

# Beata Ziembicka

---

## Statystyczna analiza sprzedawanych mieszkań w wybranej dzielnicy Szczecina w latach 2009 - 2012

---

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/2, 457-471

---

2014

Artykuł został 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.

**Beata Ziembicka\***

Uniwersytet Szczeciński

## STATYSTYCZNA ANALIZA SPRZEDAWANYCH MIESZKAŃ W WYBRANEJ DZIELNICY SZCZECINA W LATACH 2009–2012

### STRESZCZENIE

Celem artykułu jest analiza struktury powierzchni mieszkań sprzedawanych w dzielnicy Szczecina Warszewo w latach 2009–2012. Przedstawiono, między innymi, analizę rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym wolumen transakcji z rynku pierwotnego i wtórnego, cen jednostkowych oraz strukturę powierzchni mieszkań, których prawa były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania, z uwzględnieniem podstawowych narzędzi statystyki opisowej.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości mieszkaniowe, parametry opisowe, preferencje nabywców, kryzys.

### Wprowadzenie

Nieruchomości mieszkaniowe mają duże znaczenie w wielu aspektach życia społeczno-gospodarczego, zarówno z punktu widzenia zaspokajania podstawowych potrzeb człowieka, jak i wpływu na rozwój gospodarczy kraju. Wielkość nabywanych mieszkań jest zależna od oferty rynkowej po stronie podaży oraz możliwości finansowych nabywców po stronie popytu. Oba czynniki zmieniają się wraz ze zmia-

---

\* Adres e-mail: operaty@wp.pl.

ną koniunktury gospodarczej oraz koniunktury na rynku nieruchomości. Z tego powodu szczególnym przedmiotem rozważań jest analiza zmian struktury powierzchni sprzedawanych mieszkań w okresie dekonunktury na rynku nieruchomości.

Celem badania jest próba odpowiedzi na pytanie, czy w latach spowolnienia gospodarczego zmieniły się preferencje nabywców mieszkań, jeśli chodzi o powierzchnię kupowanych mieszkań? Zweryfikowano hipotezę badawczą, że niezależnie od dekonunktury gospodarczej moda na daną dzielnicę nie wpływa na zmianę struktury powierzchni nabywanych mieszkań. Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem podstawowych parametrów statystyki opisowej transakcji zbycia prawa własności do lokali mieszkalnych w nowym zasobie budynków, wzniesionych po 2008 roku, na obszarze osiedla Warszewo w Szczecinie, na rynku pierwotnym i wtórnym. Badanie przeprowadzono dla próby 616 transakcji z rynku pierwotnego i 176 transakcji z rynku wtórnego, odnotowanych w okresie od stycznia 2009 roku do grudnia 2012 roku.

Wyniki analizy mogą być pomocne w szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości mieszkalnych.

## **1. Charakterystyka rynku nieruchomości mieszkalnych w dzielnicy Warszewo**

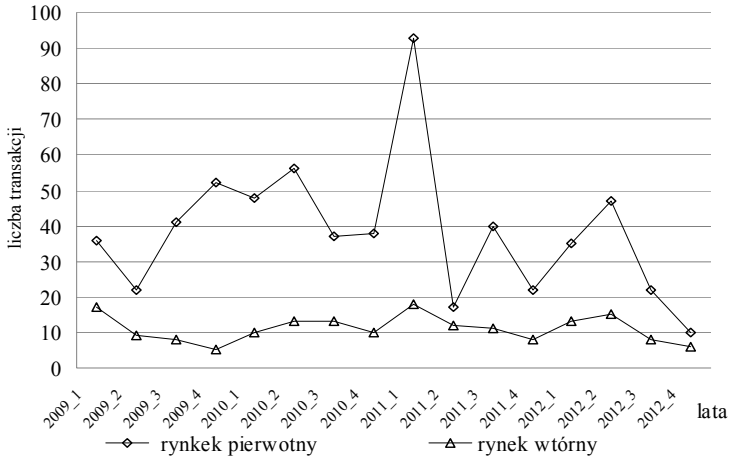
Stan i rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych należy analizować z punktu widzenia nie tylko lokalnych, ale również ogólnych uwarunkowań jego rozwoju, z uwzględnieniem ich związku z czynnikami makroekonomicznymi, takimi jak PKB, stan gospodarki, preferencje polityki społeczno-gospodarczej państwa dla inwestorów, wielkość budżetu i stan jego zadłużenia czy poziomu inflacji. Nie bez znaczenia są również informacje i prognozy demograficzne dotyczące wielkości i struktury ludności, gospodarstw domowych, migracji zewnętrznej i wewnętrznej oraz poziomu bezrobocia. Dynamika obrotów prawami na rynku nieruchomości jest nierównomierna w czasie. Rynek nieruchomości jest niedoskonały, niejednorodny, cechuje się niską elastycznością popytu i podaży, podlega wahaniom koniunkturalnym (wpływającym na obniżenie płynności), a otoczenie demograficzne i instytucjonalno-prawne w dużym stopniu warunkuje rozwój segmentu nieruchomości mieszkalnych [Gawron, 2011, s. 12–14]. Sektor nieruchomości nie tworzy bezpośrednio wskaźników wzrostu gospodarczego, jednak ma bezpośredni wpływ na takie wielkości, jak udział budownictwa w tworzeniu PKB, relacja kredytów hipotecznych do PKB czy licz-

