

RYNEK MIESZKANIOWY W ERZE PANDEMII COVID-19. STUDIUM PORÓWNAWCZE POZNANIA I WARNY

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9>

 Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

 Ivo Kostov

University of Economics Varna, Bulgaria

The housing market in the era of COVID-19. A comparative study of Poznań and Varna

Purpose: The aim of the study is to characterise and interpret the impact of the coronavirus pandemic (COVID-19) as an unexpected stimulus on the participants of the housing market. The research was designed not only to obtain knowledge about contemporary market trends (the cognitive aspect) but also to support market entities in shaping optimised investment and housing decisions (the practical aspect).

Design/methodology/approach: The research is based on official statistical data describing transactions on the housing markets of two selected European countries and their cities – Poznań (Poland) and Varna (Bulgaria), in the period between 2018 and 2020. The methodology of comparative analysis has been applied to purposefully selected case studies. Furthermore, the authors have drawn on the possibilities offered by the analysis of the activity and volatility of transaction prices on housing markets.

Findings: The COVID-19 pandemic had a significant, yet short-term impact on the functioning of residential markets in Bulgaria and Poland in 2020 (based on Varna and Poznań). The dissemination of global information concerning the scale of the epidemic has most severely disrupted the activity on both the primary and secondary housing markets in Bulgaria. The secondary housing market in Poland reacted in a similar way, which resulted in a significant instability of the trend. The primary market in Poland turned out to be relatively most resistant to the stimuli related to the pandemic situation. What is common for both analysed countries and cities is a change in the shape of house price indexes in 2020 compared to 2018–2019.

Sugerowane cytowanie:

Palicki, S. i Kostov, I. (2022). Rynek mieszkaniowy w erze pandemii COVID-19. Studium porównawcze Poznania i Warny. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 147-161). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

Originality and value: The research is a part of the contemporary trend of assessing the impact of atypical factors disrupting market trends. The COVID-19 pandemic disrupted the functioning of housing markets, forcing unprecedented global responses. The example of the comparative analysis of the two European countries presented in the article allows for indicating the directions and scale of rapid changes which reflect the process of sudden adaptation of societies to previously unknown conditions. Such analyses, which serve as ex-post evaluation to some extent, allow for better preparation of specialists in the field of housing market activities to meet the needs created by unusual stimuli. They also allow for more effective planning of measures to mitigate the effects of market shocks in the sphere of housing.

Keywords: pandemic, COVID-19, housing, housing market, real estate market, Poland, Bulgaria.

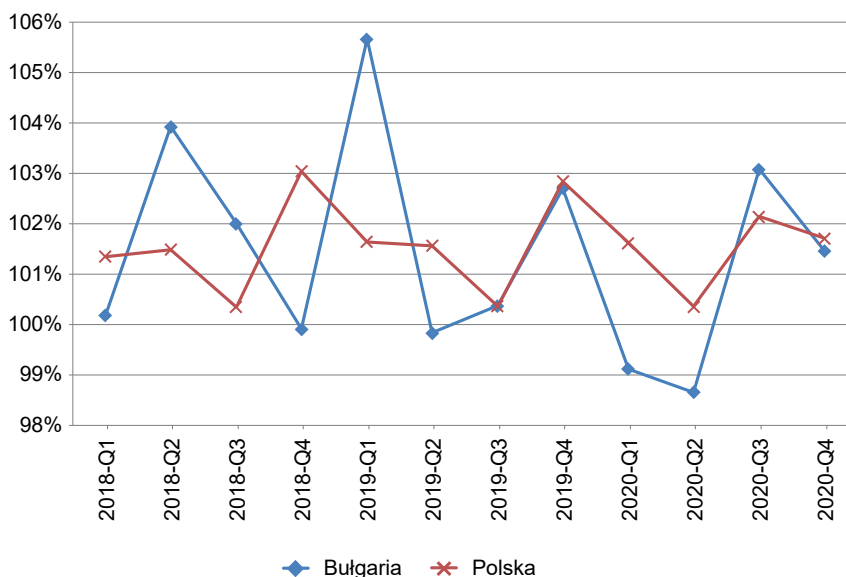
Wstęp

W rozdziale omówiono zagadnienie kształtowania się reakcji rynków mieszkaniowych na pandemię COVID-19 na przykładzie dwóch dużej wielkości miast z krajów Europy Środkowo-Wschodniej: Poznania (Polska) i Warny (Bułgaria). Podobne warunki społeczno-ekonomiczne, obserwowane przez około 50 lat po drugiej wojnie światowej, niemal jednoczesne uwolnienie gospodarek obu krajów z systemów centralnie sterowanych i przekształcenie ich w kierunku rynkowym pod koniec XX wieku, a wreszcie przystąpienie tych państw do Unii Europejskiej sprawiają, że wszelkie studia porównawcze odzwierciedlające reakcje rynku nieruchomości są nie tylko możliwe, ale też interesujące zarówno z metodycznego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia. Ponadto oba miasta wybrane do badań zajmują podobne miejsce w hierarchii sieci osadniczej w swoich krajach (Kostov, Palicki i Rącka, 2014; Rącka, Palicki i Kostov, 2015). Są to duże, dobrze rozwinięte ośrodki, które przyciągają uwagę inwestorów z różnych segmentów rynku nieruchomości.

