

NABYWCY NA POZNAŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W LATACH 2010 – III KW. 2011R. – WSTĘPNE WYNIKI BADAŃ

W artykule podjęto próbę określenia cech nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. W celu realizacji zadania badawczego wykorzystano informację o transakcjach nieruchomości lokalowymi na rynku wtórnym w okresie od 2010 roku do końca III kwartału 2011 roku. Analizie poddano wyłącznie największe grupy nabywców (kobiety, mężczyźni oraz małżeństwa – 91% transakcji zostało zawarte przez te grupy w analizowanym okresie). Liczba transakcji wykorzystana w badaniu wyniosła 5518 (po zabiegach o charakterze porządkującym – brak pełnej informacji o transakcji, czy też niepełne informacje w księgach wieczystych np. brak numeru pesel).

W literaturze przedmiotu, wśród czynników o charakterze demograficzno-

społecznym wpływających na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, wymienia się między innymi: liczbę ludności w wieku 25-35 lat, liczbę małżeństw, rozwodów, liczbę osób żyjących samotnie itd. W badaniu podjęto próbę przybliżenia preferencji mieszkaniowych poszczególnych grup nabywców na przykładzie Poznania w latach 2010 – III kw. 2011r. Na Wykresie 1 przedstawiono strukturę nabywców na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w analizowanym okresie.

Najwięcej mieszkań w analizowanym okresie zostało kupionych przez małżeństwa (43,60%), następnie przez kobiety (26,91%) oraz mężczyzn (20,46%)¹. W Tabeli 1 przedstawiono przeciętną cenę transakcyjną oraz przeciętną powierzchnię nabytego mieszkania.



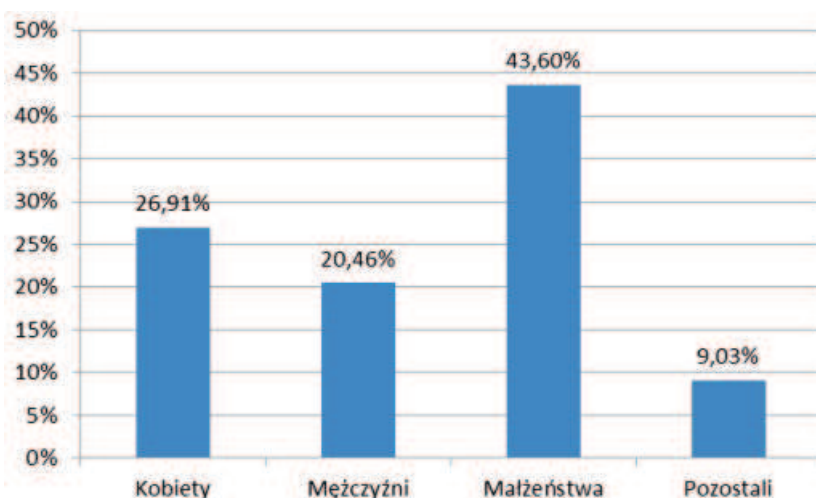
prof. dr hab. Maria Trojanek
Rzecznawca Majątkowy Nr 3160
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości



dr Radosław Trojanek
Rzecznawca Majątkowy Nr 5048
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Wykres 1

Struktura nabywców na poznańskim rynku nieruchomości w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Tabela 1

Przeciętna cena transakcyjna oraz przeciętna powierzchnię nabytego mieszkania w Poznaniu w okresie od 2010 do III kw. 2011r.

Grupa	Przeciętna cena (zł)	Przeciętna powierzchnia (m ²)
Kobiety	267 581,04	49,31
Mężczyźni	287 499,98	52,50
Małżeństwa	295 802,28	55,16

Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

¹ W grupie nabywców „pozostali” zawarto sytuacje takie jak: kupno mieszkania przez dwie lub więcej kobiet, mężczyzn czy małżeństw.

Najwięcej środków przeciętnie na zakup mieszkania wydały małżeństwa (około 296 tys. zł). Wynika to między innymi z faktu, że kupowały one też przeciętnie największe mieszkania (około 55,16 m²). Kobiety w porównaniu do mężczyzn przeciętnie wydały o 20 tys. zł mniej, ale też nabywały mieszkania przeciętnie o ponad 3 m² mniejsze. Na Wykresie 2 przedstawiono udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych przez poszczególne grupy nabywców.

Najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa oraz mężczyźni. W przypadku tych grup około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym. Kobiety były mniej skłonne do kupowania mieszkań przy wykorzystaniu kredytu (około 57%).

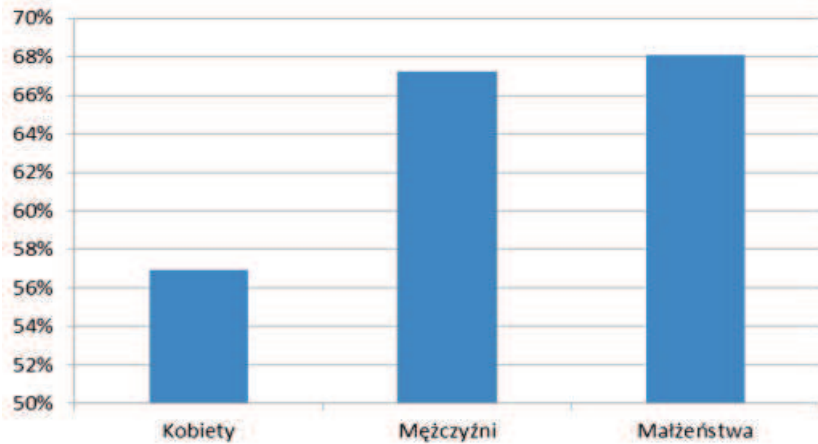
Przedstawione na Wykresie 3 dane mogą wskazywać na preferencje poszczególnych grup nabywców odnośnie dzielnic Poznania. W przypadku dzielnic Jeżyce, Nowe Miasto oraz Wilda rozkłady liczby transakcji były podobne w poszczególnych grupach. Kobiety chętniej natomiast kupowały mieszkania w dzielnicy Grunwald oraz Stare Miasto. Na Wykresie 4 przedstawiono rozkład cen nabytych mieszkań przez analizowane grupy nabywców.

Z analizy Wykresu 4 wynika, że w badanym okresie w Poznaniu najczęściej kupowano mieszkań o cenach mieszczących się w przedziale 201 tys. zł do 300 tys. zł. W przedziale tym kobiety kupiły 42% mieszkań, mężczyźni 40%, małżeństwa 45%. Na Wykresie 5, z kolei przedstawiono rozkład wieku nabywców w poszczególnych grupach nabywców w latach 2010 – III kw. 2011 roku w Poznaniu (w przypadku małżeństw wyznaczono „średni wiek małżonków” liczony jako średnia arytmetyczna wieku męża i żony).



Wykres 2

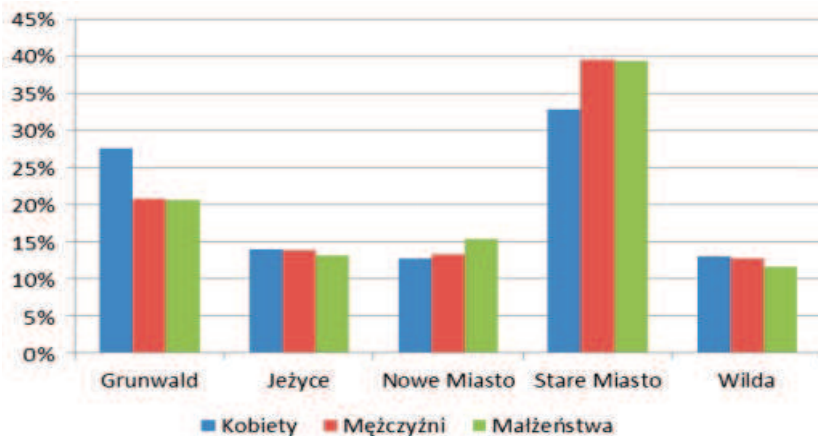
Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych w Poznaniu przez poszczególne grupy nabywców w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 3

