

Iwona Forys*

Uniwersytet Szczeciński

STAN SZCZECIŃSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LATACH DEKONIUNKTURY GOSPODARZEJ

STRESZCZENIE

W artykule zaprezentowano sytuację na szczecińskim rynku nieruchomości w okresie trwającej od 2009 roku dekonjunktury gospodarczej, która jest ściśle związana z dekonjunkturą na rynku nieruchomości. Na podstawie zawieranych w tym czasie umów kupna-sprzedaży nieruchomości dokonano diagnozy wybranych zjawisk na omawianym rynku, którą poprzedziła statystyczna analiza zmiennych charakteryzujących wspomniane umowy kupna-sprzedaży mieszkań, gruntów i nieruchomości zabudowanych zawieranych w latach 2009–2012. W badaniu wykorzystano dane pochodzące z aktów notarialnych dotyczących transakcji zbycia analizowanych nieruchomości na wolnym rynku w Szczecinie.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, cykl koniunkturalny, normy na rynku nieruchomości.

Wprowadzenie

Polski rynek nieruchomości począwszy od 1990 roku, kiedy wprowadzono w Polsce ustawy regulujące wolnorynkowy obrót nieruchomościami, przeszedł kilka faz rozwoju. W literaturze przedmiotu wskazano na kilka kryteriów wyodrębniania

* Adres e-mail: forys@wneiz.pl.

tych faz. Rozważając bilans otwarcia po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, L. Kałkowski wskazał na trzy przedziały czasowe [Kałkowski, 2007, s. 7–8]:

- a) okres historyczny: XVII i XVIII wiek, II Rzeczpospolita (1920–1939) i okres powojenny (1945–1989);
- b) okres transformacji: lata 1989–1999 transformacja ustrojowa, lata 2000–2004 okres poprzedzający wejście Polski do Unii Europejskiej oraz rok przedakcesyjny 2004;
- c) okres po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej (od 2005 roku).

Odnosząc się do zmian prawno-ekonomicznych w kraju, H. Henzel przyjmuje cztery etapy rozwoju polskiego rynku nieruchomości [Henzel, 2007, s. 1–12]:

- a) I etap – lata 1989–1992, okres intensywnych prac nad zmianą uregulowań prawnych oraz instytutalizacją rynku;
- b) II etap – lata 1993–1995, odpływ kapitałów na rynek papierów wartościowych, słabość rynku pieniężnego, nadpodaż nieruchomości przemysłowych, niedobory nieruchomości biurowych, napływ kapitałów obcych;
- c) III etap – lata 1995–1999, okres zmian legislacyjnych oraz wzrost atrakcyjności nieruchomości jako lokat kapitałowych;
- d) IV etap – od 2000 roku, powstawanie banków hipotecznych, funduszy inwestujących w nieruchomości, spadek cen transakcyjnych, czynszów, wzrost poziomu pustostanów, proces dostosowywania się rodzimego rynku nieruchomości do rynków zachodnich.

Z obserwacji zjawisk wpływających na rynek polski po 1989 roku w pracy

I. Foryś zaproponowano podział na trzy fazy rozwojowe [Foryś, 2011, s. 12]:

- a) okres dostosowania prawno-organizacyjnego do gospodarki rynkowej (lata 1990–1997, w tym lata 1990–1994 to faza przekształceń własnościowych, lata 1995–1997 – faza kreowania mechanizmów rynkowych, w tym instytucji rynkowych, zwieńczona 21 sierpnia 1997 roku ustawą o gospodarce nieruchomościami);
- b) okres weryfikacji przyjętych rozwiązań i działania przedakcesyjne (lata 1998–2004);
- c) okres konwergencji z rynkami międzynarodowymi (od 2005 roku).

Na przyjęte fazy rozwojowe nakładają się cykle koniunkturalne polskiej gospodarki, a w powiązaniu z nią cykle rynku nieruchomości. W latach 1990–2009 zanotowano dwa cykle koniunktury (lata 1996–1999 oraz 2005–2008) i trzy deko-

niunktury (lata 1990–1995, 2000–2004 oraz od 2009 roku) na polskim rynku nieruchomości. Można zauważyć dwukrotnie dłuższe trwanie dekonunktury w stosunku do prosperity na rynku nieruchomości w Polsce. Jednak siła i kierunek wzajemnego oddziaływania gospodarki i rynku nieruchomości są zróżnicowane przestrzennie. Z jednej strony impulsy pobudzające lokalne rynki nieruchomości płyną z globalnego otoczenia, ale z drugiej strony reakcja tych rynków na zewnętrzne impulsy jest niejednolita, a zmiany zachodzące na lokalnych rynkach mają różne tempo i zakres.

