

Józef Hozer
Ewa Putek-Szeląg
Mariusz Szeląg

DOM W SZCZECINIE, DOM W BERLINIE

Wstęp

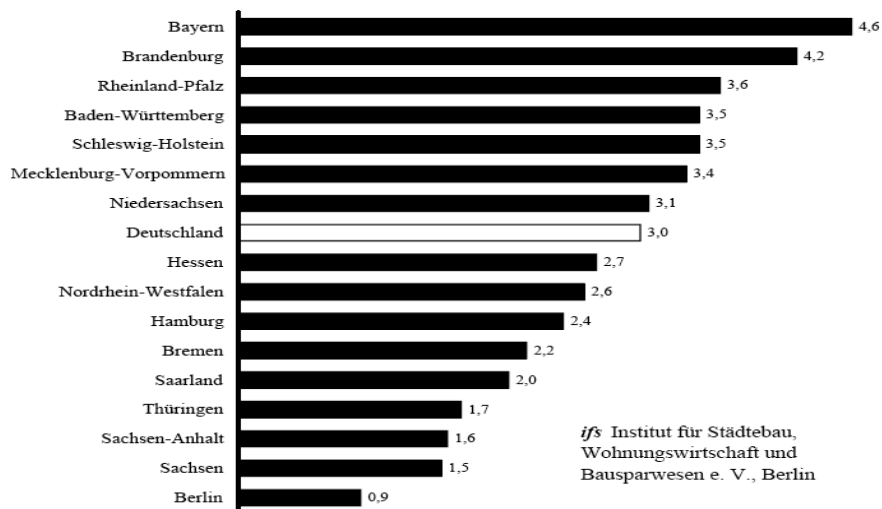
Bez względu na narodowość, płeć, stopień zamożności, wykształcenie czy światopogląd, każdy człowiek chce posiadać dom lub miejsce zamieszkania – małe lub duże mieszkanie, mały lub duży dom. Podjęte decyzję wynikają z wielkości i zamożności rodziny indywidualnych preferencji człowieka.

Artykuł jest próbą określenia relacji cen nieruchomości w dwóch bardzo różnych miastach, położonych w dwóch państwach, ale sobie najbliższych, czyli Szczecina i Berlina.

1. Rynek w Berlinie

Ogólna sytuacja mieszkaniowa w Berlinie jest określana jako dobra. Mimo że od lat liczba nowych inwestycji utrzymuje się na podobnym poziomie, to po okresie stagnacji prognozuje się zwiększone zapotrzebowanie na inwestycje w najbliższej przyszłości. Branża budowlana, mimo odwrotnych trendów ogólnoniemieckich, odnotowywała jednak do 1996 roku systematyczny spadek obrotów.

Rys. 1. Mieszkania oddane do użytku w 2006 roku w Niemczech i krajach związkowych na 1000 mieszkańców



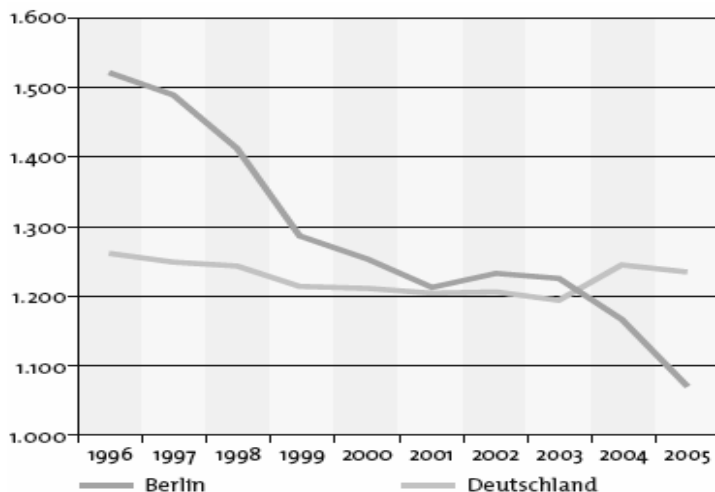
Źródło: *Wohnungsbau: Deutschland weiter Schlusslicht in Europa – Bayern in der Bundesrepublik an der Spitze, Folge 15/2007 vom 27. September 2007, <http://www.ifs-staedtebauinstitut.de/>.*

W Berlinie oddano mniej mieszkań nie tylko średnio w Niemczech, ale najmniej ze wszystkich niemieckich landów. Ponadto aż 40% mniej niż w kolejnym w tabeli landzie Sachsen. Ma to wyraźne odbicie w cenie 1 m² powierzchni mieszkalnej, która spada od 1996 roku i w 2005 roku osiągnęła historycznie najniższy poziom w ostatnim dziesięcioleciu, bo tylko 1068 euro/m².

Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkalnej według cen kosztorysowych w Berlinie znacznie się różni od średniej ceny 1 m² w Niemczech. Cena w Niemczech, mimo tendencji spadkowych, zmieniła niekorzystny trend i powróciła do poziomu z końca lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Mimo dekonjunkury budowlanej na rynku mieszkaniowym w Berlinie ogólna podaż mieszkań przewyższa ogólny popyt. Na jedno gospodarstwo domowe przypada więcej niż jedna nieruchomości lokalowa. Spadek liczby lokali mieszkalnych na gospodarstwo domowe jest w dużym stopniu wynikiem świadomej, wieloletniej polityki lokalowej w mieście dążącej do redukcji pustostanów na terenie Niemiec Wschodnich¹.

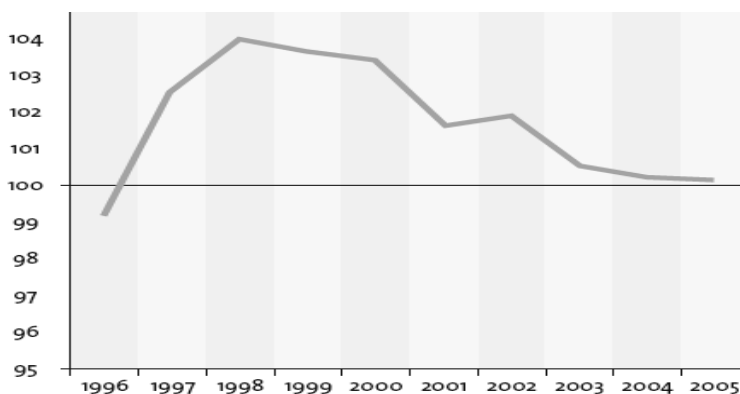
¹ Program Stadtumbau Ost.

Rys. 2. Cena 1 m² nowej powierzchni mieszkalnej w Niemczech i Berlinie, według cen kosztorysowych



Źródło: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Rys. 3. Liczba lokali mieszkalnych na 100 gospodarstw domowych. Dane z uwzględnieniem pustostanów



Źródło: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Berlin nie odbiega powierzchnią mieszkalną i jej wykorzystaniem od porównywalnych ośrodków w Niemczech.

