

Marta Martyniak

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Katedra Zarządzania Przedsiębiorstwem

marta.martyniak@ue.katowice.pl,  <https://orcid.org/0000-0003-2619-9081>

Oferta nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż: dane z Wielkopolski i Poznania

Zarys treści: Województwo wielkopolskie jest jednym z najszybciej rozwijających się pod względem ekonomicznym i społecznym. Jako jeden z większych ośrodków akademickich Poznań przyciąga studentów i pracowników, którzy muszą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Rynek mieszkaniowy pod wpływem ciągłych zmian cenowych powinien być poddawany nieustannym analizom ze względu na zmieniające się otoczenie i potrzeby nabywców. Jednocześnie realnym problemem jest uzyskanie rzetelnej informacji o cenach transakcyjnych. Jak kształtuje się obecna oferta mieszkaniowa w stolicy Wielkopolski? Dominują oferty na rynku pierwotnym czy wtórnym? Mniejsze czy większe mieszkania? Celem niniejszej publikacji jest odpowiedź na tak postawione pytania badawcze i wskazanie aktualnej sytuacji rynkowej nieruchomości mieszkaniowych Poznania.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, nieruchomości mieszkaniowe, rynek pierwotny i wtórny, ceny ofertowe, Wielkopolska

Wstęp – rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego lokalny charakter

Przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości są prawa do nieruchomości, takie jak własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (Gawroński, Prus 2005). To właśnie na podstawie tego prawa można nieruchomością rozporządzać – sprzedać, wynająć czy przekazać kolejnemu pokoleniu w drodze dziedziczenia. W potocznym języku, zarówno wśród uczestników rynku nieruchomości, jak i w wirtualnym świecie, używane są raczej zwroty typu: zakup domu, mieszkania, sprzedaż nieruchomości itp. Wielu uczestników rynku, zwłaszcza gospodarstw domowych, nie zwraca uwagi na takie niuanse, a także nie śledzi zmian na rynku nieruchomości. Natomiast rynek nieruchomości, w tym mieszkaniowy, boryka się z wieloma problemami, z których głównym jest dostęp do rzetelnej informacji (Ludwiczak 2017, Polczyk, Konowalczyk 2018, Brzezicka 2021).

Nieruchomość mieszkaniowa zgodnie z piramidą Masłowa zaspokaja dwie podstawowe potrzeby jednostki, zapewniając jej możliwość spełnienia potrzeb fizjologicznych, schronienie przed warunkami atmosferycznymi i otoczeniem oraz miejsce do tworzenia więzi rodzinnych (Kucharska-Stasiak 2016). Mieszkanie jako „produkt” oferowane jest na rynku głównie poprzez ogłoszenia na portalach internetowych (Martyniak 2015). Decydując się na zakup nieruchomości mieszkaniowej, gospodarstwo domowe może wybierać między rynkiem pierwotnym a wtórnym oraz samym towarem – mieszkaniem czy domem jednorodzinny (Kucharska-Stasiak 2004). Samorek i Cichocki (2023) wskazują, że na poziom cen mieszkań w największym stopniu wpływa lokalizacja (30%), standard wykończenia (20%) i powierzchnia mieszkania (15%). Zgodnie artykułem 46 Kodeksu cywilnego nieruchomość jest trwale z gruntem związana – najprościej mówiąc – nie da jej się przenieść na inny rynek, gdzie przykładowo są wyższe ceny transakcyjne (Kodeks cywilny 2024). A zatem rynek nieruchomości może mieć charakter bardziej ograniczony i być rozpatrywany w charakterze rynku lokalnego. W zależności od preferencji nabywcy, tzn. gdzie planuje życie rodzinne i chce zaspokajać potrzeby mieszkaniowe, może to być rynek jednego województwa, miasta, miasta i jego okolic czy nawet jednej dzielnicy.

Obecnie posiadanie mieszkania uznawane jest za symbol niezależności i odpowiedzialności, a także może być rozpatrywane w kategorii pewnego rodzaju produktu luksusowego – związanego z wysoką kapitałochłonnością i rosnącymi cenami w czasie oraz możliwością jego wynajmu przyczynia się do wzbogacenia finansowego jednostki (Strączkowski 2022). Oprócz kształtowania się popytu i podaży na rynku nieruchomości to właśnie cena jest jednym z ważniejszych jego elementów.

Celem niniejszej publikacji jest wskazanie aktualnej sytuacji rynkowej nieruchomości mieszkaniowych Poznania w oparciu o analizę cen ofertowych oraz uzyskanie odpowiedzi na następujące pytania badawcze: jak kształtuje się obecna oferta mieszkaniowa w stolicy Wielkopolski? dominują oferty na rynku pierwotnym czy wtórnym? oferowane są mniejsze czy większe mieszkania? jakie są różnice między ofertami rynku pierwotnego i wtórnego?