Wskazana zależność stała się przesłanką podjętego badania, które ma na celu ocenę wpływu globalnego kryzysu gospodarczego (rozpoczętego w sierpniu 2008 roku) na lokalny rynek nieruchomości w Szczecinie. W artykule zweryfikowano hipotezę badawczą, dotyczącą zróżnicowanego wpływu dekonunktury gospodarczej na poszczególne segmenty rynku nieruchomości. Przedmiotem badania jest szczeciński rynek nieruchomości w trzech segmentach: nieruchomości mieszkalnych, gruntów pod zabudowę oraz nieruchomości zabudowanych. Badanie przeprowadzono na podstawie informacji zawartych w 13 896 aktach notarialnych dotyczących umów kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, niezabudowanych oraz lokalowych z terenu Szczecina w latach 2009–2012 w ujęciu kwartalnym. Informacje pozyskano z zasobów Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie. Do osiągnięcia założonego celu wykorzystano metody statystyczne i ekonometryczne.

1. Metody ekonometryczne w analizie i diagnozie zjawisk na rynku nieruchomości

Cel badania wpływa na wybór metod badawczych. Wykrycie ilościowych praw ekonomicznych oraz formułowanie ocen zjawisk ekonomicznych *ex post* jest celem, który skłania badacza do wykorzystania metod ekonometrycznych. W sensie aplikacyjnym metody te pełnią trzy podstawowe funkcje: analityczno-opisową, diagnostyczno-kontrolną oraz prognostyczno-planistyczną [Hozer, 1993, s. 24–25]. Funkcja analityczno-opisowa ma na celu wykrycie ilościowych praw lub prawidłowości ekonomicznych (cel poznawczy). Do opisu zjawisk najczęściej stosuje się modele rozkładów (opis struktury), ale również modele dynamiki oraz współzależności – pozwalają one analizować prawidłowości rządzące zdarzeniami ekonomicznymi. Gdy modele ekonometryczne służą do formułowania ocen (stawiania diagnoz), to pełnią funkcję diagnostyczną. W procesie diagnozowania [Hozer, Zawadzki, 1990, s. 162] wyróżnia się prawidłowość zaobserwowaną, prawidłowość normatywną, odchylenia od normy oraz tolerancję odchylenia od normy.

Prawidłowością zaobserwowaną jest rzeczywisty przebieg zjawiska opisany za pomocą modelu ekonometrycznego (np. empiryczny rozkład badanej zmiennej). Prawidłowość normatywna (norma) stanowi punkt odniesienia niezbędny przy każdej ocenie i jest to wzorcowy przebieg zjawiska (np. rozkład lewostronnie asymetryczny jako norma dla badanego zjawiska). Normy można ustalić trzema sposobami [Wawrzyniak, 1997, s. 191–213]:

- a) wykorzystanie przesłanek teoretycznych dotyczących kształtowania się badanego zjawiska;
- b) ustalenie normy w drodze badania empirycznego prowadzonego w danym obiekcie lub okresie wzorcowym;
- c) ustalenie normy w drodze badania empirycznego prowadzonego w grupie obiektów w danym momencie i ustalenie wielkości „przeciętnych” dla danej grupy, które mogą być przyjęte jako normy.

Diagnozowanie jest procesem, w którym wykorzystywane są modele rozkładów, związków oraz dynamiki. W przypadku modeli rozkładów ocenie podlega zgodność rozkładu badanej zmiennej (kształt i jego parametry) z rozkładem uznanym za wzorcowy. Diagnozowanie na podstawie modeli związków odbywa się na podstawie ocen parametrów strukturalnych modeli lub reszt modeli. W przypadku modeli dynamiki diagnoza może być przeprowadzona na podstawie oszacowanych parametrów strukturalnych modelu trendu dla okresu wzorcowego (oceny parametrów są wówczas normą, do której odnosi się oceny parametrów modelu badanego okresu).

