

STUDIA I PRACE
WYDZIAŁU NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA NR 2

IWONA FORYŚ

Uniwersytet Szczeciński

DON PASEK

Chicago Association of REALTORS

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
W POLSKICH DZIELNICACH CHICAGO**

Wstęp

Chicago to jedna z największych aglomeracji na świecie, w której od lat osiedlali się polscy emigranci. Dla wielu z nich pierwszym miejscem zamieszkania są dzielnice miasta potocznie określane „polskimi”, w których ludność pochodzenia polskiego stanowi ponad połowę mieszkańców, a ceny nieruchomości pozwalały na zakup pierwszego własnego mieszkania lub domu już po kilku latach pobytu na emigracji. Uzyskanie obywatelstwa, stabilizacja zawodowa oraz materialna, powiększanie rodziny to powody przenoszenia się polskich gospodarstw domowych do innych dzielnic, ocenianych przez wielu jako miejsca o wyższym statusie społecznym. Niektórzy z nich decydują się wówczas na pozostawienie własności nieruchomości w „polskich” dzielnicach, mimo że ich potencjał nie był na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku i wcześniej dostrzegany przez inwestorów.

Przedstawione w artykule rozważania dotyczą analizy zmiany „jakościowej” wspomnianych dzielnic Chicago, które miały istotny wpływ na lokalny rynek nieruchomości mieszkalnych. Analiza pozwoli się również zastanowić, czy pozostawienie mieszkania w „polskiej” dzielnicy i czerpanie z niego korzyści w postaci czynszu najmu było właściwą decyzją inwestycyjną.

1. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkalnych w Chicago na tle kraju

Chicago to miasto ulokowane nad brzegiem jeziora Michigan w stanie Illinois w północno-wschodniej części Stanów Zjednoczonych. Jest trzecim miastem w USA pod względem liczby mieszkańców, ale często stawiane na pierwszym miejscu z uwagi na wiele innych czynników gospodarczych. W Chicago mieści się największa giełda surowców rolniczych w Stanach Zjednoczonych (Chicago Board of Trade), która handluje również produktami zagranicznymi. Po połączeniu w 2007 roku z giełdą Chicago Mercantile Exchange stanie się drugą na świecie giełdą w kontraktach pasywnych. Ruch towarowy wspomaga najruchliwsze na świecie lotnisko międzynarodowe O'Hare, które przyjmuje ponad 300 mln pasażerów rocznie. Ponadto, w Chicago znajdują się główne siedziby kilkunastu firm z „Fortune 500”, między innymi Boeing, Abbot Laboratories, Illinois Tool Works, Motorola. Jest to ważne miasto dla usług prawniczych, lekarskich i sektora nieruchomości. Właśnie dlatego znajdują się tu narodowe stowarzyszenia lekarzy (American Medical Association) oraz adwokatów i prawników (American Bar Association, American Bar Association), również pośredników (National Association of REALTORS).

Potencjał handlowo-usługowy miasta ma odbicie na rynku nieruchomości. Stabilność gospodarcza sprawia, że nieruchomości w Chicago na ogół utrzymują swoją wartość nawet przy zmianach w klimacie gospodarczym. Z punktu widzenia rynku nieruchomości mieszkaniowych aglomeracja plasuje się w grupie miast o przeciętnych wartościach na rynku nieruchomości, odbiegając od średnich dla USA i przeciętnych dla stanu Illinois (zobacz tabelę 1).

W latach przeciętna wartość rynkowa mieszkania w USA wzrosła o 8, 3 i 11%, a w stanie Illinois 9, 5 i 10%, natomiast w Chicago 15 i 28% (w latach 2002–2004), czyli były kilkakrotnie wyższe niż w kraju i najbliższej okolicy. W Chicago spadały koszty utrzymania mieszkań w relacji do wartości mieszkań, co skłania inwestorów do lokowania środków w tym segmencie nieruchomości. Jednak udział rocznego czynszu w wartości mieszkania w Chicago (spadek o 1,5%) oznacza, że jego wzrost nie nadążał za wzrostem wartości mieszkań, a tym samym rynek mieszkań nie gwarantował w 2005 roku tak wysokich stóp zwrotu, jak w 2002 roku. Ocena rynku mieszkaniowego w Chicago przez porównanie wskaźników przeciętnych liczonych dla całego miasta nie oznacza, że po-