Tabela 1. Wielkość lokali mieszkalnych i ich wykorzystanie na osobę w 2005 roku

Powierzchnia mieszkalna (m ²)	Powierzchnia przypadająca na mieszkanie	Powierzchnia przypadająca na mieszkańca
Średnia krajowa	85,8	41,2
München	72,0*	40,0*
Berlin	70,0	38,8
Köln	71,0	36,7
Hamburg	71,5	36,4

* Dane za 2002 rok.

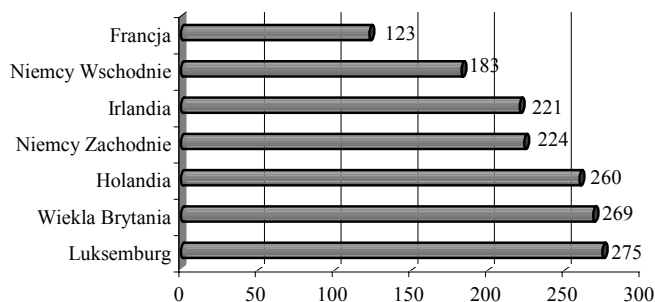
Źródło: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs), Statistisches Amt der Stadt München, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln.

Analizując średnią wielkość lokalu mieszkalnego i średnią powierzchnie przypadającą na mieszkańca w lokalu, można stwierdzić, że Berlińczycy mają zaspokojone podstawowe potrzeby mieszkaniowe.

Na rynku niemieckim, na którym transakcje są objęte tajemnicą, dostęp do danych jest mocno utrudniony, brakuje zatem historycznie ukształtowanych i powszechnie akceptowanych indeksów rynku nieruchomości. Eksperti kasy oszczędnościowo-budowlanej LBS Bausparkasse der Sparkassen – alarmują, że „nie są prowadzone urzędowe statystyki, lecz trzeba się opierać na wynikach badań rynkowych lub doświadczeniach uczestników rynku”². Eksperti tej instytucji finansowej porównali ceny domów jednorodzinnych w Europie z uwzględnieniem cen w Niemczech Wschodnich i Zachodnich. W Niemczech Wschodnich wyznaczono średnią cenę na poziomie 183 tys. euro, a w Niemczech Zachodnich była o 31 tys. euro wyższa.

² Raport kasy oszczędnościowo-budowlanej LBS, 22.08.2005, <http://www.lbs.de/microsite-presse/lbs-research/hauspreise>.

Rys. 4. Ceny domów w Europie



Źródło: Raport kasy oszczędnościowo- budowlanej LBS, 22.08.2005,
<http://www.lbs.de/microsite-presse/lbs-research/hauspreise>.

Jedną z nowych miar cen transakcyjnych nieruchomości jest indeks nieruchomości HPX wyliczany i publikowany przez Hypoport AG. Indeks HPX, utworzony już po publikacji ekspertów LBS, jest wyliczany na podstawie grupy indeksów: indeksu dla nieruchomości lokalowych o powierzchni 70–100 m², indeksu domów jedno- i dwurodzinnych rynku wtórnego (HPX existinghome) oraz domów jedno- i dwurodzinnych rynku pierwotnego (HPX newhome). W indeksie domów ujmowane są nieruchomości spełniające następujące kryteria:

- powierzchnia mieszkalna: 100–150 m²,
- wielkość działki: 200–700 m²,
- użytkowanie na własny użytek,
- niewykorzystywanie do prowadzenia działalności gospodarczej,
- na rynku wtórnym ujęto nieruchomości wybudowane przed 1950 rokiem.

W czerwcu 2007 roku opublikowane zostały wartości indeksów XPX, na których podstawie określa się średnie cechy nieruchomości.

Niezależnie od indeksu HPX, Berliński Instytut IFS we współpracy z Instytutem Gewos publikuje własny wskaźnik DEIX (Deutscher Eigentums Immobilien Index). Instytut regularnie monitoruje zmiany cen nieruchomości lokalowych i domów jednorodzinnych. Według jego raportu, w 2006 roku za dom w Niemczech Zachodnich trzeba było zapłacić 173 100 euro, w Niemczech Wschodnich – 100 100 euro, a w Berlinie – 249 300 euro. Najdroższym miastem w Niemczech, z średnią ceną transakcyjną w wysokości 379 800 euro, było Monachium.

Tabela 2. Indeksy XPX w maju 2007 roku

	HPX rynku pierwotnego	HPX rynku wtórnego
Średnia cena transakcyjna (euro)	229 000	202 500
Średnia powierzchnia domu (m ²)	126	124
Średnia wielkość działki (m ²)	464	399
Średnia cena m ² (euro)	1817	1628

Źródło: opracowanie własne na podstawie, Raport Hypoport, z 19.06.2007 r.,
http://www.hypoport.de/fileadmin/Dokumente/Presse/Hypoport_Hauspreisindex_HPX__Mai07.pdf.

Tabela 3. Średnie ceny domów jednorodzinnych w 2006 roku w euro w poszczególnych landach Niemiec

Kraj związkowy	Średnia cena (euro)	Średnia cena (zł)	Kraj związkowy	Średnia cena (euro)	Średnia cena (zł)
Sachsen-Anhalt	66 200,0	250 898,0	Bremen	146 500	555 235
Thüringen	69 700,0	264 163,0	Schleswig-Holstein	163 500	619 665
Sachsen	81 600,0	309 264,0	Nordhein-Westfallen	175 800	666 282
Mecklenburg-Vorpommern	91 400,0	346 406,0	Hessen	192 800	730 712
Brandenburg	118 700,0	449 873,0	Baden-Württemberg	197 700	749 283
Saarland	114 800,0	435 092,0	Bayern	212 400	804 996
Niedersachsen	128 000,0	485 120,0	Berlin	249 300	944 847
Reinhold-Pfalz	145 300,0	550 687,0	Hamburg	295 100	1 118 429
			Bremen	146 500	555 235

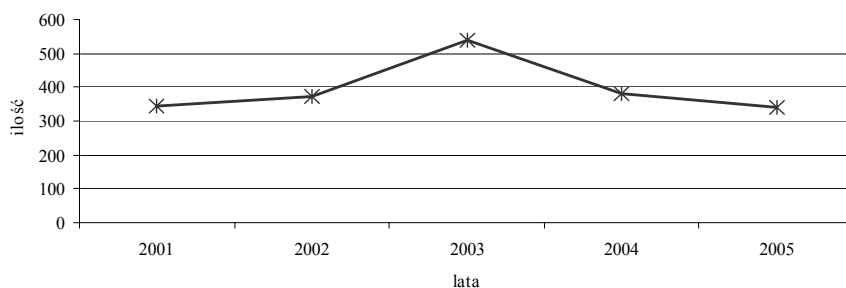
Źródło: opracowanie własne na podstawie Komunikat prasowy 14/2007, ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V., z 7.08.2007, ceny złotówkowe na podstawie średniego kursu z września 2007 r., 1 euro = 3,79 zł.

