

Jan Konowalczuk

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

OCENA WYBRANYCH BAZ DANYCH PRYWATNYCH I PUBLICZNYCH WYKORZYSTYWANYCH DO SPORZĄDZANIA W LATACH 2006-2012 RAPORTÓW RYNKOWYCH DOTYCZĄCYCH TRANSAKCJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH – NA PRZYKŁADZIE KATOWIC

Wprowadzenie

Wzrost znaczenia nieruchomości w gospodarce powoduje zwiększone zapotrzebowanie na wiarygodne informacje rynkowe. W odpowiedzi na to podmioty publiczne i prywatne przygotowują różnorodne opracowania analityczne. W przypadku podmiotów publicznych informacje są udostępniane inwestorom w periodycznych raportach rynkowych; część podmiotów prywatnych również upublicznia fragmentaryczne informacje. Inspiracją do podjęcia tematu były obiecujące wyniki badań pilotażowych przeprowadzonych w 2011 r.¹, w których krytycznie oceniono całokształt przyjętych rozwiązań systemowych dotyczących sposobu organizacji publicznych rejestrów odnotowujących transakcje sprzedaży na rynku nieruchomości oraz wyniki badania rynku nieruchomości przedsiębiorstw z 2009 r.², które

¹ Szerzej: J. Konowalczuk, Źródła informacji o rynku nieruchomości w Polsce [w:] Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów, II etap badań (Badania statutowe), Kierownik projektu: H. Henzel, członkowie zespołu: J. Konowalczuk, T. Ramian, K. Śmietana, E. Zagórska, M. Wilczek, T. Bolek, A. Maszczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Katowice 2011, maszynopis, s. 42-62.

² Szerzej: J. Konowalczuk, T. Ramian, Analiza rynku nieruchomości przemysłowych na tle rynku nieruchomości województwa śląskiego [w:] Nieruchomości przemysłowe a rynek. Diagnoza stanu i perspektywy rozwoju na Śląsku (Badania statutowe), Kierownik projektu: H. Henzel, członkowie zespołu: J. Konowalczuk, T. Ramian, K. Śmietana, E. Zagórska, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Katowice 2009, maszynopis, s. 83 i n.

wskazywały na błędne oceny podstawowych parametrów tego rynku. Celem prowadzonych badań jest ocena kompletności i sposobu gromadzenia danych o sprzedaży lokali mieszkalnych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS), Narodowy Bank Polski (NBP), Związek Banków Polskich (AMRON)³ oraz lokalną bazę rzeczoznawców majątkowych (Baza RM)⁴. Szczegółowe wyniki badań dotyczą lokalnego rynku Katowic. W publikacji prezentuje się uzupełnione i skorygowane wyniki badań własnych z lat 2009 i 2011 w odniesieniu do rynku lokali mieszkalnych, który jest najczęściej analizowany przez podmioty publiczne i prywatne, a ponadto charakteryzuje się dużą aktywnością oraz względną jednorodnością i stabilnością warunków funkcjonowania.

1. Zakres badań i określenie luki badawczej rejestrów publicznych

Wyniki pilotażowe badań z 2011 r. obejmowały analizy rynku zaprezentowane w raportach przekrojowych dotyczących rynku lokali mieszkalnych w Katowicach i konurbacji śląskiej za lata 2006-2010. Wykorzystano:

- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.⁵ (dalej nazywany „Raport NBP 2010”),
- Raport Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami („System AMRON”) – „Katowice – konurbacja, Rynek lokali mieszkalnych w latach 2006-2009”⁶ (dalej nazywany „Raport AMRON”),
- własne wyniki badań na podstawie Bazy RM dostępnej w 2011 r.⁷

³ Związek Banków Polskich stworzył „System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami” nazywany w skrócie AMRON. Jest to wystandaryzowana baza danych o cenach i wartościach nieruchomości, wyposażona w zaawansowane modele statystyczne i analityczne. Właścicielem Systemu AMRON jest Związek Banków Polskich, www.amron.pl.

⁴ Wykorzystano dane zebrane przez grupę „Śląsk”, zgromadzone w programie Walor. Szersze informacje o sposobie gromadzenia danych i organizacji grupy „Śląsk” oraz o programie Walor znajdują się w cytowanych wyżej wynikach badań statutowych.

⁵ Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r. Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa, Wrzesień 2011 r., s. 169-181 (Część III Monografie 16 miast w Polsce). Raport bezpłatny, dostępny na stronie www.nbp.gov.pl.

⁶ Katowice – konurbacja, Rynek lokali mieszkalnych w latach 2006-2009, KAT/M/2006-2009. System AMRON, Raport przedstawia informacje o średnich cenach transakcyjnych metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w Katowicach oraz w poszczególnych miastach w ujęciu kwartalnym, średniej całkowitej cenie sprzedanych lokali i średniej powierzchni sprzedanych lokali w latach 2006-2009. Raport płatny, dostępny na stronie www.amron.pl.

⁷ Wykorzystane dane zostały udostępnione z bazy grupy „Śląsk” przez Sigma Capital Sp. P. w Katowicach. Czynności obliczeniowe i podstawowe raporty do badania przygotowała K. Konowalczuk i obejmowały one zestawienia szczegółowe, w tym część graficzną wykresów, rozkładów i tendencji zmian cen. Dane źródłowe (zestawienia transakcji z danymi opisowymi nie zostały przekazane, co wynika z regulaminu (umowy) grupy „Śląsk”, który nie dopuszcza do przekazywania do celów badań naukowych danych źródłowych, a jedynie syntetyczne zestawienia wyników analiz.

Badania te uzupełniono na potrzeby przygotowania niniejszej publikacji o analizy następujących bieżących raportów:

- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r.⁸ (dalej nazywany „Raport NBP 2012”),
- Coroczne Raporty Głównego Urzędu Statystycznego „Obrót nieruchomości” za lata 2007-2012 (dalej nazywane „Raport GUS”)⁹,
- własne wyniki badań na podstawie Bazy RM dostępnej w 2013 r.¹⁰.

