

Marek Węglowski

Badania koniunktury na rynku nieruchomości komunalnych

Problemy Rozwoju Miast 2/1-2, 20-27

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Marek Węglowski

BADANIA KONIUNKTURY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

Abstrakt. Rynek komunalnych nieruchomości mieszkaniowych nie jest typowym segmentem rynku nieruchomości. W latach 1993-2003 wystąpiły na tym rynku pełne trzy cykle koniunktury (o zmiennym natężeniu), przy czym dla rynku ogólnopolskiego dobra koniunktura trwała nieprzerwanie od 1996 do 2002 r. z niewielkim załamaniem w 2000 r. Rynek małopolski reagował gwałtowniej, ale szybciej wracał do równowagi, natomiast rynek podkarpacki wykazywał łagodniejsze wahania koniunktury w pierwszych latach objętych badaniem, ale też głębszy spadek w l. 1998-2001. Badania rynku w skali województw oraz w skali kraju pozwalają postawić tezę, że wiarygodnych wyników mogą dostarczyć badania w skali województwa. Dane ogólnopolskie nie odzwierciedlają trendów występujących w poszczególnych regionach kraju, a często diametralnie się różnią w poszczególnych przedziałach czasowych.

Słowa kluczowe: koniunktura, trendy koniunkturalne, komunalne nieruchomości mieszkaniowe, transakcje na rynku nieruchomości, ceny nieruchomości

Rynek nieruchomości definiuje się jako ogół warunków, w jakich dokonuje się transfer praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy regulujące wzajemne prawa i obowiązki związane z władaniem nieruchomościami²⁶. Pośród tych warunków najważniejsze są warunki prawne, ekonomiczne, finansowe oraz instytucjonalne.

Początki rynku nieruchomości w okresie powojennym w kraju należy datować na lata 80. i 90. Można założyć, że obecnie rynek nieruchomości jest jeszcze wciąż na etapie kształtowania się. Brak jest wciąż uregulowania procesu reprivatyzacji, katastru, nie zakończono komunalizacji nieruchomości itp. Wciąż obowiązuje ustawa z 1929 r. (kilkakrotnie nowelizowana) o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, stanowiąca po- ważną przeszkodę w wejściu kapitału zagranicznego na krajowy rynek. Podobnie ustawa o gospodarce nieruchomościami, wprowadzająca obowiązek zwrotu bonifikaty uzyskanej przy kupnie mieszkania komunalnego, jeżeli przed upływem pięciu lat zostanie ono zbyte (rozwiązanie takie stosują również spółdzielnie mieszkaniowe), zmniejsza zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości oraz hamuje rynkowe procesy dostosowania szeroko rozumianego standardu mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych najemców (właścicieli).

²⁶ Por. *Analiza rynku. Systemy i mechanizmy*. Red. S. Młynarski, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 1993, s. 10 i nast.

Wśród warunków instytucjonalnych, takich jak powstanie i funkcjonowanie zawodu pośredników nieruchomości oraz rzeczoznawców i zarządców, negatywną rolę odgrywa brak instytucji prowadzącej zorganizowane okresowe badania rynku (zwłaszcza badania „aprioryczne” za pomocą tzw. testu koniunktury). Rynek nieruchomości traktowany jako obszar lokaty kapitału nie jest łatwy dla inwestorów, co wpływa negatywnie na zainteresowania inwestorów tym segmentem lokat²⁷. W przeciwieństwie do rynku lokat bankowych czy papierów wartościowych jest to rynek mało przejrzysty. Występuje na nim daleko posunięta poufność informacji, często ceny transakcyjne znają tylko uczestnicy transakcji. Dlatego też badanie i analiza tego rynku są bardzo trudne, co stwarza problemy na etapie podejmowania decyzji inwestycyjnych. Często w takich przypadkach intuicyjne przeświadczenie o tkwiącym na tym rynku potencjale musi zastąpić profesjonalnie przygotowaną analizę ekonomiczną.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych, podobnie jak cały rynek nieruchomości, jest stosunkowo mało efektywny, podaż i popyt dopasowują się powoli i reagują odpowiednio na sygnały cenowe. Mała elastyczność przejawia się w nieproporcjonalnej reakcji popytu i podaży na ceny. Charakterystyczną cechą podaży nieruchomości jest powolna reakcja na ceny. Inną istotną cechą tego rynku jest ograniczoność podaży nieruchomości. Zasiób, czyli potencjalna podaż nieruchomości, dostosowuje się do popytu ze znacznym opóźnieniem czasowym. Jej źródłem jest sztywność podaży w krótkim okresie, spowodowana np. długością cyklu inwestycyjnego oraz niemożnością przenoszenia tego dobra konsumpcyjnego w przestrzeni²⁸. W dalszej części zajmiemy się nieruchomościami mieszkaniowymi (budynki mieszkaniowe i mieszkania) jako przedmiotem konsumpcji w tym szczególnie mieszkaniami komunalnymi, które po 1990 r. gminy zaczęły masowo sprzedawać, na ogół dotychczasowym najemcom, osobom fizycznym.