Prognozy ekspertów bankowych i kas oszczędnościowo budowlanych zapowiadają wzrost cen domów od 2008 roku w całym Niemczech. Z uwagi na estymowaną w 2007 roku rekordowo niską liczbę pozwoleń na budowę przewiduje się przewagę popytu nad podażą i w konsekwencji wzrost cen.

2. Rynek w Szczecinie

Zasoby mieszkaniowe województwa zachodniopomorskiego na koniec grudnia 2004 roku obejmowały 570,4 tys. mieszkań. W stosunku do 2003 roku nastąpił wzrost o 4,4 tys. mieszkań, czyli o 0,8%. Liczba mieszkań w miastach wzrosła w porównaniu z 2003 rokiem o 4,4 tys. (o 1,1%), a na terenach wiejskich pozostała na tym samym poziomie.

Rys. 5. Liczba domów jednorodzinnych oddawanych w Szczecinie w latach 2001–2005



Źródło: www.um.szczecin.pl.

Na budownictwo jednorodzinne w Szczecinie szczególnie niekorzystny wpływ ma brak planów zagospodarowania przestrzennego i terenów uzbrojonych. Sytuację tę wykorzystują gminny ościenne. W latach 2004–2005 w gminie Szczecin uzbrajano grunty tylko na osiedlach: Bukowe, Bukowo, Glinki, Nad Rudzianką i na jednej z ulic Głębokiego. Potwierdza to spadająca od 2003 roku liczba budowanych domów.

3. Analiza cen ofertowych w Berlinie

Analizę cen ofertowych oparto na ogłoszeniach sprzedaży nieruchomości w granicach administracyjnych miasta Berlina. Ceny ofertowe ustalono na podstawie ogłoszeń zamieszczonych w serwisie internetowym Scout24.de, w którym zamieszczono oferty z zakresu sprzedaży i wynajmu mieszkań, domów i działek oraz usług budowlanych, w tym budowy domów i domów gotowych z elementów

w całych Niemczech. Według publikowanych statystyk, platforma ogłoszeniowa rejestruje ponad 1,2 mln umieszczonych w miesiącu ofert.

Do roku 2001 Berlin był podzielony na 23 dzielnice, obecnie reformą administracyjną zmniejszono ich liczbę do 12. Do analizy wytypowano sześć. Na podstawie dostępnych ogłoszeń skonstruowana została baza danych z następujących dzielnic:

- Steglitz-Zehlendorf, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Zehlendorf i Dahlem,
- Spandau, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Spandau i Kladow,
- Reinickendorf, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Wittenau, Frohnau, Heiligensee,
- Marzahn-Hellersdorf, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Biesdorf, Mahlsdorf, Hellersdorf,
- Treptow Koepenick, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Treptow i Altglienicke,
- Pankow, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli Buchholz, Karow, Heinerdorf.

Za istotne przejęto następujące atrybuty nieruchomości:

- lokalizację, rozumianą jako pocztową przynależność do dzielnicy,
- powierzchnię mieszkalną,
- wielkość działki,
- cenę 1 m².

Tabela 4. Parametry strukturalne wybranych atrybutów domów jednorodzinnych

	N ważnych	Średnia	Mediana	Moda	Min.	Maks.	Odchylenie standardowe	Skoś- ność
Cena (tys. euro)	361	423,06	265	265	83,0	3500	481,8	3,543
Powierzchnia nieruchomości (m ²)	361	176,35	142	120	60,0	804	104,2	2,952
Powierzchnia działki (m ²)	361	732,97	630	500	90,0	3750	432,7	3,000
Cena 1 m ² (euro)	361	2148,6	1875	brak	743,6	13211,4	1102,3	3,931

Źródło: obliczenia własne.

Przeciętna cena ofertowa domów jednorodzinnych i dwurodzinnych uzyskana na podstawie analizowanych ogłoszeń wynosi 432 tys. euro i jest wyższa nawet o 100% od ceny określonej na podstawie przedstawionych indeksów nieruchomości. Podobnie kształtuje się natomiast wartość środkowa (mediana), która jest wyższa od ceny opartej na indeksie HPX rynku wtórnego o 30%, indeksie HPX rynku pierwotnego – o 16% i indeksie DEIX – o 6%. Należy przypomnieć, że ceny oparte na indeksach HPX muszą mieć wartości niższe, gdyż nie obejmuje on domów o powierzchni większej niż 150 m² i domów na działkach przekraczających 700 m². Cena domu uzyskana z analizowanych ogłoszeń, po uwzględnieniu różnicy wynikającej z ceny ofertowej i ceny transakcyjnej, jest zbliżona do ceny opartej na indeksie DEIX.

Serwis internetowy nieruchomości immowelt.de publikuje na podstawie zamieszczanych tam ogłoszeń ceny minimalne, średnie i maksymalne z uwzględnieniem powierzchni mieszkalnej.

Tabela 5. Ceny domów (euro) w zależności od powierzchni mieszkalnej

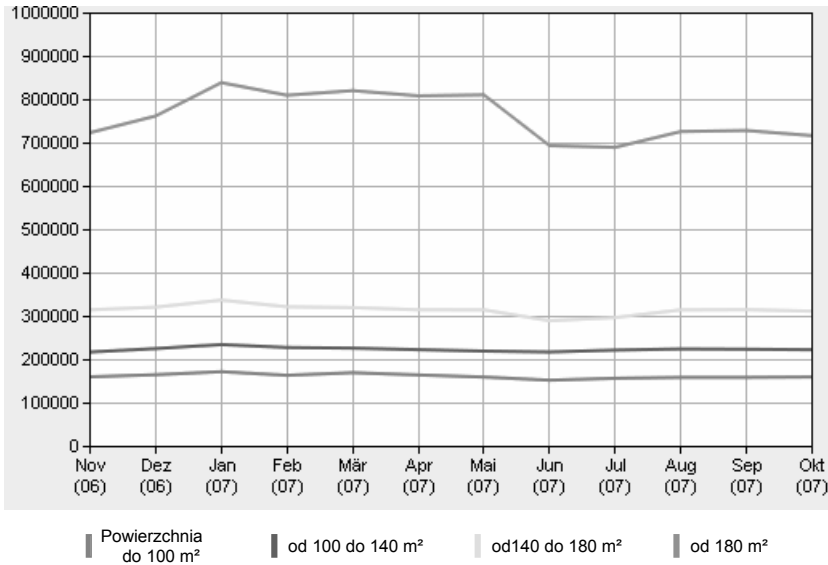
Powierzchnia mieszkalna (m ²)	Październik 2007 roku			Wrzesień 2007 roku		
	średnia	min.	maks.	średnia	min.	maks.
Do 100	158 836	20 500	350 000	157 903	25 000	350 000
100–140	221 657	49 000	850 000	222 814	80 000	850 000
140–180	310 618	78 000	1 500 000	314 323	75 000	1 500 000
Powyżej 180	715 660	106 000	4 600 000	727 460	115 000	4 600 000

Źródło: Immowelt.de.