Przeprowadzone w 2013 r. odrębne wyniki badań własnych wskazują, że publiczne rejestry cen uzyskiwane z Rejestru Cen i Wartości (RCiW)¹¹, wykorzystywane do badań GUS i AMRON, zawierają systemowy błąd dotyczący braku uwzględniania obrotu zbywalnymi spółdzielczymi prawami do lokali¹². Skalę tego błędu systemowego dla poziomu rynku krajowego w latach 2007-2012 zaprezentowano w tabeli 1, w której oszacowano lukę badawczą dotyczącą liczby transakcji odnotowanej przez GUS na podstawie publicznych rejestrów sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do szacowanego całego obrotu (sprzedaży) ustalonej na podstawie alternatywnego źródła informacji dotyczącego sprawozdania notariuszy. Dane z dwóch niezależnych źródeł statystyki publicznej umożliwiają porównanie jedynie liczby transakcji sprzedaży. Wykorzystano zestawienia odnotowujące liczbę zawartych transakcji sprzedaży, sporządzone na podstawie sprawozdań notariuszy (MS Not-24)¹³ i sprawozdań M-04s pochodzących z RCiWi wykorzystywanych w Raportach GUS.

⁸ Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r., Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa, sierpień 2013 r., s. 177-190 (Część III Monografie 16 miast w Polsce). Raport bezpłatny, dostępny na stronie www.nbp.gov.pl.

⁹ Kompletnie bezpłatne raporty dostępne są na stronie, http://www.stat.gov.pl/gus/5840_1120_PLK_HTML.htm.

¹⁰ Opracowane analogicznie do danych z badania z 2011 r. Parametry rynku lokali mieszkalnych z Bazy RM wg badań z lat 2011 i 2013 są zmienne, co wynika przede wszystkim z uzupełniania o transakcje historyczne. Ponadto program Walor nie posiada funkcji raportowania tego rodzaju podstawowych analiz rynkowych i nie można wykluczyć także drobnych (2%-3%) błędów przy przenoszeniu danych do programu Excel i opracowaniu arkuszy.

¹¹ Jest to element tworzonego w Polsce systemu katastralnego, który współdziała z innymi rejestrami i ewidencjami publicznymi, w tym ze statystyką publiczną. Jednym z elementów tego systemu jest Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (dalej w skrócie: RCiW), który obejmuje m.in. dane dotyczące cen nieruchomości z aktów notarialnych (rejestr cen nieruchomości – RCN). Szerzej: J. Konowalczyk, Źródła informacji o rynku..., op. cit., s. 42-65.

¹² Dotyczy to dwóch ograniczonych praw rzeczowych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa do lokalu użytkowego w przypadku sprzedaży, których zachowana jest forma aktu notarialnego, jednak dokumenty te nie trafiają do RCiW.

¹³ Dane z tego sprawozdania pozwalają jedynie na ujęcie całości obrotu zbywalnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi w spółdzielniach mieszkaniowych nazywanych w badaniach IRM w Krakowie „Sprzedaż spółdzielczej własności prawa do lokalu”. Por. 23 lata polskiego rynku

Tabela 1

Luka badawcza GUS na poziomie rynku krajowego, wynikająca z braku ujmowania w RCiW obrotu zbywalnymi mieszkalnymi lokalami spółdzielczymi

Lp.	Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	Liczba transakcji sprzedaży wszelkiego rodzaju nieruchomości przekazana z RCiW do badań GUS (tys. szt.)	306	277	208	257	285	324
2	Liczba transakcji sprzedaży własności lokali mieszkalnych odnotowana w RCiW i ujmowana w Raportach GUS (tys. szt.)	66	78	61	77	87	117
3	Liczba transakcji sprzedaży lokali spółdzielczych pominięta w Raportach GUS z powodu braku w RCiW (tys. szt.)	63	61	51	55	50	45
4	Razem rynek lokali – własność i lokale spółdzielcze [2+3] (tys. szt.)	129	139	112	132	137	162
5	Rynek transakcji sprzedaży wraz ze zbywalnymi lokalami spółdzielczymi [1+3] (tys. szt.)	369	338	259	312	335	369
6	Luka badawcza GUS wynikająca z udziału transakcji zbywalnymi lokalami spółdzielczymi w transakcjach sprzedaży ogółem [2: 3] (%)	17	18	20	18	15	12
7	Luka badawcza GUS wynikająca z udziału transakcji zbywalnymi lokalami spółdzielczymi w całości transakcji na rynku lokali [3: 4] (%)	49	44	46	42	36	28

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2012 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2013; 23 lata polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990-2012, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2013, http://irm.krakow.pl/uploadUser/file/Monitoring_2013.pdf.

Luka badawcza zarówno w liczbach bezwzględnych dotyczących krajowego rocznego obrotu (od 50 tys. do 63 tys. transakcji), jak i w ujęciu procentowym dotyczącym rynku lokali mieszkalnych (od 28% do 49%) jest znaczna. Brak danych z rynku lokali spółdzielczych należy uznać za istotną niekompletność baz danych wykorzystywanych do badań GUS, co istotnie wpływa na wyniki tych badań.

2. Opis uzupełnionych do 2012 r. wyników pilotażowego badania raportów NBP i AMRON za lata 2006-2010

Przyjęte do badań porównawczych raporty dotyczyły województwa śląskiego i przekrojowych raportów wybranych miast. Zgodnie z opisem metodyki raporty te powinny eliminować wskazane elementy przypadkowych różnic oraz ewentualne błędy redakcyjne. Badania skupiły się na podstawowym elemencie prezentowanych analiz rynku w zakresie zrealizowanych cen transakcyjnych.

nieruchomości. Monitoring za lata 1990-2012. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2013. http://irm.krakow.pl/uploadUser/file/Monitoring_2013.pdf. Faktycznie więc obrót ten dotyczy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (użytkowych). Na podstawie badań rynku nieruchomości województwa śląskiego skalę obrotu (sprzedaży) lokalami użytkowymi spółdzielczymi szacuje się na ok. 3%-5%. Dlatego wykorzystanie tych informacji do porównań rynku lokali mieszkalnych nie powoduje istotnego zniekształcenia wyników badań i nie ma znaczenia dla sformułowanych wniosków.