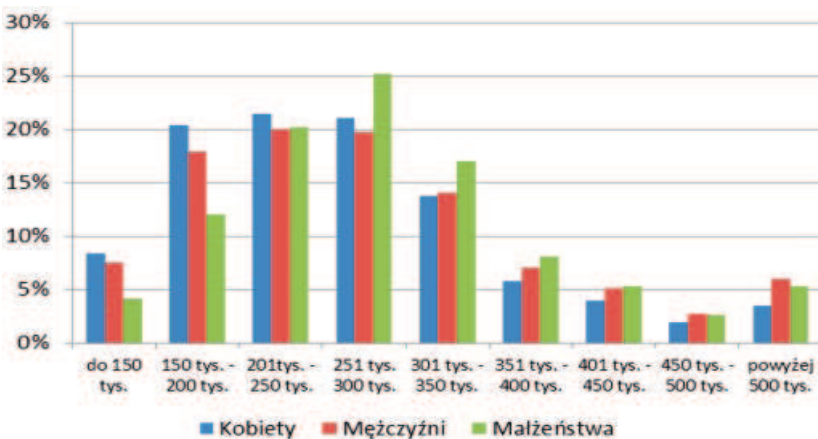
Procentowy udział mieszkań kupowanych przez badane grupy w dzielnicach Poznania w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 4

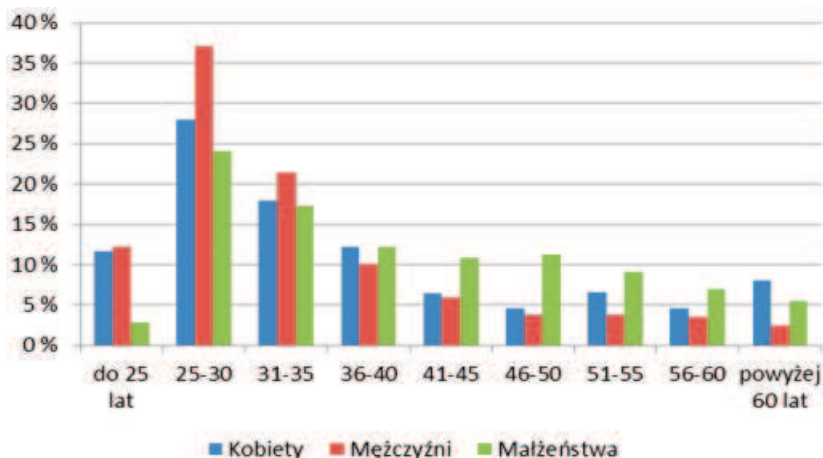
Rozkład cen nabytych mieszkań przez analizowane grupy społeczne w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 5

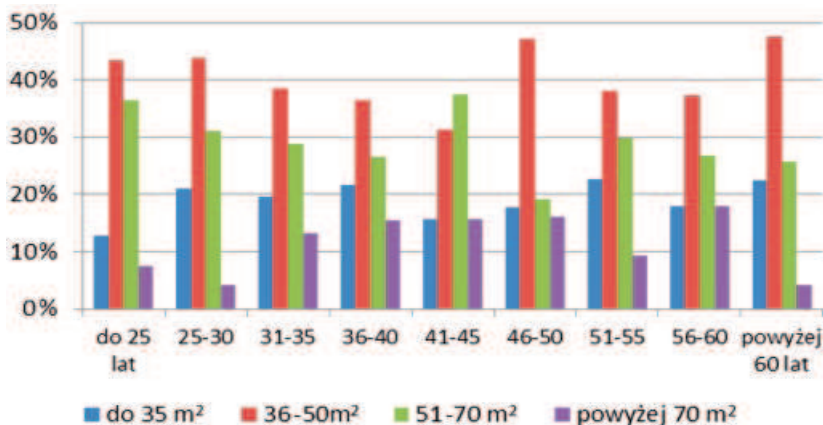
Rozkład wieku nabywców w poszczególnych grupach nabywców w latach 2010 – III kw. 2011 roku w Poznaniu



