

# Ryszard Hycner, Jan Ruchel

---

## Prestiżowa lokalizacja a cena mieszkania

---

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 35-36, 33-43

---

2011

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ryszard Hycner  
Jan Ruchel

## **Prestiżowa lokalizacja a cena mieszkania**

### **1. Wstęp**

Artykuł ma za zadanie ukazać zmiany zachodzące na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2007- 2009 w głównych polskich miastach, a na tym tle cen skrajnie drogich mieszkań. Prezentowane dane i wyniki badań przedstawiają trendy w cenach ofertowych mieszkań. Należy dodać, że pod uwagę są brane wartości średnie dotyczące cen na rynku wtórnym i pierwotnym, traktowanym łącznie.

W ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce cieszył się dużym zainteresowaniem, głównie z powodu dynamiki wzrostu cen nieruchomości. Pomimo rekordowo wysokich cen nabywane były powszechnie nieruchomości lokalowe; głównie z powodu obaw przed dalszym wzrostem ich cen, a także wzrostem podatku od nieruchomości.

W Polsce nie prowadzi się instytucjonalnych notowań cen nieruchomości, co powoduje, że dane o rynku mieszkaniowym są niejednorodne i trudne do porównania. Łatwo jest określać trendy rynku gdy występuje na nim wyraźna koniunktura. Znacznie trudniej jest dokonać takiej czynności w przypadku niejednorodnych trendów, lub ich małych zmianach.

W kraju do analizy zostały uwzględnione dane dotyczące Warszawy, Krakowa i Wrocławia, czyli największych (najbardziej znaczących) miast Polski.

Zestawienia zostały wykonane w oparciu o comiesięczne raporty dotyczące średnich cen ofertowych mieszkań w wybranych miastach, opracowywane przez OpenFinance [10], co zapewnia pełną porównywalność cen z całego przedstawianego okresu. Zestawienia dotyczą lat 2007 do 2009.

Dane dotyczą cen ofertowych lokali luksusowych w ścisłych centrach i na tak zwanych „starówkach” badanych miast. Pochodzą one z portali internetowych, zamieszczających oferty sprzedaży nieruchomości oraz ze stron internetowych różnych biur handlu nieruchomościami i firm deweloperskich. Do badań brano pod uwagę wyłącznie oferty biur i zarejestrowanych firm. Oferty indywidualnych właścicieli nieruchomości nie były uwzględniane.

### **2. Charakterystyka lokali stanowiących przedmiot badań**

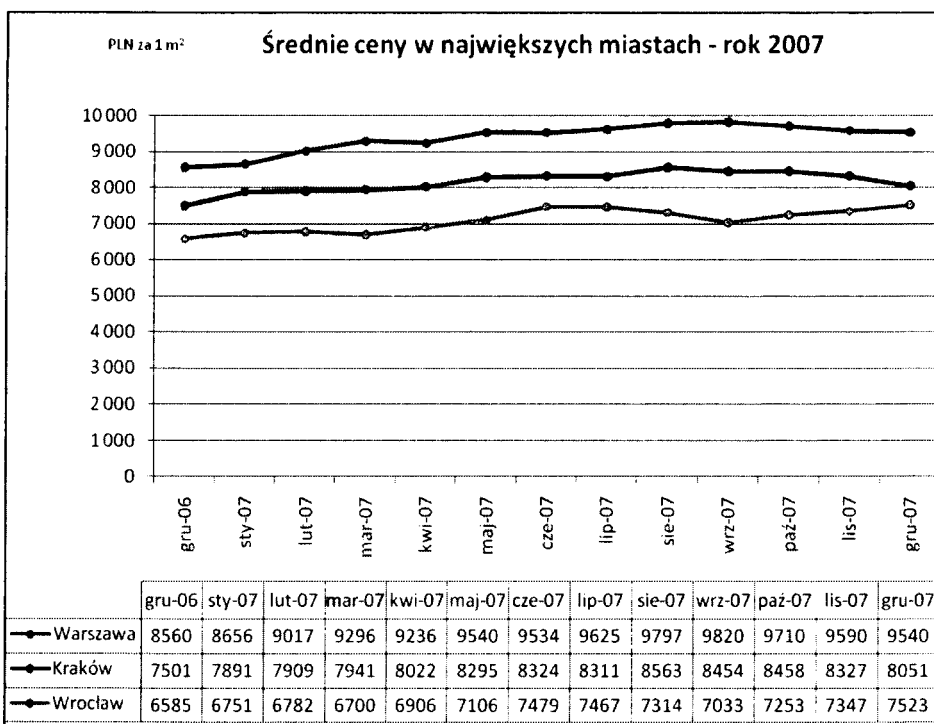
Lokale stanowiące przedmiot badań to głównie nowe mieszkania (tak zwane apartamenty nowobudowane), oddane do użytkowania w niedługim odstępie czasu od momentu badań, bądź też istniejące, odremontowane mieszkania przy zachowaniu najwyższego standardu w zakresie wyposażenia. Znajdują się one w starych, często zabytkowych kamienicach, położonych w ścisłych centrach miast.