Zarówno Raport NBP, jak i Raport AMRON wykorzystują w tym zakresie jako materiał badawczy pierwotne (przetworzone) dane rynkowe pochodzące z Rejestru Cen i Wartości (RCiW)¹⁴. Dlatego sposób pozyskiwania danych rynkowych nie powinien wpływać na zróżnicowanie prezentowanych wyników analiz. Porównanie tych dwóch baz danych okazało się jednak niemożliwe w zakresie cen transakcyjnych z powodu odmiennych sposobów analizy rynku.

Raport NBP w zakresie cen transakcyjnych publikuje dane kwartalne z lat 2006-2010 z rynku Katowic w podziale na rynek pierwotny i wtórny oraz ceny transakcyjną (bez korekt) i hedoniczną. Raport obejmuje ponadto cenne zestawienie syntetyczne dotyczące rocznej liczby zawartych transakcji (umów) w latach 2008-2010 i wartości zawartych transakcji (obrotu). Na podstawie tych danych możliwe było przeprowadzenie obliczeń własnych wartości (kwoty) jednej transakcji – przeciętnej ceny zakupu mieszkania. Brakuje w tym raporcie danych za pierwsze dwa kwartały 2006 r.

Raport AMRON w zakresie cen transakcyjnych publikuje dane kwartalne z rynku umownie nazwanego „Katowice – konurbacja”. Obejmuje on następujące miasta: Bytom, Chorzów, Dąbrowę Górniczą, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Rudę Śląską, Czeladź, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Sosnowiec oraz dane dla poszczególnych miast. W zakresie cen transakcyjnych publikuje dane kwartalne z lat 2006-2009 z rynku konurbacji i wybrane dane dla poszczególnych miast. Brakuje w tym raporcie podziału na rynek pierwotny i wtórny, a cena transakcyjna jest korygowana poprzez eliminację z wyników analizy przypadków skrajnych¹⁵.

Dla przeprowadzenia porównań przyjęto referencyjną bazę alternatywną (obejmującą pierwotne dane rynkowe) prowadzoną przez grupę rzeczoznawców majątkowych w programie komputerowym Walor¹⁶. Dane te zostały na potrzeby badań przetworzone w programie Walor w celu uzyskania wykresów rozkładów normalnych (wraz z zaznaczeniem ceny średniej i odchylenia standardowego), a następnie obliczenia prowadzono po eksporcie całości danych źródłowych do programu Excel.

Przeprowadzone badanie dotyczyło porównania:

1. Raportu NBP z przetworzonymi danymi z Bazy RM w zakresie:
 - a) liczby transakcji, wartości transakcji (obrotów), średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w Katowicach w latach 2008-2010;

¹⁴ Szerzej: J. Konowalczyk, Źródła informacji o rynku..., op. cit., s. 46-53.

¹⁵ Wartość średniej ceny metra kwadratowego lokalu mieszkalnego dla danego kwartału to średnia arytmetyczna cen transakcyjnych uzyskanych w danym mieście w wybranym kwartale danego roku. Dane weryfikowane są przez odrzucenie wartości skrajnych (przypadki, kiedy wartość odbiega od średniej bardziej niż 3 odchylenia standardowe). Transakcje objęte analizą pochodzą z rynku wtórnego i pierwotnego. Katowice – konurbacja, Rynek lokali mieszkalnych w latach 2006-2009, op. cit., s. 5.

¹⁶ Szerzej: J. Konowalczyk, Źródła informacji o rynku..., op. cit., s. 54-58. Dalej baza ta nazywana jest „Bazą RM”.

- b) średniej ceny transakcyjnej za lokal mieszkalny w Katowicach i jej dynamiki, odrębnie dla rynku pierwotnego i wtórnego, dane kwartalne w latach 2006-2010.
2. Raportu AMRON z przetworzonymi danymi z Bazy RM w zakresie parametrów średnich: jednostkowej ceny transakcyjnej, wartości jednej transakcji i powierzchni lokali – wyniki wspólne dla rynku pierwotnego i wtórnego, w latach 2006-2009.

W tabeli 2 zaprezentowano wyniki porównania liczby transakcji, wartości transakcji, średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w Katowicach w latach 2006-2010 dla Raportu NBP i Bazy RM.

Tabela 2

Wyniki porównania liczby transakcji, wartości transakcji, średniej ceny transakcyjnej na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w Katowicach w latach 2006-2010 dla Raportu NBP i Bazy RM

Lp.	Źródło	Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010
1	Baza RM – analiza własna	Liczba umów [szt.]	1019	1056	942	1093	1302
2		Wartość transakcji [tys. zł]	101 879	181 434	188 773	198 633	237 247
3		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	100	172	200	182	182
4	Raport NBP	Liczba umów [szt.]	-	-	850	950	1000
5		Wartość transakcji [tys. zł]	-	-	3230	3325	3600
6		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	-	-	3,80	3,50	3,60
7	Obliczenia różnicy Baza RM – NBP	Różnica liczby umów [szt.]	-	-	92	143	302
8		Różnica liczby umów	-	-	11%	15%	30%

Źródło: Obliczenia własne.

Wyniki porównań wskazują na dużą niekompletność danych wykorzystywanych do analiz przez NBP. Ponadto zestawienie w Raporcie NBP¹⁷ zawiera oczywisty błąd redakcyjny w zakresie wartości transakcji, jest widoczny na podstawie obliczonej samodzielnie wartości jednej transakcji. Dane w Raporcie NBP mają charakter swoisty (tzw. baza BaRN i inne informacje¹⁸) i jednocześnie niedodefi-

¹⁷ Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r., op. cit. (Część III Monografie 16 miast w Polsce), s. 176, tabela 5.8.