Analizując dane zawarte w tabeli 5 i wykres na rysunku 6 przedstawiający ceny domów w zależności od ich powierzchni, można zauważyć, że ceny domów, których powierzchnia jest większa niż 180 m² wyraźnie się różnią od cen pozostałych mieszkań. Przeciętnie domy te są sprzedawane za około 730 tys. euro. Oznacza to, że ceny oparte na indeksie HPX zawsze są niższe od przeciętnych cen liczonych dla wszystkich domów jednorodzinnych.

Na podstawie 1501 dostępnych ogłoszeń sprzedaży w Immowelt domy jednorodzinne podzielono ze względu na cenę i powierzchnię (tabela 6).

Rys. 6. Cena 1 m² domów w Berlinie (euro) w zależności od wielkości powierzchni



Źródło: www.Immowelt.de.

Tabela 6. Klasyfikacja domów jednorodzinnych z uwzględnieniem ich powierzchni i ceny ofertowej

Powierzchnia mieszkalna (m ²)	Przedział cenowy (euro)			
	do 150 000	150 001–250 000	250 001–350 000	powyżej 350 001
	liczba ofert			
Do 100	59	75	8	10
101–140	92	424	136	31
141–180	15	84	106	89
Powyżej 180	4	21	41	306

Źródło: opracowanie własne na podstawie Immowelt.de.

Ze wszystkich publikowanych ogłoszeń o sprzedaży najczęściej – 424 ogłoszenia – dotyczyło mieszkań o powierzchni od 100 do 140 m² i cenie od 150 tys. do 250 tys. euro, a kolejną grupę tworzą największe domy, których cena przekracza 350 tys. euro. W grupie tej, liczącej 306 ofert, blisko 100 ma cenę ofertową wyższą niż milion euro, co istotnie wpływa na wartość średniej. Ponadto można zauważyć,

że najwięcej domów jednorodzinnych do 100 m² i od 1010 do 140 m² uzyskuje cenę mieszczącą się w przedziale 150 tys.–250 tys. euro.

Na podstawie danych dostępnych na stronie www.scout24.de z działu nieruchomości zbudowano bazę składającą się z 361 ogłoszeń. Najwięcej ofert sprzedaży było w dzielnicy Steglitz-Zehlendorf, a najmniej – Pankow.

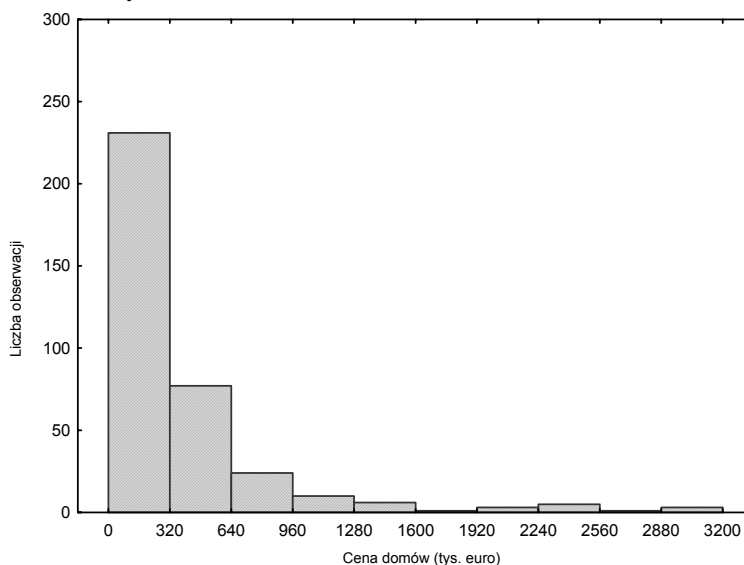
Najwięcej domów jednorodzinnych kosztowało do 320 tys. euro. Jak w większości przypadków na rynku nieruchomości, ceny domów jednorodzinnych charakteryzują się skrajną asymetrią prawostronną, co potwierdza zasadność stosowania miar pozycyjnych do opisu badanej zbiorowości.

Tabela 7. Podział nieruchomości ze względu na dzielnice

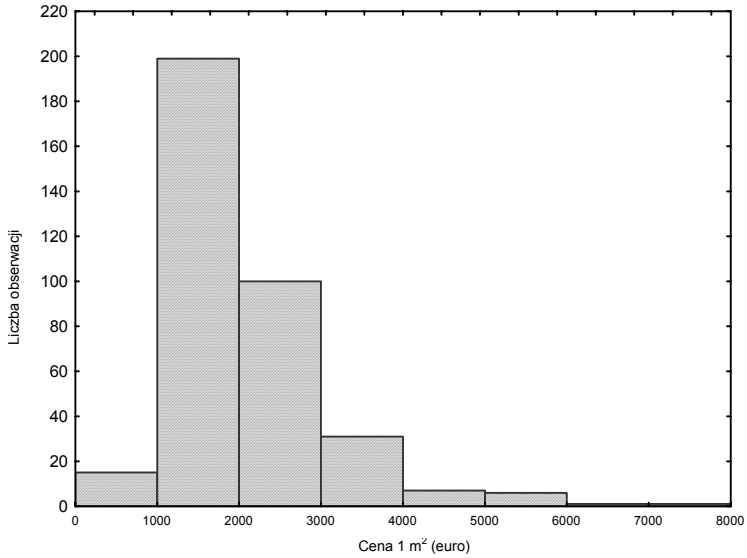
Dzielnica	Liczebność	Dzielnica	Liczebność
Marzahn-Hellersdorf	73	Spandau	55
Pankow	34	Steglitz-Zehlendorf	104
Reinickendorf	42	Treptow-Kopenick	53

Źródło: obliczenia własne.

Rys. 7. Rozkład cen domów w Berlinie w 2007 roku

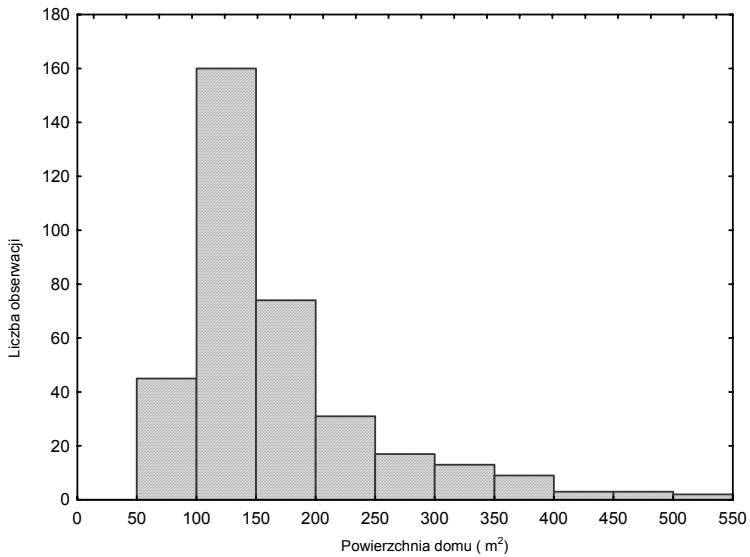


Źródło: obliczenia własne.