ba zatrudnionych w sektorze budownictwa. Makroekonomiczna sytuacja regionów w znacznym stopniu zależy zatem od zrealizowanych projektów inwestycyjnych i wprowadzonych na rynek nowych zasobów mieszkaniowych [Trojanek, 2008, s. 17]. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest segmentem o największej ilości danych transakcyjnych (obserwacji pozyskanych z umów kupna-sprzedaży) w stosunku do innych segmentów rynku nieruchomości, a wyniki wszechstronnej analizy statystycznej tego segmentu mogą dostarczyć istotnych informacji dla inwestorów i deweloperów.

W artykule skupiono się na analizie rynku lokali mieszkalnych na wybranym osiedlu Szczecina Warszewo z uwagi na jego popularność. Na jego obszarze w ostatnich kilku latach deweloperzy zrealizowali kilkanaście nowych inwestycji mieszkaniowych. Analizę przeprowadzono równoległe dla rynku mieszkaniowego pierwotnego i wtórnego, dla budownictwa wielorodzinnego i obiektów wzniesionych po 2008 roku. Badanie oparto na odnotowanych cenach transakcyjnych, będących najbardziej wiarygodnym źródłem monitorowania rynku nieruchomości.

Warszewo jest stosunkowo młodym osiedlem położonym w północnej części Szczecina (jako jedno z siedmiu osiedli). Od północy graniczy z Puszcą Wkrzańską, od południa z Niebuszewem i Stołczynem, od wschodu z osiedlem Bukowo i Żelechowa, od zachodu ze Stołczynem. Lokalizacja na płaskowyżu Wzgórz Warszawskich, rozwinięta infrastruktura drogowa, pełna sieć uzbrojenia terenu w media i bliskość miasta warunkują niesłabnącą od kilku lat popularność tej części miasta zarówno wśród prywatnych inwestorów wznoszących zabudowę jednorodzinną w otulinie Puszczy Wkrzańskiej, jak i wśród deweloperów dostarczających na rynek nieruchomości lokale mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej oraz budynki jednorodzinne. Osiedle jest tak zwaną sypialnią miasta z zabudową mieszaną. Na obszarze niżej położonym wzdłuż głównych ulic dominuje zabudowa niska wielorodzinna. Deficyt gruntów w powiązaniu z urozmaiconą topografią terenu powoduje, że kolejne inwestycje realizowane są wzdłuż bocznych ulic osiedlowych. Według danych z czerwca 2013 roku na obszarze osiedla zameldowanych na pobyt stały było 8 805 osób. Na rysunku 1 przedstawiono kształtowanie się kwartalnych liczb transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym w okresie objętym badaniem.

Rysunek 1. Kwartalna liczba transakcji mieszkaniami na rynku pierwotnym i wtórnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Z rysunku 1 wynika, że w latach 2009–2012 na rynku pierwotnym zaobserwowano znaczne wahania liczby transakcji z poziomem maksymalnym ponad 90 transakcji w czwartym kwartale 2011 roku i poziomem minimalnym dziesięciu transakcji w czwartym kwartale 2012 roku, z wyraźną dalszą tendencją spadkową. Do końca 2012 roku utrzymywała się tendencja spadkowa, wynikająca ze zbycia większości nowego zasobu mieszkaniowego wprowadzonego na rynek pierwotny. Na rynku wtórnym sprzedawano od siedmiu do dziewiętnastu mieszkań kwartalnie, także z tendencją spadkową w ostatnim kwartale 2012 roku. Na wolumen sprzedaży na rynku pierwotnym i wtórnym miała wpływ zaostrzona polityka kredytowa banków oraz „wygaszanie” do końca 2012 roku programu „Rodzina na swoim”. Strukturę sprzedanych praw do lokali na obu rynkach, uwzględniającą liczbę pokoi, zaprezentowano w tabeli 1.