Normą na rynku mieszkaniowym może być zarówno rozkład liczby transakcji w poszczególnych fazach cyklu koniunkturalnego, jak i rozkład cen transakcyjnych lub powierzchni sprzedawanych mieszkań. W przypadku analiz w czasie normą na rynku mieszkaniowym w okresie dekoniunktury jest malejąca w czasie liczba transakcji w stosunku do okresu koniunktury, ale również malejąca w czasie średnia powierzchnia sprzedawanego mieszkania związana ze spadkiem dochodów gospodarstw domowych oraz zaostrzeniem polityki kredytowej banków (rozkłady lewostronnie asymetryczne). Nadpodaż domów (również mieszkań) w kryzysie wywołuje spadek cen, co przy malejących dochodach i zdolności kredytowej gospodarstw domowych skłania je do zakupu nieruchomości o coraz mniejszej powierzchni. Większy popyt na małe mieszkania i domy oznacza wyższe ceny za mniejsze powierzchnie niż za nieruchomości o dużej powierzchni. Takie zachowanie nabywców na rynku charakteryzuje ujemna korelacja między ceną nieruchomości a jej po-

wierzchnią, natomiast w kryzysie zależność ta powinna być silniejsza niż w okresie koniunktury, zwłaszcza w odniesieniu do dużych mieszkań i domów.

Zaproponowanie norm dla polskiego rynku mieszkaniowego napotyka trudności związane z pozyskaniem właściwych informacji o cenach i cechach sprzedawanych nieruchomości, ale przede wszystkim wynikają one z cech samego rynku nieruchomości, który jest niejednorodny i niejednorodny. Stąd raczej rozkłady zmiennych charakteryzujących omawiany rynek, w tym ich kształty, mogą być normą oceny danego zjawiska albo nawiązywać do teorii ekonomii i zachowania podmiotów rynkowych adoptowanych z innych subrynków niż rynek nieruchomości. Dla polskiego rynku normy mogą być przyjęte z rynków zagranicznych, będących na wyższym poziomie rozwoju lub dłużej badanych i oferujących większy materiał porównawczy [Forys, 2013, s. 85–100].

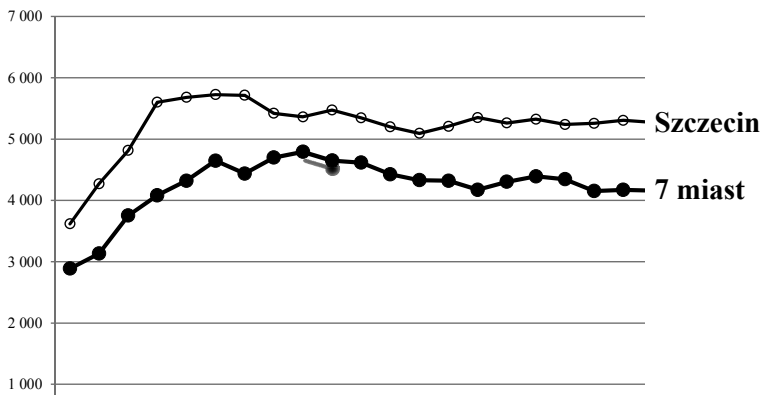
2. Analiza transakcji mieszkaniowych na szczecińskim rynku

Normą dla rynków lokalnych mogą być tendencje globalne, w szczególności krajowe. Na rysunku 1 przedstawiono średnie jednostkowe ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie oraz w siedmiu miastach Polski (Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Szczecin, Wrocław) z pominięciem Warszawy, w której ceny mieszkań znacznie odbiegają od cen w pozostałych miastach. Tendencja zmian cen mieszkań w siedmiu wymienianych miastach może być traktowana jako norma dla całego rynku mieszkaniowego.

Zakres rozbieżności średnich cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Szczecinie oraz w siedmiu największych miastach Polski bez Warszawy był zmienny w czasie (rysunek 2). Średnie kwartalne ceny mieszkań najbardziej różniły się w okresie hossy na rynku nieruchomości, czyli od czwartego kwartału 2006 roku do pierwszego kwartału 2008 roku, osiągając poziom 1519 zł/m². Druga połowa 2008 roku charakteryzowała się spadkiem cen na rynku nieruchomości w całym kraju w wyniku kryzysu. Nastąpiło wówczas wyrównanie cen transakcyjnych sprzedawanych mieszkań, co potwierdza najniższy poziom różnicy analizowanych cen, aż do końca 2009 roku. Na zmniejszenie dysproporcji cen mieszkań wpłynął również mechanizm wspierania państwa w nabywaniu przez rodziny pierwszego mieszkania - program „Rodzina na swoim” [Batóg, Forys, 2013, s. 36–50]. W latach 2010–2013 średnie kwartalne ceny transakcyjne sprzedaży mieszkań w Szczecinie różniły się o 800–1200 zł/m² od cen w siedmiu wybranych miastach Polski.

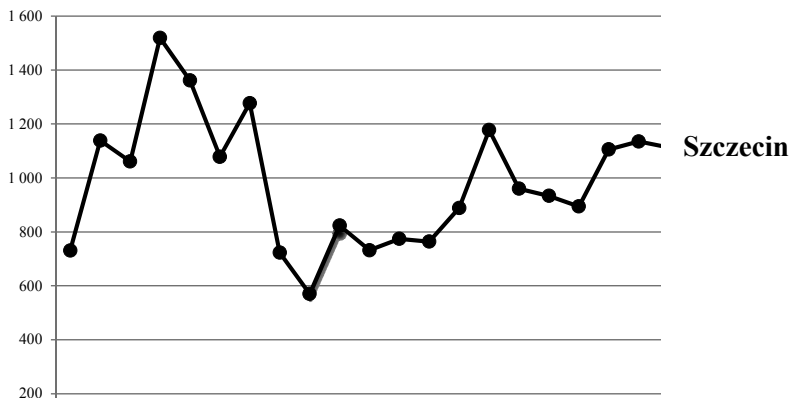
Stąd raczej rozkłady zmiennych charakteryzujących omawiany rynek, w tym ich kształty, mogą być normą oceny danego zjawiska albo nawiązywać do teorii ekonomii i zachowania podmiotów rynkowycha adoptowanych z innych subrynków niż rynek nieruchomości. Dla polskiego rynku normy mogą być przyjęte z rynków zagranicznych, będących na wyższym poziomie rozwoju lub dłużej badanych i oferujących większy materiał porównawczy.

Rysunek 1. Dynamika średnich cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym (zł/m²)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP [www.nbp.pl, 18.11.2013 r.].

Rysunek 2. Różnica średnich kwartalnych cen transakcyjnych sprzedaży mieszkań w Szczecinie oraz wybranych miastach Polski w latach 2006–2013 (zł/m²)



Źródło: jak w rys. 1.

Dla sprawdzenia, czy szczeciński rynek mieszkaniowy (kwartalne średnie ceny m² mieszkań w okresie kryzysu trzeci kw. 2008–czwarty kw. 2012) odbiega od wskazanej normy, można oszacować parametry modelu trendu dla rynku krajowego, które będą stanowiły punkt odniesienia dla oszacowanych parametrów modelu trendu wyznaczonego dla Szczecina. Oszacowane parametry modelu oraz podstawowe charakterystyki regresji dla badanych miast (norma) oraz Szczecina zamieszczono w tabeli 1. W rozważaniach nie uwzględniono wahań sezonowych.

Tabela 1. Oceny parametrów trendów cen transakcyjnych dla Szczecina oraz siedmiu wybranych miast

Wyszczególnienie	Ocena parametrów	Błąd standardowy	<i>t</i> -Stat	Wartość <i>p</i>	<i>R</i> ²	Błąd standardowy (zł/m ²)	Liczba obserwacji
7 miast bez Warszawy					0,636	142,147	20
Wyraz wolny	5 479,72	66,03	82,99	0,00			
Zmienna <i>t</i>	-30,89	5,51	-5,60	0,00			
Szczecin					0,915	90,928	20
Wyraz wolny	4 709,63	42,24	111,50	0,00			
Zmienna <i>t</i>	-49,12	3,53	-13,93	0,00			

Źródło: jak w rys. 1.

Oceny oszacowanych parametrów przy zmiennej *t*, wynoszące dla Szczecina -49,12, a dla 7 miast -30,89, wskazują, że oceniane zjawisko w Szczecinie kształtuje się z podobną malejącą tendencją ceny m² jak w siedmiu największych miastach Polski z wyjątkiem Warszawy. Przy jednakowym znaku oszacowanych parametrów (ujemne) można dodatkowo ocenić, czy różnica między poziomem ocen tych parametrów jest statystycznie istotna. Przyjmując za β_1 parametr założony w hipotezie zerowej, wskazujący na brak różnicy między oszacowanymi parametrami przy zmiennej *t* w modelach dla Szczecina i siedmiu miast Polski, można testować hipotezę $H_0: \beta_1 = 0$ oraz hipotezę alternatywną $H_1: \beta_1 \neq 0$. W tym celu można skorzystać ze statystyki w postaci [Aczel, 2006, s. 486]:

$$t_{n-2} = \frac{b_1 - \beta_1}{S(b_1)},$$

gdzie:

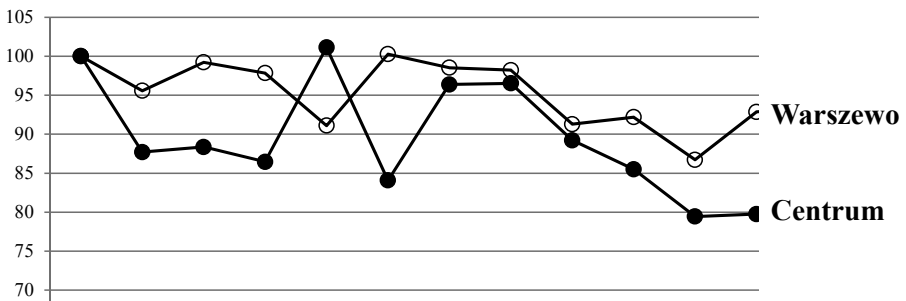
b_1 – ocena MNK współczynnika kierunkowego linii regresji,

$S(b_1)$ – ocena standardowego błędu estymatora b_1 modelu regresji dla różnic średnich kwartalnych cen transakcyjnych Szczecina oraz siedmiu miast Polski.

Z tablic standaryzowanego rozkładu normalnego przy $n - 2 = 18$ stopni swobody i założonym poziomie istotności wartość sprawdzianu $t_{n-2} = 3,23$ leży w obszarze odrzucenia hipotezy zerowej na korzyść hipotezy alternatywnej.

Analizując szczegółowo lokalny rynek mieszkaniowy w Szczecinie, można zauważyć podobne tendencje w poszczególnych dzielnicach, w których parametr oszacowany przy zmiennej czasowej w modelu trendu liniowego w ujęciu kwartalnym wskazuje na wartości ujemne. Zauważalne są jednak różnice, które wynikają z tempa zmian cen jednostkowych i poziomu spadku w stosunku do okresu bazowego. Na rysunku 3 przedstawiono indeksy o podstawie stałej średnich jednostkowych cen transakcyjnych mieszkań w dzielnicach Centrum i Warszewo w Szczecinie (I kwartał 2009 = 100).

Rysunek 3. Indeksy o podstawie stałej średnich jednostkowych cen transakcyjnych mieszkań w dzielnicach Centrum i Warszewo w Szczecinie (I kwartał 2009 = 100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie aktów notarialnych.

Dla zilustrowania omawianych tendencji wybrano dzielnice, w których zawarto najwięcej umów sprzedaży mieszkań oraz te, które charakteryzowały się specyficzną lokalizacją w mieście oraz zasobami mieszkaniowymi. Warszewo jest dzielnicą, w której zawarto najwięcej transakcji lokalami mieszkalnymi, a jednocześnie rozbudowuje się intensywnie. Spadki cen jednostkowych mieszkań w stosunku do pierwszego kwartału 2009 roku więcej niż 20% (największy spadek nastąpił w czwartym

kwartale 2012 roku). Dzielnica Centrum stanowi ściśle centrum miasta, z zabudową wielorodzinną o zróżnicowanym wieku budynków, ale i tu lokalizacja spowodowała, że największy spadek jednostkowych cen transakcyjnych mieszkań w stosunku do pierwszego kwartału 2009 roku odnotowano w czwartym kwartale 2012 roku. W tabeli 2 zamieszczono oszacowane parametry modelu oraz podstawowe charakterystyki regresji dla omawianych dzielnic Szczecina. W rozważaniach nie uwzględniono wahań sezonowych.

Tabela 2. Oceny parametrów trendów jednostkowych cen transakcyjnych dla wybranych dzielnic Szczecina

Wyszczególnienie	Ocena parametrów	Błąd standardowy	<i>t</i> -Stat	Wartość <i>p</i>	<i>R</i> ²	Błąd standardowy (zł/m ²)	Liczba obserwacji
Centrum					0,552	5,975	16
Wyraz wolny	97,75	3,13	31,20	0,00			
Zmienna <i>t</i>	-1,35	0,32	-4,15	0,00			
Warszewo					0,379	4,219	16
Wyraz wolny	100	2,21	45,20	0,00			
Zmienna <i>t</i>	-0,67	0,23	-2,92	0,00			

Źródło: opracowanie własne na podstawie aktów notarialnych.

Oceny oszacowanych parametrów przy zmiennej *t*, wynoszące dla dzielnicy Centrum -1,35, a dla dzielnicy Warszewo -0,67, wskazują, że oceniane zjawisko w analizowanych dzielnicach Szczecina kształtuje się z podobną malejącą tendencją ceny m².

Transakcje mieszkaniami w latach 2009–2012 tworzyły w Szczecinie dominującą grupę wśród transakcji nieruchomościami lokalowymi (87,9% ogółu transakcji lokalami w badanym okresie), z czego 37,5% transakcji stanowiły lokale o statusie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Dzielnicą, w której zawarto najwięcej transakcji w latach 2009–2012, było Warszewo (8,7% wszystkich transakcji mieszkaniowych) oraz Niebuszewo-Bolinko (7,4%). Sumując transakcje w tych dzielnicach oraz w dzielnicy Gumieńce, Centrum, Pomorzany, Pogodno, Śródmieście Północ, Świerczewo i Niebuszewo, można stwierdzić, że stanowią one 53,8% wszystkich transakcji mieszkaniowych w Szczecinie (pozostałe 46,2% przypada na 28 innych dzielnic miasta).

3. Obroty i ceny gruntów zabudowanych i niezabudowanych w Szczecinie

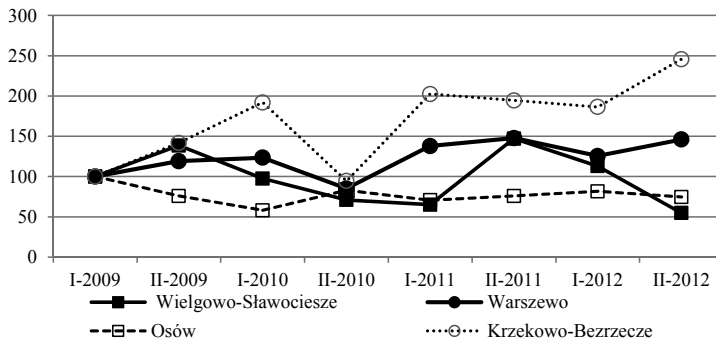
W analizowanych trzech latach na terenie Szczecina zawarto 885 transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych, z czego 77,2% transakcji po stronie kupujących zawierały osoby fizyczne, a pozostałe 22,8% podmioty gospodarcze, spółdzielnie, w tym również gmina Szczecin (2,6% nabywanych nieruchomości). Spośród sprzedawanych gruntów dominowały grunty z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową wskazaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nieliczne dotyczyły zabudowy przemysłowej i komercyjnej. W lewobrzeżnej części miasta zawarto 60,2% spośród wszystkich transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych, w prawobrzeżnej – 39,8%. Na aktywność Lewobrzeża wpłynęły przede wszystkim transakcje sprzedaży zawierane w dzielnicach: Warszewo (12,12% wszystkich transakcji), Krzekowo-Bezrzecze (12%) oraz Osów (9,9%). Są to dzielnice rozwojowe Szczecina z uwagi na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz niskie wielorodzinne. Na Prawobrzeżu Szczecina najwięcej transakcji sprzedaży gruntów w latach objętych badaniem zawarto w dzielnicy Wielgowo-Sławocieszce (11,6% ogółu transakcji).

Popularność wyróżnionych czterech dzielnic Szczecina nie słabnie, mimo dekonjunktury na rynku nieruchomości, co potwierdzają wysokie i utrzymujące się w czasie ceny gruntów (rysunek 4). W dzielnicy Wielgowo-Sławocieszce (Prawobrzeże) wzrost średniej jednostkowej ceny transakcyjnej w stosunku do pierwszego półrocza 2009 roku (pierwszy rok kryzysu na rynku nieruchomości w Polsce) zanotowano w drugim półroczu 2009 roku (o 38%). W kolejnych latach następował spadek cen, a kolejny wzrost odnotowano w drugim półroczu 2011 roku (47% w stosunku do pierwszego półrocza 2009 roku). Ostatecznie na koniec 2012 roku jednostkowe ceny transakcyjne w tej dzielnicy były niższe niż na początku 2009 roku. W dzielnicy Osów omawiane ceny przez cały badany okres były niższe niż na początku kryzysu na rynku nieruchomości, nawet o ponad 40% (w pierwszym półroczu 2010 roku). Ceny w tej dzielnicy wykazywały tendencję, której należałoby oczekiwać w okresie dekonjunktury i nadpodaży na rynku nieruchomości.

W pozostałych dwóch dzielnicach (Krzekowo-Bezrzecze oraz Warszewo) przeciętne jednostkowe ceny gruntów niezabudowanych zanotowały wyraźny, aczkolwiek niezbyt niewielki spadek (Warszewo 15%, Krzekowo-Bezrzecze 6%) w stosunku do pierwszego kwartału 2009 roku tylko w drugim kwartale 2010 roku. W obu

przypadkach drugie półrocze 2012 roku charakteryzuje się wzrostem przeciętnej ceny jednostkowej gruntu w stosunku do początku kryzysu na rynku nieruchomości, a w całym analizowanym okresie tendencja zmian cen odbiegała od typowych tendencji spadkowych cen w okresie dekonjunktury. W obu dzielnicach inwestycja w grunt przed początkiem kryzysu nie przyniosła straty ich właścicielom.

Rysunek 4. Indeksy jednopodstawowe średnich jednostkowych cen transakcyjnych sprzedaży gruntów niezabudowanych w wybranych dzielnicach Szczecina (I półrocze 2009 = 100)



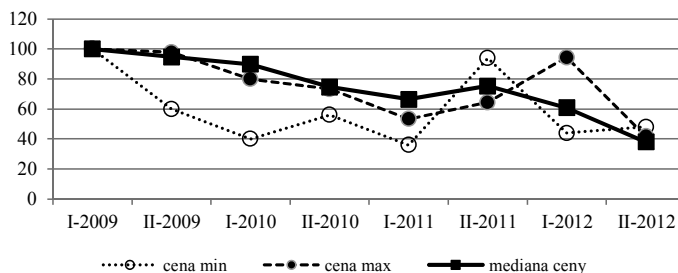
Źródło: opracowanie własne na podstawie aktów notarialnych.

W latach 2009–2012 nieruchomości zabudowane były częściej sprzedawane niż nieruchomości gruntowe niezabudowane (o 12,8% więcej). Dominowały sprzedaże domów jednorodzinnych (66,8% wszystkich transakcji sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi) oraz garaży (11,9%). Pozostałe rodzaje stanowiły 20,4% sprzedanych nieruchomości (usługowo-handlowe – 5,5%, magazynowe – 2,3%, produkcyjne – 2,3%, biurowe – 1,6%, pozostałe – 8,7%). Duży udział domów jednorodzinnych w obrocie jest zjawiskiem typowym zarówno w kryzysie jak i w okresie hossy na rynku nieruchomości. Podobnie duży obrót garażami, które nabywane są niezależnie od cyklu koniunkturalnego, zwłaszcza przy stale niezaspokojonym popycie wynikającym z dynamicznego przyrostu użytkowanych samochodów oraz ograniczonej liczby miejsc parkingowych w mieście i kosztami parkowania. Również znaczny odsetek nieruchomości zabudowanych produkcyjnych w czasie dekonjunktury gospodarczej, w okresie upadłości przedsiębiorstw jest zjawiskiem nieodbiegającym od normy.

Wśród domów jednorodzinnych najczęściej sprzedawano domy wolnostojące (54,4%) oraz w zabudowie bliźniaczej (19,5%). Nieruchomości zabudowane domami jednorodzinными były w obrocie najczęściej w dzielnicach: Gumieńce (14,1%), Warszewo (10,2%), Pogodno (9,9%), Osów (9,3%) i Krzekowo-Bezrzecze (9,2%). Z wyjątkiem dzielnicy Pogodno i Osów, pozostałe trzy są terenem intensywnie prowadzonych inwestycji budowlanych. Na Prawobrzeżu Szczecina najwięcej transakcji sprzedaży domów zawarto w dzielnicy Dąbie (7%). W sumie w pięciu wskazanych dzielnicach lewobrzeżnych miasta zawarto 52,7% wszystkich transakcji. Stąd tendencje w tych dzielnicach mogą być obrazem obrotu domami na szczecińskim rynku.

Na rysunku 5 zaprezentowano indeksy o podstawie stałej cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych domami w dzielnicach o największym udziale w obrocie domami w Szczecinie (Gumieńce, Warszewo, Pogodno, Osów, Krzekowo-Bezrzecze). W analizowanych dzielnicach liczba transakcji zmalała o 52% w pierwszym półroczu 2010 roku oraz o 72% w pierwszym półroczu 2011 roku w stosunku do pierwszego półroczu 2009 roku. Niewielki wzrost aktywności kupujących na tym rynku można było zaobserwować w pierwszych półroczach 2010 roku oraz 2011 roku. W tych dwóch okresach wzrosła również minimalna cena sprzedawanych domów, ale w stosunku do okresu bazowego nadal pozostawała na niższym poziomie. Największą zmianę tendencji spadkowej cen maksymalnych w porównaniu z okresem wyjściowym zanotowano w 2011 roku, ale już w drugiej połowie 2012 roku tendencja odwróciła się ponownie.