Tabela 1

Dynamika zmian na rynku nieruchomości mieszkalnych w Chicago na tle stanu Illinois i kraju w latach 2002–2005

	2002	2003	2004	2005
Udział rocznego czynszu najmu w wartości rynkowej mieszkania (%)				
USA	5,74	5,53	5,50	5,22
Illinois	5,42	5,22	4,99	4,79
Chicago	5,45	5,04	3,87	bd
Udział rocznych kosztów utrzymania mieszkania zajmowanego przez właściciela w wartości rynkowej mieszkania (%)				
USA	10,24	9,81	9,61	9,28
Illinois	10,46	10,02	9,80	9,49
Chicago	10,28	9,50	8,26	bd
Mediana wartości rynkowej mieszkania zajmowanego przez właściciela (USD)				
USA	136 929	147 275	151 366	167 500
Illinois	147 353	160 551	167 711	183 900
Chicago	154 187	176 675	225 247	bd

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.

szczególne dzielnice miasta nie wykazują dokładnie takich samych tendencji. Ponieważ rynek ten jest zamknięty, kapitał przenosi się z dzielnicy do dzielnicy i w ciągu kilkunastu lat, ceny w poszczególnych dzielnicach wykazywały duże wahania. Powstające różnice były zyskiem kapitałowym inwestorów lokujących kapitał na rynku nieruchomości mieszkalnych.

2. Analiza i diagnoza rynku nieruchomości mieszkalnych w polskich dzielnicach Chicago w latach 1990–2000

Dzielnice określane w Chicago jako „polskie” tworzą strefę śródmiejską miasta. Jest to obszar pokrywający się z podziałem administracyjnym miasta (tzw. Community Area, w skrócie CA, numerowane w mieście od 1 do 77), obejmujący:

- a) CA 17 Dunning (ograniczona ulicami Irving Park, Belmont Av., Cumberland Av., Austin Av.);
- b) CA 19 Belmont Craigin (ograniczona ulicami Belmont Av., Armitage Av, Kenton Av., Nashville Av.);

c) CA 21 Avondale (ograniczona ulicami Addison St, Diversey Av., Pula-ski Rd, Western Av.).

Lokalizacja dzielnic w obrębie miasta, mierzona przeciętnym czasem do-jazdu do pracy jej mieszkańców, jest zbliżona. W roku 1990 czas dojazdu wy-nosił około 30 minut i w ciągu dziesięciu lat wzrósł od trzech do sześciu minut. Jest to czas uznawany w Chicago za jeden z niższych, świadczących o dobrej lo-kalizacji pod tym względem.

Dzielnice Dunning Avondale i Belmont-Cragin od ponad 100 lat są osied-lami polskimi w granicach miasta Chicago. Znajdują się tam niektóre z najważ-niejszych kościołów polskich: pod wezwaniem św. Stanisława, św. Jakuba, św. Władysława oraz bazylika pod wezwaniem św. Jacka. Liczny udział Polonii w życiu kościoła zadecydował o osiedleniu w ich pobliżu. Z tego właśnie powo-du dwie ulice: Milwaukee Av. i Belmont Av. (jedne z głównych ulic dzielnic Dunning, Avondale i Belmont-Cragin) są najliczniej zamieszkałe przez Polaków. Mimo że w ostatnich latach większość Polaków przesiedliła się na przedmieścia Chicago, to polskie firmy pozostały przy tych ulicach. Szczególnie dużo jest ich przy skrzyżowaniu ulic Belmont Av. i Milwaukee Av. oraz Belmont Av. i Cen-tral Av. Często przyjeżdżają tu z przedmieść Polacy, aby zrobić zakupy lub sko-rzystać z usług, wykorzystując to, że w dzielnicach tych wszyscy mówią w języ-ku ojczystym, a obsługa jest w polskim stylu.

Determinantą potrzeb na rynku mieszkaniowym jest jednak sytuacja demo-graficzna, a przede wszystkim liczba i struktura gospodarstw domowych (rodzin) oraz ich zasoby finansowe na tle wydatków mieszkaniowych ponoszonych na zakup i utrzymanie czy najem mieszkań.

