

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM W KALISKIM ŚRÓDMIEŚCIU W LATACH 2012–2016



dr Izabela Rącka

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego
w Kaliszu

Katedra Zarządzania Publicznego i Prawa

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

Streszczenie

Rynek nieruchomości powiązany jest z innymi sektorami gospodarki, które wpływają na sytuację na rynku, jednak zmiany poziomu cen nieruchomości mieszkaniowych w czasie wynikają także ze zmiany struktury popytu i podaży w długim okresie. W różnych warunkach zewnętrznych zmienia się także wielkość obrotu mieszkaniami. Celem artykułu jest ukazanie zmian cen lokali mieszkalnych w kaliskim śródmieściu w latach 2012–2016, a także czynników na nie wpływających. W opracowaniu zaprezentowano zmiany poziomu cen przy użyciu indeksów cen średnich i median cen. Przeprowadzono także podstawowe statystyki opisowe zawartych transakcji. Badanie pozwala zaobserwować różnicę pomiędzy okresami wahań cen całkowitych i jednostkowych, co wynikać może ze zmiany struktury sprzedanych nieruchomości. Skonstruowane równanie regresji pozwoliło zidentyfikować cechy nieruchomości, które wpływały istotnie na ich ceny.

Słowa kluczowe

ceny, indeksy cen, nieruchomości mieszkaniowe, śródmieście

1. Wstęp

Rynek nieruchomości mieszkaniowych pełni podwójną rolę w gospodarce. Z jednej strony jest powiązany z innymi sektorami gospodarki (gospodarka komunalna i mieszkaniowa, sektor budowlany, finansowy, ubezpieczeniowy), co powoduje że zmiany w gospodarce wpływają na aktywność rynku nieruchomości, jednak na różnych rynkach lokalnych wpływ ten może mieć różną siłę. Ponadto oddziaływanie innych sektorów może być opóźnione [Zaremba, Będzik 2010], a czasami nawet zupełnie odmienne, niż całej gospodarki. Z drugiej strony, rynek nieruchomości może wpływać na tworzenie nowych tendencji w gospodarce [Kucharska-Stasiak 2010, s. 96]. Z tego powodu istotne jest śledzenie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, a także podejmowanie prób ich prognozowania. Jednym z narzędzi służących do oceny stanu rynku są indeksy cen nieruchomości. Ich konstruowanie jest o tyle trudne, iż nie ma dostępu do pełnej informacji o zbytych

nieruchomościach. Jednocześnie nie wykazano dotąd, która z metod konstrukcji indeksów cen pozwala uzyskać najbardziej wiarygodne wyniki. W artykule wykorzystano następujące metody badawcze: przegląd literatury dotyczącej zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz indeksów cenowych, badanie zupełne transakcji rynkowych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej i modelowanie ekonometryczne. Ostatecznie skonstruowano szeregi czasowe, co pozwoliło na analizę dynamiki zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych.



Most kamienny na Prośnie w Kaliszu; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Bast

2. Cena na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Poziom cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest efektem działania czynników demograficznych, ekonomiczno-gospodarczych [Mach 2012], w tym dochodów ludności, a także interwencjonizmu państwa. Funkcjonowanie mechanizmów rynkowych na rynku nieruchomości jest zachwiane ze względu na specyfikę nieruchomości, które zaspokajają jednocześnie potrzeby niższego [Szromnik 2013, s. 31] i wyższego rzędu [Hopfer, Cellmer 1997, s. 21]. W związku z dużą niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż praktycznie nie dochodzi na nim do ustalenia ceny równowagi rynkowej. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w dużo większym niż inne rynki stopniu kumuluje nierównowagi i wydłuża okres wzajemnego dostosowania popytu i podaży [Główka 2014, s. 16]. Mechanizmy rynkowe nie są w stanie doprowadzić do

