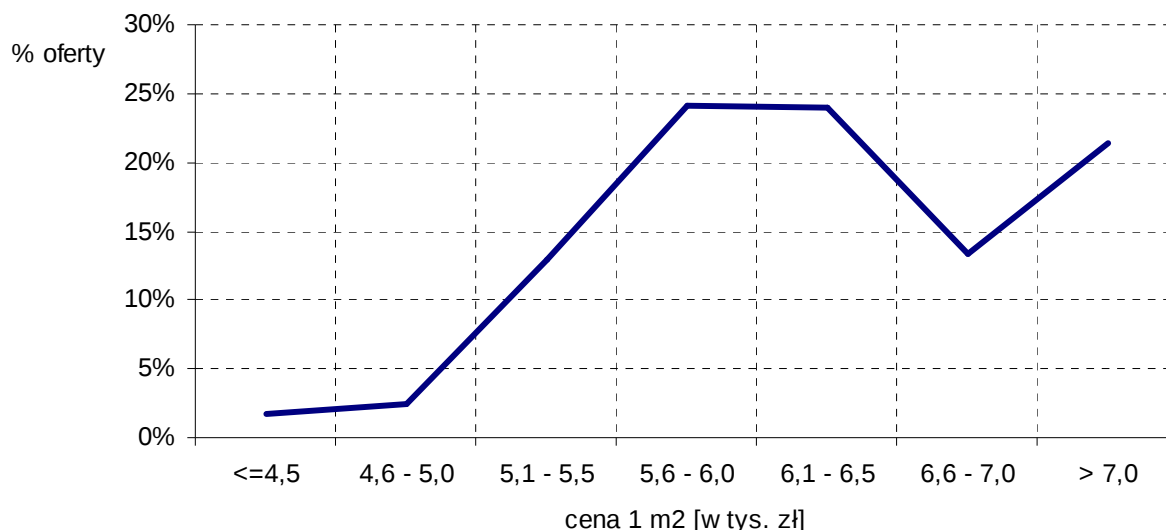
Oferta mieszkań deweloperskich na rynku w Poznaniu uznawana jest za stosunkowo szeroką. Na rynku funkcjonuje kilkadziesiąt firm deweloperskich, zaangażowanych w kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych.

Poniżej zaprezentowano ofertę mieszkań deweloperskich na rynku w Poznaniu. Oferta ta przedstawiona jest z następującymi założeniami:

- analizy dokonano na podstawie danych zgromadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w IV kwartale 2014 roku,
- zidentyfikowano 55 inwestorów, zaangażowanych w 93 inwestycje,
- liczba ofert przebadanych wyniosła $n=2926$ jednostek,
- analizę przeprowadzono dla miasta Poznania ogółem oraz dla pięciu dzielnic: Grunwald, Jeżyce, Nowe Miasto, Stare Miasto, Wilda,
- w analizie uwzględniono zarówno oferty z tzw. segmentu popularnego, jak i segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie,
- ofertę zaprezentowano według powierzchni lokali, liczby pokoi oraz cen mieszkań uwzględniając także powyższe kryteria.

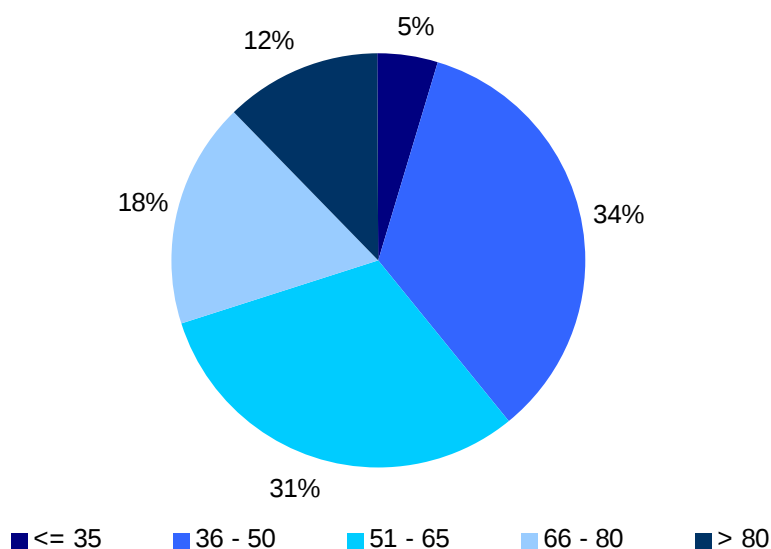
Podstawowe informacje o cenach w Poznaniu:

- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na koniec 2014 roku wyniosła 6,5 tys. zł,
- mediana cen wyniosła 6 250 zł/m², co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny 6,25 tys. zł,
- minimalna cena 1 m² na poznańskim pierwotnym rynku mieszkaniowym wyniosła 3 265 zł, zaś maksymalna 14 256 zł,
- stosunkowo największy udział w ofercie stanowią mieszkania w cenach od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² oraz od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² (po 24% oferty rynkowej), najmniejszy zaś udział dotyczy lokali w cenach do 5,0 tys. zł/m² (4% oferty rynkowej),
- dość znaczny jest udział w ofercie mieszkań z cenami 1 m² na poziomie przekraczającym 7,0 tys. zł - szacuje się, że grupa ta obejmuje co piąte (21%) sprzedawane przez deweloperów w Poznaniu mieszkanie (por. rys. 10).



Rys. 10. Rozkład przeciętnych cen ofertowych w Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Rys. 11. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu według powierzchni lokali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Biorąc pod uwagę pierwsze z kryteriów - powierzchnię mieszkań - wyróżniono pięć grup lokali (podział taki stosowany jest w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu i w założeniu odzwierciedla poniekąd wielkość mieszkania pod względem liczby pokoi):

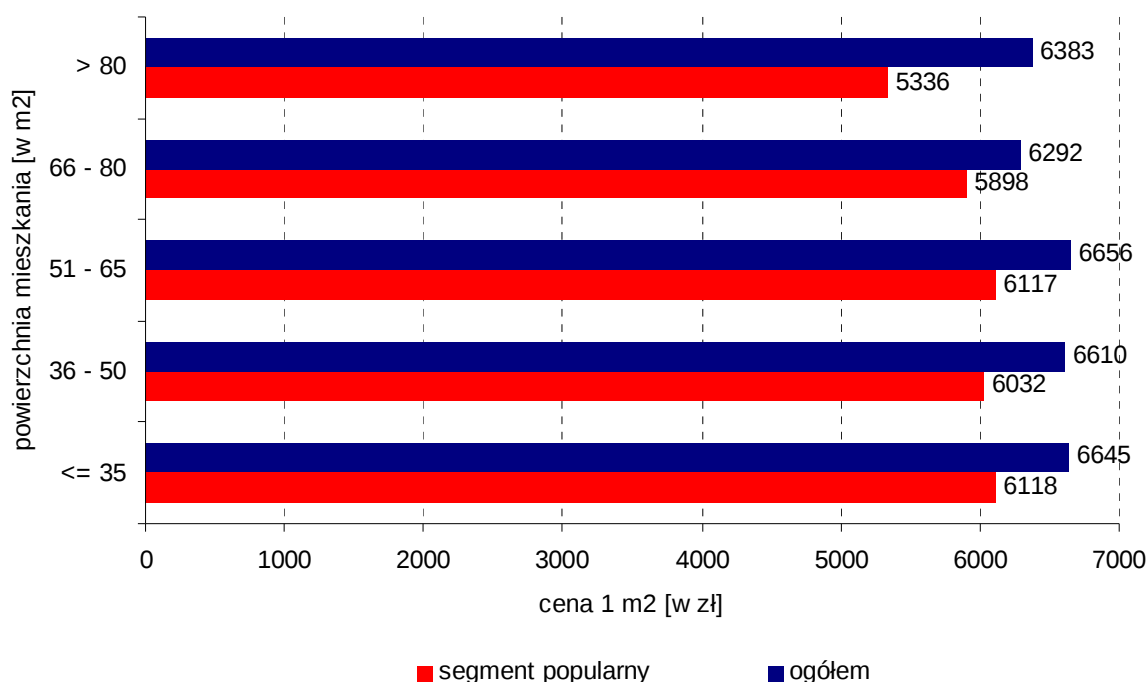
- do 35 m²,
- od 36 do 50 m²,

- od 51 do 65 m²,
- od 66 do 80 m²,
- powyżej 80 m².

Zgodnie z tym podziałem najmniejszą część oferty rynkowej stanowią mieszkania o powierzchni do 35 m² - 5% ogółu oferowanych w Poznaniu mieszkań.

Największą grupę stanowią zaś mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² - 34% ogółu lokali w ofercie.

Dość liczną grupę mieszkań stanowią także lokale o powierzchni od 51 do 65 m² - 31% ogółu, mniejszą zaś mieszkania o metrażu od 66 do 80 m² (18% ogółu) oraz powyżej 80 m² (12%).



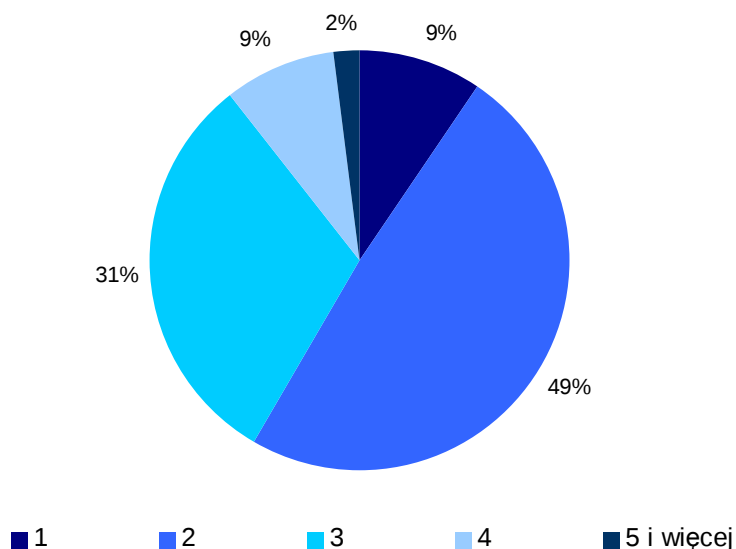
Rys. 12. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem powierzchni lokali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Ceny mieszkań według powierzchni są zróżnicowane. Generalnie zauważa się tendencję, zgodnie z którą wzrost powierzchni mieszkania związany jest z relatywnym spadkiem ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej (por. rys. 12).

I tak mieszkania najmniejsze charakteryzują się przeciętną ceną 6,6 tys. zł/m², w przypadku uwzględnienia wszystkich ofert, zaś 6,1 tys. zł/m² w przypadku mieszkań z segmentu popularnego.

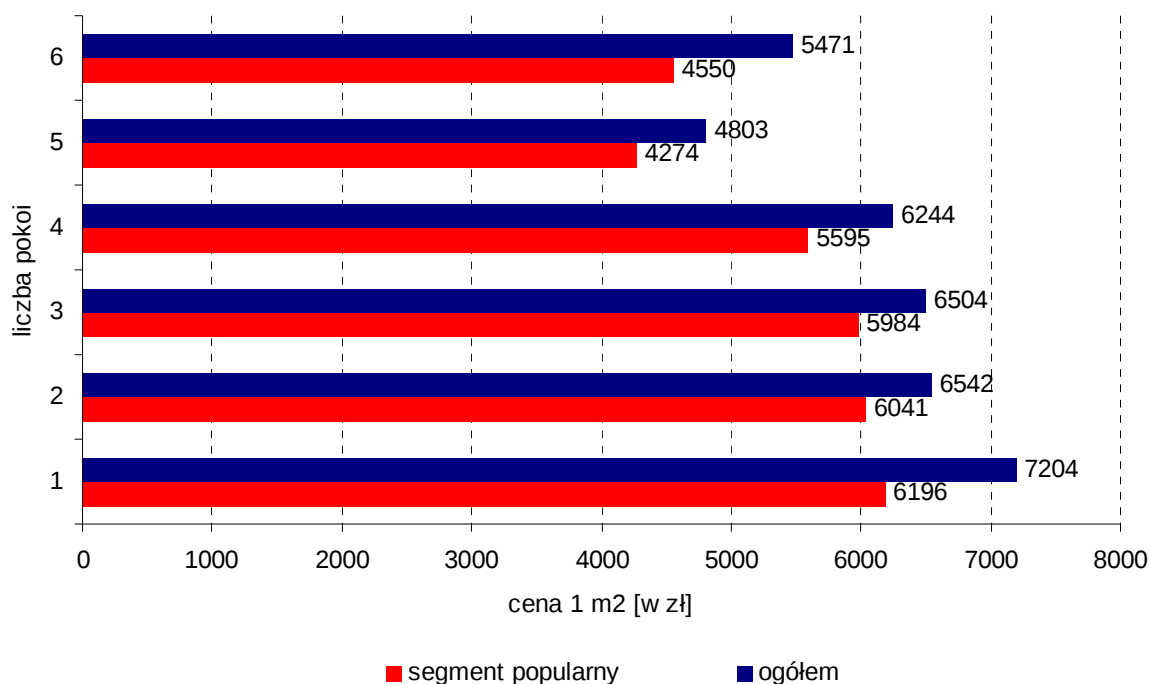
Z kolei mieszkania największe (powyżej 80 m²) odznaczają się przeciętną ceną 1m² na poziomie 6,4 tys. zł - dla całości oferty i 5,3 tys. zł w przypadku mieszkań z segmentu popularnego. Ceny dla pozostałych grup mieszkań również zilustrowano na rys. 12.



Rys. 13. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Kolejne kryterium związane jest z liczbą pokoi w mieszkaniu. Zgodnie z nim w Poznaniu zdecydowaną większość - połowę oferowanych mieszkań - stanowią lokale dwupokojowe. Drugą co do liczności grupę stanowią jednostki trzypokojowe (31%). Zdecydowanie mniejszy udział w ofercie mają lokale jednopokojowe i czteropokojowe (po 9% ogółu) oraz większe - pięcio-, sześciopokojowe, które stanowią zaledwie 2% oferty (por. rys. 13).



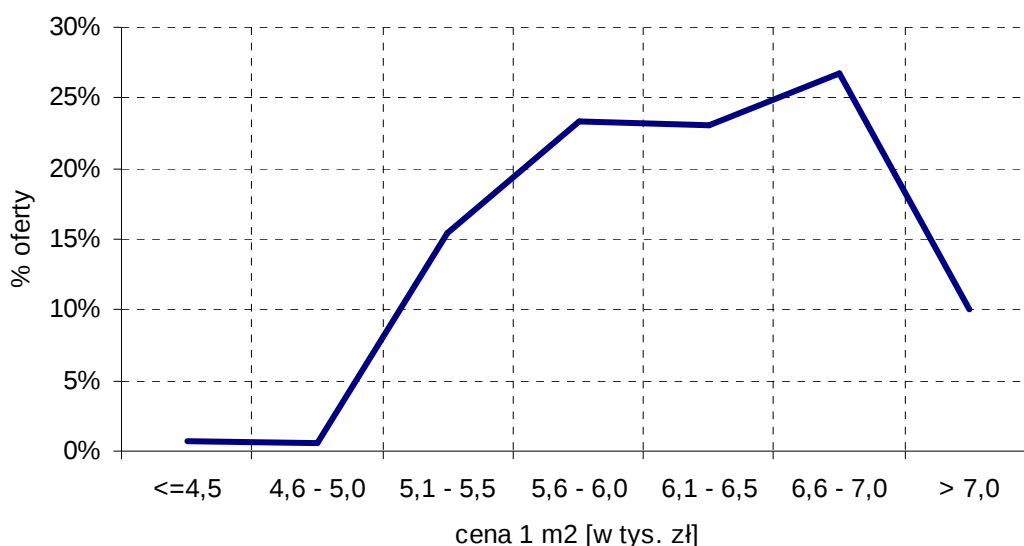
Rys. 14. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o cenę mieszkań, to podobnie jak w przypadku kryterium związanego z powierzchnią, zauważa się tendencję zgodnie z którą im mniej pokoi w lokalu, tym przeciętna cena 1 m² jest wyższa (por. rys. 14.). I tak najwyższą przeciętną cenę 1 m² powierzchni mieszkaniowej obserwuje się w przypadku mieszkań jednopokojowych (7,2 tys. zł ogółem i 6,2 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych), zaś najniższą w przypadku mieszkań pięcio- i sześciopokojowych (odpowiednio 4,8 tys. zł i 5,5 tys. zł ogółem oraz 4,3 i 4,6 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych).

3.1. Oferta mieszkań na Grunwaldzie

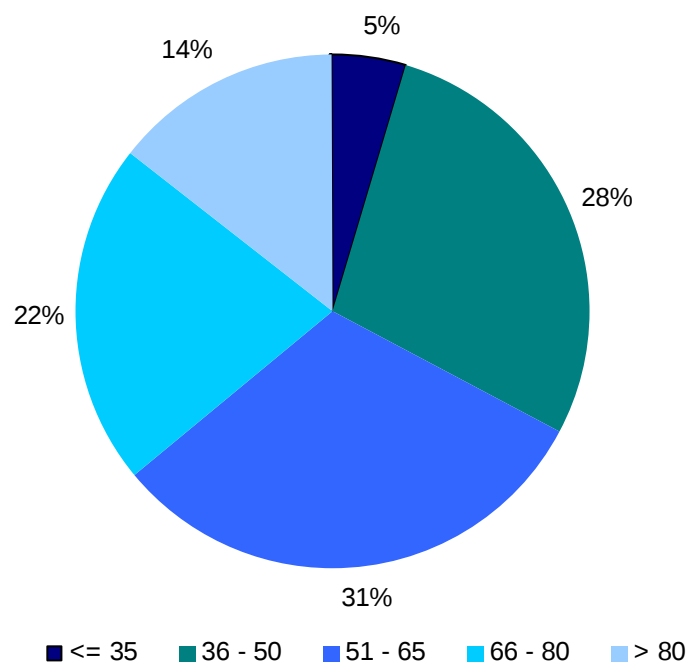
Na Grunwaldzie zidentyfikowano 20 inwestycji mieszkaniowych obejmujących 694 mieszkania. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 6 323 zł i była wyższa od mediany, która przyjęła wartość 6 300 zł. Minimalna cena 1 m² ukształtowała się na poziomie 3,9 tys. zł, zaś maksymalna na poziomie 10,5 tys. zł.



Rys. 15. Rozkład cen mieszkań w dzielnicy Grunwald

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Stosunkowo największą część oferty rynkowej stanowią lokale w cenie od 6,6 do 7,0 tys. zł/m² (27% ogółu oferty). Dość liczne są także mieszkania, których cena oscyluje w przedziale od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² oraz od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² - po 23% udziału w ofercie. Zdecydowanie najmniejszą część oferty deweloperów stanowią mieszkania o niższych cenach - do 5 tys. zł - na rynku jest ich tylko 2%.



Rys. 16. Oferta mieszkań deweloperskich na Grunwaldzie według powierzchni mieszkań

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

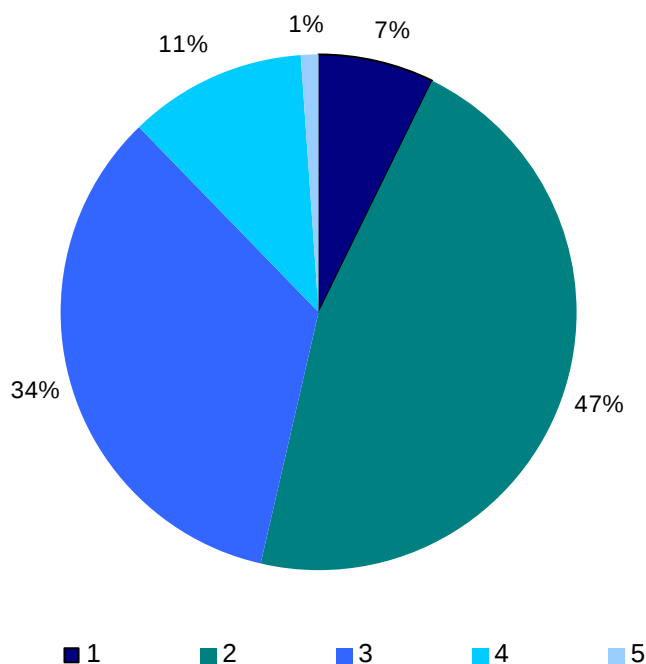
Tabela 2. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od powierzchni

powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
<= 35	6375	6258
36 - 50	6261	6184
51 - 65	6512	6331
66 - 80	6266	6135
> 80	6106	5729
Grunwald razem	6323	6162

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o ofertę mieszkań z uwzględnieniem powierzchni lokali, to największą część oferty stanowią mieszkania o metrażu od 51 do 65 m² (31%) oraz od 36 do 50 m² (28%). Najmniejszy udział mają zaś mieszkania do 35 m² - jest to zaledwie co dwudzieste mieszkanie na Grunwaldzie (por. rys. 16).

Z kolei w przypadku cen mieszkań na uwagę zwraca fakt, że stosunkowo najdroższe są lokale o powierzchni od 51 do 65 m² - uwzględniając całą ofertę mieszkaniową, przeciętna cena kształtuje się na poziomie 6,5 tys. zł. Biorąc pod uwagę segment mieszkań popularnych przeciętna cena osiąga poziom 6,3 tys. zł (por. tabela 2.).



Rys. 17. Oferta mieszkań deweloperskich na Grunwaldzie według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 3. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od liczby pokoi

liczba pokoi w mieszkaniu	ogółem	w segmencie popularnym
1	6446	6402
2	6333	6198
3	6370	6210
4	5889	5770
5	6474	5512
Grunwald razem	6323	6162

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji

i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W przypadku kolejnego kryterium - liczby pokoi w mieszkaniu - widać wyraźnie, że zdecydowaną część oferty stanowią lokale dwu- i trzypokojowe - odpowiednio 47% i 34% ogółu oferty. Oznacza to, że na pozostałe grupy mieszkań przypada tylko 19% oferty (por. rys. 17.).

Gdy zaś rozpatruje się kwestię cen mieszkań w zależności od liczby pokoi, to zauważa się, że relatywnie droższe są mieszkania jedno-, dwu- i trzypokojowe, przy czym ceny ogółem są zbliżone, zaś nieco bardziej zróżnicowane są w segmencie mieszkań popularnych (por. tabela 3.).

Jako uzupełnienie w poniższej tabeli zaprezentowano inwestycje deweloperskie na Grunwaldzie wraz z przeciętnymi ofertowymi cenami 1 m² powierzchni mieszkaniowej.