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 6

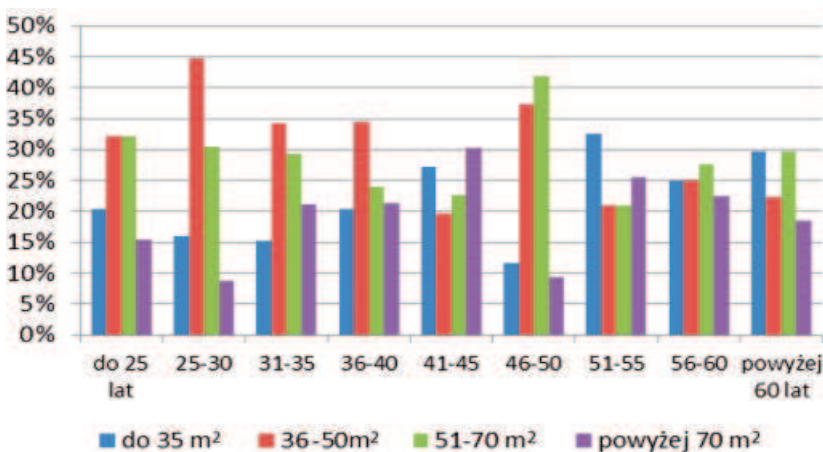
Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa kobiet



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 7

Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa mężczyzn



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

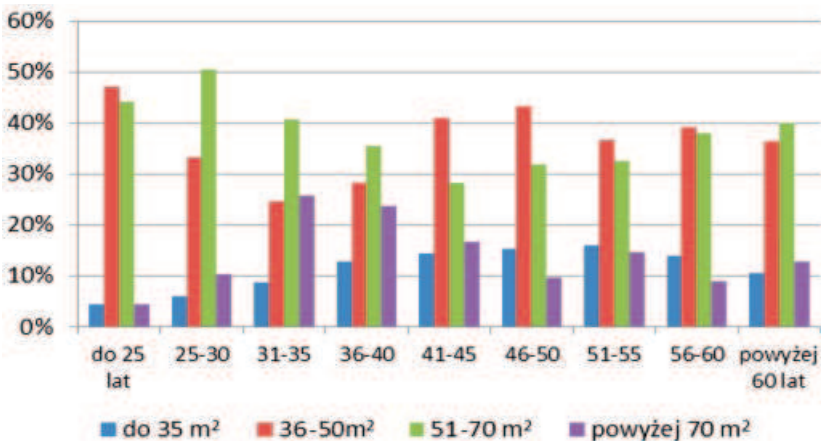
Analiza rozkładu wieku nabywców wskazuje, że najczęściej mieszkań kupowanych było przez osoby w wieku 25 do 30 lat. Udział mężczyzn i kobiet w wieku do 25 lat nabywających mieszkania jest podobny i wyniósł nieco ponad 10% dla każdej z grup. Do wieku 35 lat mężczyźni częściej nabywali mieszkania niż kobiety, w następnych grupach wiekowych sytuacja ta się odwróciła. W przypadku małżeństw, mimo sztucznej miary – przeciętny wiek małżonków, można zauważyć, że najczęściej mieszkań nabywały małżeństwa o średnim wieku małżonków od 25 do 35 lat, w kolejnych podgrupach wiekowych liczba mieszkań kupowanych utrzymywała się na podobnym poziomie i stanowiła około 10% wszystkich mieszkań kupowanych przez tę grupę nabywców. Na Wykresach 6, 7 i 8 przedstawiono strukturę kupowanych mieszkań ze względu na powierzchnię oraz wiek nabywców w analizowanym okresie w Poznaniu.

Analiza Wykresów 6, 7 i 8 dostarcza ciekawych informacji na temat wielkości mieszkań kupowanych przez poszczególne grupy. Kobiety, praktycznie we wszystkich podgrupach wiekowych (wyjątek stanowiła grupa 41-45 lat) kupowały w badanym okresie najczęściej mieszkania o powierzchni 36 m² – 50 m². Mężczyźni kupowali mieszkania o tej powierzchni do wieku 40 lat. Wśród małżeństw najmniejszą popularnością cieszyły się mieszkania o powierzchni do 35 m² - grupa ta stanowiła około 11% mieszkań (260 mieszkań) kupionych przez małżeństwa w analizowanym okresie. Małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m² do 50 m² oraz 51 m² do 70 m² (około 74% kupionych mieszkań przez małżeństwa).