ustabilizowania się ceny równowagi, dlatego też występuje tu stała nadwyżka popytu lub nadwyżka podaży. Niewątpliwie na ceny wpływa układ popytu i podaży, jednak wobec dużej różnorodności nieruchomości cena równowagi jest raczej przeciętną ceną odzwierciedlającą poziom cen wielu transakcji. E. Kucharska-Stasiak, M. Załęczna i K. Żelazowski [2012, s. 23–25] zauważają, iż na rynku nieruchomości nie rozpoznano rozkładu cen dla poszczególnych cech nieruchomości, ponadto rynek ten ułomnie odzwierciedla cechy nieruchomości w ich cenach. Z powodu rzadkości transakcji, rynek wyznacza nie cenę, a wyłącznie zakres, w jakim mieści się cena. Na poziom ceny transakcyjnej wpływają – poza cechami nieruchomości, formą i strategią sprzedaży – zdolności negocjacyjne uczestników rynku, powiązania pomiędzy podmiotami, motywacje, emocje itp.

Cena na rynku nieruchomości mieszkaniowych zależy od różnych czynników, np. lokalizacji, jakości otoczenia, odległości od centrum miasta, dostępności komunikacyjnej (w tym transportu publicznego), wieku i materiałów, z których zbudowany jest budynek i wielu innych. Zróżnicowanie cech nieruchomości mieszkaniowych powoduje dalszą segmentację tego rynku [Ranci, Brandsen, Sabatinelli 2014, s. 167]. Na podstawie lokalizacji można wyróżnić m.in. rynek mieszkań śródmiejskich, który przeanalizowano w niniejszym artykule.

3. Indeksy cen mieszkań

W krajach o rozwiniętym rynku nieruchomości informacje o zmianie cen publikuje się najczęściej w postaci indeksów cen. Indeksy te wyznaczane są przy użyciu różnych metod [Foryś 2013, s. 109–126] i mierzą generalną zmianę cen nieruchomości mieszkaniowych w danym okresie. Z powodu różnorodności źródeł danych o cenach, ich zróżnicowanej kompletności oraz wiarygodności, jakość indeksów cen jest różna. Dane o poziomie cen prezentowane są także w formie opisowych miar statystycznych.

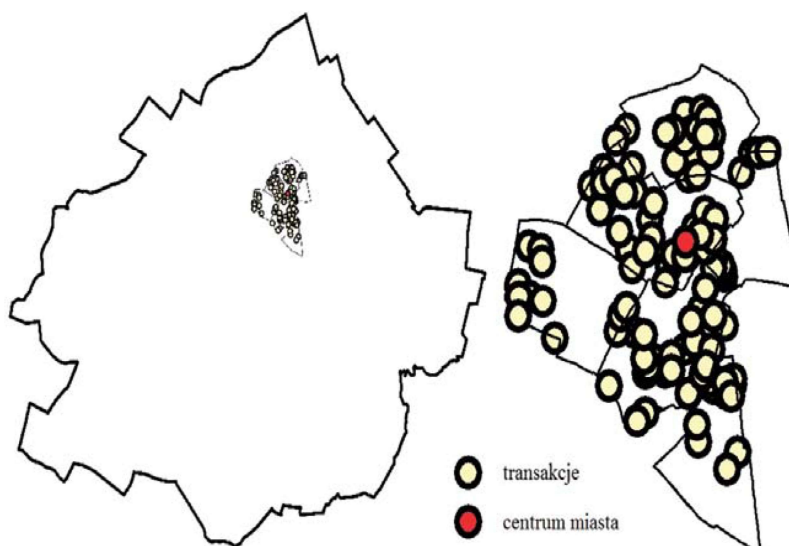
Podstawowym narzędziem obserwacji dynamiki cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych są indeksy cen średnich. Są to jednak indeksy niedoskonałe, nie uwzględniają bowiem róż-

