

NIE TYLKO DUŻE MIASTA

– rynek nieruchomości w miastach wojewódzkich oraz na terenach powiatów

Robert Rajczyk

Członek Zarządu
Emmerson
Evaluation
sp. z o.o.

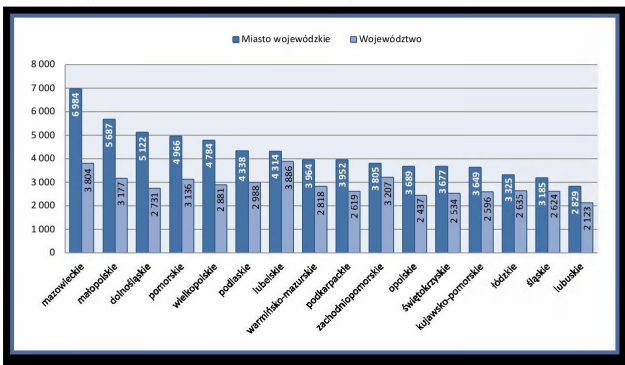


Powszechne zainteresowanie cenami nieruchomości na ogół koncentruje się na najżywszych rynkach, a więc tych znajdujących się największych aglomeracjach – przede wszystkim w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście. **Jednocześnie jednak rynek obrotu mieszkań pozostaje aktywny w miastach o mniejszej liczbie mieszkańców**, co ujawnia m.in. niniejsza analiza cen w podziale terytorialnym, zależność cen od wielkości mieszkań oraz porównanie cen do podstawowych wskaźników makroekonomicznych. Różnice między sytuacją na rynku mieszkaniowym w stolicach województw a powiatami w tych województwach wskazuje, że roku 2013 nie można jednoznacznie nazwać rokiem stabilizacji.

Między cenami nieruchomości w stolicach województw oraz poza nimi występują znaczne różnice. Ceny w mieście wojewódzkim są wyższe średnio o ok. 47 proc. od cen na pozostałym terenie województwa. Różnic tych nie można jednak wszędzie wyjaśniać w identyczny sposób – są województwa, w których wynosi ona jedynie ok. 11 proc. (lubelskie) i są również takie, w których sięga nawet 87 proc. (dolnośląskie). Czynniki kreujące rozbieżności to w szczególności: wielkość województwa i miasta wojewódzkiego, stopa bezrobocia, przeciętne wynagrodzenie w województwie czy istnienie w nim innych dużych ośrodków miejskich. Rozpiętość różnic cen utwierdza z kolei w przekonaniu, że rynek nieruchomości jest nierozzerwalnie związany z lokalizacją oraz że nie wszystkie trendy ogólne można wykrzysnąć do analizy konkretnej, wybranej nieruchomości.

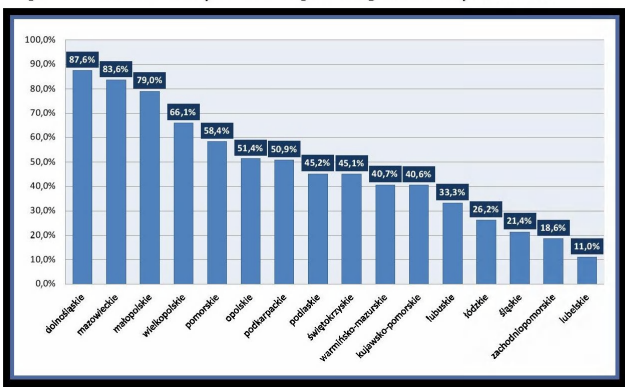
WYKRES 1.

Średnie ceny lokali mieszkalnych (PLN/m², rynek wtórny) w podziale na miasto wojewódzkie i pozostały obszar województwa.



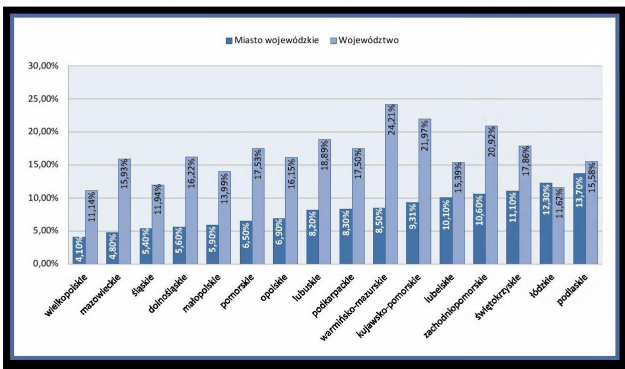
WYKRES 2.