Cena na rynku mieszkaniowym

Nie od dziś wiadomo, że informacja jest jednym z cenniejszych zasobów niezbędnych do podejmowania trafnych decyzji biznesowych czy zakupowych. Z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych istotną informacją będzie kształtowanie się cen transakcyjnych (Wiśniewski 2007). Zarówno strona popytowa, jak i podażowa opiera swoje decyzje na tych właśnie wartościach. Podażowa strona rynku jako profesjonalne podmioty (tj. deweloperzy, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy czy rzeczoznawcy majątkowi) ma realnie większe kompetencje do analizy danych makroekonomicznych z racji doświadczenia biznesowego i stałego uczestnictwa w przedmiotowym rynku (Martyniak 2021). Z kolei strona popytowa reprezentowana przez prywatnych inwestorów

czy osoby dążące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych posiada znacznie mniejsze kompetencje w tym zakresie, zwłaszcza wśród gospodarstw domowych (Cesarzski 2023). Decyzja o zakupie mieszkania należy do decyzji rzadkich, podejmowanych raz na wiele lat. Stąd gospodarstwa domowe często nie mają doświadczenia w tej kwestii i nie śledzą informacji z rynku.

Kluczowym problemem jest to, że ceny transakcyjne na rynku nieruchomości nie są odpowiednio ewidencjonowane i podawane do wiadomości opinii publicznej (Brzezicka 2021, Gusta 2021). Nadto informacje o cenach transakcyjnych publikowane w raportach i opracowaniach wielu firm branżowych nie odzwierciedlają aktualnego stanu. Zwykle publikowane są z opóźnieniem minimum o kwartał (zob. m.in. NBP, Amron-Sarfin). Zatem przykładowo decyzje o zakupie nieruchomości przez gospodarstwo domowe podejmowane są na podstawie niepełnych informacji oraz dodatkowo w oparciu o dane historyczne lub też o łatwiej dostępne informacje – ceny ofertowe.

Należy wskazać, że na ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych wpływać może wiele czynników, m.in. lokalizacja uwzględniająca położenie nieruchomości w pobliżu terenów zielonych czy lotniska. Natomiast w kontekście rynku pierwotnego istotnie na cenę oddziaływać może m.in. kształt działki pod zabudowę (Gawron 2012, Trojanek i in. 2016, 2017, Szczepańska i in. 2017). Cen transakcyjnych odnośnie do nieruchomości mieszkaniowych nie można zatem tak łatwo porównywać. Zazwyczaj prezentowane są dane bez uwzględnienia cech istotnych dla nieruchomości – stanu technicznego, wyposażenia, konieczności przeprowadzenia remontu, piętra budynku, dokładnej lokalizacji czy udogodnień. Zestawienie tych cech wpływa na wartość nieruchomości. Dlatego cena transakcyjna dla 50-metrowego mieszkania w centrum miasta wymagającego kompletnego remontu nie równa się cenie transakcyjnej mieszkania w tej samej lokalizacji i o tym samym metrażu bez konieczności prac remontowych. W statystykach natomiast obie ceny transakcyjne zostaną uśrednione. Stąd też zaburzony obraz informacji rynkowej w tym zakresie, który może utrudniać podejmowanie decyzji zakupowych przez gospodarstwa domowe.

Nieco ułatwiony jest natomiast dostęp do informacji o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych. Jak wskazuje Trojanek (2007), wśród zalet stosowania cen ofertowych do analizy rynku nieruchomości wyróżnić można większą ilość danych do badania (ofert na rynku jest znacznie więcej niż przeprowadzonych transakcji) oraz to, że duża część tych ogłoszeń udostępniana jest przez pośredników w obrocie nieruchomościami, a zatem osoby posiadające doświadczenie na tym rynku i orientujące się w aktualnych cenach. Z kolei jako wadę wskazuje znaczną rozbieżność między ceną ofertową a transakcyjną oraz to, że niektóre z tych nieruchomości mogą nie zostać sprzedane. Nie powinny zatem być poddawane analizie cenowej, bowiem zaburza to faktyczny obraz rynku.

Istnieje wiele portali internetowych, na których zarówno osoby prywatne, jak i pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz deweloperzy wystawiają ogłoszenia dotyczące sprzedaży nieruchomości. Zaznaczając odpowiednie filtry, zainteresowany zakupem dość szybko uzyskuje informacje o konkretnych ofertach nieruchomości na lokalnym rynku. Tym samym może określić lokalizację, parametry

nieruchomości, obejrzeć zdjęcia i dokonać wstępnej selekcji. Z pozostałych ofert jest w stanie określić średnią cenę oferowanych nieruchomości, którymi byłby zainteresowany. Zwykle ceny ofertowe są wyższe od cen transakcyjnych, bowiem w procesie zakupu dochodzi do negocjacji cenowych i sprzedający z góry zawyżają cenę. Według danych z NBP różnica między średnimi cenami transakcyjnymi i ofertowymi dla miasta Poznania w okresie od 2023 do końca pierwszego kwartału 2024 r. wynosi około 6–11% na rynku pierwotnym i 10–16% na rynku wtórnym (NBP Baza cen transakcyjnych 2024). Oznacza to, że finalnie cena transakcyjna była obniżona średnio o wskazane wartości. W literaturze przedmiotu uznaje się, że zmiany cenowe większych miast Polski, m.in. Poznania, traktowane mogą być jako norma lub odzwierciedlenie tendencji na całym rynku mieszkaniowym (Foryś 2014).