nic występujących pomiędzy mieszkaniami (występowanie balkonu/tarasu, przynależna komórka lokatorska, a czasami nawet miejsce postojowe w hali garażowej lub ich brak itd.) [Kirejczyk 2007]. Istnieje możliwość zastosowania do pomiaru zmiany cen indeksów cen średnich ważonych, które bazują na wyliczeniu cen średnich (lub median) w poszczególnych grupach nieruchomości (typ nieruchomości, lokalizacja, liczba pokoi), a następnie średniej ważonej udziałami poszczególnych grup w transakcjach ogółem [Trojanek 2008]. Indeksy cen średnich nie uwzględniają zmian użyteczności poszczególnych cech mieszkań, która może zmieniać się w czasie i przestrzeni, w związku ze zmieniającą się sytuacją na rynkach lokalnych, preferencjami nabywców, obiektywną zmianą wartości zasobu mieszkaniowego na skutek modernizacji lub deprecjacji itp. Wobec braku dostępu do wiarygodnych i pełnych baz danych, najczęściej prezentowane są zmiany cen w postaci trendów opartych na cenach średnich lub medianach [Dittmann 2013, s. 39–48; Foryś 2012, s. 225–238; Kokot, Bas 2013, s. 49–58]. S. Kokot i M. Bas [2013] zalecają stosowanie metody opartej na półrocznych medianach cen, jako najbardziej efektywnej i pozwalającej na wyeliminowanie wahań przypadkowych.

4. Zakres badania

Obszar badawczy to strefa śródmiejska miasta Kalisza, miasta ponad stutysięcznego, drugiego pod względem stopnia zurbanizowania ośrodka województwa wielkopolskiego. Śródmieście obejmuje obszar o powierzchni blisko 160 ha i składają się na nie obręby ewidencyjne: 016 Śródmieście; 025 i 034 Śródmieście I; 035, 036, 045 i 155 – Śródmieście II (Rysunek 1). Obręb 034 obejmuje obszar zabytkowego, XVIII-wiecznego parku miejskiego, w którym nie funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa. W pozostałym obszarze śródmiejskim dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, z towarzyszącymi usługami. Strefa centrum cechuje się zwartą, w dużym stopniu zużytą, zniszczoną zabudową, z której większość stanowią przedwojenne kamienice, odbudowane po zburzeniu praktycznie całego śródmieścia i Przedmieścia Wrocławskiego (stopień zniszczenia budynków ocenia się na 95%) na początku I Wojny Światowej. Budynki te charakteryzuje rozmaity stan techniczny. Zaledwie kilka śródmiejskich budynków (najczęściej w formie plomb) zostało wybudowanych lub gruntownie wyremontowanych w ostatnim dziesięcioleciu. Uzupełniającą funkcją analizowanego obszaru jest zabudowa usługowa o charakterze publicznym (funkcje admi-

Rysunek 1
Obszar badawczy



Źródło: opracowanie własne.

nistracyjne, kulturalne, sakralne). Obsługa komunikacyjna odbywa się drogami asfaltowymi o raczej dobrym stanie nawierzchni.

Badanie przeprowadzono na rynku wtórnym lokali mieszkalnych, stanowiących przedmiot prawa własności – nie analizowano obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Wyeliminowano transakcje o niepełnej informacji, transakcje nierynkowe, dotyczące nieruchomości innych, niż mieszkaniowe (lokale mieszkalne wykorzystywane w celach biurowych) oraz te, które charakteryzowały się szczególnymi warunkami sprzedaży, a także ekstremalnych, sugerujących szczególną potrzebę zawarcia transakcji. Okres badania cen obejmował lata 2012–2016.

5. Obrót nieruchomości mieszkaniowymi w śródmieściu Kalisza

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę statystyczną cen transakcyjnych. Liczbę i wybrane cechy transakcji rynkowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w kaliskim śródmieściu w poszczególnych latach przedstawiono w Tabeli 1.