Tabela 4. Inwestycje deweloperskie na Grunwaldzie - stan na IV kwartał 2014 roku

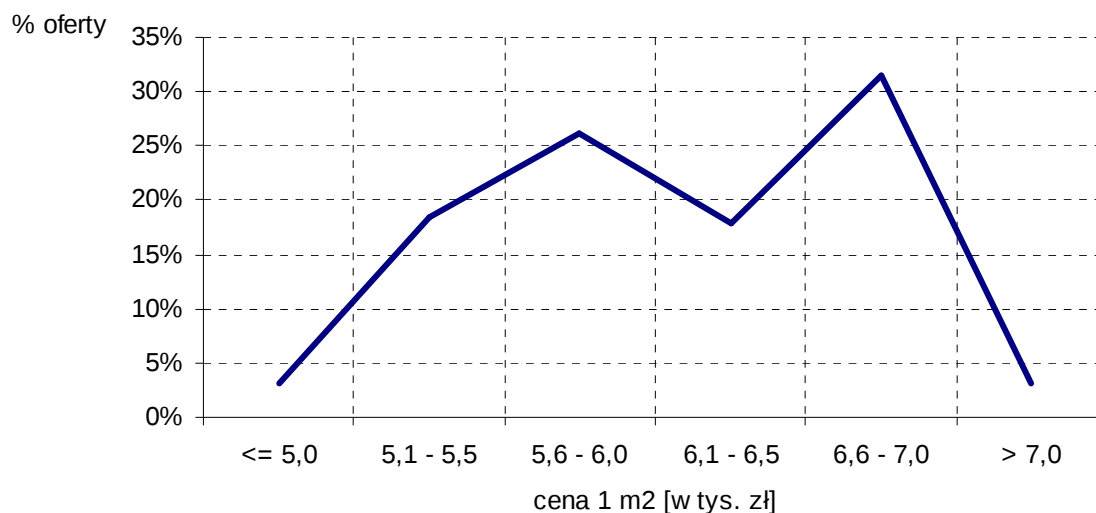
l.p.	deweloper	inwestycja	przeciętna cena 1 m ²	
			ofertowa cena (w tys. zł)	w stosunku do średniej rynkowej
1	Agencja Inwestycyjna	ul. Krzywa 5	5,1	niższa
2	Agrobex	Lofty Ułańskie, ul. Wojskowa	7,4	wyższa
3	Masterm City	Osiedle Bajkowe, ul. Barwicka 14	6,0	niższa
4	m Locum	Przylesie Marcelin Etap II A, ul. Jeleniogórska 1-3	5,9	niższa
5	Konimpex Invest	Kamiennogórska 5	5,5	niższa
6	Konimpex Invest	Bosa Nova, ul. Bosa	6,1	niższa
7	Estia	Nova Ławica, ul. Barlinecka 3	4,2	niższa
8	SAP Property	Dwór Marcelin I i II, ul. Marcelińska	7,0	wyższa
9	SAP Property	Górczyńska 46	5,5	niższa
10	Protea Development	Inventia, ul. Kasprzaka	6,4	niższa
11	Wechta	ul. Orzeszkowej	8,6	wyższa
12	Wechta	ul. Potockiej/ Kolejowa	5,2	niższa
13	Ataner	Marcelin III i IV	6,6	wyższa
14	Ronson Development	Młody Grunwald, ul. Jeleniogórska 7	6,3	niższa
15	Jakon	Inwestycja Księżycowa	7,1	wyższa
16	BTM	ul. Krzywa	5,1	niższa
17	Apartdom	Chełmońskiego/ Matejki	6,2	niższa
18	City Park	ul. Wojskowa	10,3	wyższa
19	Monday Development	Hevelia, Heweliusza/Palacza	7,2	wyższa
20	RBW Developer	Jarochowskiego	5,3	niższa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

3.2. Oferta mieszkań na Jeźycach

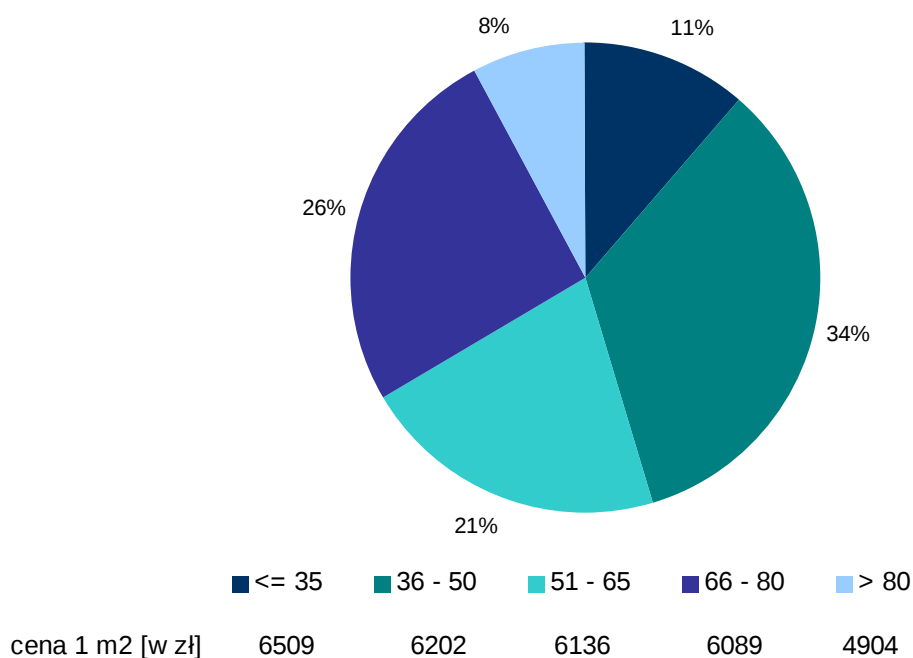
Na Jeźycach zidentyfikowano 10 inwestycji mieszkaniowych obejmujących 229 mieszkań. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 6 092 zł i była niższa od mediany, która przyjęła wartość 6 227 zł. Minimalna cena 1 m² ukształtowała się na poziomie 3,3 tys. zł, zaś maksymalna na poziomie 8,9 tys. zł.

Jeśli idzie o udział mieszkań w ofercie pod względem ceny 1 m², to największą część oferty stanowią lokale w cenie od 6,6 do 7,0 tys. zł - 31% oferty, najmniejszą zaś mieszkania o cenach 1 m² poniżej 5 tys. zł - 3% oraz powyżej 7 tys. zł (również 3% oferty) - por. rys. 18.



Rys. 18. Rozkład cen mieszkań w dzielnicy Jeżyce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Rys. 19. Oferta mieszkań deweloperskich na Jeżycach
według powierzchni mieszkań i ich cen

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 5. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od powierzchni

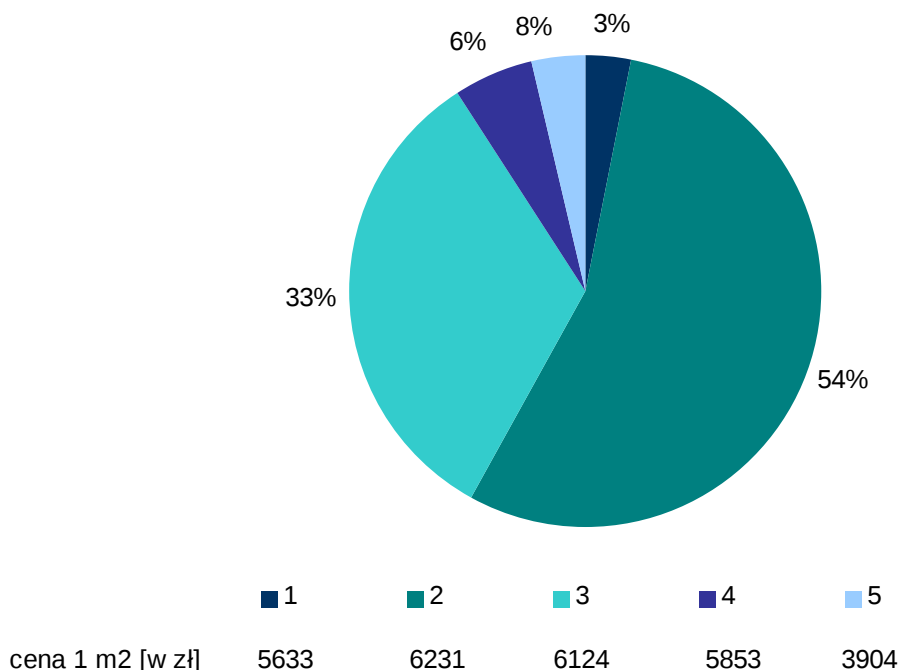
powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
<= 35	6509	6509
36 - 50	6202	6202
51 - 65	6136	6136
66 - 80	6089	6089
> 80	4904	4904
Jeżyce razem	6092	6092

Uwaga! Ceny w segmencie popularnym są równe cenom ogółem ze względu na brak ofert w segmencie o podwyższonym standardzie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Największą część oferty na Jeżycach stanowią mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² (34% ogółu oferty), następnie lokale o metrażu od 66 do 80 m² (26%). Najmniejszy udział obserwuje się w przypadku mieszkań największych - lokale powyżej 80 m² stanowią grupę 8% lokali.

W przypadku cen mieszkań, wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze (o powierzchni do 35 m²) - cena 6,5 tys. zł/m², najtańsze zaś największe (o metrażu powyżej 80 m²) - przeciętna cena 4,9 tys. zł/m² (por. tab. 5, rys. 19).



Rys. 20. Oferta mieszkań deweloperskich na Jeżycach według liczby pokoi i ich cen

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 6. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od liczby pokoi

powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
1	5633	5633
2	6231	6231
3	6124	6124
4	5853	5853
5	3904	3904
Jeźyce razem	6092	6092

Uwaga! Ceny w segmencie popularnym są równe cenom ogółem ze względu na brak ofert w segmencie o podwyższonym standardzie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Gdy za kryterium podziału oferty weźmie się liczbę pokoi w mieszkaniu, zwraca uwagę fakt, że dominują w ofercie lokale dwupokojowe (54% ogółu oferty) oraz trzypokojowe (33%). Najmniejszy udział stanowią lokale jednopokojowe - tylko 3% oferty.

W przypadku cen mieszkań, relatywnie najdroższe są mieszkania dwupokojowe - cena 6,2 tys. zł/m², najtańsze zaś największe (pięciopokojowe) - przeciętna cena na poziomie 3,9 tys. zł/m² (por. tab. 6, rys. 20).

Jako uzupełnienie w poniższej tabeli zaprezentowano inwestycje deweloperskie na Jeźycach wraz z przeciętnymi ofertowymi cenami 1 m² powierzchni mieszkaniowej.

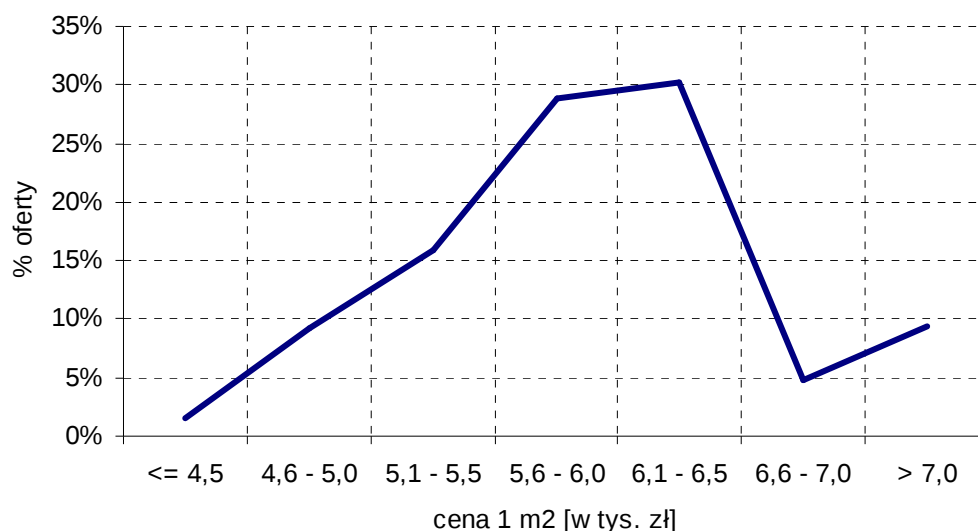
Tabela 7. Inwestycje deweloperskie na Jeźycach - stan na IV kwartał 2014 roku

l.p.	deweloper	inwestycja	przeciętna cena 1 m ² (w tys. zł)	
			ofertowa cena (w tys. zł)	w stosunku do średniej rynkowej
1	Agencja Inwestycyjna	Źródlana 17	6,6	wyższa
2	DOMY LC Lisiecki Ciesielski	Podolany, ul. Kartuska 27	6,6	wyższa
3	DOMY LC Lisiecki Ciesielski	Strzeszyn - ul. Gustawa Macewicza	4,9	niższa
4	Ekonbud- Fadom	Reduta - Nowe Podolany, ul. Jasielska - I i II etap	5,5	niższa
5	Ekonbud- Fadom	Reduta - Nowe Podolany, ul. Jasielska - III etap	5,5	niższa
6	Hamad Sp. z o.o.	Strzeszyn Literacki, ul. Biskupińska	3,3	niższa
7	Monday Development	Mieszkania na Sokoła	6,6	wyższa
8	Nickel Development	Botaniczna, Ogrody, ul. Botaniczna	6,7	wyższa
9	Nickel Development	Kamienica za Teatrem, ul. Dąbrowskiego	6,6	wyższa
10	Proxin Investment	Nowe Ogrody, ul. Meissnera 2	6,1	niższa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

3.3. Oferta mieszkań na Nowym Mieście

Na Nowym Mieście zidentyfikowano 19 inwestycji mieszkaniowych, a wśród nich 509 mieszkań. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 5 941 zł i była wyższa od mediany, która przyjęła wartość 5 900 zł. Minimalna cena 1 m² ukształtowała się na poziomie 3,6 tys. zł, zaś maksymalna na poziomie 10 tys. zł.



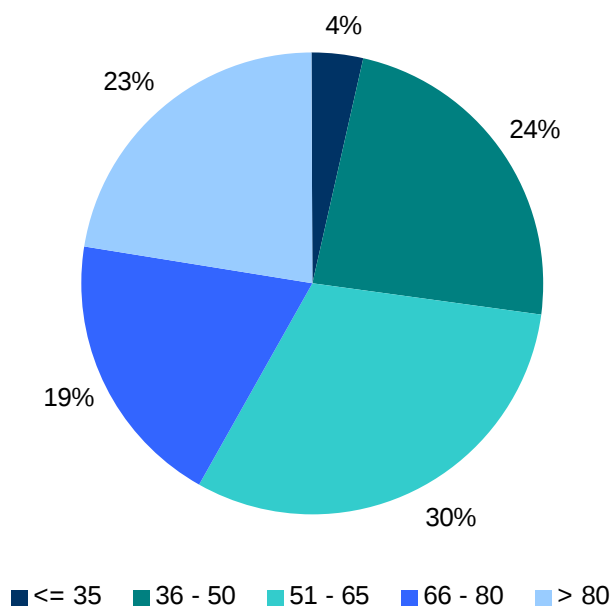
Rys. 21. Rozkład cen mieszkań w dzielnicy Nowe Miasto

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W ofercie mieszkań na Nowym Mieście większość stanowią lokale w cenie od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² oraz od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² - odpowiednio 29% i 30% ogółu oferty. Najmniejszy udział przypadł lokalom o najniższych cenach - do 4,5 tys. zł/m² - jest ich tylko 2% (por. rys. 21.).

Dość zróżnicowana jest oferta mieszkań na Nowym Mieście pod względem powierzchni. Największą część stanowią mieszkania o powierzchni od 51 do 65 m² (30%), ale liczne są także lokale o metrażu od 36 do 50 m² (24%), od 66 do 80 m² (19%), a także powyżej 80 m² (23%). Jedynie lokale najmniejsze stanowią znikomy udział w ofercie rynkowej, na poziomie 4% (por. rys. 22.).

W przypadku cen mieszkań - informacje zaprezentowano w tabeli 6. - relatywnie najdroższe są lokale najmniejsze, ale w przypadku mieszkań o powierzchni od 36 do 50 m², od 51 do 65 m² oraz od 66 do 80 m², ceny są na zbliżonym poziomie - około 5,9 -6,0 tys. zł/m².



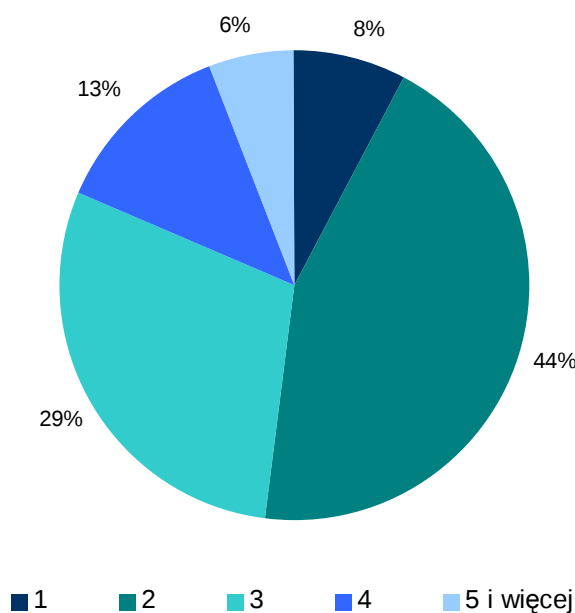
Rys. 22. Oferta mieszkań deweloperskich na Nowym Mieście
według powierzchni mieszkań

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 8. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od powierzchni

powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
≤ 35	6252	6009
36 - 50	5990	5912
51 - 65	5998	5974
66 - 80	5909	5779
> 80	5790	5178
Nowe Miasto razem	5941	5783

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Rys. 23. Oferta mieszkań deweloperskich na Nowym Mieście
według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 9. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od liczby pokoi

liczba pokoi	ogółem	w segmencie popularnym
1	6071	5955
2	6004	5910
3	6131	5885
4	5572	5211
5	4906	4766
6	5471	4550
Nowe Miasto razem	5941	5783

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o liczbę pokoi w mieszkaniu - relatywnie największą część stanowią lokale dwupokojowe (44% ogółu oferty) oraz trzypokojowe (29%). Stosunkowo liczne są także mieszkania czteropokojowe - jest ich w sprzedaży 13%. Podobnie jak w innych dzielnicach, mniejszy udział stanowią lokale jednopokojowe (8%) oraz pięcio- i więcej pokojowe - 6% - por. rys. 23.

Gdy zaś pod uwagę weźmie się ceny mieszkań, to stosunkowo wyższe i dość zbliżone są w przypadku mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych - w granicach 5,9-6,0 tys. zł. W przypadku lokali o większej liczbie pokoi, cena 1 m² obniża się do poziomu 5,4 tys. zł ogółem i 4,6 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych - por. tabela 9.

Jako uzupełnienie w poniższej tabeli zaprezentowano inwestycje deweloperskie na Nowym Mieście wraz z przeciętnymi ofertowymi cenami 1 m² powierzchni mieszkaniowej.

Tabela 10. Inwestycje deweloperskie na Nowym Mieście - stan na IV kwartał 2014 roku

l.p.	deweloper	inwestycja	przeciętna cena 1 m ² (w tys. zł)	
			ofertowa cena (w tys. zł)	w stosunku do średniej rynkowej
1	Ajaks SA	Szczepankowo, Dworski Zakątek, ul. Serdeczna	4,6	niższa
2	BTM	Przemyska 54	3,7	niższa
3	Budimex Nieruchomości	Na Smolnej – III etap	5,6	niższa
4	Dom-Eko	Osiedle Zodiak III	5,6	niższa
5	Dom-Eko	Osiedle Zodiak IV	6,2	niższa
6	Dom-Eko	Parkowa Aleja	6,0	niższa
7	Inwestycje Wielkopolski	Ostrówek 12	7,7	wyższa
8	Inwestycje Willa	Villa Natura, ul. Dymka 196	6,5	niższa
9	Light House Invest	Osiedle Kwadrans, ul. Wiejska 8	5,1	niższa
10	Nickel Development	Warzelnia, Kobylepole	7,2	wyższa
11	Przed. A Grzegorzcyk	Osiedle Kameralne I, ul. Glebowa	4,9	niższa
12	Przed. A Grzegorzcyk	Osiedle Kameralne I, ul. Gospodarska	4,8	niższa
13	RBW Developer	Osiedle Stare Żegrze	5,9	niższa
14	Rubikon	Osiedle Zodiak, ul. Bliźniąt 12	6,2	niższa
15	SGI	Tumski Park, Zawady	5,2	niższa
16	Trico	Małe Tarasy Warty, Na Miasteczku	6,0	niższa
17	Trico	Tarasy Mały, ul. Chartowo	5,8	niższa
18	Trico	Tarasy Warty, Rondo Rataje, Na Miasteczku	6,0	niższa
19	Virke	Osiedle Nowa Malta, ul. Mogileńska 10	6,7	wyższa

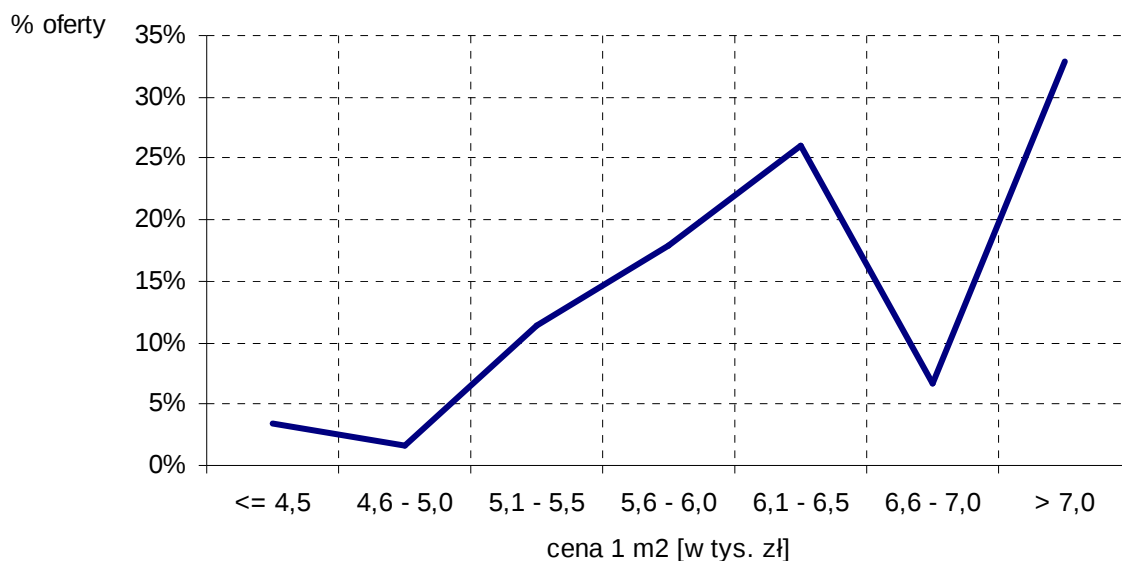
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

3.4. Oferta mieszkań na Starym Mieście

Na Starym Mieście zidentyfikowano 31 inwestycji mieszkaniowych obejmujących 896 mieszkań. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 6 978 zł i była wyższa od mediany, która przyjęła wartość 6 290 zł. Minimalna cena 1 m² ukształtowała się na poziomie 3,3 tys. zł, zaś maksymalna na poziomie 14,2 tys. zł.

Na relatywnie wysoką przeciętną cenę 1 m² mieszkania wpływ ma dość duży udział mieszkań o podwyższonym standardzie, zlokalizowanych w okolicach Parku Cytaдела lub blisko ścisłego centrum Poznania. Jak widać na rys. 24. udział tego rodzaju mieszkań w ofercie (z ceną powyżej 7 tys. zł/m²) jest znaczny - sięga pułapu 33%. Poza tym segmentem mieszkań liczna jest grupa lokali z cenami od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² - 26% oraz od 5,6 do 6,0 tys. zł/m² - 18%.

