

PORÓWNANIE SPÓŁDZIELCZEGO- WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKAŁU Z PRAWEM WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NA PRZYKŁADZIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WINOGRADY” W POZNANIU



Paweł Łopatka
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Mikroekonomii

Streszczenie

Głównym celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb jej członków. Potrzeby mieszkaniowe, są realizowane poprzez dostarczenie członkom spółdzielni lokali mieszkalnych, domów rodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Inne potrzeby, są realizowane przez spółdzielnie np. poprzez wybudowanie placu zabaw czy prowadzenie działalności społecznej.

Artykuł ma charakter badawczy, a problem stawiany w pracy sprowadza się do pytania, jak kształtują się ceny transakcji kupna/sprzedaży mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu w odniesieniu do spółdzielczego prawa własnościowego i prawa własności do nieruchomości lokalowej. Zasięgiem przestrzennym praca obejmuje obszar osiedli należących do S.M. „Winogrady” położonej na północy Poznania. Zakres czasowy, to lata 2011–2013.

Słowa kluczowe

prawo spółdzielcze, nieruchomości lokalowa, ceny transakcyjne nieruchomości

1. Wstęp

Problematyka spółdzielczego prawa własności, jest bardzo rozległa i skomplikowana, zarówno na płaszczyźnie praktycznej, jak

i w wymiarze naukowym. Również kwestie związane z prawem własności do nieruchomości lokalowej stanowią ciągłe źródło dyskusji. Jak już wspomniano artykuł ma charakter badawczy i przedstawia wyniki badań dotyczące

cen transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz prawa do nieruchomości lokalowej na przykładzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady”.



Poznań Winogrady – Osiedle Wichrowe Wzgórze; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Rzuwiy

2. Ceny transakcyjne spółdzielczego-własnościowego prawa do lokali mieszkalnych oraz cen nieruchomości lokalowych na przykładzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrody” w Poznaniu

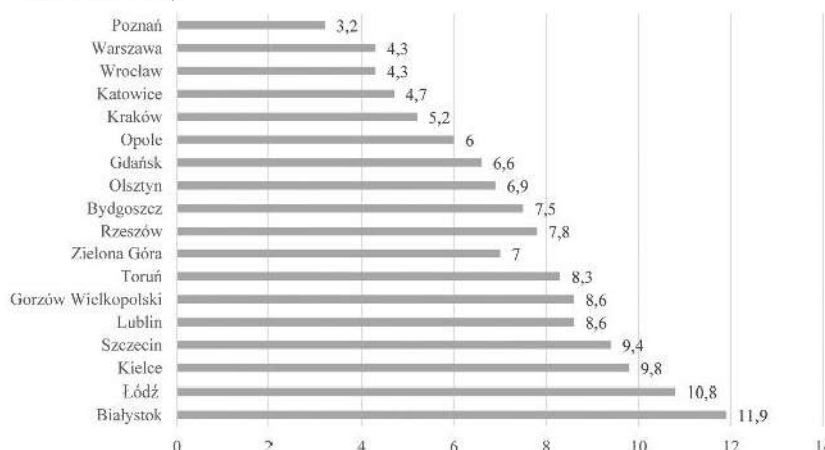
Każdy rynek, nie tylko mieszkaniowy, charakteryzuje się odmienną specyfiką, która jest wynikiem nie tylko przedmiotu obrotu, ale również ma swoje uwarunkowania w otoczeniu zewnętrznym. Na poznański rynek mieszkaniowy wpływają nie tylko czynniki strictly makroekonomicznych z poziomu, takich jak stopa inflacji czy kurs walutowy, ale również społeczno-gospodarcze uwarunkowania regionalna. W samym Poznaniu niezmiennie stopa bezrobocia rejestrowanego utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie, który przy najmniej od trzech lat jest najniższy w porównaniu do innych miast wojewódzkich i w stosunku do najwyższego wyniku (Białystok 11,9%), jest prawie 4 razy mniejszy (Wykres 1).