¹⁸ Dane w bazie BaRN dotyczą zarówno ofert, jak i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań w granicach administracyjnych szesnastu miast wojewódzkich. Baza BaRN powstała dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy znacznym zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP. Por. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r., op. cit. (Część III Monografie 16 miast w Polsce), s. 7 i 68.

niowany z punktu widzenia źródeł informacji o cenach transakcyjnych. W Raporcie NBP wskazano, że źródłem ustalenia średniej ceny jednostkowej jest „badanie NBP O/O w Katowicach” bez odniesienia się do konkretnego źródła informacji, np. Rejestru Cen i Wartości¹⁹. W szczególności nie jest jasne, czy zakres szacunków obejmował jedynie lokale stanowiące przedmiot własności, czy także lokale stanowiące przedmiot własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które nie są odnotowane w RCiW. Problem ten dotyczy wyłącznie rynku wtórnego, gdyż na rynku pierwotnym występuje wyłącznie obrót własnością lokali.

W tabeli 3 zaprezentowano wyniki porównania średniej kwartalnej jednostkowej ceny transakcyjnej za lokal mieszkalny w Katowicach w latach 2006-2010 dla Raportu NBP i Bazy RM z dodatkowym wyodrębnieniem w Bazie RM obrotu własnością i lokalami spółdzielczymi („wł. i sp.”) oraz wyłącznie własnością („wł.”).

Tabela 3

Wyniki porównania średniej kwartalnej jednostkowej ceny transakcyjnej za lokal mieszkalny w Katowicach w latach 2006-2012 dla Raportu NBP i Bazy RM [dane w zł/m²/pow. użyt. lokalu]

Okres	Rynek wtórny					Rynek pierwotny		
	Baza RM – wł. i sp.	Baza RM – wł.	Raport NBP	Różnica NBP / Baza RM – wł. i sp.	Różnica NBP / Baza RM – wł.	Baza RM	Raport NBP	Różnica NBP / Baza RM
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I kw. 2006	1615	1621				3003		
II kw. 2006	1637	1658				2532		
III kw. 2006	1871	1952	2028	8,37%	3,87%	2500	3523	-29,05%
IV kw. 2006	2029	2025	2160	6,44%	6,64%	2629	3735	-29,60%
I kw. 2007	2496	2433	2542	1,86%	4,50%	3214	3806	-15,55%
II kw. 2007	3150	3011	3013	-4,35%	0,06%	4294	5094	-15,71%
III kw. 2007	3436	3517	3870	12,64%	10,04%	3213	5698	-43,61%
IV kw. 2007	3598	3718	3612	0,40%	-2,86%	3092	5718	-45,93%
I kw. 2008	3719	3722	3685	-0,92%	-0,98%	3652	5791	-36,93%
II kw. 2008	3753	3648	3968	5,74%	8,77%	3892	5113	-23,88%
III kw. 2008	3636	3507	3622	-0,37%	3,28%	3600	5154	-30,15%
IV kw. 2008	3637	3546	3952	8,67%	11,44%	4752	5772	-17,66%
I kw. 2009	3437	3405	3777	9,90%	10,94%	4668	4995	-6,55%
II kw. 2009	3345	3254	3563	6,53%	9,49%	4223	5411	-21,96%
III kw. 2009	3358	3261	3541	5,45%	8,60%	4604	4524	1,76%
IV kw. 2009	3509	3448	3303	-5,87%	-4,21%	4414	4866	-9,30%
I kw. 2010	3401	3282	3722	9,42%	13,42%	4666	5303	-12,02%
II kw. 2010	3584	3505	3455	-3,59%	-1,44%	4462	4511	-1,08%
III kw. 2010	3548	3512	3632	2,38%	3,41%	4294	5071	-15,32%
IV kw. 2010	3514	3458	3528	0,41%	2,04%	4358	4914	-11,32%

¹⁹ Jest to element tworzonego w Polsce systemu katastralnego, który współdziała z innymi rejestrami i ewidencjami publicznymi, w tym ze statystyką publiczną. Jednym z elementów tego systemu jest Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (dalej w skrócie: RCiW), który obejmuje m.in. dane dotyczące cen nieruchomości z aktów notarialnych (rejestr cen nieruchomości – RCN). Szerzej: J. Konowalczyk, Źródła informacji o rynku..., op. cit., s. 42-65.

cd. tabeli 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
I kw. 2011	3209	3053	3607	12,38%	18,12%	4575	5329	-14,14%
II kw. 2011	3241	3232	3500	8,01%	8,31%	4769	4417	7,96%
III kw. 2011	3415	3469	3418	0,07%	-1,49%	4267	4697	-9,15%
IV kw. 2011	3405	3498	3356	-1,45%	-4,07%	4200	4604	-8,77%
I kw. 2012	3209	3199	3318	3,38%	3,71%	4076	4679	-12,89%
II kw. 2012	3182	3137	3399	6,81%	8,34%	3803	4443	-14,41%
III kw. 2012	3478	3506	3371	-3,08%	-3,86%	3569	5004	-28,67%
IV kw. 2012	3366	3569	3357	-0,29%	-5,97%	4039	5685	-28,95%
Suma bezwzględna				128,80%	159,85%			

Źródło: Obliczenia własne.

Wyniki porównań wskazują na istotne różnice pomiędzy rynkami wtórnym i pierwotnym. Na obu rynkach średnie ceny zasadniczo są wyższe w analizie NBP. Różnice wyników kwartalnych na rynku wtórnym wyniosły maksymalnie 18%, natomiast na rynku pierwotnym ponad 40%. Brak pełnego opisu założeń metodycznych w Raporcie NBP uniemożliwia ocenę przyczyn zróżnicowania wyników, jednak większe bezwzględne odchylenia dotyczą na rynku wtórnym porównania tylko z własnością (ok. 160%), podczas gdy dla całości obrotu lokalami mieszkalnymi bezwzględna suma odchylenia kwartalnych cen jednostkowych wynosi ok. 129%.

W tabeli 4 zaprezentowano ujęcie procentowej dynamiki zmian danych zaprezentowanych w tabeli 3.

Tabela 4

Dynamika zmian średniej kwartalnej jednostkowej ceny transakcyjnej za lokal mieszkalny w Katowicach w latach 2006-2012 dla Raportu NBP i Bazy RM [dane w %]

Okres	Rynek wtórny			Rynek pierwotny	
	Baza RM – wł. i sp.	Baza RM – wł.	Raport NBP	Analiza własna	Raport NBP
1	2	3	4	5	6
I kw. 2006					
II kw. 2006	101,4	102,3		84,3	
III kw. 2006	114,3	117,8		98,7	
IV kw. 2006	108,4	103,7	106,5	105,2	106,0
I kw. 2007	123,0	120,1	117,7	122,2	101,9
II kw. 2007	126,2	123,8	118,5	133,6	133,8
III kw. 2007	109,1	116,8	128,4	74,8	111,9
IV kw. 2007	104,7	105,7	93,3	96,2	100,4
I kw. 2008	103,4	100,1	102,0	118,1	101,3
II kw. 2008	100,9	98,0	107,7	106,6	88,3
III kw. 2008	96,9	96,1	91,3	92,5	100,8
IV kw. 2008	100,0	101,1	109,1	132,0	112,0
I kw. 2009	94,5	96,0	95,6	98,2	86,5
II kw. 2009	97,3	95,6	94,3	90,5	108,3

cd. tabeli 4

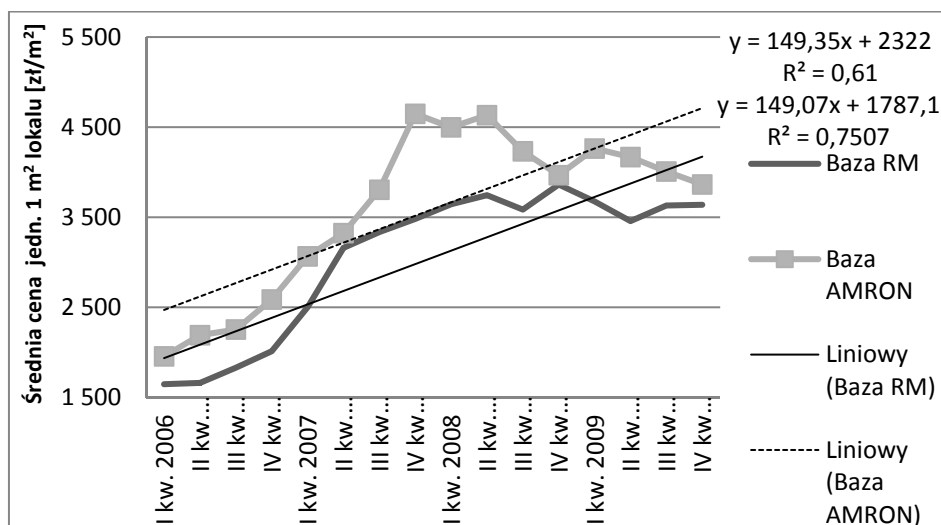
1	2	3	4	5	6
III kw. 2009	100,4	100,2	99,4	109,0	83,6
IV kw. 2009	104,5	105,7	93,3	95,9	107,6
I kw. 2010	96,9	95,2	112,7	105,7	109,0
II kw. 2010	105,4	106,8	92,8	95,6	85,1
III kw. 2010	99,0	100,2	105,1	96,2	112,4
IV kw. 2010	99,0	98,4	97,1	101,5	96,9
I kw. 2011	91,3	88,3	102,2	105,0	108,4
II kw. 2011	101,0	105,8	97,0	104,2	82,9
III kw. 2011	105,4	107,4	97,6	89,5	106,3
IV kw. 2011	99,7	100,8	98,2	98,4	98,0
I kw. 2012	94,2	91,5	98,9	97,0	101,6
II kw. 2012	99,2	98,1	102,4	93,3	95,0
III kw. 2012	109,3	111,7	99,2	93,8	112,6
IV kw. 2012	96,8	101,8	99,6	113,2	113,6

Źródło: Obliczenia własne.

Wyniki porównań wskazują na istotne różnice dla danych kwartalnych. Pola zaciemnione wskazują na różnice dotyczące kierunku zmian. Brak opisu założeń metodycznych w Raporcie NBP także w tym przypadku uniemożliwia ocenę przyczyn zróżnicowania wyników.

W przypadku porównania przeprowadzonego dla bazy AMRON w artykule zaprezentowano jedynie poglądowe informacje dotyczące części wyników badania pilotażowego z 2011 r. (obejmującego lata 2006-2009) odnoszącego się do rynku Katowic²⁰, które nie zostało uzupełnione o dane z lat 2010-2012. Wynika to z braku publicznie dostępnego raportu AMRON za ten okres. Dostępne odpłatne raporty opierają się nadal na danych z RCiW, co powoduje brak kompletności danych z powodu braku obrotu lokalami spółdzielczymi. Na rys. 1, 2 i 3 zaprezentowano wyniki badań dotyczące porównania dynamiki zmian kwartalnych dla średnich: jednostkowej ceny transakcyjnej, wartości jednej transakcji, powierzchni lokalu. Sposób wykonania analizy został zdeterminowany zakresem danych ujawnianych w raportach AMRON, w których brakowało podstawowych informacji o liczbie wykorzystanych transakcji do analizy oraz nie zamieszczono opisu założeń metodycznych. Istotnie utrudnia to ocenę przyczyn zróżnicowania wyników prezentowanych na kolejnych rysunkach.

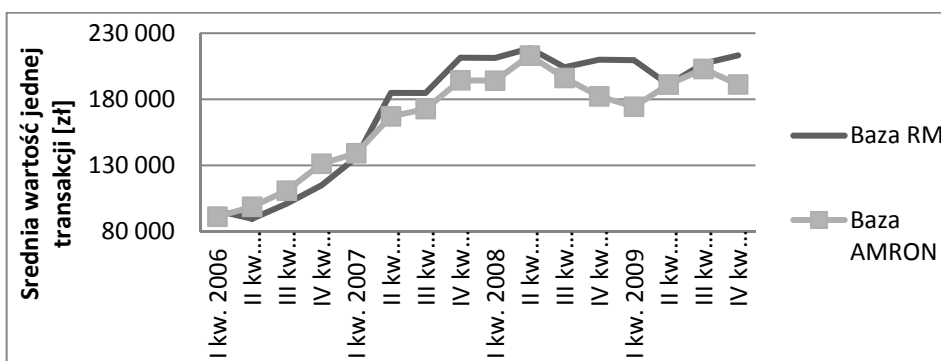
²⁰ Drugie badanie dotyczyło rynku Mysłowic i wnioski są takie same, jak dla rynku Katowic, z tego względu zrezygnowano z ich prezentowania.



Rys. 1. Dynamika zmian średniej kwartalnej jednostkowej ceny transakcyjnej za lokal mieszkalny w Katowicach w latach 2006-2009 dla Raportu AMRON i Bazy RM

Źródło: Obliczenia własne.

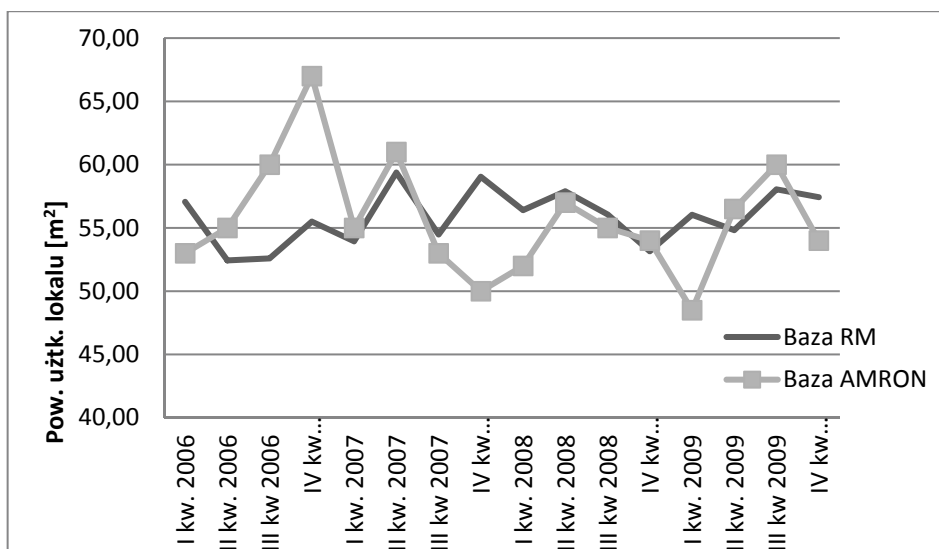
Porównanie wskazuje na istotne różnice w wynikach obu raportów dotyczących wysokości średniej ceny jednostkowej lokalu, przy prawidłowości dotyczącej wyższej ceny wskazywanej w raportach AMRON – nawet o 24%. Jednocześnie obie bazy wskazują na podobne tendencje tych zmian na rynku, co obrazują zaprezentowane na rys. 1 linie trendu ich równania.



Rys. 2. Dynamika zmian średniej kwartalnej wartości jednej transakcji za lokal mieszkalny w Katowicach w latach 2006-2009 dla Raportu AMRON i Bazy RM

Źródło: Obliczenia własne.

Porównanie wskazuje, że do I kw. 2007 wyższą wartość jednej transakcji odnotowywano w Bazie AMRON, natomiast po tym okresie wyższa była wartość tego parametru w bazie RM. Maksymalna różnica dla I kw. 2009 r. wyniosła 20%.



Rys. 3. Dynamika zmian średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Katowicach w latach 2006-2009 dla Raportu AMRON i Bazy RM

Źródło: Obliczenia własne.

Średnia powierzchnia sprzedanego lokalu zmieniała się bez zidentyfikowanej prawidłowości przy przeciętnych mniejszych różnicach niż wcześniej analizowane parametry.

3. Porównanie kompletności baz danych GUS, NBP i Bazy RM za lata 2006-2010

Wynik badań pilotażowych z 2011 r. oraz zidentyfikowany problem luki badawczej rejestrów publicznych, dotyczący braku w RCiW danych obrotu lokalami spółdzielczymi wymagały przeprowadzenia podstawowego porównania sposobów i wyników gromadzenia danych wykorzystywanych do analiz rynkowych przez GUS i NBP. Z analizy wyłączono bazę AMRON, gdyż brakuje publicznie dostępnych tego rodzaju raportów rynkowych, a jednocześnie w odnie-

sieniu do cen z transakcji sprzedaży źródłem informacji AMRON jest RCiW²¹. Brakuje więc w tym zakresie różnicy systemowej pomiędzy tą bazą a GUS.

Dane GUS nie obejmują systemowo transakcji lokalami spółdzielczymi, dlatego warunek porównywalności wymagał, aby zasadnicze wnioski formułować na podstawie porównań z bazą RM ograniczoną do transakcji własnością lokali.

Dane NBP są trudno porównywalne z powodu braku jednoznaczności opisu źródeł informacji oraz zróżnicowanego charakteru informacji wykorzystanych do analiz na rynkach lokalnych. W przypadku Katowic wskazano, że dane dotyczące liczby transakcji lokalami mieszkalnymi to „szacunki NBP OO w Katowicach na podstawie danych otrzymanych z Izby Skarbowej w Katowicach”²². Z raportu NBP nie wynika, czy dane skarbowe zostały wykorzystane jedynie do obliczenia liczby umów i wartości rynku, czy także do dalszych obliczeń, np. cen średnich, przy obliczaniu których enigmatycznie wskazano jako źródło „badanie NBP OO w Katowicach”²³. Wynika z tego, że jedynie NBP podejmuje próby wykorzystania danych ze źródeł skarbowych²⁴ tworzonych na podstawie całości aktów notarialnych. Dane te obejmują transakcje własnością lokali i lokalami spółdzielczymi, dlatego porównanie spełniające warunek porównywalności danych z bazą RM dotyczy całości danych zebranych przez rzeczoznawców majątkowych.

W tabeli 5 zaprezentowano wyniki porównania danych o rynku lokali mieszkalnych w Katowicach za lata 2006-2012, gromadzone przez GUS i NBP z Bazą RM. Wiersze zacieniowane dotyczą wyników porównania z tym samym zakresem danych faktycznie gromadzonych w bazach.

Tabela 5

Wyniki porównania danych z rynku lokali mieszkalnych w Katowicach za lata 2006-2012, gromadzonych przez GUS, NBP z Bazą RM

Lp.	Źródło	Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Baza RM (wł. i sp.)	Liczba umów [szt.]	1058	1124	1124	977	1320	1776	1567
2		Wartość transakcji [tys. zł]	107 812	199 231	236 283	189 977	260 166	356 057	282 748
3		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	102	177	210	194	197	200	180
4		Powierzchnia lokali [m ²]	57 282	65 221	62 461	54 041	71 512	99 118	82 536

²¹ J. Furga, Tworzenie baz danych o nieruchomościach oraz modeli oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości w oparciu o nowe wymogi Rekomendacji J, 2013, s. 12. <http://www.hipoteka.pl/hipoteka/Szkolenia-i-konferencje/Szkolenia/18.11.2013-r>.

²² Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r., op. cit., s. 184.

²³ Ibid., s. 185.

²⁴ Zgodnie z przepisem art. 151 ust. 1 pkt 6 w wycenie nieruchomości wykorzystuje się dane zawarte w „wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe”. Urzędy te posiadają źródłowe dokumenty w postaci całości aktów notarialnych dotyczących szeroko rozumianego obrotu nieruchomości. Brakuje jednak dostępnych publicznie wykazów (czy innych raportów).

cd. tabeli 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	Baza RM (wł.)	Liczba umów [szt.]	429	438	497	373	667	1 070	988
6		Wartość transakcji [tys. zł]	48 685	93 984	120 341	90 530	147 257	234 824	188 977
7		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	113	215	242	243	221	219	191
8		Powierzchnia lokali [m ²]	25 970	31 210	31 447	25 184	39 701	64 287	54 692
9	Baza RM (sp.)	Liczba umów [szt.]	629	686	627	604	653	706	579
10		Wartość transakcji [tys. zł]	59 127	105 247	115 941	99 447	112 910	121 233	93 771
11		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	94	153	185	165	173	172	162
12		Powierzchnia lokali [m ²]	31 312	34 011	31 015	28 857	31 811	34 832	27 844
13	Raport NBP (wł. i sp.)	Liczba umów [szt.]			3041	3033	3071	3491	1920
14		Wartość transakcji [tys. zł]			565 360	565 250	550 080	475 540	308 320
15		Wartość jednej transakcji [tys. zł]			186	186	179	136	161
16		Powierzchnia lokali [m ²]							
17	Raport GUS (wł.)	Liczba umów [szt.]	1 267	839	430	112	462	648	639
18		Wartość transakcji [tys. zł]	73 848	89 082	92 800	22 781	83 033	120 885	114 977
19		Wartość jednej transakcji [tys. zł]	58	106	216	203	180	187	180
20		Powierzchnia lokali [m ²]	72 604	48 562	26 900	6577	26 191	35 240	35 140
21	Różnica Baza RM (wł. i sp.) – NBP (wł. i sp.)	Liczba umów (szt.)			-1917	-2056	-1751	-1715	-353
22		Liczba umów (%)			-171	-210	-133	-97	-23
23	Różnica Baza RM (wł. i sp.) – NBP	Liczba umów (szt.)			-2544	-2660	-2404	-2421	-932
24		Liczba umów (%)			-512	-713	-360	-226	-94
25	Różnica Baza RM (wł. i sp. wł.) – GUS	Liczba umów (szt.)	-209	285	694	865	858	1 128	928
26		Liczba umów (%)	-20	25	62	89	65	64	59
27	Różnica Baza RM (wł.) – GUS (wł.)	Liczba umów (szt.)	-838	-401	67	261	205	422	349
28		Liczba umów (%)	-195	-92	13	70	31	39	35

Dane GUS, oprócz luki dotyczącej lokali spółdzielczych, obarczone są istotnymi brakami dotyczącymi kompletności informacji o sprzedaży własności nieruchomości, które są przekazane z RCiW do badań GUS. W latach 2006-2012 kompletność tych danych była szacowana na niskich poziomach – od 40%-70%²⁵.

Ze względu na brak dokładnego opisu sposobu gromadzenia danych do Raportu NBP nie jest możliwe formułowanie wniosków z porównania z danymi RM i GUS. Baza wykorzystywana przez NBP jest najliczniejsza. Przykładowo liczba prawie 3500 transakcji lokalami mieszkalnymi w Katowicach w 2011 r. stawia miasto, przy liczbie ludności przekraczającej niewiele ponad 300 tys. i zasobie

²⁵ Por. J. Konowalczyk, The Corporate Real Estate Market in Public Statistics in Poland, „Real Estate Management and Valuation” 2014, Vol. 22, No. 2, s. 44.

mieszkańcowym ok. 137 tys., w grupie bardzo aktywnych rynków. Na tym tle duże wątpliwości budzi odnotowany spadek liczby transakcji w 2012 r. do 1920, tj. o 45% od 2011 r. Tak duża negatywna dynamika zmian rynkowych wymagałaby gruntownej analizy i oceny, której brakuje w analizie NBP.

Bazy GUS i RM są porównywalne na poziomie własności lokali i od 2008 r. utrzymuje się przewaga kompletności Bazy RM, co świadczy o problemach organizacyjnych funkcjonowania RCiW, które skutkują wykazywaniem w badaniach GUS błędnych danych dotyczących podstawowych parametrów tego lokalnego rynku.

Podsumowanie

1. Przeprowadzone porównanie wykazało istotne różnice pomiędzy wynikami prezentowanymi w analizach GUS, NBP, AMRON i RM. Odnoszą się one do wskazanych już w badaniu pilotażowym z 2011 r. różnic obejmujących parametry średnich dotyczących cen jednostkowych, powierzchni oraz wartości transakcji i ich dynamiki, jednak przede wszystkim zaprezentowane aktualne badania wskazują na zasadnicze różnice podstawowych parametrów rynku w zakresie liczby zawartych transakcji, czego konsekwencją są różnice w wartości rynku i powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych.
2. Wykazana luka badawcza GUS dotycząca lokali spółdzielczych wynika z błędu systemowego organizacji RCiW, a zmiany w tym zakresie wymagają wprowadzenia w przepisach prawa obowiązku dla notariuszy przekazywania tego rodzaju aktów notarialnych do zasobu geodezyjnego. Konieczne byłoby także zmiany przepisów dotyczących funkcjonowania RCiW.
3. Przeprowadzenie pełnej oceny przyczyn zróżnicowania wyników pomiędzy analizowanymi bazami istotnie ogranicza brak w raportach NBP wymaganego opisu sposobu gromadzenia informacji. Uniemożliwia to ocenę przyczyn zróżnicowania wyników w stosunku do bazy RM i GUS, dla których znane są zasady metodyczne gromadzenia danych. Cenne jest wykorzystanie przez NBP danych skarbowych, co umożliwia dysponowanie największą liczbą transakcji lokalami mieszkalnymi. Wiarygodność tych danych ogranicza brak informacji o sposobie organizacji gromadzenia i przetwarzania danych przez urzędy skarbowe oraz sposób wykonywania zestawień przez izby skarbowe. Postulowane byłoby upublicznianie przez służby skarbowe podstawowych parametrów rynków lokalnych według metodyki stosowanej przez GUS.
4. Analizowana Baza RM pomimo pewnej niekompletności (w stosunku do bazy NBP) umożliwia bardziej wiarygodne prowadzenie badań lokalnych rynków lokali mieszkalnych od bazy GUS, która jest nadal wysoce niekompletna w odniesieniu do transakcji własnością lokali.

5. W dalszych badaniach należy dokonać wieloaspektowej oceny jakościowej sposobu gromadzenia danych o sprzedaży lokali mieszkalnych (na podstawie danych zawartych w akcie notarialnych) w bazach GUS, AMRON i NBP, w szczególności w celu umożliwienia identyfikacji cech rynkowych nieruchomości oraz warunków zawierania transakcji, co umożliwiłoby prowadzenie badań na podstawie cen hedonicznych.
6. Zasadne w związku z tym wydaje się postulowanie stworzenia „Kodeksu dobrych praktyk analiz rynku”, który wskazywałby na minimalne wymagania, w szczególności dla podmiotów publicznych, dotyczące ujawniania zakresu analizowanych danych rynkowych i oceny ich jakości i kompletności. Informacje takie zawierają obecnie jedynie raporty GUS.

Literatura

- 23 lata polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990-2012, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2013, http://irm.krakow.pl/uploadUser/file/Monitoring_2013.pdf.
- Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów, II etap badań (Badania statutowe), Kierownik projektu: H. Henzel, członkowie zespołu: J. Konowalczyk, T. Ramian, K. Śmietana, E. Zagórska, M. Wilczek, T. Bolek, A. Maszczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Katowice 2011, maszynopis.
- Furga J., Tworzenie baz danych o nieruchomościach oraz modeli oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości w oparciu o nowe wymagania Rekomendacji J, 2013, <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/Szkolenia-i-konferencje/Szkolenia/18.11.2013.r>.
- Konowalczyk J., The Corporate Real Estate Market in Public Statistics in Poland, „Real Estate Management and Valuation” 2014, Vol. 22, No. 2.
- Konowalczyk J., Źródła informacji o rynku nieruchomości w Polsce [w:] Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów, II etap badań (Badania statutowe), Kierownik projektu: H. Henzel, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice 2011, maszynopis.
- Nieruchomości przemysłowe a rynek. Diagnoza stanu i perspektywy rozwoju na Śląsku (Badania statutowe), Kierownik projektu: H. Henzel, członkowie zespołu: J. Konowalczyk, T. Ramian, K. Śmietana, E. Zagórska, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Katowice 2009, maszynopis.
- Obrót nieruchomościami w 2007 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2008.
- Obrót nieruchomościami w 2008 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2009.

- Obrót nieruchomościami w 2009 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2010.
- Obrót nieruchomościami w 2010 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2011.
- Obrót nieruchomościami w 2011 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2012.
- Obrót nieruchomościami w 2012 r., Informacje i opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 2013.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r. Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa, Wrzesień 2011 r., s. 169-181 (Część III Monografie 16 miast w Polsce), www.nbp.gov.pl.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2012 r. Narodowy Bank Polski, Instytut Ekonomiczny we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa, sierpień 2013, www.nbp.gov.pl.
- Rynek lokali mieszkalnych w latach 2006-2009, Katowice – konurbacja, KAT/M/2006-2009. System AMRON, www.amron.pl.

**EVALUATION OF SELECTED PRIVATE
AND PUBLIC DATABASES USED TO PREPARE
MARKET REPORTS ON RESIDENTIAL REAL ESTATE
SALES TRANSACTIONS IN 2006-2012
– ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KATOWICE**

Summary

The growing importance of real estate in the economy has resulted in an increased demand for reliable market information. In response to this, public and private entities have been preparing a variety of analytical studies. In case of public entities, investors are provided with information through periodic market reports, and some private entities also make fragmentary information available to the public. The topic for this paper was inspired by the promising results of a pilot study conducted in 2011 which involved a critical assessment of all adopted system solutions concerning the organization of public registers recording sales transactions in the real estate market. Another inspiration came from the results of a 2009 study of the commercial real estate market which revealed incorrectness of the evaluation of its basic parameters. The aim of this study is to assess the completeness and methodology of data collection on residential real estate sales transactions by the Central Statistical Office of Poland (GUS), the National Bank of Poland (NBP), the Polish Banks Association (AMRON) and the local database of real estate appraisers (Baza RM). The detailed results of the study refer to the Katowice market. The paper presents supplemented and corrected results of the author's own research from 2009 and 2011 on the residential real estate market, which is the most frequently analyzed market by both public and private entities and is highly active, as well as relatively homogeneous and stable in terms of its operating conditions.