Różnica średniej ceny lokali mieszkalnych (PLN/m², rynek wtórny) w podziale na miasto wojewódzkie i pozostały obszar województwa.



WYKRES 3.

Stopa bezrobocia w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.



Drugim ważnym wnioskiem jest zróżnicowanie kierunków oraz skali zmian cen w poszczególnych lokalizacjach. Trendy są niejednorodne. Są lokalizacje, w których w 2013 roku ceny mieszkań wzrosły średnio nawet o 5 do 7 proc., są jednak i takie, w których ceny spadły o 5 czy 6 proc. Bez wzięcia tych danych pod lupę można ulec pokusie stwierdzenia, że, ogólnie rzecz ujmując, ceny się ustabilizowały. Nic bardziej mylnego. Wszystkie dane o nieruchomościach należy rozpatrywać w ujęciu lokalnym i na podstawie reprezentatywnej próby danych. W przeciwnym przypadku analiza cen średnich lub median sporządzona dla rynku ogólnokrajowego lub innej lokalizacji może spowodować wyciągnięcie fałszywych wniosków.

Analiza definiuje także preferencje nabywców w zakresie przeciętnej wielkości mieszkania oraz pokazuje zależność między ceną 1 m² a powierzchnią lokalu. W pierwszym przypadku jednoznacznie można potwierdzić, że przeciętna wielkość nabywanego mieszkania w Polsce wynosi między 48 a 55 m², że występują nieznaczne różnice między średnimi w poszczególnych lokalizacjach oraz że największy udział (ok. 40 proc.) stanowią mieszkania 35 do 50 m². Jednak ceny metra kwadratowego, w zależności od powierzchni mieszkania, w wielu przypadkach przeczą powszechnie panującą opinią, że cena m² maleje wraz ze wzrostem powierzchni. Istnieje kilka lokalizacji, w których ceny m² są najwyższe dla mieszkań największych.

Miasto wojewódzkie vs. tereny powiatów – różnica w cenie wynosi nawet 87,6 procent

Przeprowadzona analiza pokazuje, jak duże zróżnicowanie występuje między miastem wojewódzkim a powiatami w tym województwie. Nie jest jednak dużym zaskoczeniem, że najwyższe ceny występują w województwach uznawanych za najbardziej rozwinięte oraz miastach o dobrej sytuacji na rynku pracy. Biorąc pod uwagę średnią cenę lokalu mieszkalnego w województwie, pierwszą piątkę stanowią województwa: mazowieckie, małopolskie, dolnośląskie, pomorskie i wielkopolskie. Warto zauważyć, że jednocześnie w tych samych województwach występują największe różnice między ceną 1 m² mieszkania w stolicy województwa i poza nią. Dlaczego tak się dzieje?

TABELA 1.

Ceny średnie w 3 kwartałach 2013 r. w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.

	1 kwartał	2 kwartał	3 kwartał	2013 rok
Białystok	4374	4274	4285	4338
podlaskie	3006	3037	2895	2988
Bydgoszcz/Toruń	3685	3631	3624	3649
kujawsko-pomorskie	2646	2550	2587	2596
Trójmiasto	4916	5022	4960	4966
pomorskie	3105	3144	3165	3136
Gorzów/Zielona G.	2890	2802	2802	2829
lubuskie	2177	2083	2109	2123
Katowice	3127	3207	3228	3185
śląskie	2593	2634	2672	2624
Kielce	3749	3600	3734	3677
świętokrzyskie	2443	2612	2495	2534
Kraków	5650	5652	5740	5687
małopolskie	3235	3169	3127	3177
Lublin	4258	4286	4374	4314
lubelskie	3811	3921	3901	3886
Łódź	3351	3301	3321	3325
łódzkie	2622	2649	2631	2635
Olsztyn	3846	4086	3959	3964
warmińsko-mazurskie	2764	2868	2815	2818
Opole	3679	3660	3727	3689
opolskie	2479	2352	2480	2437
Poznań	4703	4819	4853	4784
wielkopolskie	2867	2864	2935	2881
Rzeszów	3901	3891	4027	3952
podkarpackie	2666	2580	2638	2619
Szczecin	3785	3807	3818	3805
zachodniopomorskie	3186	3133	3287	3207
Warszawa	6985	6991	6969	6984
mazowieckie	3819	3716	3890	3804
Wrocław	5041	5182	5110	5122
dolnośląskie	2703	2741	2751	2731

Po pierwsze, stolicy wymienionych województw są najlepiej rozwiniętymi rynkami pracy, gdzie stopa bezrobocia nie przekracza 7 proc., co na tle średniej dla kraju, oscylującej wokół 13–14 proc., jest wynikiem bardzo dobrym. Po drugie, są to największe ośrodki akademickie, w których popyt na mieszkania napędzany jest również zakupami mieszkań „studenckich”. Po trzecie, koszty zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne w tych miastach są wielokrotnie wyższe niż poza nimi. Dodatkowo, również poziom przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń jest najwyższy w tych województwach.