O ile sytuacja w kategorii wielkości bezrobocia jest relatywnie korzystna, tak tendencje demograficzne samego miasta Poznania, są negatywne. Już od 1990 roku utrzymuje się w Poznaniu spadek liczby ludności, który wynika m.in. ze spadającego przyrostu naturalnego, czy procesu migracyjnych ludności zarówno na obrzeża miasta, jak i w ogóle z Polski (migracja zarobkowa). Negatywne tendencje nasiliły się szczególnie w ostatnich szczęście latach i mimo prób rozwiązywania tego problemu, zarówno na poziomie państwa, jak i samego miasta, to prognozy nie przewidują poprawy, a wręcz przeciwnie pogłębiający się regres. Sytuację demograficzną Poznania od 1600 roku prezentuje Wykres 2.

W podziale na dzielnicę liczba mieszkańców charakteryzuje się tym, że Stare oraz Nowe Miasto stanowią ponad połowę ogólnej ilości, co wynika m.in. ze zwartości zabudowy oraz obecności tzw. osiedli z wielkiej płyty, które mogą pomieścić więcej ludzi. Liczba mieszkańców w podziale na dzielnice została ujęte w Tabeli 1.

Wykres 1

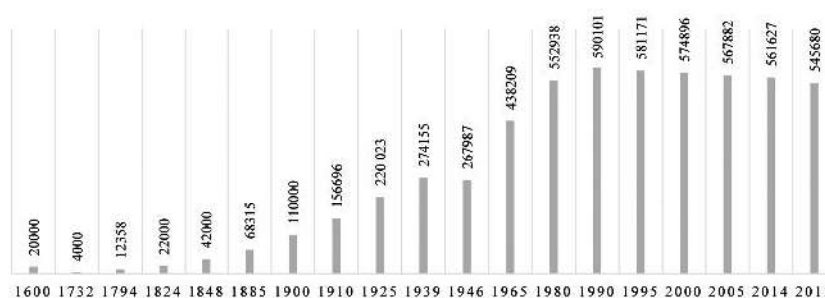
Stopa bezrobocia rejestrowanego w miastach wojewódzkich w Polsce (stan na 31.12.2015r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 2

Liczba ludności Poznania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Poznania.

Tabela 1

Liczba ludności Miasta Poznania w podziale na dzielnice (stan na 31.12.2014r.)

| Wyszczególnienie | Liczba ludności |
|------------------|-----------------|
| Grunwald | 116 415 |
| Jeżyce | 78 520 |
| Nowe Miasto | 140 854 |
| Stare Miasto | 143 852 |
| Wilda | 66 039 |
| Poznań ogółem | 545 680 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Poznania.



Poznań Winogrody – Osiedle Włchrowe Wzgórze; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

Przechodząc do zasadniczej analizy, należy jeszcze zwrócić na sytuację, jaka występuje w kształtowaniu się średni cen za jeden metr kwadratowy w pięciu największych miastach polskich. Na podstawie badań przeprowadzonych m.in. przez Trojankę [2013] dla okresu 1996-2012 zauważyć można, że Poznań lokuje się na przedostatnim miejscu. Niezmiennie najwyższe średnie ceny występują w Warszawie, gdzie tak jak w pozostałych miastach od 2007 roku zaczął się gwałtowny wzrost cen (Wykres 3).

Spółdzielnia mieszkaniowa PSM „Winogrody” powstała w dniu 1 stycznia 1984 roku w wyniku podziału Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Swoje zasoby mieszkaniowe posiada ona w jednej z głównych dzielnic Poznania tj. Stare Miasto, a należą do nich osiedla mieszkaniowe:

- osiedle Pod Lipami,
- osiedle Przyjaźni,
- osiedle Kosmonautów,
- osiedle Wichrowe Wzgórze,
- osiedle Zwycięstwa.