Najwięcej lokali mieszkalnych sprzedanych zostało w rejonie ulicy 3 Maja, gdzie większość mieszkań to stosunkowo nowa – jak na śródmieście – substancja mieszkaniowa (mieszkania te wybudowano w latach 60-tych XX wieku, natomiast większość budynków mieszkalnych w centrum miasta pochodzi z okresu międzywojennego).

Statystyki opisowe (Tabela 2) wskazują, że rozkład cen jednostkowych różni się od rozkładu normalnego. Jest on bardziej skoncentrowany i asymetryczny prawostronnie. Zmienność cen jest umiarkowana, współczynnik zmienności wynosi 0,32. Dodatkowo w celu zbadania, czy rozkład cen transakcyjnych jest rozkładem normalnym, zastosowano test normalności rozkładu Kołmogorowa–Smirnowa (K–S) z poprawką Lilleforsa, która jest obliczana, gdy nie jest znana średnia lub odchylenie standardowe populacji. Za hipotezę zerową przyjmuje się: $H_0: F(x) \sim N(x)$ – rozkład jednostkowych cen transakcyjnych jest rozkładem normalnym, za hipotezę alternatywną $H_1: F(x) \not\sim N(x)$ – rozkład jednostkowych cen transakcyjnych nie jest rozkładem normalnym. Wynik uzyskano na po-

Tabela 1

Liczba i cechy transakcji rynkowych na rynku wtórnym w śródmieściu Kalisza w latach 2012–2016

Rok	Liczba transakcji w roku ogółem	Najbardziej popularna lokalizacja	Najliczniejszy przedział powierzchni [m ²]
2012	39	3 Maja / Główny Rynek	(30;45>
2013	49	3 Maja	(30;45>
2014	41	3 Maja	(30;45>
2015	55	3 Maja	(45;60>
2016	70	3 Maja	(30;45>
2012–2016	254	3 Maja	(30;45>

Źródło: badania własne.

Tabela 2

Statystyki opisowe dla cen transakcyjnych [zł/m²] na rynku wtórnym w śródmieściu Kalisza w latach 2012–2016

Wybrane miary statystyczne	Wartość
liczba transakcji	254
średnia	2 226,52
błąd standardowy	45,21
mediana	2 194,60
odchylenie standardowe	720,49
wariancja	519 111
kurtoza	0,14
skośność	0,45
rozstęp	3 759,99
minimum	599,84
maksimum	4 359,83

Źródło: badania własne.



Kalisz, panorama z wieży ratuszowej; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Piotr Zdrowicki

ziomie istotności $\alpha=0,01$. Zgodnie z testem normalności rozkładu K-S z poprawką Lilleforsa należy odrzucić hipotezę o normalności rozkładu nominalnych cen jednostkowych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w śródmieściu.

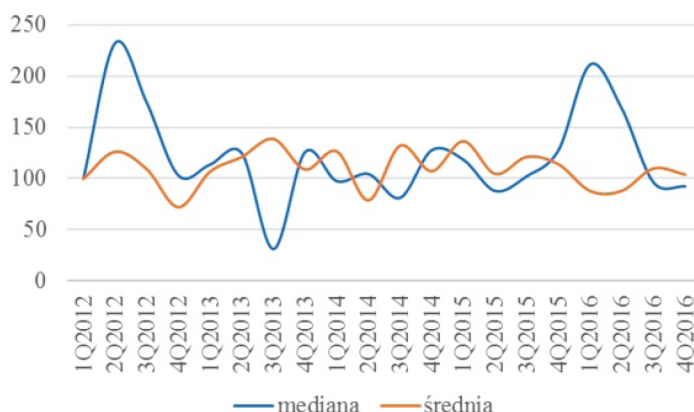
Ceny jednostkowe [zł/m²] na rynku wtórnym oscylowały w analizowanym okresie wokół 2 300 zł/m². Nie odnotowano gwałtownych zmian cen w poszczególnych podokresach. Podobnie ceny całkowite [zł] nie wykazywały większych zmian, oscylowały one wokół 120 000 zł. Różnice cen wynikały przede wszystkim ze zmiany struktury sprzedanych nieruchomości (patrz Tabela 1). Dla całkowitych cen transakcyjnych w poszczególnych okresach obliczono jednopodstawowe indeksy dynamiki, bazujące na cenach średnich oraz medianach. Na Rysunku 2 przedstawiono dwa rodzaje indeksów cen mieszkań.