Datę wejścia w życie przepisów ustawy o własności lokali²⁹ można uznać za początek tworzenia się nowego segmentu rynku nieruchomości – segmentu lokali mieszkalnych i użytkowych. Do tej pory lokale mieszkalne oraz użytkowe były tylko faktycznym i niesamodzielnym składnikiem większej części, jaką był budynek jedno- lub wielomieszkaniowy (stanowiący wraz z działką gruntową samodzielną nieruchomość) i tylko w takim charakterze występowały na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości zyskał zatem nowy, gwałtownie rozwijający się segment, obok funkcjonującego już segmentu nieruchomości gruntowych, budynków mieszkalnych oraz samodzielnych budynków lub budowli o charakterze użytkowym.

²⁷ Lukę tą wypełnia w pewnym zakresie ukazująca się od kilku lat publikacja Instytutu Rozwoju Miast, pod redakcją prof. dr hab. L. Kałkowskiego *Monitoring polskiego rynku nieruchomości. Raporty półroczne i roczne*. IRM, Kraków.

²⁸ Iwona Foryś, *Badanie koniunktury na rynku nieruchomości*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 328, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2002.

²⁹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388 z późn. zm.).

Jak już wspomniano powyżej, występują zasadnicze trudności z dostępem do informacji, które umożliwiłyby pełną analizę rynku nieruchomości, w tym również nieruchomości mieszkaniowych³⁰. W stosunkowo najmniejszym stopniu dotyczy to właśnie rynku mieszkań i budynków komunalnych, dla których oficjalna statystyka GUS podaje zarówno liczbę, jak i średnią wartość 1 m² sprzedanych nieruchomości. Dane zawarte w poniższej tabeli 1 przedstawiają sytuację „wyjściową” w 1991 r. (pierwsze oficjalne ujęcie statystyczne komunalnego zasobu mieszkaniowego) oraz rejestrowane zmiany na przestrzeni lat 1991-2003.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w kraju (tys. mieszkań)

Lp.	Rok	Zasoby mieszkaniowe		Udział zasobów komunalnych w zasobach ogółem w %
		ogółem w kraju	w tym komunalne	
1.	1991	11 022	1 994	18,1
2.	1995	11 491	1 772	15,4
3.	2000	12 003	1 371	11,4
4.	2003	12 595	1 315	10,7

Źródło: Rocznik statystyczny GUS za lata 1991-2003, GUS, Warszawa

Jak wynika z powyższej tabeli, zasoby mieszkań komunalnych w badanym okresie zmniejszyły się o 35% i w 2003 r. stanowiły tylko 10% ogółu zasobów mieszkaniowych w miastach wobec 18% w 1991 r.

Wprowadzona równocześnie możliwość określania przez poszczególne gminy preferencyjnych warunków nabywania lokali przez dotychczasowych najemców (system bonifikat) w zasadniczy sposób zintensyfikowała ten proces. Proces ten, skutkujący przejściem w prywatne ręce (prywatyzacja) ponad 750 tys. mieszkań, trwa w zasadniczo niezmiennym kształcie do chwili obecnej i wydaje się, że nie zostanie szybko zakończony mimo zasadniczej zmiany warunków. Warunki te w pewnym zakresie kształtowane są indywidualnie przez poszczególne gminy, toteż rynki lokalne też mogą zachowywać się odmiennie.