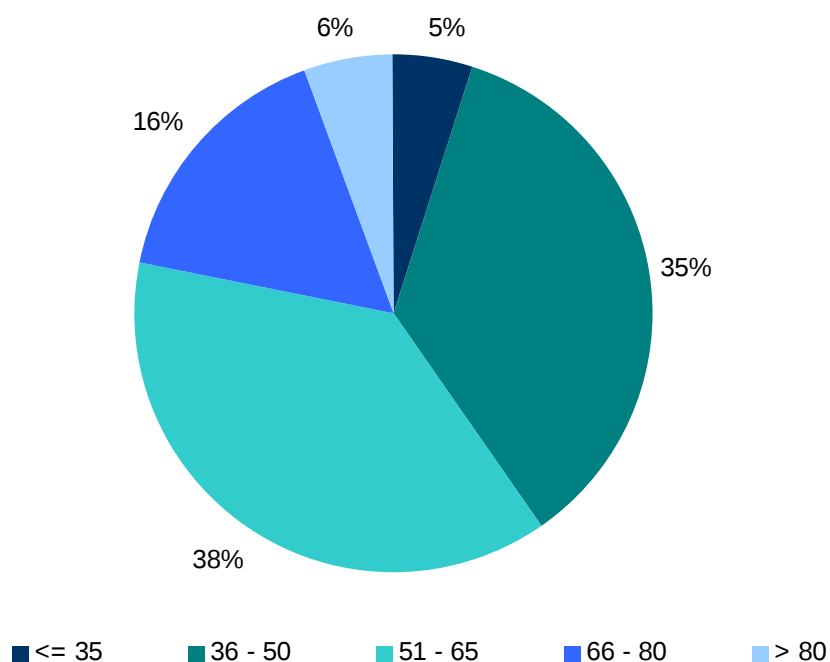
Warto zwrócić uwagę, że znaleźć można także lokale w niższych cenach - do 5,5 tys. zł/m² - ogółem mieszkania takie stanowią 16% oferty deweloperów na Starym Mieście.



Rys. 24. Rozkład cen mieszkań w dzielnicy Stare Miasto

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Pod względem powierzchni mieszkań Stare Miasto cechuje się tym, że największy udział w ofercie rynkowej mają lokale o powierzchni od 51 do 65 m² (38% ogółu oferty). Nieco mniejszy udział mają lokale od 36 do 50 m² (35%). Dość liczny jest również segment jednostek o metrażu od 66 do 80 m² (16%). Podobnie zaś jak w innych dzielnicach mniejsze udziały rynkowe charakteryzują mieszkania największe (>80 m²) i najmniejsze (<= 35 m²) - odpowiednio 6% i 5% oferty (por. rys. 25.).



Rys. 25. Oferta mieszkań deweloperskich na Starym Mieście
według powierzchni

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

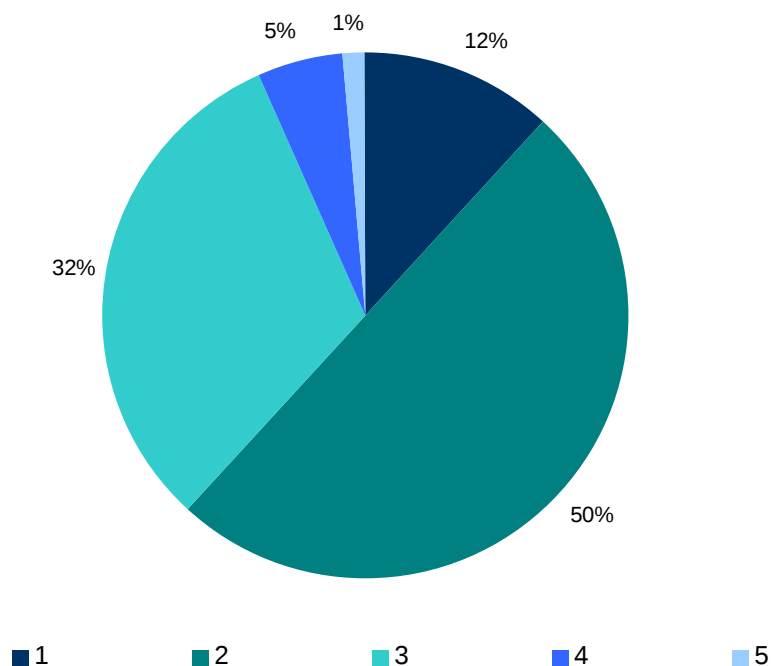
Tabela 11. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od powierzchni

powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
≤ 35	7182	5709
36 - 50	6913	5953
51 - 65	7362	6140
66 - 80	6487	5642
> 80	6046	4849
Stare Miasto razem	6978	5878

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z kolei w przypadku cen mieszkań i ich powierzchni zauważa się, że najwyższe ceny ogółem oraz w samym segmencie mieszkań popularnych, dotyczą mieszkań o powierzchni o 51 do 65 m² - odpowiednio 7,4 tys. zł/m² oraz 6,1 tys. zł/m².

Najniższe ceny z kolei związane są z mieszkaniem o największej powierzchni - tu przeciętne ceny 1 m² kształtują się na poziomie 6,0 tys. zł ogółem oraz 4,8 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych - por. tabela 11.



Rys. 26. Oferta mieszkań deweloperskich na Starym Mieście według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 12. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od liczby pokoi

liczba pokoi	ogółem	w segmencie popularnym
1	7646	6207
2	7076	5952
3	6809	5834
4	6328	5774
5	3343	3343
Stare Miasto razem	6978	5878

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Pod względem liczby pokoi na Starym Mieście przeważają w sprzedaży mieszkania dwupokojowe (50% oferty), podobnie zresztą, jak w pozostałych dzielnicach Poznania. Drugą co do liczności grupę stanowią lokale trzypokojowe (blisko 1/3 oferty na Starym Mieście, tj. 32%). Najmniejszy udział mają lokale pięciopokojowe - tylko 1% oferty deweloperskiej. W przypadku cen mieszkań i liczby pokoi zaznacza się tendencja, zgodnie z którą im większa liczba pokoi w mieszkaniu (co związane jest także do pewnego stopnia ze wzrostem powierzchni lokalu), tym niższa przeciętna cena 1 m² powierzchni jednostki mieszkaniowej (por. tabela 12).

Jako uzupełnienie w poniższej tabeli zaprezentowano inwestycje deweloperskie na Starym Mieście wraz z przeciętnymi ofertowymi cenami 1 m² powierzchni mieszkaniowej.

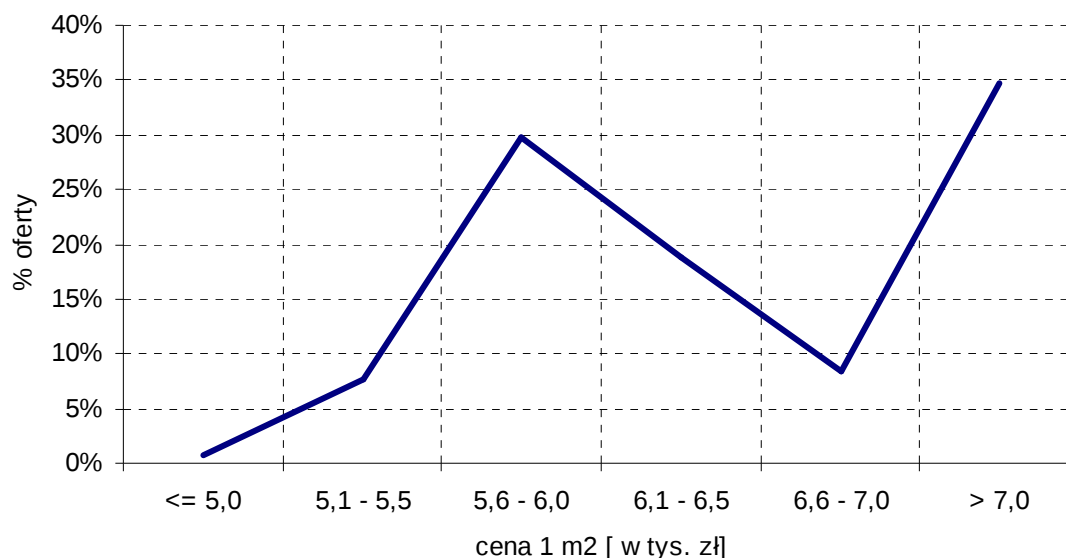
Tabela 13. Inwestycje deweloperskie na Starym Mieście - stan na IV kwartał 2014 roku

l.p.	deweloper	inwestycja	przeciętna cena 1 m ² (w tys. zł)	
			ofertowa cena (w tys. zł)	w stosunku do średniej rynkowej
1	Agencja Inwestycyjna	Batorego 41A	6,5	niższa
2	Agencja Inwestycyjna	Żurawiniec Park	5,6	niższa
3	Agrobex	Wilczak 20	5,8	niższa
4	Artbud	Casa Verona, Garbary	6,5	niższa
5	Ataner	Towarowa 37	9,4	wyższa
6	Ataner	ul. Bóznicza 1	7,8	wyższa
7	BTM	ul. Umultowska	6,1	niższa
8	Elite Garbary	Elite Garbary, ul. Szyperska	9,5	wyższa
9	Gant Development	Osiedle Karpia	5,6	niższa
10	Inrea	Osiedle Wiklinowa Dolina	4,0	niższa
11	Inwestycje Wielkopolski	Chwaliszewo	7,1	wyższa
12	Inwestycje Wielkopolski	Półwiejska 47	9,2	wyższa
13	J.W. Construction	Oaza Piątkowo, ul. Mariana Jaroczyńskiego	6,2	niższa
14	Jakon	Cytadela Centrum	7,8	wyższa
15	Jakon	Dobrzyckiego 6	5,1	niższa
16	Konimpex Invest	Ogrody Różane, ul. Jasna Rola	5,4	niższa
17	Masterm Freedom	Słowiańska Nova, Słowiańska 36	6,5	niższa
18	Murapol	Nowe Winogrody, ul. Hawelańska	brak danych	brak danych
19	Neobis	Mateckiego 4B i 4C	5,1	niższa
20	NG Invest	Apartamenty Staromiejskie, ul. Dominikańska	10,5	wyższa
21	Nowa Sienna	Nowa Sienna, Chwaliszewo	8,4	wyższa
22	OKRE Development	Na Skraju Lasu, ul. Błażeja	5,8	niższa
23	PBG Erigo	Ecoria, ul. Karpia	5,5	niższa
24	PSM Winogrody	Osiedle Zwycięstwa 5	5,6	niższa
25	PSM Winogrody	Wilczak 15	6,2	niższa
26	Trust	Lubczykowa Góra, Morasko	3,3	niższa
27	Trust	Piątkowo Park, ul. Mateckiego	5,8	niższa
28	Trust	Żurawiniec, ul. Błażeja	brak danych	brak danych
29	UWI Inwestycje	Batorego 55	6,5	niższa
30	UWI Inwestycje	Botanika, Os. Bolesława Śmiałego	6,3	niższa
31	Wechta	Za Cytadłą	10,4	wyższa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

3.5. Oferta mieszkań na Wildzie

Na Wildzie zidentyfikowano 13 inwestycji mieszkaniowych obejmujących 598 mieszkań. Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 6 824 zł i była wyższa od mediany, która przyjęła wartość 6 350 zł. Minimalna cena 1 m² ukształtowała się na poziomie 4,9 tys. zł, zaś maksymalna na poziomie 10,5 tys. zł.



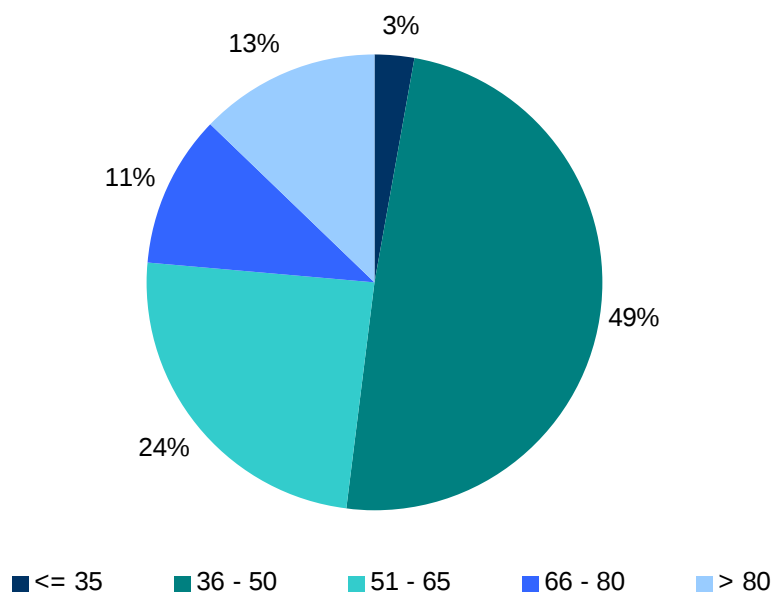
Rys. 27. Rozkład cen mieszkań w dzielnicy Wilda

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Na poziom przeciętnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na Wildzie wpływ mają inwestycje o tzw. podwyższonym standardzie. Wyraźnie uwidacznia się to w rozkładzie cen, w którym większość oferty zlokalizowanej na Wildzie stanowią mieszkania w cenach powyżej 7 tys. zł/m² (nieco ponad 1/3 ogółu oferty - 35%).

Drugim co do wielkości segment tworzą mieszkania, których cena 1 m² oscyluje w przedziale od 5,6 do 6,0 tys. zł (30%). Najmniej liczny segment stanowią lokale z cenami 1 m² poniżej 5 tys. zł (1%).

W przypadku podziału mieszkań według kryterium związanego z powierzchnią lokalu, uwagę zwraca fakt, że największą część oferty tworzą lokale o powierzchni od 36 do 50 m² - na Wildzie stanowią aż 49% wszystkich sprzedawanych przez deweloperów mieszkań. Drugi co do wielkości segment tworzą jednostki o powierzchni od 51 do 65 m² (24%), trzeci zaś mieszkania duże, o metrażu powyżej 80 m² - 13%. Najmniej zaś znaleźć można mieszkań najmniejszych, których powierzchnia nie przekracza 35 m² - tylko 3% ogółu oferty (por. rys. 28.).



Rys. 28. Oferta mieszkań deweloperskich na Wildzie według powierzchni

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

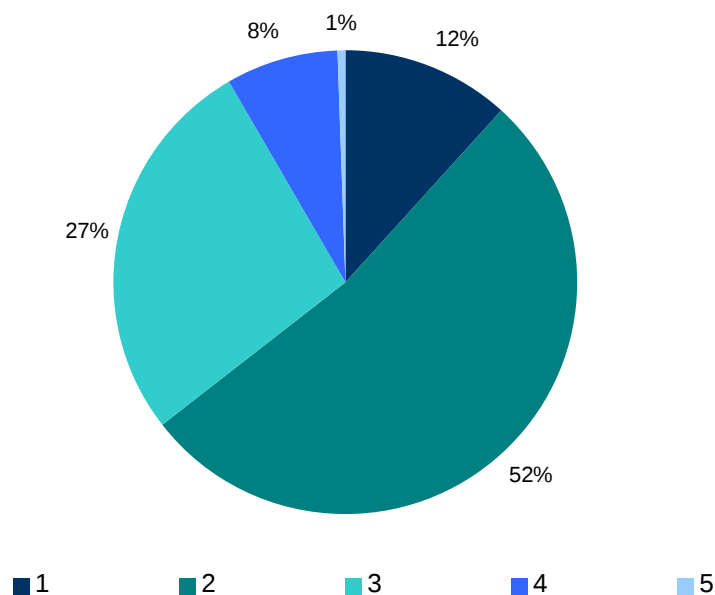
Tabela 14. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od powierzchni

powierzchnia [w m ²]	ogółem	w segmencie popularnym
≤ 35	6356	6079
36 - 50	6878	5975
51 - 65	6108	5891
66 - 80	6675	5764
> 80	8216	6015
Wilda razem	6824	5930

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z kolei w przypadku cen mieszkań ogółem - stosunkowo najdroższe są mieszkania największe (powyżej 80 m²) - ich przeciętna cena sięga poziomu 8,2 tys. zł/m². Nieco inaczej prezentuje się sytuacja w segmencie mieszkań popularnych - tu przeciętny poziom cen we wszystkich grupach jest zbliżony i oscyluje wokół wartości 5,8-6,1 tys. zł/m² (por. tabela 14). Jeśli chodzi o liczbę pokoi w mieszkaniu, to ponad połowa z ogółu sprzedawanych na Wildzie mieszkań (52%) to lokale dwupokojowe, a dalsze 27% to lokale trzypokojowe. Najmniejszy udział mają zaś jednostki pięciopokojowe (1%).

Warto również zwrócić uwagę, że stosunkowo liczny w porównaniu do innych dzielnic Poznania, jest segment mieszkań jednopokojowych, czyli tzw. kawalerek. Na Wildzie mieszkań tego typu w sprzedaży znajduje się 12% (por. rys. 29.).



Rys. 29. Oferta mieszkań deweloperskich na Wildzie według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 15. Przeciętne ceny 1 m² mieszkań w zależności od liczby pokoi

liczba pokoi	ogółem	w segmencie popularnym
1	7862	6289
2	6509	5965
3	6684	5821
4	7791	5588
5	8557	6300
Wilda razem	6824	5930

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Trudno o uchwycenie pewnej tendencji cen, jeśli pod uwagę bierze się liczbę pokoi i przeciętne ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej. Na Wildzie relatywnie najdroższe są mieszkania pięciopokojowe - cena 1m² ogółem sięga poziomu 8,6 tys. zł. Tłumaczyć to należy charakterem inwestycji - wysoki poziom cen jest rezultatem inwestycji o wyższym od przeciętnego standardzie.

W przypadku ofert z tzw. segmentu popularnego nieco tańsze są mieszkania 4 pokojowe - cena 1m² na poziomie 5,6 tys. zł. Z kolei kawalerki wiążą się z przeciętnym nakładem na poziomie 6,3 tys. zł/m² (por. tabela 15).

Jako uzupełnienie w poniższej tabeli zaprezentowano inwestycje deweloperskie na Wildzie wraz z przeciętnymi ofertowymi cenami 1 m² powierzchni mieszkaniowej.

Tabela 16. Inwestycje deweloperskie na Starym Mieście - stan na IV kwartał 2014 roku

l.p.	deweloper	inwestycja	przeciętna cena 1 m ² (w tys. zł)	
			ofertowa cena (w tys. zł)	w stosunku do średniej rynkowej
1	Asma Pro	Dębowy Skwer	6,1	niższa
2	Budimex Nieruchomości	Osiedle przy Rolnej I	5,2	niższa
3	Budimex Nieruchomości	Osiedle przy Rolnej II	5,6	niższa
4	Family House	Koralik, ul. Czeremchowa	5,3	niższa
6	Masterm Freedom	Freedom, ul. Traugutta	5,8	niższa
7	Monday Development	Kamienica Wildecka	6,7	wyższa
8	Monday Development	Osiedle Czarneckiego	5,8	niższa
9	Red Development	Red Park - cz. I	6,3	niższa
10	Red Development	Red Park - cz. II	6,5	niższa
11	Restaura	Maraton Gardens, ul. Maratońska	8,8	wyższa
12	Wechta	Osiedle pod Platanami	5,7	niższa
13	Immofinanz	River Park	7,4	wyższa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji
i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

3.6. Mieszkania o podwyższonym standardzie

Rynek mieszkań o podwyższonym standardzie w Poznaniu ocenia się obecnie na kilkaset mieszkań, co stanowi około 1/5 ogólnej oferty na poznańskim pierwotnym rynku mieszkaniowym. W warunkach poznańskich wśród inwestorów oraz pośredników w obrocie nieruchomościami rynek ten oceniany jest jako stosunkowo trudny, ze względu na:

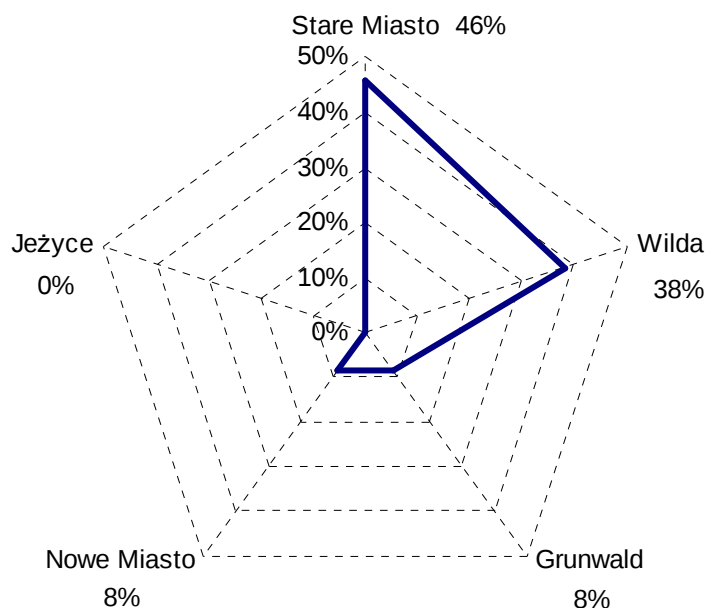
- niewielki odsetek klientów zainteresowanych tego typu lokalami (wysokie ceny i silna konkurencja ze strony domów jednorodzinnych),
- długi proces sprzedaży tych mieszkań (co jest rezultatem małej liczby klientów) - w niektórych wypadkach trwający 4 lata, a nawet dłużej. [Strączkowski 2012, s. 104-105].

Tabela 17. Oferta mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentami na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w IV kwartale 2014 r.

dzielnica	inwestycja	deweloper	przeciętna cena 1 m ² w ofercie (w tys. zł)	liczba mieszkań w ofercie
Grunwald	Dwór Marcelin, ul. Marcelińska	SAP Property	7,0	12
	Inwestycja Księżycowa	Jakon	7,1	4
	Lofty Ułańskie, ul. Wojskowa	Agrobex	7,4	1
	ul. Orzeszkowej	Wechta	8,6	31
	ul. Wojskowa	City Park	10,3	5

razem Grunwald			8,3	53
Nowe Miasto	Ostrówek 12	Inwestycje Wielkopolski	7,7	10
	Warzelnia, Kobylepole	Nickel Development	7,2	43
razem Nowe Miasto			7,3	53
Stare Miasto	Apartamenty, ul. Dominikańska	NG Invest	10,5	1
	Chwaliszewo	Inwestycje Wielkopolski	7,1	6
	Cytadela Centrum	Jakon	7,8	67
	Nowa Sienna, Chwaliszewo	Nowa Sienna	8,4	7
	Półwiejska 47	Inwestycje Wielkopolski	9,2	16
	Towarowa 37	Ataner	9,4	46
	ul. Bóznicza 1	Ataner	7,8	25
	ul. Szyperska	Elite Garbary	9,5	14
	Za Cytadelą	Wechta	10,4	113
razem Stare Miasto			9,2	295
Wilda	Maraton Gardens, ul. Maratońska	Restaura	8,8	131
	River Park, ul. Droga Dębińska	Immofinanz	7,4	115
razem Wilda			8,1	246
Razem Poznań			8,6	647

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Rys. 30. Przestrzenne rozmieszczenie oferty mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w IV kwartale 2014 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W obecnej ofercie na rynku pierwotnym w Poznaniu znajduje się blisko 650 mieszkań w inwestycjach o podwyższonym standardzie (por. tabela 17). Na podstawie zebranych informacji można powiedzieć, że:

- przeciętna cena 1 m² sięga poziomu 8,6 tys. zł, zaś mediana - 8,4 tys. zł,
- przeciętne mieszkanie w ofercie cechuje się powierzchnią 65 m²,
- stosunkowo najwięcej tego typu mieszkań oferuje się obecnie na Starym Mieście - blisko 300 lokali,
- przeciętne ceny 1 m² mieszkań są zróżnicowane w zależności od dzielnicy i inwestycji - kształtują się na poziomie od 7,0 do 10,5 tys. zł,
- za najdroższe miejsca uznać można następujące lokalizacje: Stare Miasto - okolice bliskie Starego Rynku, Parku Cykada, ul. Półwiejskiej oraz Towarowej (bliskość Międzynarodowych Targów Poznańskich) oraz Grunwald - okolice ul. Wojskowej,
- jeśli wziąć pod uwagę strukturę oferty według powierzchni, to można powiedzieć, że stosunkowo największą część oferty stanowią mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² (34% ogółu oferty) oraz od 51 do 65 m² (29%). Warto jednak podkreślić, że stosunkowo liczne są także lokale o powierzchni powyżej 80 m² (21%). Ceny mieszkań w inwestycjach o podwyższonym standardzie nie są silnie uzależnione od powierzchni lokali - w zasadzie są one zbliżone (do poziomu 8,6 - 8,9 tys. zł/m²). Dopiero przy większych mieszkaniach (powyżej 80 m²) ceny są nieco niższe (8,1 tys. zł/m²), choć i tak przekraczają wartość 8,0 tys. zł/m².
- z kolei w przypadku liczby pokoi - dominują lokale dwu- i trzypokojowe - odpowiednio 44% i 29% ogółu oferty. Lokale o większej liczbie pokoi (cztery lub więcej) stanowią 11% oferty.