Indeksy cen zbudowane na poszczególnych miarach pokazują różne zależności. Indeksy cen lokali mieszkalnych oparte na medianie charakteryzowały się większą zmiennością, niż oparte na cenach średnich. Badanie pozwala zaobserwować różnicę pomiędzy okresami wahań cen całkowitych i jednostkowych, co wynika m.in. ze zmiany struktury sprzedanych nieruchomości. Jednocześnie śródmieście Kalisza jest obszarem tak nietypowym i niejednorodnym pod względem stanu technicznego i standardu substancji mieszkaniowej, że trudno formułować wnioski dotyczące rynku mieszkaniowego.

W dalszej kolejności zbadano korelację zachodzącą pomiędzy cenami mieszkań w Kaliszu a ich charakterystyką. W celu oceny korelacji ceny i charakterystyk ilościowych wykorzystano współczynnik korelacji Pearsona, do oceny korelacji zjawisk jakościowych użyto testu niezależności *chi kwadrat*. Wyeliminowano zmienne objaśniające o niewielkiej różnorodności wewnętrznej ($V \leq 0,10$), jak również te, które nie były statystycznie znacząco skorelowane ze zmienną zależną (na poziomie istotności $\alpha=0,05$). Następnie odrzucono wzajemnie skorelowane zmienne niezależne. Analiza została przeprowadzona na podstawie modelowania ekonometrycznego za pomocą równania regresji wielorakiej. Przy konstruowaniu modelu ekonometrycznego wykorzystującego technikę regresji wielokrotnej przyjęto założenie, że istnieje liniowa zależność między ceną mieszkania a zmiennymi

Rysunek 2

Kwartalne indeksy ceny mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w śródmieściu Kalisza w latach 2012–2016



Źródło: badania własne.

Tabela 3

Regresja wielokrotna wsteczna, liczba obserwacji: 249, zmienna zależna: ceny transakcyjne śródmiejskich mieszkań w Kaliszu w latach 2012–2016

Podsumowanie regresji zmiennej zależnej – cena nominalna [zł]: R=0,7668; R ² =0,5880; Popraw. R ² =0,5814; F(4,249)=88,854; p<0,00001; Błąd standardowy estymacji = 43035.						
	b*	błąd standardowy z b*	b	błąd standardowy z b	T(249)	p
Wyraz wolny			-44 493,7	12 072,01	-3,68569	0,000280
Powierzchnia użytkowa lokalu m ²	0,681366	0,042192	1836,2	113,70	16,14929	0,000000
Okres budowy po 1989r.	0,172924	0,040891	33 304,4	7 875,45	4,22889	0,000033
Odległość od Głównego Rynku	0,190932	0,044372	65,9	15,31	4,30295	0,000024
Odległość od najbliższego sklepu spożywczego	0,216014	0,045286	94,2	19,74	4,76997	0,000003

Źródło: badania własne.

objaśniającymi. W wybranej procedurze zmienną zależną była ceną mieszkania w latach 2012–2016. Z 30 początkowo wybranych zmiennych niezależnych (m.in. powierzchnia użytkowa lokalu, powierzchnia przynależna, powierzchnia działki, prawo do gruntu, liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych, liczba kondygnacji, okres budowy, odległości od obiektów usługowych, handlowych i użyteczności publicznej, odległości od parku, przedszkola, szkoły, przystanku autobusowego, enklaw biedy i bezrobocia, poziom hałasu), po przeprowadzeniu kolejnych etapów regresji krokowej wstecznej, w ostatecznej wersji modelu pozostały 4 zmienne niezależne (x_1 – powierzchnia użytkowa lokalu, x_2 – okres budowy – po 1989 roku, x_3 – odległość od Głównego Rynku, x_4 – odległość od najbliższego sklepu spożywczego). Zależność zachodzącą pomiędzy zmiennymi można opisać równaniem:

$$P = 1836,2 x_1 + 33304,4 x_2 + 65,9 x_3 + 94,2 x_4 - 44493,7$$

Obliczone współczynniki regresji można interpretować jako wpływ zmiennych niezależnych na zmiany ceny mieszkania: jak zmieni się cena w sytuacji, gdy zmienna niezależna odnosząca się do danego współczynnika wzrośnie o jednostkę.

Weryfikacja modelu została dokonana poprzez ocenę dopasowania modelu (współczynnik determinacji i skorygowana wartość współczynnika determinacji, odporna na zwiększenie liczby zmiennych objaśniających) oraz zbadanie istotności zmiennych objaśniających.

Na podstawie skonstruowanego modelu można stwierdzić, że na ceny mieszkań na rynku wtórnym w śródmieściu Kalisza w latach 2012–2016 miały pozytywny wpływ: x_1 – powierzchnia użytkowa lokalu; x_2 – okres budowy – po 1989 roku; x_3 – odległość od Głównego Rynku; x_4 – odległość od najbliższego sklepu spożywczego. Nie wystąpiły cechy nieruchomości, które zmieniałyby się w kierunku przeciwnym do ceny. Parametry funkcji regresji wykazywały istotność statystyczną na poziomie $p < 0,05$, a współczynnik determinacji R^2 wyniósł 0,588. Oznacza to, że skonstru-

owany model wyjaśnił więcej niż 58,8% zmian cen śródmiejskich mieszkań. Wartość skorygowanej wartości R^2 (uwzględniającej liczbę zmiennych niezależnych w modelu) wyniosła 0,581 i nie odbiegała znacząco od ogólnego współczynnika (Tabela 3).

6. Zakończenie

W artykule przedstawiono wyniki badań dotyczące zależności zachodzących pomiędzy ceną nieruchomości mieszkaniowej a innymi czynnikami, m.in. czasem i cechami nieruchomości. Analizie poddano ceny nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym w kaliskim śródmieściu. Wykazano, iż w tym okresie na ceny mieszkań nie wpływał upływ czasu. Średnia cena jednostkowa w analizowanym okresie wyniosła 2 227 zł/m², a cena całkowita 117 500 zł. Skonstruowano dwa rodzaje indeksów cen mieszkań, których wartości różnią się od siebie, nie dając jednoznacznego poglądu na zmiany cen lokali w analizowanym obszarze.

Podjęto także próbę ujawnienia czynników determinujących zmiany cen mieszkań. W tym celu opracowano model ekonometryczny, opisujący ceny mieszkań w analizowanym okresie. W toku badań ustalono, że charakterystyka nieruchomości wyjaśnia ceny tylko w pewnym stopniu, co oznacza, że muszą istnieć inne czynniki determinujące poziom cen. W konsekwencji dalsze badania muszą uwzględniać wpływ innych czynników, np. cen na rynkach nieruchomości największych miast w kraju, czynniki makroekonomiczne, demograficzne, społeczne i inne.