Charakterystycznymi właściwościami, jakimi odznacza się apartament, jest wysoki standard wykonania, najnowsze technologie budowy (izolacje cieplne i akustyczne, klimatyzacja, wszelkie media), komfortowe wyposażenie oraz duża funkcjonalność powierzchni wspólnych. Dla takiego lokalu pożądane są również usługi

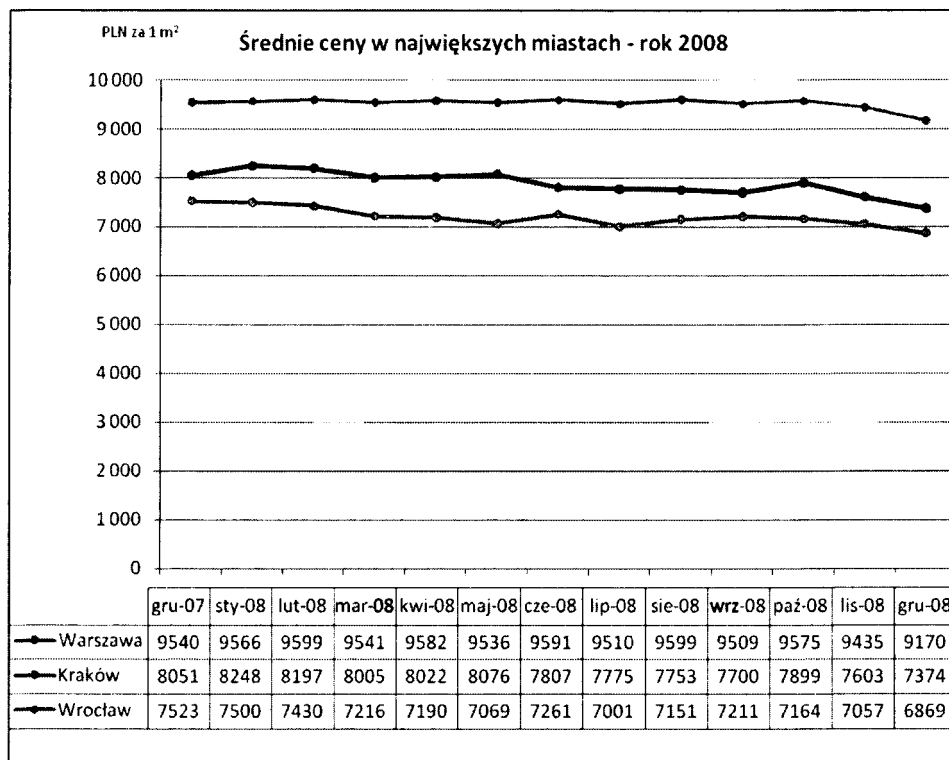
dotatkowe, typu recepcja budynku, osobisty asystent pomocny w zakresie, między innymi, problemów porządkowych związanych ze sprzątniem mieszkania, drobnymi remontami itp.. Istotny jest też monitoring budynku, w którym znajduje się lokal, zwiększający poziom bezpieczeństwa właścicieli mieszkań.