Metodyka

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie aktualnej sytuacji lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych z terenu województwa wielkopolskiego w sposób obrazujący możliwe najbliższe odzwierciedlenie warunków ofertowych dla przeciętnego odbiorcy zainteresowanego rynkiem nieruchomości oraz wykazanie różnic w ofertach pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym.

Do opracowania rozdziału wykorzystano m.in. dane statystyczne z GUS i Banku Danych Lokalnych dotyczące województwa wielkopolskiego oraz dane odnośnie do rynku nieruchomości z bazy cen transakcyjnych i ofertowych Narodowego Banku Polskiego. Główny materiał badawczy – informacje na temat ofert sprzedaży mieszkań i domów dla badanego obszaru – pozyskano w dniu 8 lipca 2024 r. w godzinach wieczornych z jednego z największych portali ogłoszeniowych dotyczącego rynku nieruchomości – [Morizon.pl](https://morizon.pl). Dobór portalu, z którego zostały pobrane dane do analizy, oparto na metodzie losowej, wpisując w wyszukiwarce internetową frazę „ogłoszenia nieruchomości” i decydując się na pierwszy wynik wyszukiwania w myśl zasady, że w podobny sposób postępują osoby, które poszukują ofert nieruchomości na sprzedaż i nie mają doświadczenia na rynku nieruchomości.

Dane o charakterze ilościowym zebrane zostały w godzinach wieczornych z uwagi na mniejszy ruch na stronie ogłoszeniowej, która działa jak żywy organizm – na bieżąco edytowane, dodawane i usuwane są treści odnoszące się do sprzedaży mieszkań. Następnie zebrane dane poddano prostym analizom statystycznym i obliczeniowym (m.in. takim jak średnia, mediana, dominanta) mającym na celu odzwierciedlenie ilościowe ofert sprzedaży mieszkań i domów na rynku nieruchomości mieszkaniowych województwa wielkopolskiego. Znacząco przeważająca liczba ofert na lokalnym rynku mieszkaniowym, jakim jest Poznań, przyczyniła się do dalszego rozwoju badań w tym kierunku. Następnie wyszczególniono oferty pod względem powierzchni mieszkaniowej, liczby oferowanych pokoi oraz przedziałów cenowych w podziale na mieszkania i domy jednorodzinne na rynku pierwotnym i wtórnym.

Obecna sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu – analiza i wyniki badań

Jak wykazano w poprzednich rozdziałach, istotne jest, aby analizować lokalny rynek nieruchomości w jak najwęższym ujęciu, tzn. zawężając do lokalizacji, gdzie kupujący poszukuje nieruchomości. Rozważając decyzję o zakupie mieszkania w konkretnej lokalizacji – przykładowo w województwie wielkopolskim – trzeba uznać, że porównywanie cen transakcyjnych, np. między Kaliszem a Warszawą czy Gniezmem a Krakowem, jest bezzasadne i nie niesie dla decydującego żadnej wartości poznawczej. W skali kraju wyodrębnić możemy różne lokalne rynki nieruchomości mieszkaniowych, wśród których występować będą m.in. aglomeracje, takie jak Katowice i okoliczne miasta, Trójmiasto. Z punktu widzenia województwa wielkopolskiego rynek nieruchomości mieszkaniowych kształtuje się natomiast zgoła odmiennie, tzn. osobno powinien być rozpatrywany Poznań, osobno pozostałe miasta (zob. tab. 1).

Tabela 1. Liczba ofert sprzedaży mieszkań i domów w podziale na rynek pierwotny i wtórny

Miasto	Mieszkania			Domy		
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Suma	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Suma
Poznań	3002	1075	4077	222	426	648
Ostrów Wielkopolski	24	38	62	5	22	27
Gniezno	1	34	35	3	13	16
Piła	24	140	164	4	29	33
Konin	1	125	126	5	29	34
Szamotuły	38	6	44	2	6	8
Czarnków	0	5	5	2	2	4
Kalisz	10	81	91	2	38	40
Koło	41	1	42	2	17	19
Turek	0	13	13	0	9	9
Września	18	4	22	1	15	16
Kościan	0	16	16	0	20	20
Nowy Tomyśl	0	4	4	0	3	3
Krotoszyn	0	1	1	0	2	2
Gostyń	42	11	12	3	9	12
suma	3201	1554	4714	251	640	891

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

W tabeli 1 zaprezentowano liczbę ofert sprzedaży mieszkań i domów w podziale na rynek pierwotny i wtórny wśród 15 największych miast województwa wielkopolskiego pod względem liczby ludności (dane GUS wg stanu na rok 2023; GUS 2024). Ponieważ serwisy ogłoszeniowe działają dynamicznie, a oferty publikowane są i wygasają codziennie o różnych porach w zależności od edycji przez

uczestników, dane do analizy zebrano w godzinach późnowieczornych w dniu 8 lipca 2024 r. Analiza liczby oferowanych na sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jasno wskazuje, że lokalny rynek nieruchomości w Poznaniu mocno odbiega od pozostałych miast. Liczba ofert znacząco przewyższa wszystkie pozostałe. Dlatego też dalszym analizom poddano właśnie stolicę Wielkopolski.

W pierwszej kolejności zauważono, że wśród oferowanych nieruchomości dominują mieszkania, zwłaszcza na rynku pierwotnym. Porównując Poznań z pozostałymi wyszczególnionymi w tabeli 1 miastami, można wysnuć logiczny wniosek, że działalność deweloperów skupia się głównie w stolicy województwa. Nadto po analizie merytorycznej wybranych losowo ofert sprzedaży zaobserwowano, że liczba oferowanych nieruchomości na rynku pierwotnym może znacząco przewyższać ukazany wynik. Wiele ogłoszeń publikowanych jest dla inwestycji, nie zaś konkretnych mieszkań. To znaczy, że jedno ogłoszenie dotyczyć może kilku, kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu nieruchomości w jednym budynku. Jest to działanie logiczne z punktu widzenia dewelopera jako przedsiębiorcy – przy ograniczeniu kosztów marketingowych dociera jednocześnie do wielu zainteresowanych zakupem. Z kolei w odniesieniu do ofert sprzedaży domów dużo więcej ogłoszeń dotyczy rynku wtórnego. Od dawna deweloperzy stawiają na budowę mieszkań, co odzwierciedlają także ukazane w tabeli 1 dane. Z kolei budowane domy to najczęściej szeregowce lub segmenty z niewielką działką. Łatwiej jest bowiem znaleźć nabywcę na mieszkanie lub mniejszy dom ([Infor.pl](https://www.infor.pl) 2024).

Dokonano też analizy oferowanych ogłoszeń sprzedaży mieszkań i domów w podziale na metraż powierzchni użytkowej na rynku pierwotnym i wtórnym (zob. tab. 2, 3). Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania w Polsce wyniosła 89,9 m² (wobec 92,3 m² w 2022 r.). Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych przyjęła wartość 130,4 m² (GUS 2024).

Tabela 2. Liczba ofert sprzedaży mieszkań pod względem metrażu powierzchni użytkowej na rynku pierwotnym i wtórnym

Metraż oferowanych nieruchomości	Mieszkania		
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Suma
do 25 m ²	38	19	57
26 do 35 m ²	250	121	371
36 do 45 m ²	923	168	1091
46 do 55 m ²	590	245	835
56 do 65 m ²	480	159	639
66 do 75 m ²	329	144	473
75 do 85 m ²	148	85	233
86 do 95 m ²	142	42	184
powyżej 95 m ²	102	92	194
suma	3002	1075	4077

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

Dane z lokalnego rynku nieruchomości Poznania kształtują się nieco odmiennie (zob. tab. 2). Metraż powyżej 85 m² na rynku pierwotnym stanowi około 13% wszystkich ofert (łącznie 392 ogłoszenia), co znacząco odbiega od średniej krajowej. Zdecydowanie przeważają na rynku pierwotnym oferty małych mieszkań – do 45 m² (923 oferty) oraz do 55 m² (590 ofert). Z kolei rynek wtórny prezentuje się jako mniej zróżnicowany. Najwięcej ofert widnieje dla powierzchni do 55 m², natomiast ogólnie analizując pozyskane dane, widać, że w przedziale 35–75 m² liczba oferowanych mieszkań na sprzedaż kształtuje się na podobnym poziomie.

Ponadto analizując dane dotyczące ofert mieszkań na sprzedaż, można zobaczyć wyraźny wpływ deweloperów na lokalnym rynku mieszkaniowym. Z prawie trzykrotnie wyższą liczbą ofert na rynku pierwotnym niż na rynku wtórnym to właśnie deweloperzy kształtują podaż na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Inaczej kształtuje się sytuacja, jeśli chodzi o domy jednorodzinne (zob. tab. 3). Tutaj prawie dwukrotnie przeważają oferty z rynku wtórnego. Informacja ta ponownie potwierdza rynkowe doniesienia, jako że deweloperzy skupiają swoją działalność na budownictwie mieszkaniowym lub małych domach jednorodzinnych. Oprócz wskazanych powyżej przyczyn takiego zachowania deweloperów wymienić także można wzrost kosztów zakupu działki pod budowę domów jednorodzinnych. Bardziej opłacalne jest wybudowanie kilkudziesięciu mieszkań niż kilku domów. Domniemywać można także, że decyzja o budowie domów jednorodzinnych wymuszona jest częściowo uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego i ustalonymi warunkami zabudowy (Buduj z głową.pl Marek Wielgo 2023).