4. Oferta mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu

Wydaje się, że pierwotny rynek mieszkaniowy stanowi obszar, w którym zróżnicowanie zasobu nie jest zbyt duże. W rzeczywistości jednak mieszkania mogą różnić się standardem wykonania, zakresem wykonania prac budowlanych, różnym pojęciem tzw. standardu deweloperskiego przez inwestorów, wyposażeniem budynków, co sprawia, że już sam rynek pierwotny jest miejscem o dużej różnorodności lokali mieszkalnych.

Rynek wtórny na tym tle przedstawia się jako obszar jeszcze bardziej zróżnicowany. Obejmuje bowiem swoim zasięgiem nie tylko mieszkania względnie nowe, ale także starsze. Znaleźć można nie tylko lokale w budynkach zbudowanych według technologii stosowanych obecnie przez deweloperów, ale również w budynkach z tzw. wielkiej płyty, czy z kamienicach wzniesionych w technologii tradycyjnej. Wreszcie wpływ na zróżnicowanie zasobu na rynku wtórnym ma samo wyposażenie i wykończenie mieszkania. Na rynku wtórnym znaleźć można zarówno jednostki zbudowane w latach siedemdziesiątych,

wyremontowane, z bogatym, ponad przeciętnym wyposażeniem mieszkania, jak i lokale zbudowane stosunkowo niedawno, zaniedbane na skutek np. wynajmowania mieszkania. To wszystko sprawia, że analiza tego rynku jest wyjątkowo skomplikowana, a rezultaty w postaci np. cen przeciętnych stanowią tylko informację o charakterze statystycznym.

Ze względu na powyższe, przedstawione informacje dotyczące rynku wtórnego zaprezentowano w ujęciu węższym w stosunku do rynku pierwotnego.

Jako dane do prezentacji posłużyły informacje publikowane przez Katedrę Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w biuletynach Poznańskie nieruchomości: Rynek powierzchni mieszkaniowych.

Dane dotyczące ofertowych cen mieszkań przedstawiono na koniec ostatnich pięciu lat (IV kwartał z lat 2010-2014), z podziałem na rejony mieszkaniowe: Centrum, Grunwald, Jeżyce, Piątkowo, Rataje, Wilda, Winogrody. Strukturę oferty zaprezentowano według stanu na koniec 2014 roku.

Tabela 18. Przeciętne ofertowe ceny 1m² powierzchni mieszkaniowej na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2010-2014

rok	Centrum	Grunwald	Jeżyce	Piątkowo	Rataje	Wilda	Winogrody	Poznań
2010	5649	4840	6220	6036	5979	6328	6745	5673
2011	4780	6243	6214	5713	5912	5024	6453	5904
2012	6786	5514	4972	5552	5374	5030	5583	5630
2013	6653	5008	5168	5454	5009	5146	5283	5342
2014	6510	5439	5324	5356	5240	5069	5740	5459

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

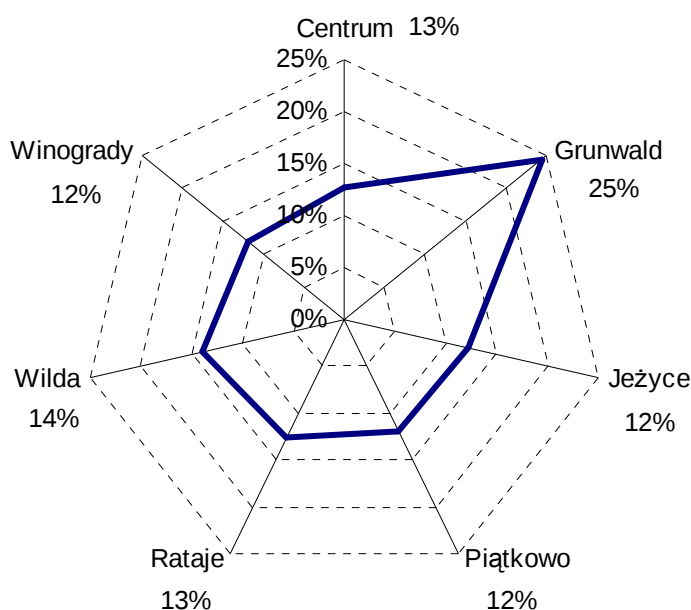
W przypadku cen mieszkań na rynku wtórnym uwagę można zwrócić na:

- w przypadku ofert w Centrum - wzrost przeciętnych cen z poziomu 5,6 tys. zł/m² w 2010 roku do 6,5 tys. zł/m² w 2014 roku (wzrost o 15%),
- w przypadku ofert na Grunwaldzie - wahania cen przeciętnych od poziomu 4,8 tys. zł/m² w 2010 roku, przez 6,2 tys. zł/m² w 2011 roku, do poziomu 5,4 tys. zł/m² w 2014 roku,
- w przypadku ofert na Jeżycach - spadek cen przeciętnych z poziomu bliskiego 6,2 tys. zł/m² w latach 2010-2011 do 5,3 tys. zł/m² w roku 2014 (spadek o 14%),
- w przypadku ofert na Piątkowie - spadek przeciętnych cen z poziomu 6 tys. zł/m² w 2010 roku do 5,4 tys. zł/m² w 2014 roku (spadek o 11%),
- w przypadku ofert na Ratajach - spadek przeciętnych cen z poziomu 6 tys. zł/m² w 2010 roku do 5,2 tys. zł/m² w 2014 roku (spadek o 12%),
- w przypadku ofert na Wildzie - spadek cen przeciętnych z poziomu 6,3 tys. zł/m² w 2010 roku do 5,1 tys. zł/m² w 2014 roku (spadek o 20%),
- w przypadku ofert na Winogradach - spadek cen z poziomu 6,7 tys. zł/m² w 2010 roku do 5,7 tys. zł/m² w 2014 roku (spadek o 15%).

- różne poziomy cen w poszczególnych rejonach mieszkaniowych - według stanu na koniec 2014 roku stosunkowo najwyższą przeciętną cenę 1 m² odnotowano w Centrum. Cena ta była wyższa od przeciętnej dla Poznania o 19%. Drugim rejonem, w którym poziom cen był również wyższy od przeciętnego dla Poznania, były Winogrody (o 5%). Z kolei w pozostałych rejonach przeciętne ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej kształtowały się na poziomie niższych od wartości ogólnej, tj. o 2% w przypadku Jeżyc i Piątkowa, 4% - Rataje, 7% - Wilda.

Warto przy tym pamiętać, że:

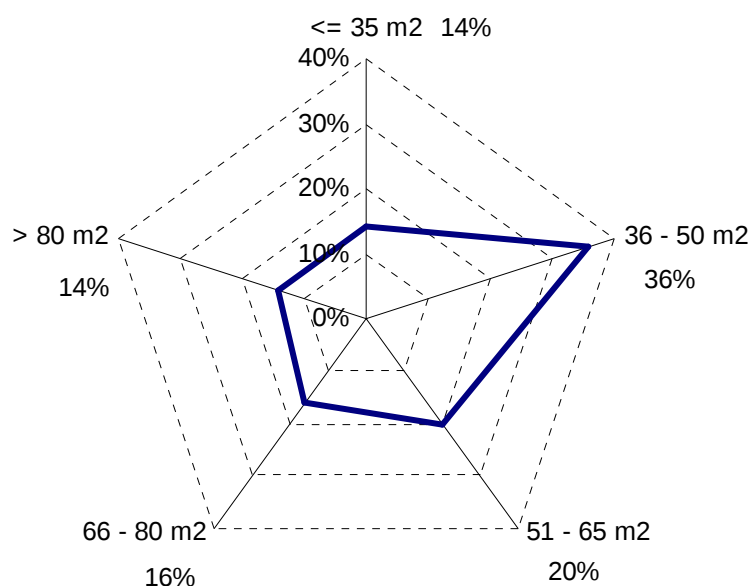
- w ostatnim czasie rynek wtórny pominięty został w programie Mieszkanie dla Młodych - nie można było w ramach programu korzystać z pomocy państwa w nabyciu lokalu z tzw. drugiej ręki. W efekcie mogło to wpłynąć na nieco mniejsze zainteresowanie klientów tym rynkiem i przez to pewien spadek cen,
- kolejny rok może przynieść pewne zmiany w poziomach cen ofertowych. Napływ na rynek ofert o nieco wyższym standardzie w jednym rejonie mieszkaniowym może spowodować, że np. poziom cen na Ratajach może być nieco wyższy od poziomu cen na Piątkowie.



Rys. 31. Przestrzenny rozkład ofert lokali mieszkalnych na wtórnym rynku mieszkaniowym na koniec 2014 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W strukturze oferty na rynku wtórnym największy odsetek stanowią mieszkania z rejonu Grunwald - 1/4 ogółu analizowanej oferty. W pozostałych rejonach udział jest zbliżony - stanowi 12-14%.



Rys. 32. Rozkład ofert lokali mieszkalnych na wtórnym rynku mieszkaniowym według powierzchni mieszkań - stan na koniec 2014 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z kolei w przypadku podziału analizowanej oferty na segmenty według wielkości mieszkania, widać, że największą część stanowią lokale o metrażu od 36 do 50 m² (36%) oraz od 51 do 65 m² (20%). Podobnym udziałem charakteryzują się pozostałe segmenty mieszkań - 14-16% oferty (por. rys. 32).

5. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w Poznaniu w latach 2010-2014

Uwagi dotyczące zaprezentowanych poniżej danych:

- ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym zaprezentowano dla lat 2010-2014, przy czym w niektórych latach występują braki danych. Jest to spowodowane brakiem transakcji na rynku wtórnym lub pierwotnym. Należy tu dodać, że w przypadku rynku pierwotnego w niektórych częściach Miasta nie jest możliwe wyznaczenie dynamiki zmian cen - zdarza się, że w badanym czasie wystąpiła tylko jedna inwestycja deweloperska, tylko w jednym roku,
- przeciętne ceny transakcyjne obliczono na podstawie informacji gromadzonych przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu, informacje dotyczą

wyłącznie nieruchomości mieszkaniowych (nie uwzględnia się transakcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu¹),

- zaprezentowany materiał pozyskano od mgr. M. Beręsewicza z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu,
- pełen zbiór danych (wraz z medianą i liczbą transakcji) stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.1. Zmiany cen na rynku wtórnym



Rys. 33. Przeciętna cena 1m² na rynku wtórnym dla lat 2008-2014
w podziale przestrzennym Poznania

Źródło: materiał pozyskany od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

¹ Podjęto próbę uzyskania informacji od poznańskich spółdzielni mieszkaniowych, jednak niestety otrzymane informacje, w ograniczonej formie, bez możliwości szerszych porównań, nie pozwalają na ich wykorzystanie w analizie.

Tabela 19. Przeciętne transakcyjne ceny 1 m² na rynku wtórnym w poszczególnych częściach Poznania w latach 2010-2014

l.p.	osiedle	rok					zmiana cen [rok 2010 = 100]
		2010	2011	2012	2013	2014	
1	Antoninek-Zieliniec-Kobylepole	5233	4707	4842	4951	4970	-5
2	Chartowo	5397	5163	4756	4692	4691	-13
3	Fabianowo-Kotowo	-	-	-	5690	-	-
4	Główna	4199	4496	3716	4157	4984	19
5	Głuszyna	4238	4207	4241	3888	4016	-5
6	Górczyn	5252	5018	4886	5040	4697	-11
7	Grunwald Północ	5237	5141	4970	4845	5038	-4
8	Grunwald Południe	5046	5245	4877	4713	4769	-5
9	Jana III Sobieskiego i Marysieńki	5083	5156	5247	5188	5493	8
10	Jeżyce	4779	4877	4781	4559	4883	2
11	Junikowo	5044	5283	5188	5307	5753	14
12	Kiekrz	2105	-	-	-	2807	33
13	Krzyżownicy-Smochowice	5145	5844	4893	5730	4586	-11
14	Kwiatowe		3789	4011	5986	4275	13
15	Ławica	4568	3147	5763	5675	5373	18
16	Morasko-Radojewo	4726	-	4174	-	3791	-20
17	Naramowice	5828	5699	5457	5217	5309	-9
18	Nowe Winogrody Północ	4908	4834	4496	4668	4611	-6
19	Nowe Winogrody Południe	5745	5427	5636	5202	5764	0
20	Nowe Winogrody Wschód	5071	5361	5105	4854	4664	-8
21	Ogrody	5026	4852	4236	4250	4550	-9
22	Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria	4930	4330	4244	4340	4090	-17
23	Piątkowo	5591	5538	5229	5274	5455	-2
24	Podolany	6057	5533	5982	5453	5412	-11
25	Rataje	6210	5908	5613	5625	5950	-4
26	Sołacz	5432	4266	6313	5822	5503	1
27	Stare Miasto	5853	6179	5137	5280	5231	-11
28	Stare Winogrody	6469	6004	5529	5492	5522	-15
29	Starołęka-Minikowo-Marlewo	4096	3823	3114	3588	4016	-2
30	Stary Grunwald	4456	5114	5218	3966	4977	12
31	Strzeszyn	5626	5799	5263	5154	4775	-15
32	Św. Łazarz	4802	4669	4344	4590	4494	-6
33	Świerczewo	4712	4733	4749	4642	4189	-11
34	Szczepankowo-Spławie-Krzesinki	-	4012	3801	2421	-	-
35	Umultowo	5634	5414	5671	5779	5796	3
36	Warszawskie-Pomet-Maltańskie	5240	5329	4926	4762	4867	-7
37	Wilda	4730	4831	4372	4472	4752	0
38	Winiary	5494	5478	4928	5043	5107	-7
39	Wola	5314	5089	5221	5013	5336	0
40	Żegrze	4347	4318	4204	4029	4220	-3
41	Zielony Dąbiec	4824	4724	4417	4360	4500	-7

Uwaga! W tabeli nie uwzględniono lokalizacji Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, ze względu na brak wiarygodnych danych - odnotowano tylko 1 transakcję.

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicz z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Na podstawie danych zaprezentowanych w powyższej tabeli można powiedzieć, że:

- ceny na poszczególnych osiedlach są zróżnicowane w latach (por. tabela 19),
- rozpiętość cen przekracza w Poznaniu wartość 3 tys. zł/m² (3 143 zł). Minimalna transakcyjna przeciętna cena 1m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 2 807 zł (Kiekrz), zaś maksymalna – 5 950 zł (Rataje).
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² była niższa niż 4 500 zł to: Kiekrz, Morasko-Radojewo, Zielony Dąbiec, Żegrze, Świerczewo, Św. Łazarz, Głuszyna, Starołęka-Minikowo-Marlewo, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Kwiatowe,
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² oscylowała w przedziale od 4,5 do 5,0 tys. zł to: Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, Chartowo, Wilda, Główna, Warszawskie-Pomet-Maltańskie, Górczyn, Strzeszyn, Grunwald Południe, Stary Grunwald, Jeżyce, Ogrody, Nowe Winogrody Wschód, Krzyżowniki-Smochowice, Nowe Winogrody Północ,
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² kształtowała się w przedziale od 5,0 do 5,5 tys. zł to: Wola, Winiary, Stare Miasto, Podolany, Piątkowo, Naramowice, Grunwald Północ, Ławica, Jana III Sobieskiego i Marysieńki,
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1m² przekraczał poziom 5,5 tys. zł to: Umultowo, Stare Winogrody, Sołacz, Rataje, Nowe Winogrody Południe, Junikowo.

5.2. Zmiany cen na rynku pierwotnym

W przypadku rynku pierwotnego problemem jest to, że w pewnych częściach miasta inwestycje deweloperskie w ogóle nie występują lub wyłącznie jednorazowo, tylko w jednym roku. Dlatego w niektórych sytuacjach trudno nie tylko o określenie zmian cen na przestrzeni lat, ale w ogóle niemożliwe jest wyznaczenie np. cen przeciętnych.



Rys. 34. Przeciętna cena 1m² na rynku pierwotnym dla lat 2008-2014
w podziale przestrzennym Poznania

Źródło: materiał pozyskany od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 20. Przeciętne transakcyjne ceny 1 m² na rynku pierwotnym w poszczególnych częściach Poznania w latach 2010-2014

l.p.	osiedle	rok					zmiana cen - rok 2010=100
		2010	2011	2012	2013	2014	
1	Górczyn	5 771	5 719	5 754	5 473	5 515	-4
2	Grunwald Północ	6 333	6 524	3 296	5 649	5 406	-15
3	Grunwald Południe	6 209	5 659	5 916	5 638	6 586	6
4	Jana III Sobieskiego i Marysienki	4 921	5 409	5 727	-	7 143	45
5	Jeżyce	5 566	6 328	5 385	5 557	5 075	-9
6	Junikowo	5 789	5 691	5 483	5 632	5 601	-3
7	Ławica	6 051	6 254	6 247	5 477	5 773	-5
8	Morasko-Radojewo	-	-	-	-	4 762	-
9	Naramowice	5 795	-	-	5 963	5 367	-7
10	Nowe Winogrody Północ	-	-	-	-	5 663	-
11	Nowe Winogrody Południe	6 292	-	-	-	5 436	-14
12	Ogrody	-	-	-	-	5 347	-
13	Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria	2 481	2 048	2 177	5 694	5 228	111

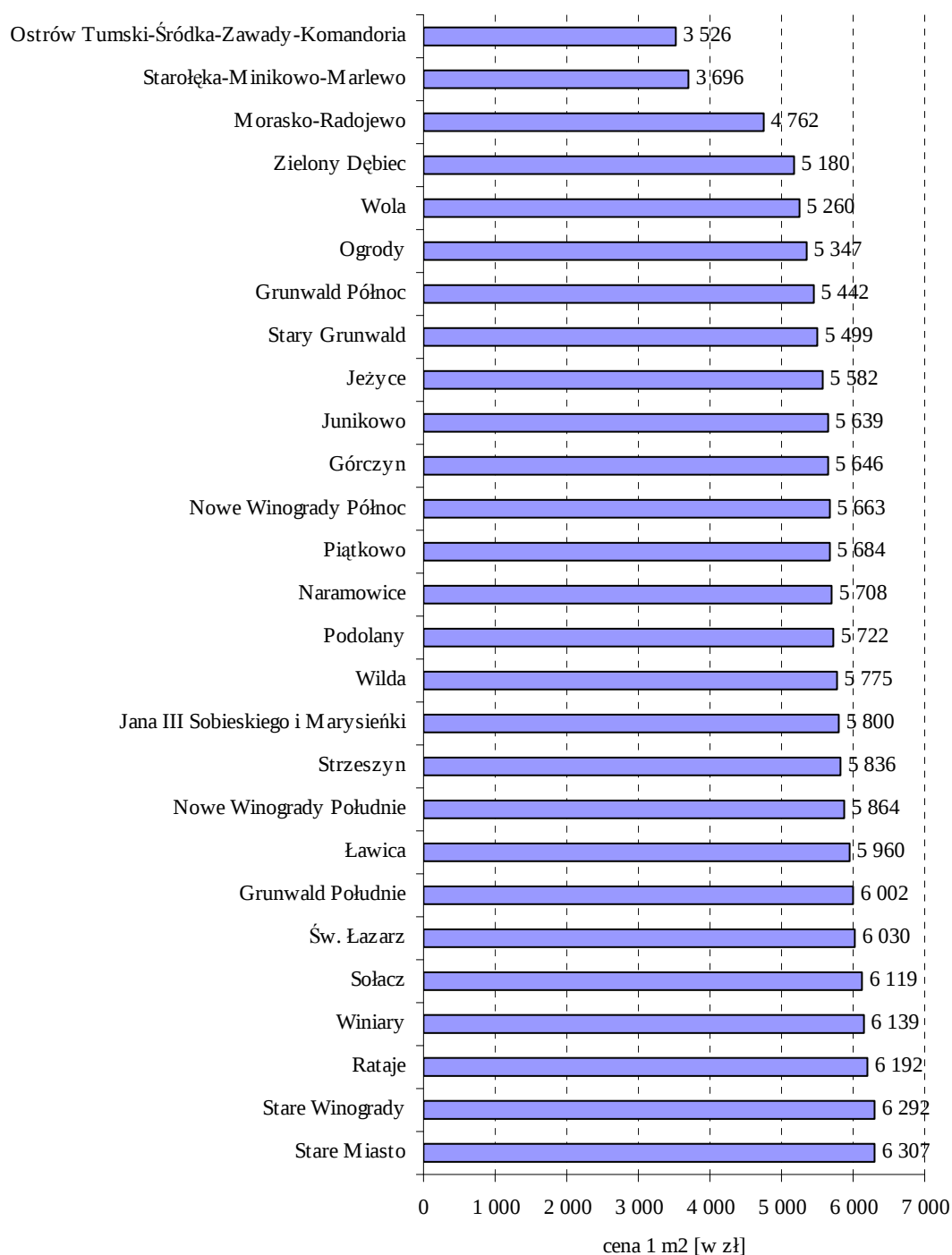
14	Piątkowo	5 469	6 108	5 802	5 443	5 599	2
15	Podolany	6 612	5 951	5 241	5 435	5 369	-19
16	Rataje	6 068	6 287	6 744	5 890	5 971	-2
17	Sołacz	8 938	6 489	5 495	3 553	-	-
18	Stare Miasto	6 777	6 312	5 770	6 620	6 055	-11
19	Stare Winogrody	6 550	-	-	-	6 033	-8
20	Starołęka-Minikowo-Marlewo	-	-	-	3 750	3 642	-
21	Stary Grunwald	7 738	127	5 528	6 956	7 143	-8
22	Strzeszyn	6 078	6 745	6 395	5 370	4 595	-24
23	Św. Łazarz	6 488	5 930	5 793	5 601	6 340	-2
24	Wilda	5 836	6 661	5 393	5 437	5 547	-5
25	Winiary	7 170	-	6 374	5 495	5 519	-23
26	Wola	5 082	6 558	3 046	5 596	6 016	18
27	Zielony Dąbiec	4 153	5 461	5 163	-	5 941	43

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Na podstawie danych zaprezentowanych w powyższej tabeli (tabela 20) można powiedzieć, że:

- ceny w poszczególnych częściach miasta są zróżnicowane,
- w roku 2014 rozpiętość cen przeciętnych w Poznaniu wyniosła 3,5 tys. zł/m². Minimalna transakcyjna cena 1m² odnotowana została na osiedlu Starołęka-Minikowo-Marlewo i wyniosła 3 642 zł, zaś maksymalna na osiedlu Stary Grunwald – 7 143 zł,
- najwyższy spadek cen, porównując lata 2010-2014 dotyczył Strzeszyna (spadek o 24%), natomiast wzrost odnotowano w części Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria - 111% (cena przeciętna 5 228 zł/m²),
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² była niższa niż 5,5 tys. zł to: Starołęka-Minikowo-Marlewo, Strzeszyn, Grunwald Północ, Podolany, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Jeżyce, Ogrody, Nowe Winogrody Południe, Morasko-Radojewo, Naramowice,
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² oscylowała w przedziale od 5,5 do 6,5 tys. zł to: Górczyn, Zielony Dąbiec, Wola, Winiary, Wilda, Junikowo, Ławica, Św. Łazarz, Stare Winogrody, Nowe Winogrody Północ, Stare Miasto, Rataje, Piątkowo,
- osiedla, na których w 2014 roku przeciętna cena 1 m² oscylowała przekroczyła poziom 6,5 tys. zł to: Stary Grunwald, Jana III Sobieskiego i Marysieńki, Grunwald Południe,
- gdyby przyjąć, że za pomocą jednej wartości przeciętnej, obliczonej jako średniej dla lat 2010-2014, zobrazuje się poziom cen w poszczególnych osiedlach Poznania, to za najdroższe uznać można: Stare Miasto, Stare Winogrody, Rataje, Winiary, Sołacz, św.

Łazarz oraz Grunwald Południe. Za najtańsze zaś: Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Starołęka-Minikowo-Marlewo oraz Morasko-Radojewo - por. rys. 35.



Rys. 35. Przeciętna cena 1m² na rynku pierwotnym dla lat 2010-2014
w podziale przestrzennym Poznania

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicz
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

6. Budownictwo mieszkaniowe na terenie Poznania i powiatu poznańskiego

Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Poznaniu, w 2013 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę (budownictwo mieszkaniowe) była mniejsza o ok. 35% w porównaniu do lat 2011 i 2012 (zob. tabela 21).

Tabela 21. Liczba wydanych decyzji – pozwoleń na budowę w Poznaniu dotyczących nowego budownictwa mieszkaniowego

rok	Nowe budownictwo mieszkaniowe					
	pozwolenia		budynki		mieszkania	
	ogółem	budownictwo indywidualne	ogółem	budownictwo indywidualne	ogółem	budownictwo indywidualne
2009	398	307	435	337	3816	436
2010	297	247	338	271	2552	545
2011	353	265	360	277	4230	394
2012	354	294	383	304	3953	374
2013	230	177	290	213	3100	319

Źródło: Diagnoza przekształceń społeczno-przestrzennych w Poznaniu w latach 2008-2014 ze szczególnym uwzględnieniem Śródmieścia, Urząd Miasta Poznania, Wydział Rozwoju Miasta, 2015, s. 32.

Wahania w liczbie wydawanych decyzji przełożyły się na różnice w ogólnej liczbie mieszkań, których te decyzje dotyczyły. Po wzroście notowanym w latach 2011 i 2012, w 2013 r. nastąpił spadek, który w stosunku do roku 2012 wyniósł 20,7% (por. tabela 22).

Tabela 22. Liczba mieszkań w budynkach, których dotyczyły wydane w Poznaniu pozwolenia na budowę

Rok	Liczba mieszkań
2009	4204
2010	2760
2011	4438
2012	4134
2013	3279

Źródło: Diagnoza (...), op. cit., s.32 i n.

Zasób mieszkaniowy w 2013 r. w Poznaniu oszacowano na poziomie 244,2 tys. mieszkań. W ujęciu relatywnym daje to 446 mieszkań na 1000 mieszkańców. Taki wynik daje nasycenie masą mieszkaniową na poziomie dolnej granicy wskaźnika osiąganego w państwach Europy Zachodniej. Jest to miara dla Poznania o tyle korzystna, że skorelowana z procesami wyludniania się miasta, rozwojem sektora mieszkaniowego (w głównej mierze deweloperskiego) i niską skalą ubytków w zasobach.

Na koniec 2013 r. w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność (oraz będącym w samoistnym posiadaniu) Miasta Poznania pozostawało 12 903 mieszkań, w tym 5 576 mieszkań w budynkach komunalnych. Wg danych Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu (ZKZL) 11,7 tys. spośród omawianych mieszkań stanowią mieszkania komunalne a 1,1 tys. - mieszkania socjalne.

W Poznaniu notuje się spadek wielkości zasobu mieszkań komunalnych, co jest głównie skutkiem ich sprzedaży dotychczasowym najemcom (wg danych ZKZL. w Poznaniu w 2012 r. sprzedano 513 mieszkań, w 2013 r. - 216, a w 2014 r. – 257 mieszkań), a w pewnej mierze także zużycia technicznego i wyburzeń budynków. Na przestrzeni minionych 14 lat zasoby mieszkań komunalnych redukowały się o blisko 9 tys. mieszkań, podczas gdy do użytku oddano zaledwie 820 nowych lokali komunalnych.

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania należy ocenić jako: dobry – w przypadku 14% budynków, zadowalający/średni – 69% budynków, nieodpowiedni/zły – 17% budynków.

Dominująca część zasobu komunalnego pochodzi z lat 1950-1960, znaczna ich frakcja jest zlokalizowana w budynkach powstałych przed 1900 rokiem – te ostatnie to kamienice, zwykle wpisane do rejestru zabytków lub pozostające w strefie ochrony konserwatorskiej. Do najstarszych zalicza się obiekty zlokalizowane w rejonie Starego Rynku oraz na Jeźyczach i Łazarzu (stopień zużycia technicznego powyżej 50%). Wg danych ZKZL, Miasto Poznań wykonuje rocznie remonty około 200 lokali pozostających w jego zasobach.

W ostatnich latach w Poznaniu obserwowano najczęściej stabilne tendencje na rynku mieszkaniowym. Rocznie sektor budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu przekazywał do użytkowania w granicach 3 tys. nowych mieszkań. Na podobnym poziomie planowano kolejne inwestycje – rocznie wydawano pozwolenia na budowę ponad 3 tys. nowych mieszkań, inwestorzy rozpoczynali w ciągu roku budowę prawie 2,5 tys. z nich (por. tabela 23).

Tabela 23. Nowe budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu wg etapów realizacji

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	2552	4230	3930	3100
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	2762	2167	3319	1715
Mieszkania oddane do użytkowania	3180	2512	2734	2597

Źródło: Diagnoza (...), op. Cit., s.32 i n. (na podstawie danych GUS)

Wśród inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu należy wskazać na deweloperów jako podmiot wiodący. Zbudowane przez nich w 2013 roku mieszkania na

sprzedaż lub wynajem stanowiły 77,1% ogółu oddanych w tym roku do użytkowania mieszkań. Drugim ważnym komponentem byli inwestorzy indywidualni, budujący na własny użytek (15,2% udziału w przekazanych w 2013 r. mieszkaniach). W ramach budownictwa komunalnego Miasto Poznań oddało w 2013 roku 198 mieszkań (7,6% udziału) – zobacz tabela 24.

Tabela 24. Mieszkania oddane do użytkowania w Poznaniu wg grup inwestorów

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Mieszkania ogółem, w tym:	3531	3180	2512	2734	2597
Spółdzielcze	21	15	1	0	0
Komunalne (gminne)	90	36	20	138	198
Spółeczne czynszowe	0	0	0	0	0
Indywidualne	543	543	474	494	392
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2728	2586	2017	2102	2004

Źródło: Diagnoza (...), op. Cit., s.32 i n. (na podstawie danych GUS)

Sytuacja mieszkaniowa w Poznaniu, mierzona typowymi dla tego obszaru wskaźnikami, wskazuje na stopniową poprawę w latach 2009-2013. W analizowanym okresie zwiększał się zasób mieszkaniowy, co przy stałym spadku liczby mieszkańców przekładało się na wyższy wskaźnik mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Zwiększała się również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co zapewne było powiązane ze spadkiem liczby mieszkańców Poznania. Zaowocowało to także spadkiem przeciętnej liczby osób zamieszkujących w mieszkaniu (spadek do poziomu 2,2 w latach 2012-2013) – zobacz tabela 25.

Tabela 25. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej Poznania

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Zasoby mieszkaniowe					
mieszkania ogółem	234 806	236 627	239 035	241 664	244 170
mieszkania na 1000 ludności	424	426	432	439	446
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m²)					
łącznie	15 088 431	15 260 556	15 435 486	15 619 154	15 790 750
przeciętna	64,3	64,5	64,6	64,6	64,7
na 1 osobę	27,2	27,5	27,9	28,4	28,8
Podstawowe wskaźniki					
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,46	3,53	3,53	3,52	3,51
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2

Źródło: Diagnoza (...), op. cit., s.32 i n. (na podstawie danych GUS).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania w dniu 23 września 2014

r. wyznacza łączną powierzchnię przewidzianą pod budownictwo mieszkaniowe. Jest to obszar obejmujący powierzchnię 3 725,1 ha, a więc 14,2 % całkowitej powierzchni miasta. W świetle faktu, iż tereny mieszkaniowe zagospodarowane już istniejącymi budynkami mieszkalnymi zajmują powierzchnię 3 316 ha, należy zauważyć, że pozostałe 11% powierzchni wyznaczonej w Studium pod funkcję mieszkaniową jeszcze w tym celu nie zostało wykorzystane.

Miasto Poznań prowadzi sprzedaż działek z własnych terenów - w trybie przetargów i rokowań. W roku 2013 przeprowadzono 104 tego rodzaju przetargi i rokowania, w których przedmiotem zbycia były nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 15 przetargów i rokowań pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z ewentualnymi usługami. Sprzedawano działki zlokalizowane w następujących częściach miasta: Szczepankowo, Podolany, Smochowice i w Krzyżownikach.

W planach jest uruchomienie procedury sprzedaży terenów przy ul. Czechosłowackiej na Dębcu, parceli na Morasku przy ul. Hodowlanej i ul. Darniowej na granicy ze Swarzędzem oraz gruntów na Strzeszynie².

Gospodarkę gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu oraz ilościową charakterystykę obsługi rynku budowlanego w Poznaniu zaprezentowano w tabelach 26-27.

Tabela 26. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

Wyszczególnienie	2010	2011	2012
Powierzchnia gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo w ha	5,4	3,3	4,7
w tym:			
spółdzielcze	5	2,1	-
osób fizycznych	0,3	0,4	0,9
Grunty w zasobie gmin pod budownictwo mieszkaniowe w ha	81	79	78
wielorodzinne	32,4	31,6	31,2
- w tym uzbrojone	32,4	31,6	31,2
jednorodzinne	48,6	47,4	46,8
- w tym uzbrojone	48,6	47,4	46,8

Źródło: Diagnoza (...), op. cit., s.34 i n. (na podstawie danych GUS)

Tabela 27. Obsługa rynku budowlanego Poznania w 2013 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Wartość
1.	Deweloperzy inwestujący w Poznaniu	firma	45
2.	Pośrednicy rynku nieruchomości	liczba	992
3.	Kancelarie notarialne	liczba	71
4.	Rzeczoznawcy majątkowi	liczba	176

² Informacje na podstawie: Diagnoza (...), op. cit., s. 34-35.

5.	Spółdzielnie mieszkaniowe	liczba	46
6.	Transakcje na rynku mieszkaniowym		
	Liczba umów	szt.	4 779
	Transakcje	w mln	1 423,40

Źródło: Diagnoza (...), op. cit., s.34 i n. (na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta - Urząd Miasta Poznania).

Tabela 28. Zasób mieszkaniowy gmin powiatu poznańskiego w latach 2010-2013

Jednostka terytorialna	Mieszkania ogółem			
	2010	2011	2012	2013
Buk	3546	3567	3599	3644
Czerwonak	7807	8038	8104	8179
Dopiewo	6016	6424	6752	7088
Kleszczewo	1899	1968	2104	2226
Komorniki	6622	7183	7701	8216
Kostrzyn	4597	4753	4838	4901
Kórnik	6761	7108	7455	7819
Luboń	10663	10800	10875	11080
Mosina	8116	8463	8837	9192
Murowana Goślina	4958	5089	5117	5146
Pobiedziska	5932	6051	6130	6218
Puszczykowo	3114	3157	3176	3194
Rokietnica	3979	4294	4517	4716
Stęszew	4336	4392	4447	4495
Suchy Las	4997	5152	5373	5468
Swarzędz	14523	14958	15398	15766
Tarnowo Podgórne	6632	6847	7083	7294
Razem	104498	108244	111506	114642

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2010-2013 zasób mieszkaniowy zlokalizowany na terenie powiatu poznańskiego przyrastał w tempie 3-3,5% rocznie (por. tabela 28 i 29).

Tabela 29. Zmiany w zasobie mieszkaniowym gmin powiatu poznańskiego w latach 2010-2013 (rok poprzedni = 100%)

Jednostka terytorialna	Mieszkania ogółem			
	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012
Buk	1,065	1,006	1,009	1,013
Czerwonak	0,977	1,030	1,008	1,009
Dopiewo	1,103	1,068	1,051	1,050

Kleszczewo	1,116	1,036	1,069	1,058
Komorniki	1,153	1,085	1,072	1,067
Kostrzyn	1,004	1,034	1,018	1,013
Kórnik	1,131	1,051	1,049	1,049
Luboń	1,016	1,013	1,007	1,019
Mosina	1,097	1,043	1,044	1,040
Murowana Goślina	1,042	1,026	1,006	1,006
Pobiedziska	1,122	1,020	1,013	1,014
Puszczykowo	1,052	1,014	1,006	1,006
Rokietnica	1,087	1,079	1,052	1,044
Stęszew	1,084	1,013	1,013	1,011
Suchy Las	1,049	1,031	1,043	1,018
Swarzędz	1,032	1,030	1,029	1,024
Tarnowo Podgórne	1,065	1,032	1,034	1,030
Powiat poznański - RAZEM	1,062	1,036	1,030	1,028

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Należy pamiętać o tym, iż procentowa zmiana zasobu mieszkaniowego w gminie jest determinowana nie tylko liczbą nowych mieszkań oddanych do użytku, lecz także przekształceniami lokali niemieszkalnych w mieszkalne, adaptacją i modernizacją obiektów oraz wycofywaniem z eksploatacji. W kontekście analizy ilościowej trzeba też mieć na względzie, iż jest to rachunek relatywny, a istotnym parametrem wyjściowym jest liczba mieszkań w okresie bazowym (1 punkt procentowy obliczany na bazie bardziej liczebnego zasobu oznacza większą liczbę absolutną zmiany liczby mieszkań w zasobie w kolejnym roku analizy). Najsilniejsze zmiany ilościowe w zasobie mieszkaniowym w latach 2009-2013 zanotowały następujące gminy: Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki oraz Kórnik. W gminach tych zmiana sięgała średnio około 5% z roku na rok. Nieco mniej dynamicznie prezentowała się gmina Mosina (około 4%), natomiast pozostałych 12 gmin zazwyczaj nie przekraczało średniorocznego tempa zmiany w granicach 3%. Najniższą dynamiką charakteryzowały się gminy: Buk, Pobiedziska, Stęszew oraz Czerwonak. Należy zaznaczyć, że dynamika obserwowanego zjawiska generalnie wyraźnie spadła w gminach powiatu poznańskiego po roku 2010 (jest to pokłosie kryzysu, obserwowane z pewnym opóźnieniem, warunkowanym długotrwałością procesu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym).

Tabela 30. Zasób mieszkaniowy gmin powiatu poznańskiego według form własności w roku 2007

Jednostka terytorialna	zasoby gmin	zasoby spółdzielni mieszkaniowych	zasoby zakładów pracy	zasoby osób fizycznych	zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)	zasoby pozostałych podmiotów
Buk	93	485	59	2627	0	10
Czerwonak	177	3065	143	3804	230	59

Dopiewo	22	13	161	3905	0	380
Kleszczewo	11	16	55	1494	67	0
Komorniki	97	0	31	3915	0	541
Kostrzyn	206	305	126	3591	0	108
Kórnik	169	448	259	4326	48	226
Luboń	162	1890	20	7039	0	481
Mosina	184	248	233	6212	74	63
Murowana Goślina	202	1438	281	2525	94	33
Pobiedziska	253	409	170	4139	0	34
Puszczykowo	57	0	52	2777	0	5
Rokietnica	27	0	82	2771	0	7
Stęszew	186	14	152	3479	0	18
Suchy Las	51	9	335	3897	0	169
Swarzędz	351	4818	185	7257	84	472
Tarnowo Podgórne	145	47	58	5344	0	55

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Znakomita większość podpoznańskich gmin w 2007 roku³ charakteryzowała się wyraźną dominacją (rzędu 90% i więcej) mieszkań pozostających we własności prywatnej osób fizycznych - Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Tarnowo Podgórne. Nieliczne gminy dysponowały znaczącym odsetkiem zasobów spółdzielni mieszkaniowych – Czerwonak, Luboń, Murowana Goślina, Swarzędz. W skrajnej sytuacji były Czerwonak i Swarzędz, w przypadku których zasób spółdzielczy stanowił odpowiednio niemal 41 i blisko 37% wszystkich mieszkań na terenie gmin (zobacz tabela 30).

Tabela 31. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w roku 2010

Jednostka terytorialna	ogółem	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	indywidualne
Buk	49	0	49
Czerwonak	171	0	100
Dopiewo	365	107	258
Kleszczewo	134	67	67
Komorniki	809	636	173
Kostrzyn	122	17	105
Kórnik	343	43	300
Luboń	136	70	66
Mosina	355	187	168
Murowana Goślina	53	0	53

³ W analizowanym przekroju dane z roku 2007 są najświeższymi, jakie prezentuje Bank Danych Lokalnych GUS.

Pobiedziska	115	0	107
Puszczykowo	40	0	40
Rokietnica	351	76	275
Stęszew	61	0	61
Suchy Las	161	25	136
Swarzędz	204	0	204
Tarnowo Podgórne	334	123	207
Razem	3803	1351	2369

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 32. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w roku 2011

Jednostka terytorialna	ogółem	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	indywidualne
Buk	34	0	34
Czerwonak	247	163	84
Dopiewo	494	243	251
Kleszczewo	76	9	67
Komorniki	723	498	225
Kostrzyn	183	92	91
Kórnik	370	171	199
Luboń	165	84	81
Mosina	391	199	180
Murowana Goślina	145	87	44
Pobiedziska	137	37	100
Puszczykowo	51	19	32
Rokietnica	346	101	245
Stęszew	71	0	71
Suchy Las	179	70	109
Swarzędz	462	271	191
Tarnowo Podgórne	250	83	165
Razem	4324	2127	2169

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 33. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w roku 2012

Jednostka terytorialna	ogółem	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	indywidualne
Buk	45	1	44
Czerwonak	88	1	87
Dopiewo	366	130	236
Kleszczewo	146	59	87

Komorniki	603	439	160
Kostrzyn	103	8	95
Kórnik	452	148	304
Luboń	137	74	63
Mosina	481	255	226
Murowana Goślina	41	0	41
Pobiedziska	92	0	92
Puszczykowo	33	1	32
Rokietnica	256	56	200
Stęszew	64	0	64
Suchy Las	229	117	112
Swarzędz	470	240	197
Tarnowo Podgórne	280	105	175
Razem	3886	1634	2215

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 34. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w roku 2013

Jednostka terytorialna	ogółem	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	indywidualne	indywidualne - realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem
Buk	59	0	59	41	18
Czerwonak	91	0	91	87	4
Dopiewo	368	100	268	253	15
Kleszczewo	133	51	82	78	4
Komorniki	587	439	148	103	45
Kostrzyn	87	2	85	85	0
Kórnik	402	204	186	173	13
Luboń	239	155	84	66	18
Mosina	379	140	239	130	109
Murowana Goślina	38	0	38	38	0
Pobiedziska	98	4	94	94	0
Puszczykowo	37	0	37	34	3
Rokietnica	232	54	178	131	47
Stęszew	60	5	55	55	0
Suchy Las	125	47	78	63	15
Swarzędz	405	207	198	179	19
Tarnowo Podgórne	257	58	169	157	12
Razem	3597	1466	2089	1767	322

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 35. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w roku 2014

Jednostka terytorialna	ogółem	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	indywidualne	indywidualne - realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem
Buk	28	0	28	28	0
Czerwonak	97	0	97	84	13
Dopiewo	455	216	239	224	15
Kleszczewo	172	81	91	75	16
Komorniki	518	362	156	93	63
Kostrzyn	71	0	71	71	0
Kórnik	321	140	181	156	25
Luboń	195	65	130	53	77
Mosina	348	177	171	111	60
Murowana Goślina	37	2	35	33	2
Pobiedziska	76	11	65	63	2
Puszczykowo	25	0	25	25	0
Rokietnica	206	41	165	112	53
Stęszew	54	16	38	38	0
Suchy Las	112	30	82	58	24
Swarzędz	393	226	167	134	33
Tarnowo Podgórne	210	64	146	133	13
Razem	3318	1431	1887	1491	396

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W tabelach 31-35 ukazano liczbę mieszkań oddanych do użytku wg typu inwestora – chodzi tu o porównanie aktywności deweloperów i inwestorów indywidualnych. Na przestrzeni zbadanych 5 lat w sześciu gminach (tj. Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kórnik, Mosina, Swarzędz) obserwowano znaczącą, a w niektórych przypadkach nawet dominującą rolę deweloperów w kreowaniu nowej podaży mieszkań. W pozostałych 11 gminach ich znaczenie nie było duże.

Tabela 36. Mieszkania oddane do użytku w gminach powiatu poznańskiego w latach 2010-2014

Gmina/rok	Liczba oddanych do użytku mieszkań				
	2010	2011	2012	2013	2014
Buk	49	34	45	59	28
Czerwonak	171	247	88	91	97
Dopiewo	365	494	366	368	455
Kleszczewo	134	76	146	133	172

Komorniki	809	723	603	587	518
Kostrzyn	122	183	103	87	71
Kórnik	343	370	452	402	321
Luboń	136	165	137	239	195
Mosina	355	391	481	379	348
Murowana Goślina	53	145	41	38	37
Pobiedziska	115	137	92	98	76
Puszczykowo	40	51	33	37	25
Rokietnica	351	346	256	232	206
Stęszew	61	71	64	60	54
Suchy Las	161	179	229	125	112
Swarzędz	204	462	470	405	393
Tarnowo Podgórne	334	250	280	257	210
Powiat poznański - RAZEM	3803	4324	3886	3597	3318

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 37. Zmiana procentowa liczby mieszkań oddanych do użytku w gminach powiatu poznańskiego w latach 2010-2014

Gmina/rok	Zmiana w % (rok poprzedni = 100%)			
	2011	2012	2013	2014
Buk	69,4%	132,4%	131,1%	47,5%
Czerwonak	144,4%	35,6%	103,4%	106,6%
Dopiewo	135,3%	74,1%	100,5%	123,6%
Kleszczewo	56,7%	192,1%	91,1%	129,3%
Komorniki	89,4%	83,4%	97,3%	88,2%
Kostrzyn	150,0%	56,3%	84,5%	81,6%
Kórnik	107,9%	122,2%	88,9%	79,9%
Luboń	121,3%	83,0%	174,5%	81,6%
Mosina	110,1%	123,0%	78,8%	91,8%
Murowana Goślina	273,6%	28,3%	92,7%	97,4%
Pobiedziska	119,1%	67,2%	106,5%	77,6%
Puszczykowo	127,5%	64,7%	112,1%	67,6%
Rokietnica	98,6%	74,0%	90,6%	88,8%
Stęszew	116,4%	90,1%	93,8%	90,0%
Suchy Las	111,2%	127,9%	54,6%	89,6%
Swarzędz	226,5%	101,7%	86,2%	97,0%
Tarnowo Podgórne	74,9%	112,0%	91,8%	81,7%
Powiat poznański - RAZEM	113,7%	89,9%	92,6%	92,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Na podstawie danych zgromadzonych w tabelach 36-37 można zrekonstruować dynamikę aktywności rynków mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2010-2014. Nie było w badanym okresie gminy, w której niezmiennie utrzymałby się trend zwykły.

(indeksy łańcuchowe większe od 100%), jeśli chodzi o dynamikę liczby oddawanych do użytku mieszkań z roku na rok. Pamiętając o ww. zastrzeżeniu, do najbardziej stabilnie dynamicznych należy zaliczyć rynki lokalne Dopiewa, Mosiny i Swarzędza. Znaczącą średnią dynamikę wykazywały także Kleszczewo, Kórnik i Luboń, lecz tu notowano wyraźne fluktuacje w poszczególnych podokresach.

Tabela 38. Mieszkania oddane do użytku w gminach jako odsetek liczby mieszkań oddanych do użytku na terenie całego powiatu poznańskiego w latach 2010-2014

Gmina/rok	Udział mieszkań w gminie jako odsetek liczby mieszkań w powiecie poznańskim (w %)				
	2010	2011	2012	2013	2014
Buk	1,3%	0,8%	1,2%	1,6%	0,8%
Czerwonak	4,5%	5,7%	2,3%	2,5%	2,9%
Dopiewo	9,6%	11,4%	9,4%	10,2%	13,7%
Kleszczewo	3,5%	1,8%	3,8%	3,7%	5,2%
Komorniki	21,3%	16,7%	15,5%	16,3%	15,6%
Kostrzyn	3,2%	4,2%	2,7%	2,4%	2,1%
Kórnik	9,0%	8,6%	11,6%	11,2%	9,7%
Luboń	3,6%	3,8%	3,5%	6,6%	5,9%
Mosina	9,3%	9,0%	12,4%	10,5%	10,5%
Murowana Goślina	1,4%	3,4%	1,1%	1,1%	1,1%
Pobiedziska	3,0%	3,2%	2,4%	2,7%	2,3%
Puszczykowo	1,1%	1,2%	0,8%	1,0%	0,8%
Rokietnica	9,2%	8,0%	6,6%	6,4%	6,2%
Stęszew	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,6%
Suchy Las	4,2%	4,1%	5,9%	3,5%	3,4%
Swarzędz	5,4%	10,7%	12,1%	11,3%	11,8%
Tarnowo Podgórne	8,8%	5,8%	7,2%	7,1%	6,3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Z danych zgromadzonych w tabeli 38 można wnioskować o popularności poszczególnych gmin powiatu poznańskiego, w kontekście aktywności rynku mieszkaniowego. W pierwszym rzędzie należy wskazać na Komorniki, które generowały około 16% podaży nowych mieszkań w powiecie poznańskim (a więc co szóste mieszkanie w całym powiecie). W drugiej kolejności trzeba wymienić: Kórnik, Dopiewo, Mosinę i Swarzędz. W badanym okresie każda z wymienionych gmin kumulowała mniej więcej po 10% podaży nowych mieszkań na terenie powiatu. Trzeci garnitur popularności to Rokietnica i Tarnowo Podgórne, na obszarze których wybudowano po około 6-7% mieszkań z całego powiatu poznańskiego. Wymienionych 7 gmin generowało łącznie 70% podaży oddawanych w latach 2010-2014 mieszkań w powiecie poznańskim. Tym samym pozostałych 10 gmin (tj. Buk, Czerwonak, Kleszczewo, Kostrzyn, Luboń, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Stęszew i

Suchy Las) dostarczało zaledwie 30% nowej substancji mieszkaniowej w powiecie poznańskim. Jest to informacja o tyle istotna, że wskazuje na kierunki suburbanizacji i definiuje zjawiska mody lokalizacyjnej na terenie analizowanego powiatu.

7. Procesy migracyjne na terenie aglomeracji poznańskiej

Tabela 39. Typologia demograficzna Poznania i gmin powiatu poznańskiego w latach 2010-2013

Jednostka terytorialna	Typologia demograficzna gminy wg Webba			
	2010	2011	2012	2013
Buk	A	B	A	A
Czerwonak	C	C	B	C
Dopiewo	C	C	C	C
Kleszczewo	C	C	C	C
Komorniki	C	C	C	C
Kostrzyn	C	C	C	C
Kórnik	C	C	C	C
Luboń	C	B	C	C
Mosina	C	C	C	C
Murowana Goślina	B	B	B	A
Pobiedziska	C	C	C	C
Poznań	H	H	H	G
Puszczykowo	D	C	E	D
Rokietnica	C	C	C	C
Stęszew	C	C	C	C
Suchy Las	C	C	C	C
Swarzędz	C	C	C	C
Tarnowo Podgórne	C	C	C	C

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013*, US w Poznaniu.

W całym badanym okresie 2010-2013 wszystkie gminy powiatu poznańskiego według typologii Webba znajdowały się w grupie gmin rozwojowych demograficznie (rozwój liczby ludności), za wyjątkiem Puszczykowa, które wyłącznie w roku 2012 oceniono jako typ E (ujemny przyrost naturalny nie był rekompensowany przez dodatnie saldo migracji).

Aż 12 spośród 17 obserwowanych gmin przez cały badany okres należało do typu demograficznego C – oznacza to, że przyrost ich liczby ludności wynikał w większym stopniu z dodatniego salda migracji niż z dodatniego przyrostu naturalnego. Poza tym Luboń w 3 z 4 badanych lat należał do typu C. Wśród tych gmin zatem znalazły się:

- Czerwonak,
- Dopiewo,
- Kleszczewo,
- Komorniki,
- Kostrzyn,
- Kórnik,
- Luboń (za wyjątkiem roku 2011),
- Mosina,
- Pobiedziska,
- Rokietnica,
- Stęszew,
- Suchy Las,
- Swarzędz,
- Tarnowo Podgórne.

Spośród pozostałych gmin tylko dwie okresowo pozostawały w grupie odznaczającej się ujemnym saldem migracji – chodzi tu o Buk (lata 2010, 2012, 2013) oraz o Murowaną Goślinę (rok 2013). Zarówno Buk, jak i Murowana Goślina pozostawały jednak pod silniejszym od ujemnego salda migracji wpływem dodatniego przyrostu naturalnego, w efekcie stabilnie zwiększając potencjał ludnościowy w całym okresie 2010-2013.

Miasto Poznań przez trzy badane lata tj. 2010-2012 reprezentowało typ H, co oznacza, że ujemne saldo migracji nie było rekompensowane dodatnim przyrostem naturalnym. Natomiast w roku 2013 Poznań znalazł się w grupie G, a to oznacza, że notował ujemny przyrost naturalny, który miał jednak mniejszy wpływ na potencjał ludnościowy niż ujemne saldo migracji. Wszystkie te informacje jednoznacznie wskazują na malejącą liczbę ludności miasta Poznania.

Komentarz metodyczny – typologia demograficzna wg Webba

„Typologia demograficzna według J.W. Webba jest sposobem uporządkowania jednostek przestrzennych przy uwzględnieniu dwóch czynników rozwoju, tj. przyrostu naturalnego (PN) i salda migracji (SM). Metoda Webba polega na zakwalifikowaniu badanej jednostki do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności w zależności od znaku i wartości bezwzględnej przyrostu naturalnego oraz salda migracji na pobyty stały w przeliczeniu na 1000 ludności. Klasyfikacja Webba wyróżnia:

I. Typy rozwojowe (przyrost liczby ludności):

- typ A: $+PN > -SM$ – dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- typ B: $+PN > +SM$ – przyrost liczby ludności wynika w większym stopniu z dodatniego przyrostu naturalnego niż z dodatniego salda migracji,
- typ C: $+PN < +SM$ – przyrost liczby ludności wynika w większym stopniu z dodatniego salda migracji niż z dodatniego przyrostu naturalnego,
- typ D: $|-PN| < +SM$ – dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny;

II. Typy regresyjne (spadek liczby ludności):

- typ E: $|-PN| > +SM$ – ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
 - typ F: $|-PN| > |-SM|$ – ubytek liczby ludności powodowany jest w większym stopniu ujemnym przyrostem naturalnym niż ujemnym saldem migracji,
 - typ G: $|-PN| < |-SM|$ – ubytek liczby ludności powodowany jest w większym stopniu ujemnym saldem migracji niż ujemnym przyrostem naturalnym,
 - typ H: $+PN < |-SM|$ – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.
- W przypadku, gdy wartości współczynnika przyrostu naturalnego i współczynnika salda migracji stałej są równe, wprowadza się dodatkowe typy (przejściowe).”⁴

Tabela 40. Migracje ludności powiatu poznańskiego i powiatu Miasto Poznań w roku 2013

Wyszczególnienie	Napływ (zameldowania)				Odpływ (wymeldowania)				Ogólne saldo migracji	
	ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę	ogółem	na 1000 ludności
Powiat poznański	5179	4128	1020	31	2272	1130	1075	67	2907	17,12
Powiat miasto Poznań	2590	1612	921	57	4019	1210	2598	211	-1429	-5,59

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013*, US w Poznaniu, Poznań 2014.

Saldo migracji na terenie miasta Poznania w roku 2013 było ujemne (-1429 osób), czego przyczyną był głównie silny odpływ ludności z Poznania na wieś (2598 osób). W ujęciu relatywnym na 1000 mieszkańców w Poznaniu obserwowano saldo migracji -5,59 (zobacz tabela 40).

Na obszarze powiatu poznańskiego saldo migracji było dodatnie (+2907 osób), czego przyczyną był głównie napływ ludności z miast (4128 osób), zapewne w przeważającej mierze z Poznania. W ujęciu relatywnym w powiecie poznańskim ogólne saldo migracji na 1000 mieszkańców wyniosło +17,12 (zobacz tabela 40).

Tabela 41. Migracje wewnętrzne ludności powiatu poznańskiego wg gmin w roku 2013

	Napływ (zameldowania)					Odpływ (wymeldowania)				
	ogółem	z wojew.		z miast	ze wsi	ogółem	do wojew.		do miast	na wieś
		tego samego	innego				tego samego	innego		
POWIAT POZNAŃSKI	10790	9365	1425	8636	2154	4678	4224	454	2423	2255
Gminy miejskie										
Luboń	640	513	127	535	105	432	379	53	226	206

⁴ *Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013*, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2014.

Puszczykowo	173	145	28	149	24	122	110	12	82	40
Gminy miejsko-wiejskie										
Buk	146	136	10	89	57	156	138	18	84	72
miasta	60	56	4	25	35	76	65	11	33	43
Wieś	86	80	6	64	22	80	73	7	51	29
Kostrzyn	377	341	36	265	112	204	191	13	90	114
miasta	179	168	11	114	65	106	97	9	32	74
Wieś	198	173	25	151	47	98	94	4	58	40
Kórnik	971	828	143	746	225	291	274	17	161	130
miasta	227	181	46	144	83	121	115	6	37	84
Wieś	744	647	97	602	142	170	159	11	124	46
Mosina	912	800	112	726	186	297	277	20	143	154
miasta	286	246	40	219	67	138	131	7	41	97
Wieś	626	554	72	507	119	159	146	13	102	57
Murowana Goślina	257	227	30	155	102	281	256	25	133	148
miasta	107	93	14	51	56	177	155	22	84	93
Wieś	150	134	16	104	46	104	101	3	49	55
Pobiedziska	452	410	42	340	112	262	237	25	135	127
miasta	159	141	18	96	63	132	117	15	50	82
Wieś	293	269	24	244	49	130	120	10	85	45
Stęszew	238	224	14	150	88	201	184	17	108	93
miasta	72	65	7	29	43	71	63	8	23	48
Wieś	166	159	7	121	45	130	121	9	85	45
Swarzędz	1386	1201	185	1134	252	915	836	79	389	526
miasta	568	478	90	425	143	721	656	65	269	452
Wieś	818	723	95	709	109	194	180	14	120	74
Gminy wiejskie										
Czerwonak	504	453	51	400	104	345	297	48	192	153
Dopiewo	1158	1007	151	972	186	222	191	31	133	89
Kleszczewo	320	261	59	249	71	66	60	6	38	28
Komorniki	1233	1043	190	1047	186	269	235	34	145	124
Rokietnica	694	636	58	550	144	136	125	11	87	49
Suchy Las	533	477	56	476	57	257	234	23	156	101
Tarnowo Podgórne	796	663	133	653	143	222	200	22	121	101

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013, US w Poznaniu, Poznań 2014.

Zjawiska migracyjne w gminach powiatu poznańskiego charakteryzowały się w 2013 roku co do zasady dodatnim saldem. Wyjątki od tej reguły stanowiły dwie gminy – Buk i Murowana Goślina, gdzie obserwowano niewielki ujemny poziom salda migracji. W większości pozostałych 15 gmin powiatu widać dojmującą przewagę napływu ludności nad jej odpływem (por. tabela 41). Dowodzi to popularności obszaru powiatu jako miejsca zamieszkiwania oraz wskazuje na silne, dodatnie oddziaływanie na tereny zewnętrzne względem analizowanych gmin. Należy przypuszczać, że w znacznej mierze za taki kształt zjawisk migracyjnych na

terenie powiatu są odpowiedzialni mieszkańcy Poznania, którzy świadomie przenoszą się na obszary podmiejskie.

8. Siła nabywcza dochodu na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Bezpośrednio z problemem cen mieszkań wiąże się możliwość ich kupowania, czyli tzw. dostępność mieszkaniowa. Dostępność mieszkaniową można obliczyć stosując dwa wskaźniki:

- pierwszy - stanowi relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (s) do przeciętnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na lokalnym rynku (p). Relacja ta obrazuje ile metrów kwadratowych mieszkania można nabyć za przeciętne wynagrodzenie. Biorąc pod uwagę ten wskaźnik i obliczając wynagrodzenie netto, można powiedzieć, że w Poznaniu przeciętna płaca pozwala na zakup około 0,5 m² mieszkania. To wartość stosunkowo niska, świadcząca o niskiej dostępności mieszkaniowej.
- drugi - stanowi relację mediany ceny mieszkania (P) do mediany rocznych dochodów przed opodatkowaniem gospodarstw domowych (I). Relacja ta pozwala na obliczenie dostępności mieszkaniowej w punktach.

Gdy $P/I \leq 3,0$ - mówi się o dostępności mieszkaniowej,

gdy $3,1 \leq P/I \leq 4,0$ - mówi się o umiarkowanej niedostępności mieszkaniowej,

gdy $4,1 \leq P/I \leq 5,0$ - mówi się o niedostępności mieszkaniowej,

gdy $P/I > 5,0$ - mówi się o wysokiej niedostępności mieszkaniowej.

Ponieważ dane takie są w warunkach polskich niedostępne, w związku z tym często szacunków dokonuje się z przyjęciem po stronie dochodowej przeciętnego wynagrodzenia dla dwóch pracujących w gospodarstwie domowym osób - założenie to przyjęto do obliczenia dostępności mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014, co zaprezentowano w tabeli 42.

Tabela 42. Dostępność mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014

rok	wynagrodzenie (s)		przeciętna cena 1m ² (p)	wskaźnik s/p	cena mieszkania 50 m ² (P)	roczny dochód gosp. dom. (I)	wskaźnik P/I
	brutto	netto					
2010	3814,08	2708,00	6 591	0,41	329 565	64 992	5,07
2011	3987,13	2830,86	6 219	0,46	310 946	67 941	4,58
2012	4119,68	2924,97	5 339	0,55	266 946	70 199	3,80
2013	4256,82	3022,34	5 868	0,52	293 393	72 536	4,04
2014	4422,26	3139,80	6 230	0,50	311 492	75 355	4,13

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS

Wynagrodzenia w Poznaniu w ostatnich latach ulegają wzrostowi. Szacuje się, że od roku 2012 przeciętne wynagrodzenie brutto przekroczyło wartość 4 tys. zł. W tym samym czasie ceny mieszkań (przeciętnie za 1 m²) oscylowały wokół 6 tys. zł.

W powyższej tabeli obliczono całkowitą cenę mieszkania przy cenach transakcyjnych udostępnionych przez NBP oraz przy powierzchni lokalu =50 m². Dochód zaś przedstawiono jaką sumę dwóch miesięcznych płac netto (dane GUS), przy założeniu dwóch zarabiających osób w ciągu roku. Wskaźnik wskazuje, że w Poznaniu mamy do czynienia z niedostępnością mieszkaniową. Warto zauważyć, że obliczenia dotyczą dochodów całkowitych, pomijając wydatki na codzienne utrzymanie gospodarstwa domowego.

Jak widać, podstawowe wskaźniki dostępności mieszkaniowej przyjmują niezadowalające wartości. Stąd znaczne ograniczenia popytowe i duża zależność od kredytów bankowych i polityki kredytowej banków.

9. Popyt na rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2010-2014

W nawiązaniu do powyższego zwrócić należy uwagę na transakcje, a właściwie ich liczbę, na rynku mieszkaniowym w Poznaniu - stosowne dane zaprezentowano w tabeli 43.

Tabela 43. Liczba transakcji na rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2010-2014

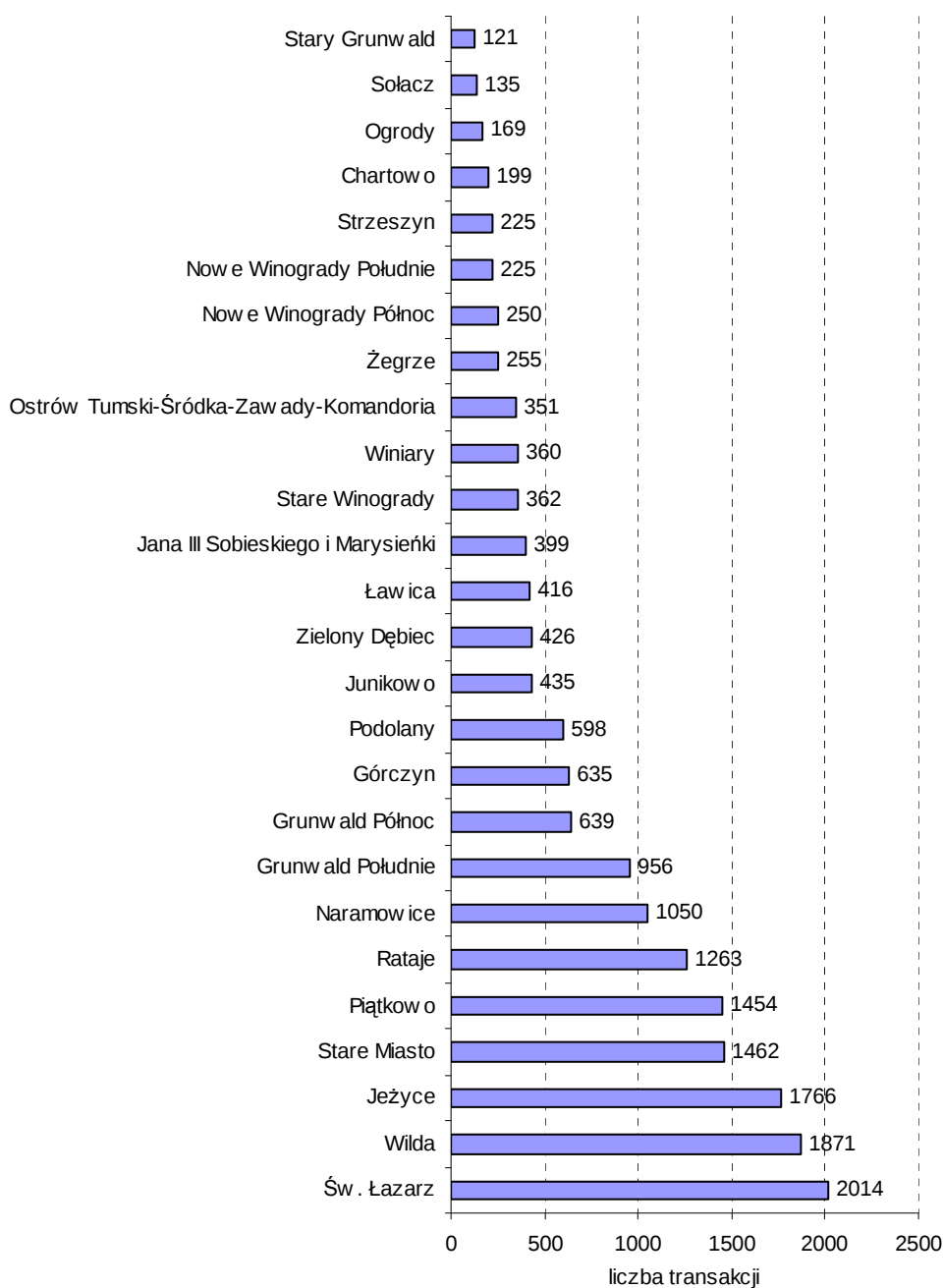
rok	ogółem		rynek mieszkaniowy			
	liczba	dynamika (rok poprzedni =100)	pierwotny		wtórny	
			liczba	dynamika (rok poprzedni =100)	liczba	dynamika (rok poprzedni =100)
2010	4005	x	1846	x	2159	x
2011	3605	90%	1508	82%	2097	97%
2012	3640	101%	1568	104%	2072	99%
2013	3797	104%	1626	104%	2171	105%
2014	3749	99%	1937	119%	1812	83%
razem	18796	x	8485	x	10311	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W latach 2010-2014 na rynku mieszkaniowym w Poznaniu zawarto blisko 19 tys. transakcji nieruchomościami mieszkaniowymi (18 796). Relatywnie największą liczbę zawarto w 2010 roku - nieco ponad 4 tys., najmniej zaś w 2012 roku – 3,6 tys.

Obserwując liczbę transakcji ze względu na rynek (pierwotny lub wtórny) - nieco większą liczbę transakcji zawarto na rynku wtórnym (55% ogółu transakcji). W każdym z podanych

lat, za wyjątkiem roku 2014, liczba transakcji na rynku wtórnym przewyższa liczbę transakcji na rynku pierwotnym.



Uwaga! Na rysunku zawarto te osiedla, w których liczba transakcji w latach 2010-2014 jest większa od 100.

Rys. 36. Liczba transakcji mieszkaniowych na osiedlach poznańskich w latach 2010-2014

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicza z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Tabela 44. Osiedla w Poznaniu według liczby transakcji w latach 2010-2014

Liczba transakcji	Osiedle
> 1000	Św. Łazarz, Wilda, Jeżyce, Stare Miasto, Piątkowo, Rataje, Naramowice
401 - 1000	Grunwald Południe, Grunwald Północ, Górczyn, Podolany, Junikowo, Zielony Dąbiec, Ławica
101 - 400	Jana III Sobieskiego i Marysieńki, Stare Winogrody, Winiary, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Żegrze, Nowe Winogrody Północ, Nowe Winogrody Południe, Strzeszyn, Chartowo, Ogrody, Sołacz, Stary Grunwald
< = 100	Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, Głuszyna, Wola, Nowe Winogrody Wschód, Warszawskie-Pomet-Maltańskie, Świerczewo, Krzyżowniki-Smochowice, Starołęka-Minikowo-Marlewo, Główna, Umultowo, Morasko-Radojewo, Kwiatowe, Szczepankowo-Spławie-Krzesinki, Kiekrz, Fabianowo-Kotowo, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o przestrzenny rozkład wyborów mieszkaniowych (na podstawie liczby transakcji), to można powiedzieć, że w latach 2010-2014 największą liczbę transakcji (powyżej 1000 szt.) odnotowano na osiedlach Św. Łazarz, Wilda, Jeżyce, Stare Miasto, Piątkowo, Rataje, Naramowice. Są także i osiedla, w których przez ostatnie lata zawarto znacznie mniej transakcji - poniżej 100 - stosowne zestawienie zaprezentowano w tabeli 44 oraz na rys. 36.

Tabela 45. Wiodące osiedla w Poznaniu pod względem liczby transakcji na rynku mieszkaniowym w latach 2010-2014

rynek pierwotny		rynek wtórny	
osiedle	liczba transakcji	osiedle	liczba transakcji
Wilda	1187	Św. Łazarz	967
Św. Łazarz	1047	Piātkowo	887
Jeżyce	956	Rataje	812
Stare Miasto	706	Jeżyce	810
Piātkowo	567	Stare Miasto	756
Naramowice	518	Wilda	684
Podolany	465	Grunwald Południe	584
Rataje	451	Naramowice	532
Ławica	394	Grunwald Północ	506
Grunwald Południe	372	Górczyn	317

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów pozyskanych od mgr. M. Beręsewicza
z Katedry Statystyki Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Z kolei w przypadku podziału rynku mieszkaniowego na wtórny i pierwotny, można powiedzieć, że na rynku pierwotnym w latach 2010-2014 najwięcej transakcji zawarto na Wildzie, Łazarzu oraz Jeżycach, na rynku wtórnym zaś na Łazarzu, na Piątkowie oraz na Ratajach (por. tabela 45).

Jako uzupełnienie potraktować można informacje, które związane są z wyborami na rynku mieszkaniowym i preferencjami nabywców mieszkań. Jako źródła informacji w tym zakresie wykorzystano badania przeprowadzone i opublikowane przez pracowników Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu:

- Gawron H., Strączkowski Ł., Mazurczak A., Celka K., 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,
- Trojanek M., Trojanek R., Nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2010 – III kw. 2011 r. – wstępne wyniki badań, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 2-3/32-33/2012.

Z przeprowadzonych badań wynika, że:

- w przypadku badanych studentów:
 - dla 67% posiadanie własnego mieszkania pozwala realnie myśleć o małżeństwie,
 - tylko 13% stwierdziło, że wynajęte mieszkanie zapewnia to samo bezpieczeństwo co własne,
 - 62% obawia się, że bez pomocy bliskich nie będzie w stanie kupić własnego mieszkania,
 - 59% stwierdziło, że wolałoby kupić mieszkanie w mieście niż poza miastem,
 - najlepiej by pierwsze mieszkanie było nowe (71%), składało się z dwóch (46%), względnie trzech pokoi (40%), o powierzchni 36-50 m² (36%) lub 51-65 m² (38%), w bloku (71%),
- w przypadku badanych par narzeczeńskich:
 - 55% zamieszka po ślubie we własnym mieszkaniu,
 - najczęściej będzie to mieszkanie w bloku (59%), dwupokojowe (43%) lub trzypokojowe (23%), o powierzchni od 36 do 50 m² (32%) lub od 51 do 65 m² (23%), sfinansowane poprzez kredyt z banku (59%),
 - aż 31% badanych par w Poznaniu zadeklarowało, że mieszkanie po ślubie usytuowane będzie poza Poznaniem,
- w przypadku badań przeprowadzonych wśród poznańskich pośredników w obrocie nieruchomościami:
 - najczęściej przez osoby młode - do 35 lat - wybierane są mieszkania dwupokojowe, o powierzchni od 36 do 50 m², raczej starsze, zbudowane w technologii wielkopłytowej, w cenach do 250 tys. zł,
 - dla młodych klientów biur najważniejsze czynniki zakupu mieszkania to: warunki zakupu (cena) oraz komunikacja (tzw. dobra dostępność),

- występuje na rynku mieszkaniowym problem osób starszych, w wieku powyżej 60 lat - zdaniem pośredników nawet jeśli w tej grupie osób pojawia się chęć do zmiany miejsca zamieszkania, to problemem jest trudność w sfinansowaniu transakcji (ograniczenia kredytu z banku) [Gawron, Strączkowski, Mazurczak, Celka, 2012],
- największą popularnością cieszyły się mieszkania o cenach mieszczących się w przedziale od 201 tys. zł do 300 tys. zł,
- największą część nabywców mieszkań stanowią osoby w wieku 25 do 30 lat, względnie od 31 do 35 lat,
- największą część mieszkań kupiły małżeństwa (około 44%), następnie kobiety (około 27%) i mężczyźni (około 20%),
- największe mieszkania kupowały małżeństwa (przeciętna powierzchnia mieszkania to 55 m²), następnie mężczyźni (przeciętny metraż 53 m²) i kobiety (metraż 49 m²), małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m² do 50 m² oraz 51 m² do 70 m² (około 74% kupionych mieszkań przez małżeństwa),
- najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa - około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym,
- za gotówkę najwięcej kupiono mieszkań najtańszych – do 150 tys. zł [Trojanek M., Trojanek R., 2012].

10. Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w miejscowościach podpoznańskich

Oferta mieszkań deweloperskich na rynku podpoznańskim uznawana jest za stosunkowo szeroką. Na rynku funkcjonuje kilkanaście firm deweloperskich, zaangażowanych w inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane w różnym oddaleniu od Poznania.

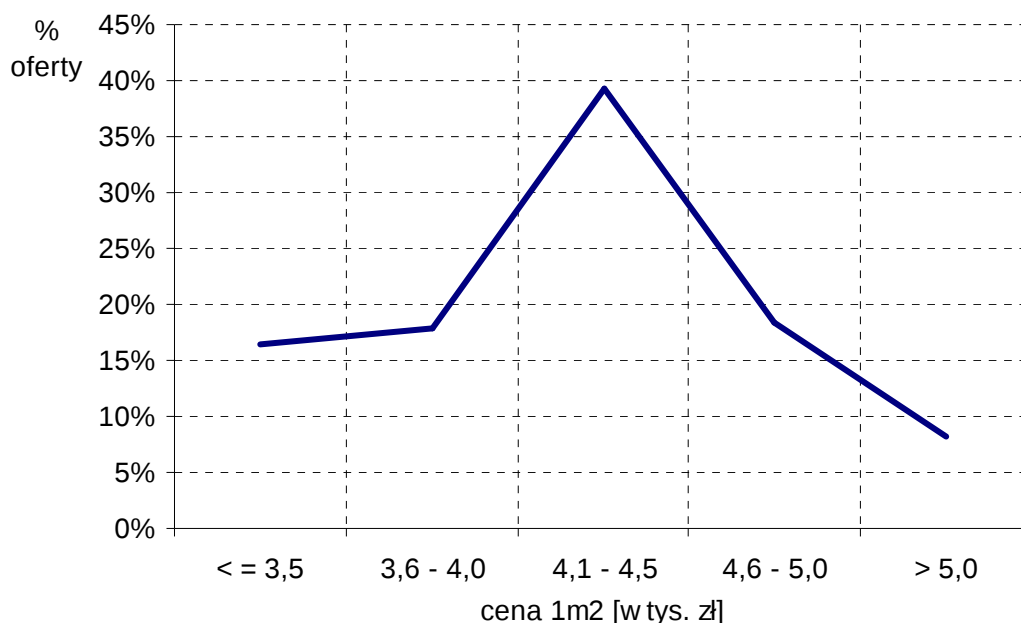
Poniżej zaprezentowano ofertę mieszkań deweloperskich na rynku w miejscowościach podpoznańskich. Oferta ta przedstawiona jest z następującymi założeniami:

- analizy dokonano na podstawie danych zgromadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w I kwartale 2015 roku,
- zidentyfikowano 25 inwestorów, zaangażowanych w 36 inwestycji,
- liczba ofert przebadanych wyniosła n=1111 jednostek,
- analizę przeprowadzono dla miejscowości podpoznańskich ogółem oraz według powierzchni lokali, liczby pokoi oraz cen mieszkań.

Podstawowe informacje o cenach w miejscowościach podpoznańskich:

- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 4 182 zł,
- mediana cen wyniosła 4 300 zł/m², co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny 4,3 tys. zł,
- minimalna cena 1 m² na zbadanym pierwotnym rynku mieszkaniowym w miejscowościach podpoznańskich wyniosła 1 838 zł, zaś maksymalna 5 586 zł,

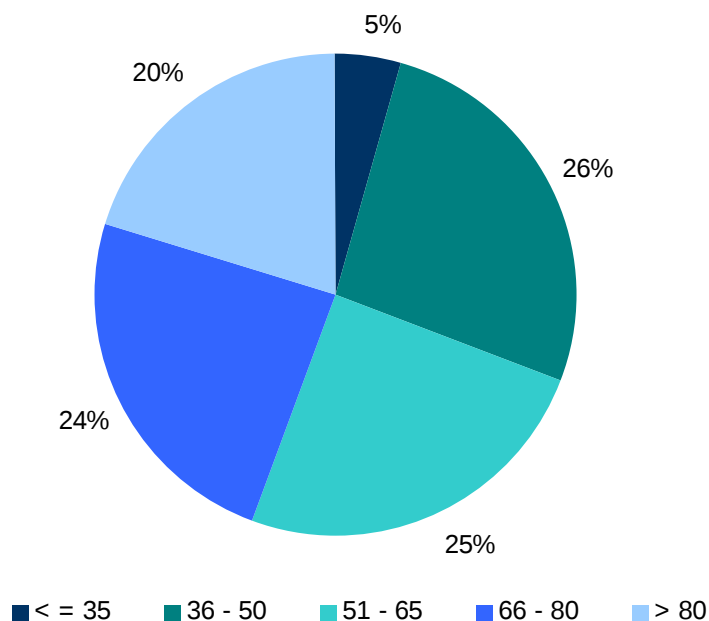
- typowa oferta mieszkaniowa obejmuje mieszkania w cenach od 3,6 do 4,8 tys. zł/m²,
- stosunkowo największy udział w ofercie stanowią mieszkania w cenach od 4,1 do 4,5 tys. zł/m² (39% oferty rynkowej) oraz od 3,6 do 4,0 tys. zł/m² i od 4,5 do 5,0 tys. zł/m² (po 18% oferty rynkowej), najmniejszy zaś udział dotyczy lokali w cenach powyżej 5,0 tys. zł/m² (8% oferty rynkowej) (por. rys. 37).



Rys. 37. Rozkład przeciętnych cen ofertowych w miejscowościach podpoznańskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Rys. 38. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według powierzchni lokali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości

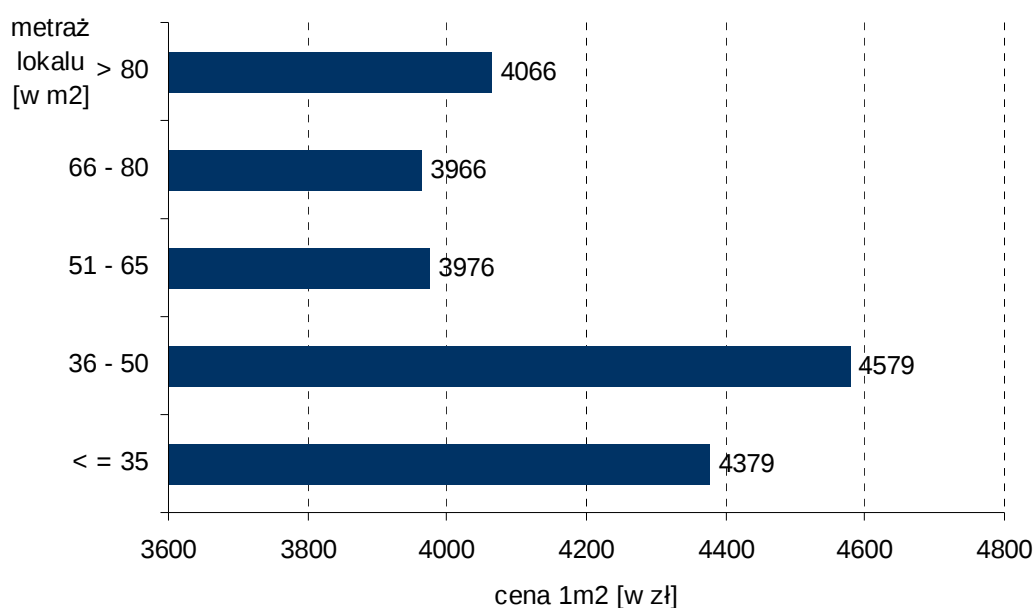
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Biorąc pod uwagę pierwsze z kryteriów - powierzchnię mieszkań - wyróżniono pięć grup lokali (podział taki stosowany jest w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu i w założeniu odzwierciedla poniekąd wielkość mieszkania pod względem liczby pokoi):

- do 35 m²,
- od 36 do 50 m²,
- od 51 do 65 m²,
- od 66 do 80 m²,
- powyżej 80 m².

Zgodnie z tym podziałem największą część oferty rynkowej stanowią mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² - 26% ogółu oferowanych mieszkań. Bardzo zbliżony udział charakterystyczny jest dla lokali o metrażu od 51 do 65 m² (25% ogółu oferty) oraz od 66 do 80 m² (24% ogółu oferty). Warto również zwrócić uwagę na to, że:

- liczna jest grupa lokali, których powierzchnia przekracza 80 m² - stanowią co piąty oferowany na rynku lokal,
- najmniejszą część oferty stanowią mieszkania o metrażu do 35 m² - tylko 5% oferty rynkowej.

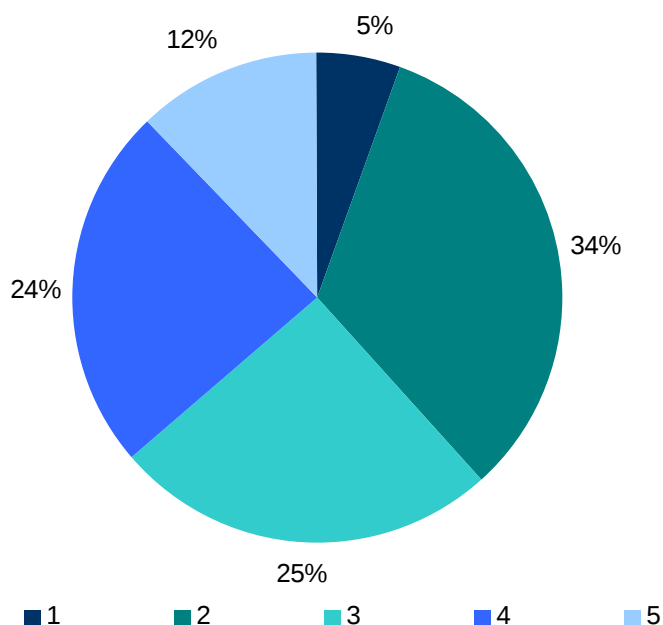


Rys. 39. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem powierzchni lokali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

W przypadku cen przeciętnych i powierzchni mieszkań można powiedzieć o stosunkowo mniejszym zróżnicowaniu aniżeli w przypadku Poznania. Owszem, mieszkania mniejsze - do 35 m² oraz od 36 do 50 m² są relatywnie droższe - przeciętna cena 1 m² powierzchni wynosi

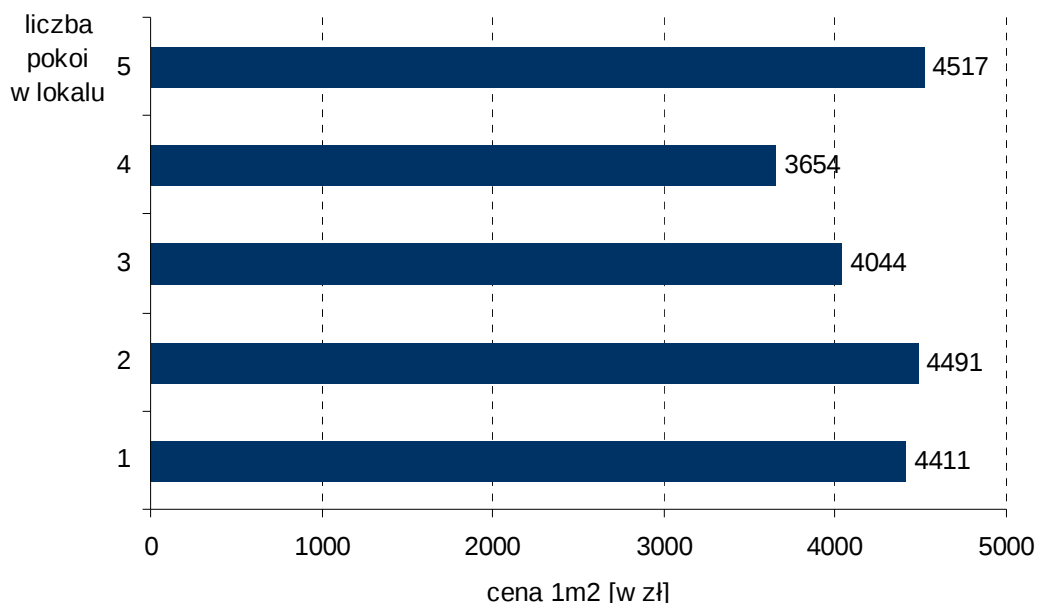
odpowiednio 4,4 i 4,6 tys. zł, ale już w przypadku mieszkań większych cena ta zbliżona jest do poziomu 4,0-4,1 tys. zł.



Rys. 40. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według liczby pokoi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

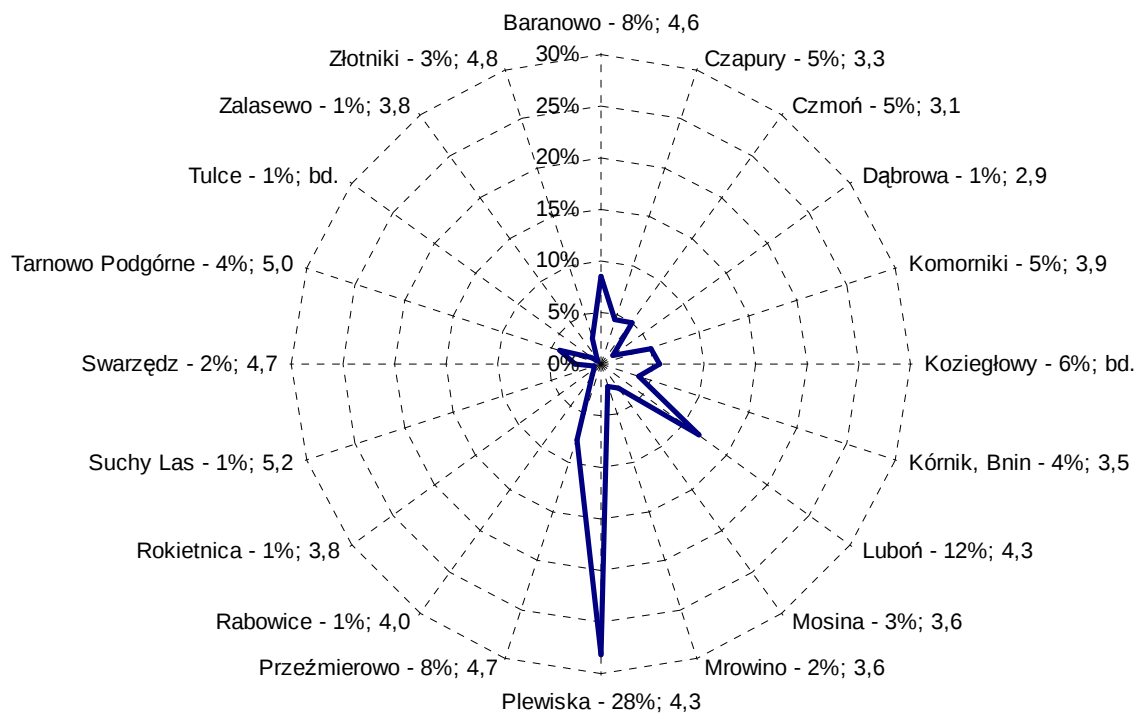
Kolejne kryterium związane jest z liczbą pokoi w mieszkaniu. Zgodnie z nim w podpoznańskich miejscowościach największy udział przypada lokalom dwupokojowym - 34% ogółu oferty. Kolejne co do liczności są mieszkania trzy- oraz czteropokojowe - ich odsetek wynosi odpowiednio: 25% i 24% oferty. Lokale większe, pięciopokojowe stanowią 12%, zaś najmniejsze - tzw. kawalerki - 5%.



Rys. 41. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi w lokalu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o cenę mieszkań, to podobnie jak w przypadku kryterium związanego z powierzchnią, zauważa się, że mieszkania jedno-, dwupokojowe są relatywnie droższe niż lokale trzy-, czteropokojowe - relacja cen przedstawia się następująco: 4,4 - 4,5 tys. zł/m² dla mieszkań mniejszych, 3,7 - 4,0 tys. zł/m² w przypadku mieszkań większych. Pewien wyjątek stanowią lokale większe - pięciopokojowe, dla których przeciętna cena 1 m² kształtuje się na poziomie 4,5 tys. zł. Na taką wartość wpływ ma jednak charakter oferty deweloperskiej - w tym przypadku wyższa cena wynika z faktu, że w sprzedaży są mieszkania o wysokich cenach z uwagi na lokalizację inwestycji (bezpośrednia bliskość Poznania).



Uwaga! Na rysunku pierwsza wartość (w%) informuje o udziale liczby mieszkań w ofercie ogółem. Druga wartość oznacza przeciętną cenę 1 m² (w tys. zł) powierzchni mieszkaniowej w danej lokalizacji.

Rys. 42. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według lokalizacji z uwzględnieniem cen przeciętnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Jeśli idzie o rozkład przestrzenny analizowanych inwestycji, to największą część inwestycji zlokalizowano w Plewiskach - 28% ogółu oferty. Nieco mniejszy udział, ale wyraźnie zaznaczający się, dotyczy takich lokalizacji jak: Luboń (12%), Przeźmierowo (8%), Baranowo (8%).

Jeśli zaś wziąć pod uwagę przeciętne ceny 1 m² powierzchni w poszczególnych lokalizacjach, to po pierwsze - różnice pomiędzy różnymi miejscami sięgają 2,3 tys. zł, po drugie - najdroższe lokalizacje to: Suchy Las (5,2 tys. zł/m² powierzchni mieszkaniowej), Tarnowo Podgórne (5,0 tys. zł), Złotniki (4,8 tys. zł), Swarzędz (4,7 tys. zł), Przeźmierowo (4,7 tys. zł) oraz Baranowo (4,6 tys. zł) - por. rys. 42.

Tabela 46. Wskaźniki dostępności mieszkaniowej dla Poznania i miejscowości podpoznańskich

rynek	wynagrodzenie (s)		przeciętna cena 1m ² (p)	wskaźnik s/p	cena mieszkania 50 m ² (P)	roczny dochód gosp. dom. (I)	wskaźnik P/I
	brutto	netto					
Poznań	4422	3140	6 230	0,5	311 492	75 355	4,13
miejscowości podpoznańskie	4422	3140	4 182	0,8	209 100	75 355	2,77

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP , GUS oraz KLiN UEP

Powyższe analizy mają o tyle znaczenie, że wskazują na fakt niższych cen mieszkań w miejscowościach podpoznańskich aniżeli w Poznaniu. To bezpośrednio wpływa na tzw. dostępność mieszkaniową i liczone w tym zakresie wskaźniki.