Rys. 8. Rozkład cen 1 m² domu w Berlinie w 2007 roku

Źródło: obliczenia własne.

Rys. 9. Rozkład powierzchni domów w Berlinie w 2007 roku

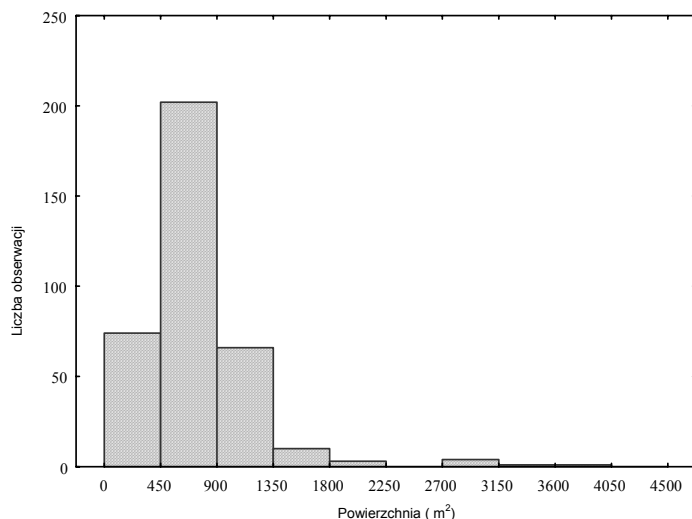


Źródło: obliczenia własne.

Ceny 1 m² domu w Berlinie również charakteryzowały się silną asymetrią prawostronną. Tylko w kilkunastu ofertach cena 1 m² domu kształtowała się poniżej 1000 euro. Najczęściej cena ofertowa mieściła się w przedziale od 1000 do 2000 euro.

Niemcy najczęściej oferują domy o powierzchni od 100 do 150 m². Dość często budowane są również domy o powierzchni od 150 do 200 m². W Berlinie spotykane są ogromne rezydencje, położone na dużych obszarowo działkach, które poza funkcją mieszkalną świadczą o statusie społecznym właściciela. Ich cena może wynosić kilka milionów euro.

Rys. 10. Rozkład powierzchni działek domów w Berlinie w 2007 roku



Źródło: obliczenia własne.

Domy jednorodzinne najczęściej posadowione są na działce o powierzchni od 450 do 900 m². Powierzchnia działek również charakteryzuje się silną asymetrią prawostronną.

Na cenę domów jednorodzinnych istotny wpływ dodatni mają zarówno powierzchnia domu jak i powierzchnia działki. Im większa powierzchnia domu i działki, tym wyższa cena. Również między ceną 1 m² domu a powierzchnią domu i po-

wierzchnią działki istnieje dodatnia zależność, czyli na berlińskim rynku domów jednorodzinnych nie jest stosowany upust ze względu na wielkość domu.

Tabela 8. Korelacja między zmiennymi

	Cena tys.	Powierzchnia (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena 1 m ² (euro)
Cena (tys. euro)	1,00			
Powierzchnia (m ²)	0,83	1,00		
Powierzchnia działki (m ²)	0,63	0,63	1,00	
Cena 1 m ² (euro)	0,79	0,39	0,39	1,00

Źródło: obliczenia własne.

Najwyższe ceny uzyskują domy jednorodzinne położone w dzielnicy Steglitz-Zehlendorf. Można tu również zauważyć największe zróżnicowanie domów pod względem ich ceny. Najniższe ceny uzyskiwały domy położone w Marzahn-Hellersdorf i Pankow. Na tym terenie zróżnicowanie cen domów jest stosunkowo nieduże.

Tabela 9. Parametry strukturalne wybranych atrybutów domów jednorodzinnych

Dzielnica	Średnia	N ważnych	Odczylenie standardowe	Min.	Maks.	Mediana	Vs	Vq
Steglitz-Zehlendorf	782,24	104	689,27	180	3500	545,00	88	304
Marzahn-Hellersdorf	211,56	73	82,63	100	695	198,00	39	150
Reinickendorf	417,88	42	466,52	159	2999	286,50	111	495
Treptow-Kopenick	229,19	53	100,99	83	600	200,00	44	129
Pankow	222,74	34	84,68	120	560	199,00	38	110
Spandau	339,24	55	272,48	117	1490	250,00	80	274
Ogół grup	423,06	361	481,76	83	3500	265,00	113	644

Źródło: obliczenia własne.

4 Analiza cen ofertowych w Szczecinie

Analizę cen nieruchomości w Szczecinie oparto na najpopularniejszym serwisie internetowym www.gratka.pl, zawierającym ponad pół miliona ogłoszeń nieruchomości z całego kraju. Do analizy wykorzystano ogłoszenia obejmujące oferty z wszystkich osiedli Szczecina, przy czym na przykład w Drzetowie, Grabowie i Świerczewie nie było nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W pracy zrezygnowano z administracyjnego podziału Szczecina, ponieważ dzielnice obejmują krańcowo różne osiedla. Dzielnica Północ zawiera modne, intensywnie się rozwijające Warszawy, ale także uznawany za niebezpieczny i zaniedbany Stołczyn. W opinii pośredników lokalizacja nieruchomości na Stołczynie przeważnie powoduje rezygnację klienta z jej oglądania. Aby uniknąć takiego zestawienia w ramach jednej grupy dzielnic, arbitralnie przyjęto następujący podział dzielnic:

- Bukowe, Majowe, Kasztanowe, Kijewo, Słoneczne,
- Dąbie,
- Głębokie, Pilchowo, Wołczkowo,
- Krzekowo, Bezzecze, Gumieńce,
- Osowo, Warszewo, Bukowo, Żelechowa,
- Kliniska, Pucice, Kołbaskowo, Radziszewo, Dobra, Kobyłanka, Morzyczyn, Warzymice, Przeclaw, Tanowo,
- Pogodno,
- Pogodno II, Mierzyn,
- Stołczyn, Gołęczin, Goclaw, Skolwin,
- Załom, Wielgowo, Sławocieszce, Zdunowo,
- Podjuchy, Zdroje, Płonia, Kijewo, Śmierdnica, Jezierzycze.