W tabeli 2 przedstawiono dane charakteryzujące sytuację społeczną i mieszkalną ludności w badanych dzielnicach. W ciągu dziesięciu lat ubiegłego wieku w dzielnicach tych wzrosła liczba ludności, przy czym w dzielnicy CA19 wzrost ten był największy, ponieważ w 1990 roku udział Polaków w ogólnej liczbie ludności miasta wynosił 2,04%, a 2000 roku – 2,7%. W pozostałych dwóch dzielnicach wzrosty te były prawie dwuprocentowe.

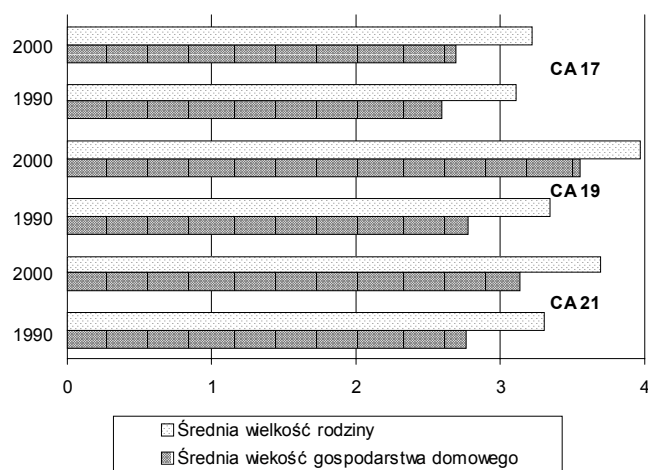
W lat 1990–2000 w analizowanych dzielnicach wzrosła średnia wielkość rodziny i gospodarstwa domowego, przy czym najmniejszy wzrost tych param-e-trów zanotowano w dzielnicy CA 17 (wzrost obu parametrów o 0,1), a dużo większy (blisko 0,4) w pozostałych dzielnicach.

Tabela 2

Dane charakteryzujące sytuację społeczną i mieszkalną ludności zamieszkującej analizowane dzielnice Chicago w latach 1990, 2000

Kryteria charakterystyki	CA 21		CA 19		CA 17	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000
Liczba mieszkańców (tys.)	35,58	43,08	56,79	78,14	36,96	42,16
Procent mieszkań zajętych przez właściciela	34,54	35,15	54,06	53,35	77,50	77,53
Procent mieszkań zajętych przez najemców	58,11	58,95	41,29	43,20	20,07	19,60
Procent pustostanów	7,35	5,90	4,65	3,45	2,43	2,87
Przeciętny czas dojazdu do pracy (min)	31	34	31	37	30	33
Pracujący powyżej 16 roku życia (tys.)	18,57	18,72	26,75	32,13	18,06	19,88
Niepracujący powyżej 16 roku życia (tys.)	8,68	1,83	2,23	2,53	1,04	1,04
Przeciętny roczny dochód na rodzinę (tys.USD)	38,20	38,38	45,12	45,94	53,92	56,79
Przeciętny roczny dochód na gospodarstwo domowe (tys. USD)	34,68	36,68	38,81	43,16	46,11	49,37
Liczba osób poniżej granicy ubóstwa	6166	7476	4735	8705	1645	2166
Liczba gospodarstw domowych poniżej granicy ubóstwa	1 043	1 471	869	1 636	322	393
Liczba rodzin z kobietą jako głową rodziny	575	632	312	834	115	148

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.



Rys. 1. Wielkość gospodarstw domowych i rodzin w latach 1990, 2000 w badanych dzielnicach Chicago

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.

Zróznicowanie przestrzenne wskaźników (średnia wielkość gospodarstwa domowego na rozstęp 2,6–3,56, a średnia wielkość rodziny – rozstęp 3,11–3,97) potwierdza dodatnią korelację między udziałem ludności kolorowej w liczbie mieszkańców dzielnicy a wielkością zarówno rodziny jak i gospodarstwa domowego, a także wzrostem ubóstwa tych gospodarstw domowych.