Mając na uwadze powyższe zastrzeżenia, przedstawimy poniżej próbę przeprowadzenia ilościowej analizy koniunktury³¹ (ex post) na rynku komunalnych nieruchomości mieszkaniowych od 1993 r. do 2003 r., dla dwóch województw południowo-wschodniej Polski: małopolskiego i podkarpackiego, oraz porównawczo dla kraju ogółem.

Cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości różnią się od cykli makroekonomicznych: mogą być bardziej nasilone lub dłuższe, w innym czasie mniej nasilone

³⁰ Informacje uzyskiwane przy okazji analizy aktów notarialnych są udostępniane na tak wysokim stopniu agregacji, który praktycznie uniemożliwia wiarygodne przedstawienie charakterystyki poszczególnych segmentów rynku nieruchomości.

³¹ Tzn. oparta na ilościowych wskaźnikach publikowanych przez GUS.

i krótsze, co jest spowodowane dodatkowymi źródłami niestabilności wewnątrz samego cyklu koniunktury. Pomiedzy poszczególnymi fazami cyklu koniunktury zachodzi związek przyczynowo-skutkowy, tzn. mechanizmy i procesy z jednej fazy cyklu warunkują mechanizmy i procesy fazy następnej. W przypadku rynku młodego, jakim jest rynek nieruchomości mieszkaniowych, fazy cyklu koniunktury mogą być zniekształcone, co utrudnia ustalenie, w jakim miejscu cyklu znajduje się rynek³².

Z badań rynku³³ wynika, że podstawowymi charakterystykami opisującymi rynek nieruchomości są: cena za 1 m² oraz liczba transakcji na danym obszarze. W celu odzwierciedlenia dynamiki na rynku wykorzystano indeksy cen 1 m² (obliczone na podstawie cen stałych) oraz indeksy liczby transakcji dla każdego rodzaju nieruchomości (mieszkania i budynki):

$$i_{Cn.t/t-1} = \frac{C_{n.t}}{C_{n.t-1}}$$

oraz

$$i_{Ln.t/t-1} = \frac{L_{n.t}}{L_{n.t-1}}$$

gdzie:

$i_{Cn.t/t-1}$ – indeks cen nieruchomości danego rodzaju w okresie t w stosunku do okresu t-1,

$C_{n.t}$ – cena 1 m² w cenach stałych,

$C_{n.t-1}$ – cena 1 m² w cenach stałych dla danego rodzaju nieruchomości w okresie t-1,

$i_{Ln.t/t-1}$ – indeks liczby transakcji danego rodzaju nieruchomości w okresie t w stosunku do okresu t-1,

$L_{n.t}$ – liczba transakcji dla danego rodzaju nieruchomości w okresie t,

$L_{n.t-1}$ – liczba transakcji dla danego rodzaju nieruchomości w okresie t-1.

Indeksy cen i liczba transakcji są interpretowane w stosunku do jedności. Indeks równy jeden oznacza stagnację na rynku, indeks wyższy od jedności oznacza zwiększoną liczbę transakcji (lub wyższe ceny) na rynku, indeks poniżej jedności – odpowiednio zmniejszenie się liczby transakcji lub cen na rynku. Obie wielkości są wzajemnie zależne. Liczba transakcji zależy od poziomu cen i odwrotnie, poziom cen oddziałuje na liczbę transakcji.

³² I. Foryś, op. cit.