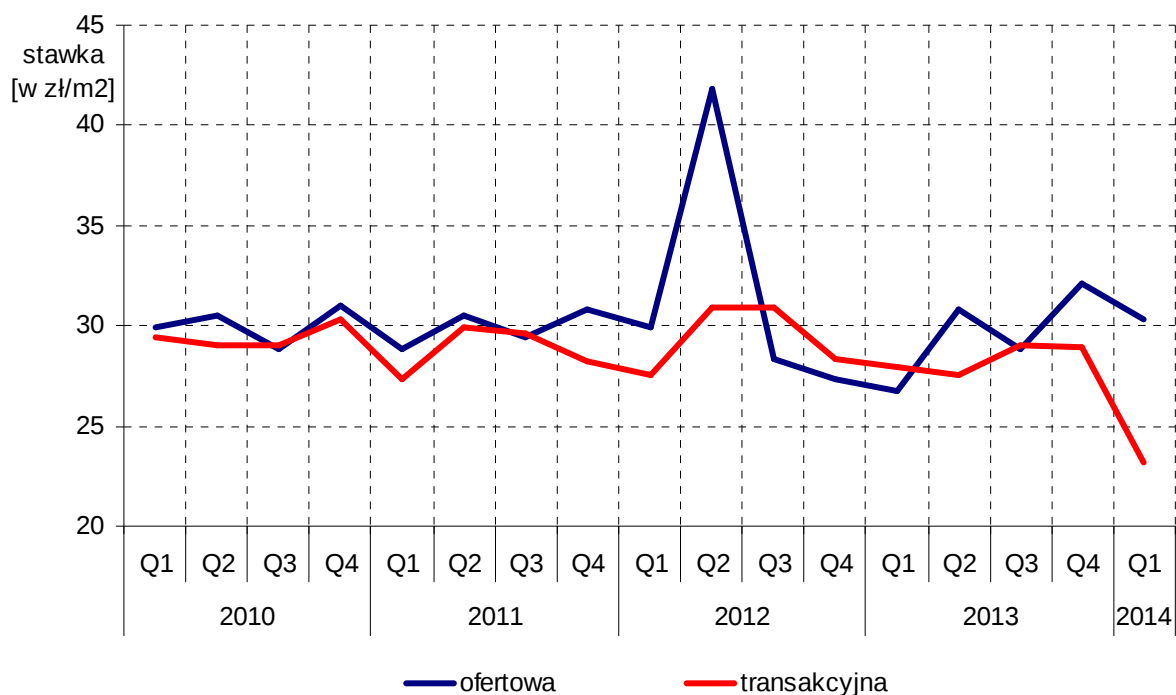
Jak widać (por. tabela 46), przy tym samym poziomie wynagrodzeń, ale różnych cenach mieszkań w Poznaniu i pod Poznaniem, wskaźniki dostępności przyjmują inne wartości. Pierwszy ze wskaźników - s/p wskazuje, że w Poznaniu za przeciętne wynagrodzenie netto można nabyć 0,5 m² powierzchni mieszkania, zaś w miejscowościach podpoznańskich 0,8 m². Drugi ze wskaźników P/I z kolei wskazuje, że o ile w przypadku cen poznańskich obserwuje się zjawisko niedostępności mieszkaniowej, to w odniesieniu do miejscowości podpoznańskich można mówić o pozytywnej wartości wskaźnika (poniżej 3 punktów) i dostępności mieszkaniowej.

Innymi słowy w sytuacji braku możliwości sfinansowania zakupu na terenie miasta Poznania (bariera dochodowa), rozwiązaniem dla wielu klientów jest zakup lokalu pod Poznaniem, względnie zakup większego lokalu niż w Poznaniu (w przypadku osób chcących posiadać większe powierzchnie mieszkań).

11. Stawki najmu mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014

Dla określenia sytuacji w zakresie stawek najmu wykorzystano dwa źródła danych:

- informacje prezentowane przez Narodowy Bank Polski⁵ - dane za okres 2010 - 2014 (I kwartał),
- informacje dostępne w serwisie internetowym, poświęconym rynkowi nieruchomości otodom.pl⁶.



Rys. 43. Przeciętna stawka najmu w Poznaniu w latach 2010-2014

Źródło: Narodowy Bank Polski

W przypadku ofertowych stawek najmu w prezentowanym okresie uwagę zwraca fakt, że przeciętna wartość oscylowała wokół 30 zł/m², transakcyjna zaś na poziomie nieco niższym - około 28-29 zł/m². W całym okresie można powiedzieć, że przeciętne transakcyjne stawki najmu są niższe od ofertowych o około 2%. Warto także zwrócić uwagę na względną stabilność zjawiska - za wyjątkiem drugiego kwartału 2012 roku oraz pierwszego kwartału 2014 roku, nie odnotowano większych wahań stawek najmu w Poznaniu.

W odniesieniu do sytuacji obecnej i układu przestrzennego (oraz abstrahując od standardu mieszkań) można powiedzieć, że rynek najmu w Poznaniu jest dość zróżnicowany.

⁵ Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 roku, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa 2014.

⁶ Dane dostępne na początku lipca 2015 roku.

Tabela 47. Miesięczne przeciętne ofertowe ceny najmu mieszkań w Poznaniu według rejonu mieszkaniowego i liczby pokoi w mieszkaniu

rejon	ogółem	liczba pokoi w mieszkaniu			
		1	2	3	4
Poznań	1605	1036	1479	2057	2532
Centrum	2065	1211	1828	2796	2941
Grunwald	1539	979	1398	2186	2668
Jeżyce	1542	981	1386	1919	2471
Piątkowo	1351	982	1360	1607	1967
Rataje	1458	1141	1400	1578	2144
Winogrody	1335	918	1339	1607	1731
Wilda	1431	953	1323	1703	2784

Źródło: opracowanie własne na podstawie otodom.pl

Za wynajem mieszkania w Poznaniu przeciętnie zapłacić trzeba w miesiącu 1 605 zł, przy czym znacznie więcej w Centrum miasta – 2 065 zł, najmniej zaś na Winogradach – 1 335 zł. Różnica wynosi więc 730 zł, choć jak widać w powyższej tabeli (tabela 47), gdyby nie liczyć ofert w centrum miasta, rozpiętość ta byłaby znacznie niższa (207 zł).

Ceny zależne są jednak nie tylko od rejonu mieszkaniowego, ale również od wielkości mieszkania liczonej np. według kryterium "liczba pokoi". I tak, gdy przykładowo pod uwagę weźmie się mieszkania jednopokojowe - kawalerki, to relatywnie najdroższe są lokale usytuowane na Grunwaldzie – 1 211 zł miesięcznie, najtańsze zaś są mieszkania na Winogradach - 918 zł/miesiąc. Różnica więc sięga poziomu blisko 300 zł.

Z kolei w przypadku mieszkań większych:

- dwupokojowych, stosunkowo najdroższe są lokale oferowane w centrum Poznania (1 828 zł), najtańsze zaś w rejonie Wildy (1 323 zł) - rozpiętość pomiędzy wartościami maksymalnymi i minimalnymi sięga poziomu 505 zł,
- trzypokojowych - najwyższe ceny obserwuje się w centrum miasta (2 057 zł), najniższe na Ratajach (1 578), rozpiętość 1 218 zł,
- czteropokojowych - najwyższe ceny obserwuje się w centrum miasta (2 941 zł), najniższe na Winogradach (1 731), rozpiętość 1 210 zł.

Tabela 48. Miesięczne przeciętne ofertowe ceny najmu mieszkań w Poznaniu według rejonu mieszkaniowego i powierzchni mieszkania

rejon	ogółem	powierzchnia (w m ²)			
		< 38	38 - 60	60 - 90	90 - 110
Poznań	1605	1038	1459	1950	2905
Centrum	2065	1179	1840	2464	3352
Grunwald	1539	961	1343	1832	3081
Jeżyce	1542	985	1381	1892	2140
Piątkowo	1351	979	1370	1673	2000
Rataje	1458	1141	1439	1597	2767
Winogrody	1335	908	1374	1759	x
Wilda	1431	1041	1276	1666	2229

Źródło: opracowanie własne na podstawie otodom.pl

Zróznicowanie miesięcznych cen najmu można także zaobserwować w przypadku różnych klas powierzchniowych mieszkań. W pierwszej grupie lokali (o powierzchni do 38 m²) widać, że względnie najdroższe są oferty z centrum miasta (przeciętna cena za miesięczny wynajem mieszkania sięga 1 179 zł), zaś najtańsze są propozycje z Winograd (908 zł) - rozpiętość to 271 zł.

W kolejnych grupach zauważa się, że:

- w klasie lokali o powierzchni od 38 do 60 m² - najdroższe są oferty z centrum Poznania (1 840 zł/miesiąc), najtańsze zaś z Wildy (1 276 zł/miesiąc), ale warto zwrócić uwagę, że różnice cenowe w pozostałych rejonach są stosunkowo niewielkie (rozpiętość wynosi wówczas) 163 zł,
- w klasie lokali o powierzchni od 60 do 90 m² - ponownie najdroższe są propozycje z obszaru centrum miasta (2 464 zł/miesiąc), najtańsze z Rataj (1 597 zł/miesiąc). Tu także obserwuje się znaczną różnicę pomiędzy centrum Poznania a pozostałymi rejonami - gdyby wyeliminować centrum z analizy, różnice pomiędzy rejonami sięgnęłyby niecałych 300 zł,
- w klasie lokali o powierzchni od 90 do 110 m² - najwyższe ceny odnotowuje się w centrum miasta (przeciętnie 3 352 zł/miesiąc), najniższe zaś na Piątkowie – 2 000 zł/miesiąc. Warto tu zwrócić uwagę na rejon Grunwaldu, w którym miesięczne, przeciętne, ofertowe ceny wynajmu są zbliżone do centralnych (przeciętna 3 081 zł/miesiąc).

Zaprezentowane powyżej informacje mają jednak wyłącznie pogładowy charakter. Na wynajem mieszkania wpływ mają bowiem nie tylko czynniki takie jak: liczba pokoi w mieszkaniu oraz powierzchnia mieszkania. Z opinii specjalistów - pośredników w obrocie nieruchomościami (opinii o charakterze nieformalnym) wynika, że w wielu sytuacjach dość duże znaczenie, a czasem i decydujące ma standard oferowanych do wynajmu lokali oraz to czy np. są umeblowane czy też kwestia ta pozostawiona jest do decyzji osoby obejmującej lokal w najem.

12. Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzona analiza rynku mieszkaniowego Poznania i okolic wskazuje na następujące wnioski i spostrzeżenia o charakterze sumującym:

- **Przeciętne ceny na rynku wtórnym są niższe w stosunku do pierwotnego.** Zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym przekracza poziom 6 tys. zł. W przypadku ceny ofertowej wartość ta oscyluje wokół 6,5-6,6 tys. zł, w przypadku transakcyjnej - 6,3 tys. zł. W przypadku rynku wtórnego przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona jest obecnie do poziomu około 5,6-5,7 tys. zł, transakcyjna zaś kształtuje się na poziomie 5 tys. zł.

- **Tendencje na rynku poznańskim mieszkaniowym** - od roku 2008 do końca 2014 roku zaobserwowano spadek przeciętnych cen ofertowych i transakcyjnych, co związane jest z tzw. korektą cen na rynku. Dynamika cen wskazuje na spadki rzędu 20% w przypadku cen transakcyjnych.

- **Dane ofertowe na rynku pierwotnym w Poznaniu** (aktualna oferta deweloperska w Poznaniu):

- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na koniec 2014 roku wyniosła około 6,5 tys. zł,
- mediana cen wyniosła 6 250 zł/m², co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny jednostkowej 6,25 tys. zł,

Najmniejszą część deweloperskiej oferty rynkowej w Poznaniu stanowią mieszkania o powierzchni do 35 m² (5% ogółu oferowanych mieszkań), a największą - mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² (34% ogółu lokali). Dość liczną grupę mieszkań stanowią także lokale o powierzchni od 51 do 65 m² (31% ogółu), mniejszą zaś mieszkania o metrażu od 66 do 80 m² (18% ogółu) oraz powyżej 80 m² (12%).

Mieszkania najmniejsze charakteryzują się przeciętną ceną za 1 m² na poziomie 6,6 tys. zł, w przypadku uwzględnienia wszystkich ofert, zaś 6,1 tys. zł w przypadku mieszkań z segmentu popularnego. Z kolei mieszkania największe (powyżej 80 m²) odznaczają się przeciętną ceną 1m² na poziomie 6,4 tys. zł - dla całości oferty i 5,3 tys. zł w przypadku mieszkań z segmentu popularnego.

- **Dane ofertowe na rynku wtórnym w Poznaniu:**

- według stanu na koniec 2014 roku stosunkowo najwyższą przeciętną cenę 1 m² odnotowano w Centrum. Cena ta była wyższa od przeciętnej dla Poznania o 19%. Drugim rejonem, w którym poziom cen był również wyższy od przeciętnego dla

Poznania, były Winogrody (o 5%). Z kolei w pozostałych rejonach przeciętne ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej kształtowały się na poziomie niższym od wartości ogólnej, tj. o 2% w przypadku Jeżyc i Piątkowa, 4% - Rataje, 7% - Wilda.

- Dane ofertowe na pierwotnym rynku w miejscowościach podpoznańskich:

- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 4 182 zł,
- mediana cen wyniosła 4 300 zł/m², co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny jednostkowej 4,3 tys. zł,

Największą część oferty rynkowej stanowią mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m² - 26% ogółu oferowanych mieszkań. Bardzo zbliżony udział charakterystyczny jest dla lokali o metrażu od 51 do 65 m² oraz od 66 do 80 m² (odpowiednio: 25 i 24% ogółu oferty).

W przypadku cen przeciętnych i powierzchni mieszkań można powiedzieć o relatywnie mniejszym zróżnicowaniu aniżeli w przypadku Poznania. Mieszkania mniejsze - do 35 m² oraz od 36 do 50 m² są relatywnie droższe - przeciętna cena 1 m² powierzchni wynosi odpowiednio 4,4 i 4,6 tys. zł, ale już w przypadku mieszkań większych cena ta zbliżona jest do poziomu 4,0-4,1 tys. zł.

Rozkład przestrzenny analizowanych inwestycji deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich wskazuje na największą popularność Plewisk - 28% ogółu oferty. Nieco mniejszy udział, ale wyraźnie zaznaczający się, dotyczy takich lokalizacji jak: Luboń (12%), Przeźmierowo (8%), Baranowo (8%).

Najdroższe lokalizacje to: Suchy Las (5,2 tys. zł/m² powierzchni mieszkaniowej), Tarnowo Podgórne (5,0 tys. zł), Złotniki (4,8 tys. zł), Swarzędz (4,7 tys. zł), Przeźmierowo (4,7 tys. zł) oraz Baranowo (4,6 tys. zł).

- Dane transakcyjne na rynku pierwotnym w Poznaniu:

- w roku 2014 rozpiętość cen przeciętnych w Poznaniu wyniosła 3,5 tys. zł/m². Minimalna transakcyjna cena 1 m² odnotowana została na osiedlu Starołęka-Minikowo-Marlewo i wyniosła 3 642 zł, zaś maksymalna na osiedlu Stary Grunwald – 7 143 zł,
- najwyższy spadek cen, porównując lata 2010-2014 dotyczył Strzeszyna (spadek o 24%), natomiast wzrost odnotowano w części Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria - 111% (cena przeciętna 5 228 zł/m²),
- gdyby przyjąć, że za pomocą jednej wartości przeciętnej, obliczonej jako średniej dla lat 2010-2014, zobrazuje się poziom cen w poszczególnych osiedlach Poznania, to za najdroższe uznać można: Stare Miasto, Stare Winogrody, Rataje, Winiary, Sołacz, św. Łazarz oraz Grunwald Południe. Za najtańsze zaś: Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Starołęka-Minikowo-Marlewo oraz Morasko-Radojewo.

- Dane transakcyjne na rynku wtórnym w Poznaniu:

- rozpiętość cen przekracza w Poznaniu wartość 3 tys. zł/m² (3 143 zł). Minimalna transakcyjna przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej wyniosła 2 807 zł (Kiekrz), zaś maksymalna – 5 950 zł (Rataje).

- Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu:

W ostatnich latach w Poznaniu najczęściej obserwowano stabilne tendencje na rynku mieszkaniowym. Rocznie sektor budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu przekazywał do użytkowania w granicach 3 tys. nowych mieszkań. Na podobnym poziomie planowano kolejne inwestycje - rocznie wydawano pozwolenia na budowę ponad 3 tys. nowych mieszkań, inwestorzy rozpoczynali w ciągu roku budowę prawie 2,5 tys. z nich.

Wiodącym typem inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu są deweloperzy. Zbudowane przez nich w 2013 roku mieszkania na sprzedaż lub wynajem stanowiły 77,1% ogółu oddanych w tym roku do użytkowania mieszkań. Drugim ważnym komponentem byli inwestorzy indywidualni, budujący na własny użytek (15,2% udziału w przekazanych w 2013 r. mieszkaniach). W ramach budownictwa komunalnego Miasto Poznań oddało w 2013 roku 198 mieszkań (7,6% udziału).

- Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w powiecie poznańskim:

Najsilniejsze zmiany ilościowe w całkowitym zasobie mieszkaniowym w latach 2009-2013 zanotowały następujące gminy: Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki oraz Kórnik. W gminach tych zmiana sięgała średnio około 5% z roku na rok. Nieco mniej dynamicznie prezentowała się gmina Mosina (około 4%), natomiast pozostałych 12 gmin zazwyczaj nie przekraczało średniorocznego tempa zmiany zasobu mieszkaniowego w granicach 3%. Najniższą dynamiką charakteryzowały się gminy: Buk, Pobiedziska, Stęszew oraz Czerwonak.

- Inwestorzy w powiecie poznańskim:

W latach 2010-2014 w sześciu gminach powiatu poznańskiego (tj. Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kórnik, Mosina, Swarzędz) obserwowano znaczącą, a w niektórych przypadkach nawet dominującą rolę deweloperów w kreowaniu nowej podaży mieszkań. W pozostałych 11 gminach ich znaczenie nie było duże, dominowali inwestorzy indywidualni.

- Aktywność rynku mieszkaniowego w powiecie poznańskim – kierunki suburbanizacji:

Gmina Komorniki w badanych latach wygenerowała około 16% podaży nowych mieszkań w powiecie poznańskim (a więc co szóste mieszkanie w całym powiecie). W drugiej kolejności trzeba wymienić: Kórnik, Dopiewo, Mosinę i Swarzędz. Każda z wymienionych gmin

kumulowała mniej więcej po 10% podaży nowych mieszkań na terenie powiatu. Trzeci garnitur popularności to Rokietnica i Tarnowo Podgórne, na obszarze których wybudowano po około 6-7% mieszkań z całego powiatu poznańskiego. Wymienionych 7 gmin generowało zatem łącznie 70% podaży oddawanych w latach 2010-2014 mieszkań w powiecie poznańskim. Tym samym pozostałych 10 gmin (tj. Buk, Czerwonak, Kleszczewo, Kostrzyn, Luboń, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Stęszew i Suchy Las) dostarczało zaledwie 30% nowej substancji mieszkaniowej w powiecie poznańskim.

- Procesy migracyjne w aglomeracji poznańskiej:

W całym badanym okresie 2010-2013 wszystkie gminy powiatu poznańskiego według typologii Webba znajdowały się w grupie gmin rozwojowych demograficznie (rozwój liczby ludności), za wyjątkiem Puszczykowa, które wyłącznie w roku 2012 oceniono jako typ E (ujemny przyrost naturalny nie był rekompensowany przez dodatnie saldo migracji).

Aż 12 (a z Luboniem aż 13) spośród 17 obserwowanych gmin przez cały badany okres należało do typu demograficznego C – oznacza to, że przyrost ich liczby ludności wynikał w większym stopniu z dodatniego salda migracji niż z dodatniego przyrostu naturalnego. Wśród tych gmin zatem znalazły się: Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń (za wyjątkiem roku 2011), Mosina, Pobiedziska, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne. Spośród pozostałych gmin tylko dwie okresowo pozostawały w grupie odznaczającej się ujemnym saldem migracji – Buk (lata 2010, 2012, 2013) oraz Murowana Goślina (rok 2013). Zarówno Buk, jak i Murowana Goślina pozostawały jednak pod silniejszym od ujemnego salda migracji wpływem dodatniego przyrostu naturalnego, w efekcie stabilnie zwiększając potencjał ludnościowy w całym okresie 2010-2013.

Miasto Poznań przez trzy badane lata tj. 2010-2012 reprezentowało typ demograficzny H, co oznacza, że ujemne saldo migracji nie było rekompensowane dodatnim przyrostem naturalnym. Natomiast w roku 2013 Poznań znalazł się w grupie G, a to oznacza, że notował ujemny przyrost naturalny, który miał jednak mniejszy wpływ na potencjał ludnościowy niż ujemne saldo migracji. **Wszystkie te informacje jednoznacznie wskazują na malejącą liczbę ludności miasta Poznania.**

Saldo migracji na terenie miasta Poznania w roku 2013 było ujemne (-1429 osób), czego przyczyną był głównie silny odpływ ludności z Poznania na wieś (2598 osób). Na obszarze powiatu poznańskiego saldo migracji było dodatnie (+2907 osób), czego przyczyną był głównie napływ ludności z miast (4128 osób).

- Ogólna ocena aktywności poznańskiego rynku mieszkaniowego:

W latach 2010-2014 na rynku mieszkaniowym w Poznaniu zawarto 18 796 transakcji nieruchomościami mieszkaniowymi. Relatywnie największą liczbę zawarto w 2010 roku - nieco ponad 4 tys., najmniej zaś w 2012 roku – 3,6 tys.

Obserwując liczbę transakcji ze względu na rynek (pierwotny lub wtórny) - nieco większą liczbę transakcji zawarto na rynku wtórnym (55% ogółu transakcji). W każdym z podanych lat, za wyjątkiem roku 2014, liczba transakcji na rynku wtórnym przewyższa liczbę transakcji na rynku pierwotnym. W latach 2010-2014 największą liczbę transakcji (powyżej 1000 szt.) odnotowano na osiedlach: Św. Łazarz, Wilda, Jeżyce, Stare Miasto, Piątkowo, Rataje, Naramowice. Na rynku pierwotnym w latach 2010-2014 najwięcej transakcji zawarto na Wildzie, Łazarzu oraz Jeżycach, na rynku wtórnym zaś na Łazarzu, na Piątkowie oraz na Ratajach.

- Za wynajem mieszkania w Poznaniu przeciętnie zapłacić trzeba 1 605 zł miesięcznie, przy czym znacznie więcej w Centrum miasta – 2 065 zł, najmniej zaś na Winogradach – 1 335 zł.

Bibliografia

1. Diagnoza przekształceń społeczno-przestrzennych w Poznaniu w latach 2008-2014 ze szczególnym uwzględnieniem Śródmieścia, Urząd Miasta Poznania, Wydział Rozwoju Miasta, Poznań, 2015.
2. Gawron H., Strączkowski Ł., Mazurczak A., Celka K., 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. Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2014.
4. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 roku, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa 2014.
5. Strączkowski Ł., Ocena zapotrzebowania na mieszkania o podwyższonym standardzie na poznańskim rynku nieruchomości, w: Trojanek M., Strączkowski Ł. (red.), Z prac Katedry Inwestycji i Nieruchomości. Aktualne problemy rynku nieruchomości w Polsce, Zeszyty Naukowe 231, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2012.
6. Trojanek M., Trojanek R., Nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2010 – III kw. 2011 r. – wstępne wyniki badań, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 2-3/32-33/2012.
7. Strony internetowe: rynekpierwotny.pl, otodom.pl, stat.gov.pl