Wykres 8

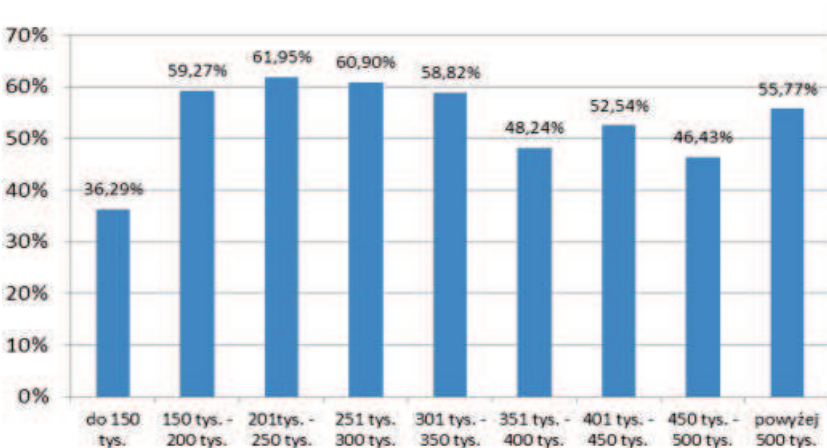
Powierzchnia kupionych mieszkań w zależności od wieku nabywców – grupa małżeństw



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 9

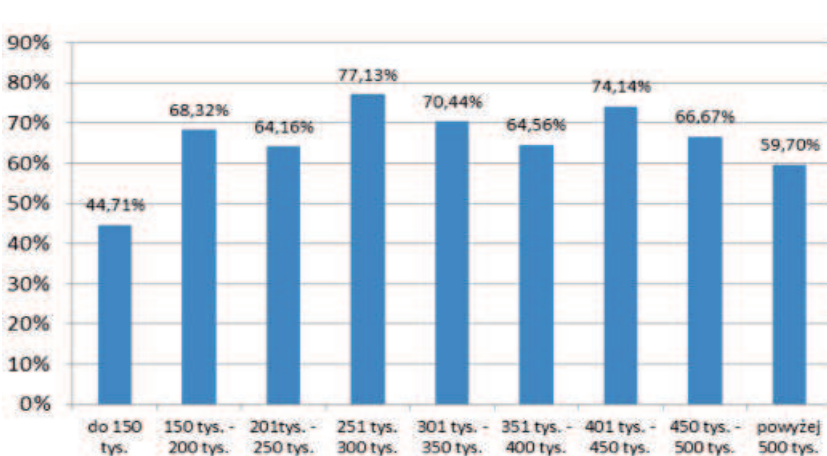
Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez kobiety w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Wykres 10

Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez mężczyzn w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r.



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

Na wykresach 9, 10 i 11 przedstawiono udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych w poszczególnych grupach społecznych z uwzględnieniem ceny mieszkania.

Z analizy Wykresów 9, 10 i 11 wynika, że w badanych grupach nabywców za gotówkę najczęściej kupiono mieszkań najtańszych – do 150 tys. zł (w przypadku kobiet wskaźnik ten wyniósł ponad 64%, mężczyzn około 55%, natomiast małżeństw około 54%). Warto zauważyć, iż przy zakupie mieszkań, niezależnie od kwoty transakcji, kobiety rzadziej finansowały ten zakup kredytem. W przypadku mieszkań nabywanych przez mężczyzn i małżeństwa, od 60% do 70%, transakcji finansowanych było przy udziale kredytu.