Rysunek 5. Indeksy jednopodstawowe cen transakcyjnych sprzedaży domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej w wybranych dzielnicach Szczecina (I półrocze 2009 = 100)



Źródło: pracowanie własne na podstawie aktów notarialnych.

Na podstawie mediany cen domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej w dzielnicach, w których obrót nimi stanowi ponad połowę transakcji rynkowych w Szczecinie, można stwierdzić trend spadkowy cen z poziomu 835 tys. zł w pierwszym półroczu 2009 roku do 317,5 tys. zł w drugim półroczu 2012 roku. Utrzymywanie się cen domów wolnostojących poniżej cen sprzed kryzysu na rynku nieruchomości jest prawidłowością charakteryzującą ten segment rynku, co wynika przede wszystkim z wysokich nakładów finansowych, jakie należy ponieść na zakup domu w obrębie miasta, wyższych niż na zakup mieszkania. Wzrost liczby transakcji domami jednorodzinными w zabudowie wolnostojącej w analizowanych dzielnicach jest silnie dodatnio skorelowany z maksymalną ceną (współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynosi 0,73) oraz dodatnio skorelowany z medianą ceny (współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynosi 0,45), co wynika z cech tego segmentu rynku. Sprzedający ograniczają podaż domów, gdy spadają ceny, a wystawiają je na sprzedaż, gdy ceny rosną.

Podsumowanie

Tendencje na szczecińskim rynku nieruchomości, a w efekcie jego stan w latach kryzysu gospodarczego, w zasadniczych elementach nie odbiegają od zmian zachodzących na rynkach innych miast w Polsce. Jednak rozważania prowadzone na mniejszą skalę – na poziomie dzielnicy czy osiedla – wskazują na odmienne tendencje, zwłaszcza na terenach atrakcyjnych w ocenie mieszkańców miasta. Są w Szczecinie dzielnice, w których zarówno mieszkania, jak i grunty niezabudowane nie straciły na wartości w okresie trzech lat kryzysu, a nawet wzrosły. Ceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными wolnostojącymi w dzielnicach, w których obrót był najczęstszy w całym okresie dekonjunktury na rynku nieruchomości, były poniżej cen z okresu bazowego (pierwszy kwartał 2009 roku). Lokale mieszkalne znalazły się w dzielnicach miasta, w których spadki cen w stosunku do początku kryzysu na rynku nieruchomości nie były tak duże, jak wskazywałaby na to ogólna tendencja w mieście.

Poczynione spostrzeżenia potwierdzają lokalny charakter rynku nieruchomości oraz są przesłanką do analiz na wspomnianym poziomie i ostrożnego uogólniania wniosków dla większych obszarów, i odwrotnie.

Literatura

- Aczel A.D. (2006), *Statystyka w zarządzaniu*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Batóg B., Foryś I. (2013), *Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania wpływu cech mieszkań na cenę rynkową kwalifikującą je do finansowania w programie „Rodzina na swoim”*, „Wiadomości Statystyczne” nr 5 (624).
- Henzel H. (2007), *Rola pośrednika na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
- Hozer J. (1993), *Mikroekonometria. Analizy, diagnozy, prognozy*, PWE, Warszawa.
- Hozer J., Zawadzki J. (1990), *Zmienna czasowa i jej rola w badaniach ekonometrycznych*, PWN, Warszawa.
- Foryś I. (2011), *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
- Foryś I. (2013), *Stan i perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego*, w: *Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast*, red. M. Bryx, CeDeWu, Warszawa.
- Kałkowski L. (2007), *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Wawrzyniak K. (1997), *Diagnostyczna funkcja modeli ekonometrycznych*, w: *Ekonometria*, red. J. Hozer, Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.

SZCZECIN REAL ESTATE MARKET DURING THE ECONOMIC DOWN TURN

Abstract

The article presents the situation in the real estate market in Szczecin since 2009, during the economic downturn, which is closely connected with downturn in the real estate market. Based on contracts of sale properties were diagnosis of phenomena in this market, which is preceded by a statistical analysis of the variables of sale housing, land and property in the years 2009–2012. The study used data from the notarial acts of sale transactions on the market in Szczecin.

Translated by Iwona Foryś

Keywords: real estate market, business cycle, standard on real estate market.

Kod JEL: R31, R52.