



DOI: 10.18276/sip.2018.54/3-27

**Teodor Skotarczak\***

**Małgorzata Blaszkę\*\***

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

## MIESZKANIA SPÓŁDZIELCZE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### Streszczenie

Przedmiotem niniejszego opracowania było przedstawienie częściowych wyników badań przeprowadzonych w latach 2010–2015. Badaniami zostały objęte wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie województwa zachodniopomorskiego. Przedmiotem zainteresowania autorów była między innymi analiza podaży, popytu i ceny występujących na rynku lokali mieszkalnych, w tym lokali spółdzielczych.

**Słowa kluczowe:** mieszkania spółdzielcze, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, rynek nieruchomości

### Wstęp

Zdefiniowanie rynku nieruchomości jest istotnym elementem niezbędnym do przeprowadzenia jego analizy oraz określenia możliwości rozwoju. Rynek nieruchomości to ogół warunków, przy których dochodzi do transferu praw do nieruchomości. Zawierane są wówczas umowy, które mają za zadanie stworzyć wzajemne prawa oraz obowiązki nierozdzielnie połączone z prawem do władania nieruchomościami (Kucharska-Stasiak, 2006). Podobnie jak w rozumieniu tradycyjnego rynku, każda

---

\* Adres e-mail: teodor.skotarczak@zut.edu.pl.

\*\* Adres e-mail: malgorzata.blaszke@zut.edu.pl.

transakcja sprzedaży na rynku nieruchomości uwarunkowana jest ceną przedmiotu transakcji, tu nieruchomości.

W literaturze przedmiotu spotyka się teorie dotyczące ruchu cen nieruchomości. Pierwsza odnosi się do trwałego charakteru cen nieruchomości z jednego okresu na kolejny (Case, Shiller, 1990a, 1990b), czego główną przyczyną jest racjonowanie kredytów, niepewność i koszty związane z transakcją (Muellbauer, 1997; Glaeser, Gyourko, 2006). Druga natomiast mówi, iż trwałe zmiany cen nieruchomości są przyczyną zarówno koniunktury, jak i dekonunktury na rynku mieszkaniowym (Kucharska-Stasiak, 2006).

Aktywność deweloperów i duża podaż mieszkań na rynku deweloperskim wpływają zdecydowanie na kształtowanie się rynku lokali mieszkalnych (Trojanek, 2008). Wzrasta liczba transakcji, których przedmiotem są lokale nowe, a co za tym idzie – mniejszy udział w obrocie mają mieszkania spółdzielcze. Tendencja ta umacnia się, co wynika z przeprowadzonych badań oraz z danych uzyskanych z systemu Amron.

Celem prezentowanych badań jest wskazanie specyfiki obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu (dalej: lokale spółdzielcze) na rynku nieruchomości lokalowych w odniesieniu do obrotu prawem własności lokali mieszkalnych (dalej: lokale wyodrębnione lub odrębna własność lokalu). Badania prowadzono w latach 2010–2015 i objęto nimi wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie województwa zachodniopomorskiego. Przedmiotem zainteresowania autorów była między innymi analiza podaży, popytu i ceny występujących na rynku lokali mieszkalnych, w tym lokali spółdzielczych.

## **1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot obrotu**

Proces badawczy polegał na przeanalizowaniu transakcji zawartych na wolnym rynku, których przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, oraz porównanie ich do obrotu prawami odrębnej własności lokali mieszkalnych. Analiza została przeprowadzona z podziałem na powiaty województwa zachodniopomorskiego w latach 2010–2015. Opierając się na danych empirycznych znajdujących się w bazie Amron, Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości oraz Banku Danych Lokalnych GUS przeprowadzono analizę 34 336 transakcji dokonanych na obszarze województwa zachodniopomorskiego, w tym 4908 transakcji,

których przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, oraz 29 428 transakcji dotyczących odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Tabela 1. Liczba zawartych umów przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w latach 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim

Lokalizacja	Liczba zawartych transakcji – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Białogardzki	6	11	6	13	31	10
Choszczeński	2	5	0	5	2	7
Drawski	5	3	5	6	3	0
Goleniowski	10	3	13	19	34	10
Gryficki	5	3	2	8	9	7
Gryfiński	17	11	14	19	28	8
Kamiński	1	4	3	4	3	8
Kołobrzeski	23	40	11	25	30	20
Koszaliński	10	5	5	3	13	10
Mysłiborski	9	6	9	13	24	19
Policki	52	49	26	56	71	54
Pyrzycki	4	5	4	4	10	6
Sławieński	7	5	4	6	16	14
Stargardzki	15	45	20	45	56	26
Szczecinecki	27	25	14	20	41	30
Świdwiński	1	0	3	5	14	5
Wałecki	11	6	4	8	32	9
Łobeski	1	7	0	7	12	3
Miasta na prawach powiatu						
Koszalin	87	88	55	108	159	89
Szczecin	474	563	240	464	599	291
Świnoujście	18	28	10	32	42	18
Ogółem	785	912	448	870	1229	644

Źródło: opracowanie własne.

Obrót mieszkaniami spółdzielczymi i lokalami wyodrębnionymi wykazuje zmniejszający się udział lokali spółdzielczych. W okresie 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim właściciele zmieniło 4888 mieszkań spółdzielczych i 29 428 mieszkań wyodrębnionych. Wynika z powyższego, iż lokale spółdzielcze stanowią około 1/7 całości obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie zachodniopomorskim. Tendencja ta wynika z dwóch okoliczności. Po pierwsze, rośnie w obrocie liczba wyodrębnionych lokali – o ile w roku 2010 było ich 2928, to w roku 2015 dokonano obrotu 7314 lokalami. W przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali przedmiotem obrotu w roku 2010 było 785 praw do lokali, zaś w roku

2015 zaledwie 644. W przypadku mieszkań wyodrębnionych i spółdzielczych około połowy tego obrotu przypada na miasto Szczecin. Niewielki obrót lokalami spółdzielczymi występuje w powiatach, w których spółdzielnie posiadają niewielką liczbę lokali spółdzielczych w swoich zasobach, na przykład w powiecie łobeskim w latach 2010–2015 dokonano obrotu zaledwie 30 lokalami, w powiecie choszczeńskim – 21, w powiecie świdwińskim – 28, w powiecie drawskim – 22. W tym samym czasie w powiatach tych w obrocie wystąpiło: w powiecie łobeskim – 139, w powiecie choszczeńskim – 199, w powiecie świdwińskim – 243 i w powiecie drawskim – 152 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Charakterystyczne jest, iż powiaty te mają zdecydowanie charakter rolniczy.

Tabela 2. Liczba zawartych umów przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w latach 2010–2015 w województwie zachodniopomorskim

Lokalizacja	Liczba zawartych transakcji – odrębna własność lokalu					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Białogardzki	21	21	75	41	72	109
Choszczeński	18	22	34	35	43	45
Drawski	18	19	22	36	34	23
Goleniowski	62	96	91	133	174	82
Gryficki	24	39	63	85	114	57
Gryfiński	35	56	52	72	86	49
Kamieński	65	66	52	93	100	48
Kołobrzeski	404	473	465	199	359	1067
Koszaliński	39	38	84	82	119	98
Myśliborski	31	46	46	54	101	52
Policki	167	237	129	211	231	120
Pyrzycki	11	16	22	30	30	27
Sławieński	47	33	48	48	92	65
Stargardzki	156	219	216	271	667	239
Szczecinecki	52	66	147	105	113	217
Świdwiński	26	18	30	35	102	37
Wałecki	10	40	63	42	74	77
Łobeski	0	10	25	26	57	21
Miasta na prawach powiatu						
Koszalin	201	243	315	273	516	336
Szczecin	1272	1689	2285	1397	4156	4150
Świnoujście	269	152	207	179	429	395
Ogółem	2928	3599	4471	3447	7669	7314

Źródło: opracowanie własne.