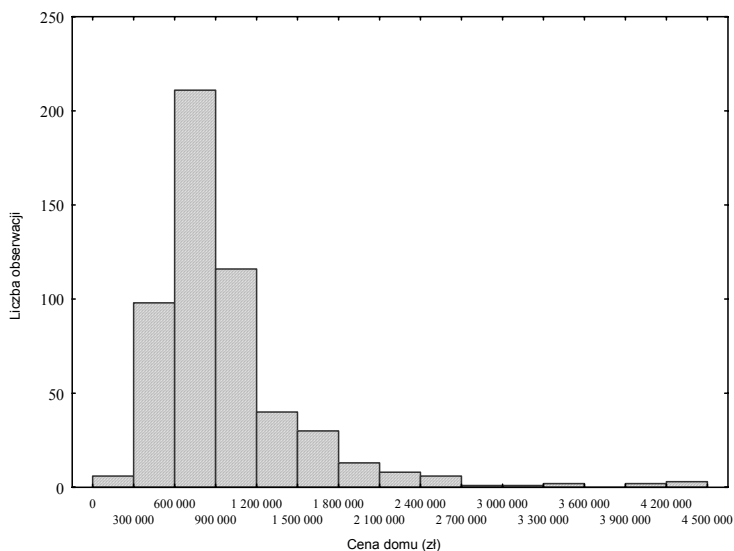
Dokonany podział grupuje osiedla modne, stare i zaniedbane, położone na prawobrzeżnej części Szczecina. W analizie uwzględniono także nieruchomości położone w pierścieniu gmin wokół miasta, z których mieszkańcy dojeżdżają do pracy w Szczecinie. Grupa Pogodno uzupełniona została o oferty z Biura Nieruchomości Extra Invest w Szczecinie.

Tabela 10. Podział nieruchomości ze względu na dzielnice

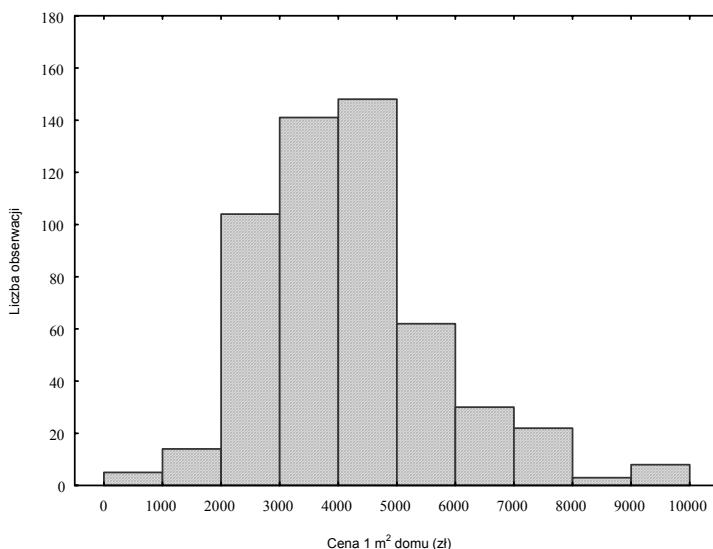
Dzielnica	Suma
Bukowe, Majowe, Kasztanowe, Kijewo, Słoneczne	17
Dąbie	34
Głębokie, Pilchowo, Wołczkowo	26
Kliniska, Pucice, Kołbaskowo, Radziszewo, Dobra, Kobylanka, Morzyczyn, Warzymice, Przeclaw, Tanowo	22
Krzekowo, Bezrzecze, Gumieńce	64
Osowo, Warszewo, Bukowo, Żelechowa	127
Podjuchy, Zdroje, Płonia, Kijewo, Śmierdnica, Jezierzycy	40
Pogodno	93
Pogodno II, Mierzyn	67
Stołczyn, Gołęcin, Goclaw, Skolwin	9
Załom, Wielgowo, Sławociesze, Zdunowo	26
Suma końcowa	525

Źródło: obliczenia własne.

Rys. 11. Rozkład cen domów w Szczecinie w 2007 roku



Źródło: obliczenia własne.

Rys. 12. Rozkład cen 1 m² domu w Szczecinie w 2007 roku

Źródło: obliczenia własne.

Najwięcej domów jednorodzinnych kosztowało od 600 tys. do 900 tys. zł. Ceny domów również charakteryzują się asymetrią prawostronną. Ceny wieki nieruchomości wynosiły do 1 200 tys. zł, ale też od 300 tys. do 600 tys. zł, czyli tyle samo, ile kosztuje czasami mieszkanie.

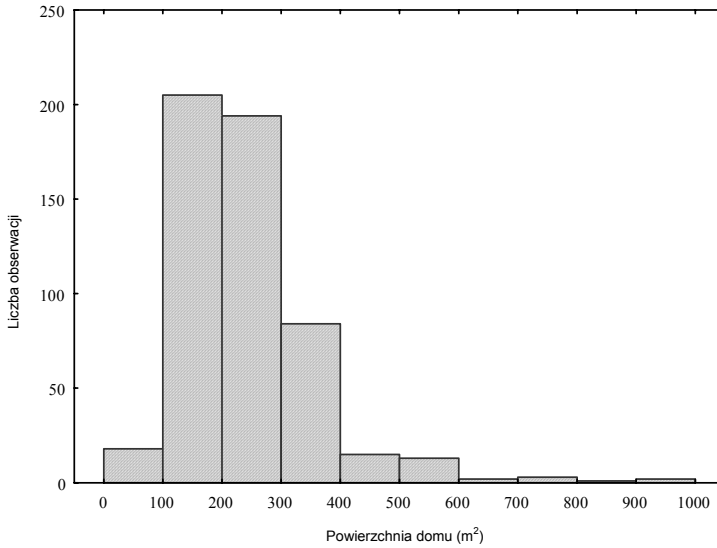
Ceny 1 m² domu najczęściej kształtowały się w przedziale od 4000 do 5000 zł, chociaż dość często spotyka się również ceny od 3000 do 4000 zł. Rozkład cen 1 m² powierzchni użytkowej charakteryzuje się niewielką asymetrią prawostronną.

Najczęściej sprzedawane domy miały powierzchnie od 100 do 200 m², chociaż dużą grupę tworzyły również domy o powierzchni od 200 do 300 m².

Najwięcej budynków postawiono na działkach o powierzchni do 500 m², a w następnej kolejności – od 500 do 1000 m².

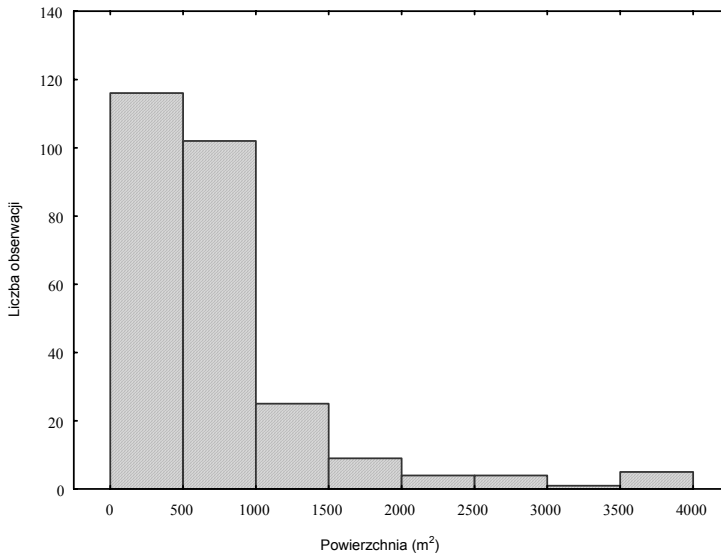
Na cenę całej nieruchomości istotny dodatni wpływ ma powierzchnia domu i powierzchnia działki. Jednak powierzchnia domu ma silniejszy wpływ na objaśnianą zmienną. Na szczecińskim rynku nieruchomości występuje ujemna zależność między powierzchnią domu a ceną ofertową 1 m² domu. Im większy dom jest wystawiany, tym jego cena jednostkowa jest mniejsza.

Rys. 13. Rozkład powierzchni domów w Szczecinie w 2007 roku



Źródło: obliczenia własne.

Rys. 14. Rozkład powierzchni działek domów w Szczecinie w 2007 roku



Źródło: obliczenia własne.

Tabela 11. Współczynnik korelacji między wybranymi zmiennymi

	Powierzchnia domu (m ²)	Cena całej nieruchomości (zł)	Cena 1 m ² (zł)	Powierzchnia działki (m ²)
Powierzchnia domu (m ²)	1			
Cena całej nieruchomości (zł)	0,76	1		
Cena 1 m ² (zł)	-0,23	0,35	1	
Powierzchnia działki (m ²)	0,48	0,51	0,05	1

Źródło: obliczenia własne.

Tabela 12. Parametry strukturalne wybranych atrybutów domów jednorodzinnych

	N	Średnia	Mediana	Moda	Maks.	Odchylenie standardowe	Skośność
Powierzchnia domu (m ²)	533	246	220	140	70	1500	125,8
Cena całej nieruchomości (zł)	533	1 014 832	830 000	brak	350 000	7 945 000	726 638,5
Cena 1 m ² (zł)	533	4330	4059	5000	1262,7	21019	1996
Powierzchnia działki (m ²)	265	810	580	brak	101	10000	950,2

Źródło: obliczenia własne.

Tabela 13. Parametry strukturalne wybranych atrybutów domów jednorodzinnych w rozbiciu na dzielnice

Dzielnica	Średnia	N	Odchylenie standardowe	Min.	Maks.	Mediana
1	2	3	4	5	6	7
Podjuchy, Zdroje, Płonia, Kijewo, Śmierdnica, Jezierzycy	805 962	40	579 770,5	350 000	3 600 000	813 500
Kliniska, Pucice, Kołbaskowo, Radziszewo, Dobra, Kobylanka, Morzyczyn, Warzymice, Przeclaw, Tanowo	668 500	22	275 199,6	360 000	1 480 000	726 000
Stołczyn, Gołęcin, Goclaw, Skolwin	878 667	9	591 084,6	363 000	2 400 000	825 000

1	2	3	4	5	6	7
Krzekowo, Bezzecze, Gumieńce	941 266	64	588 129,4	409 000	3 500 000	1 140 000
Dąbie	720 750	34	118 148,9	415 000	1 000 000	830 000
Osowo, Warszawo, Bukowo, Żelechowa	1 083 488	127	933 308,4	432 000	7 945 000	1 121 000
Głębokie, Pilchowo, Wołczkowo	1 169 769	26	500 526,5	450 000	2 400 000	1 555 000
Bukowe, Majowe, Kasztanowe, Kijewo, Słoneczne	1 188 000	17	584 697,0	453 000	2 250 000	1 600 000
Pogodno	1 217 118	93	899 536,3	475 000	7 780 000	1 350 000
Załom, Wielgowo, Sawociesze, Zdunowo	779 088	26	308 872,8	520 000	1 800 000	829 300
Pogodno II, Mierzyn	1 080 957	67	636 953,9	600 000	4 200 000	1 180 000
Pomorzany, Reda	802 000	5	223 539,7	690 000	1 200 000	740 000
Ogółem	1 014 832	533	726 638,5	350 000	7 945 000	1 140 000

Źródło: obliczenia własne.

Przeciętnie domy jednorodzinne w Szczecinie mają powierzchnię 246 m² i cenę ofertową 830 000 zł.

5. Porównanie miast

Na berlińskim rynku nieruchomości domów jednorodzinnych zachodzą inne zależności niż ogólnie przyjęte na rynku nieruchomości w Polsce. Bardzo zbliżone są ceny nowo budowanych małych domów, na niewielkich działkach, najczęściej na osiedlach domków położonych na granicach administracyjnych miasta. Można zaryzykować stwierdzenie, że zakup takiej nieruchomości w Berlinie może być tańszy niż w Szczecinie lub nawet w obszarze metropolitalnym Szczecina. Podobieństwo maleje wraz ze wzrostem powierzchni mieszkalnej i działki. W Szczecinie cena 1 m² maleje wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości. Takiej zależności nie ma w Berlinie. W stolicy Niemiec nie daje się dyskonta za zakup dużych nieruchomości, gdyż duże domy, rezydencje i małe pałace adresowane są do klientów o innej sile nabywczej. W Szczecinie milion euro jest graniczną ceną ofertową.

Nieliczne oferowane powyżej tej ceny nieruchomości odbiegają od nieruchomości oferowanych za analogiczną cenę w Berlinie. Trudno uzasadnić, dlaczego inwestor w Szczecinie określający cenę sprzedawanej nieruchomości w wysokości 7 880 tys. zł za powierzchnię mieszkalną 378 m² zdecydował się zlokalizować dom na działce o powierzchni tylko o 100 m² większej³. Niewiele korzystniej prezentuje się nieruchomość o powierzchni 600 m² zlokalizowana⁴ na działce 800 m². W stolicy Niemiec nabywcom dużych domów oferuje się ogrody, nawet jeśli nie pełnią takiej funkcji. Duże domy nie są dostępne dla małych inwestorów, są bowiem bardzo prestiżowe i drogie. Takich cen nie odnotowano jeszcze w Szczecinie. Pomimo niewielkiej liczby nieruchomości spełniających kryterium wielkości działki i powierzchni mieszkalnej, położonych w najlepszych dzielnicach, nie należy oczekiwać takiego poziomu cen w najbliższej przyszłości. Najbardziej zbliżone ceny mają nieruchomości na Pogodnie, trzeba jednak pamiętać, że są to często budynki wymagające remontów.

Z uwagi na dużą różnorodność obu miast i postrzegania dzielnic do wzajemnego porównania wybrano dzielnice o podobnej charakterystyce.

Dzielnice Steglitz, Zehlendorf i Dahlem, od 2001 roku połączone w Steglitz-Zehlendorf, należą do najbardziej cenionych i poszukiwanych lokalizacji w Berlinie. W Zehlendorfie uruchomiono pierwszą na świecie elektryczną linię tramwajową, tu odbyły się pierwsze powojenne projekcje filmowe, tutaj też mieszkali wielcy architekci miasta. Zehlendorf ma bardzo dobre połączenie komunikacyjne: bliskość autostrady, S-bahn i regularną komunikację autobusową. Odległość od centrum, ciągów handlowych i centrum zakupowych jest niewielka. Mieści się tutaj wpisany na listę Unesco zespół pałacowo-parkowy. Mieszkańcy dzielnicy, szczególnie dawnego Zehlendorfu, należą do lepiej sytuowanych i osiągających średnio wyższe dochody niż pozostali mieszkańcy miasta. Dahlem, niezwykle prestiżowa dzielnica

³ Szczecin, Osowo. www.gratka.pl; http://www.gratka.pl/dom/tresc.phtml?id_og=7065314&id_region=0&miasto=szczecin&id_jednostka_pow=1&cena_od=4000000&id_waluta=1&z_dnia=-1&inte=on&gaze=on&biur=on&liczba_pokoi_od=0&liczba_pokoi_do=0&rp=on&id_podrubryka=2&id_rubryka=1&nr=2&key_unique=cd6be93c4e1ac79b463b60f273e3ac32®ion2=16.

⁴ Szczecin, Mierzyn www.gratka.pl; http://www.gratka.pl/dom/tresc.phtml?id_og=6994874&id_region=0&miasto=szczecin&id_jednostka_pow=1&cena_od=4000000&id_waluta=1&z_dnia=-1&inte=on&gaze=on&biur=on&liczba_pokoi_od=0&liczba_pokoi_do=0&rp=on&id_podrubryka=2&id_rubryka=1&nr=5&key_unique=cd6be93c4e1ac79b463b60f273e3ac32®ion2=16.

willowa, z licznymi zespołami parkowymi, jest siedzibą wielu oddziałów jednostek naukowych i badawczych, w tym Freie Universität Berlin czy Max-Planck Institut. Tutejsza stacja metra została uznana przez Japończyków za najpiękniejszą budowlę metra w Europie.

Takim powodzeniem cieszy się wśród nabywców tylko jedna dzielnica w Szczecinie – Stare Pogodno, pierwotnie siedziba zamożnych Szczecinian, pracowników urzędów miejskich i policji. Dzielnica jest przyjazna mieszkańcom i całkowicie pozbawiona przemysłu. Dziesiątki stojących tutaj domków willowych nawiązują do XIX-wiecznej architektury. Mimo że dzielnice różnią się od siebie w widoczny sposób, to obie mają charakterystyczną zabudowę willową i są uważane za najlepsze lokalizacje w mieście. Odczucia sprzedających są zbieżne z charakterystyką dzielnicy – Steglitz-Zehlendorf to dzielnica, w której domy mają najwyższe ceny w Berlinie, najwyższą cenę minimalną, najwyższą medianę, największą wartość najwyższą. Mediana ceny w Steglitz-Zehlendorf, wynosząca 545 tys. euro (2 065 tys. zł), jest o 50% wyższa od mediany Pogodna, wynoszącej 1 350 tys. zł. Pogodno nie będzie tańsze.

Zupełnie inny charakter ma berlińska dzielnica Treptow-Koepenick, leżąca na dawnych obszarach Niemiec Wschodnich, na południowo-wschodnim obrzeżu miasta, odległa od centrum. Dużo obszarów jest zajętych pod zabudowę jednorodziną, choć lokalizacja ta jest różnie postrzegana. Zabudowa, często przedwojenna, wymagająca remontów, których nie zawsze mogą przeprowadzić mieszkańcy w podeszłym wieku, sąsiaduje z postępującą nową zabudową. Zbliżoną charakterystykę ma grupa osiedli Podjuchy, Zdroje, Płonia, Kijewo, Śmierdnica, Jezierzycy. Mediana dla dzielnicy Treptow-Koepenick stanowi 93% mediany dla osiedli w tej dzielnicy Szczecina. Szczecin jest droższy.

Porównując ceny, nie można zapomnieć o płacach, ponieważ są one punktem wyjścia do określenia siły nabywczej. W Niemczech jest bardzo skomplikowany system podatkowy, z licznymi ulgami i odliczeniami. Oddzielnie publikowane są płace dla pracowników fizycznych (robotników), a oddzielnie dla urzędników i pracowników biurowych. Dane są podawane z rozbiem na dawne Niemcy Wschodnie i Zachodnie. Stosunek wynagrodzenia netto do wynagrodzenia brutto kształtuje się od 54,5% dla samotnych urzędników zatrudnionych w Niemczech Zachodnich do 91,9% dla zamieszkałej w Niemczech Wschodnich rodziny z dwójką dzieci i nie-

pracującą zawodowo matką. Na potrzeby tego opracowania do porównania wynagrodzenia netto przyjęto bezdzietne małżeństwo. Różnica między wynagrodzeniem netto a wynagrodzeniem brutto wynosi od 55,6 do 65,4%. Średnie wynagrodzenie netto w całych Niemczech⁵ to 1509 euro (5700 zł) i jest podstawą do porównania z wynagrodzeniem netto w Polsce, które w Szczecinie wynosi 1587 zł netto⁶.

W stosunku do płacy cena domu w Szczecinie wydaje się być zawrotnie wysoka. Ewentualny wzrost cen w Szczecinie można nastąpić tylko dla atrakcyjnie położonych nieruchomości. W Szczecinie przede wszystkim będą rosły płace. Ze wzrostem cen nieruchomości na pewno trzeba liczyć się w Berlinie. Jest to dla inwestorów atrakcyjna pod względem cen stolica europejska.

Literatura

1. Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin, *Raport o stanie miasta 2004–2005*, koordynator wydania E. Andrzejczak.
2. <http://www.berlin-airport.de/DE/Presse/Basisinfo/BerlinerFlughafen/Uebersicht.html>.
3. <http://www.berlin-polska.pl/content.php?l1=9&l2=343>.
4. <http://www.haubrok.de/de/kunden/pressemitteilungen/HYPOPORT/11621/>.
5. http://www.immobilienmanager.de/119.1.html?&tx_ttnews%5Btt_news%5D=24156&&Hash=02eb3884f8.
6. http://www.property-magazine.de/news.php?fuseaction_newsbase=details&news_ID=7844.
7. <http://www.handwerkermarkt.de/nachrichten/finanzen-steuern-recht/geld-finanzen-anlagetipps/anstieg-der-hauspreise-uberwiegend-ab-2008>.
8. <http://209.85.135.104/search?q=cache:6-PQxYrmBJ4J:www.datex.de/ueber/news47.htm+hauspreise+berlin&hl=pl&ct=clnk&cd=16>.
9. <http://www.ifsberlin.dl>.

⁵ Na podstawie *Raport danych za 2006 r.*, Statistisches Bundesamt we współpracy z WZB Berlin i ZUMA Mannheim; <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> dane wynagrodzeń.

⁶ *Raport o stanie miasta, demografia 2006, dochody.*

EIN HAUS IN STETTIN, EIN HAUS IN BERLIN

Zusammenfassung

Im Artikel wurden Transaktionen analysiert, die in den Jahren 2007 auf dem Gebiet Szczecin und Berlin abgeschlossen wurden. Diese Transaktionen wurden unter Berücksichtigung der Dynamik der Faktoren untersucht. Es wurden Städten sowie im einzelnen vergleichbare Stadteile in Betracht gezogen. Die Daten wurden auf der Basis der Verkaufsangeboten gesammelt.

Übersetzt von Ewa Putek-Szeląg