Tabela 1. Struktura liczby transakcji mieszkaniami na rynku pierwotnym i wtórnym z podziałem na liczbę pokoi w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012 według kwartałów

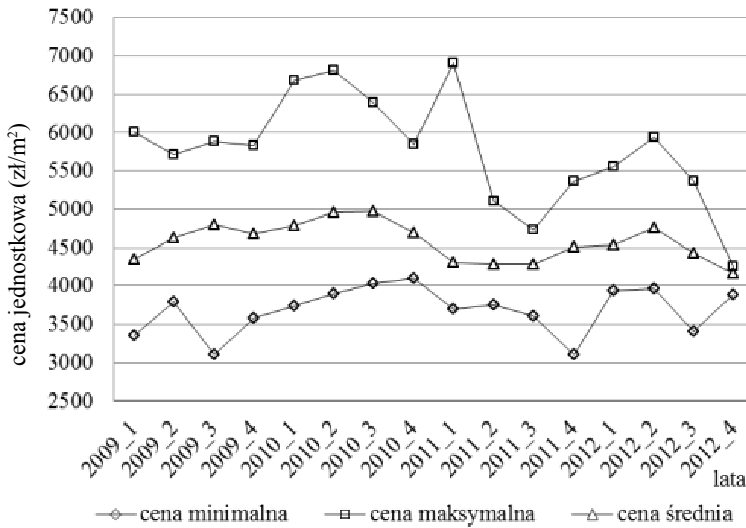
Rok	Kwartał	Liczba pokoi							
		1		2		3		4	
		rynek pierwotny	rynek wtórny	rynek pierwotny	rynek wtórny	rynek pierwotny	rynek wtórny	rynek pierwotny	rynek wtórny
2009	I	2	1	25	11	8	5	1	0
	II	3	3	10	5	7	1	2	0
	III	3	1	16	4	22	3	0	0
	IV	12	1	27	3	12	1	1	0
2010	I	1	0	31	8	15	1	1	1
	II	1	4	17	7	30	1	8	1
	III	3	2	13	8	14	2	7	1
	IV	0	2	23	5	11	3	4	0
2011	I	12	3	51	9	23	5	7	1
	II	1	1	2	8	12	3	2	0
	III	0	1	25	7	14	1	1	2
	IV	0	0	10	4	10	2	2	2
2012	I	2	0	17	4	14	4	2	5
	II	0	0	25	6	18	8	4	1
	III	0	1	9	3	11	2	2	2
	IV	1	1	6	4	3	1	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Z tabeli 1 wynika, że wśród nabywców, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwupokojowe. Najwięcej transakcji odnotowano w pierwszym kwartale 2011 roku, natomiast w drugich lub w trzecich kwartałach każdego roku przeważały transakcje w grupach mieszkań trzypokojowych. Najmniej nabywców na rynku pierwotnym odnotowano w segmencie mieszkań jedno- i czteropokojowych. Na rynku wtórnym sytuacja przedstawiała się podobnie, z tą różnicą, że chętniej nabywano prawa do lokali jednopokojowych. Lokale trzypokojowe były najbardziej poszukiwane w drugim kwartale 2012 roku. W czwartym kwartale 2012 roku zaobserwowano niewielką

tendencję spadkową kształtowania się przeciętnych, minimalnych i maksymalnych cen 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, co przedstawiono na rysunku 2. Nie uwzględniono lokali dwupokojowych, w których przypadku odnotowano wzrost liczby nabywców.

Rysunek 2. Kwartalna dynamika nominalnej ceny jednostkowej mieszkań na rynku pierwotnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012

