

STUDIA I PRACE
WYDZIAŁU NAUK EKONOMICZNYCH I ZARZĄDZANIA NR 2

ANNA GDAKOWICZ
Uniwersytet Szczeciński

ANALIZA PODAŻY NA RYNKU WTÓRNYM
LOKALI MIESZKALNYCH W SZCZECINIE

Wstęp

W ekonomii podaż jest definiowana jako założona relacja między ilością dobra, którą producenci są skłonni oferować w danym czasie, a ceną, z założeniem, że inne zjawiska na rynku nie ulegną zmianie¹. Na rynku nieruchomości natomiast podaż można określić jako „liczbę towarów (nieruchomości) zaoferowanych do sprzedaży w danym czasie po określonej cenie”². Należy jednak zwrócić uwagę, że podaż na rynku nieruchomości charakteryzuje się powolną reakcją na zmianę cen. Wzrost podaży jest związany z uruchomieniem procesu inwestycyjnego (począwszy od fazy programowania, aż po realizację), co zwykle trwa około dwóch–trzech lat.

Przez podaż nieruchomości mieszkalnych należy rozumieć cały zasób i wolne do zagospodarowania lokale mieszkalne. Zmiany podaży są zatem uzależnione od trzech elementów: istniejących zasobów, przewidywanych ubytków zasobów (rozbiórki), przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych.

A. Pawlikowska-Piechotka³ stwierdziła, że obrót pierwotny dotyczy tych wszystkich nieruchomości, które w wyniku czynności prawnych uzyskały status nieruchomości mogących być przedmiotem obrotu. Obrót wtórny rozpoczyna się wtedy, gdy pierwotny nabywca zaoferuje ją do sprzedaży na rynku.

¹ Zob. [3], s. 53.

² [4], s. 40.

³ Zob. [5], s. 70.

1. Zasoby mieszkaniowe

W roku 2004 w Szczecinie było 153,5 tys. mieszkań. W porównaniu z 1985 rokiem ich liczba wzrosła o 36 tys., czyli 30%. W latach 1985–2004 przybywało średnio 1,5% mieszkań rocznie. W roku 1998 prawie połowa zasobów mieszkaniowych Szczecina była własnością spółdzielni mieszkaniowych. Duży udział w rynku mieszkań miała również gmina i osoby indywidualne – po 25%. Sytuacja uległa zmianie w 2004 roku. Nadal największym podmiotem działającym na rynku mieszkań były spółdzielnie mieszkaniowe, ale na drugą pozycję wysunęły się osoby fizyczne – w ich posiadaniu była 1/3 zasobu mieszkaniowego w Szczecinie. Zmniejszyła się liczba mieszkań komunalnych i zakładów pracy. Zasób mieszkań nowych podmiotów – towarzystw budownictwa społecznego, budujących mieszkania o obniżonych czynszach na wynajem stanowił w 2004 roku 2% (TBS-y pierwsze mieszkania oddały do użytku w 1999 roku).

W roku 2004 na 1000 mieszkańców przypadało 372,7 mieszkania. W porównaniu z 1985 rokiem przybyło 73 mieszkania na 1000 ludności (24%). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Szczecinie wynosiła w 2004 roku 59,9 m². Dwadzieścia lat wcześniej (gdy przeważały mieszkania spółdzielcze) przeciętne mieszkanie było mniejsze o prawie 7 m². W roku 2004 w porównaniu z 1985 rokiem zwiększyła się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę z 16,6 do 22,3 m², co stanowiło 34-procentowy wzrost. W ostatnim dwudziestoleciu na osobę przypadało o prawie 6 m² więcej powierzchni użytkowej mieszkania. W roku 2004 w mieszkaniu przeciętnie mieszkało 2,7 osoby, a dwadzieścia lat wcześniej – ponad 3 osoby. Wskaźnik ten wzrósł o 16%.

Szczecin jest podzielony na 35 osiedli, z których 10 leży w prawobrzeżnej części miasta. Jest to miasto, w którym można wyróżnić dwa centra: jedno w obrębie Lewobrzeża, drugie – na Prawobrzeżu. Wokół tych dwóch centrów rozlokowane są osiedla. Taki układ miasta ma wpływ na kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych, w tym na układ przestrzenny własności lokali i rodzaj zabudowy, a zwłaszcza ceny.

W roku 2003 najwięcej mieszkań było zlokalizowanych w dzielnicach Śródmieście (ponad 56 tys.) i Zachód (ponad 46 tys.), w których zamieszkiwało 65% mieszkańców Szczecina (odpowiednio 13,7 i 11,8 tys. osób). Najmniej osób zamieszkiwało jedno mieszkanie w dzielnicach Północ i Śródmieście, a najwięcej – na Prawobrzeżu.

Tabela 1

Wybrane wskaźniki mieszkaniowe dzielnic Szczecina w 2003 roku

Dzielnica	Powierzchnia	Ludność	Mieszkania	Liczba osób na mieszkanie	Mieszkania na 1000 ludności
	%				
Śródmieście	15,2	35,3	37,0	2,44	410
Zachód	17,6	30,4	30,4	2,57	390
Prawobrzeże	49,5	21,4	19,0	2,89	346
Północ	17,7	12,9	13,6	2,43	412
Szczecin	100	100	100	2,56	367

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Szczecinie.

W latach 2001–2005 na skutek złego stanu technicznego ubyło 247 mieszkań. Najwięcej zlikwidowano w 2003 roku w zasobach komunalnych – 81, a najmniej w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (jedno w 2004 roku).

2. Badanie podaży na rynku wtórnym

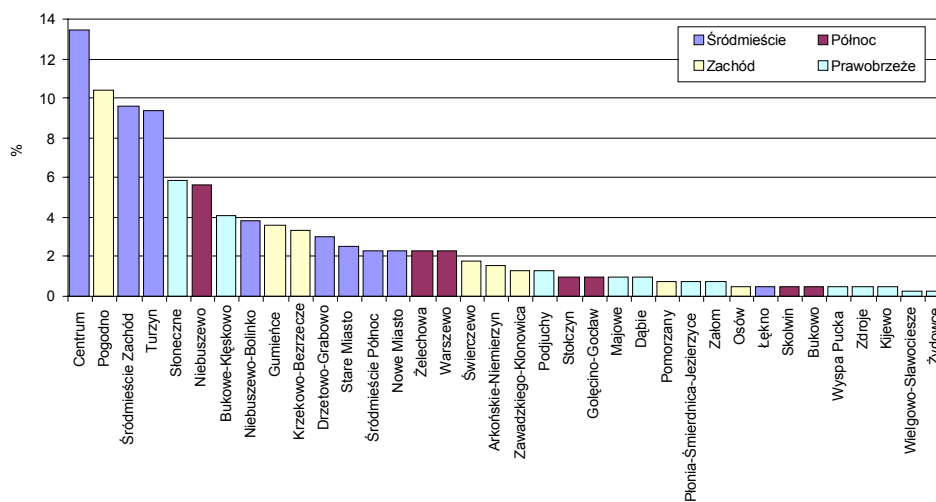
Badanie podaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Szczecinie oparto na ofercie sprzedaży mieszkań dostępnej w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dane dotyczyły czterech okresów: trzeciego kwartału 1999 roku, pierwszego kwartału 2000 roku, pierwszego kwartału 2001 roku i trzeciego kwartału 2006 roku. W ciągu siedmiu lat (gdy były kompletowane dane) zmieniła się dostępność danych. W roku 1999 oferty przedstawiano bardzo ogólnikowo – między innymi nie ujawniano informacji o ulicy przy której znajduje się nieruchomość (podawano osiedle lub przybliżony rejon lokalizacji) zabezpieczając się przed nieuczciwymi klientami, którzy chcieli zawrzeć transakcję z pominięciem biura pośrednictwa. Podawano tylko podstawowe dane: oczekiwaną cenę, metraż, czasami liczbę pokoi lub piętro, na którym znajdowało się mieszkanie.

W roku 2006 dzięki upowszechnieniu umów na wyłączność (transakcja sprzedaży nie może być zrealizowana poza pośrednikiem, który pozyskał lokal do sprzedaży, a w zamian pośrednik zobowiązał się do odpowiedniej reklamy nieruchomości i znalezienia nabywcy), i rozwinięciu *Zachodniopomorskiego systemu wymiany ofert* – baza danych zawiera informacje o lokalach do sprzedaży dotyczące oczekiwanej ceny, powierzchni, ulicy, osiedla, prawa do lokalu,

konstrukcji budynku, roku budowy i rodzaju budynku, standardu mieszkania, piętra, typu kuchni, rodzaju ogrzewania, liczby pokoi, możliwości przeznaczenia. Do oferty często dołączone są zdjęcia.

Liczba lokali mieszkalnych oferowanych przez pośredników stale wzrasta⁴. W trzecim kwartale 2006 roku do sprzedaży oferowano prawie 400 mieszkań. Niemal połowa ofert (47%) dotyczyła Śródmieścia (z trzech osiedli: Centrum, Śródmieście Zachód i Turzyn pochodziło 32% ofert). W prawobrzeżnej części Szczecina największy ruch zaobserwowano na osiedlu Słonecznym (uznawanym za centrum Prawobrzeża), i Bukowo-Kłęskowo. Najmniej ofert było na osiedlach najbardziej oddalonych od centrum: Wielgowo-Sławocieszce i Żydowce.

W bazie *Zachodniopomorskiego systemu wymiany ofert* najwięcej było mieszkań w przedwojennych kamienicach (39%), zbudowanych tradycyjną technologią. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego miało 31,9% właścicieli oferowanych mieszkań. W bazie znalazły się również lokale, które nie mogły być przedmiotem obrotu rynkowego – zamieszkujący był najemcą



Rys. 1. Udział liczby oferowanych do sprzedaży mieszkań z podziałem na osiedla i dzielnice (trzeci kwartał 2006 roku)

Źródło: opracowanie własne na podstawie ofert z *Zachodniopomorskiego systemu wymiany ofert*.

⁴ Szerzej o ofertach w latach 1999–2001 zob. w pracy [1].

mieszkania w zasobach spółdzielczych (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu) lub komunalnych (na podstawie przydziału). Mieszkania te stanowiły prawie 5% ofert.

Mieszkania znajdujące się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych na ogół były zlokalizowane w wieżowcach zbudowanych z wielkiej płyty (26%) w latach 70. i 80. ubiegłego wieku.

Analizowane oferty sprzedaży mieszkań opisano również zmiennymi ilościowymi: powierzchnią użytkową mieszkania (m^2), ceną mieszkania (zł), ceną $1 m^2$ mieszkania (zł). W miarę posiadanego materiału statystycznego zbadano prawidłowości⁵ w zakresie struktury i dynamiki. Badanie przeprowadzono dla wszystkich ofert łącznie i w rozbiciu na dzielnice Szczecina. W tabeli 2 zebrano miary struktury obliczone dla poszczególnych zmiennych.

Powierzchnia użytkowa mieszkania

Rozkład powierzchni mieszkań oferowanych do sprzedaży w Szczecinie w drugim kwartale 2006 roku był prawostronnie asymetryczny. Najwięcej mieszkań miało powierzchnię od 55 do 85 m^2 (porównaj tabelę 2).

Największe przeciętnie mieszkania oferowano do sprzedaży w dzielnicach Zachód (90,2 m^2) i Śródmieście (86,9 m^2), a najmniejsze – na prawobrzeżu (61,7 m^2). Najmniejsze mieszkanie miało powierzchnię 19 m^2 (Śródmieście, Prawobrzeże), a największe natomiast ponad 200 m^2 (w dzielnicach Zachód i Śródmieście). Powierzchnię 25% sprzedawanych mieszkań nie przekraczała 50 m^2 w dzielnicy Prawobrzeże (w Śródmieściu – 59 m^2), a w dzielnicy Zachód 25% mieszkań miało powierzchnię powyżej 110 m^2 .

Najmniej zróżnicowane były mieszkania na Prawobrzeżu (najmniejsze wartości miar zróżnicowania), a najbardziej – w dzielnicach Północ i Zachód. Dysproporcje te były związane z charakterem zabudowy tych dzielnic: w prawej części Szczecina przeważają zasoby spółdzielcze, budowane tak zwanym szczecińskim systemem budownictwa wielorodzinnego i wielkopłytowego, w którym powielano standardowe moduły mieszkań, np. 31,2 m^2 , 48,5 m^2 , 64,2 m^2 , a w dzielnicach Północ i Zachód zasoby spółdzielcze (stosunkowo małe mieszkania) przeplatają się z budownictwem indywidualnym (domy wolno stojące i w zabudo-

⁵ Zob. [2].

wie szeregowej) i prowadzoną w ostatnich latach działalnością deweloperów (dowolne łączenie powierzchni budowanych mieszkań).

Rozkłady powierzchni użytkowej w podziale na dzielnice Szczecina były prawostronnie asymetryczne i wysmukłe.

Cena mieszkania

Rozkład cen mieszkań oferowanych do sprzedaży w Szczecinie był prawostronnie asymetryczny. Sprzedający najczęściej oczekiwali od 145 tys. do 249 tys. zł za mieszkanie (porównaj tabelę 2). W systemie wymiany ofert znalazły się również mieszkania, które kosztowały powyżej 500 tys. złotych. Średnia cena mieszkania wynosiła od 170 tys. zł w prawobrzeżnej części miasta do 290 tys. zł w dzielnicy Zachód. Na Prawobrzeżu mieszkanie można było kupić już za 25 tys. zł, natomiast w zachodniej części miasta trzeba było zapłacić ponad 4 razy więcej. Mniejsze dysproporcje w cenie dostępnych mieszkań były w pierwszym kwartylu. Mniej niż 135 tys. zł (Prawobrzeże) lub 189 tys. zł (Zachód) kosztowało 25% oferowanych mieszkań.

Najbardziej zróżnicowana cena mieszkania była w dzielnicach Północ i Zachód, a najmniej – na Prawobrzeżu. Wszystkie rozkłady były silnie prawostronnie asymetryczne (na Prawobrzeżu nawet skrajnie asymetryczny). Najbardziej różnorodna oferta cenowa była w dzielnicy Północ.

Cena 1 m²

Rozkład ceny 1 m² oferowanych do sprzedaży mieszkań, podobnie jak dwóch poprzednich zmiennych, charakteryzował się prawostronną asymetrią. Rozkład był wielomodalny. Najczęściej cena 1 m² mieszkań oferowanych do sprzedaży wynosiła od dwóch do prawie czterech tysięcy zł. Najniższa cena ofertowa wynosiła 850 zł za 1 m², a najwyższa – ponad 6 tys. zł (zobacz tabelę 2).

Mediana ceny 1 m² kształtowała się od 2850 zł w Śródmieściu do 3,3 tys. zł w dzielnicy Zachód. W północnych osiedlach za 1 m² trzeba było zapłacić co najmniej 849 zł, a w zachodniej części miasta dwukrotnie więcej – 1769 zł za m². W dzielnicy Zachód 25% mieszkań wyceniono na ponad 3,8 tys. zł za m².

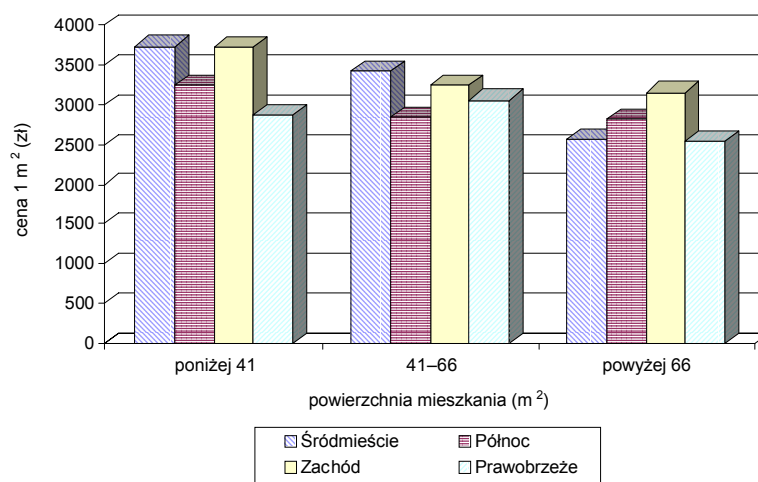
Zróżnicowanie dzielnic Szczecina ze względu na badaną cechę było mniejsze niż w wypadku poprzednich zmiennych. W zawężonym obszarze zmienno-

ści zróżnicowanie wyniosło 23% (Północ). Najbardziej jednorodną zbiorowość tworzyły oferty mieszkań położonych w dzielnicy Zachód.

Rozkłady cen 1 m² w dzielnicach Śródmieście i Zachód był prawostronnie asymetryczne. W dzielnicy Północ rozkład był niemal symetryczny (spłaszczony), a na Prawobrzeżu wykazywał słabą asymetrię lewostronną.

Zbadano, jak kształtowała się cena 1 m² oferowanych mieszkań w zależności od ich powierzchni użytkowej w rozbiciu na dzielnice Szczecina (zob. rysunek 2). Wyróżniono trzy kategorie mieszkań: jednopokojowe do 41 m² (kawalerki), dwu- i trzypokojowe – od 41 do 66 m², większe – powyżej 66 m².

Najdroższy był 1 m² najmniejszych mieszkań (poza dzielnicą Prawobrzeże). W dzielnicach Śródmieście i Zachód sprzedający żądali nawet 3,7 tys. zł za 1 m² kawalerki. Mieszkania o powierzchni od 41 do 66 m² były najdroższe w Śródmieściu (3,4 tys. zł za m²), a najtańsze w północnej części miasta (2,8 tys. zł za m²). Metr kwadratowy dużego mieszkania (bądź domu) był relatywnie najtańszy – w dzielnicy Zachód kosztował 3,1 tys. zł, a w Śródmieściu i na Prawobrzeżu – 2,5 tys. zł.



Rys. 2. Oferowana cena 1 m² (zł) według powierzchni mieszkania w dzielnicach Szczecina (trzeci kwartał 2006)

Źródło: obliczenia własne na podstawie ofert z Zachodniopomorskiego systemu wymiany ofert.

Tabela 2

Podstawowe statystyki opisowe powierzchni i ceny mieszkania oraz ceny 1 m² mieszkań oferowanych do sprzedaży
(trzeci kwartał 2006 roku)

	Obszar	N	\bar{x}	M	min	max	$Q_{1,4}$	$Q_{3,4}$	R	S_x	Q	V_S (%)	V_Q (%)	A	K
Powierzchnia użytkowa (m ²)	Szczecin	394	82	78	19	215	59	101	196	32,7	21	39,9	26,9	0,686	0,672
	Śródmieście	185	86,9	88	19,5	200	70,3	106,5	180,5	32,5	18,1	37,4	20,6	0,216	0,385
	Północ	52	76,2	69,7	30,6	155	56,4	98	124,4	27	20,8	35,5	29,9	0,696	0,135
	Zachód	91	90,2	86,2	31,4	215	59,5	110	183,6	37,8	25,3	41,9	29,3	0,776	0,301
	Prawobrzeże	66	61,7	59,8	19	120	49,9	73	101	18,2	11,6	29,5	19,3	0,419	0,839
Cena mieszkania (zł)	Szczecin	394	239356	218500	25000	680000	170000	290000	655000	103214	60000	43,1	27,5	1,046	1,254
	Śródmieście	185	238476	228000	83000	520000	185000	280000	437000	85175	47500	35,7	20,8	0,789	0,893
	Północ	52	218346	190500	68000	480000	155000	290000	412000	103491	67500	47,4	35,4	0,765	-0,118
	Zachód	91	296156	290000	119000	680000	189000	381780	561000	126490	96390	42,7	33,2	0,775	0,013
	Prawobrzeże	66	180059	170000	25000	420000	135000	208000	395000	69824	36500	38,8	21,5	1,287	3,253
Cena 1 m ² (zł)	Szczecin	394	3019	2965	849	6194	2400	3507	5345	850	553,5	28,2	18,7	0,65	1,296
	Śródmieście	185	2923	2850	995	6194	2308	3365	5199	884	528,8	30,3	18,6	1,158	2,534
	Północ	52	2881	2872	849	4938	2252	3555	4089	892	651,2	31	22,7	0,005	-0,072
	Zachód	91	3364	3286	1769	5615	2883	3807	3845	784	462	23,3	14,1	0,393	0,133
	Prawobrzeże	66	2921	2889	1040	4847	2484	3391	3807	679	453,4	23,2	15,7	-0,015	0,786

N – liczba obserwacji, \bar{x} – średnia arytmetyczna, M – mediana, min – minimum, max – maksimum, $Q_{1,4}$ – kwartył dolny, $Q_{3,4}$ – kwartył górny, R – rozstęp, S_x – odchylenie standardowe, Q – odchylenie kwartyłowe, V_S – klasyczny współczynnik zróżnicowania, V_Q – pozycyjny współczynnik zróżnicowania, A – współczynnik skośności, K – współczynnik spłaszczenia.

Źródło: obliczenia własne na podstawie ofert z Zachodniopomorskiego systemu wymiany ofert.

W przeprowadzonym badaniu, przeanalizowano również zmianę ceny 1 m² oferowanych do sprzedaży mieszkań w latach 1999–2006. Ceny w poszczególnych okresach sprowadzono wskaźnikiem inflacji do poziomu z czwartego kwartału 1999 roku.

W okresie od końca 1999 roku do początku 2001 roku zauważono spadek realnych cen 1 m² mieszkania bez względu na jego wielkość. Kolejne pięć lat rozwoju wolnorynkowego (w tym przystąpienie Polski do Unii Europejskiej) przyniosło realny wzrost cen oferowanych mieszkań. Zanotowano 18-procentowy wzrost ceny 1 m² mieszkań dwu- i trzypokojowych i 13-procentowy wzrost ceny 1 m² kawalerek. Najmniej zdrożał metr kwadratowy dużych mieszkań (5%).

Literatura

1. Foryś I., Latkowska A.: *Rynek mieszkań w województwie zachodniopomorskim*. Materiały konferencyjne *Forum Finanse*. Szczecin 2001.
2. Hozer J.: *Mikroekonometria*. PWE, Warszawa 1993.
3. Kamerschen D.R., McKenzie R.B., Nardinelli C.: *Ekonomia*. Fundacja Gospodarcza NSZZ „Solidarność”, Gdańsk 1993.
4. Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 1997.
5. Pawlikowska-Piechotka A.: *Gospodarka nieruchomościami*. PCB, Warszawa 1999.

ANALYSIS OF SUPPLY ON SECONDARY MARKET OF DWELLINGS IN SZCZECIN

Summary

The article presents an analysis of supply on secondary market of dwellings in Szczecin. The research was carried out on the basis of dwellings' sale offers put in Westpomeranian Offers Exchange System. Dwellings' sale offers have been described with quantitative variables (usable floor space of a dwelling, price of a dwelling, price of 1 m² of a dwelling), for which statistical structure and dynamics patterns have been examined. The analysis was carried out for total number of offers and for districts of Szczecin separately.

The research also included an analysis of change in 1 m² price of dwellings offered for sale during 1999–2006. Seven years of free market development (including accession of Poland to the European Union) brought real increase of offered dwellings' prices. 18% increase of 1 m² price of two- and three-roomed dwellings and 13% increase of 1 m² price of one-roomed dwellings were stated. The smallest increase in price was noticed in the case of square meter of big dwellings (5%).

Translated by Magdalena Kamińska