Według danych spółdzielni na winogradzkich osiedlach mieszka około 43 000 mieszkańców. W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla nie zostały zlokalizowane żadne obszary przemysłowe, co wpływa na ogólną atrakcyjność tego miejsca. Budownictwo wchodzące w skład SM „Winogrody”, to na ogół budynki pięciokondygnacyjne oraz wieżowce mające po 13 lub 16 kondygnacji. Pomiędzy budynkami występują duże wolne przestrzenie (w porównaniu do współcześnie budowanych bloków), które wykorzystane są pod tereny zielone, place zabaw czy ciągi komunikacyjne dla pieszych. Charakter osiedlom nadaje fakt, że zostały one wybudowane w okresie PRL u. Lokalizacja spółdzielni została przedstawiona na Rysunku 1.

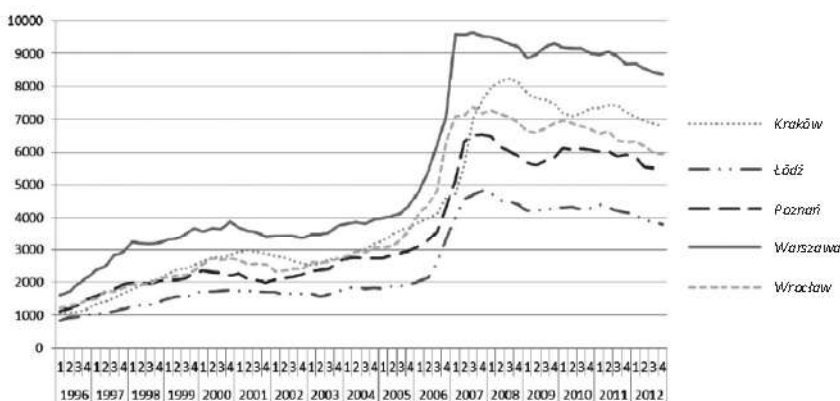
Do dalszej analizy wykorzystano transakcje kupna/sprzedaży lokali, które stanowią zasób Spółdzielni Mieszkaniowej Winogrody (dalej zwanej PSM Winogrody). W analizie uwzględniono transakcje, które dotyczyły:

- spółdzielczego prawa własności do lokali mieszkalnych,
- nieruchomości lokalowej.

Zakres czasowy, ze względu na dostępne dane obejmuje okres od 2011-2013 roku. Analiza obejmuje wszystkie transakcje, jakie miały miejsce w ramach Spółdzielni, a dynamika

Wykres 3

Kształtowanie się średnich cen 1 m² w największych polskich miastach w latach 1996-2012



Źródło: [Trojankę 2013, s. 98].

Rysunek 1

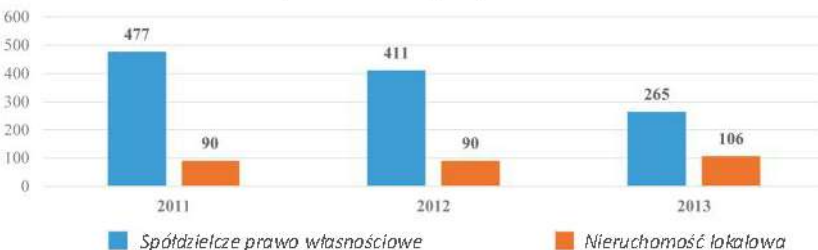
Lokalizacja SM Winogrody na mapie Poznania



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem mapy z Google Maps [dostęp: 21.06.2016r.].

Wykres 4

Liczba transakcji spółdzielczymi prawami własności do lokali mieszkalnych oraz nieruchomości lokalowymi PSM Winogrody w latach 2011-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrody.

przyrostu tych transakcji została przedstawiona na Wykresie 4.