Podjęte analizy wpisują się w aktualną potrzebę lepszego, pełniejszego zrozumienia charakteru oddziaływania niespodziewanego bodźca, którym z pewnością była i nadal jest pandemia koronawirusa SARS-CoV-2, na reakcje uczestników rynku mieszkaniowego, będącego powszechną i centralną osią rozwoju rynku nieruchomości. Tego rodzaju badania stawiają sobie za cel nie tylko pozyskanie wiedzy o współczesnych tendencjach samych w sobie, ale także wsparcie podmiotów rynkowych w kształtowaniu zoptymalizowanych decyzji inwestycyjnych i mieszkaniowych. Przyjęcie optyki porównawczej w studium dwóch miast z różnych krajów pozwala na uchwycenie podobieństw lub różnic pojawiających się z perspektywy Bułgarii i Polski.

9.1. Reakcje rynku mieszkaniowego Polski i Bułgarii na pandemię COVID-19

Rynek pierwotny nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii i w Polsce w latach 2018–2020 podlegał wahaniom. Przed momentem globalnego upowszechnienia wiedzy na temat skutków i skali pandemii COVID-19, a więc do końca 2019 roku, w ujęciu przeciętnej kwartalnej dynamiki cen nowych mieszkań w obu analizowanych krajach obserwowano zbliżone wzrosty: w Bułgarii była to kwartalna dynamika rzędu 101,83%, a w Polsce 101,58%. Skłonność do głębszych wahań tendencji obserwowano w Bułgarii (rysunek 9.1).



Rysunek 9.1. Kwortalne indeksy cen mieszkań na rynku pierwotnym w Polsce i Bułgarii w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

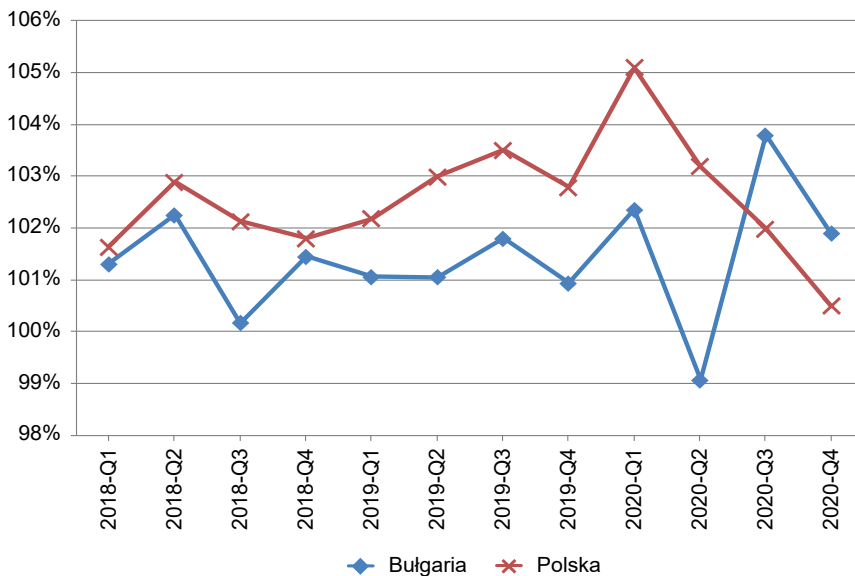
Źródło: opracowano na podstawie danych Eurostatu (b.d.).

W roku 2020 można wyodrębnić dwa podokresy:

- spadku dynamiki w pierwszym półroczu (w porównaniu z latami 2018–2019), przy czym szczególnie wyraźne było to w Bułgarii, gdzie odnotowano spadki cen nieruchomości (w Bułgarii średni kwartalny indeks cen nowych mieszkań wyniósł 98,89%, a w Polsce 100,99%);
- wzrostu dynamiki w drugim półroczu, przy czym dynamika ta była wyższa niż notowana w latach 2018–2019 (w Bułgarii średni kwartalny indeks cen nowych mieszkań wyniósł 102,28%, a w Polsce 101,93%).

W obu krajach dostrzegalna była więc wyraźna reakcja na sytuację pandemii. Początkowy spadek wartości indeksów cen wskazywał na trwającą pół roku niepewność względem dalszego rozwoju sytuacji pandemicznej i z pewnością oznaczał też czas sondowania dalszego przebiegu zdarzeń. Dopiero rozpoznanie reakcji alternatywnych rynków inwestycyjnych (rekordowe zmiany na giełdach papierów wartościowych) i głównych parametrów gospodarczych (m.in. polityka monetarna) pozwoliło na dostosowanie się uczestników rynku mieszkaniowego do nowej sytuacji i – w drugim półroczu 2020 roku – zwiększenie dynamiki cen.

Rynek wtórny nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii i w Polsce w latach 2018–2020 także podlegał okresowym wahaniom. Do końca 2019 roku, w ujęciu przeciętnej kwartalnej dynamiki cen nowych mieszkań, w obu analizowanych krajach obserwowano zbliżone wzrosty: w Bułgarii była to kwartalna dynamika rzędu 101,25%, a w Polsce rzędu 102,49%. Skłonność do dynamizowania tendencji wzrostowej obserwowano w większym stopniu w Polsce. W roku 2020, a więc już pod wpływem pandemii COVID-19, kwartalny indeks cen w Bułgarii wyniósł 101,78%, a w Polsce 102,69%. Zatem w ujęciu średnim można zauważyć kontynuację wzrostów cen w obu krajach, przy czym na taki wynik złożyły się inne sekwencje reakcji w poszczególnych kwartałach. W Polsce początkowy gwałtowny wzrost dynamiki cen w pierwszym kwartale 2020 roku (do poziomu



Rysunek 9.2. Kwortalne indeksy cen mieszkań na rynku wtórnym w Polsce i Bułgarii w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych Eurostatu (b.d.).

105,09%) sugeruje silny napór popytu na rynku, który mógł być wywołany prawdopodobną emocjonalną reakcją nabywców w popularnym segmencie mieszkań. Ceny wprawdzie rosły we wszystkich kolejnych kwartałach 2020 roku, ale ich dynamika stopniowo gasła, aż do poziomu 100,49% w czwartym kwartale 2020 roku. Sugeruje to przeniesienie zainteresowania na rynek pierwotny, który w drugim półroczu 2020 roku utrzymywał wysoki wzrost cen (rysunek 9.2).

W Bułgarii po wyraźnym wzroście dynamiki cen w pierwszym kwartale 2020 roku nastąpił spadek bezwzględnych cen (indeks cen w drugim kwartale badanego roku wyniósł tylko 99,06%), by gwałtownie wzrosnąć w trzecim kwartale 2020 roku (indeks cen równy 103,79%). Można więc dostrzec w Bułgarii bardziej nerwowe reakcje cenowe rynku wtórnego w ciągu całego roku 2020 niż w Polsce. Znamienne, że na terenie Bułgarii drugi kwartał 2020 roku zaowocował spadkiem cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, co sugeruje prawdopodobnie krótkookresowe zmniejszenie zainteresowania nabywaniem mieszkań w ogóle. Być może to pokłosie szczytu fali pandemii w tym właśnie czasie.

Reasumując, można powiedzieć, że w Bułgarii pierwotny i wtórny rynek mieszkaniowy odnotował wpływ epidemii COVID-19, reagując znacznym rozchwianiem tendencji. W Polsce w podobny sposób zachował się rynek pierwotny, przy czym w miarę upływu 2020 roku charakteryzował się on podobnymi kierunkami zmian jak w Bułgarii, przy jednoczesnym odmiennym wzorze reakcji na rynku wtórnym. W Polsce na rynku wtórnym doszło do wygaszania dynamiki wzrostowej w ciągu całego roku. Na rynku bułgarskim odnotowano większy szok związany z okolicznościami epidemicznymi, czego skutkiem były obserwowane silne wahania indeksów cen z kwartału na kwartał. Wspólna dla obu analizowanych państw była zmiana kształtowania się indeksów cen mieszkań (na rynku pierwotnym i wtórnym) w relacji do lat 2018–2019, przy czym najbardziej stabilnie zachowywał się pierwotny rynek mieszkań w Polsce. Ogólnie pandemia COVID-19 wpłynęła na zwiększenie chaotyczności zmian cen na obserwowanych rynkach mieszkaniowych.

9.2. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym Poznania i Warny wywołane pandemią COVID-19

Na tle rozważań odwzorowujących sytuację krajową w obu analizowanych państwach podjęto dyskusję na temat zjawisk w Poznaniu i Warnie. Pozycja miast w sieci osadniczej Polski i Bułgarii jest porównywalna. Poznań jest piątym co do wielkości miastem w Polsce, Warną zaś trzecim ośrodkiem miejskim w Bułgarii, po stolicy Sofii i mieście Płowdiw (liczba mieszkańców Warny według danych Państwowego Instytutu Statystycznego w Bułgarii (National Sta-

tistical Institute – NSI) na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 332 394 osób). Zarówno Poznań, jak i Warna charakteryzują się dużą dynamiką rozwojową, stanowią silne, regionalne ośrodki wzrostu. Swoistość Poznania należy najogólniej określić jako biznesowo-akademicką, z kolei Warnę jako turystyczno-biznesową, co zresztą dobrze opisuje popularne określanie tego ośrodka mianem nadmorskiej stolicy Bułgarii. Rynek nieruchomości mieszkaniowych obu miast i ich aglomeracji był przedmiotem licznych analiz i interpretacji naukowych (Bartkowiak, 2020; Gawron, 2016; Gawron i Strączkowski, 2018; Kostov, Palicki i Rącka, 2014).

W całym badanym okresie (lata 2018–2020) na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu obserwowano wzrost cen w ujęciu z kwartału na kwartał. Natomiast na rynku wtórnym prawidłowość ta dotyczyła okresu od początku 2018 roku do drugiego kwartału 2020 roku łącznie. Na początku roku 2020 doszło do gwałtownego podźwignięcia ceny na rynku wtórnym w stosunku do cen notowanych przed okresem pandemii (skok z niespełna 6400 zł/m² do około 6800 zł/m²). Zwyżka ta z grubsza nie uległa znacznej redukcji w całym analizowanym roku 2020. W trzecim i czwartym kwartale 2020 roku ceny na rynku wtórnym tylko nieznacznie spadały i na koniec rozpatrywanego okresu osiągnęły poziom zbliżony do odnotowanego na początku tego roku (odpowiednio 6778 zł/m² w porównaniu z 6803 zł/m²). Należy także zwrócić uwagę na niskie tempo wzrostu cen na rynku pierwotnym w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku. Dopiero końcówka roku 2020 przyniosła na tym rynku w Poznaniu znaczący wzrost ceny jednostkowej (tabela 9.1).

Tabela 9.1. Średnie jednostkowe kwartalne ceny transakcyjne na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2018–2020 (zł/m²)

Rynek Poznania	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	6427	6699	6855	6969	7056	7083	7135	7402	7416	7429	7449	7611
Rynek wtórny	5622	5752	5795	5937	6152	6269	6277	6386	6803	6873	6842	6778

Źródło: opracowano na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego (NBP, 2020).

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warnie, wyrażone w lewach bułgarskich (1 BGN = 2,33 PLN; są to dane wg notowania średniego kursu 1 lewa za NBP z dnia 4 maja 2021 r.) wykazywały minimalne wahania w okresie 2018–2020 (tabela 9.2). Ogólnie rzecz biorąc, ceny na końcu i na początku okresu są prawie takie same. Znaczne różnice odnotowano natomiast na rynku wtórnym, na którym dało się zaobserwować stopniową tendencję wzrostową cen

nieruchomości mieszkaniowych. Średni roczny wzrost tych cen wyniósł nieco ponad 5%, co z kolei pokazuje pewne preferencje i postawy kupujących oraz innych podmiotów na rynku nieruchomości. Wśród przyczyn takiego stanu rzeczy można wskazać na większy wybór oferowanych obiektów na rynku wtórnym. Ponadto niekiedy ten segment nieruchomości mieszkaniowych staje się bardziej korzystny dla klientów ze względu na specyficzny system rozliczania powierzchni użytkowej nowych mieszkań w Bułgarii. Do powierzchni takich mieszkań we współczesnych projektach deweloperskich wliczane są przy ich sprzedaży tarasy lub balkony oraz proporcjonalne udziały w częściach wspólnych budynku¹. Sprawia to, że bardziej korzystne jest nabycie mieszkania sprzed 1989 roku, w wypadku których takie rozwiązania w ogóle nie wchodziły w rachubę, z powodu braku dookreślenia takich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Również niektóre z mieszkań zbudowanych po 1989 roku nie dysponują prawnie ustalonymi danymi odnośnie do udziałów. Dane w tabeli 9.2 obrazują, że inwestycje w nieruchomości podczas kryzysu wywołanego pandemią okazały się skutecznym instrumentem inwestycyjnym w kontekście przechowywania realnej wartości kapitału w czasie.

Tabela 9.2. Średnie jednostkowe, kwartalne ceny transakcyjne na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Warnie* w latach 2018–2020 (BGN/m²)

Rynek Warny	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	1832	1790	1849	1851	1860	1836	1880	1901	1865	1790	1871	1841
Rynek wtórny	1857	1876	1880	1900	1959	2024	2054	2089	2098	2039	2022	2053

* Wszystkie przytoczone w rozdziale dane statystyczne dotyczące Warny w istocie rzeczy obejmują informacje odnoszące się do tzw. prowincji Warny, którą należy interpretować jako warnieński obszar metropolitalny (jest to obszar bardziej rozległy przestrzennie niż powiat poznański). Państwowy Instytut Statystyczny w Bułgarii gromadzi dane lokalne wyłącznie według prowincji.

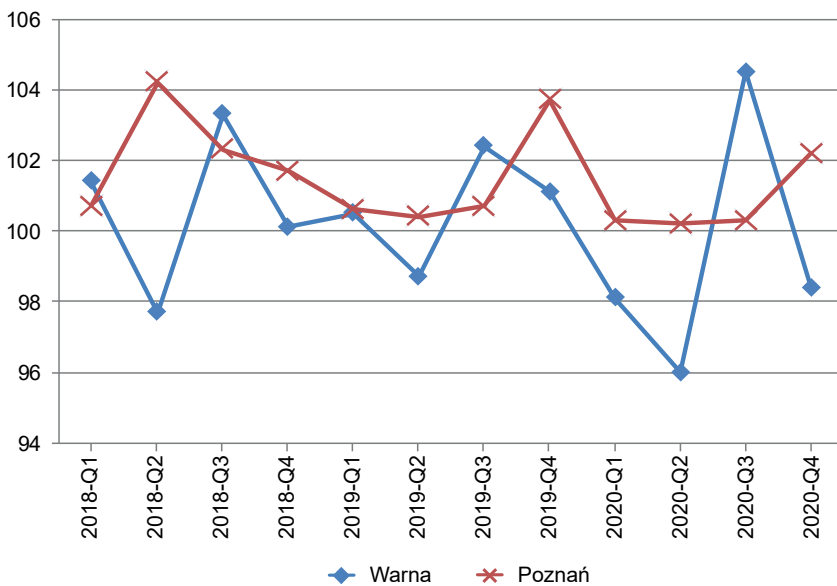
Źródło: opracowano na podstawie danych NSI.

Indeks cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu cechowała duża zmienność. W całym analizowanym okresie utrzymywał on wartości powyżej 100%. Gwałtowne wzrosty indeksu notowano w drugim kwartale 2018 roku

¹ Kalkulacja powierzchni użytkowej mieszkań w Bułgarii obejmuje także połowę przekroju poprzecznego powierzchni ścian konstrukcyjnych – zewnętrznych oraz wewnętrznych ścian nośnych. Uwzględniając tę specyfikę oraz praktykę włączania do powierzchni nowych mieszkań powierzchni tarasów (balkonów) i udziałów w częściach wspólnych budynków, aby uzyskać obraz porównywalny do polskiego sposobu obliczania powierzchni użytkowej mieszkań należy dane z Bułgarii pomnożyć przez wskaźnik korekcyjny na poziomie około 60%.

(104,2%) i w czwartym kwartale 2019 roku (103,7%). Najniższe wartości indeksu osiągał w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku (były to wartości rzędu 100,2–100,3%), a więc w czasie, kiedy gospodarka globalna (a także krajowa) została dotknięta skutkami pandemii COVID-19. Wyraźny wzrost wartości indeksu odnotowano dopiero w czwartym kwartale 2020 roku (102,2%) – rysunek 9.3.

Jak wskazano wcześniej, na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Warnie, pomimo pewnego zainteresowania strony popytowej, nie zaobserwowano dużych wahań cen rynkowych pomiędzy początkiem roku 2018 a końcem 2020 roku (rysunek 9.3).

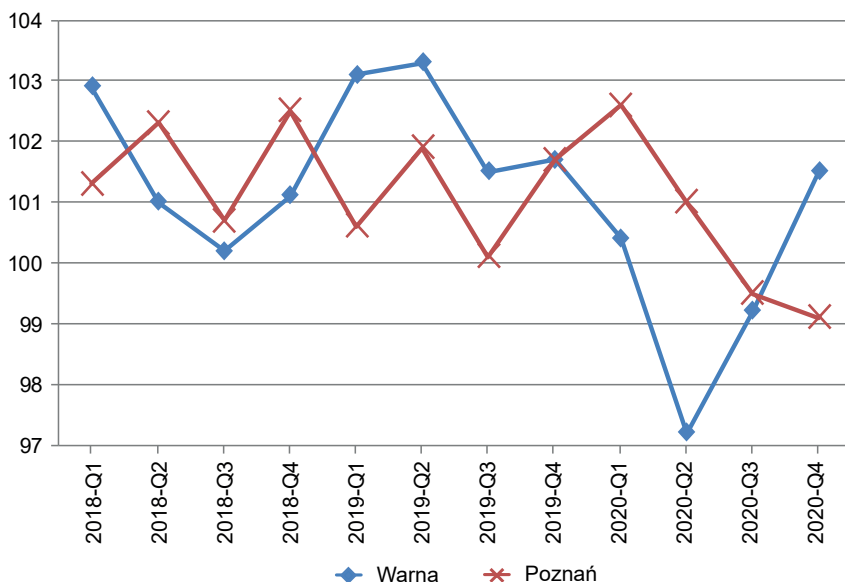


Rysunek 9.3. Kwartalne indeksy cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu i Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP i NSI.

Nowe mieszkania są preferowane głównie przez młodych ludzi, którzy chcą dostosować ich wystrój do swoich wymogów. Kryzys i pandemia spowodowana wirusem COVID-19 wywołały wprawdzie wyraźne spadki cen w pierwszym półroczu 2020 roku, ale zostały one zrekompensowane późniejszymi wzrostami notowań rynkowych.