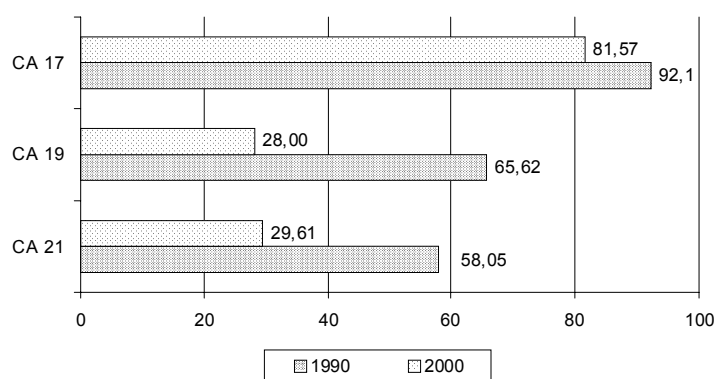
Dzielnica CA 17 charakteryzowała się w 1990 roku najwyższym z analizowanych obszarów odsetkiem ludności białej (92,1%), który po dziesięciu latach zmniejszył się do 81,6% w wyniku napływu około 6 tys. nowych mieszkańców. W pozostałych dzielnicach udział ludności białej w 1990 roku był na poziomie 60% (w dzielnicy CA 19 stanowił 65,62%, a w CA 21 58,05%) i spadł o połowę w ciągu jednej dekady, osiągając odpowiednio 28,00% w CA 19 i 29,61% w CA 21. Można się zastanowić, czy wzrost liczby ludności kolorowej wpłynął na dochody ludności i rynek mieszkaniowy. Pierwszym krokiem jest analiza ludności pracującej w danych dzielnicach, mierzona odsetkiem pracujących w populacji powyżej 16 roku życia¹. Najmniej korzystna relacja między pracującymi w tym wieku i niepracującymi była w 1990 roku w dzielnicy CA 21, gdzie na dwie osoby pracujące przypadła jedna osoba niepracująca. Parametr ten poprawił się w 2000 roku, gdyż niepracujący stanowili 10% zatrudnionych powyżej 16 roku życia. W dzielnicy CA 19 wskaźnik ten wyniósł 10% w 1990 roku i 8% w 2000 roku, natomiast w CA 17 odpowiednio 6% w 1990 roku i 5% w 2000 roku. Diagnoza sytuacji gospodarstw domowych na podstawie liczby osób niepracujących powyżej 16 roku życia nie byłaby pełna, gdyby nie rozważyć jednocześnie przeciętnych dochodów gospodarstw domowych (wysoki wskaźnik przy wysokich dochodach gospodarstwa domowego może oznaczać niepracujące kobiety zajmujące się domem, młodzież kształcąca się na poziomie wyższym, duży odsetek osób w wieku emerytalnym).

Przeciętny dochód liczony na gospodarstwo domowe (lub na rodzinę – zob. tabelę 2) wskazuje, że w dzielnicy CA 21 o wysokiej stopie bezrobocia był najniższy przeciętny roczny dochód na gospodarstwo domowe (34,68 tys. USD w 1990 roku, 36,68 tys. USD w 2000 roku), znacznie odbiegający od pozostałych dwóch dzielnic (w 2000 roku w CA 19 wyniósł 46,11 tys. USD, w CA 17 – ponad 49,37 tys. USD). Podobnie dynamika wzrostu dochodów gospodarstwa

¹ Przepisy pozwalają na zatrudnienie osób, które ukończyły 16 rok życia.

domowego była najniższa w CA 21 (6%), większa w CA 17 (7%) i bardzo wysoka w CA 19 (11%).

Niepokojący jest wysoki udział gospodarstw domowych o bardzo niskim statusie materialnym. Co piąte gospodarstwo domowe w rozważanych dzielnicach miało dochody poniżej granicy ubóstwa.



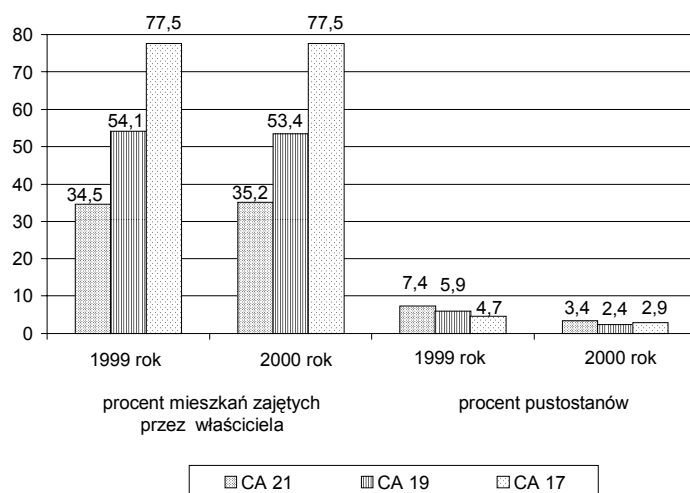
Rys. 2. Udział (%) białych mieszkańców w liczbie ludności Chicago w badanych dzielnicach w latach 1990, 2000

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.