Poza tymi czynnikami istnieją także dodatkowe, takie, jak np. atrakcyjność lokalizacji dla inwestycji zagranicznych, tworzenie specjalnych stref ekonomicznych, atrakcyjność turystyczna miasta itp. Ważne jest również, że aglomeracje niejako „wysysają” ludność z terenu województw i stają się to czynnikiem wzmoczonego popytu, a co za tym idzie, także wzrostu cen w stolicach wiodących aglomeracji.

Czy ten proces będzie się pogłębiał i czy jest jakaś granica rozwarstwienia cen? W mojej opinii aktualne zróżnicowanie cen w układzie aglomeracja wojewódzka vs. powiaty poza

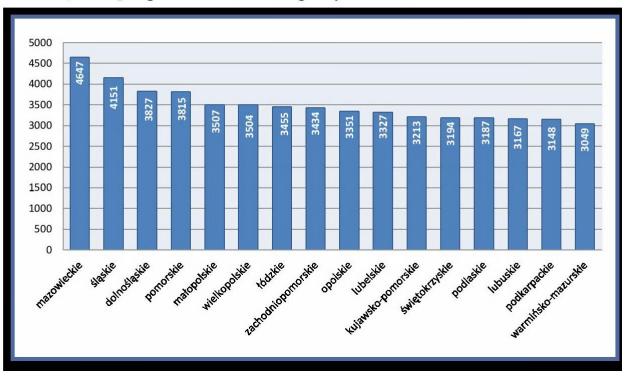
województwem osiągnęło poziom stabilizacji i różnice nie powinny się już drastycznie powiększać. Możliwe jest również, że będą następowały zmiany odwrotne, np. w przypadku wsparcia finansowego funduszami krajowymi i unijnymi terenów słabiej rozwiniętych. Zmiany takie są jak najbardziej pożądane i mogą sprawić, że opisane rozwarstwienie cen między aglomeracją a województwem będzie się w przyszłości zmniejszać – jest to jednak proces wieloletni i może być poddawany analizie w długim okresie.

Zmiany cen w miastach wojewódzkich i powiatowych: trendy zgodne czy odwrotne?

Jak zmieniły się ceny lokali mieszkalnych w 2013 roku? Na to pytanie próbuje odpowiadać wielu analityków i osoby związane z rynkiem nieruchomości, a opinie często są rozbieżne. Jednocześnie, analizując trendy, należy pamiętać, że warunkiem ich wiarygodności jest analiza danych o właściwej jakości oraz ujęcie reprezentatywnej próby. Do właściwych i uprawnionych konstatacji prowadzi analiza cen transakcyjnych oparta np. na podziale na stolicę województwa oraz pozostały obszar.

WYKRES 4.

Przeciętne wynagrodzenie brutto wg województw.



Pokazane na wykresach trendy dotyczą roku 2013. Choć obserwujemy zróżnicowanie kierunku oraz wartości zmiany cen w poszczególnych lokalizacjach, to jednocześnie możemy potwierdzić jedną ogólną prawidłowość, że kierunek zmiany cen jest zazwyczaj jednokowy dla obszaru miasta wojewódzkiego oraz powiatów z pozostałego obszaru województwa. Nie jest to jednak regułą obowiązującą w stu procentach, ponieważ np. na terenie województwa podkarpackiego ceny lokali w stolicy województwa mają tendencję wzrostową, natomiast poza aglomeracją – spadkową.

