

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl**



O CZYM MÓWIĄ LICZBY, CZYLI KONFIRMACJA LUB FALSYFIKACJA STEREOTYPÓW

*Alicja Malczewska
Gabriela Surowiec*

Kraków, styczeń 2012

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
jest zespołem analityków i doradców
z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych,
prowadzących od kilku lat systematyczne badania rynkowe
i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

www.mrn.pl

W segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych badania przeprowadzono na zbiorze liczącym 31 tys. transakcji zarejestrowanych w latach 2004 - 2011 na terenie trzech podkrakowskich powiatów charakteryzujących się najbardziej aktywnym rynkiem nieruchomości – krakowskiego, wielickiego i myślenickiego. W segmencie budownictwa mieszkaniowego wykorzystano zbór liczący 27,5 tys. transakcji dotyczących mieszkań (nieruchomości lokalowych oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych) zarejestrowanych w latach 2004 - 2011 na terenie Krakowa.

Na rynku nieruchomości, podobnie jak na rynkach jakichkolwiek innych dóbr, istnieją prawidłowości, które nie koniecznie muszą być dostrzegalne, dla obserwujących go „gołym okiem” uczestników. Potężna baza danych, jaką dysponuje Instytut Analiz mrn.pl pozwala na wykonywanie szczegółowych badań zależności zachodzących w poszczególnych segmentach rynku, co oznacza możliwość analitycznego potwierdzania bądź dementowania powszechnie obowiązujących obiegowych opinii. Poniższy artykuł inicjuje cykl esejów, w których będziemy starać się, za pomocą wnikliwej analizy zarejestrowanych na rynku transakcji, zamienić dziesiątki tysięcy rekordów naszej bazy danych na konkretne wnioski zilustrowane czytelnymi wykresami. Na pierwszy ogień sprawdzimy:

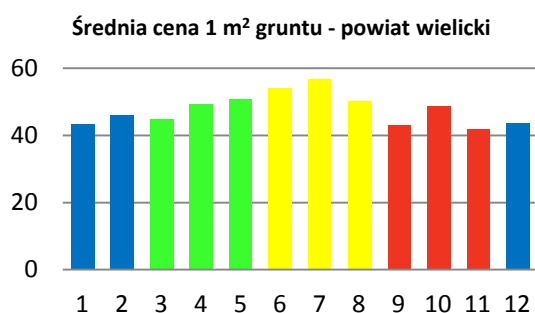
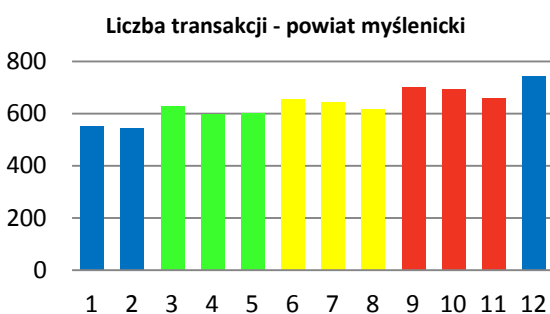
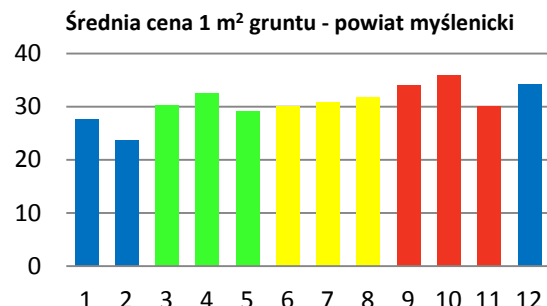
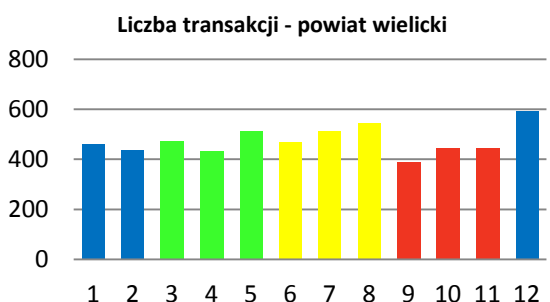
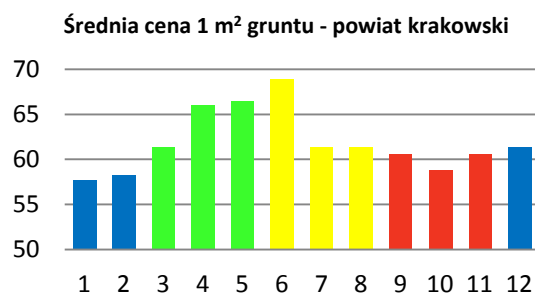
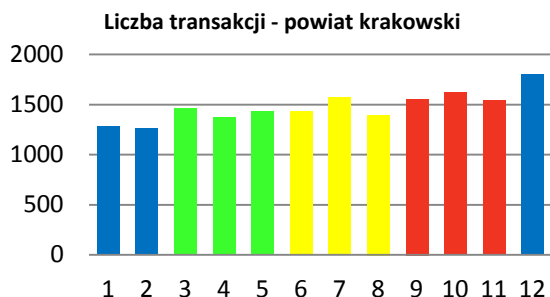
Czy to prawda, że w zimnie rynek nieruchomości zamiera, inwestorzy niechętnie dokonują zakupów, a liczba transakcji spada? Czy spadają również ceny?

