

ANALIZA DYNAMIKI ZMIAN NA RYNKU TRANSAKCJI KUPNA-SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Agnieszka Mazur-Dudzińska
Katedra Zarządzania, Politechnika Łódzka
e-mail: agnieszka.mazur@p.lodz.pl

Streszczenie: Po okresie dość intensywnego rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, liczba i wartość zawartych na tym rynku transakcji zaczęły spadać. W roku 2009 liczba zawartych transakcji była mniejsza o 32% niż w roku 2007. O tyle samo spadła również wartość wszystkich zawartych transakcji w roku 2009 w stosunku do roku poprzedniego. Jednak po roku 2009 sytuacja zaczęła się powoli poprawiać, na co wskazują dodatnie wskaźniki dynamiki badanych zjawisk. Celem artykułu jest analiza dynamiki ilości i wartości transakcji kupna-sprzedaży różnych rodzajów nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości, dynamika zmian na rynku nieruchomości

WPROWADZENIE

W literaturze można znaleźć wiele definicji rynku nieruchomości. Według jednej z nich rynek nieruchomości to ogół stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku, którzy tworzą popyt i podaż nieruchomości. Przez stosunki wymiany należy rozumieć ujawnienie zamierzeń kupna i sprzedaży lub najmu czy dzierżawy przez różne podmioty, wynajmowanie i wydzierżawianie różnych nieruchomości, konfrontacje zamierzeń, a także mechanizm przetargowy, obejmujący procesy negocjacyjne. Równoległość stosunków polega na tym, że konfrontacja zamiarów zachodzi zarówno między tworzącymi popyt na nieruchomości, jak i między tworzącymi podaż [Kucharska-Stasiak 2006]. Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym, ponieważ sprzedaż nie dotyczy fizycznie samej nieruchomości, ale przeniesienia na kupującego prawa władania tą nieruchomością. Na rynku tym towarem są prawa

do nieruchomości. Specyfika rynku nieruchomości przejawia się również w takich cechach jak [Belniak 2001, Bryx 2006]:

- niedoskonałość,
- lokalny charakter,
- mała elastyczność popytu i podaży,
- niska efektywność
- duży zakres interwencji państwa,
- wymóg fachowej obsługi.

Większość najbardziej typowych cech rynku nieruchomości czyli niedoskonałość, mała elastyczność cenowa i niska efektywność wynika z relacji, jakie występują na tym rynku między popytem, podażą i ceną. Cechą charakterystyczną zarówno popytu, jak i podaży nieruchomości jest powolna reakcja na ceny. Na rynku nieruchomości zawsze występuje nadwyżka popytu lub podaży, bowiem podaż w krótkim okresie czasu jest stała.

Czynnikami przyczyniającymi się do stabilizacji podaży mogą być: długi czas wytwarzania obiektów budowlanych i wysokie koszty inwestycji (dotyczy podaży nowobudowanych obiektów), nieodnawialność zasobów ziemi (dotyczy podaży gruntów), długoletnie umowy najmu i dość wysokie koszty przeprowadzki do nowych pomieszczeń (dotyczy nieruchomości wynajmowanych).

Podobnie jak podaż, popyt na rynku nieruchomości też jest mało elastyczny cenowo, czyli wolno reaguje na ceny. Przede wszystkim wynika to z małej substytucyjności nieruchomości. Nie istnieje dobro substytucyjne dla nieruchomości, a poza tym nieruchomości, ze względu na stałość w miejscu, nie stanowią łatwych substytutów dla siebie. Specyfika popytu na nieruchomości związana jest też z relatywnie (w porównaniu do innych dóbr) wysoką ceną nieruchomości, co jest ograniczeniem dla potencjalnych nabywców.

Charakterystyczne są również transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości, które cechuje [Śliwiński 2000]:

- jednostkowy charakter (wysoka wartość transakcji wymusza ich dokładne przygotowanie, zapewniające bezpieczeństwo obu stronom),
- wysokie koszty transakcji,
- brak równorzędnego dostępu obu stron do informacji dotyczącej przedmiotu transakcji (na niekorzyść kupującego),
- rozłożenie płatności w czasie (ze względu na wysoką wartość transakcji nie często stosowana jest zasada natychmiastowej płatności),
- złożoność, która wynika z wymogu objęcia transakcji umową.

Rynek nieruchomości oraz stopień jego rozwoju opisywane są przez takie charakterystyki ilościowe, jak: wielkość, która jest sumą wartości wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w skali roku (lub mniejszej jednostki czasu) w ramach przyjętego obszaru oraz zakres rynku, który oznacza

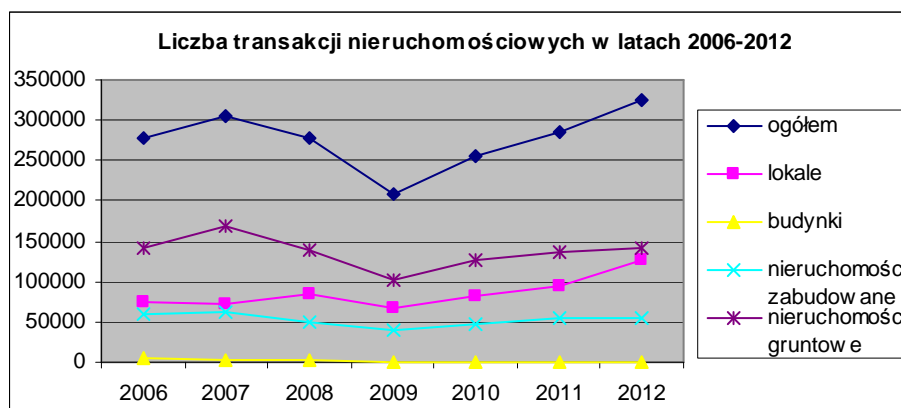
łącną liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży w ramach ustalonej jednostki przestrzenno-administracyjnej [Kałkowski i in. 2003].

Celem artykułu jest analiza dynamiki¹ ilości i wartości transakcji kupna-sprzedaży różnych rodzajów nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012.

TRANSAKCJE KUPNA-SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W LATACH 2006-2012

Jak widać na wykresie (rys. 1), liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce zaczęła spadać po roku 2007, w którym wynosiła 306085, by w roku 2009 osiągnąć poziom 208190 (spadek o 32% w stosunku do roku 2007). W kolejnych latach (2009-2012) w Polsce przeprowadzano coraz to więcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Z roku na rok ich liczba wzrastała średnio o 16%, a w roku 2012 wyniosła 324133.

Rysunek 1. Liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

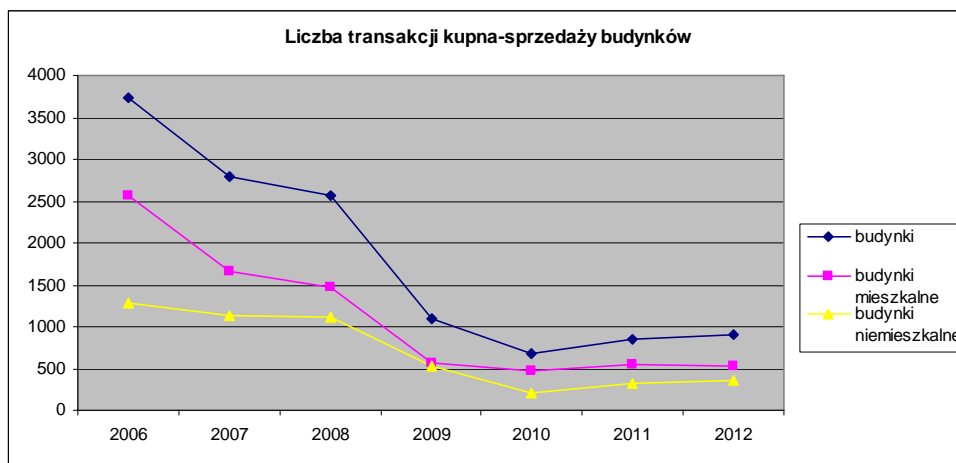
Analizując liczbę transakcji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości w kolejnych latach, można zauważyć różnice w tendencjach zmian. W przypadku lokali liczba transakcji wzrosła o 18% w 2008 roku w stosunku do roku poprzedniego, by jednak wyraźnie spaść w 2009 roku (o 22%). Taka sytuacja miała również miejsce w przypadku części nieruchomości gruntowych (gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych), dla których liczba transakcji w roku 2008 była większa o 20% niż w roku 2007, a w ciągu następnego roku spadła o 27%.

¹ O zastosowaniu metod statystycznych na rynku nieruchomości pisze między innymi Gawron H. (2013). Praktyczne wykorzystanie tych metod na rynku nieruchomości można znaleźć między innymi w pracach: Forys F. (2011), Kowalczyk P. (2011), Trojanowski D. (2011), Grabowski T.K. (2012), Urban S., Kowalska A. (2014).

W odróżnieniu od ogólnej tendencji wzrostu liczby transakcji na rynku nieruchomości po roku 2009, liczba transakcji dotyczących niektórych rodzajów nieruchomości spadła jeszcze w roku 2010. Dla lokali niemieszkalnych i gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych zaobserwowano wtedy nieduże - odpowiednio pięcioprocentowy i trzyprocentowy, spadki liczby transakcji (w stosunku do roku poprzedniego). Natomiast dla budynków ogółem liczba transakcji spadła w tym okresie o 39%, a dla budynków niemieszkalnych nawet o 62% (rys. 2).

Na rysunku 2 przedstawiono dynamikę zmian ilości transakcji dotyczących budynków (w tej grupie nieruchomości wyróżnia się budynki mieszkalne i budynki niemieszkalne). Liczba transakcji kupna-sprzedaży budynków charakteryzuje się ujemnym przeciętnym tempem zmian w latach 2006-2012, wynoszącym - 21%.

Rysunek 2. Liczba transakcji kupna-sprzedaży budynków w Polsce w latach 2006-2012

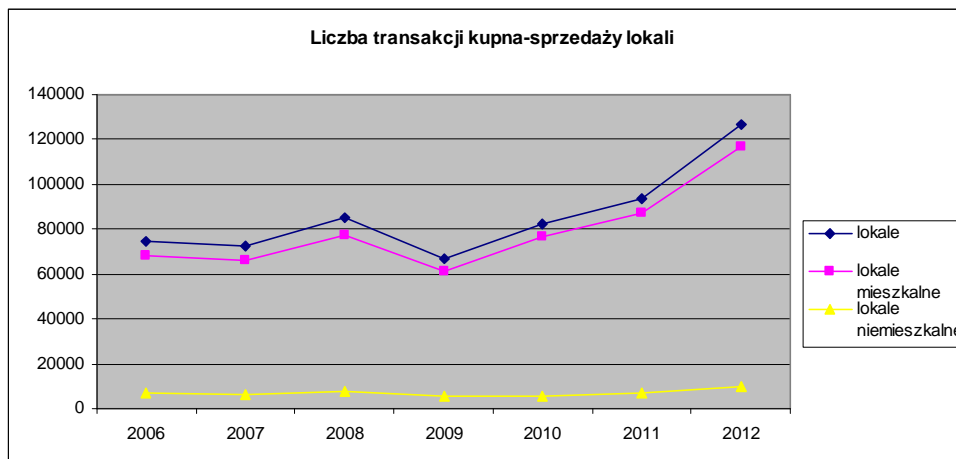


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

W spadkowym okresie 2006-2010 średnio, w kolejnych latach kupowano/sprzedawano w Polsce o 35% mniej budynków. Natomiast średnioroczne tempo wzrostu liczby transakcji po roku 2010 wynosiło tylko 16%.

Spośród pozostałych rodzajów nieruchomości największym średniorocznym tempem wzrostu (24% w okresie 2010-2012) charakteryzują się lokale (rys. 3). Jak widać na rysunku 3, na rynku lokali ponad 90% stanowią transakcje dotyczące lokali mieszkalnych. Natomiast liczba transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych i liczba transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych po roku 2010 rosły średnio w kolejnych latach o 12% (na rysunku 4 przedstawiono liczbę transakcji dla nieruchomości gruntowych). Dla tych dwóch grup nieruchomości średnioroczne tempo spadku liczby transakcji (w okresie 2007-2009) wynosiło odpowiednio -21% i -23%.

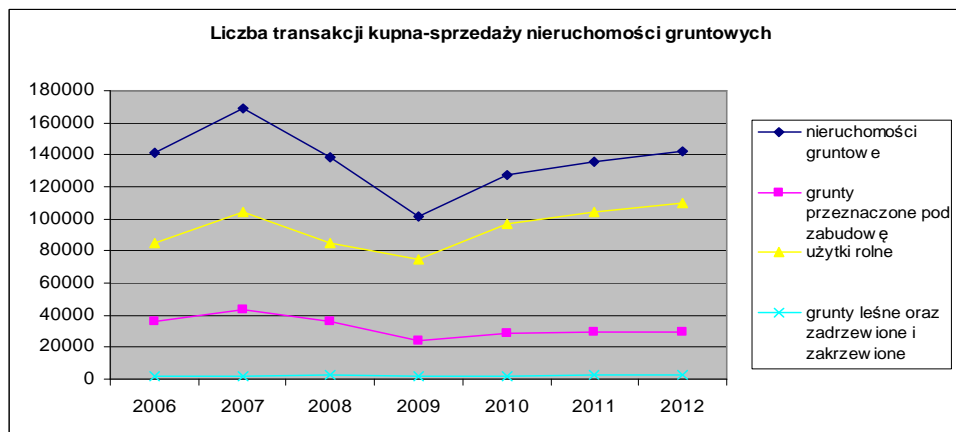
Rysunek 3. Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali* w Polsce w latach 2006-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

* w grupie nieruchomości lokalowych wyróżnia się lokale mieszkalne i lokale niemieszkalne

Rysunek 4. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych w Polsce w latach 2006-2012



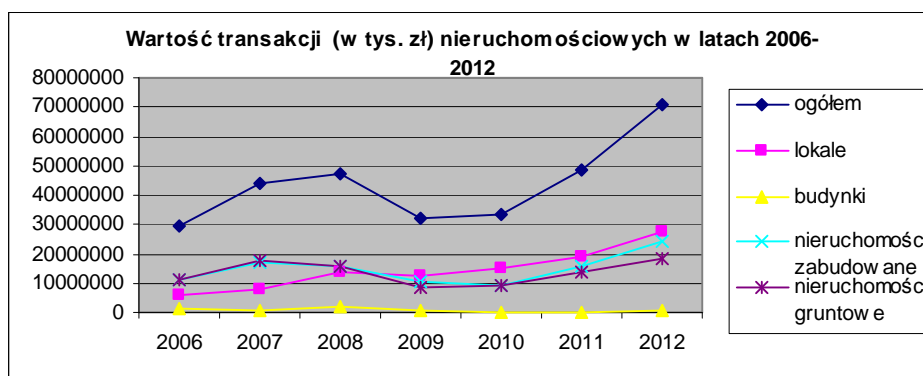
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

* w grupie nieruchomości gruntowych wyróżnia się grunty przeznaczone pod zabudowę, użytki rolne, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

Obserwując tendencje zmian wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012 (rys. 5), można zauważyć że tendencja wzrostowa utrzymywała się od roku 2006 do 2008. Następnie w 2009 roku wartość transakcji spadła o 32% w stosunku do roku poprzedniego. Po

nieznacznym - około pięcioprocentowym, wzroście wartości transakcji w roku 2010, później można zaobserwować już silną tendencję wzrostową, aż do roku 2012, w którym wartość wszystkich transakcji na rynku nieruchomości wyniosła w Polsce 71051,5 mln zł (co oznacza wzrost o prawie 112% w stosunku do roku 2010).

Rysunek 5. Wartość transakcji (w tys. zł.) na rynku nieruchomości w Polsce (2006-2012)

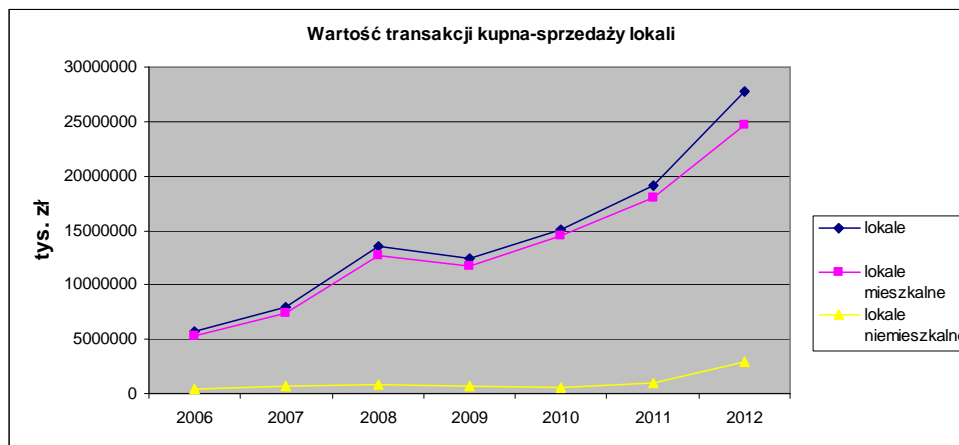


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

Jak widać na Rysunku 5, nieruchomości zabudowane i nieruchomości gruntowe charakteryzują się spadkiem wartości transakcji w roku 2008 w stosunku do roku poprzedniego. W grupie nieruchomości zabudowanych w 2008 roku zmalała wartość nieruchomości zabudowanych pozostałych o 23%, a w grupie nieruchomości gruntowych – użytków rolnych o 5%. Podobnie, jak w przypadku liczby transakcji, wartość transakcji kupna-sprzedaży niektórych typów nieruchomości (np. budynki, lokale niemieszkalne, część nieruchomości gruntowych) spadła w 2010 roku (w stosunku do roku 2009) i dopiero po tym roku utrzymywała się tendencja wzrostowa.

Największym przeciętnym tempem wzrostu wartości transakcji (30% rocznie) charakteryzują się lokale (rys. 6), a ujemne przeciętne tempo zmian wartości transakcji (-15% rocznie) zaobserwowano, podobnie jak w przypadku liczby transakcji, dla budynków (rys. 7). Na rysunku 6 widać, że w całym badanym okresie niewielki spadek wartości lokali ogółem i lokali mieszkalnych nastąpił tylko w roku 2009 (o 8% i 9%). Duży wzrost wartości lokali niemieszkalnych nastąpił w roku 2012 – o 203% w stosunku do roku poprzedniego. Wartość wszystkich lokali w roku 2006 wyniosła 5781,7 mln zł., a w roku 2012 aż 27750,5 mln zł.

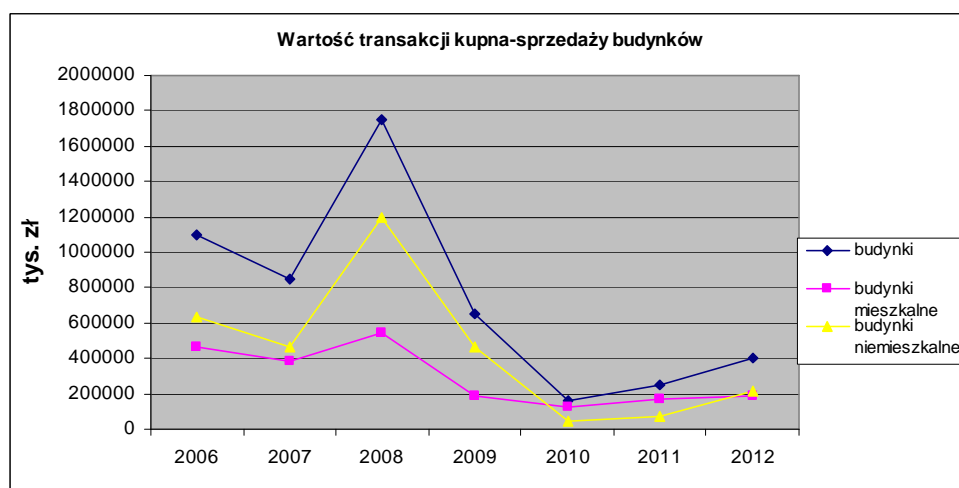
Rysunek 6. Wartość transakcji (w tys. zł.) kupna-sprzedaży lokali w Polsce (2006-2012)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

Wartość budynków (rys. 7) spadła w Polsce w roku 2007, a następnie w ciągu następnego roku wzrosła o 105%. Po roku 2008 widać duży spadek wartości wszystkich budynków aż do roku 2010. Średnioroczne tempo spadku w tym okresie wynosi -69%. W roku 2011 i 2012 zanotowano wzrost wartości budynków mieszkalnych i niemieszkalnych odpowiednio o 50% i 64%. Większe zmiany wartości można zaobserwować w przypadku budynków niemieszkalnych, których wartość spadła w 2010 roku aż o 91% w stosunku do roku poprzedniego, natomiast w roku 2012 wzrosła o 185% w stosunku do roku 2011.

Rysunek 7. Wartość transakcji (w tys. zł.) kupna-sprzedaży budynków w Polsce (2006-2012)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

Wartość transakcji dotyczących wszystkich nieruchomości zabudowanych od roku 2007 do 2010 przeciętnie malała o 19% rocznie. Natomiast przeciętne roczne tempo spadku wartości wszystkich nieruchomości gruntowych od 2007 do 2009 roku wyniosło -32%. Po roku 2010 wartość transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych przeciętnie z roku na rok (do 2012) rosła o 63%, natomiast wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych rosła już po roku 2009, jednak wolniej – przeciętnie o 30% rocznie.

W tabeli 1 przedstawione zostały wskaźniki wzrostu liczby i wartości transakcji kupna-sprzedaży poszczególnych typów nieruchomości w roku 2012 w Polsce w stosunku do roku 2009 lub 2010 (w zależności od tego, kiedy nastąpiła tendencja wzrostowa).

Tabela 1. Wskaźniki wzrostu liczby i wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w roku 2012 w Polsce w stosunku do roku 2009 lub 2010*

Nieruchomości	Indeks liczby transakcji (%)	Indeks wartości transakcji (%)
lokale	190	224
lokale mieszkalne	191	211
lokale niemieszkalne	187*	531*
budynki	134*	245*
budynki mieszkalne	114*	152*
budynki niemieszkalne	179	531
nieruchomości zabudowane	140	265*
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	151	241
grunty rolne zabudowane	139	227
nieruchomości zabudowane pozostałe	119	491*
nieruchomości gruntowe	140	221
grunty przeznaczone pod zabudowę	123	204*
użytki rolne	146	258
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	145*	121

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl)

* oznacza, że za podstawę indeksu przyjęto rok 2010

Największy wzrost liczby transakcji w 2012 roku w stosunku do roku „kryzysowego” odnotowano na rynku lokali mieszkalnych (o 91%), lokali niemieszkalnych (o 87%) oraz budynków niemieszkalnych (o 79%). Liczba transakcji kupna-sprzedaży budynków mieszkalnych wzrosła tylko o 14%, nieruchomości zabudowanych pozostałych o 19%, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę o 23%. W przypadku nieruchomości zabudowanych pozostałych niewielkiemu wzrostowi liczby transakcji w omawianym okresie, towarzyszył duży wzrost wartości transakcji – aż o 391%.

Jak widać w tabeli 1, najbardziej wzrosła w 2012 roku wartość transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych i budynków niemieszkalnych – o 431%. Dla większości typów nieruchomości wzrost wartości transakcji w 2012 roku w stosunku do roku „kryzysowego” przekroczył 100%. Jedynie dla budynków mieszkalnych i gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wzrost wartości transakcji był mniejszy i wynosił odpowiednio 52% i 21%. Na podstawie wartości wskaźników w tabeli 1, widać że wzrost wartości transakcji na rynkach nieruchomości jest prawie zawsze dużo większy od wzrostu liczby transakcji. Można przypuszczać, że wartość pojedynczej transakcji jest coraz większa.

PODSUMOWANIE

Ogólny kryzys finansowy oraz pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce, przyczyniły się do kryzysu również w sektorze nieruchomości. Analiza dynamiki ilości i wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce wskazuje na wyraźne osłabienie koniunktury na tym rynku w latach 2008-2009. Po okresie dość intensywnego rozwoju rynku nieruchomości w naszym kraju, liczba i wartość zawartych transakcji zaczęły spadać. W roku 2009 liczba zawartych transakcji na polskim rynku nieruchomości była mniejsza o 32% niż w roku 2007. O tyle samo spadła również wartość wszystkich zawartych transakcji w roku 2009 w stosunku do roku poprzedniego. Jednak po roku 2009 sytuacja zaczęła się powoli poprawiać, na co wskazują dodatnie wskaźniki dynamiki badanych zjawisk. Ogólna liczba transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości w Polsce w 2012 roku w stosunku do roku 2009 wzrosła o 56%, a wartość o 123%. Największy wzrost liczby i wartości transakcji kupna-sprzedaży po okresie kryzysu zaobserwowano dla lokali niemieszkalnych oraz budynków niemieszkalnych.

Zatem, 324 tysiące transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o łącznej wartości 71051,5 mln złotych w 2012 roku to optymistyczny sygnał ożywienia w sektorze nieruchomości w naszym kraju. Warto dodać również, że w 2012 roku w Polsce podpisanych zostało ponad 1,5 mln aktów notarialnych, a ok. 383 tys. spośród nich dotyczyło transakcji nieruchomościami².

BIBLIOGRAFIA

- Belniak S. (2001) *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków, str. 27-28, 42-44.
- Bryx M. (2006) *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa, str. 47-50.

²„Obrót nieruchomościami w 2012 r.”, Informacje i opracowania statystyczne, Warszawa 2013. (www.stat.gov.pl)

- Foryś I. (2011) Prawidłowości na rynku nieruchomości na przykładzie lokalnego rynku mieszkaniowego, w: Gawron H. (red.) Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości, Zeszyty Naukowe, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, str. 30-44.
- Gawron H. (2013) Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości, w: Trojanek M. (red.) Ekonomiczne uwarunkowania decyzji na rynku nieruchomości. Wybrane problemy., Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, str. 41-43.
- Grabowski T. K. (2012) Analiza statystyczna cen ziemi rolniczej w Polsce (2005-2010), Metody ilościowe w badaniach ekonomicznych, Tom XIII/1, str. 106-117.
- Kałkowski L. (red.) (2003) Rynek nieruchomości w Polsce, Twigger, Warszawa, str.15.
- Kowalczyk P. (2011) Analiza wrocławskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych, w: Gawron H. (red.) Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości, Zeszyty Naukowe, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, str. 106-118.
- Kucharska-Stasiak E. (2006) Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, str. 40-41.
- Śliwiński A. (2000) Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami, Agencja Wydawnicza "Placet", Warszawa, str. 45-46.
- Trojanowski D. (2011) Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami hotelowymi na przykładzie województwa pomorskiego, w: Gawron H. (red.) Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości, Zeszyty Naukowe, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, str. 119-133.
- Urban S., Kowalska A. (2014) Mieszkalnictwo w Polsce, Wiadomości Statystyczne, marzec 2014, GUS Warszawa, str. 36-46.
- „Obrót nieruchomościami w 2012 r.”, Informacje i opracowania statystyczne, Warszawa 2013. (www.stat.gov.pl).

ANALYSIS OF DYNAMICS OF CHANGES ON THE REAL ESTATE TRANSACTIONS MARKET IN POLAND

Abstract: After the period of quite intense sector development in Poland, the number and the value of transactions began to decrease. In 2009 the number of transactions entered into on the Polish market dropped of 32% compared to 2007. The value of all transactions entered into the market in 2009 also lost the same percentage in relation to the previous year. However after 2009 the situation started slowly to recover. The purpose of the article is to analyse the dynamics of the amount and the values of different types purchase-sale transactions of the real estate in Poland through years 2006-2012 .

Keywords: real estate market, purchase and sale transactions of the real estate, dynamics of changes on the real estate market