Kryzys finansowy oraz pogarszająca się sytuacja gospodarcza spowodowały wzrost zainteresowania małymi lokalami mieszkalnymi. W roku 2010 ponad 53% wszystkich transakcji zawartych na rynku mieszkaniowym województwa zachodniopomorskiego dotyczyło obrotu lokalami o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>. W 2011 roku nieznacznie wzrosło zainteresowanie większymi lokalami, jednak nowe ograniczenia dotyczące zdolności kredytowej, będące wynikiem sytuacji ekonomicznej, spowodowały, że wróciło zainteresowanie niewielkimi lokalami mieszkalnymi o możliwie dużej liczbie pomieszczeń. Obecnie udział lokali o powierzchni poniżej 50 m<sup>2</sup> oscyluje wokół 50% całości obrotu. Najpopularniejszym segmentem wśród nabywców lokali mieszkalnych w województwie zachodniopomorskim w 2015 roku pozostawały lokale o metrażu 30–50 m<sup>2</sup>, które stanowiły 24,31% wszystkich transakcji, a ich udział wzrósł o 0,86 p.p. w stosunku do roku 2014. O 1,1% wzrósł również obrót lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 50,00–79,99 m<sup>2</sup> i wyniósł 21,20%. Mimo nieznacznego spadku udziału najmniejszych lokali mieszkalnych o powierzchni do 29,99 m<sup>2</sup> (o 0,64 p.p. w ujęciu rocznym) nabywcy kupowali niezmiennie małe lokale mieszkalne – w roku 2015 udział transakcji lokalami do 50 m<sup>2</sup> stanowił 71,72% całego obrotu mieszkaniem w województwie zachodniopomorskim. W segmencie największych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup> zanotowano wzrost o 0,49 p.p.

W porównaniu do roku 2013 wzrósł udział wszystkich kategorii wielkościowych do 70 m<sup>2</sup> – największy wzrost dotyczy lokali o powierzchni 30,00–49,99 m<sup>2</sup> – o 3,69%. W pozostałych kategoriach zanotowano spadki: od 0,70% w przypadku mieszkań o powierzchni użytkowej do 69,99 m<sup>2</sup> do 2,32% w przypadku lokali mieszkalnych powyżej 70 m<sup>2</sup> powierzchni.

## **2. Powierzchnia lokalu mieszkalnego jako determinanta średniej ceny**

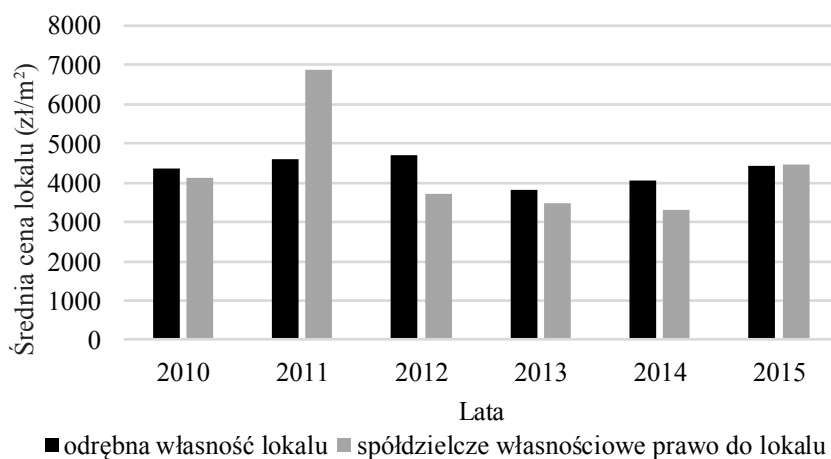
Rok 2010 to okres powolnego powrotu rynku mieszkaniowego do stabilizacji – nastąpiło wyhamowanie niewielkiego spadku cen transakcyjnych, w niektórych lokalizacjach doszło nawet do niewielkich wzrostów. W kolejnych latach można było zaobserwować lekki spadek cen mieszkań wywołany pogorszeniem sytuacji na rynku pracy oraz osłabieniem akcji kredytowej, co z kolei przełożyło się na zmniejszenie efektywnego popytu na lokale mieszkalne bez względu na formę władania. Zakończenie programu „Rodzina na swoim” spowodowało lekki wzrost cen na po-

czątku 2013 roku. Od roku 2014 można było zauważyć jedynie niewielkie wahania średnich cen lokali mieszkalnych, w dużej mierze uzależnionych od zmian limitów programu „Mieszkanie dla Młodych” uruchomionego wraz z początkiem roku 2014. Analiza tego programu nie jest przedmiotem prezentowanego opracowania.

Ceny lokali mieszkalnych w województwie zachodniopomorskim uzależnione są od lokalizacji (najwyższe w trzech miastach na prawach powiatu oraz w powiatach odznaczających się specyficznymi cechami, tj. powiatach nadmorskich i w strefie metropolitarnej, najniższe na obszarach, których sytuacja gospodarcza i społeczna jest niestabilna).

Na poziom cen wpływa również powierzchnia danego lokalu mieszkalnego (rys. 1–4), a także dochody ludności zamieszkujących badany obszar.

Rysunek 1. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego o powierzchni do 29,99 m<sup>2</sup> w województwie zachodniopomorskim w latach 2010–2015 wyliczona dla poszczególnych lat

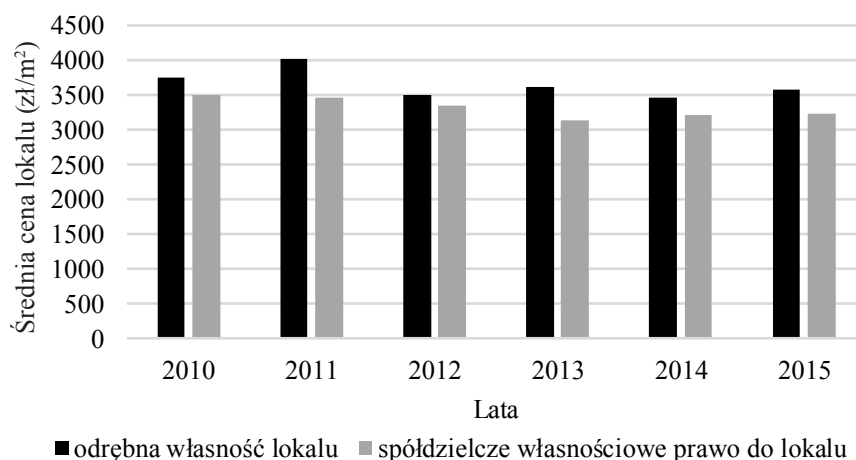


Źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie w województwie zachodniopomorskim najwyższą cenę za 1 m<sup>2</sup> spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni do 29,99 m<sup>2</sup> odnotowano w 2011 roku (6883,33 zł/m<sup>2</sup>), a najniższą w 2014 roku (3307,53 zł/m<sup>2</sup>). Z wyjątkiem wspomnianego roku 2011 i minimalnie roku 2015 w pozostałych latach średnie ceny 1 m<sup>2</sup> spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w tym przedziale powierzchniowym były niższe w porównaniu do

podobnych lokali, lecz wyodrębnionych. Różnice w cenach za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu są znaczne. Wyodrębnione lokale mieszkalne są droższe od spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o odpowiednio: 246,42 zł/m<sup>2</sup> w 2010 roku, 1004,98 zł/m<sup>2</sup> w 2012 roku, 341,56 zł/m<sup>2</sup> w 2013 roku, 250,06 zł/m<sup>2</sup> w 2014 roku i 1161,45 zł/m<sup>2</sup> w 2015 roku.

Rysunek 2. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego o powierzchni 30,00–49,99 m<sup>2</sup> w województwie zachodniopomorskim w latach 2010–2015 wyliczona dla poszczególnych lat

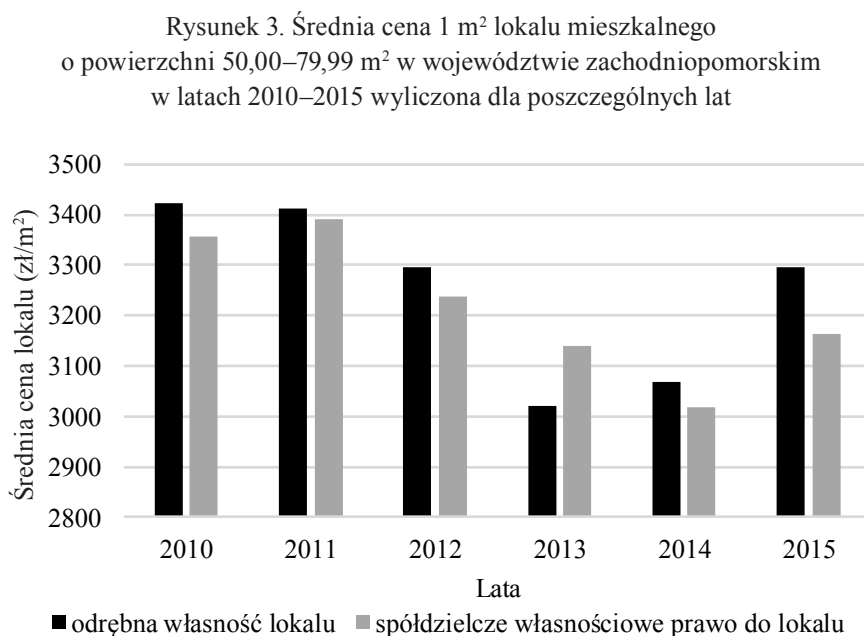


Źródło: opracowanie własne.

W latach 2010–2015 średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym własnościowym prawem w przedziale powierzchniowym 30,00–49,99 m<sup>2</sup> utrzymywała się na dość stałym poziomie. W 2015 roku średnia cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wyniosła 3238,37 zł/m<sup>2</sup> i była wyższa niż w roku poprzednim o 0,83%. W porównaniu do początku okresu badawczego – roku 2010 – odnotowany spadek ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest wyraźnie widoczny i wyniósł 7,06%. W zobrazowanym na rysunku 2 przedziale powierzchniowym analizowanych lokali mieszkalnych wyraźnie widoczna jest różnica ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a odrębną własnością lokalu. Cena lokali mieszkalnych objętych odrębną własnością jest zde-

cydowanie wyższa (w 2010 r. o 246,16 zł/m<sup>2</sup>, w 2011 r. o 560,25 zł/m<sup>2</sup>, w 2012 r. o 158,87 zł/m<sup>2</sup>, w 2013 r. o 481,72 zł/m<sup>2</sup>, w 2014 r. o 250,06 zł/m<sup>2</sup> oraz w 2015 r. o 332,09 zł/m<sup>2</sup>).

Na rysunku 3 przedstawiono średnie ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o całkowitej powierzchni użytkowej 50,00–79,99 m<sup>2</sup>, tak zwanych mieszkań dużych.

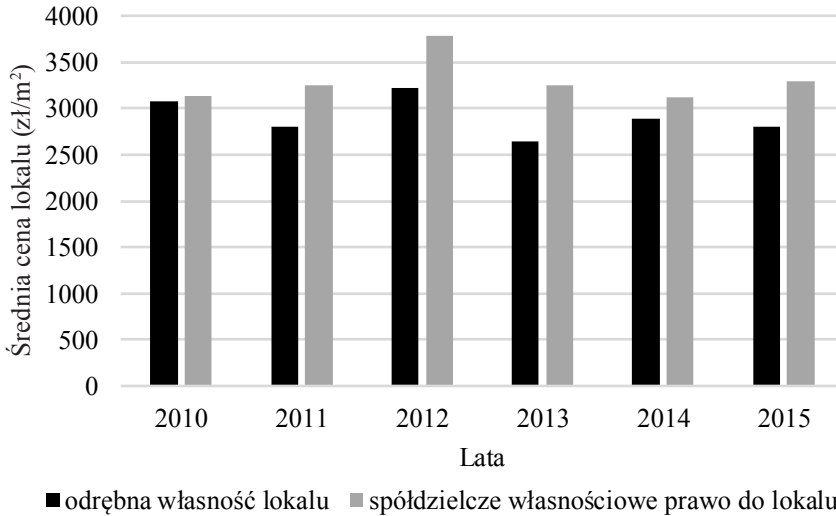


Źródło: opracowanie własne.

W przypadku wskazanego wyżej podziału powierzchniowego różnice w cenie w badanym okresie pomiędzy lokalami objętymi spółdzielczym własnościowym prawem a odrębną własnością nie są aż tak wielkie. W pierwszej i drugiej kategorii średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrosła w 2015 roku w odniesieniu do roku poprzedniego w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o 4,54%, a w przypadku odrębnej własności lokalu mieszkalnego o 6,96%. Wzrost ceny był odpowiedzią na większe zainteresowanie w ostatnim czasie dużymi lokalami mieszkalnymi.



Rysunek 4. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80,00 m<sup>2</sup> w województwie zachodniopomorskim w latach 2010–2015 wyliczona dla poszczególnych lat



Źródło: opracowanie własne.

Na rysunku 4 zobrazowano zmiany średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m<sup>2</sup> w województwie zachodniopomorskim w latach 2010–2015 z rozróżnieniem na lokale objęte spółdzielczym własnościowym prawem i lokale w odrębnej własności. W przypadku tej kategorii wielkościowej lokale spółdzielcze są zdecydowanie droższe niż odrębna własność lokalu mieszkalnego. W 2015 roku cena 1 m<sup>2</sup> lokalu objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wzrosła o około 5,13% w stosunku do roku poprzedniego, podczas gdy cena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego będącego w odrębnej własności spadła o około 2,8%. Do roku 2012 cena 1 m<sup>2</sup> spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego rosła. Po roku 2012 nastąpił niewielki spadek cen, by w roku 2013 ponownie ceny wzrosły.

Województwo zachodniopomorskie odznacza się lokalnym charakterem rynku nieruchomości. Cena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego jest uzależniona od lokalizacji. Na cenę nieruchomości wpływa lokalny popyt i lokalna podaż, te zaś kształtowane są przez miejscowy rynek pracy, poziom dochodów ludności, inwestycje i inne czynniki koniunktury gospodarczej w regionie.

Poszczególne elementy systemu gospodarczego są ze sobą wzajemnie powiązane. Na sytuację na rynku nieruchomości wpływają procesy zachodzące w gospo-

darce zarówno w skali makro, jak i zmiany mające charakter lokalny. Ich wpływ na rynek nieruchomości, w tym na rynek lokali mieszkalnych, może być opisany za pomocą różnych wskaźników.

Gospodarkę rynkową w Polsce tworzy system powiązanych ze sobą elementów, gdzie każdy element może zarówno wpływać na sytuację w innych sektorach, jak i jest podatny na zmiany występujące w pozostałych branżach. Sytuacja ta dotyczy również całego rynku nieruchomości, w tym rynku lokali mieszkalnych. Kryzys gospodarczy, który miał swój początek w 2008 roku, uwidoczniał to, że zmiany zachodzące na rynku nieruchomości mogą do pewnego stopnia wywoływać wahania w całej gospodarce. Z drugiej strony rynek nieruchomości i poszczególne jego składowe są podatne na sytuację w pozostałych sektorach. Należy zaznaczyć, iż rynek nieruchomości jest rynkiem typowo lokalnym, pozostaje pod wpływem zmian zachodzących na innych rynkach i może determinować procesy gospodarcze na poziomie lokalnym.

Do lokalnych czynników, które oddziałują na rynek nieruchomości, można zaliczyć przede wszystkim czynniki charakteryzujące poziom lokalnego dobrobytu, jak poziom przeciętnego wynagrodzenia i poziom bezrobocia. Oprócz wymienionych czynników należy uwzględnić także liczbę mieszkańców oraz ich strukturę wiekową oraz liczbę gospodarstw domowych w danej miejscowości. Powyższe zmienne determinują wielkość rynku lokali mieszkalnych, a co za tym idzie – zmienność cen na lokalnym rynku. Te same czynniki mają wpływ na ceny mieszkań i na wielkość konsumpcji gospodarstw domowych, na przykład ceny nieruchomości mieszkaniowych mogą reagować na oczekiwania co do przyszłych wysokości dochodów, które z kolei mogą też wpływać na wielkość konsumpcji (Foryś, 2014). Z kolei wydatki konsumpcyjne będące jednym z podstawowych składników globalnego popytu w istotnym stopniu decydują o dynamice PKB i kondycji całej gospodarki. Ceny lokali mieszkalnych również mogą wpływać na poziom wydatków w poszczególnych gospodarstwach domowych. Wzrost cen lokali mieszkalnych, przekładając się na wzrost zamożności właścicieli, może powodować w ich przypadku przyrost wydatków konsumpcyjnych. Ponadto kształtowanie się cen lokali mieszkalnych oddziałuje na decyzje przedsiębiorstw deweloperskich, w tym spółdzielni mieszkaniowych, o rozpoczynaniu nowych inwestycji, co może się przełożyć na ożywienie lub spowolnienie w innych sektorach.

W literaturze podkreśla się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest znacznie mniej wrażliwy na zmiany koniunktury w gospodarce niż inne segmenty rynku nieruchomości, na przykład rynek nieruchomości biurowych, z uwagi na większą zależność rynku mieszkaniowego od decyzji politycznych, zakresu interwencji państwa itp. (Hozer, Gdakowicz, 2013).

## Podsumowanie

Liczba mieszkań spółdzielczych na rynku nieruchomości ulega stałej redukcji w stosunku do lokali będących wyodrębnioną własnością i w latach 2010–2015 stanowiły one nieco ponad 14% obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie zachodniopomorskim. Jest to skutek zarówno wyodrębniania (przekształcania ze spółdzielczych na własność) samodzielnych lokali, jak i intensywnego budownictwa deweloperskiego, w którym występuje wyłącznie obrót lokalami objętymi prawem własności. Ulega też dywersyfikacji cena lokali spółdzielczych w stosunku do lokali o wyodrębnionej własności. Nieoczekiwanie w obrocie lokalami wyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> mają mieszkania spółdzielcze. Jest to być może uzasadnione tym, że obrotowi podlegają mieszkania na starych osiedlach spółdzielczych, które położone są bliżej centrum i posiadają pełną infrastrukturę społeczną (przedszkola, szkoły, ośrodki kultury) i handlową (sklepy i punkty usługowe).

## Literatura

- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Case, K.E., Shiller, R.J. (1990a). Forecasting Prices and Excess Returns in the Housing Market. *Real Estate Economics*, 18 (3), 253–273.
- Case, K.E., Shiller, R.J. (1990b). The Efficiency of the Market for Single-family Homes. *The American Economic Review*, 79 (1), 125–137.
- Dziewor, K.H. (2005). *Gospodarka zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowej (koszty, przychody, korzyści, kalkulacje i opodatkowanie)*. Warszawa: Centrum.
- Foryś, I. (2014). „Mieszkanie dla młodych” – rządowy program pomocy państwa w nabyciu mieszkania przez młodych ludzi w warunkach rynku szczecińskiego. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 36 (1), 175–187.
- Foryś, I. (2015). Indeks hedoniczny na wtórnym rynku mieszkań spółdzielczych na przykładzie wybranego osiedla w Szczecinie. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 42 (1), 149–159.
- Foryś, I., Nowak, M. (2012). *Spółdzielnia czy wspólnota? Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi*. Warszawa: Poltext.
- Frąckowiak, M. (2008). *Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa*. Poznań: Wyd. Poznańskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk.
- Gdakowicz, A., Hozer, J. (2015). Linia oporu i wsparcia na rynku nieruchomości mieszkaniowych i rolnych. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 42 (1), 161–179.

- Glaeser, E.L., Gyourko, J. (2006). *Housing Dynamics*. Working Paper 12787, National Bureau of Economic Research, Cambridge.
- Gotfalski, Z. (2011). *Historia i przyszłość spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce*. Materiały z Konferencji programowej – Bydgoszcz 4.11.2010 r. Warszawa.
- Hopfer, A., Cellmer, R. (1997) *Rynek nieruchomości*. Olsztyn: Wyd. ART.
- Hozer, J., Gdakowicz, A. (2013). Analiza cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranych miastach Polski w latach 2007–2012. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 31 (2), 187–200.
- Jórdeczka, T., Drozd-Jaśniewicz, I. (2011). Społeczne budownictwo mieszkaniowe w Polsce – stan i perspektywy. *Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP*, 11, 52–63.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość a rynek*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Muellbauer, J., Murphy, A. (2006). Booms and Busts in the UK Housing Market. *The Economic Journal*, 107, s. 1701–1727.
- Śliwiński, A. (2000). *Zarządzanie nieruchomościami*. Warszawa: Placet,.
- Trojanek, R. (2008). *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Poznań: Wyd. AE w Poznaniu.
- Załączna, M. (2010). *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*. Łódź: Wyd. UŁ.

## HOUSING ACCOMMODATION ON THE REAL ESTATE MARKET

### Abstract

The subject of this publication was the presentation of partial results of research conducted in the years 2010–2015. The research covered all housing cooperatives operating in the West Pomeranian Voivodship. The subject of the authors' interest was, among the other things, analysis of supply, demand and the analysis of prices on the market of residential real estates, including cooperative premises.

*Translated by Małgorzata Błaszke*

**Keywords:** housing accommodation, real estate market, cooperative ownership right to the premises

**JEL Codes:** D61, H61, H72, H82