Tabela 3. Liczba ofert sprzedaży domów pod względem metrażu powierzchni użytkowej na rynku pierwotnym i wtórnym

Metraż oferowanych nieruchomości	Domy		
	rynek pierwotny	rynek wtórny	Suma
do 40 m ²	2	5	7
41 do 60 m ²	2	4	6
61 do 80 m ²	4	14	18
81 do 100 m ²	108	34	142
101 do 120 m ²	47	31	78
121 do 140 m ²	38	36	74
141 do 160 m ²	12	39	51
161 do 180 m ²	6	34	40
181 do 200 m ²	1	35	36
201 do 250 m ²	2	57	59
251 do 300 m ²	0	29	29
301 do 350 m ²	0	27	27
351 do 400 m ²	0	14	14
401 do 450 m ²	0	13	13
powyżej 450 m ²	0	17	17
suma	220	389	611

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

Co ciekawe, zauważyć można też spore różnice w powierzchniach oferowanych na sprzedaż domów między rynkiem pierwotnym a rynkiem wtórnym (zob. tab. 3). Deweloperzy skupiają się na budowie domów o stosunkowo niskich powierzchniach użytkowych (najwięcej ofert w przedziale do 100 m²), podczas gdy na rynku wtórnym wiele jest ofert wielkopowierzchniowych nieruchomości. Wyjaśnienia tak kształtowanej statystyki można upatrywać w tym, że oferowane na sprzedaż domy z rynku wtórnego pierwotnie powstały w procesie indywidualnej inwestycji. To znaczy, że dom budowany był według projektu i na działce zakupionej przez prywatnych właścicieli z uwzględnieniem ich osobistych preferencji.

W tabeli 4 analizie poddano liczbę oferowanych na sprzedaż domów i mieszkań ze względu na liczbę pomieszczeń (pokoi). W pierwszej kolejności zauważyć można, że suma tychże ogłoszeń na rynku pierwotnym nie jest równa sumie ogłoszeń ogółem zaprezentowanych w tabeli 1. Związane jest to z ogłoszeniami deweloperów niewskazującymi liczby pokoi i ogłaszającymi wiele mieszkań pod jedną ofertą. Brak wskazania liczby pokoi wynika z tego, że na wczesnym etapie inwestycji możliwe są niewielkie zmiany i przeróbki projektu. Większa elastyczność przyciąga więcej zainteresowanych zakupem nieruchomości.

Tabela 4. Liczba ofert sprzedaży mieszkań i domów pod względem liczby pomieszczeń na rynku pierwotnym i wtórnym

Liczba pomieszczeń oferowanych nieruchomości	Mieszkania			Domy		
	rynek pierwotny	rynek wtórny	suma	rynek pierwotny	rynek wtórny	suma
1	318	114	432	0	7	7
2	1166	375	1541	2	7	9
3	867	348	1215	4	24	28
4	347	113	460	98	88	186
5	51	28	79	107	108	215
6	0	36	36	10	69	79
7	0	4	4	1	37	38
8	0	3	3	0	28	28
9	0	1	1	0	14	14
10+	0	2	2	0	40	40
Suma	2749	1024	3773	222	422	644

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

Jedną z kluczowych kwestii przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości na rynku mieszkaniowym jest liczba pomieszczeń. Dostępność mieszkań powyżej 5 pokoi wymusza jedynie rozpatrywanie ofert na rynku wtórnym. Potwierdza to, że deweloperzy budują takie mieszkania, jakie spełniają potrzeby największej części popytowej strony rynku i łatwo znajdą nabywcę. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym najczęściej oferowanych jest mieszkań 2- i 3-pokojowych. Z kolei większość domów w badanym zbiorze stanowią nieruchomości 4- i 5-pokojowe. Podobnie jak na rynku pierwotnym również w tym przypadku

większa liczba pomieszczeń wymusza poszukiwanie ofert na rynku wtórnym. Ta sytuacja z kolei nie dziwi, bowiem spora część domów jednorodzinnych budowana była samodzielnym procesem inwestycyjnym w oparciu o indywidualne plany architektoniczne konkretnego nabywcy. Dlatego oferty wielopokojowych domów z rynku wtórnego są w większości ofertami domów budowanych na zamówienie od pierwszych właścicieli.

Tabela 5. Liczba ofert sprzedaży mieszkań w przedziale cenowym na rynku pierwotnym i wtórnym

Cena ofertowa nieruchomości	Mieszkania		
	rynek pierwotny	rynek wtórny	suma
do 100 000 zł	0	2	2
do 200 000 zł	30	4	34
do 300 000 zł	27	16	43
do 400 000 zł	157	113	270
do 500 000 zł	324	213	537
do 600 000 zł	903	149	1052
do 700 000 zł	611	197	808
do 800 000 zł	448	119	567
do 900 000 zł	174	89	263
do 1 000 000 zł	80	49	129
do 1 100 000 zł	73	22	95
do 1 200 000 zł	61	13	74
do 1 300 000 zł	23	18	41
do 1 400 000 zł	11	7	18
do 1 500 000 zł	16	7	23
powyżej 1 500 000 zł	64	26	90
Suma	3002	1044	4046

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

Pod względem cenowym najwięcej ofert mieszkań na sprzedaż znajduje się w przedziale od 500 do 600 tys. zł (rynek pierwotny, łącznie 903 oferty) oraz w przedziale od 400 do 500 tys. zł (rynek wtórny, łącznie 213 ofert). Dalszy rozkład cenowy największej liczby ofert mieści się w granicach od 400 do 800 tys. zł. Według najnowszych danych średnie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie wielkopolskim (czerwiec 2024) wynosi 7301,98 zł (Bank danych lokalnych 2024). Oznacza to, że za przeciętne wynagrodzenie można by kupić od 0,018 m² do 0,009 m² powierzchni użytkowej mieszkania, zakładając wyżej wymienione granice cenowe.

Tak przedstawiona analiza cenowa powinna być rozpatrywana jedynie w kategoriach informacyjnych ogółem. Dokładniejszą analizę przeprowadzić można by dopiero w oparciu o zawężone dane, np. do konkretnej lokalizacji, w określonym stanie technicznym lub w odniesieniu do preferencji nabywcy odnośnie do metrażu czy ilości powierzchni.

Należy jednakże zauważyć, że wnioskowanie z przeprowadzonych analiz powinno być obarczone pewną dozą nieufności, bowiem np. oferty wskazywane w przedziale do 100 tys. zł tak naprawdę dotyczyły domków na ogródkach działkowych, co nie stanowi „mieszkania” w rozumieniu przeciętnego gospodarstwa domowego. Z kolei oferty do 200 tys. zł z rynku wtórnego dotyczyły mieszkań w bardzo złym stanie technicznym i oddalonych od centrum dzielnicach Poznania, co zazwyczaj również nie jest obiektem zainteresowania potencjalnych nabywców zaspokajających potrzeby mieszkaniowe. Jak wskazano we wcześniejszych

Tabela 6. Liczba ofert sprzedaży domów w przedziale cenowym na rynku pierwotnym i wtórnym

Cena ofertowa nieruchomości	Domy		
	rynek pierwotny	rynek wtórny	suma
do 300 000 zł	0	8	8
do 400 000 zł	5	6	11
do 500 000 zł	1	0	1
do 600 000 zł	12	4	16
do 700 000 zł	23	12	35
do 800 000 zł	82	24	106
do 900 000 zł	51	31	82
do 1 000 000 zł	15	36	51
do 1 100 000 zł	9	26	35
do 1 200 000 zł	10	32	42
do 1 300 000 zł	4	28	32
do 1 400 000 zł	1	30	31
do 1 500 000 zł	1	27	28
do 1 600 000 zł	1	28	29
do 1 700 000 zł	2	21	23
do 1 800 000 zł	4	10	14
do 1 900 000 zł	1	13	14
do 2 000 000 zł	0	12	12
do 2 100 000 zł	0	5	5
do 2 200 000 zł	0	9	9
do 2 300 000 zł	0	5	5
do 2 400 000 zł	0	4	4
do 2 500 000 zł	0	9	9
do 2 600 000 zł	0	6	6
do 2 700 000 zł	0	2	2
do 2 800 000 zł	0	8	8
do 2 900 000 zł	0	7	7
do 3 000 000 zł	0	6	6
powyżej 3 000 000 zł	0	17	17
suma	222	426	648

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych z portalu www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).

rozdziałach, ceny ofertowe są zawsze wyższe niż finalna cena transakcyjna sprzedaży danej nieruchomości. Jako potencjalny nabywca można zatem oczekiwać ich spadku podczas finalizacji zakupu.

Znacznie większy rozstrzał cen ofertowych widoczny jest w odniesieniu do domów mieszkalnych. Najwięcej ofert na rynku pierwotnym (82, a także ofert ogółem – 106) dotyczy nieruchomości w przedziale od 700 do 800 tys. zł. Z kolei na rynku wtórnym najwięcej jest ofert od 900 tys. zł do miliona (36). W odróżnieniu od mieszkań przy analizach cen ofertowych domów jednorodzinnych należy także uwzględnić wielkość gruntu oraz ukształtowanie działki i terenu, dostęp do drogi, dostępność mediów. Są to bowiem kolejne istotne cechy nieruchomości, które nie występują przy rozważaniach dotyczących zakupu mieszkania. Znacznie większy wpływ na cenę ma też stan techniczny nieruchomości.

Podsumowanie

Specyfika rynku nieruchomości mieszkaniowych ściśle związana jest z produktem, jakim jest prawo własności do nieruchomości mieszkaniowej – domu czy mieszkania – nieprzenoszalnym, trwale z gruntem związanym i o wysokiej kapitałochłonności. Niemożliwe jest zatem przeniesienie konkretnej nieruchomości na inny rynek, np. o wyższych cenach czy bardziej atrakcyjnej lokalizacji. Decydując się na zakup nieruchomości mieszkaniowej, analizie najlepiej poddawać lokalne rynki nieruchomości. Województwo wielkopolskie ze stolicą w Poznaniu jest prężnie działającym obszarem, na którym rozwój gospodarczy wiąże się także z rozwojem rynku nieruchomości. Poznań na tle pozostałych 14 największych miast Wielkopolski pod względem liczby ludności jest najbardziej rozwiniętym rynkiem lokalnym, jak większość podobnych miast w Polsce w porównaniu między stolicą województwa a pozostałymi większymi miastami.