W wypadku rynku wtórnego mieszkań w Poznaniu w latach 2018–2019 indeksy cen wahały się regularnie w zakresie od 100,1 do 102,3% (rysunek 9.4). Co ciekawe, w tym czasie co kwartał występowały naprzemiennie spadki i wzrosty wartości tego indeksu (pozostawał on jednak wyższy od 100%). Po ogłoszeniu pandemii w pierwszym kwartale 2020 roku odnotowano najwyż-



Rysunek 9.4. Kwartalne indeksy cen mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu i Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP i NSI.

szy w całym badanym okresie poziom indeksu (102,6%), po czym zaczął on stopniowo spadać w kolejnych kwartałach 2020 roku (odpowiednio: 101, 99,5 i 99,1%). Warto podkreślić, że w drugim półroczu 2020 obserwowano bezwzględne spadki cen (z kwartału na kwartał). Symptomatyczne, że najgłębszym spadkom cen na rynku wtórnym towarzyszył silnie rosnący indeks w czwartym kwartale 2020 roku na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Sugeruje to przeniesienie zainteresowania popytu ku nowym mieszkańom. Początkowy wzrost indeksu dla rynku wtórnego w pierwszym kwartale 2020 mógłby wskazywać na gwałtowne lokowanie wolnych środków pieniężnych poprzez zakup tych mieszkań, które oferowała lokalna podaż. Nie jest to jednak zapewne wniosek prawdziwy, jako że liczba transakcji w tym czasie nie odbiegała znacząco od tendencji z pierwszych kwartałów lat 2018–2019 (o czym będzie mowa w następnym punkcie – tabela 9.3). Wydaje się raczej, że na początku pandemii, w obliczu niepewności co do dalszego rozwoju sytuacji życiowej, ograniczeniu uległa skłonność zbywców do sprzedaży swoich mieszkań.

Indeks cen mieszkań na rynku wtórnym w Warnie był stabilny w okresie 2018–2019, a po kryzysie spowodowanym przez pandemię wirusa COVID-19 zaobserwowano spadek jego wartości w pierwszym i drugim kwartale 2020 roku. Później spadek ten został zrekompensowany wyższą, wynikającą ze

znacznego zapotrzebowania na nieruchomości mieszkaniowe w tym mieście. W ten sposób ostatecznie zarejestrowano wzrost indeksu cen do poziomu 101,5%. Przyczyny poszukiwania mieszkań w Warnie właśnie na rynku wtórnym są liczne, a najważniejsze z nich to większa ich podaż niż na rynku pierwotnym, często lepsza funkcjonalność pomieszczeń, korzystna lokalizacja (centrum, śródmieście, a także obszary w pobliżu miejskiego „Ogrodu morskiego”). Na rynku lokalnym pojawiało się także wiele nieruchomości pierwotnie zakupionych w celach spekulacyjnych, które były nabywane w fazie budowy, a nawet na etapie projektowania budynków, by następnie zaistnieć już na rynku wtórnym, gdy budynki zostały oddane do użytku. Często takie transakcje spekulacyjne mogą generować 15–20% poziom zysku z zainwestowanego kapitału w ciągu 1,0–1,5 roku.

9.3. Aktywność rynku mieszkaniowego w Poznaniu i Warnie wywołana pandemią COVID-19

Aktywność rynku mieszkaniowego w Poznaniu, mierzona liczbą zawartych transakcji, w latach 2018–2019 wskazywała na następujące, cykliczne prawidłowości:

- na rynku pierwotnym relatywnie niższa była aktywność na początku roku, a dość gwałtownie wzrastała ona w czwartym kwartale,
- na rynku wtórnym wysoka była aktywność na początku roku, natomiast wyraźnie malała w końcówce roku.

Tabela 9.3. Liczba transakcji odnotowanych na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w kolejnych kwartałach lat 2018–2020

Rynek Poznania	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	1043	1083	1009	1226	1067	1429	1325	1546	1425	999	1109	1362
Rynek wtórny	967	820	548	406	900	670	538	451	860	494	357	389

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).

Rok 2020, będący pierwszym rokiem odczuwania skutków pandemii w Polsce, charakteryzował się następującymi zależnościami:

- na rynku pierwotnym odnotowano nietypowe zjawisko bardzo wysokiej aktywności w pierwszym kwartale, przy czym była ona także duża w czwartym kwartale;

- na rynku wtórnym dostrzegalne było generalne „zdławienie” aktywności w stosunku do lat 2018–2019, przy czym relatywnie wysoka była ta aktywność na początku roku 2020, aby następnie znacząco spaść, począwszy od drugiego kwartału.

Można wywnioskować, że rynek pierwotny w Poznaniu zareagował na rozpoczęcie fali pandemii COVID-19 nietypowym dla siebie wzrostem aktywności (pierwszy kwartał 2020 roku), natomiast aktywność na rynku wtórnym zasadniczo się obniżyła. Wydaje się, że reakcja rynku wtórnego wynika z obniżenia skłonności mieszkańców Poznania do zmian w niepewnych okolicznościach dziejowych (zmniejszenie podaży mieszkań na rynku wtórnym). Natomiast na rynku pierwotnym zmanifestowało się duże zainteresowanie lokowaniem wolnego kapitału poznanianków w aktywa postrzegane jako szczególnie atrakcyjne, bo bezpieczne, pomimo sytuacji pandemii wywołującej niepewność i rozchwianie ekonomiczne w gospodarce krajowej i globalnej (zwiększenie popytu na mieszkania na rynku pierwotnym).

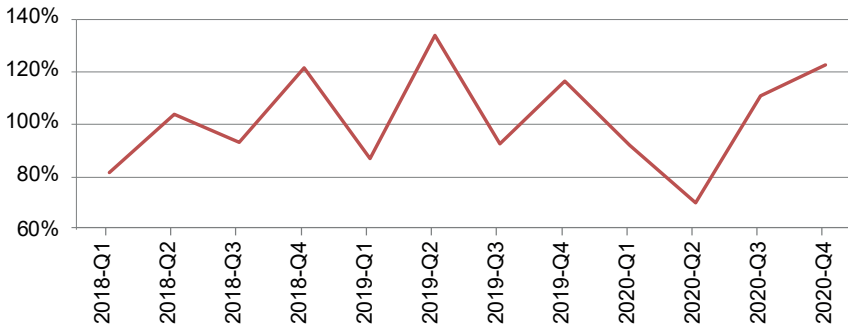
Ze względu na gromadzenie danych dotyczących liczby odnotowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii w sposób łączny dla rynku pierwotnego i wtórnego, nie można zapewnić pełnej porównywalności informacji z Warny (tabela 9.4) z danymi z Poznania (tabela 9.3). W wypadku łącznych informacji o lokalnym warneńskim rynku mieszkaniowym widać jednak specyficzną roczną cykliczność, przejawiającą się w latach 2018–2019 stosunkowo niedużą aktywność w pierwszych kwartałach tych lat, rekompensowaną bardzo wyraźnym ożywieniem w pozostałych trzech kwartałach. Tymczasem w roku 2020, a więc pod wpływem pandemii COVID-19, niska aktywność trwała przez całe pierwsze półrocze, by zaowocować gwałtownym skokiem liczby odnotowanych transakcji w drugim półroczu tego roku. Zatem można dostrzec wpływ sytuacji pandemicznej w Warnie, który zmniejszył zainteresowanie mieszkaniami w pierwszej reakcji podmiotów na ten niekorzystny bodziec, natomiast wyzwolił znaczącą aktywność w drugiej fazie tych reakcji.

Tabela 9.4. Liczba transakcji odnotowanych łącznie na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Warnie w kolejnych kwartałach lat 2018–2020

Rynek Warny	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Łącznie rynek pierwotny i wtórny	2306	3245	3543	3619	2418	3271	3328	3910	2555	2709	3565	3692

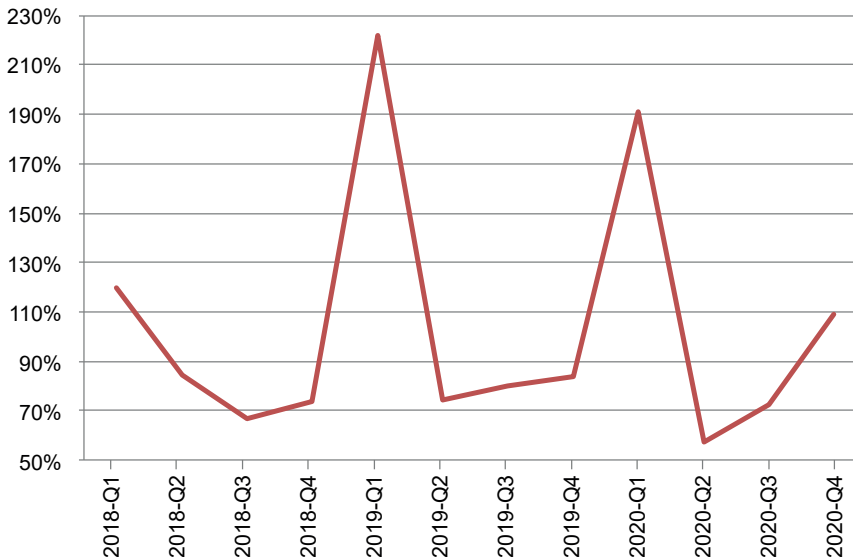
Źródło: opracowano na podstawie danych Bułgarskiej Agencji Rejestrów – Oddział w Warnie (b.d.).

Analizując rysunki 9.5–9.7, można zauważyć, że w wyniku zachwiania rynkiem pierwotnym w Poznaniu oraz całościowo rynkiem mieszkaniowym w Warszawie z powodu pandemii COVID-19 doszło do wyraźnego spadku ich aktywności w pierwszej fazie reakcji na ten globalny bodziec. Dość szybko jednak rynki te powróciły do swojej naturalnej dynamiki sprzed okresu epidemii. Z kolei w wypadku poznańskiego rynku wtórnego okres pandemii początkowo wywołał gwałtowny wzrost liczby transakcji w pierwszym kwartale 2020 roku, po czym



Rysunek 9.5. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).



Rysunek 9.6. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).



Rysunek 9.7. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym w Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych Bułgarskiej Agencji Rejestrów – Oddział w Warnie (b.d.).

odnotowano silny spadek wartości indeksu liczby transakcji (do 57,44% w drugim kwartale 2020 roku). Segment ten zdołał powrócić do typowej dla siebie dynamiki pod koniec 2020 roku.

Podsumowanie

Pandemia COVID-19 miała znaczący, ale krótkotrwały wpływ na funkcjonowanie rynków mieszkaniowych w 2020 roku w Bułgarii i w Polsce. Upowszechnienie się globalnej informacji o skali epidemii silnie zaburzyło reakcje zarówno na pierwotnym, jak i wtórnym rynku mieszkań w Bułgarii. W dość podobny sposób zareagował wtórny rynek mieszkań w Polsce, co skutkowało znacznym rozchwianiem tendencji. Stosunkowo najbardziej odporny na bodźce związane z sytuacją pandemii okazał się rynek pierwotny w Polsce. Wspólna dla obu analizowanych państw była zmiana kształtowania się indeksów cen mieszkań w roku 2020 w stosunku do lat 2018–2019.

Lokalne rynki mieszkaniowe miasta Poznania i obszaru metropolitalnego Warny zasadniczo również doznały pewnych zaburzeń związanych z pandemią COVID-19. W porównaniu z przebiegiem tendencji z lat 2018–2019 na rynku pierwotnym i wtórnym w Warnie można dostrzec wyraźne spadki kwartalnych indeksów cen w pierwszym półroczu 2020 roku. Zostały one jednak zrekompen-

sowane dość gwałtowną zwyżką tychże indeksów już w drugim półroczu 2020 roku. Potwierdza to oddziaływanie epidemii koronawirusa na warneński rynek mieszkaniowy jako silnego, negatywnego impulsu, aczkolwiek o ograniczonej trwałości w czasie. Z kolei na rynku wtórnym w Poznaniu obserwowano gwałtowną zwyżkę kwartalnego indeksu na początku 2020 roku, a później wyraźne osłabienie jego wartości w kolejnych kwartałach tego roku. Wydaje się, że skok ceny na początku 2020 roku był na tyle znaczący, że rynek lokalny nie był już w stanie dalej dynamizować tych zmian. Natomiast ceny na rynku pierwotnym w Poznaniu skutecznie opierały się wpływowi impulsów pandemicznych, utrzymując w 2020 roku zbliżone tendencje do tych, które obserwowano w latach 2018–2019. Działo się to jednak w warunkach gwałtownych, trwających przez pierwsze półrocze 2020 roku spadków w aktywności tego segmentu mierzonej liczbą zawieranych transakcji rynkowych. Dopiero w trzecim i czwartym kwartale obserwowano wzrost indeksów liczby sprzedanych mieszkań. Warto podkreślić, że przebieg zjawisk na rynku wtórnym w Warszawie jest analogiczny do przebiegu zjawisk na rynku wtórnym w Warszawie, a także na całym rynku mieszkaniowym w Polsce.

Reasumując, pandemię COVID-19 można uznać za znaczący, negatywny impuls dla rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych analizowanych miast, który gwałtownie wpłynął na zaburzenie dotychczasowego przebiegu zjawisk. Niektóre segmenty rynku wykazały jednak duże zdolności w zakresie szybkiego równoważenia owych niekorzystnych skutków, prowadząc już pod koniec 2020 roku do ich wyłumienia i powrotu na ścieżkę wzrostu. Tendencje do skutecznej stabilizacji sytuacji w największym stopniu wykazały rynek pierwotny w Poznaniu i rynek wtórny w Warszawie.

Bibliografia

- Bartkowiak, P. (red.). (2020). *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Bułgarska Agencja Rejestrów – Oddział w Warszawie (b.d.). *Statystyka*. Pobrane z <https://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika/>
- Eurostat. (b.d.). *House price index*. Pobrane z https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_q/default/table?lang=en
- Gawron, H. (2016). *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Gawron, H. i Strączkowski, Ł. (2018). *Stan i perspektywy rozwoju budownictwa i rynku mieszkaniowego w aglomeracji poznańskiej*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Kostov, I., Palicki, S. i Rącka, I. (2014). Selected aspects of real estate appraisal methodology: Comparative analysis of Bulgaria and Poland. W: *Stroitelno Predpriemacze-stvo i Nedvizhima Sobstvenost (Construction Entrepreneurship and Real Property)*.

- Proceedings of the 29th International Scientific and Practical Conference in November 2014, Nauka i ekonomika* (s. 124-136). Warna: Ekonomiczeski Uniwersytet.
- Narodowy Bank Polski. (2020). *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.* Pobrane z https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html
- Rącka, I., Palicki, S. i Kostov, I. (2015). State and determinants of real estate market development in Central and Eastern European Countries on the example of Poland and Bulgaria. *Real Estate Management and Valuation*, 23(2), 77-90. <https://doi.org/10.1515/remav-2015-0017>