Jak można zauważyć liczba transakcji spółdzielczym prawem własności do lokali mieszkalnych regularnie spada w analizowanym okresie i w porównaniu

do roku 2011 w 2013 zawarto o prawie 55% mniej transakcji. Natomiast liczba transakcji związanych z nieruchomości lokalowymi utrzymuje się, co ciekawe, na takim samym lub podobnym poziomie i oscyluje wokół 100.

Na podstawie analizowanych danych ustalono również inne parametry statystyczne, które odnoszą się do lokali mieszkalnych, które są przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych. Istotnym jest również zwrócenie uwagi na fakt, że analizowanym okresie nie stwierdzono żadnych istotnych odchyleń cenowych, które byłyby znacząco odbiegające od reszty próby cenowej. Parametry statystyczne zestawiono w Tabeli 2.

Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu związanego z transakcją w ramach spółdzielczego prawa własnościowego do nieruchomości lokalowej regularnie wzrastała w analizowanym okresie z 4 210,31 zł do 4 768,17 zł. W odniesieniu do transakcji związanych

z nieruchomością lokalową tendencja, była odwrotna i tutaj zauważalny jest spadek o niecałe 400 zł. Należy jednak pamiętać, że w przypadku pierwszej kategorii następował spadek liczby transakcji, co miało niewątpliwie wpływ na otrzymywane średnie wartości. Minimalna cena transakcyjna kupna/sprzedaży spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego w PSM „Winogrady” w analizowanym okresie wyniosła 3 035,46 zł/m² i dotyczyła mieszkania zlokalizowanego na Osiedlu Pod Lipami. Lokal ten znajdował się w niskim, pięciokondygnacyjnym budynku i był mieszkaniem typu M5 o całkowitej powierzchni użytkowej wynoszącej 64,9 m². W odniesieniu do nieruchomości lokalowej minimalna cena transakcyjna za 1 m²

powierzchni użytkowej wyniosła 1 827,68 zł i związana, była z mieszkaniem położonym na Osiedlu Zwycięstwa. Całkowita powierzchnia użytkowa wspomnianego lokalu wyniosła 32,0 m², był on położony na czwartym piętrze (w pięciokondygnacyjnym budynku). Natomiast cena maksymalna w ramach spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu mieszkalnego wyniosła 6 448,45 zł/m² i związana była z mieszkaniem, które było położone na osiedlu Kosmonautów, a łączna powierzchnia wyniosła 26,5 m². Maksymalna cena nieruchomości lokalowej wyniosła 6 766,92 zł i dotyczyła mieszkania położonego na osiedlu Przyjaźni, całkowitej powierzchni wyniosła 26,6 m², lokal znajdował się na parterze.

Tabela 2

Podstawowe parametry statystyczne dla transakcji zawartych dla lokali znajdujących się w zasobach SM Winogrady

| | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|--|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa |
| Średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej | 4 210,31 zł | 5 093,55 zł | 4 671,52 zł | 4 918,45 zł | 4 768,17 zł | 4 737,35 zł |
| Minimalna cena 1 m ² powierzchni użytkowej | 3 060,24 zł | 2 362,20 zł | 3 524,80 zł | 2 193,38 zł | 3 035,46 zł | 1 827,68 zł |
| Maksymalna cena 1 m ² powierzchni użytkowej | 6 448,45 zł | 6 640,42 zł | 5 905,71 zł | 6 766,92 zł | 5 925,93 zł | 6 624,02 zł |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

Tabela 3

Średnie cena transakcyjna oraz liczba transakcji w podziale na wielkość powierzchni użytkowej w latach 2011-2013

| Wielkość powierzchni użytkowej w m ² | Średnia cena transakcyjna (zł/m ²) | | Liczba zawartych transakcji w latach 2011-2013 | |
|---|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa |
| do 30,00 | 5 075,05 | 5 553,03 | 187 | 20 |
| od 30,01 do 40,00 | 4 977,67 | 5 000,77 | 417 | 117 |
| od 40,01 do 50,00 | 4 788,06 | 4 888,10 | 335 | 85 |
| od 50,01 do 60,00 | 4 578,11 | 4 918,48 | 114 | 27 |
| powyżej 60,00 | 4 277,56 | 4 290,69 | 100 | 37 |
| Razem | - | | 1153 | 286 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

