

Rynek nieruchomości mieszkaniowych odgrywa kluczową rolę w gospodarce, wpływając na wiele jej aspektów. Jest istotnym sektorem, który przyczynia się do wzrostu gospodarczego poprzez inwestycje budowlane oraz generowanie miejsc pracy w branży budowlanej i pokrewnych. Wartość nieruchomości mieszkaniowych stanowi również istotną część majątku gospodarstw domowych, co przekłada się na poziom konsumpcji i skłonność do inwestowania. Stabilność cen na rynku nieruchomości wpływa na zaufanie konsumentów oraz inwestorów, odgrywając kluczową rolę w kształtowaniu nastrojów ekonomicznych. Rynek ten ma także bezpośredni wpływ na sektor finansowy. Fluktuacje cen nieruchomości mogą prowadzić do poważnych konsekwencji dla stabilności finansowej, czego przykładem była globalna recesja w 2008 roku. Ponadto, nieruchomości mieszkaniowe pełnią funkcję zabezpieczenia kapitału i są istotnym elementem inwestycyjnym, zwłaszcza w okresach niepewności gospodarczej. Odpowiednio prowadzona polityka może przeciwdziałać kryzysom mieszkaniowym i ograniczać nierówności społeczne, zapewniając dostęp do mieszkań dla różnych grup społecznych. Tym samym, rynek nieruchomości mieszkaniowych stanowi nie tylko jeden z podstawowych segmentów gospodarki, ale również instrument służący realizacji celów społecznych oraz wspieraniu zrównoważonego rozwoju.

Nieruchomości mieszkaniowe odgrywają więc fundamentalną rolę w życiu każdego człowieka, będąc nie tylko miejscem zamieszkania, ale także istotnym elementem kształtującym stabilność i jakość życia. Stanowią one kluczowy składnik majątkowy gospodarstw domowych, a decyzje związane z ich zakupem, sprzedażą czy wynajmem są w dużej mierze determinowane przez czynniki ekonomiczne, takie jak np. poziom dochodów, sytuacja na rynku pracy oraz koszty finansowania. Współczesne rynki nieruchomości mieszkaniowych cechuje wysoka dynamika i złożoność, co sprawia, że prognozowanie zmian cen staje się nie tylko wyzwaniem, ale i koniecznością dla skutecznego zarządzania zarówno na poziomie indywidualnym, jak i makroekonomicznym.

Niniejsza praca została poświęcona problematyce związanej z prognozowaniem zmian cen nieruchomości mieszkaniowych, z wykorzystaniem wybranych indykatorów analizy technicznej. Prognozowanie cen na tym rynku stanowi wyzwanie, wymagające połączenia wiedzy ekonomicznej, statystycznej oraz nowoczesnych narzędzi analitycznych.

Powszechnie stosowana na rynkach finansowych, analiza techniczna, może dostarczyć nowych perspektyw i metodologii w prognozowaniu zmian cen nieruchomości. W pracy przedstawiono zastosowanie tej metody do analizy danych historycznych, w celu zidentyfikowania trendów oraz potencjalnych punktów zwrotnych na rynku mieszkaniowym. Tego rodzaju podejście umożliwia opracowanie bardziej precyzyjnych prognoz, które mogą stanowić istotne wsparcie zarówno dla inwestorów, jak i decydentów politycznych kształtujących strategię rozwoju przestrzennego oraz polityki mieszkaniowej. Dokonano także porównania prognoz dotyczących zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych, formułowanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami z rzeczywistymi zmianami jakie zaszły na rynku.

Celem głównym przeprowadzonych badań była ocena skuteczności sygnałów generowanych przez indykatory analizy technicznej w przewidywaniu zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych i porównanie wyników z przewidywaniami profesjonalistów – osób zajmujących się zawodowo pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Analiza wskazań indykatorów objęła zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych we wszystkich miastach wojewódzkich w Polsce, aby uwzględnić pełne spektrum czynników kształtujących rynek nieruchomości w ujęciu ogólnokrajowym. Miasta wojewódzkie charakteryzują się zróżnicowanym profilem rozwoju gospodarczego, demograficznego i urbanizacyjnego, co stwarza podstawę do bardziej wnikliwej analizy ogólnych trendów oraz zależności kształtujących poziom cen na rynku mieszkaniowym. Ujęcie tych zróżnicowań w badaniu umożliwiło przyjęcie kompleksowego podejścia analitycznego, sprzyjającego identyfikacji zarówno wspólnych wzorców, jak i regionalnych różnic w kształtowaniu się cen nieruchomości.

Skoncentrowanie prognoz formułowanych przez pośredników wyłącznie na stolicy Warmii i Mazur – Olsztynie – wynika z potrzeby pogłębionej analizy lokalnych uwarunkowań determinujących funkcjonowanie rynku nieruchomości w tym obszarze. Olsztyn, jako reprezentant mniejszych miast wojewódzkich, posiada specyficzne cechy ekonomiczne, demograficzne i społeczne, które mogą kształtować ceny nieruchomości w sposób odmienny niż ma to miejsce w przypadku większych aglomeracji miejskich. Ograniczenie prognoz do jednego miasta umożliwia również bardziej pogłębione

wykorzystanie wiedzy eksperckiej lokalnych pośredników, posiadających szczegółową znajomość specyfiki regionalnej oraz lepsze zrozumienie lokalnych uwarunkowań, potrzeb i dynamiki rynku nieruchomości.

Połączenie szeroko zakrojonej analizy wskaźników w ujęciu ogólnokrajowym z ukierunkowanymi prognozami dotyczącymi Olsztyna umożliwia wyważone i wielowymiarowe ujęcie badawcze, integrujące perspektywę makro- i mikroregionalną. Taka strategia umożliwia zarówno uchwycenie makroekonomicznych trendów, jak i skoncentrowanie się na mikroekonomicznych aspektach lokalnego rynku, co wzbogaca wyniki badawcze i zwiększa ich użyteczność.

Rozprawa składa się z pięciu rozdziałów uzupełnionych wstępem, spisami tabel i rysunków, bibliografią oraz aneksem. Rozdział pierwszy został poświęcony omówieniu prognozowania na rynku nieruchomości w świetle kluczowych nurtów ekonomii, a także jego znaczenia i celów. Przeanalizowano cykle koniunkturalne oraz czynniki wpływające na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych, a także omówiono specyfikę funkcjonowania tego rynku. W rozdziale drugim omówiono aspekty teoretyczne związane z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Przeprowadzono charakterystykę rynku oraz podmiotów na nim funkcjonujących. Scharakteryzowano determinanty kształtujące zmiany cen na rynku nieruchomości, a także zaprezentowano instrumenty rynku finansowego powiązane z jego strukturą i funkcjonowaniem. Podjęto próbę identyfikacji czynników determinujących poziom cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wskazano na znaczenie programów pomocowych wspierających zakup mieszkania i ich wpływ na kształtowanie się cen na rynku mieszkaniowym. Podkreślono rolę inwestycji pośrednich, a także zaprezentowano wybrane metody pomiaru zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W rozdziale trzecim przedstawiono założenia teoretyczne analizy technicznej, jej narzędzia, a także możliwości adaptacyjne tej metody prognozowania zmian cen. Uzasadniono celowość zastosowania tej metody w kontekście specyfiki funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przedstawiono wybrane indykatory analizy technicznej, omówiono ich budowę oraz potencjalne zastosowanie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Rozdział czwarty dotyczy metodyki badawczej, założeń badawczych, a także przedstawiono w nim cele, hipotezy oraz zakres badań i źródła danych.

W rozdziale piątym o charakterze empiryczno-badawczym, przedstawiono wyniki przeprowadzonych analiz i porównań, stanowiących podstawę dla sformułowania wniosków dotyczących badanej problematyki.

Przeprowadzone badania wskazały na znaczne różnice w poziomie trafności wskazań Indykatorów, a odsetek poprawnych prognoz ukształtował się w przedziale od 52,91% do 86,67%. Istotne zróżnicowanie poziomu trafności, przekraczające 30 punktów procentowych, wskazuje na nierównomierną efektywność poszczególnych indykatorów w kontekście prognozowania analizowanego zjawiska. Niektóre z zastosowanych indykatorów w większym stopniu odzwierciedlają rzeczywistą dynamikę rynku nieruchomości, podczas gdy inne wykazują niższą adekwatność analityczną lub cechują się większą podatnością na błędne interpretacje w zakresie obserwowanych zmian cenowych. Odpowiedzi udzielane przez pośredników wykazywały istotne rozbieżności względem rzeczywistych zmian cen obserwowanych na rynku nieruchomości. Weryfikując osiągnięte rezultaty, stwierdzono że indykatory analizy technicznej, znacznie lepiej przewidywały przyszłe wzrosty niż spadki cen, a przewidywania pośredników w obrocie nieruchomościami co do kierunku zmian były w większości trafne, natomiast skala rozbieżności w niektórych okresach pozostawała relatywnie duża.

Najważniejsze wnioski płynące z przeprowadzonych badań wskazują, że skuteczność indykatorów w prognozowaniu zmian cen nieruchomości jest zmienna, a wybór odpowiedniego indykatora jest kluczowy dla uzyskania możliwie dokładnych prognoz. Wskazuje to jednocześnie na duży potencjał wybranych indykatorów analizy technicznej w kontekście ich wykorzystania do prognozowania zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na konieczność dostosowania parametrów indykatorów do poszczególnych, lokalnych rynku nieruchomości w każdym mieście indywidualnie.

Na podstawie przeprowadzonych badań można wskazać szereg wartości aplikacyjnych, które mają istotne znaczenie zarówno z perspektywy praktyki gospodarczej, jak i dalszego rozwoju badań naukowych w obszarze prognozowania cen nieruchomości. Przede wszystkim, potwierdzona skuteczność wybranych wskaźników analizy technicznej, takich jak MACD, ADX czy CCI, w identyfikacji punktów zwrotnych oraz okresów przewartościowania i niedowartościowania cen, wskazuje na możliwość ich praktycznego

wykorzystania przez inwestorów oraz analityków rynku nieruchomości jako narzędzi wspierających proces podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wyniki badań sugerują ponadto, że analiza techniczna, tradycyjnie stosowana głównie w kontekście rynków finansowych, może być z powodzeniem zaadaptowana do specyfiki rynku nieruchomości, co stanowi istotną wartość dodaną z punktu widzenia rozwoju nowoczesnych metod analizy danych rynkowych. Szczególne znaczenie ma również uwzględnienie wiedzy eksperckiej lokalnych pośredników, których trafność prognoz okazała się wyższa niż skuteczność samych wskaźników technicznych. Integracja wiedzy praktycznej z danymi ilościowymi może znacząco zwiększyć efektywność systemów predykcyjnych, zwłaszcza w kontekście lokalnych uwarunkowań rynkowych nieuwzględnianych w modelach opartych wyłącznie na danych historycznych.

Kolejnym istotnym aspektem przeprowadzonych analiz o charakterze aplikacyjnym jest możliwość dostosowania parametrów indykatorów analizy technicznej do specyfiki lokalnych rynków nieruchomości. Zmienność strukturalna pomiędzy regionami, różnice w dynamice cen oraz charakterystyka demograficzna poszczególnych obszarów wskazują, że uniwersalne ustawienia wskaźników mogą być niewystarczające. Zastosowanie elastycznych metod dostosowywania parametrów do warunków lokalnych pozwala na zwiększenie trafności prognoz oraz bardziej precyzyjne odwzorowanie rzeczywistych trendów cenowych. Z perspektywy instytucjonalnej, uzyskane wyniki mogą być również wykorzystane przez jednostki samorządu terytorialnego oraz instytucje publiczne odpowiedzialne za politykę mieszkaniową i planowanie przestrzenne. Wnioski płynące z badań mogą wspierać proces analizy lokalnych trendów rynkowych oraz kształtowania polityk uwzględniających regionalną specyfikę.

Na interdyscyplinarność przeprowadzonych analiz wskazuje integracja narzędzi analizy technicznej z wiedzą ekspercką otwierająca nowe możliwości w zakresie budowy hybrydowych modeli prognostycznych, które mogą być rozwijane zarówno w celach naukowych, jak i praktycznych, stanowiąc innowacyjne podejście do analizy i prognozowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.