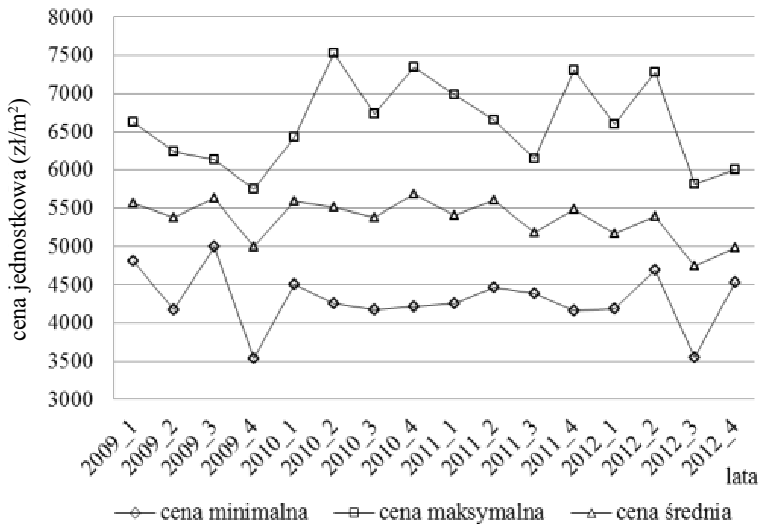


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Z rysunku 2 wynika, że maksymalna cena jednostkowa wahała się od około 6000 zł w pierwszym kwartale 2009 roku do 4500 zł w ostatnim kwartale 2012 roku. Przyczyny znacznego spadku ceny maksymalnej można szukać w dekonunkturze gospodarczej i obniżeniu zdolności kredytowej nabywców do poziomu nieprzekraczającego 4500 zł/m<sup>2</sup>. Cena minimalna oscylowała w przedziale 3000–4000 zł/m<sup>2</sup>, z niewielkimi wahaniami na początku badanego okresu i tendencją zwyżkową na koniec badanego okresu. Średnia cena jednostkowa począwszy od pierwszego kwartału 2009 do końca roku 2012 kształtowała się na poziomie 4300–4200 zł, z okresami wzrostu do około 5000 zł/m<sup>2</sup>. Wahania cen jednostkowych mogą wynikać z pojawiania się na rynku pierwotnym nowych mieszkań, o największym poziomie sprzedaży, uwzględniające najwyższy standard wykończenia. Maksymalną cenę jednostkową uzyskano w pierwszym kwartale 2011 roku (rysunek 2). Dopiero w kolejnych dwóch

kwartałach deweloperzy skłonni byli negocjować ceny. Wówczas maksymalne ceny jednostkowe były niższe nawet o około 2000 zł/m<sup>2</sup>. Niewielkie odbicie cen maksymalnych na rynku pierwotnym z poziomu około 4800 zł/m<sup>2</sup> (trzeci kwartał 2011 roku) do 6000 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w kolejnych dwóch kwartałach sprzedaży (do drugiego kwartału 2012 roku). W ostatnim kwartale 2012 roku nastąpiło potwierdzenie trudnej sytuacji na rynku nieruchomości, która nie ominęła również tak popularnej dzielnicy, jak Warszewo. Można było wówczas zaobserwować spadek maksymalnych jednostkowych cen transakcyjnych do poziomu pierwszego kwartału 2009 roku z niemal jednakowym poziomem cen maksymalnych i minimalnych oscylujących wokół 4000 zł/m<sup>2</sup>. Można zatem sformułować wniosek, że nabywcy nie są już skłonni płacić więcej za wyższy standard wykończenia i wyposażenia lokalu, a deweloperzy chcąc zachować płynność finansową, decydują się na sprzedaż lokali „pod klucz” po wcześniejszej cenie tak zwanego standardu „deweloperskiego”.

Rysunek 3. Kwartalna dynamika nominalnej ceny jednostkowej mieszkań na rynku wtórnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.



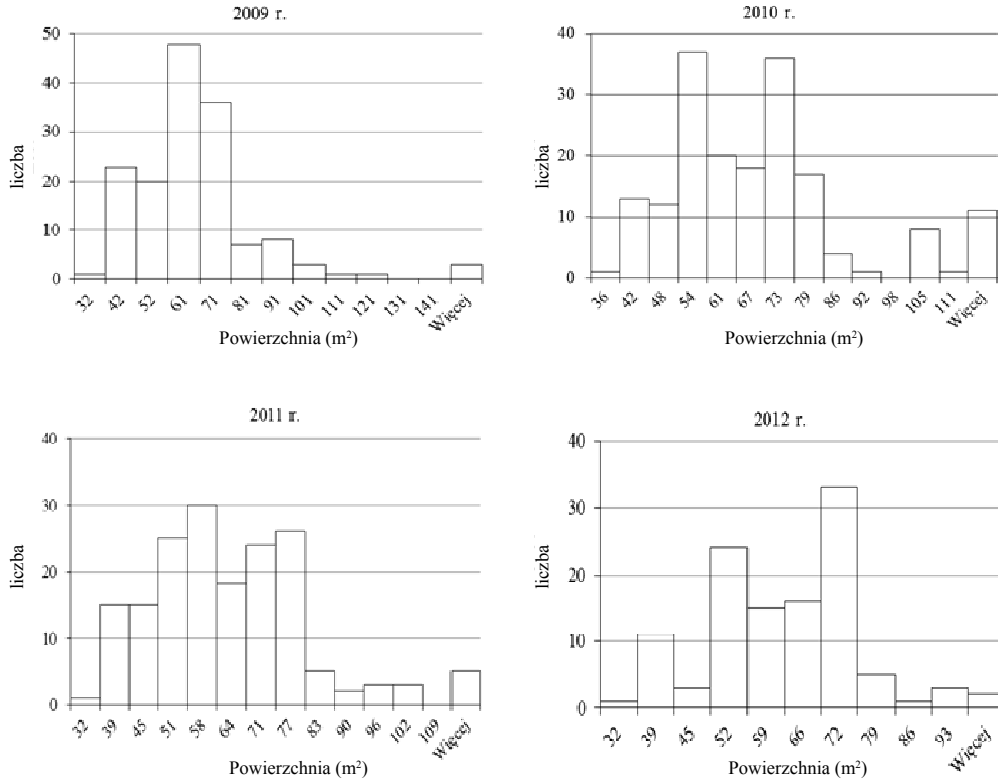
Jednostkowe ceny transakcyjne na rynku wtórnym charakteryzowały się okresowymi wahaniami od poziomu około 3500 zł do 7500 zł, przy czym ceny minimalne zachowały niemal jednakowy poziom, wynoszący 4200 zł/m<sup>2</sup>, przez około pięciu kwartałów (od pierwszego kwartału 2010 roku do drugiego kwartału 2012 roku). Może to świadczyć o ustabilizowanym popycie na lokale o niższym standardzie wyposażenia. Maksymalne ceny charakteryzowały się natomiast wyższymi wahaniami, przy czym maksymalny spadek, rzędu 16%, odnotowano w okresie od ostatniego kwartału 2010 roku do końca trzeciego kwartału 2011 roku. Należy zauważyć, że jeszcze do drugiego kwartału 2012 roku maksymalne ceny jednostkowe, z niewielkimi wahaniami, uzyskane za lokale na rynku wtórnym były wyższe od cen jednostkowych na rynku pierwotnym o około 500 zł/m<sup>2</sup>. Po tym okresie na rynkach pierwotnym i wtórnym zauważono, że równowaga cenowa podaży i popytu była osiągana na poziomie 6000 zł/m<sup>2</sup>, z tendencją malejącą na rynku pierwotnym i niewielkim odbiciem, rzędu kilku procent, na rynku wtórnym.

## **2. Analiza struktury powierzchni mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym w dzielnicy Warszawa**

Zdarzenia, obiekty, procesy w czasie i przestrzeni podlegają czterem rodzajom prawidłowości. Jedną z nich są prawidłowości rozkładu wartości cech statystycznych. Dysponowanie danymi liczbowymi może być podstawą do stawiania hipotez i ich weryfikacji. Metody statystyczne dla rozkładów empirycznych mogą pełnić następujące funkcje: wspomaganie decyzji, analityczno-opisową, prognostyczno-planistyczną oraz diagnostyczno-kontrolną. Znajomość prawidłowości w zakresie dynamiki, rozkładów wartości cech statystycznych, wartości najczęstszych i średnich dostarcza ważnych informacji o rynku w danym czasie i przestrzeni oraz wspomaga procesy decyzyjne [Hozer, 1998, s. 89].

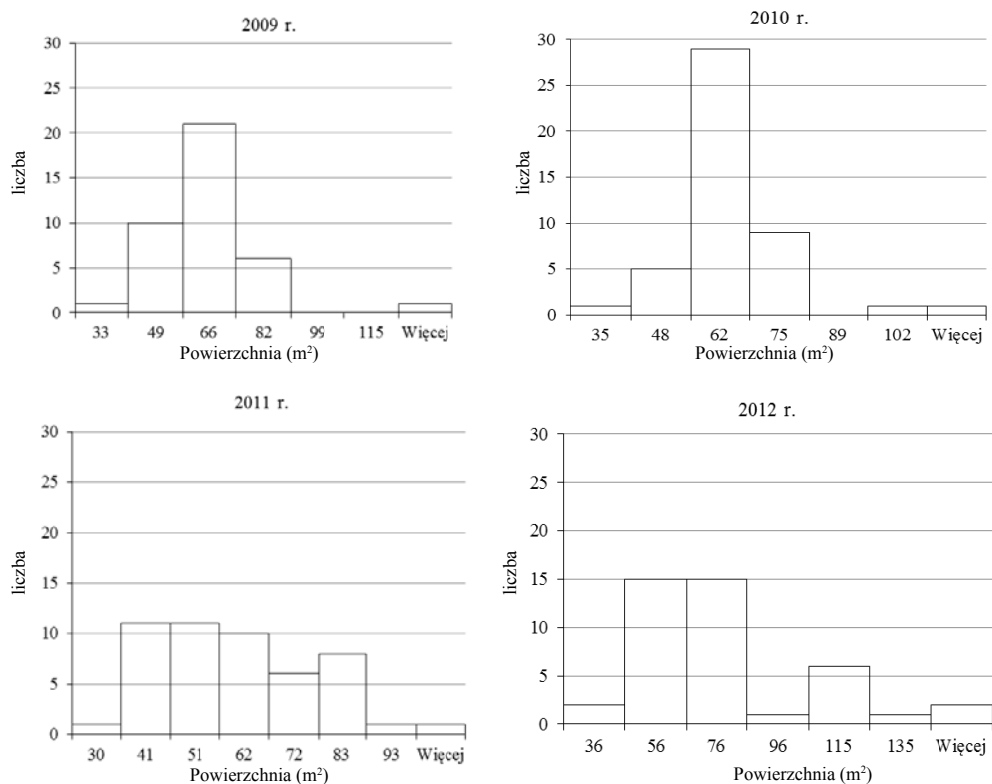
W artykule przedstawiono analizę rozkładów powierzchni, cen i struktury lokali mieszkalnych. Na rysunku 4 i 5 w formie histogramów przedstawiono rozkłady powierzchni sprzedanych mieszkań w latach 2009–2012 na rynkach pierwotnym i wtórnym.

Rysunek 4. Rozkład powierzchni mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Rysunek 5. Rozkład powierzchni mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Tabela 2. Podstawowe miary statystyczne struktury powierzchni mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012

Statystyki opisowe	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5
Średnia	60,28	65,52	60,39	59,43
Błąd standardowy	1,58	1,44	1,32	1,28
Mediana	58,80	64,90	58,00	60,14
Dominanta	67,07	53,80	49,31	66,38
Odchylenie standardowe	19,36	19,32	17,30	13,66
Wariancja próbki	374,76	373,26	299,41	186,53
Współczynnik spłaszczenia	6,42	0,80	1,19	0,39

1	2	3	4	5
Współczynnik asymetrii	1,93	0,99	0,87	0,33
Rozstęp	118,68	81,56	82,95	67,59
Minimum	31,72	35,54	32,23	31,91
Maksimum	150,4	117,1	115,18	99,5
Suma	9103,01	11727,68	10386,61	6774,9
Liczba obserwacji	151	179	172	114
Współczynnik zmienności	0,32	0,29	0,29	0,23

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Do opisu badanej próby zastosowano miary położenia (średnia arytmetyczna, mediana, dominanta), miary zmienności (zakres minimum, maksimum, wariancja, odchylenie standardowe), miarę asymetrii (wskaźnik skośności) i miarę spłaszczenia (współczynnik kurtozy). Powierzchnia sprzedawanych mieszkań wskazuje na asymetrię prawostronną w każdym roku badania. Przeciętna powierzchnia lokali mieszkalnych w 2012 roku wyniosła 59,43 m<sup>2</sup> (wartość minimalna), a w 2010 roku – 65,52 m<sup>2</sup> (maksymalna wartość w analizowanym okresie). Różnica między medianą a średnią powierzchnią lokalu w badanych latach była blisko 2 m<sup>2</sup>. Wartość mediany w latach 2009–2012 wahała się w przedziale od 58,00 m<sup>2</sup> w 2011 roku do 64,90 m<sup>2</sup> w 2010 roku. Dominanta mieściła się w przedziale od 49,31 m<sup>2</sup> w 2011 roku do 67,07 m<sup>2</sup> w 2009 roku. Wielkość powierzchni nie daje pełnej informacji o jej zróżnicowaniu wewnątrz przedziału, zatem konieczne jest określenie wariancji i odchylenia standardowego jako przeciętne odstawanie poszczególnych wartości powierzchni od średniej arytmetycznej w badanej próbie. O poziomie zróżnicowania świadczy współczynnik zmienności (iloraz odchylenia standardowego i średniej arytmetycznej), który mieścił się w granicach od 0,23 w 2012 roku do 0,32 w roku 2009. Wyższy współczynnik zmienności świadczy o większym zróżnicowaniu badanych grup, a wyższe wariancja i odchylenie standardowe o dużym zróżnicowaniu. Współczynnik spłaszczenia w badanym okresie miał wartości dodatnie, przy czym największą wartość osiągnął w 2009 roku. Analizowane rozkłady charakteryzowało spłaszczenie większe niż normalne.

Tabela 3. Podstawowe miary statystyczne struktury powierzchni mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w dzielnicy Warszewo w latach 2009–2012

Statystyki opisowe	2009	2010	2011	2012
Średnia	55,81	57,30	54,70	70,47
Błąd standardowy	2,69	2,18	2,35	4,56
Mediana	52,17	55,20	52,30	65,68
Dominanta	50,35	68,45	40,68	68,47
Odchylenie standardowe	16,77	14,78	16,42	29,53
Wariancja próbki	281,24	218,58	269,58	872,04
Współczynnik spłaszczenia	10,39	5,56	0,07	0,75
Współczynnik asymetrii	2,51	1,80	0,66	1,13
Rozstęp	99,07	81,01	73,05	119,06
Minimum	32,63	34,55	30,37	36,00
Maksimum	131,70	115,56	103,42	155,06
Suma	2176,49	2635,65	2680,51	2959,76
Liczba obserwacji	39	46	49	42
Współczynnik zmienności	0,30	0,26	0,30	0,42

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

Z analizy danych z rynku wtórnego, podobnie jak z rynku pierwotnego, wynika asymetria prawostronna w latach 2009–2012. Przeciętna powierzchnia lokali mieszkalnych w 2011 roku wynosiła 54,70 m<sup>2</sup> (minimalna wartość), a w 2010 roku 70,47 m<sup>2</sup> (maksymalna wartość w analizowanym okresie). Różnica między medianą a średnią powierzchnią lokalu w badanych latach wynosiła od ponad 2 m<sup>2</sup> w 2010 roku do około 5 m<sup>2</sup> w 2012 roku. Wartość mediany w latach 2009–2012 wahała się w przedziale od 52,17 m<sup>2</sup> w 2009 roku do 65,68 m<sup>2</sup> w 2012 roku. Dominanta mieściła się w przedziale od 40,68 m<sup>2</sup> w 2011 roku do 68,47 m<sup>2</sup> w 2012 roku, natomiast współczynnik zmienności kształtował się w granicach od 0,26 w 2010 roku do 0,42 w 2012 roku. Świadczy to o większym zróżnicowaniu niż na rynku pierwotnym. W badanym okresie współczynnik spłaszczenia był dodatni. Najwyższą wartość osiągnął w 2009 roku, w którym zaobserwowano spłaszczenie rozkładu powierzchni sprzedawanych mieszkań na rynku wtórnym. W badanych latach, zarówno współczynniki asymetrii jak i spłaszczenia wykazywały podobne tendencje co do wartości i kierunku na rynkach pierwotnym i wtórnym.

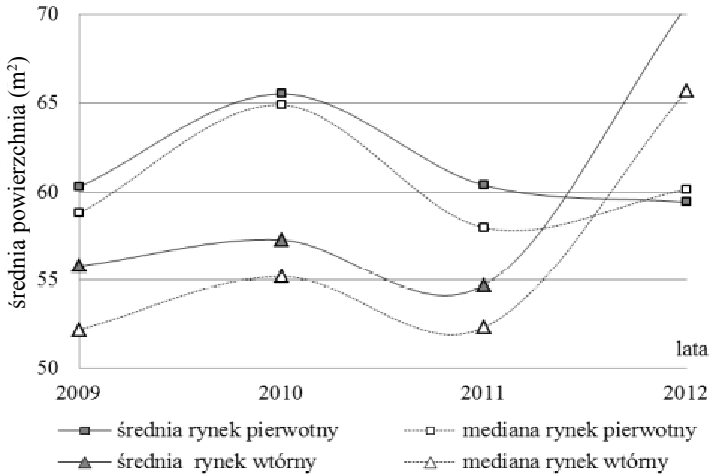
W przeprowadzonej analizie uwzględniono zmienną strukturę powierzchni w latach dekoniunktury gospodarczej z pominięciem czynników demograficznych.

Należy jednak zauważyć, że popyt na nieruchomości i zmienność potrzeb mieszkaniowych wykazuje wrażliwość na czynniki demograficzne, ponieważ na potrzeby te wpływa potencjał demograficzny zależny od potencjału życiowego i wielkości populacji [Foryś, 2010, s. 28]. Do niedawna nabycie pierwszego lokalu wspierał rządowy program „Rodzina na swoim”. Umożliwił on nabycie praw do lokali, domów mieszkalnych zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Kolejna propozycja legislacyjna, „Mieszkanie dla Młodych”, ogranicza rynek jedynie do mieszkań z rynku pierwotnego. Jest zatem prawdopodobne, że w ciągu kolejnych dwóch, trzech lat poprawi się sytuacja na rynku mieszkaniowym. Tyle bowiem czasu potrzeba, aby zrealizować projekt deweloperski. Mając przykład rynku warszawskiego, gdzie w latach 2009 i 2010 ponad 43% transakcji na rynku wtórnym lokali mieszkalnych nabyto po cenie transakcyjnej mieszczącej się w limitach programu „Rodzina na swoim”, a w 2010 roku już blisko 39% lokali znalazło nabywców po niższej cenie [Batóg, Foryś, 2013, s. 39], należy spodziewać się, że po wprowadzeniu nowego programu wsparcia zakupu pierwszego lokum w Szczecinie oferta deweloperów sprosta oczekiwaniom klientów.

## Podsumowanie

Mimo dekonjunktury na rynku nieruchomości, zainteresowanie lokalami mieszkalnymi w dzielnicy Warszewo nie słabnie. Popyt na mieszkania na rynku wtórnym w okresie badania był ustabilizowany, natomiast podaż na rynku pierwotnym w tym samym okresie uległa wyraźnemu zmniejszeniu. Największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszyły się lokale dwu- i trzypokojowe. W roku 2011 na rynku pierwotnym i wtórnym najczęściej nabywana powierzchnia mieszkań (dominanta) była najniższa spośród wszystkich lat obserwacji. W kolejnym 2012 roku na rynku wtórnym dominanta była najwyższa. Znacznie wydłużył się okres ekspozycji nieruchomości na rynku, a średnie jednostkowe ceny transakcyjne osiągnęły poziom o kilkaset złotych niższy w porównaniu z 2009 rokiem.

Rysunek 6. Średnia arytmetyczna oraz mediana powierzchni mieszkań sprzedanych w dzielnicy Warszewo na rynkach pierwotnym i wtórnym w latach 2009–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych transakcyjnych Walor.

W badanym okresie średnia powierzchnia sprzedawanych mieszkań na rynku wtórnym charakteryzowała się zmiennością na poziomie od około 59 m<sup>2</sup> do 66 m<sup>2</sup> przy medianie powierzchni niższej od średniej o około 2 m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym przedmiotem obrotu były mieszkania o średniej powierzchni, wynoszącej od 49 m<sup>2</sup> w 2011 roku do 70 m<sup>2</sup> w 2012 roku. Nagły wzrost sprzedaży od 2011 roku na rynku wtórnym lokali o powierzchni ponad 50 m<sup>2</sup> może świadczyć o zubożeniu nabywców, a co za tym idzie, o konieczności oszczędzania przez nich na eksploatacji mieszkania. Sytuacja ta może napawać optymizmem, może bowiem być to przejawem powolnego uwalniania się z marazmu na rynku nieruchomości.

Mimo widocznych zmian demograficznych w społeczeństwie oraz barier instytucjonalno-prawnych wynikających z programów rządowego wsparcia zakupu pierwszego mieszkania (pierwotnie „Rodzina na swoim”, obecnie „Mieszkanie dla Młodych”), rynek nieruchomości mieszkaniowych w dzielnicy Warszewo w Szczecinie w porównaniu z mniej popularnymi osiedlami charakteryzował się dużą dynamiką. Po stronie popytowej może to wynikać ze zrealizowanych w ciągu ostatnich kilku lat nowych inwestycji i dostarczeniu na rynek pierwotny nowej powierzchni mieszkalnej, po stronie popytowej natomiast z potrzeby posiadania większego lokalu, popartej siłą nabywczą pieniądza.

Obecne ceny rynkowe (z niewielkimi różnicami na rynku pierwotnym i wtórnym) pozwalają bowiem dysponować prawem własności do lokalu o większej powierzchni.

Uzyskane wyniki analizy mogą być pomocne podmiotom na rynku nieruchomości do podjęcia decyzji inwestycyjnych oraz szacowania wartości rynkowej nieruchomości mieszkalnych.

## Literatura

- Batóg B., Foryś I. (2013), *Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania ceny rynkowej mieszkań*, „Wiadomości Statystyczne” maj.
- Foryś I. (2010), *Przesłanki demograficzne potrzeb mieszkaniowych i ich wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce*, „Świat Nieruchomości” nr 72.
- Gawron H. (2011), *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- Hozer J.(red.) (1998), *Statystyka. Opis statystyczny*, Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytet Szczeciński. Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin.
- Trojanek R. (2008), *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań.
- Baza danych transakcyjnych Walor (z dn. 2.09.2013).

## THE ANALYSIS OF THE SURFACE STRUCTURE OF THE APARTMENTS SOLD IN THE SELECTED DISTRICT OF SZCZECIN IN YEARS 2009–2012

### Abstract

The article presents the results of the housing market research in Szczecin Warszawa from 2009 to 2012. The results of the study are presented, among others an analysis of the housing market in the volume of transactions (in the primary housing market and the secondary housing market), unit prices as well as the structure of the housing area, whose rights were traded in the property market. In the research the basic tools of descriptive statistics were applied.

*Translated by Beata Ziembicka*

**Keywords:** housing market, descriptive parameters, buyers' preferences, crisis.

**Kod JEL:** R31.