Rozumując zdroworozsądkowo można by sądzić, że brzydka pogoda i ziąb, to czynniki, które bardziej sprzyjają zakupom w galeriach handlowych, niż inwestycjom na rynku nieruchomości. Późną jesienią i zimą wcześniej zapadający zmrok, wszechobecna szarość, drzewa pozbawione liści, nie tylko potęgują przygnębiające wrażenia towarzyszące oglądaniu działek i mieszkań, ale także demaskują wszelkiego rodzaju brud, bałagan i inne defekty estetyczne. Do tego wydawać by się mogło, że czas przedświąteczny, czyli niemal cały grudzień poświęcamy wyłącznie na zakupy świąteczne, odsuwając na dalszy plan decyzje inwestycyjne. A co na ten temat mówią liczby?

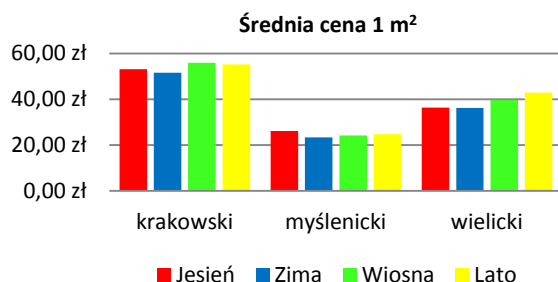
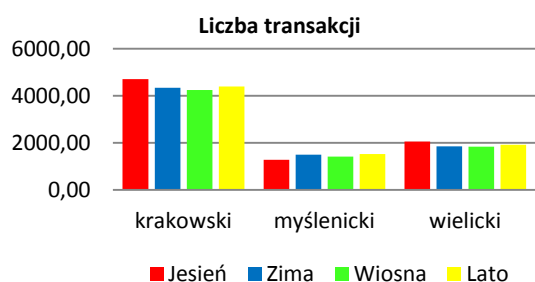
Na podstawie analizy zbioru transakcji, w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zarejestrowanych w okresie od 1 września 2004 r. do 31 sierpnia 2011 r. na terenie powiatów krakowskiego, wielickiego i myślenickiego zaobserwowano, w niektórych kwestiach nawet ku zaskoczeniu samych analityków, następujące prawidłowości:

- we wszystkich trzech powiatach największą liczbę transakcji zarejestrowano w grudniu, zaskakująco dużo transakcji odnotowano także listopadzie,
- wiosna i lato we wszystkich powiatach charakteryzują się podobną, lecz wcale nie największą, liczbą transakcji,
- styczeń i luty to miesiące o najmniejszej aktywności rynku,
- najwyższe średnie ceny w powiecie krakowskim i wielickim odnotowano późną wiosną i latem, a w powiecie myślenickim – wczesną jesienią,
- najniższe ceny na całym badanym obszarze osiągnęły późną jesienią i zimą.

Poniższe wykresy przedstawiają liczbę zawartych transakcji oraz średnie ceny jednostkowe gruntów w poszczególnych miesiącach. Kolorami zaznaczono pory roku.



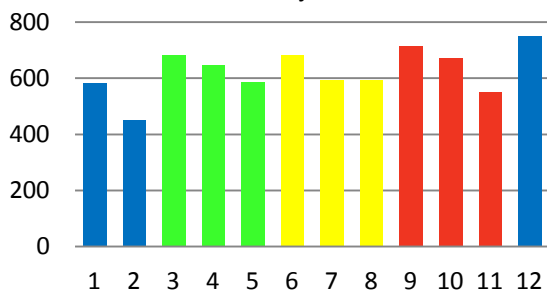
Liczba transakcji oraz średnie ceny zagregowane w poszczególnych porach roku przedstawiają się następująco:



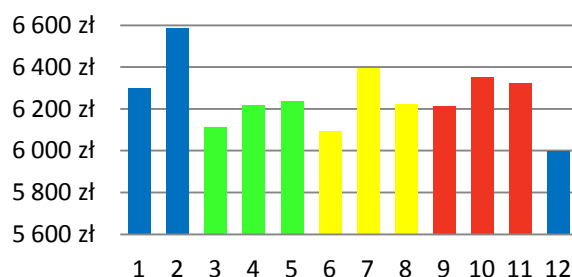
O ile liczba transakcji jest wyraźnie wyższa jesienią i zimą, o tyle ceny utrzymują najwyższy poziom wiosną i latem. Podział na pory roku, a nie kwartały, jest tu zamierzony, gdyż celem tej analizy było sprawdzenie, jakie elementy rynku nieruchomości mają charakter sezonowy, a sezonowość intuicyjnie jest bliższa podziałowi na pory roku, nie zaś na kwartały.

Podobne zagadnienie zbadano w segmencie mieszkaniowym, który zawsze najliczniej reprezentowany jest na terenie miast. W tym konkretnym przypadku przebadano ceny dotyczące transakcji zawartych w okresie od 1 września 2004 r. do 31 sierpnia 2011 r. na terenie czterech jednostek ewidencyjnych Krakowa. Z uwagi na dość duże zróżnicowanie cen mieszkań w poszczególnych dzielnicach miasta, obliczenia wykonano odrębnie dla każdej z nich. Poniższe wykresy przedstawiają liczbę zawartych transakcji oraz średnie ceny jednostkowe mieszkań w poszczególnych miesiącach. Podobnie, jak powyżej, kolorami zróżnicowano pory roku.

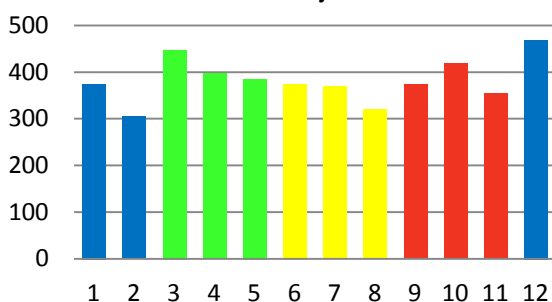
Liczba transakcji - Krowodrza



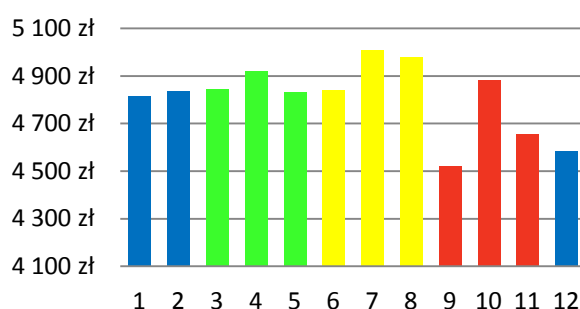
Średnia cena 1 m² mieszkania - Krowodrza



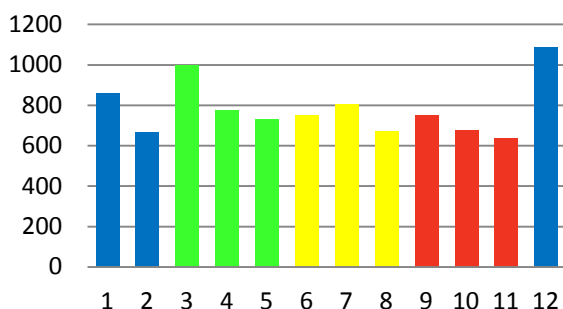
Liczba transakcji - Nowa Huta



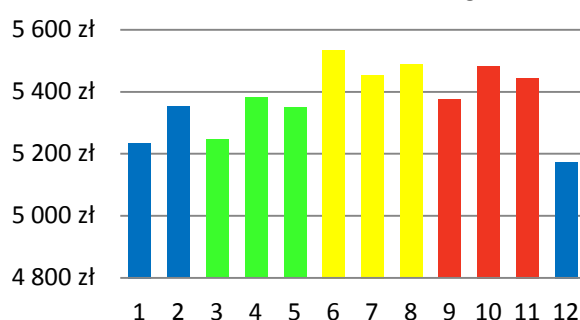
Średnia cena 1 m² mieszkania - Nowa Huta



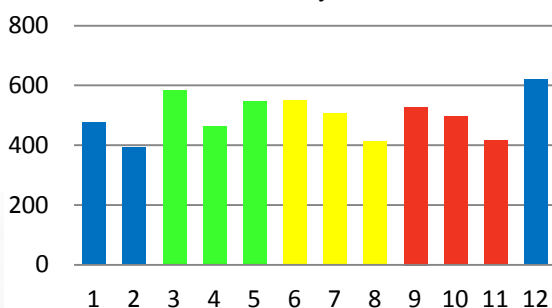
Liczba transakcji - Podgórze



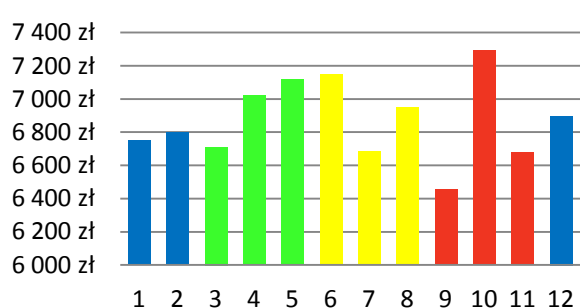
Średnia cena 1 m² mieszkania - Podgórze



Liczba transakcji - Śródmieście

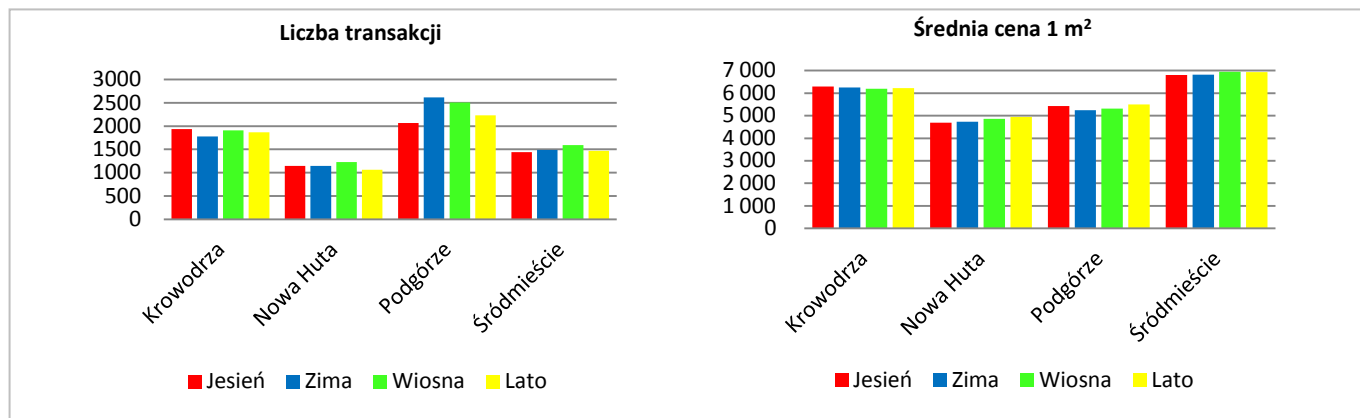


Średnia cena 1 m² mieszkania - Śródmieście

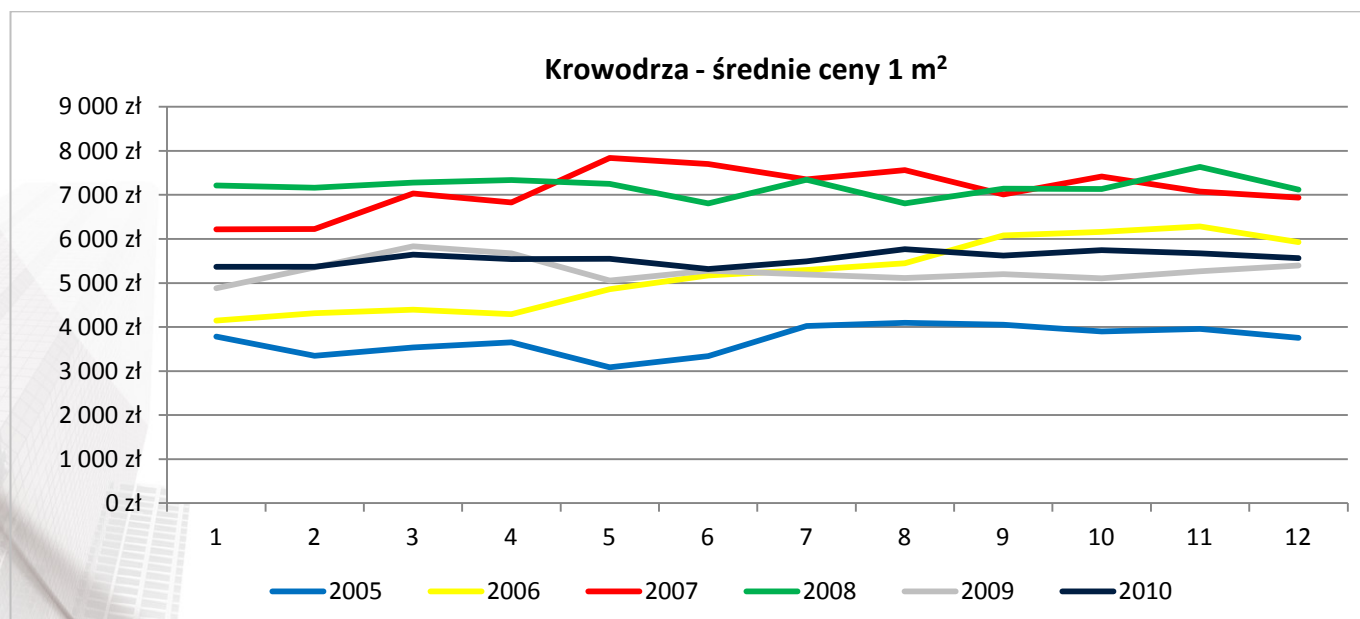
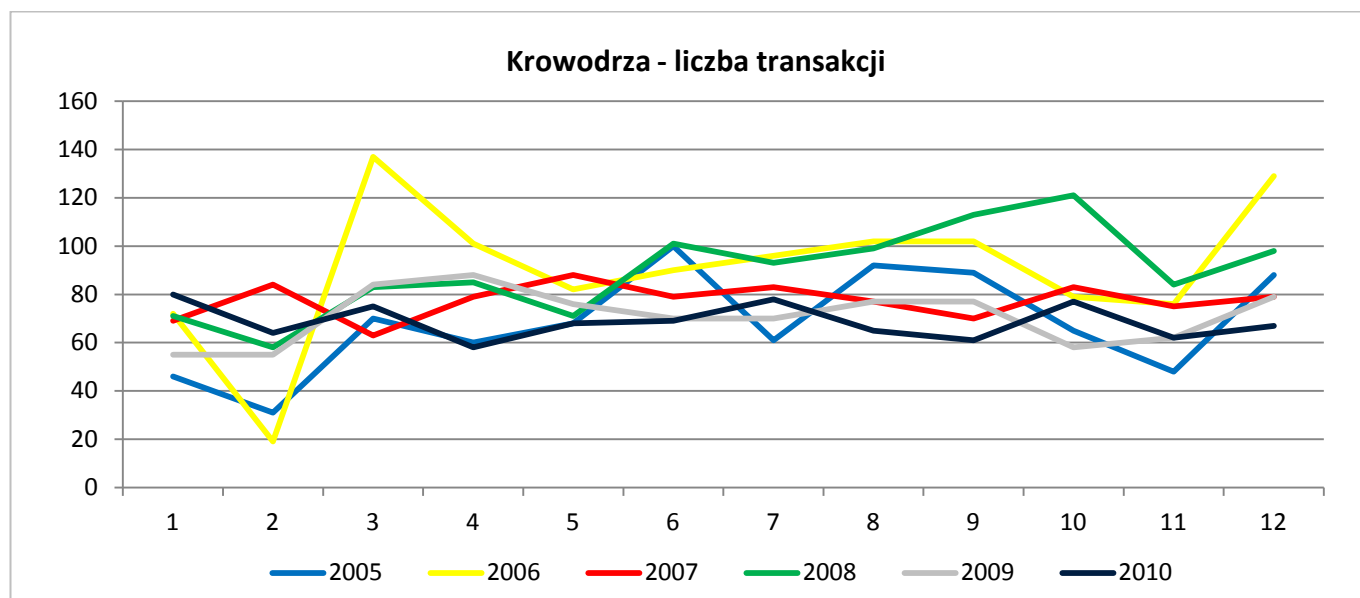


We wszystkich dzielnicach obserwujemy bardzo wyraźny wzrost liczby transakcji zawieranych w grudniu, w stosunku do pozostałych miesięcy. W silnej, ujemnej, korelacji do liczby zawartych transakcji pozostaje średnia cena 1 m² notowana w grudniu. W dwóch jednostkach ewidencyjnych jest to zarazem najniższa z uśrednionych miesięcznych cen w latach objętych analizą.

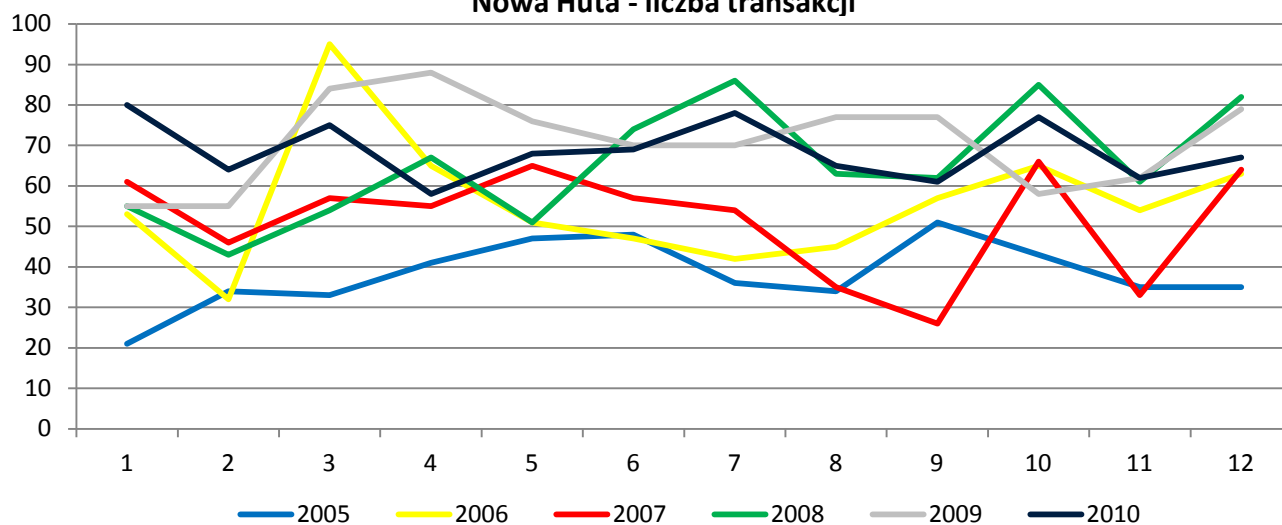
Zagregowane do pór roku wyniki badań dla poszczególnych dzielnic mocno „spłaszczają” widoczne w poszczególnych miesiącach różnice i tylko w Podgórzu wyniki są podobne do tych na rynku działek (liczba transakcji rośnie zimą, cena – wiosną i latem).



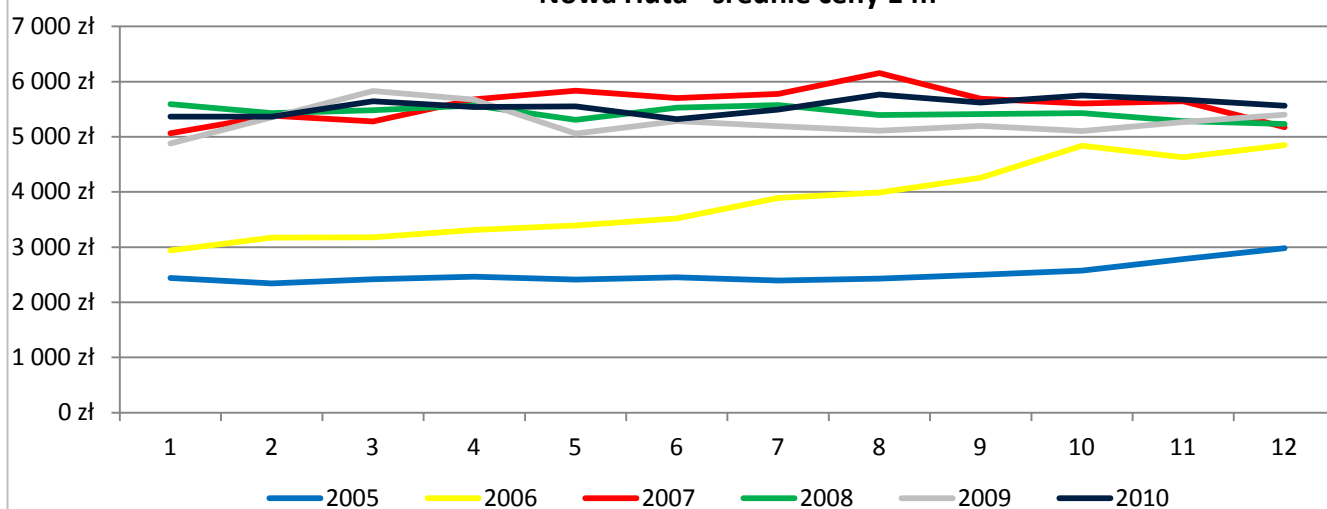
Należy jednak pamiętać, że wszelkiego rodzaju agregacje, generalizacje i uproszczenia mogą, w przypadku występowania wahań na rynku, stwarzać wrażenie stabilizacji, czy równowagi. O tym, jak bardzo rynek jest „ruchliwy” można przekonać się spoglądając na poniższe wykresy, ilustrujące liczbę transakcji oraz średnie ceny w rozbiciu na miesiące i poszczególne lata analizy.



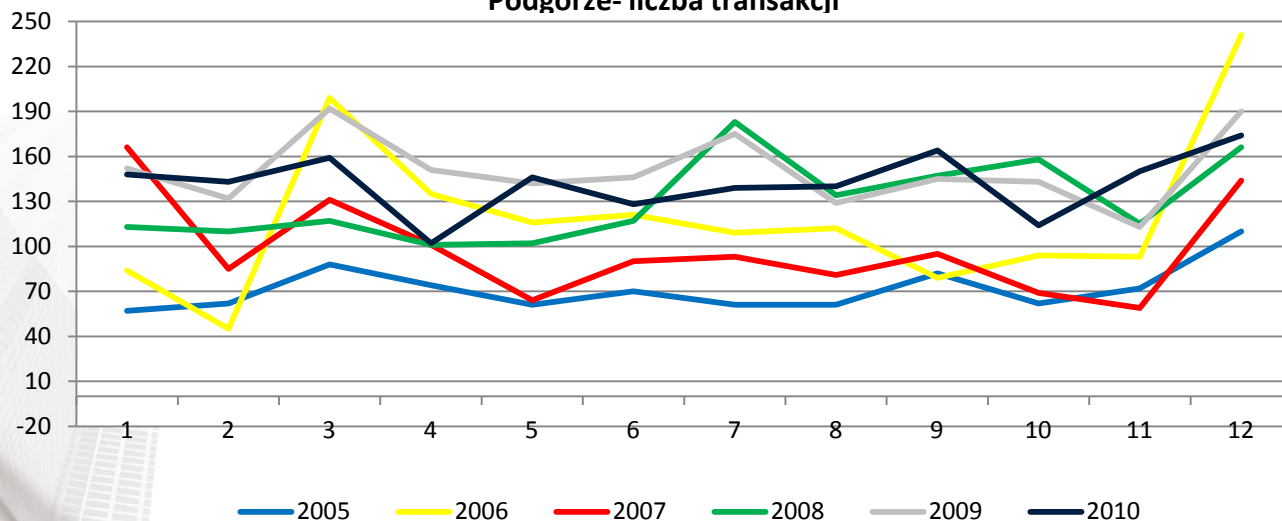
Nowa Huta - liczba transakcji



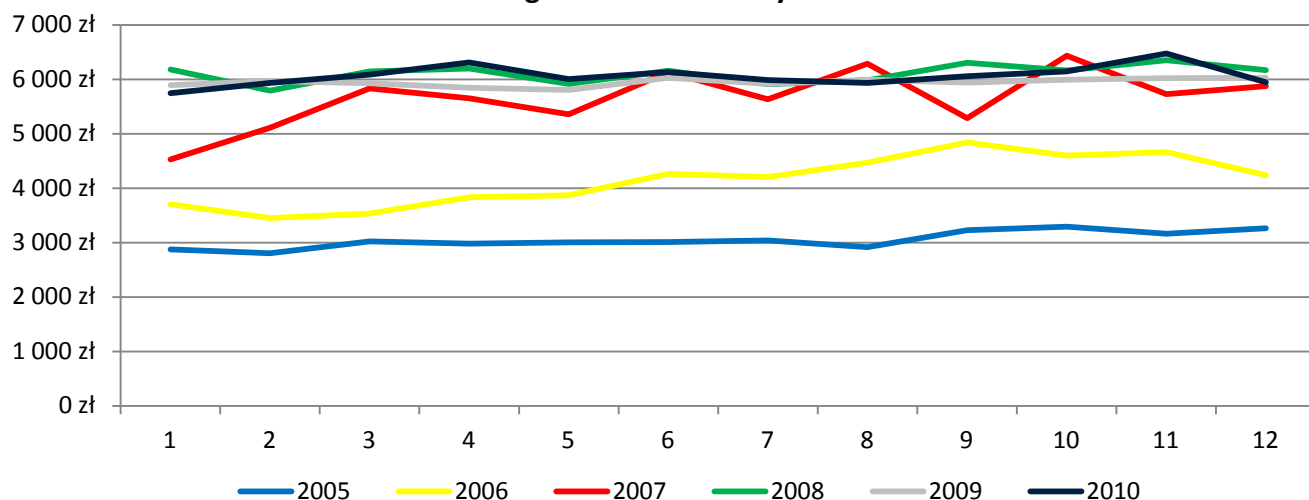
Nowa Huta - średnie ceny 1 m²



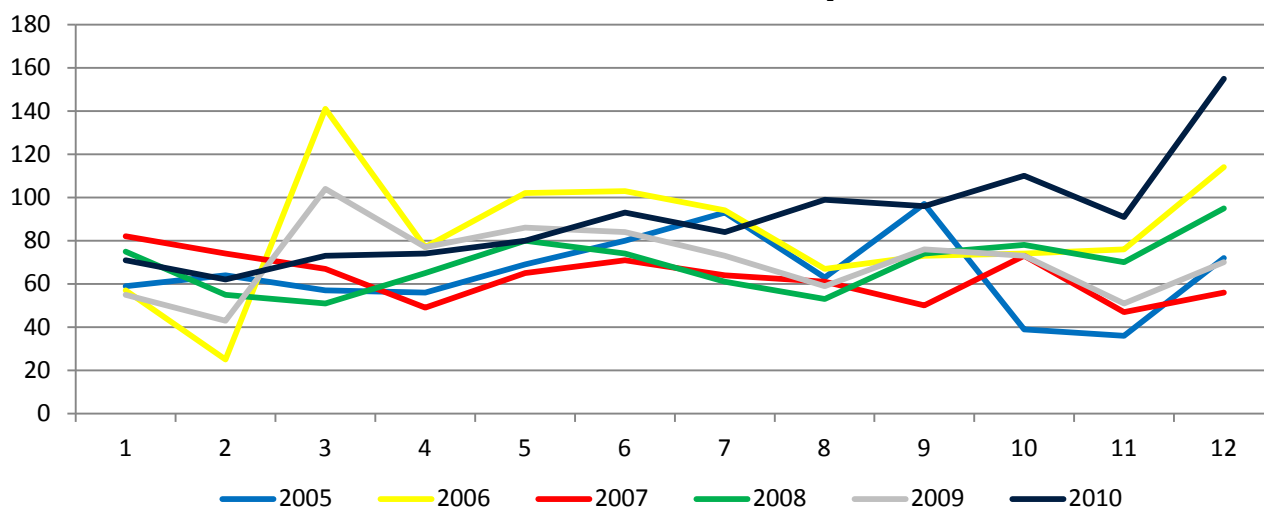
Podgórze- liczba transakcji



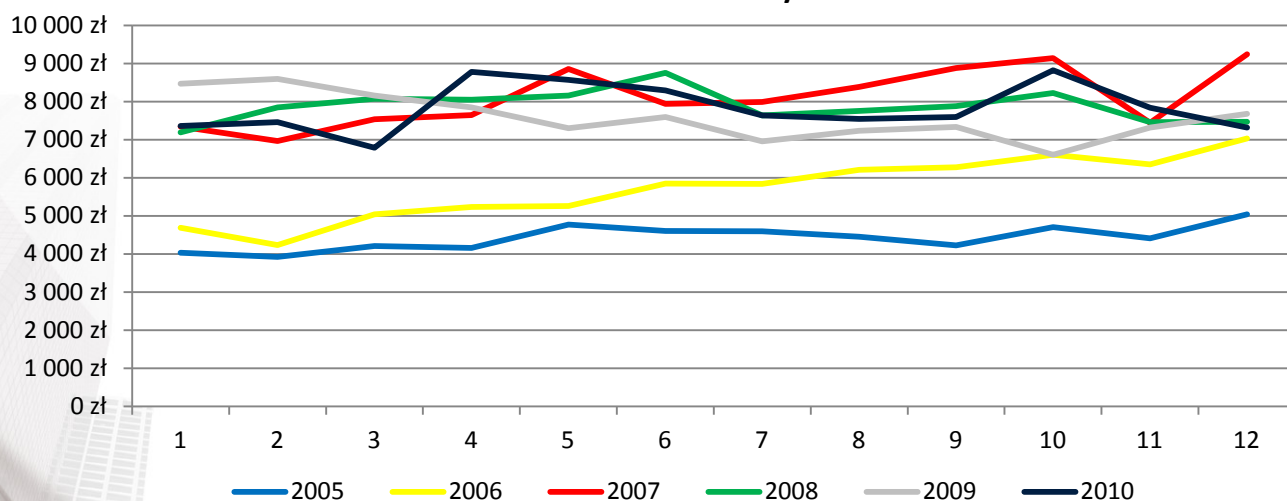
Podgórze - średnie ceny 1 m²



Śródmieście - liczba transakcji



Śródmieście - średnie ceny 1 m²



Duże zbiory informacji o transakcjach zawieranych na rynku nieruchomości pozwalają z należytą dokładnością badać jego aktywność i zauważać występujące na nim prawidłowości cenowe. Są też niezastąpionym źródłem informacji o samych nieruchomościach (ich cechach) oraz wpływie tych cech na uzyskiwane przez nie ceny. W następnych odcinkach zajmiemy się dementowaniem lub potwierdzaniem kolejnych obiegowych poglądów na temat rynku nieruchomości wykorzystując do tego zasoby bazy danych Instytutu Analiz MRN.



Alicja Malczewska

Rzeczoznawca majątkowy, doradca w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości, analityk rynku nieruchomości. Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członek założyciel Instytutu Analiz MRN. Z rynkiem nieruchomości związana od 1997 r., od kiedy prowadzi prywatną firmę. Autorka licznych publikacji dotyczących głównie zastosowania sztucznej inteligencji w analizach rynku nieruchomości.

e-mail: a.malczewska@mrn.pl



Gabriela Surowiec

Rzeczoznawca majątkowy, doradca w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości, analityk rynku nieruchomości. Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członek założyciel Instytutu Analiz MRN. Z rynkiem nieruchomości związana od 1997 r., od kiedy prowadzi prywatną firmę. Autorka licznych publikacji dotyczących rynku nieruchomości, prowadzi badania naukowe nad zastosowaniem sztucznej inteligencji w analizach rynku nieruchomości.

e-mail: g.surowiec@mrn.pl