Park miejski w Kaliszu; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Piotr Zdrowicki

Bibliografia

1. Dittmann I., 2013, *Primary and Secondary Residential Real Estate Markets in Poland – Analogies in Offer and Transaction Price Development, Real Estate Management and Valuation*, vol. 21, no. 1, s. 39–48.
2. Foryś I., 2012, *Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości*, w: *Analiza rynku nieruchomości. Materiały z XXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych*, Szczecin, s. 225–238.
3. Foryś I., 2013, *Wykorzystanie indeksów cen mieszkań do oceny zwrotu z inwestycji bezpośrednich na przykładzie wybranego rynku lokalnego*, w: *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego Nr 768, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia Nr 63*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 109–126.
4. Główska G., 2014, *Teoretyczne aspekty bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, *Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance*, vol. 12, No. 4/2014, s. 7–20.
5. Hopfer A., Cellmer R., 1997, *Rynek nieruchomości*, Wydawnictwo Art, Olsztyn.
6. Kirejczyk K., 2007, *Trendy cenowe i segmentacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym*, *Ryzyko rynku nieruchomości, 92 seminarium BRE–CASE*, Warszawa.
7. Kokot S., Bas M., 2013, *Evaluation of the Applicability of Statistical Methods in Studies on Price Dynamics on the Real Estate Market*, *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 21, No. 1, pp. 49–58.
8. Kucharska–Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., 2012, *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
9. Mach Ł., 2012, *Determinanty ekonomiczno–gospodarcze oraz ich wpływ na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych*, *Ekonometria*, Nr 4(38), Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
10. Ranci C., Brandsen T., Sabatinelli S. (red.), 2014, *Social Vulnerability in European Cities: The Role of Local Welfare in Times of Crisis*, Palgrave Macmillan, London.
11. Szromnik A., 2003, *Rynek nieruchomości w ujęciu strukturalnym – próba uporządkowania elementów i zależności*, w: *Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie*, Nr 614.
12. Trojanek R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
13. Trojanek R., 2013, *Fluctuations of dwellings' prices in the biggest cities in Poland during 1996–2011*, *Actual Problems of Economics*, Volume 2, Issue 1–2, Pages 224–231.
14. Zaremba A., Będzik B., 2010, *Cykle koniunkturalne, popyt i podaż na rynku nieruchomości*, w: *Nowak M. J., Skotarczak T. (red.), Rynek nieruchomości gminnych w czasie kryzysu i po kryzysie*, CEDEWU, Warszawa.

CHANGES OF PRICES IN THE DOWNTOWN HOUSING MARKET IN KALISZ IN THE YEARS 2012–2016

Summary

The real estate market is linked to other sectors of the economy that affect the market situation, but changes in housing prices over time also result from a change in demand and supply patterns over the long term. Under different external conditions, the volume of turnover is also changing. The aim of the paper is to show the changes in the prices of flats in the downtown in the years 2012–2016, as well as factors influencing them. We present changes in the price level using the average and median price indexes. Basic descriptive statistics of concluded transactions were also performed. The study makes it possible to observe the difference between periods of total and unit price fluctuations, which may result from a change in the structure of the property sold. Constructing the regression equation has allowed us to diagnose the properties of real estate that have significantly influenced their prices.

Key words

prices, price indices, residential real estate, downtown

JEL classification

E31, P22, P25

PRAWO

UŁATWIENIA W PRAWIE BUDOWLANYM

Z dniem 1 stycznia 2017r. weszły w życie przepisy Ustawy z dnia 16 grudnia 2016r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz.U. z 2016r. poz. 2255) przewidujące uproszczenie procedur związanych z podejmowanymi inwestycjami. Zgodnie z nowymi przepisami zlikwidowano obowiązek zgłaszania właścicielowi organowi m.in. budowy parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat, przydomowych ganków i ogrodów zimowych o powierzchni zabudowy do 35 m², instalacji klimatyzacyjnych, przydomowych basenów i oczek wodnych do 50 m²; suszarni kontenerowych do 21 m².

Skrócony został termin na wniesienie sprzeciwu od zgłoszeń budowy z 30 do 21 dni.

Ustawa doprecyzowała zapisy dotyczące istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Zgodnie z przyjętymi zmianami, nie jest istotnym odstąpieniem od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstąpienie nie przekracza 2% wymiarów określonych w projekcie budowlanym.

Źródło: Dz.U. z 2016r. poz. 2255, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI