

Ewa Putek-Szeląg

Uniwersytet Szczeciński

ANALIZA SZCZECIŃSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2007–2010

STRESZCZENIE

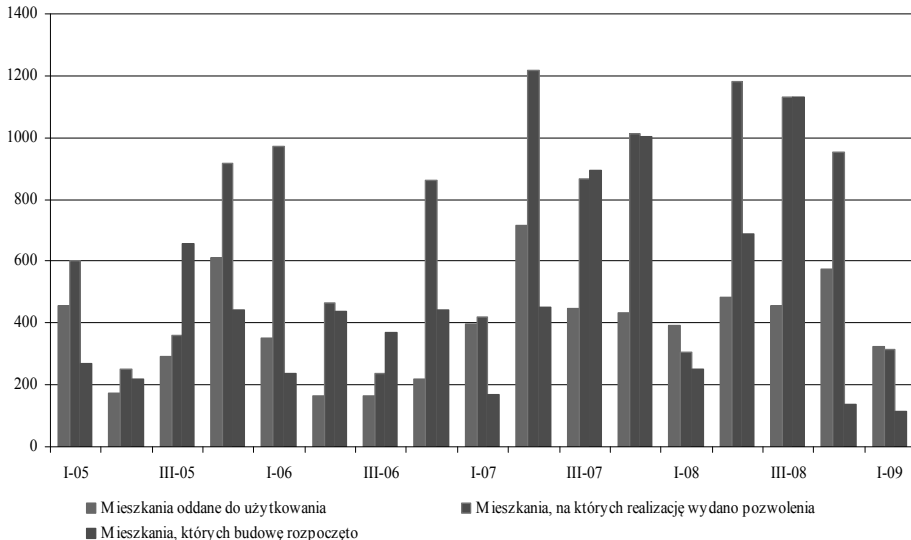
Niniejszy artykuł dotyczy analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych w Szczecinie w latach 2007–2010. Autorka przeprowadziła analizę empiryczną wartości kredytów hipotecznych zaciągniętych przez gospodarstwa domowe w Polsce w kategorii kredytów hipotecznych w złotych i walutach obcych. Artykuł przedstawia także wyniki analiz wolumenu transakcji, ceny i powierzchni sprzedaży w okresie badania.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości mieszkaniowych, analiza cen, powierzchnia nieruchomości, kredyty hipoteczne.

Wprowadzenie

W Polsce pomimo rozwoju budownictwa wciąż brakuje około 1,5 mln mieszkań. Obecna sytuacja na rynku lokali mieszkalnych zdecydowanie różni się od poprzednich okresów za sprawą nowego czynnika – usztywnienia banków w udzielaniu kredytów hipotecznych, które napędzały popyt i podaż. W efekcie zaistniałej sytuacji nastąpił nagły spadek liczby transakcji przy jednoczesnym spadku ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego.

Rysunek 1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia w Szczecinie w poszczególnych kwartałach lat 2005–2009



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wyniki badań empirycznych

Rynek nieruchomości w porównaniu z innymi rynkami jest bardzo charakterystyczny. Jego odmienność polega między innymi na niejednorodności, niedoskonałości, niskiej elastyczności popytu i podaży, niskiej efektywności, jak i lokalnym charakterze¹.

Celem pracy jest ustalenie, czy na szczecińskim rynku nieruchomości można zauważyć oznaki kryzysu. Badanie oparte jest na 7733 transakcjach przeprowadzonych w Szczecinie w okresie od stycznia 2007 roku do czerwca 2010.

¹ Zob. m.in. S. Kokot, *Uwarunkowania gospodarcze rozwoju rynku nieruchomości*, monografia wydana z okazji XIV Zachodniopomorskich Targów Nieruchomości i Inwestycji, Szczecin 2009, s. 22, za: *Nieruchomości. Przedsiębiorstwa. Wyceny. Analizy*, t. 1, *Nieruchomości*, J. Hozera (red.), Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin 2001.

Tabela 1. Mieszkania zamieszkane według stanu na 31 XII.

	2005	2006	2007	2008
Mieszkania zamieszkane	154880	155698	157607	159472
Izby mieszkalne	535663	538694	545320	551429
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	9307,8	9382	9533,3	9687,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,46	3,46	3,46	3,46
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² na 1 mieszkanie	60,1	60,3	60,5	60,7
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² na 1 osobę	22,6	22,9	23,4	23,8
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,65	2,63	2,59	2,55
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,77	0,76	0,75	0,74

Źródło: *Szczecin w liczbach 2009*, Urząd Statystyczny w Szczecinie.

Należy zauważyć, że z roku na rok stopniowo wzrasta przeciętna powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na 1 mieszkanie i na 1 osobę, co skutkuje mniejszą przeciętną liczbą osób na 1 mieszkanie/izbę.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Szczecinie stanowi zaledwie 0,78% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce.

Tabela 1. Podstawowe parametry sprzedawanych mieszkań

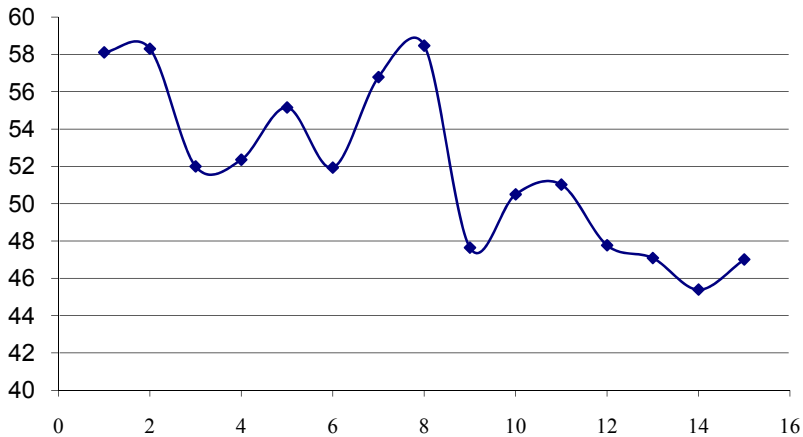
Kwartaly	Przeciętna powierzchnia m ²	Przeciętna cena m ²	Liczba transakcji
I 2007	58,11	3803	115
II 2007	58,30	3980	735
III 2007	52,00	4153	690
IV 2007	52,36	4141	710
I 2008	55,15	4512	812
II 2008	51,93	6723	680
III 2008	56,78	4600	694
IV 2008	58,47	4835	635
I 2009	47,64	6326	629
II 2009	50,50	5257	556
III 2009	51,02	4643	614
IV 2009	47,77	4233	275

Kwartaly	Przeciętna powierzchnia m ²	Przeciętna cena m ²	Liczba transakcji
I 2010	47,09	4372	357
II 2010	45,39	4522	166
III 2010	47,01	4444	64

Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z wykresu 2, w ostatnich kwartałach przeciętna powierzchnia mieszkań sprzedawanych wynosiła około 50 m². Może to być spowodowane bardziej restrykcyjnym podejściem banków w sposobie ustalania zdolności kredytowych. Takie podejście spowodowało spadek efektywnego popytu na mieszkania.

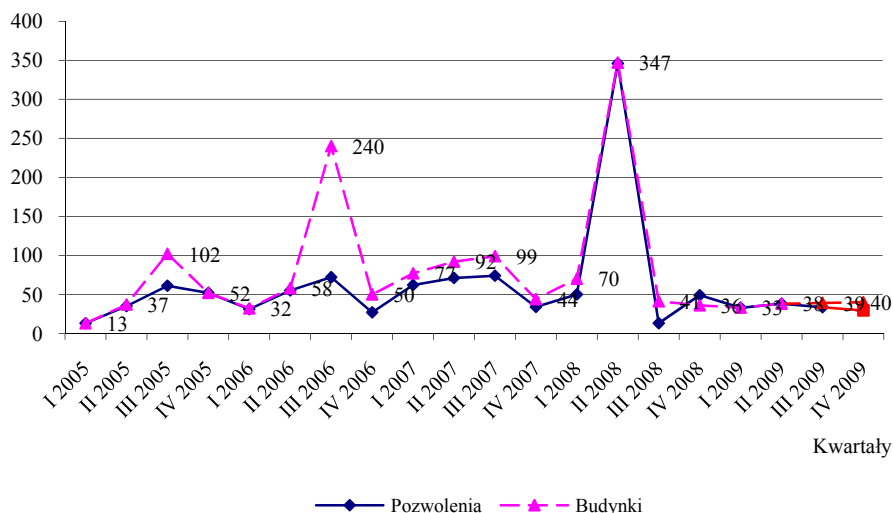
Rysunek 2. Przeciętna powierzchnia mieszkań sprzedawanych w Szczecinie w poszczególnych kwartałach od 2007 do III kw. 2010



Źródło: opracowanie własne.

Potencjalni właściciele mieszkań w Szczecinie, analizując ruchy cen w innych większych miastach Polski, przesuwali moment zakupu mieszkania w celu osiągnięcia jak najniższej ceny za metr kwadratowy.

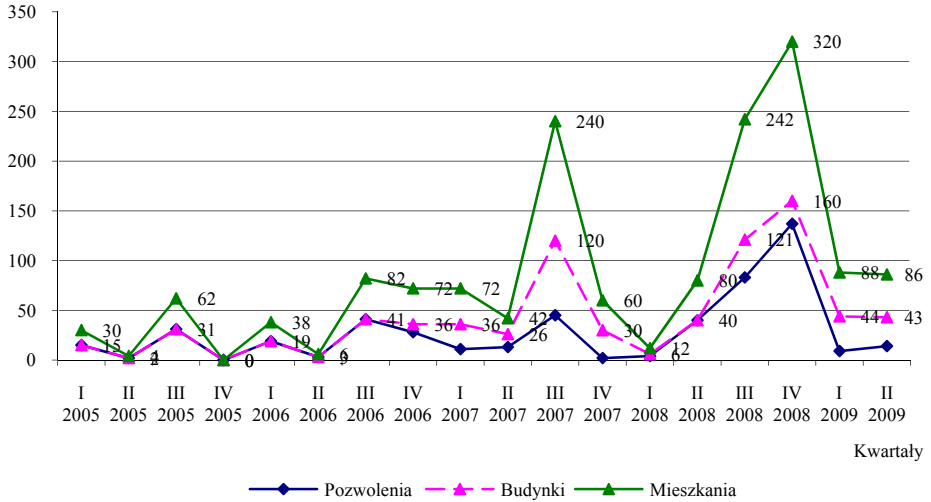
Rysunek 3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę domków jednorodzinnych oraz liczba budynków, na które zostały wydane pozwolenia na budowę w Szczecinie za okres I kw. 2005 r. – II kw. 2009 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM.

Najwięcej pozwoleń na budowę domków jednorodzinnych w analizowanym okresie wydano w II kwartale 2008 roku. Jednak w następnym kwartale liczba ta drastycznie spadła. Jest to spowodowane z jednej strony sezonowością, jaka występuje w liczbie uzyskiwanych pozwoleń, jak również spadkiem zdolności kredytowej przyszłych właścicieli. Innym powodem może być również cena 1 m² gruntu. Można założyć, że liczba uzyskiwanych pozwoleń na budowę w najbliższym czasie będzie utrzymywała się na stałym poziomie z dwóch ostatnich okresów.

Rysunek 4. Liczba wydanych pozwoleń na budowę domków wielorodzinnych, liczba budynków i mieszkań, na które zostały wydane pozwolenia na budowę w Szczecinie za okres I kw. 2005 r. do II 2009 r.