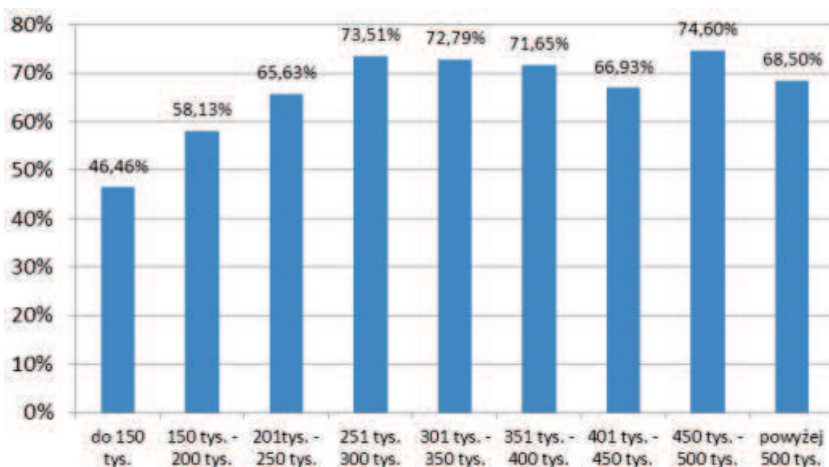
Podsumowanie

W artykule podjęto próbę określenia wybranych cech nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w okresie 2010 – III kw. 2011r. w Poznaniu na rynku wtórnym:

- najczęściej mieszkań kupiły małżeństwa (około 44%), następnie kobiety (około 27%) i mężczyźni (około 20%),
- największe mieszkania kupowały małżeństwa (przeciętna powierzchni około 55 m²), mężczyźni (około 53 m²), kobiety (około 49 m²),
- najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa oraz mężczyźni. W przypadku tych grup około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym,
- najczęściej kupowano mieszkań o cenach mieszczących się w przedziale 201 tys. zł do 300 tys. zł. W przedziale tym kobiety kupiły 42% mieszkań, mężczyźni 40%, małżeństwa 45%,
- najczęściej mieszkań kupowanych było przez osoby w wieku 25 do 30 lat,
- kobiety, praktycznie we wszystkich podgrupach wiekowych (wyjątek stanowiła grupa 41-45 lat) kupowały w badanym okresie najczęściej mieszkania o powierzchni 36 m² – 50 m²,

Wykres 11

Procentowy udział mieszkań kupionych przy udziale kredytów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich ceny przez małżeństwa w Poznaniu w latach 2010 – III kw. 2011r:



Źródło: Opracowanie na podstawie badań własnych

- małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m² do 50 m² oraz 51 m² do 70 m² (około 74% kupionych przez małżeństwa mieszkań).

Uzyskane wyniki mają charakter wstępny, informacyjny. Mogą być one podstawą do dalszych rozważań nad uwarunkowaniami demograficznymi popytu na rynku mieszkaniowym. Wydaje się, że stanowią one odzwierciedlenie dokonujących się procesów zmian stylu życia, modelu rodziny, czy uwarunkowań ekonomicznych.

**PRAWO****ODPIS KSIĘGI WIECZYSTEJ ON-LINE**

Według opublikowanego przez Rządowe Centrum Legislacji Projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece w ramach rozwoju elektronicznego systemu dostępu do ksiąg wieczystych przewiduje się wprowadzenie nowego rodzaju dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (CIKW). Będzie to wyciąg z księgi wieczystej obejmujący wskazane działy księgi, a także poszerzenie dostępu do odpisów i wyciągów z ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym oraz zaświadczeń o zamknięciu takich ksiąg wieczystych. Aktualnie odpisy i zaświadczenia wydawane są przez CIKW po złożeniu i opłaceniu wniosku. Dokumenty te można odebrać osobiście w ekspozyturze CIKW lub mogą one zostać przekazane pocztą. Przewiduje się poszerzenie kompetencji CIKW o **przyjmowanie w postaci elektronicznej wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, wyciągu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu takiej księgi**. Sam wniosek składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego może zawierać, w szczególności, żądanie dostarczenia dokumentów za pośrednictwem operatora pocztowego na wskazany przez wnioskodawcę adres lub żądanie **samodzielnego sporządzenia przez wnioskodawcę dokumentu, poprzez jego wydrukowanie z systemu teleinformatycznego**. Wydruk taki będzie, w oparciu o wprowadzone przepisy, **zrównany w mocy dowodowej z dokumentem wydawanym przez CIKW**, mającym moc dokumentu wydawanego przez sąd.

Wejście w życie przepisów wprowadzających możliwość składania drogą elektroniczną wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej będzie możliwe z dniem 1 stycznia 2014 r.

Źródło: Rządowe Centrum Legislacji

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI