

Maria KLONOWSKA-MATYNIA*
Paula KANKA**

ANALIZA CEN NA WTÓRNYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Zarys treści: Artykuł ma charakter badawczy, a jego celem jest analiza wtórnego rynku nieruchomości mieszkaniowych na obszarze miasta Koszalin ze szczególnym uwzględnieniem zmian cen w czasie. Problem badawczy sformułowano w postaci pytania: Jak silnie są zróżnicowane ceny nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie? W jakim okresie najczęściej dochodziło do zawierania transakcji kupna-sprzedaży? Na jakie nieruchomości występowało największe zapotrzebowanie w badanym okresie?

Słowa kluczowe: cena, rynek, nieruchomości, transakcje, kupno-sprzedaż.

Wprowadzenie

Odpowiednie zdefiniowanie rynku nieruchomości i usytuowanie go w przestrzeni gospodarczej jest istotnym elementem niezbędnym do przeprowadzenia jego analizy oraz określenia jego przyszłego potencjału i możliwości rozwoju. Rynek nieruchomości to ogół warunków, przy których dochodzi do transferu praw nieruchomości. Zawierane są wówczas umowy, które mają za zadanie stworzyć wzajemne prawa oraz obowiązki, nierozdzielnie połączone z prawem do władania nieruchomościami¹. Podobnie jak w rozumieniu tradycyjnego rynku każda transakcja kupna-sprzedaży, także na rynku nieruchomości, uwarunkowana jest ceną przedmiotu transakcji, tu nieruchomości.

Istnieją pewne stylizowane fakty dotyczące ruchu cen nieruchomości. Pierwszy mówi, o tym że ceny nieruchomości mają trwały charakter z jednego okresu na kolejny², a za główną tego przyczynę uważa się racjonowanie

* Katedra Ekonomii, Wydział Nauk Ekonomicznych, Politechnika Koszalińska

** absolwentka studiów licencjackich na kierunku Ekonomia

¹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 26; R. Trojanek, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2008, s. 11.

² K. E. Case, R. J. Shiller, *The efficiency of the market for single-family homes*, *The American Economic Review*, No 79 (1), 1989, s. 125–137; K. E. Case, R. J. Shiller, *Forecasting prices and excess returns in the housing market*, *Real Estate Economics*, No 18(3), 1990, s. 253–273.

kredytu, niepewność i koszty transakcyjne³. Drugi fakt, jest taki, że trwałe zmiany cen nieruchomości są przyczyną zarówno koniunktury jak i dekoniunktury na rynku mieszkaniowym. Fakty te stał się główną przyczyną podjęcia szerszej analizy nt. zróżnicowania cen nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie⁴, podczas gdy zasadniczym celem artykułu jest analiza wtórnego rynku nieruchomości mieszkaniowych na obszarze miasta Koszalin. Główny problem badawczy sformułowano w postaci pytania: Jak silnie są zróżnicowane ceny nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie? W jakim okresie najczęściej dochodziło do zawierania transakcji kupna-sprzedaży? Na jakie nieruchomości występowało największe zapotrzebowanie w badanym okresie? Wyprowadzono hipotezy zakładające, że ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie są mało zróżnicowane i zmieniają się względem określonych czynników. Przyjmując jednocześnie liczbę pokoi za kryterium opisujące wielkość mieszkania założono, że w Koszalinie występuje największe zapotrzebowania na mieszkania średniej wielkości, czyli mieszkania składające się z trzech pokoi. W artykule przeanalizowano dane dotyczące rzeczywistych cen sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, zaczerpnięte z Urzędu Miasta w Koszalinie z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru z okresu od stycznia 2010 do kwietnia 2013⁵. Analizę przeprowadzono na terenie całego miasta Koszalin, a dokładnie w 22 obrębach w oparciu o następujące kryteria:

- ilość transakcji kupna-sprzedaży,
- powierzchnia całkowita mieszkania,
- liczba pokoi,

³ J. Muellbauer, A. Murphy, *Booms and busts in the UK housing market*, The Economic Journal, Vol. 107, 1997, s. 1701-1727; E. L. Glaeser, J. Gyourko, *Housing dynamics*, Working Paper 12787, National Bureau of Economic Research, Cambridge 2006, s. 1-45.

⁴ Podjęta w niniejszym artykule analiza cen jest jedynie fragmentem szerszego badania rynku nieruchomości realizowanego w ramach seminarium dyplomowego Całość badań została opisana w pracy licencjackiej nt. *Analiza wahań cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych miasta Koszalin*.

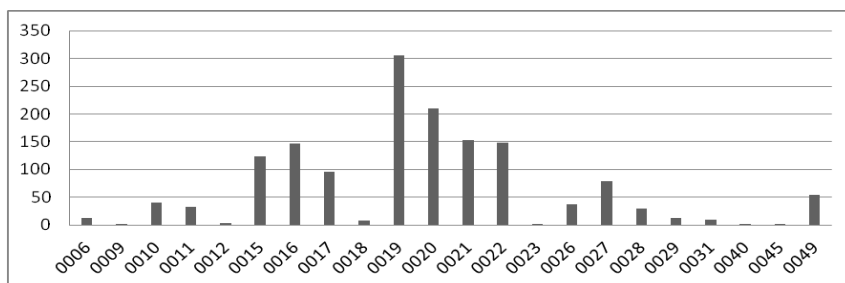
⁵ Dane zawierały 2277 wypisów z ksiąg, z czego w pracy uwzględniono 1507, a 770 danych zostało odrzuconych. Najwięcej danych (755) zostało odrzuconych z powodu rodzaju zmiany jaka została wpisana na dokumencie, czyli wyodrębnienie i sprzedaż lokalu/garażu (użytkowanie wieczyste). Dane tego rodzaju nie obejmowały tematu pracy, dlatego musiały zostać wykluczone z analizy. Kolejną grupę stanowiły dane odrzucone z powodów błędów w cenie. W 13 przypadkach w rubryce cena było wpisane 0 (zero) lub były widoczne błędy w zapisie. Dwie ostatnie grupy zawierały tylko po jednej danej, a był to odpowiednio brak metrażu oraz umowa dotycząca darowizny. Wszystkie te dane zostały usunięte przed rozpoczęciem analizowania zachowań cen na rynku nieruchomości w Koszalinie.

- cena za m².

Nieruchomości jako przedmiot transakcji kupna-sprzedaży na rynku wtórnym w Koszalinie

Rynek nieruchomości wtórnych jest kojarzony ze starym, nieatrakcyjnym budownictwem, w które trzeba dużo zainwestować, aby spełniało obecne standardy i oczekiwania nowego właściciela. Jest to błędne myślenie, ponieważ dziś rynek wtórny może oznaczać kilkuletnie budynki, które nie wymagają większego remontu. Taki jest właśnie rynek nieruchomości wtórnych w Koszalinie. Zdarzają się wprawdzie nieruchomości bardzo stare, jednak w większości przypadków są to odnowione kamienice lub też budynki posiadające niepowtarzalny charakter lub też znajdują się w ciekawej okolicy⁶.

Liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych obrębach Koszalina w okresie od stycznia 2010 do kwietnia 2013 r. była diametralnie różna. W niektórych z nich nie zanotowano żadnej transakcji, podczas, gdy w tym samym czasie w innych obrębach ich liczba sięgała ponad 300. Najwięcej transakcji zawarto w obrębie 0019 (są to m.in. takie ulice jak: Nowowiejskiego, Sawickiej, Ogińskiego, Piłsudskiego, Broniewskiego, Traugutta, Waryńskiego i in.). Kolejny obręb z dużą ilością transakcji to obręb 0020 (ulice: Batalionów Chłopskich, Rynek Staromiejski, Młyńska, Podgórna, Niepodległości), gdzie zawarto 210 umów. W czterech obrębach (0009, 0023, 0040, 0045) zawarto tylko po jednej.



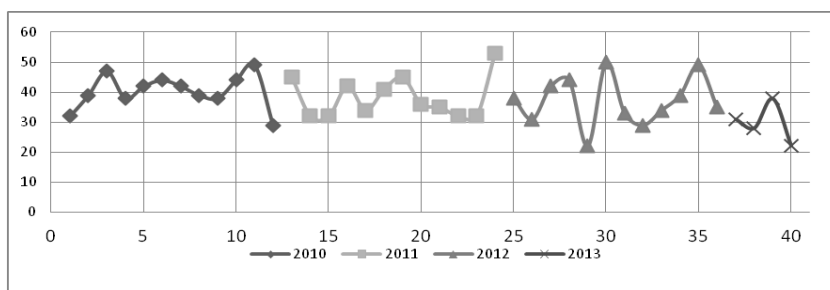
Rysunek 1. Liczba zawartych umów kupna/sprzedaży w poszczególnych obrębach miasta Koszalin w okresie od stycznia 2010 do kwietnia 2013

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

⁶<http://chkoszalin.pl/a-moze-rynek-wtorny>, (30.01.2014).

W kolejnym kroku analizie poddano transakcje kupna-sprzedaży ze względu na czas. Na podstawie zebranych danych stworzono szereg czasowy w skali od 1 do 40, gdzie 1 oznaczało wszystkie transakcje dokonane w styczniu 2010, a 2 w lutym 2010 itd. Zaobserwowano, że najczęściej transakcji zostało zawartych w 24 okresie, czyli w grudniu 2011 roku i były to 53 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym. Najmniej transakcji zostało zawartych w ostatnim badanym okresie (40), czyli w kwietniu 2013. Średnio w badanym okresie zawarto około 38 umów kupna/sprzedaży.

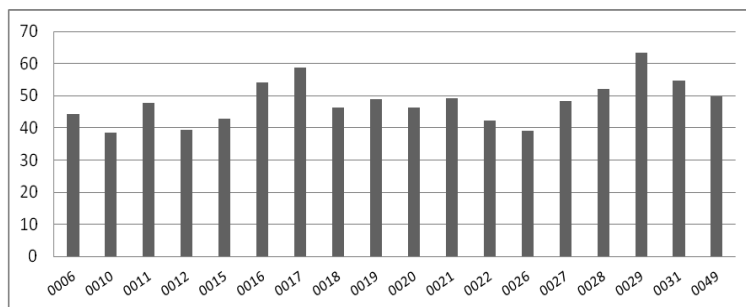
Ponadto liczba zawieranych transakcji wahała się w poszczególnych porach roku. W każdym z trzech badanych lat można zaobserwować znaczny wzrost liczby transakcji pod koniec każdego roku (listopad, grudzień). Może to być spowodowane niepewnością sytuacji gospodarczej oraz uwarunkowań prawnych w kolejnym roku. Ludzie w obawie przed zmianami, które mogą nadejść wraz z nowym rokiem decydują się na zakup mieszkania. Prezentowane dane pochodzą z okresu już po kryzysie z lat 2008-2009. Zaobserwowano powolną stabilizację na rynku nieruchomości, jednak ilość zawieranych transakcji wyraźnie spadła. Na początku 2013 roku rynek wydawał się być wyjątkowo wrażliwy, cechując się niższą niż w poprzednich okresach liczbą zawieranych transakcji. Od stycznia do kwietnia zawarto średnio mniej umów (ok. 30) niż w analogicznych okresach wcześniejszych lat (w 2010 roku – 39, w 2011 roku – 38, a w 2012 roku – 39 umów).



Rysunek 2. Liczba zawartych transakcji w poszczególnych miesiącach w okresie od stycznia 2010 (1) do kwietnia 2013 (40)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Poddając analizie rynek nieruchomości w Koszalinie pod względem średniej powierzchni mieszkań sprzedawanych w poszczególnych obrębach miasta Koszalin wykluczono cztery obręby, w których doszło do zawarcia tylko po jednej transakcji kupna-sprzedaży.



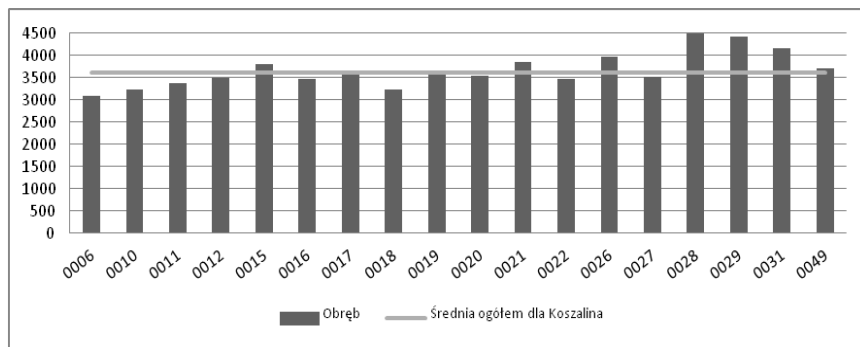
Rysunek 2. Średnia powierzchnia w m² dla poszczególnych obrębów miasta Koszalin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Średnia powierzchnia mieszkania będącego przedmiotem transakcji-kupna sprzedaży na terenie Koszalina wynosiła 48,13 m². W dziewięciu obrębach z osiemnastu średnia powierzchnia sprzedawanych mieszkań była niższa od średniej oszacowanej dla całego Koszalina. Najwyższa średnia powierzchnia mieszkań wystąpiła w obrębie 0029. Jednak należy zwrócić uwagę na fakt, że w danym obrębie na przestrzeni badanego okresu doszło do 13 transakcji, co również mogło wpłynąć na zaburzenie rzeczywistego obrazu. Najmniejszy średni metraż mieszkań przypada na obręby 0010, 0012 oraz 0026 (średnio nieco poniżej 40 m²). Największe mieszkanie sprzedane na obszarze Koszalina w badanym okresie miało powierzchnię ponad 150 m², najmniejsze zaś ok. 10 m². Można stwierdzić, iż w Koszalinie dostępne są mieszkania zarówno duże jak i małe, ale największym popytem cieszą się mieszkania metrażowo oscylujące wokół średniej, tj. od 40 do nieco ponad 60 m².

Analiza cen na wtórnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie

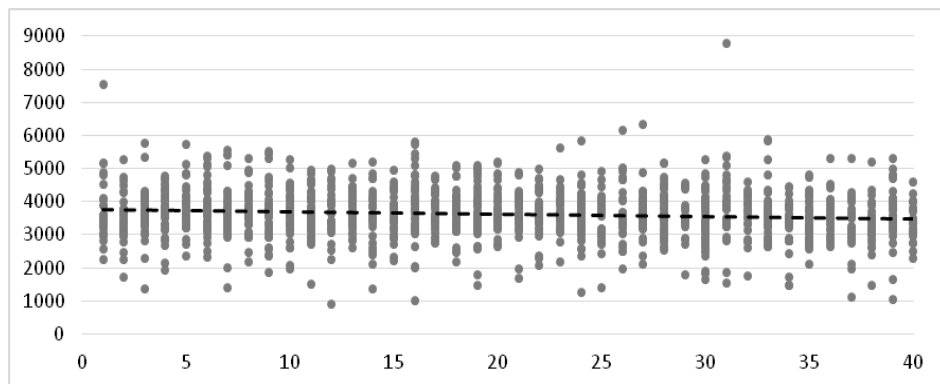
Analizując kształtowanie się średniej ceny za m² zaobserwowano, że tylko w trzech obrębach (tj. 0028, 0029, 0031) średnia cena w całym badanym okresie za m² wyniosła więcej niż 4 tys. zł, ale tylko w jednym obrębie (0028) cena nieznacznie przekroczyła kwotę 4,5 tys. zł. Najniższa średnia cena wystąpiła w obrębie 0006 (nieco ponad 3 tys. zł za m²). Średnia cena za m² dla obszaru całego miasta Koszalin w badanym okresie wyniosła 3622,33 zł. W dziesięciu obrębach średnia cena za m² była niższa niż średnia dla całego Koszalina.



Rysunek 4. Średnia cena za m² dla poszczególnych obrębów miasta Koszalin (z wykluczeniem czterech obrębów) w okresie od stycznia 2010 do kwietnia 2013

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Analizując rzeczywiste ceny mieszkań za m² w Koszalinie zaobserwowano, iż występuje niewielka ilość mieszkań, których ceny znacznie odbiegają od średniego poziomu, jest to główną przyczyną powodującą zaburzenie w zaobserwowaniu tendencji cenowych. Takie skoki cenowe świadczą o tym, że występują mieszkania, które mają wyższy standard lub niższy niż ogólna średnia dla obszaru miasta Koszalin.



Rysunek 5. Ceny mieszkań za m² w całym badanym okresie od stycznia 2010 (1) do kwietnia 2013 (40) na obszarze miasta Koszalin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Równanie trendu dla badanych danych wyznaczono następująco:

$$y = -7,2564t + 3773,6 \quad (1)$$

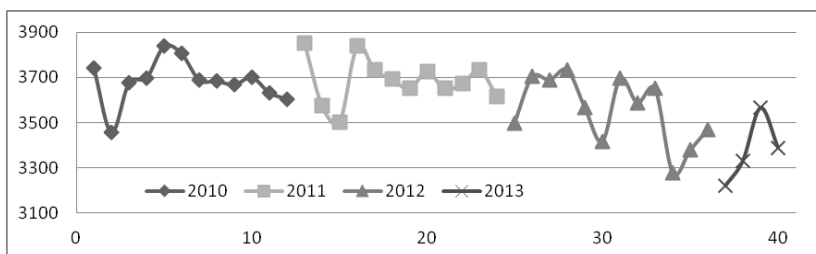
Na podstawie powyższego równania można stwierdzić, iż ceny za m² mają tendencję spadkową. W kolejnym kroku dokonano bardziej szczegółowej analizy cen mieszkań za m² wyprowadzając średnie dla poszczególnych miesięcy. Pozwoliło to na zredukowanie wybić cenowych i uspokojenie zachowań na rynku. Dzięki temu zabiegowi analiza cen za m² była dużo prostsza i umożliwiła uzyskanie danych, które w bardzo dobrym stopniu odzwierciedlają zachowania na rynku nieruchomości. Dla całego Koszalina średnia cena za m² wyniosła 3624,10 zł. Najwyższa średnia cena za m² wyniosła 3935,20 zł i została odnotowana w lipcu 2012 roku. Natomiast najniższa średnia cena za m² wynosiła 3220,77 zł i została odnotowana w styczniu 2013 roku. Średnie ceny za m² w badanym okresie wahały się w granicach od 3,2 tys. zł do niecałych 4 tys. zł. Średnie ceny za m² w początkowych miesiącach zawsze były nieco niższe niż w dalszej części roku, a pod koniec roku miały tendencję spadkową (rys. 4), co również mogło się przyczynić do wzrostu zainteresowania kupna nieruchomości. Średnie ceny za m² w badanym okresie na obszarze miasta Koszalin mają tendencję spadkową o czym świadczy linia trendu, która wygląda w następujący sposób:

$$y = -7,6774t + 3773 \quad (2)$$

Zarówno wyraz wolny tego równania, jak i współczynnik trendu są istotne statystycznie. Obliczone przy pomocy programu komputerowego Gretl wartości bezwzględne testów weryfikujących ich statystyczną istotność wynoszą dla wyrazu wolnego i współczynnika trendu odpowiednio 94,04 oraz 4,502. Oznacza to, że przedstawione równanie liniowe jest właściwym równaniem opisującym tendencję rozwojową średnich cen mieszkań za m², gdyż podane wartości testów z pewnością są większe od jakiegokolwiek w praktyce przyjmowanej krytycznej wartości w odpowiednim dla wspomnianych testów o rozkładzie t wynoszącym 38 stopni swobody. W oparciu o parametry zweryfikowanego pod względem statystycznej istotności równania trendu możemy stwierdzić, że średnie cena mieszkań za m² w Koszalinie w analizowanych czterdziestu miesiącach malała z miesiąca na miesiąc średnio o 7,68 zł. Istotną rolę odgrywają tutaj wahania losowe cen mieszkań⁷. Współczynnik zmienności resztowej w analizowanym równaniu oraz odchylenie standardowe składnika resztowego wynoszą odpowiednio 0,03

⁷ A. D. Aczel, *Statystyka w zarządzaniu*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000, s. 493.

i 124,5 zł. Co oznacza, że gdybyśmy chcieli wykorzystać podane równanie do krótkookresowego prognozowania cen mieszkań w przyszłości (w kolejnych miesiącach), szacując średni poziom cen mieszkań mylibyśmy się w tym przypadku średnio o +/- 152,18 zł co stanowi 3% średniego poziomu cen mieszkań w badanym okresie.



Rysunek 63. Średnia cena za m² w poszczególnych okresach na terenie miasta Koszalin w okresie od stycznia 2010 (1) do kwietnia 2013 (40)

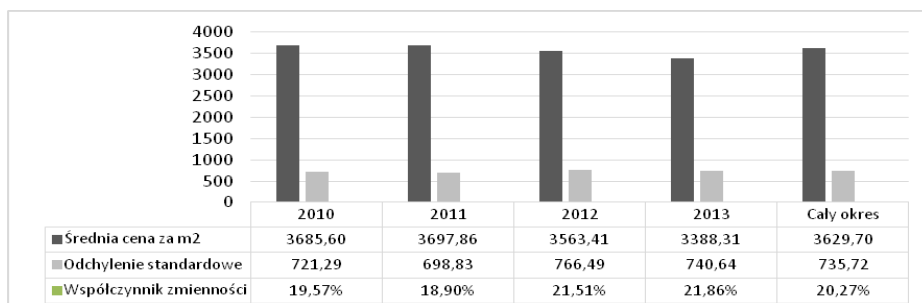
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Analiza średnich cen za m² w poszczególnych latach pokazuje, iż na początku okresu (w latach 2010 i 2011) średnia cena za m² utrzymywała się na zbliżonym poziomie i wynosiła niecałe 3,7 tys. zł. Natomiast w kolejnych latach średnie ceny za m² miały tendencję spadkową. W roku 2012 średnia cena za m² w porównaniu do roku poprzedniego była niższa o ponad 130 zł, a w roku 2013 w porównaniu do roku 2012 o ponad 175 zł. Średnia cena dla całego badanego okresu wyniosła nieco ponad 3,2 tys. zł za m². Odchylenie standardowe wyliczone dla poszczególnych okresów wynosiło około 700 zł. Na tej podstawie można stwierdzić, że średnie ceny za m² na obszarze miasta Koszalin nie różnią się od siebie w stopniu znaczącym, co potwierdza również wartość współczynnika zmienności, oszacowana dla poszczególnych okresów. W całym badanym okresie ceny za m² były mało zróżnicowane wykazując jednocześnie tendencją wzrostową. W dwóch pierwszych badanych latach zróżnicowanie cen za m² było na poziomie poniżej 20%. Natomiast w dwóch kolejnych latach (w 2012 i na początku 2013 roku) zróżnicowanie cen nieznacznie wzrosło i przekroczyło poziom 20%.

Do przeprowadzenia kolejnego etapu analizy należało usunąć 5 kolejnych danych ze względu na brak informacji na temat liczby pokoi, które posiadały te mieszkania. Przy tak przygotowanych danych można stwierdzić, że najwięcej

(481) mieszkań sprzedano w 2010 roku. Rok później sprzedano 458 mieszkań, natomiast w 2012 roku sprzedano 444 mieszkania⁸.

We wszystkich trzech latach najczęściej sprzedawano mieszkań 3-pokojowych. Na drugim miejscu znajdowały się mieszkania 2- i 4-pokojowe. Trzecią grupę stanowiły kawalerki (mieszkania jednopokojowe) oraz mieszkania 5-pokojowe. We wszystkich trzech latach zdarzały się transakcje kupna/sprzedaży mieszkań 6-pokojowych.

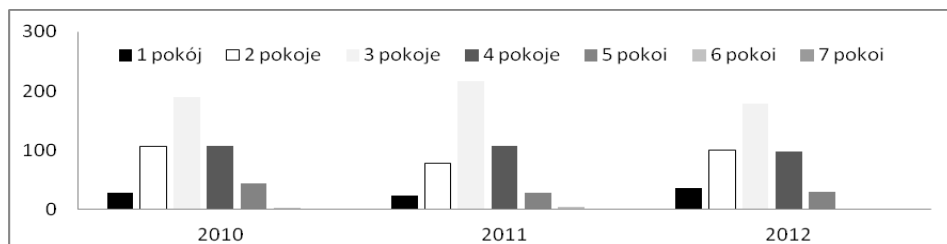


Rysunek 7. Średnie ceny za m², odchylenie standardowe oraz współczynnik zmienności w poszczególnych latach badanego okresu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Mieszkanie 7-pokojowe zostało sprzedane tylko jedno i było to w 2010 roku. W ciągu trzech lat sprzedano 586 mieszkań 3-pokojowych, co stanowiło 42,37% ogółu mieszkań sprzedanych w tym okresie (od stycznia 2010 do grudnia 2012). Kolejną grupę stanowiły mieszkania 4-pokojowe, których sprzedaż wyniosła 314 mieszkań, co dało 22,7% całej sprzedaży. W podobnej ilości sprzedały się mieszkania 2-pokojowe, których sprzedano 285, stanowiły one 20,61%. W tym okresie sprzedano 102 mieszkania 5-pokojowe (7,38%) oraz 87 mieszkań 1-pokojowych (6,29%). Sprzedaż mieszkań 6-pokojowych stanowiła nieco ponad 0,5% zawartych transakcji.

⁸ Rok 2013 nie został uwzględniony w tej analizie, ponieważ nie jest to pełen okres, a tylko 4 pierwsze miesiące (zakłóciłoby to ogólny obraz).



Rysunek 4. Liczba sprzedanych mieszkań w poszczególnych latach z podziałem na liczbę pokoi na obszarze miasta Koszalin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Koszalin, (09.05.2013).

Jak pokazała analiza wtórnego rynku mieszkaniowego, w Koszalinie najchętniej wybierane są mieszkania 3-pokojowe, ale również sporym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 2- i 4-pokojowe. Kawalerki oraz mieszkania 5-pokojowe również są wybierane przez mieszkańców Koszalina, ale w zdecydowanej mniejszości. Mieszkania powyżej 5-ciu pokoi są rzadkością, jednakże i takie trafiają się na rynku nieruchomości.

Zakończenie

Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie nie dała podstaw do odrzucenia przyjętych hipotez. Wtórny rynek nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie jest słabo zróżnicowany, zarówno pod względem ceny za m², jak i wielkości mieszkania (określonej ilością pokoi), występujące wyjątki nie mają wpływu na ogólne zróżnicowanie cen ani tendencję zmian cen.

Ogólnie średnie ceny za m² nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie w całym badanym okresie charakteryzowały się niewielkimi wahaniami w czasie. Najniższe ceny notowano na przełomie 2012 i 2013 roku, co można tłumaczyć ogólnym spowolnieniem gospodarki i ostrożnością gospodarstw domowych do inwestycji o podwyższonym ryzyku, wobec niepewności sytuacji na rynku pracy. Nie udało się zweryfikować istotnych czynników, które znacząco wpływałyby na kształtowanie się cen. Ceny nieruchomości cechują się także, delikatną ale wyraźną tendencją spadkową, podobnie jak ilość zawieranych transakcji kupna/sprzedaży w badanym okresie. Może to być spowodowane powolnym przesycaaniem się rynku, okres objęty analizą jest to czas po największym boomerze na nieruchomości. Najpilniejsze potrzeby mieszkańców zostały zaspokojone dlatego największy popyt na mieszkania przeminął, a rynek zaczyna się stabilizować. Natomiast przypuszczenie, że cena za metr 2 będzie sukcesywnie, chociaż nieznacznie spadać w najbliższej przyszłości, należy jednak przyjąć z dużą ostrożnością. Liczba transakcji

kupna-sprzedaży jest zróżnicowana ze względu na obręb, w którym występuje nieruchomość oraz ze względu porę roku, w których dochodziło na obrotu nieruchomością. Zaobserwowano prawidłowość, że zdecydowanie wyższa aktywność na rynku występuje w pierwszym kwartale każdego roku, zaś spadek aktywności występuje z końcem każdego roku.

Największym, ale jednak malejącym popytem cieszą się mieszkania trzy pokojowe, z roku na rok rośnie zapotrzebowanie na mieszkania dwu pokojowe.

Bibliografia

1. Aczel A. D., *Statystyka w zarządzaniu*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000.
2. Case, K. E., Shiller, R. J. *The efficiency of the market for single-family homes*, The American Economic Review, No 79 (1), 1989.
3. Case, K. E., Shiller, R. J., *Forecasting prices and excess returns in the housing market*, Real Estate Economics, No 18(3), 1990.
4. Glaeser, E. L., Gyourko, J. *Housing dynamics*, Working Paper 12787, National Bureau of Economic Research, Cambridge 2006.
5. <http://chkoszalin.pl/a-moze-rynek-wtorny>, (30.01.2014).
6. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
7. Muellbauer, J., Murphy, A. *Booms and busts in the UK housing market*, The Economic Journal, Vol. 107, 1997.
8. Trojanek R., *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2008.

THE PRICES ANALYSIS ON THE REAL ESTATE MARKET

This article has an empirical character and the main goal is the prices analysis on the real estate market in the city Koszalin with a particular attention to prices changes over time. The research problem was formulated as a following question: How strongly are residential property prices varied in Koszalin? In which period of time have been observed most of the sale transactions? What kind of real estate occurred in greatest demand?

Keywords: property, price, estate market.