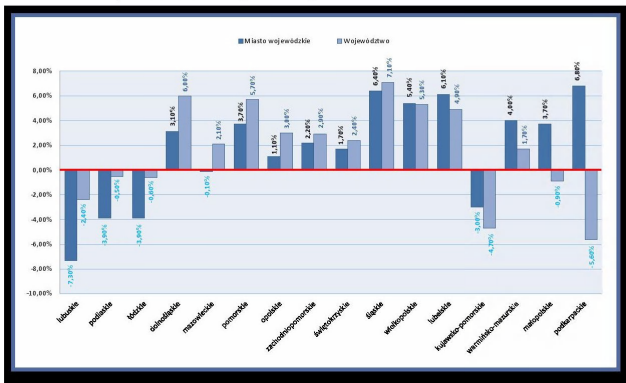
Na podstawie szczegółowej analizy można stwierdzić, że występuje zróżnicowanie w trendach zmiany cen między poszczególnymi województwami. Na podstawie danych od początku 2013 roku możemy stwierdzić, że największe wzrosty cen nastąpiły na terenie województw: dolnośląskiego, wielkopolskiego, pomorskiego, lubelskiego oraz śląskiego. Największe spadki natomiast odnotowano w województwie lubuskim, podlaskim i kujawsko-pomorskim.

Łącząc analizę z wcześniej przytoczonymi wskaźnikami makroekonomicznymi oraz bezwzględny

cenami mieszkań, można wysnuć wniosek, że trend zmian ceny z reguły jest zgodny dla województwa oraz jego stolicy. Nie można jednak potwierdzić, że uniwersalna jest zasada, wg której ceny rosną szybciej na terenie aglomeracji niż poza nią. Dość ciekawym przykładem jest np. województwo łódzkie, w którym ceny na terenie miasta spadały wyraźnie szybciej niż na terenie województwa. Zapewne przyczyna tego zjawiska jest powiązana z rynkiem pracy – województwo łódzkie w praktyce jest jedynym, w którym stopa bezrobocia na terenie miasta jest wyższa niż na pozostałym obszarze województwa. Ta zależność po raz kolejny pokazuje, jak silnie ceny i trendy na rynku nieruchomości powiązane są z podstawowymi wskaźnikami makroekonomicznymi.

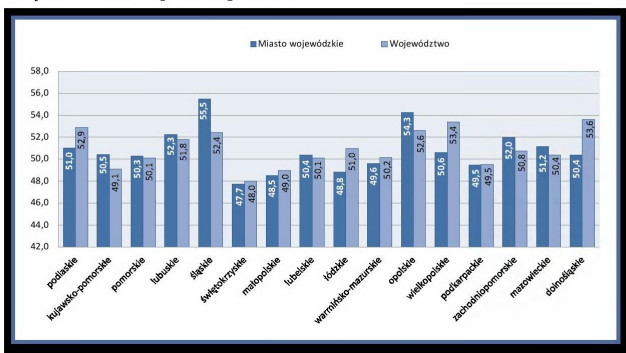
WYKRES 5.

Trend roczny zmiany cen w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.



WYKRES 6.

Średnie wielkości lokali mieszkalnych (m²) w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.



Mieszkania większe w powiatach, mniejsze w miastach

Panuje przekonanie, że cena 1 m² lokalu mieszkalnego maleje wraz ze wzrostem powierzchni. Istotnie, w większości przypadków taka zależność występuje. Nasze dane pokazują jednak lokalizacje, w których ceny m² są najwyższe dla mieszkań największych.

Porównując preferencje kupujących co do wielkości nabywanych mieszkań, można zauważyć nieznaczne różnice między miastami oraz terenem powiatów w tych województwach. W miastach popularniejsze są mieszkania mniejsze, o powierzchni mieszczącej się w przedziale do 35 m² i do 50 m² oraz największe – powyżej 100 m². Z kolei poza miastami wojewódzkimi największy popyt jest na mieszkania między 50 a 100 m². Uzasadnienie tych różnic tkwi w cenie 1 m² mieszkania. Przy niższej cenie jednostkowej m², nawet mimo niższej siły nabywczej, mieszkańcy poza głównymi aglomeracjami mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania 3- lub 4-pokojowego w stopniu większym niż mieszkańcy miast wojewódzkich. I wyjaśniając „drugą stronę medalu” – koszt m² mieszkania w mieście wojewódzkim jest na tyle wysoki, że potencjalnych kupujących stać w większości na zakup mieszkania 1- lub 2-pokojowego.

Nabywane mieszkanie przeciętnie ma powierzchnię między 48 a 55 m². W poszczególnych lokalizacjach występują nieznaczne różnice między średnimi. Największy udział (ok. 40 proc.) stanowią mieszkania „popularne”, w przedziale 35 do 50 m².

Gdzie najtaniej, a gdzie najdrożej? I za co?

Tabela 2 obrazuje, jak przedstawione zależności kształtują się w poszczególnych województwach.

Badanie zależności cen od powierzchni mieszkania nadal pokazuje bardzo dużą rozbieżność między miastami a pozostałymi terenami województw. Największe różnice cen występują dla lokali największych i mogą przekraczać nawet 120 proc. Wniosek ogólny nie znajduje odzwierciedlenia w analizie przeprowadzonej dla poszczególnych lokalizacji.

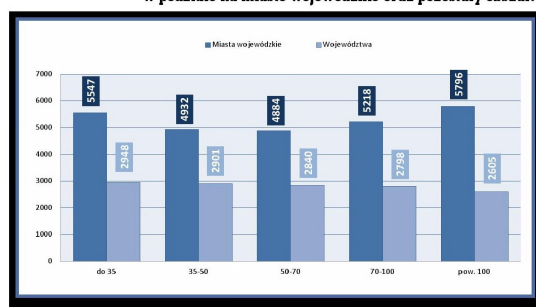
Analizując szcze gółowo poszczególne lokalizacje, ponownie widzimy tendencję, w której największe różnice cen

między miastem a województwem występują dla mieszkań najmniejszych (do 35 m²) położonych w wiodących lokalizacjach – Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań. Jest to spowodowane wysokim zapotrzebowaniem na pierwsze mieszkanie, kreującym wzmożony popyt na mieszkania najmniejsze i, co za tym następuje, kreowaniem najwyższych cen w przelicze-

niu na 1 m². Przeciwnym segmentem są mieszkania największe (pow. 100 m²) – i w tym przypadku z największym zróżnicowaniem cen mamy do czynienia również w wiodących lokalizacjach. Jednak jako główne uzasadnienie można wskazać inny segment docelowy klienta, którym są już osoby o ponadprzeciętnych dochodach, inwestujące w duże mieszkania położone w możliwie najlepszych lokalizacjach.

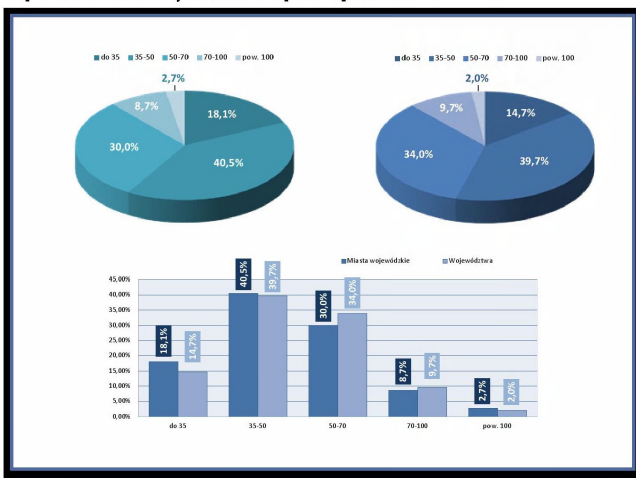
WYKRES 8.

Średnia cena lokali mieszkalnych według przedziałów powierzchni w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.



WYKRES 7.

Udział transakcji lokalami mieszkalnymi według przedziałów powierzchni w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.



Przyszłość miast i przyszłość powiatów poza stolicami województw

Jakie będą różnice między przyszłą sytuacją na rynku nieruchomości w stolicach województw a terenami powiatów? Zróżnicowanie cenowe między aglomeracjami a pozostałymi obszarami województw może się nieznacznie powiększać, ponieważ w sytuacji wysokich wskaźników bezrobocia oraz lepiej rozwiniętego rynku pracy popyt generowany będzie nadal w dużych aglomeracjach i terenach bezpośrednio do nich przyległych. Jednocześnie przyszłość rynków centralnych i peryferyjnych w województwach będzie zdeterminowana przez tę samą grupę czynników. Zainteresowanie dobrami „wysokocennymi” – a takim jest

mieszkanie – zależy głównie od materialnego poczucia bezpieczeństwa potencjalnych nabywców. Obniżki cen mieszkań nie są w stanie wykreować popytu, jeżeli klient nie ma odpowiedniego dochodu lub jest niepewny stabilności zatrudnienia. Dane ekonomiczne sugerują, że sytuacja gospodarcza kraju w obszarze wskaźników bezrobocia oraz PKB nie będzie ulegać pogorszeniu – jest to istotny czynnik psychologiczny wspomagający decyzje o inwestycji we własne mieszkanie. Wprowadzony z początkiem roku program rządowy „Mieszkanie dla Młodych” wpłynie w nieznacznym stopniu jedynie na popyt na rynku pierwotnym, z drugiej strony jednak dalszemu zaostrzeniu zapewne podlegać będzie polityka kredytowa banków.

Metodologia raportu

- *Badanie przeprowadzono na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych nabywanych na rynku wtórnym. Próba transakcji przyjęta w badaniu wyniosła 38 047 transakcji, z czego 21 309 transakcji dotyczyło miast wojewódzkich, a 16 738 z terenów poza stolicami województw.*
- *Zakresem badania objęto reprezentatywny okres 2013 roku, tj. od 01.01.2013 do 30.09.2013 roku. Okres taki został przyjęty, aby przedstawiona analiza była maksymalnie wiarygodna. Dane transakcyjne są pozyskiwane z jednostek samorządu terytorialnego z opóźnieniem czasowym od 2 do 5 miesięcy, co utrudnia pozyskanie wiarygodnych danych za IV kwartał 2013 roku.*
- *Informacje o transakcjach pochodzą z autorskiego systemu Bazy Danych E-VALUER prowadzonego przez firmę Emmerston-Evaluation sp. z o.o.*

TABELA 2

Średnia cena lokali mieszkalnych według przedziałów powierzchni w podziale na miasto wojewódzkie oraz pozostały obszar.

Województwo		do 35 m ²	35-50 m ²	50-70 m ²	70-100 m ²	pow. 100 m ²
podlaskie	miasto	4377	4377	4258	4446	3709
	województwo	2771	2908	3110	2815	3232
kujawsko-pomorskie	miasto	3811	3736	3594	3372	2768
	województwo	2716	2620	2563	2401	1984
pomorskie	miasto	5313	4854	4739	5244	6233
	województwo	3544	3270	2900	2624	2612
lubuskie	miasto	3050	2732	2873	2850	2461
	województwo	2052	2168	2178	1921	1938
śląskie	miasto	3255	3190	3139	3467	2735
	województwo	2639	2578	2657	2757	2194
świętokrzyskie	miasto	3839	3545	3772	3965	3685
	województwo	2634	2478	2556	2672	2620
małopolskie	miasto	5948	5612	5520	5661	6588
	województwo	3310	3178	3230	2944	2319
lubelskie	miasto	4289	4324	4293	4278	4854
	województwo	3940	3866	3885	3703	4776
łódzkie	miasto	3278	3256	3408	3546	3611
	województwo	2676	2649	2625	2467	3078
warmińsko-mazurskie	miasto	4407	3991	3889	3606	2631
	województwo	2889	2868	2794	2573	2667
opolskie	miasto	3995	3800	3620	3342	3302
	województwo	2513	2424	2503	2306	2075
wielkopolskie	miasto	5221	4849	4714	4259	3472
	województwo	2829	2881	2955	2801	2538
podkarpackie	miasto	4562	3929	3811	3634	2417
	województwo	2607	2635	2608	2656	2304
zachodniopomorskie	miasto	4092	3784	3822	3543	3233
	województwo	3280	3277	3171	3091	2302
mazowieckie	miasto	7369	6698	6760	7474	8009
	województwo	3743	3853	3742	3906	3810
dolnośląskie	miasto	5756	5198	4851	4658	4939
	województwo	2704	2829	2724	2655	2153

TABELA 3

Ceny średnie w miastach wojewódzkich oraz na pozostałym obszarze (PLN/m²).

Województwo	Miasto wojewódzkie	Województwo	Różnica (%)
dolnośląskie	5 122	2 731	87,6%
mazowieckie	6 984	3 804	83,6%
małopolskie	5 687	3 177	79,0%
wielkopolskie	4 784	2 881	66,1%
pomorskie	4 966	3 136	58,4%
opolskie	3 689	2 437	51,4%
podkarpackie	3 952	2 619	50,9%
podlaskie	4 338	2 988	45,2%
świętokrzyskie	3 677	2 534	45,1%
warmińsko-mazurskie	3 964	2 818	40,7%
kujawsko-pomorskie	3 649	2 596	40,6%
lubuskie	2 829	2 123	33,3%
łódzkie	3 325	2 635	26,2%
śląskie	3 185	2 624	21,4%
zachodniopomorskie	3 805	3 207	18,6%
lubelskie	4 314	3 886	11,0%