W dalszej części artykułu przedstawiona zostanie analiza lokali mieszkaniowych pod względem wielkości powierzchni użytkowej mierzonej w m², co zostanie zaprezentowane w Tabeli 3. Zauważalne jest to, że wraz ze wzrostem przedziału powierzchni, w przypadku spółdzielczego prawa własnościowego, średnia cena transakcyjna maleje, częściowo podobny trend dominuje również w przypadku nieruchomości lokalowych. Jest, to zależność ujemna, co może świadczyć o tym, że nabywający jest w stanie zapłacić więcej za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej. W przypadku liczby zawartych transakcji występuje, taka sama zależność, że w grupie powierzchniowej od 30,01 m² do 40,00 m² jest ich najwięcej.

Graficznym odzwierciedleniem Tabeli 3 jest Wykres 5, który również pokazuje, jak zmienia się liczba transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy najwięcej transakcji sprzedaży dotyczyło lokali o powierzchni pomiędzy 30,01 40,00 m² (łącznie 417 transakcje w przypadku spółdzielczego prawa własnościowego do lokali i 117 w odniesieniu do nieruchomości lokalowych), co stanowiło odpowiednio w obu kategoriach odpowiednio do 36% do 40% wszystkich zawartych transakcji. Drugą największą liczbę sprzedanych mieszkań odnotowano w lokalach o powierzchni od 40,01 50,00 m² (odpowiednio 335 i 85). Natomiast najmniejszą liczbę transakcji spółdzielczego prawa własnościowego do lokali odnotowano na mieszkaniach o powierzchni 50,01 60,00 m², które przedmiotem sprzedaży były jedynie 100 razy (8,6% ogółu), a w przypadku nieruchomości lokalowych najmniej transakcji odnotowano w grupie do 30,00 m², co jest dość zaskakujące.

Najwyższą średnią cenę w obu analizowanych grupach osiągały mieszkania o powierzchni do 30,00 m², a wraz ze wzrostem metrażu cena ta malała. Ta zależność potwierdza, że kupujący są w stanie zapłacić więcej za mniejszą powierzchnię.

W Tabeli 4 oraz na Wykresie 6 zaprezentowano przedziały cenowe w jakich kształtowały się ceny jednostkowe za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w latach 2011-2013, będących w zasobach Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady”, przy czym Wykres 6 pokazuje ich procentowy udział. Ceny jednostkowe transakcji pogrupowane zostały w cztery główne przedziały.

Wykres 5

Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz nieruchomościami lokalowymi ze względu na przedział powierzchniowy lokalu (w m²) w latach 2011-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

Tabela 4

Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nieruchomościami mieszkalnymi według poszczególnych przedziałów cen jednostkowych

| Cena transakcyjna 1m ² powierzchni użytkowej (w zł) | Liczba transakcji zawartych w latach 2011-2013 | |
|--|--|-----------------------|
| | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa |
| od 3.000,00 do 4.000,00 | 103 | 22 |
| od 4.000,01 do 5.000,00 | 461 | 139 |
| od 5.000,01 do 6.000,00 | 542 | 99 |
| powyżej 6.000,00 | 47 | 26 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

Wykres 6

Procentowy udział transakcji lokalami mieszkaniowymi będącymi przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w poszczególnych przedziałach cen jednostkowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

Jak wynika z danych zaprezentowanych w Tabeli 4 oraz na Wykresie 6 najwięcej transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach spółdzielczego prawa własnościowego w latach 2011-2013 zawartych zostało na cenach jednostkowych w przedziale 5 000,01-6 000,00 zł/m². W badanym okresie odnotowano 542 umów sprzedaży tego typu mieszkań, co stanowiło, aż 47% wszystkich transakcji. W odniesieniu do nieruchomości lokalowych najwięcej takich transakcji przeprowadzono dla grupy od 4 000,01 do 5 000,00 zł/m², gdzie zawarto w sumie 139 takich transakcji. Ta grupa, była dość znacząca dla spółdzielczego prawa własnościowego, gdyż zawarto łącznie 462, czyli ponad 40% ogółu. Natomiast najmniej transakcji zawieranych było spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych charakteryzującymi się ceną jednostkową powyżej 6 000,00 zł/m². Odnotowano ich w sumie jedynie 47, czyli około 4% ogółu. W przypadku nieruchomości lokalowych najmniej transakcji (podobnie, jak w przypadku podziału ze względu na metraż) w grupie do 4 000 zł/m², bo tylko 22, co stanowiło 8% ogółu transakcji.

Dane dotyczące transakcji poddano również badaniu pod kątem średnich, minimalnych oraz maksymalnych cen mieszkań w zł/m² ze względu na piętro na jakim lokale się znajdowały. Szczegółowe dane prezentuje Tabela 5.

Dodatkowo, dla przejrzystości prezentacji wyników, kształtowanie się poszczególnych parametrów cenowych, a położenia na kondygnacji zaprezentowano na Wykresie 7.



Poznań Winogrody – Osiedle Kosmonautów; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Rzuwig

Tabela 5

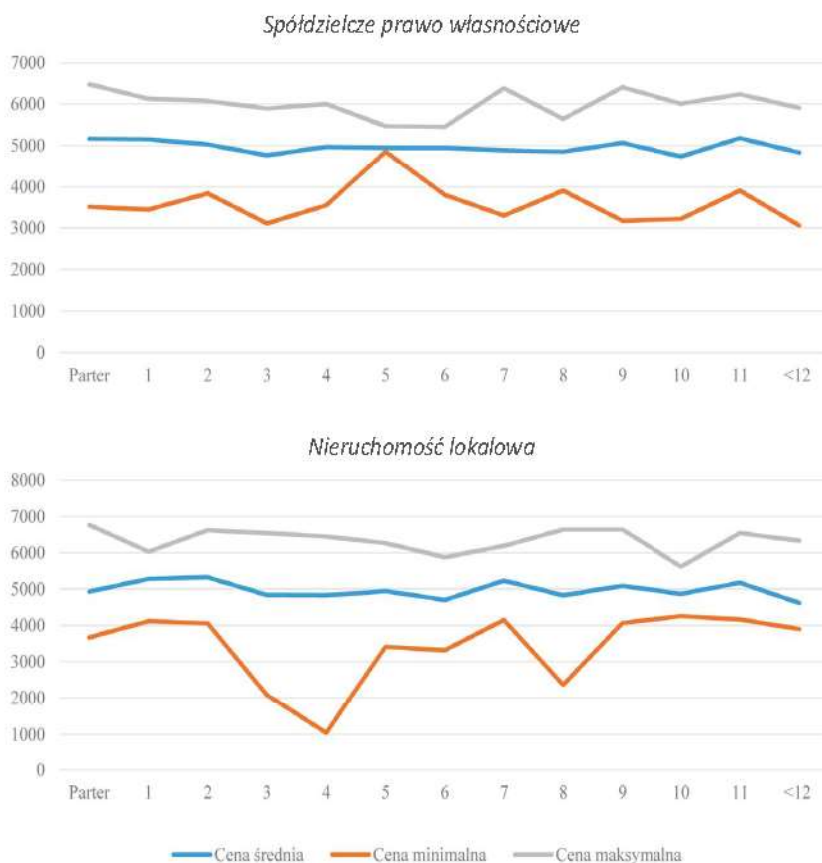
Zestawienie średnich, minimalnych i maksymalnych cen (w zł/m²) lokali mieszkalnych stanowiących spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i nieruchomości lokalowych oraz liczbę zawartych transakcji według położenia na poszczególnych piętrach

| Piętro | Cena średnia | | Cena minimalna | | Cena maksymalna | | Liczba transakcji | |
|--------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa |
| Parter | 5167,22 | 4926,08 | 3512,02 | 3667,66 | 6480,12 | 6766,92 | 98 | 14 |
| 1 | 5147,64 | 5278,25 | 3446,15 | 4113,21 | 6124,72 | 6025,37 | 147 | 20 |
| 2 | 5026,79 | 5318,99 | 3836,19 | 4059,83 | 6077,36 | 6624,02 | 143 | 27 |
| 3 | 4758,83 | 4832,29 | 3109,32 | 2075,47 | 5895,71 | 6535,43 | 147 | 38 |
| 4 | 4964,93 | 4829,33 | 3548,85 | 1046,25 | 6002,15 | 6444,65 | 174 | 38 |
| 5 | 4946,96 | 4945,78 | 4853,50 | 3412,07 | 5468,75 | 6259,26 | 45 | 14 |
| 6 | 4944,58 | 4701,42 | 3799,32 | 3315,95 | 5452,01 | 5874,42 | 85 | 13 |
| 7 | 4879,78 | 5232,04 | 3301,34 | 4146,98 | 6385,11 | 6188,68 | 40 | 18 |
| 8 | 4849,44 | 4831,78 | 3899,85 | 2362,20 | 5643,85 | 6640,42 | 49 | 15 |
| 9 | 5065,53 | 5086,21 | 3178,00 | 4062,50 | 6405,78 | 6640,42 | 45 | 12 |
| 10 | 4730,88 | 4866,19 | 3223,99 | 4255,87 | 6009,21 | 5619,66 | 36 | 13 |
| 11 | 5183,29 | 5172,89 | 3900,00 | 4166,67 | 6240,60 | 6535,43 | 123 | 11 |
| <12 | 4831,04 | 4614,33 | 3060,24 | 3894,74 | 5906,25 | 6329,59 | 28 | 53 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrody.

Wykres 7

Zestawienie średnich, minimalnych i maksymalnych cen (w zł/m²) lokali mieszkalnych stanowiących spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i nieruchomości lokalowych oraz liczbę zawartych transakcji według położenia na poszczególnych piętrach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

Podsumowaniem rozważań podjętych w ramach niniejszego artykułu, będzie zestawienie najważniejszych parametrów cenowych w podziale na poszczególne osiedla, co zostało zaprezentowane w Tabeli 6.

Z analizy (Tabela 6) wynika, że najwyższą jednostkową cenę średnią dla spółdzielczego prawa własnościowego, jak również dla nieruchomości lokalowej uzyskano na os. Kosmonautów i ukształtowały się one odpowiednio na następujących poziomach 5 233,60 zł/m² i 5 249,91 zł/m², natomiast najniższe ceny średnie wystąpiły w przypadku tej pierwszej kategorii na os. Zwycięstwa 4 371,00 zł/m², a w przypadku tej drugiej kategorii na osiedlu Wichrowe Wzgórze 4 634,26 zł/m². Maksymalna cena jednostkowa w analizowanym okresie wyniosła 6 766,92 zł/m² dla transakcji sprzedażowej i została osiągnięta na osiedlu Przyjaźni i dotyczyła nieruchomości lokalowej o powierzchni 26,6 m². Z kolei najniższą jednostkową cenę odnotowano na poziomie 1 406,25 zł/m² odnotowano na os. Pod Lipami i była ona niższa aż o 80% od najwyższej średniej ceny jednostkowej, która została osiągnięta na osiedlu Przyjaźni. Jak więc wspomniano we wcześniejszej części pracy, najlepiej usytuowane osiedle, tj. os. Kosmonautów osiągnęło najwyższy poziom średniej jednostkowej ceny za 1m², zarówno pod względem spółdzielczego prawa własnościowego do nieruchomości lokalowej, spośród wszystkich badanych osiedli wchodzących w skład Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady”.

Tabela 6

Zestawienie cen średnich, minimalnych i maksymalnych 1 m² dla lokali mieszkalnych na poszczególnych osiedlach wchodzących w skład zasobów Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” (w zł/m²)

| Wyszczególnienie | Os. Przyjaźni | | Os. Wichrowe Wzgórze | | Os. Zwycięstwa | | Os. Kosmonautów | | Os. Pod Lipami | |
|---------------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa | Spółdzielcze prawo własnościowe do lokali mieszkalnych | Nieruchomość lokalowa |
| Średnia cena 1m ² | 5 062,50 | 5 224,31 | 4 893,09 | 4 634,26 | 4 371,00 | 4 665,52 | 5 233,60 | 5 249,91 | 4 743,52 | 4 889,86 |
| Minimalna cena 1m ² | 3 842,32 | 2 362,20 | 3 060,24 | 2 777,78 | 3 779,67 | 1 406,25 | 3 339,18 | 3 316,58 | 3 035,46 | 1 827,68 |
| Maksymalna cena 1m ² | 5 853,00 | 6 766,92 | 6 113,21 | 6 179,78 | 5 625,00 | 6 624,02 | 6 448,20 | 6 640,42 | 5 925,20 | 6 214,10 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Winogrady.

3. Podsumowanie

Ceny spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu, jak i nieruchomości lokalowej są uzależnione od koniunktury panującej na lokalnym rynku nieruchomości czy lokalizacji obiektu transakcji. Analizując zmienność cen możemy określić ogólne tendencje, jakie panują na danym rynku nieruchomości.

Dzięki przeprowadzonym badaniom rozwiązano stawiany na początku pracy problem i osiągnięto założone cele określono, jak kształtują się ceny transakcji kupna/sprzedaży mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady”. Na podstawie dostępnych danych, wyliczono podstawowe dane statystyczne dotyczące transakcji w podziale na osiedla, określając ceny maksymalne, minimalne

oraz średnie, uwzględniając podział ze względu na wielkość lokali. W kontekście przeprowadzonych badań należy zwrócić uwagę również, że ceny w analizowanych kategoriach kształtują się na podobnym poziomie. Jest, to o tyle interesujące, że spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego w swojej specyfice, jest mocniejsze, aniżeli prawo do lokalu mieszkaniowego.

Bibliografia

1. Gawron H., 2006, *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wyd. AE w Poznaniu, Poznań.
2. Kucharska Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. PWN, Warszawa.
3. Trojanek R., 2013, *An attempt to identify the seasonality of housing prices in selected Polish cities in 1996–2012*, [w] *Real Estate Management and Valuation* January 2013.
4. Trojanek R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. AE w Poznaniu, Poznań.
5. Trojanek R., *An analysis of changes in dwelling prices in the biggest cities of Poland in 2008–2012 conducted with the application of the hedonic method*, *Actual Problems of Economics* 2012, vol. 2, no. 7.
6. www.stat.gov.pl

THE COMPARISON OF COOPERATIVE OWNERSHIP RIGHTS TO PREMISES TO OWNERSHIP RIGHTS TO PREMISES. THE CASE OF “WINOGRADY” HOUSING COOPERATIVE IN POZNAŃ

Summary

The main objective of housing co-operatives, is to meet the housing needs and other needs of its members. Housing needs are realized by providing the members of the cooperative dwellings, family houses or premises for other purposes. Other needs, are implemented by cooperatives, eg. By building a playground or social activities.

The problem faced in the work comes down to the question of how to shape the prices of purchase / sale of apartments located in the resources Housing “Winogrady” in Poznan in relation to the co-operative ownership and residential property. Range spatial work involves the area of the estates belonging to S.M. “Winogrady” located in the north of Poznan. The time span the years 2011–2013.

Key words

co-operative law, real estate coffee shops, the transaction prices of real estate