W dzielnicy CA 19 statystyki wskazują na spadek czynników gospodarczych między latami 1990 a 2000. Należy dodać, że w tych samych latach przyjechało do Chicago wielu imigrantów z krajów latynoskich, czyli z państw Ameryki Południowej. Często nie mają oni wykształcenia i nie znają języka angielskiego, dlatego mają mniejsze możliwości uzyskania dobrze płatnej pracy. Osiedlili się w dzielnicach, w których do tej pory mieszkali polscy imigranci. Powodem były niskie koszty wynajęcia i kupna nieruchomości. Po latach okazało się, że Latynosi są grupą bardziej ruchliwą niż Polacy. Pod koniec lat 90. ubiegłego wieku zaczęli się przemieszczać na przedmieścia, opuszczając dzielnice miejskie blisko centrum Chicago. Nastąpiło to wtedy, gdy inwestorzy zaczęli remontować i rozbudowywać omawiane dzielnice.

Zainteresowanie daną dzielnicą i rosnące zaludnienie potwierdzają spadek poziomu pustostanów, liczonych jako procentowy udział mieszkań nie wynajętych i niezamieszkałych przez ich właścicieli w stosunku do ogółu mieszkań. Na rysunku 3 przedstawiono procentowy udział mieszkań zajmowanych przez ich

właścicieli w poszczególnych dzielnicach w 2000 roku na tle 1990 roku. W dzielnicy CA 17 udział ten był największy (77,5%) i nie zmienił się w ciągu analizowanych dziesięciu lat, co oznacza że duży napływ ludności do dzielnicy (wspomniane 6 tys.) miał duży wpływ na zmniejszenie wskaźnika pustostanów (z 4,7% w 1990 roku do 2,9% w 2000 roku). W pozostałych dwóch dzielnicach udział mieszkań zajmowanych przez właścicieli był mniejszy (odpowiednio 54,1% w 1990 roku w CA 19, 34,5% w CA 21 oraz 53,4% w CA 19 i 35,2% w CA 21 w 2000 roku). W dzielnicach tych o ponad połowę spadł wskaźnik pustostanów, co świadczy o wzroście zainteresowania daną dzielnicą, zwłaszcza że czynsze najmu nie rosły w tym okresie z taką dynamiką, jak rynkowa wartość mieszkań.



Rys. 3. Udział mieszkań zajętych przez właściciela i poziom pustostanów w badanych dzielnicach Chicago w latach 1990, 2000

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.

Przeciętna wartość mieszkania zajmowanego przez właściciela najbardziej wzrosła w dzielnicy CA 21 (najtańszej było w 1990 roku) i w 2000 roku wyniosła 151 tys. USD, przewyższając przeciętną wartość rynkową mieszkań w dzielnicy CA 19. W latach 1990–2000 w dzielnicy uznawanej za najdroższą wzrost był najniższy (17%), ale mimo to ceny utrzymały się na wysokim poziomie (zobacz tabelę 3). Zmiana cen (ich zakres) w ciągu dziesięciu lat świadczy o tym,

że rynek nieruchomości podlega wahaniom cyklicznym, a wzrosty cen nieruchomości w długiej perspektywie (kilkudziesięciu lat) na ograniczonych rynkach (w obrębie aglomeracji miejskich) nie tracą na wartości, jedynie zauważa się ich okresowe wahania². Inwestorzy lokują środki finansowe w dzielnicach o najniższych cenach i wykorzystują potencjał tkwiący w możliwościach wzrostu wartości tych nieruchomości w ciągu kilkunastu lat. Po osiągnięciu maksymalnych cen na danym, lokalnym rynku wycofują kapitał i przenoszą go do innej dzielnicy, w której ceny nieruchomości są niższe.