³³ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Tabela 2. Liczba transakcji oraz średnie ceny sprzedaży budynków i mieszkań komunalnych (w tys. zł) w latach 1993-2003

BUDYNKI	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2003
kraj										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	108	76	68	62	76	63	74	86	132	122
Liczba transakcji	2333	2598	2254	2599	3118	3052	2762	2062	1818	640
woj. małopolskie										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	193	144	99	91	130	140	109	208	224	241
Liczba transakcji	14	23	21	27	104	21	39	45	26	44
woj. podkarpackie										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	148	79	102	85	127	69	76	69	180	181
Liczba transakcji	37	32	37	32	77	74	62	53	69	30
MIESZKANIA	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2003
kraj										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	130	107	84	82	83	89	110	146	272	273
Liczba transakcji	25385	45425	48557	56316	74151	77454	84267	59495	52072	41634
woj. małopolskie										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	133	115	112	100	102	100	108	92	489	472
Liczba transakcji	1086	1943	1571	384	4437	4443	5125	3867	3869	2971
woj. podkarpackie										
Śr. ceny stałe – poziom 93 r.	146	120	83	83	82	90	89	85	155	271
Liczba transakcji	527	787	1312	1998	2503	2784	1754	1361	935	1311

Źródło: *Mieszkalnictwo w latach 1993-2003*, GUS Warszawa i obliczenia własne.

W celu zobiektywizowania miernika koniunktury można dokonać uśrednienia obu charakterystyk za pomocą formuły średniej geometrycznej.

$$i_{n,t} = \sqrt{i_{Cn,t/t-1} * i_{Cn,t/t-1}}$$

gdzie:

$i_{n,t}$ – indeks koniunktury w roku t w stosunku do t-1 dla danego rodzaju nieruchomości.

Wyniki tak przeprowadzonych obliczeń przedstawiono w tab. 3.

Tabela 3. Indeksy koniunktury na rynku komunalnych nieruchomości mieszkaniowych

BUDYNKI	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2003
Województwo:									
małopolskie	1,1	0,8	1,1	2,3	0,5	1,2	1,5	0,8	1,3
podkarpackie	0,7	1,2	0,8	1,9	0,7	1,0	0,9	1,8	0,7
Kraj	0,9	0,9	1,0	1,2	0,9	1,0	0,9	1,2	0,6
MIESZKANIA	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2003
Województwo:									
małopolskie	1,2	0,9	0,5	3,4	1,0	1,1	0,8	2,3	0,9
podkarpackie	1,1	1,1	1,2	1,1	1,1	0,8	0,9	1,1	1,6
Kraj	1,2	0,9	1,1	1,2	1,1	1,2	1,0	1,3	0,9

Źródło: Obliczenia własne.

Indeksy koniunktury są interpretowane w stosunku do jedności. Indeks równy jeden oznacza stagnację na rynku, indeks wyższy od jedności oznacza wzrost koniunktury na rynku, indeks poniżej jedności oznacza spadek koniunktury na rynku.³⁴

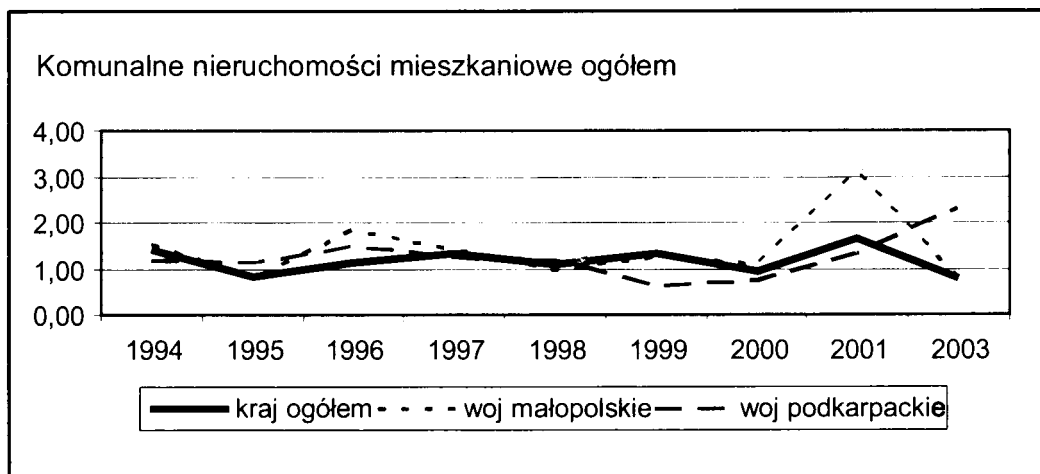
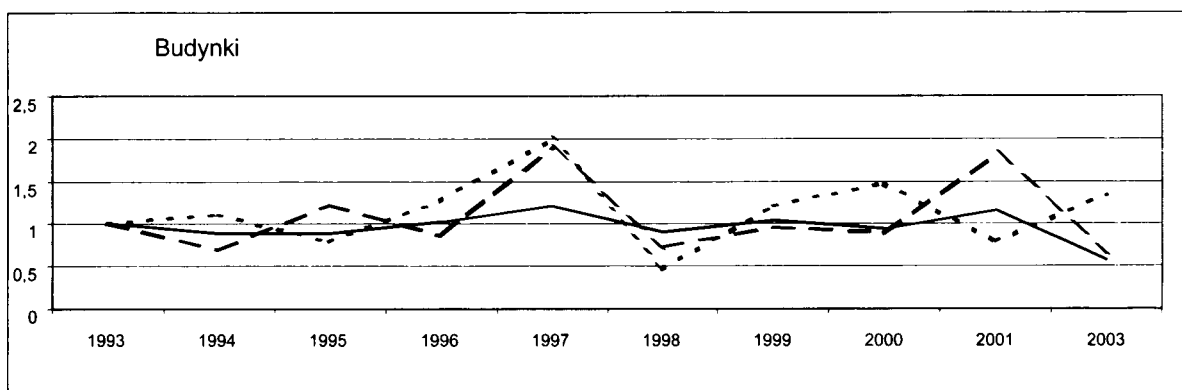
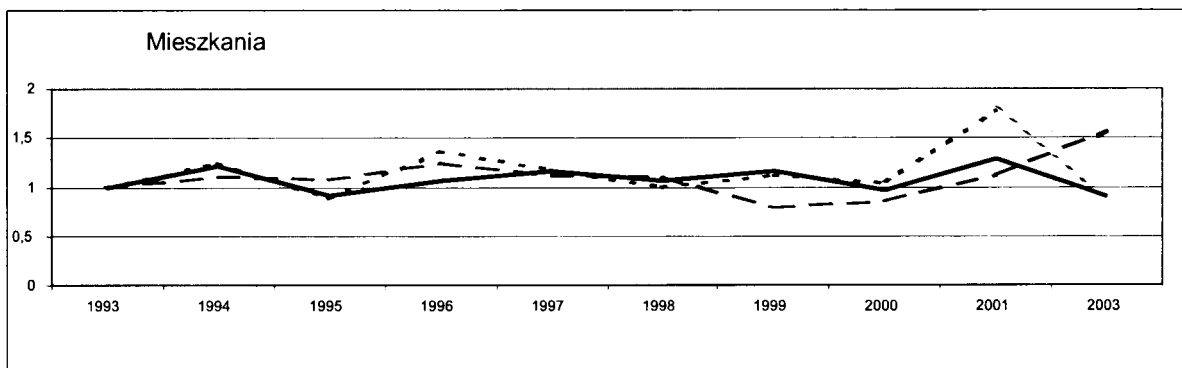
W tab. 2 przedstawiono dane dotyczące średnich cen sprzedaży 1 m² mieszkań oraz budynków z zasobów komunalnych (w cenach bieżących i cenach stałych z 1993 r.) oraz liczbę sprzedanych budynków i mieszkań. Podano dane dla dwóch województw: podkarpackiego oraz małopolskiego, a także porównawczo dla kraju ogółem.

Z tab. 3. oraz ryc. 1. wynika natomiast, że indeksy koniunktury dla poszczególnych rodzajów komunalnych nieruchomości mieszkaniowych wskazują, że w latach 1994-2003 wystąpiły dwa zdecydowane okresy wzrostu: w roku 1997 i 2001, okres koniunktury dla budynków komunalnych (ryc. 1), przy czym zdecydowanie większy był wzrost rynku w 2001 r. Cykl dla nieruchomości mieszkaniowych (ryc. 1) miał cztery okresy wzrostu, przy czym zdecydowanie największy w roku 2001, objął on rynek woj. małopolskiego oraz rynek krajowy. Rynek woj. podkarpackiego natomiast przez cały okres (1999-2003) wykazywał tendencję wzrostową. Pełny cykl objął średnio ok. 3 lata przy wyraźnej tendencji do skracania się cyklu koniunktury w ostatnich latach. Bardziej dynamicznie reagował na zmieniające się uwarunkowania rynek budynków komunalnych. Wartości cyklu koniunkturalnego dla rynków wojewódzkich były prawie dwukrotnie większe niż dla rynku krajowego. Taka różnica na rynku mieszkań komunalnych wystąpiła dopiero w 2001 r. i po okresie szybkiego wzrostu już w 2003 r. (dla rynku małopolskiego oraz krajowego) obniżyła się poniżej 1 (spadek koniunktury).

Potwierdza się jednak przytoczona wcześniej ocena, że rynek mieszkaniowych nieruchomości komunalnych charakteryzuje znaczna zmienność regionalna. Szczególnie dobitnie widać to na przykładzie rynku budynków mieszkalnych, gdzie cykle koniunktury zarówno na rynku analizowanych województw, jak i na rynku ogólnopolskim wyraźnie

³⁴ I. Foryś, op. cit.

rozmijają się. Rynek województwa podkarpackiego wykazuje również znacznie mniejsze wahania i jakby przedłużone w czasie cykle koniunktury, natomiast rynek woj. małopolskiego wyprzedza niejako trend ogólnokrajowy lub powiela go ze znacznie większą intensywnością.



Ryc. 1. Koniunktura na rynku komunalnych nieruchomości mieszkaniowych.
Źródło: Obliczenia własne

Na ryc. 1 przedstawiono wykres globalnego wskaźnika koniunktury dla obu rodzajów komunalnych nieruchomości mieszkaniowych wyliczonego według wzoru:

$$I_{i/t} = \frac{\sum_{i=t}^n c_{i/t} * I_{i/t}}{\sum_{i=t-1}^n c_{i/t-1} * I_{i/t-1}}$$

gdzie:

$I_{i/t-1}$ – globalny wskaźnik koniunktury,

$c_{i/t}$ – cena 1 m² nieruchomości i-tego rodzaju,

$I_{i/t}$ – liczba transakcji dla i-tego rodzaju nieruchomości w roku t.

Zgodnie z przedstawionymi tam wynikami w badanym okresie wystąpiły pełne trzy cykle koniunktury (o zmiennym natężeniu), przy czym dla rynku ogólnopolskiego dobra koniunktura trwała nieprzerwanie od roku 1996 do 2002 z niewielkim załamaniem w 2000 r. Podobnie jak w przypadku poszczególnych rodzajów nieruchomości rynek małopolski reagował gwałtowniej, natomiast rynek podkarpacki wykazywał łagodniejsze wahania koniunktury w pierwszych latach objętych badaniem, ale też głębszy spadek w okresie 1998-2001.

Jak już stwierdzono, rynek mieszkaniowych nieruchomości komunalnych nie jest może typowym segmentem całego rynku nieruchomości, ale już na jego przykładzie można stwierdzić, że jeżeli badania rynku nieruchomości mają dostarczyć wiarygodnych wyników, powinny być prowadzone najwyżej w skali województwa. Dane ogólnopolskie nie odzwierciedlają trendów występujących w poszczególnych regionach kraju, a często różnią się diametralnie w poszczególnych przedziałach czasowych.

SURVEYING THE TRENDS ON THE MUNICIPAL REAL ESTATE MARKET

Abstract. The market of municipal housing real estates is not typical. In 1993-2003, three full trend cycles occurred on that market, with changeable intensity, although good trends dominated on the national market, without interruption, from 1996 to 2002, with a slight breakdown in 2000. The Małopolska Region market reacted quickly, and it regained balance equally fast, while the Podkarpackie Region displayed milder trend fluctuations in the initial years covered by our surveys, as well as deeper reductions in 1998-2001. Market surveys conducted on regional and national scales allow us to say that reliable results may be obtained only in particular regions. National data do not reflect the trends occurring in particular regions, and national data are often completely diverse in particular time frames.

Key Words: trends, tendencies, municipal housing real estate, real estate transactions, real estate prices