Aktualna informacja o cenach nieruchomości stanowi wysoce pożądaną wiedzę wśród uczestników rynku nieruchomości. Szczególnie istotna i jednocześnie trudna do zdobycia jest ona dla gospodarstw domowych dążących do zakupu mieszkania lub domu na własność. W Polsce brakuje powszechnych danych odnośnie do zawieranych transakcji na rynku nieruchomości, a te, które są dostępne, ciężko jest sklasyfikować. Większość danych pochodzi z banków udzielających kredytów hipotecznych lub publikowanych z opóźnieniem raportów on-line. W dużej mierze dane te trudno między sobą porównywać, co zaburza prawdziwy obraz rynku. W każdym raporcie przyjmuje się inny zakres czasowy badania, kwoty netto czy brutto, różnorodny stan techniczny nieruchomości, przez co trudno jest dokonać właściwej oceny. Gospodarstwa domowe planujące zakup nieruchomości na własność muszą zatem poświęcić czas na analizę danych z rynku, które są trudno dostępne.

Prostym narzędziem wstępnej analizy rynku może być badanie cen ofertowych w lokalizacji stanowiącej kryterium zainteresowanego zakupem nieruchomości mieszkaniowej na portalach ogłoszeniowych. W przedstawionej w rozdziale czwartym analizie lokalnego rynku nieruchomości Poznania wykazano, jak

kształtuje się liczba ofert mieszkań i domów na sprzedaż w podziale na rynek pierwotny i wtórny, według oferowanego metrażu oraz według liczby pokoi. Zestawiono też oferty pod względem cenowym.

Znacząco przeważa liczba ofert mieszkań na rynku pierwotnym i domów na rynku wtórnym. Wśród ogłoszeń na rynku pierwotnym dominują mieszkania o powierzchni od 36 do 45 m² oraz domów od 81 do 100 m² powierzchni użytkowej. Z kolei najwięcej ofert na rynku wtórnym zarówno mieszkań, jak i domów mieści się w wyższych przedziałach, odpowiednio 46 do 55 m² i 121 do 140 m² powierzchni użytkowej. Potwierdza to informacje z rynku, że deweloperzy i kupujący stawiają na mniejsze powierzchniowo nieruchomości. Wśród ofert analizowanych pod względem liczby pokoi na rynku pierwotnym i wtórnym dominują 2-pokojowe mieszkania i 5-pokojowe domy jednorodzinne.

Z uwagi na niemałą liczbę ofert na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu należy przyjąć, że jest to rynek rozwinięty. Widoczny jest silny rozkwit rynku pierwotnego w zakresie budowy nowych mieszkań. Co ciekawe, analiza ofert dostępnych na sprzedaż nieruchomości wykazała, że gospodarstwa domowe poszukujące nieruchomości o większym metrażu lub też większej liczbie pokoi mogą zaspokoić tak sformułowane potrzeby mieszkaniowe wyłącznie na rynku wtórnym. Rynek pierwotny, a zatem deweloperzy, nie oferuje takich mieszkań i domów. Prawdopodobnie znacznie trudniej jest znaleźć klientów na tak specyfikowaną nieruchomość.

Konflikt interesów

Autorka deklaruje brak występowania konfliktu interesów. Oświadczają, że tekst artykułu jest w całości jej dziełem.

Literatura / References

- Brzezicka J. 2021. The real-time problem in real estate market research. *Świat Nieruchomości*, 2(116): 61–74.
- Brzezicka J., Wiśniewski R. 2014. Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości. *Ekonomia XXI Wieku*, 2: 106–121.
- Cesarski M. 2023. Statystyka mieszkaniowego majątku trwałego w Polsce – wyzwania metodyczne. *Wiadomości Statystyczne. The Polish Statistician*, 68(04): 1–12.
- Gawron H. 2012. Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji poznańskiej). *Studia i Materiały TNN*, 20(2): 47–57.
- Gawronski K., Prus B. 2005. Lokalny rynek nieruchomości oraz wybrane czynniki kształtujące ceny nieruchomości rolnych i działek budowlanych na przykładzie miasta Niepołomice. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 4.
- Gusta A. 2021. Problemy w pracy biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. *Studia Prawno-Ekonomiczne*, 118: 181–202.
- Foryś I. 2014. Stan szczecińskiego rynku nieruchomości w latach dekonjunktury gospodarczej. *Studia i Prace WNEIZ US*, 36/2: 215.
- Kucharska-Stasiak E. 2016. *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. PWN, Warszawa, s. 79–93.
- Kucharska-Stasiak E. 2004. *Nieruchomość a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