Tabela 3

Charakterystyka rynku mieszkaniowego w „polskich dzielnicach” w Chicago w latach 1990 i 2000

Kryteria charakterystyki	Rok	CA 21	CA 19	CA 17
Przeciętna wartość mieszkania zajmowanego przez właściciela (tys. USD)	1990	104,1	118,4	139,7
	2000	151,0	147,3	163,8
Przeciętna wartość najmu (USD/miesiąc)	1990	550	595	679
	2000	606	621	701
Procentowa zmiana wartości mieszkania (1990 = 100)	2000	45	24	17
Procentowa zmiana wartości najmu mieszkania (1990 = 100)	2000	10	4	3
Stopa zwrotu z najmu R (%)	1990	6,3	6,0	5,8
	2000	4,8	5,1	5,1
Współczynnik kapitalizacji $1/R$	1990	15,78	16,58	17,14
	2000	20,77	19,76	19,47
Wartość mieszkania w stosunku do dochodu rocznego na rodzinę	1990	2,73	2,62	2,59
	2000	3,93	3,21	2,88

Źródło: opracowanie własne na podstawie U.S. Census Bureau.

Dla inwestora oczekującego zysków z kapitału zaangażowanego w nieruchomości mieszkalne (zarówno z przeznaczeniem na wynajem jak i w celu odsprzedaży mieszkania wykorzystywanego na własne cele) istotny jest współczynnik kapitalizacji ($1/R$), wyznaczany jako odwrotność stopy zwrotu z najmu, czyli relacji rocznych dochodów z czynszu najmu do wartości rynkowej mieszkania. Spadek stopy zwrotu, a tym samym wzrost współczynnika kapitalizacji, oznacza, że zwrot zaangażowanych środków następuje po wielu latach (koniecz-

² Zob. [1].

ny jest bowiem dłuższy okres pobierania czynszu dla zrównoważenia kapitału zaangażowanego w zakup nieruchomości). Wzrost współczynnika kapitalizacji w 2000 roku we wszystkich analizowanych dzielnicach był wynikiem wzrostu wartości nieruchomości w większym stopniu niż czynszu najmu.

Porównując wartość rynkową mieszkania z rocznym dochodem na rodzinę, można stwierdzić, że wzrost wartości mieszkań był wyższy niż dochodów zamieszkujących je rodzin. Na zakup mieszkania w dzielnicy CA 21 w 2000 roku należało przeznaczyć czteroletnie dochody przeciętnej rodziny a w 1990 roku wystarczyło 2,73 dochodów rocznych. Im „zamożniejsza” dzielnica, czyli o wyższych przeciętnych dochodach, tym szybciej za te dochody można nabyć mieszkanie na rynku (na przykład w dzielnicy CA 17).

Wnioski

Z przedstawionych rozważań wynika, że w ciągu dziesięciu lat nastąpił wzrost wartości rynkowej mieszkań w analizowanych dzielnicach, przy czym najmniejszy przyrost zanotowano w dzielnicy postrzeganej jako bardzo atrakcyjna (17%), a największy w dzielnicy najmniej atrakcyjnej (45%). Zmiana ta nastąpiła z kilku przyczyn, nie tylko związanych ogólnym cyklem na rynku nieruchomości lub w gospodarce. Na lokalne wahania cen nieruchomości mieszkalnych duży wpływ miały czynniki społeczne, w tym demograficzne, i sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych zamieszkujących analizowane dzielnice. Zyski z najmu i zyski kapitałowe po dziesięciu latach czerpania korzyści z własności mieszkań w omawianych dzielnicach skłaniał do pozostawienia takiej inwestycji w portfelu.

Literatura

1. Piński A.: *Dom na bańce*. „Wprost” 2006, nr 39.
2. Richard D.G.: *Real estate rainmaker*. John Wiley & Sons, Inc., USA 2000.
3. www.censusbureau.

**THE REAL ESTATE MARKET
IN THE „POLISH” NEIGHBORHOODS OF CHICAGO**

Summary

For many Polish immigrants, Chicago is the first place of residence in the USA, frequently in a „Polish” neighborhood. Over half of the population of these neighborhoods is of Polish heritage, and the price of real estate allows emigrants to purchase a home after only a few years abroad. The process of moving to a neighborhood of higher social status did not always correlate with the sale of real estate in the „Polish” neighborhood, even though investors did not realize the potential of properties in these neighborhoods at the beginning of the 1990s.

This article considers an analysis of the changes in the quality of life in certain neighborhoods of Chicago, which had a definite effect on the local real estate market. The analysis also allowed a deduction, whether staying in the „Polish” neighborhood and capitalizing on its advantages was a good investment decision.

Translated by Don Pasek