Czynnikiem wyraźnie wyróżniającym na rynku nieruchomości apartamenty, spośród innych lokali, jest ich cena. Wynika to z faktu, że kupno lokalu, którego cena przekracza kilkanaście tys. zł za m<sup>2</sup>, w atrakcyjnie zlokalizowanym i bogato wyposażonym budynku, oznacza prestiż dla nabywcy i ma za założenia świadczyć o jego wysokim statusie społecznym.

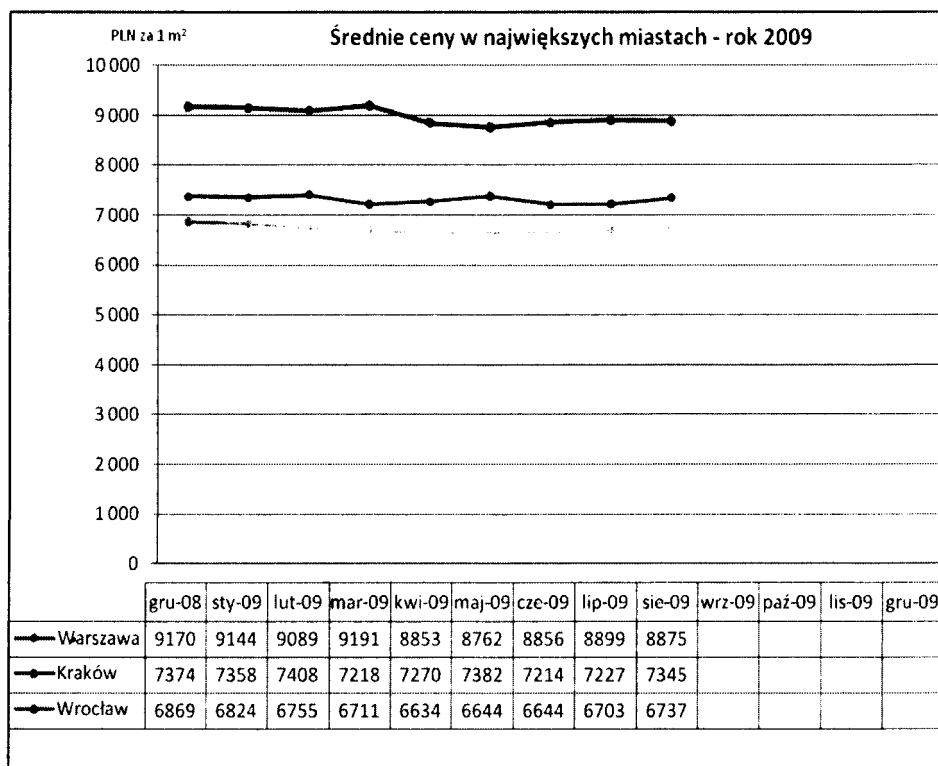
Dla przybliżenia tego problemu sporządzono wykresy obrazujące zestawienie średnich cen ofertowych, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w największych miastach Polski za lata 2007 do 2009 (rys. 1a, 1b i 1c) oraz wykres zbiorczy obrazujący zestawienie średnich cen ofertowych, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w największych miastach Polski za lata 2007 do 2009 (rys. 2).