- Ludwiczak A. 2017. Jaki nie jest rynek nieruchomości – problemy dla badaczy. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 85: 351–361.
- Martyniak M. 2015. 2. Strona internetowa jako narzędzie sprzedaży i promocji oferty na rynku nieruchomości. *Polscy Doktorzy i Doktoranci w Rozwoju Światowej Myśli Naukowej*, 21.
- Martyniak M. 2021. The Impact of the Covid-19 Pandemic on the Primary Real Estate Market in Poland in 2019–2021 – Analysis of the Current Situation. [W:] K.S. Soliman (red.), *Innovation Management and Sustainable Economic Development in the Era of Global Pandemic. Proceedings of the 38th International Business Information Management Association Conference (IBIMA)*, 23–24 November 2021. International Business Information Management Association (IBIMA), s. 5417–5425.
- Polczyk M., Konowalczyk J. 2018. Potrzeby informacyjne inwestorów na rynku nieruchomości przedsiębiorstw. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 91: 177–190.
- Samorek B., Cichocki M. 2023. Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych.
- Strączkowski Ł. 2022. Możliwości nabywcze młodych osób na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. [W:] P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, s. 66–81. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/4>
- Szczyptańska M., Maćkiewicz B., Dziewiatowska A. 2017. Tereny zielone a ceny nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, 266: 142–158.
- Trojanek R. 2007. Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych – aspekty teoretyczne i praktyczne. *Problemy Rozwoju Miast*, 4: 95–109.
- Trojanek R. 2016. The impact of green areas on dwelling prices – the case of Poznań city. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 4(2): 27–35.
- Trojanek R., Tanas J., Raslanas S., Banaitis A. 2017. The impact of aircraft noise on housing prices in Poznań. *Sustainability*, 9(11): 2088.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
- Wiśniewski R. 2007. Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińskiego-Mazurskiego, Olsztyn.

Źródła internetowe

- Amron-Sarfin (<https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>; dostęp: 9.08.2024).
- Buduj z głową.pl Marek Wielgo. 2023. Deweloperzy budują coraz mniej domów jednorodzinnych, a ich ceny idą w górę (<https://bzg.pl/poradnik/artukul/deweloperzy-buduja-coraz-mniej-domow-jednorodzinnych-a-ich-ceny-ida-w-gore/id/40334>; dostęp: 18.07.2024).
- GUS 2024. Budownictwo w 2023 roku, s. 1 (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-w-2023-roku,13,21.html>; dostęp: 5.07.2024).
- Infor.pl 2024. Marek Wielgo. Deweloperzy wolą budować mieszkania niż domy. Dlaczego? (<https://nieruchomosci.infor.pl/wiadomosci/5722889,dlaczego-deweloperzy-wola-budowac-mieszkania-niz-domy.html>; dostęp: 5.07.2024).
- Morizon.pl, www.morizon.pl (dostęp: 8.07.2024).
- NBP. Baza cen transakcyjnych. 2024 (<https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna>; dostęp: 10.07.2024).

Residential real estate offer for sale: data from Wielkopolska Voivodeship and Poznań

Abstract: The Wielkopolska Voivodeship is one of the fastest developing in economic and social terms. As one of the largest academic centres, Poznań attracts students and employees who must satisfy their housing needs. The housing market, under the influence of constant price changes, should be subject to constant analysis due to the changing environment and needs of buyers. At the same time, obtaining reliable information about transaction prices is a real problem. What is the current housing offer in the capital of Wielkopolska? Are offers on the primary or secondary market domi-

nant? Smaller or larger apartments? The aim of this publication is to answer such research questions and to indicate the current market situation of residential real estate in Poznań.

The research chapter was prepared using, among others, data from the Central Statistical Office and the Local Data Bank regarding the Wielkopolska Voivodeship, as well as data on the real estate market from the database of transaction and offer prices of the National Bank of Poland. The main research material – information on offers for the sale of apartments and houses for the studied area – was obtained on July 8, 2024 in the evening from one of the largest advertising portals concerning the real estate market – [Morizon.pl](https://morizon.pl).

In Poland, there is a lack of common data on transactions concluded on the real estate market, and those that are available are difficult to classify. Most of the data comes from banks granting mortgage loans or delayed online reports. To a large extent, this data is difficult to compare, which distorts the true picture of the market.

The analysis of the local real estate market in Poznań presented in the fourth chapter shows the number of offers of apartments and houses for sale divided into primary and secondary markets, according to the offered square footage, as well as the number of rooms. Offers were also compared in terms of price. The number of offers of apartments on the primary market and houses on the secondary market significantly predominates. Among the advertisements on the primary market, apartments with an area of 36 to 45 m² and houses with a usable area of 81 to 100 m² dominate. In turn, the most offers on the secondary market, both in terms of apartments and houses, are in the higher ranges, 46 to 55 m² and 121 to 140 m² of usable area, respectively. This confirms information from the market that both developers and buyers are focusing on smaller properties. Among the offers analyzed in terms of the number of rooms, both on the primary and secondary market, 2-room apartments and 5-room single-family houses dominate.

Key words: real estate market, residential real estate, transaction prices, offer prices, Wielkopolska Voivodeship