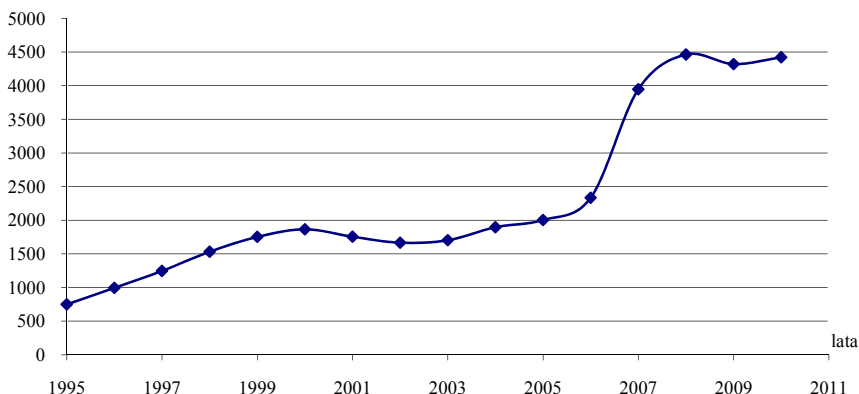
Źródło: jak pod rysunkiem 3.

Cena jest jednak wyznacznikiem relatywnej wartości towarów lub usług, przypisanej im przez konkretnego kupującego i/lub sprzedawcę w konkretnych okolicznościach². Nie należy więc utożsamiać wartości z ceną ani ceny z wartością, zwraca na to uwagę E. Kucharska-Stasiak³.

² *Wycena nieruchomości*, wydanie polskie, Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2002, s. 155; *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, Warszawa 2005, s. 41.

³ E. Kucharska-Stasiak, *Rynkowa wartość nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2001, s. 42.

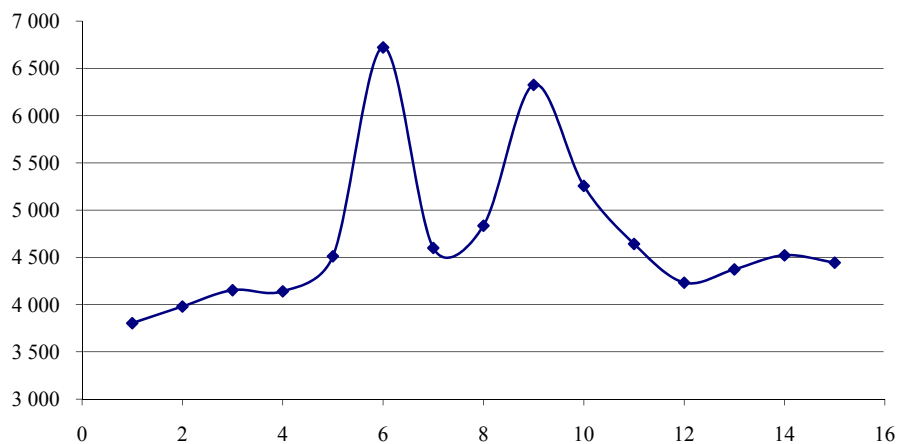
Rysunek 5. Przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych w cenach nominalnych dla Szczecina od 1995 do III kw. 2010



Źródło: obliczenia własne.

Rynek nieruchomości mieszkalnych do 2006 roku charakteryzował się ustabilizowaną sytuacją. Przeciętnie 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania kształtował się na poziomie 2000 zł. Bum cenowy zaczął się w 2006 roku i trwał do końca 2008 roku.

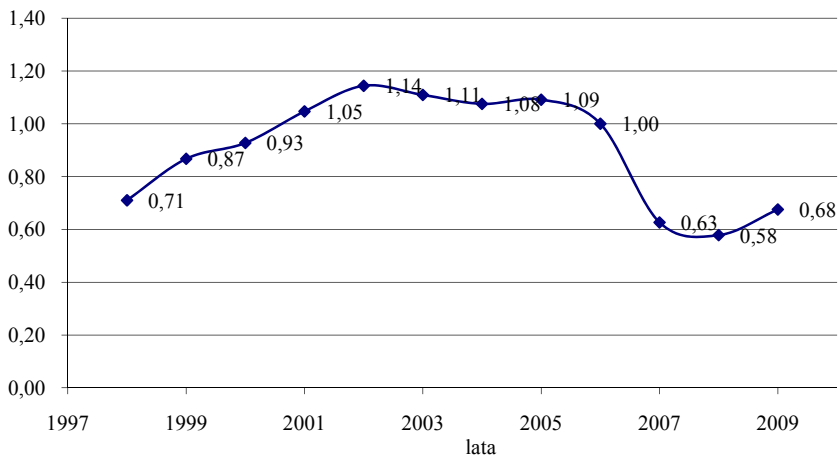
Rysunek 6. Przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnych w cenach nominalnych dla Szczecina za kwartały lat 2007 – III kwartał 2010



Źródło: obliczenia własne.

Najszybciej podrożały nieruchomości mieszkalne na przełomie lat 2006 i 2007. Przeciętnie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w badanym okresie zdrożał o 69%. W 2008 roku, w porównaniu do roku 2007, 1 m² powierzchni użytkowej zdrożał o około 13% i kosztował 4500 zł. W 2009 roku nastąpiła zmiana trendu. Przeciętnie ceny w pierwszym półroczu 2009 roku spadły o ponad 3%, natomiast w porównaniu do połowy 2008 roku spadły o około 7%.

Rysunek 7. Siła nabywcza przeciętnego wynagrodzenia w stosunku do ceny 1 m² powierzchni użytkowej



Źródło: obliczenia własne.

Na podstawie uzyskanych wyników badań w tym zakresie można wysunąć twierdzenie, że począwszy od 2002 roku siła nabywcza przeciętnego wynagrodzenia w stosunku do ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w Szczecinie zmalała o połowę na skutek wzrostu przeciętnych cen 1 m² lokali mieszkalnych.

Podsumowanie

Najwięcej pozwoleń na budowę mieszkań w analizowanym okresie wydało w IV kwartale 2008 roku. W następnym kwartale liczba ta drastycznie spadła. Jest to głównie spowodowane niekorzystnymi zmianami gospodarczymi.

Czynniki decydujące o obecnej sytuacji mieszkaniowej zaowocowały negatywnymi skutkami wyrażającymi się między innymi:

- ograniczoną dostępnością mieszkań z powodu niekorzystnych relacji między przeciętnymi miesięcznymi wynagrodzeniami a ceną 1 m² mieszkania,
- niekorzystnego systemu kredytowania budowy mieszkań, zarówno dla kupujących, jak i dla budujących.

W ciągu ostatniego roku, licząc od czerwca 2009 roku do czerwca 2010 roku, liczba zawartych transakcji zmalała o około 44%, a przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej o około 15%. Na rynku nieruchomości widać wyraźny negatywny wpływ kryzysu finansowego.

Literatura

- Kokot S., *Uwarunkowania gospodarcze rozwoju rynku nieruchomości*, monografia wydana z okazji XIV Zachodniopomorskich Targów Nieruchomości i Inwestycji, Szczecin 2009, za: *Nieruchomości. Przedsiębiorstwa. Wyceny. Analizy*, t. I, *Nieruchomości*, J. Hozer (red.), Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin 2001.
- Kucharska-Stasiak E., *Rynkowa wartość nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2001.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny*, Warszawa 2005.
- Wycena nieruchomości*, wydanie polskie. Polska Federacja Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2002.

ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF SZCZECIN IN 2007–2010

Summary

The present article is concerned with an analysis of the residential real estate market of Szczecin in the years 2007–2010. The authors have carried out an empirical analysis of the values of mortgages taken out by households in Poland categorized as mortgages in PLN and in foreign currencies. The article also includes analyses of the volume of transactions, prices, and the floor space sold in the study period.

Translated by Ewa Putek-Szeląg

Keywords: housing market, analysis of prices, property area, mortgage.