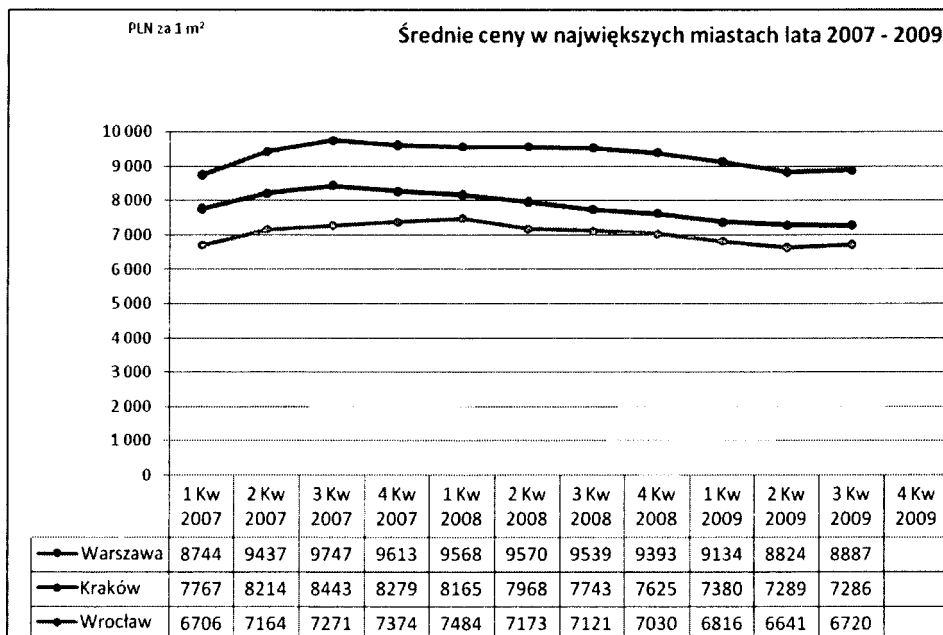
Rys. 1a. Średnie ceny ofertowe, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w wybranych miastach Polski za rok 2007 (źródło: [10] – modyfikowane przez autorów)



Rys. 1b. Średnie ceny ofertowe, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w wybranych miastach Polski za rok 2008 (źródło: [10] – modyfikowane przez autorów)



Rys. 1c. Średnie ceny ofertowe, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w wybranych miastach Polski za rok 2009 (źródło: [10] – modyfikowane przez autorów)



Rys. 2. Średnie ceny ofertowe, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu luksusowego w największych miastach Polski za lata 2007 – 2009 (źródło: [10] modyfikowane przez autorów)

Początkowo trend nie pokazuje wyraźnych zmian. Rozpoczynający się spadek cen „ukryty” jest w zwiększającej się różnicy pomiędzy cenami ofertowymi a cenami sprzedaży. W dalszych okresach widać już wyraźny trend spadkowy średnich cen ofertowych. W ostatnim okresie widać „uspokojenie” i stabilizację cen.

### 3. Ceny mieszkań posiadających prestiżową lokalizację, w wybranych miastach polskich<sup>5</sup>

Jak już wspomniano, na rynku nieruchomości można wyodrębnić grupę mieszkań, które są zlokalizowane w ścisłych centrach miast, najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie ich zabytkowych części, o dużym tak zwanym „potencjale widokowym” (na przykład Rynek krakowski z widokiem na Sukiennice). Mieszkanie takie powinno być albo nowoczesnym, bardzo atrakcyjnym apartamentem o niezwykle wysokim standardzie, lub odrestaurowanym mieszkaniem w zabytkowej kamienicy. Ceny za metr kwadratowy wspomnianego mieszkania, pomimo że jego powierzchnia przekracza znacznie 100 m<sup>2</sup>, sięgają niekiedy kilkudziesięciu tysięcy zł. Przy tak wysokich cenach na rynku, różnice pomiędzy cenami wywoławczymi a cenami transakcyjnymi są zazwyczaj kilka procent większe, niż w pozostałych transakcjach.

<sup>5</sup> Badania przeprowadzono na podstawie ogłoszeń z rynku pierwotnego i wtórnego zamieszczonych na portalach [4], [5], [6], [7], [8], [10] w okresie styczeń 2008 – wrzesień 2009, uwzględniając terminy zamieszczenia ofert.

Nabywcy poszukujący mieszkań o unikalnej lokalizacji muszą się liczyć z bardzo wysokimi cenami, osiągających niekiedy „niebotyczny” poziom. Tak więc, na przykład w Warszawie, przy Placu Zamkowym jest to wielkość blisko 45 tysięcy zł za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Najnowszy rekord w tym zakresie to cena mieszkania z przyległościami położonego przy ulicy Mikołajskiej w Krakowie (pomiędzy Rynkiem a Małym Rynkiem) o powierzchni 140 m<sup>2</sup>. Cena wywoławcza za mieszkanie wynosi 8.5 miliona zł za (czyli średnia cena za 1 m<sup>2</sup> przekracza 60 tysięcy zł)<sup>6</sup>. Oczywiście są to pojedyncze przypadki, a ponadto dotyczące najbardziej atrakcyjnych miast. Zazwyczaj bowiem ceny wywoławcze sięgają od 1,5 do 2-krotnej wartości średnich cen dla danej dzielnicy. Im większe, bardziej atrakcyjne i prestiżowe miasto, tym większa różnica w cenach wywoławczych za 1 m<sup>2</sup> jego powierzchni.

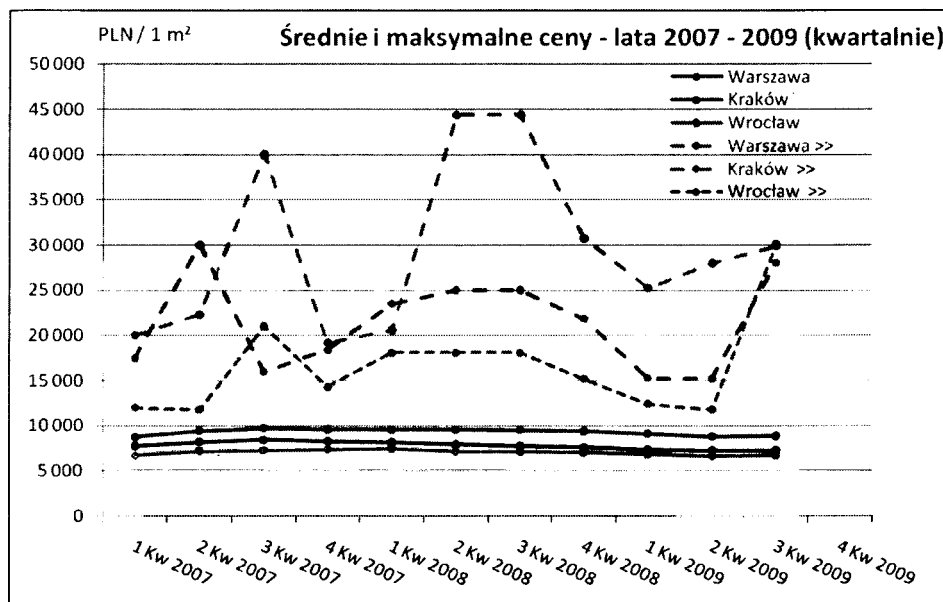
Starówka w Warszawie, mieście stołecznym, jest liderem cenowym na polskim rynku nieruchomości. Również średnia cena mieszkań w Warszawie (pomijając najbardziej modne kurorty, czyli Sopot i Zakopane), jest najwyższa w Polsce. Średnie ceny ofertowe dla całego miasta oscylują wokół 9 000 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Najwyższe ceny mieszkań na Starówce sięgają kwoty 44 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>, przy średniej cenie 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynoszącej dla Starówki około 25 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>.

Kraków, jedno z najbardziej bogatych w miejsca zabytkowe miast polskich, z dawną siedzibą królów, zamkiem na Wawelu i innymi zabytkami, stanowi jedno z najatrakcyjniejszych miejsc do zamieszkania. Najwyższa cena za metr kwadratowy sięga tu 60 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>, a średnie ceny w sięgają 22 tys. zł, przy obecnej, średniej cenie mieszkania w Krakowie osiągającej wielkość niewiele większą niż 7 000 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Wrocław to kolejne niezwykle atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Najwyższa cena za metr kwadratowy lokalu sięga tu 30 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>, a średnie ceny sięgają 11 500 zł, przy średniej cenie we Wrocławiu obecnie poniżej 7 000 zł za 1 m<sup>2</sup>.

---

<sup>6</sup> Oferta nie została uwzględniona w zestawieniu [5]



Rys. 3. Średnie i maksymalne ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu luksusowego w wybranych miastach polskich za lata 2007 – 2009 w ujęciu kwartalnym (źródło: [4, 5, 6,7,8,10] – modyfikowane przez autorów)

Na podstawie wykresu (rys. 3) można zauważyć, że ceny maksymalne w badanym przedziale czasowym nie zachowują się według żadnej reguły, a ich rozkład wygląda na przypadkowy. Wspólne w nich jest jedynie wyraźne zwyżkowanie cen maksymalnych w ostatnim okresie spowodowane prawdopodobnie efektem kończącego się kryzysu finansowego. Należy też wyraźnie stwierdzić, że ceny maksymalne dotyczą przede wszystkim pojedynczych, lub bardzo nielicznych ofert na podobnym poziomie cenowym. Należy też dodać, że wspomniane ceny ukazują jedynie występowanie maksymalnych ofert za 1 m<sup>2</sup>, ponieważ liczba tych ofert nie pozwala na statystyczne ich opracowanie.

Warto też zauważyć, że niezwykle wysoki poziom cen wywoławczych jest czynnikiem zachęcającym do zakupu mieszkania przez bogatych klientów. Są nimi osoby, którym zależy na podniesieniu swego prestiżu społecznego, a czynią to poprzez zakup atrakcyjnego, bardzo drogiego lokalu.

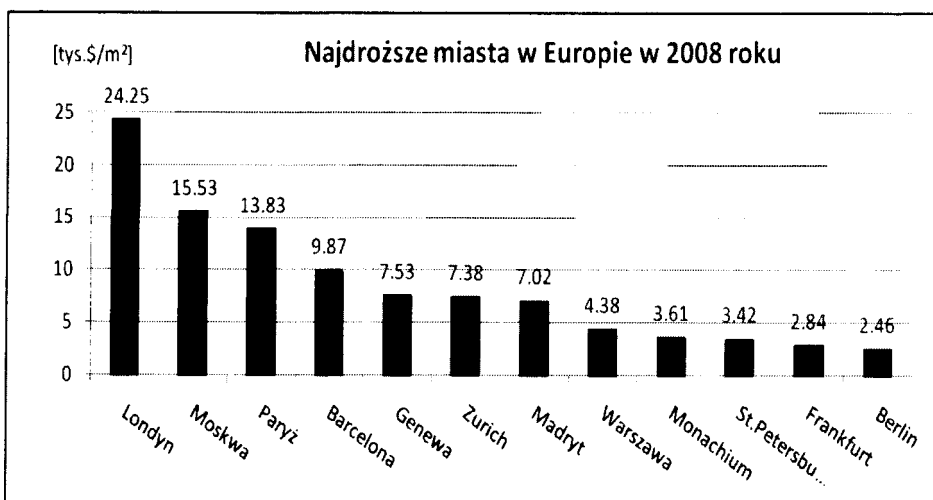
Wszędzie widoczna jest tendencja – im bliżej „centrum starego miasta”, tym drożej. Różnice cenowe pomiędzy poszczególnymi miastami wynikają z poziomu średnich cen w danym mieście. Nie mają też znaczenia pewne ujawniające się niekorzystne elementy dla danej lokalizacji (głównie utrudnienie w komunikacji indywidualnej).

Jak widać w opisywanych przypadkach o wartości (cenie wywoławczej) decydują nie cechy strukturalne takie jak powierzchnia czy stan techniczny mieszkania, ale przede wszystkim cechy otoczenia, które mogą negatywnie lub pozytywnie wpływać na wartość nieruchomości. Jednak głównym i najważniejszym czynnikiem determinującym wartość lokalu jest jego lokalizacja.



#### 4. Ceny mieszkań posiadających prestiżową lokalizację, w wybranych miastach Europy.

Dla ukazania tendencji w kształtowaniu się cen mieszkań w Europie, niech posłuży zestawienie dla danych dotyczących cen z roku 2008 stworzone przez Portal Globalpropertyguide.com [7], dotyczące średnich cen luksusowych mieszkań w największych miastach Europy (rys. 4). Wykres pokazuje ceny mieszkań zlokalizowanych w centrach miast o powierzchni około 120 m kw. Z zestawienia wynika, że najdroższym miastem w Europie jest stolica Anglii. W Londynie za 1 m<sup>2</sup> musimy zapłacić aż 24 tys. dolarów a w Warszawie ponad 4 tys. dolarów.



Rys. 4. Ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań (w dolarach) o powierzchni około 120 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w centrach wybranych miast świata (źródło [7] – modyfikowane przez autorów)

Według danych portalu [7] Warszawa zajmuje 8 miejsce w Europie, w rankingu cen za mieszkania luksusowe. Należy też zwrócić uwagę na:

- bardzo dużą różnicę w cenach pomiędzy Londynem, a drugą w kolejności Moskwą i następnymi miastami
- niezwykle interesujący fakt, że ceny w Berlinie (zajmującym 12 miejsce) są prawie dwukrotnie niższe niż w Warszawie.

Wydaje się, że częściowe wnioski jakie można wyciągnąć dla Polski z analizy wykresu są zasadniczo przeciwstawne, czyli:

- ceny mieszkań luksusowych w Warszawie będą rosły, z uwagi na fakt, że ceny w Londynie są znacząco wyższe,
- ceny mieszkań luksusowych w Warszawie ulegną stabilizacji, lub nawet mogą lekko spaść, z uwagi na fakt, że ceny mieszkań (na przykład w Berlinie) są znacznie niższe.

Można też wyciągnąć bardziej prawdopodobny wniosek niż poprzednie, który przy tym wydaje się być intuicyjnie najbardziej sensowny. Można go sformułować następująco:

- ceny mieszkań luksusowych albo będą rosły, albo będą spadać, a wynika to z faktu, że ta grupa nieruchomości jest niezwykle trudna do prognozowania w zakresie cen, zważywszy dodatkowo, że już sama różnica wynosząca 20 procent szacowanej ceny nieruchomości, bardzo często jest wartością podobnej nieruchomości w mniej prestiżowej lokalizacji.

## 5. Podsumowanie

Niewielka liczba nieruchomości, zaliczana do luksusowych, ich nieregularna podaż, głównie w miastach „atrakcyjnych”, osiąga ceny niezwykle wysokie. Jak pokazuje wykres (rys. 4) ceny te jednak nie mają nic wspólnego z ogólnymi trendami na rynku. Podobne kształtowanie się cen dla luksusowych nieruchomości można zauważyć na terenie miast „starej Europy” (na przykład Londynu i Paryża), oczywiście na znacznie wyższym poziomie.

Osobami nabywającymi luksusowe nieruchomości są przede wszystkim najbogatsi Polacy oraz klienci z zagranicy (najczęściej Polacy zamieszkali zagranicą). Według zestawień banków większość nabywanych mieszkań, w których cena przekracza kilkanaście tysięcy za 1 m<sup>2</sup>, jest kupowana w celach mieszkaniowych, a nie spekulacyjnych. Mieszkanie w luksusowym apartamencie podkreśla status społeczny oraz akcentuje prestiż jego nabywcy.

Trudno jest prognozować ceny lokali luksusowych z uwagi na dużą nieprzewidywalność i nieuchwytność różnorodnych czynników. Celowe wydaje się zatem permanentne badanie zmian cen takich nieruchomości, przez niezależne ośrodki statystyczne, co pozwoliłoby dokładniej przewidywać zmiany i analizować trendy na rynku nieruchomości. Szczególnie zaś badania, przeprowadzone w długim okresie czasu, z uwzględnieniem możliwości szerokiej gamy parametrów nieruchomości luksusowych, których ceny górną znacznie odbiegają od cen średnich na danym rynku, umożliwiłyby na określenie warunków determinujących te ceny.

Bez dokonanych badań szczegółowych, na chwilę obecną można zatem jedynie, jak się wydaje, przypuszczać, że na „szaleńcze” ceny lokali luksusowych wpływają:

- lokalizacja,
- standard wyposażenia lokalu,
- korzystna lokacja kapitału zainwestowanego w lokal,
- snobizm i przyzwyczajenia,
- ułatwienie w prowadzeniu biznesu,
- patriotyzm nabywcy.

Wydaje się jednak, że najbardziej prawdopodobnym, choć nie w całości uchwytnym czynnikiem, wpływającym na ceny lokali luksusowych, położonych w prestiżowych miejscach dużych miast w Polsce i w świecie, jest ich lokalizacja.

### Streszczenie

W artykule przedstawiono problem wpływu lokalizacji mieszkania na jego cenę. Dotyczy to w szczególności tak zwanych mieszkań luksusowych, położonych w bardzo atrakcyjnych dzielnicach wybranych miast polskich. Ukazano również podobne problemy w odniesieniu do wybranych miast Europy. Rozważania zostały oparte o dane pochodzące z różnych źródeł, prezentowanych przez biura pośrednictwa,

firmy deweloperskie, organizacje finansowe, itp. W odniesieniu do wybranych miast polskich została przedstawiona analiza trendu cen ofertowych w okresie od 2007 do 2009 roku. Stwierdzono, że nie można podać żadnych racjonalnych przesłanek dla uzasadnienia bardzo wysokich cen mieszkań o charakterze luksusowym. Można jedynie domniemywać, że głównym czynnikiem wpływającym na niezwykle wysoką cenę luksusowego mieszkania jest jego bardzo prestiżowa lokalizacja. Podobny stan można też obserwować dla cen mieszkań położonych w centrach największych miast Europy osiągających tym większe wartości im lokalizacja mieszkania ma bardziej prestiżowy charakter.

Słowa kluczowe: szacowanie nieruchomości, trend, rynek nieruchomości, lokalizacja nieruchomości, cena nieruchomości, prestiżowa lokalizacja.

### **Prestigious location and the price of housing.**

#### **Summary**

The problem of influence of location factor on price of dwelling has been shown in the paper. It concerns especially so called luxurious dwellings, located in very attractive districts in selected Polish towns. There has also been presented similar problems concerning selected towns of the world. Investigations have been based on data coming from various sources, presented by offices of land agencies, developers companies, financial organisations and so on. In relation to selected Polish towns an analysis of trend of offered prices in the period from 2007 to 2009 has been presented. There has been stated that one can not give any reasonable conditions as argumentation for very high prices of luxurious dwellings. One can only suppose that the major factor influenced on very high prices of luxurious dwelling is its very prestigious location. One can also observe a similar situation for prices of luxurious dwellings located in the centres of the biggest towns in the world. They reach the more values the more prestigious is their location.

Keywords: real estate valuation, trend, real estate market, real estate location, real estate price, apartment, luxurious dwelling

#### **Literatura**

1. Florczak K.: Ceny na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 16 nr 2/2008.
2. Hycner, R. Problematyka określeń i definicji nieruchomości w aspekcie wybranych zagadnień geodezyjno-prawnych. Przegląd Geodezyjny, nr 5/2000.
3. Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie) pod redakcją Kucharska-Stasiak E., Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa, 2005.
4. Biznes Polska, strona <http://www.biznespolska.pl/>
5. Dominium, Krakowski Serwis Mieszkaniowy, strona <http://www.dominium.pl/pl/wtorny/szczegoly/mieszkania/4372699/srodmiesci-e-stare-miasto-mikolajska> (październik 2009)
6. Finanse osobiste, strona <http://www.financeosobiste.pl/>

7. Global Property Guide, strona <http://www.globalpropertyguide.com/press-relations/Most-expensive-cities-in-2008> (lipiec 2009)
8. Krajowy Rynek Nieruchomości, strona <http://www.krn.pl/>
9. Nieruchomości w Internecie Oferty Net, strona <http://www.oferty.net/>
10. Open Finance, "Raport z rynku nieruchomości", cykl miesięczny (grudzień 2006 do wrzesień 2009), strona <http://www.openfinance.pl/>