

ISSN 1731-1829

Cena 70,00 zł

PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 1-2/2017 (47-48)

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

ANALIZA PORÓWNAWCZA INDEKSÓW CEN NIERUCHOMOŚCI PUBLIKOWANYCH W POLSCE

NABYWCY MIESZKAŃ W POZNANIU W ŚWIEŁE BADAŃ LOKALNEGO
PIERWOTNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

NAJEM NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W RUMUNII I CZECHACH

ZASTOSOWANIE MODELI REGRESYJNYCH DO OKREŚLENIA ATRYBUTÓW
WPLYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
PRZEZNACZONYCH NA CELE BUDOWLANE

WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH

SYTUACJA DEMOGRAFICZNA W POLSCE
A LOKALNA POLITYKA MIESZKANIOWA

UWARUNKOWANIA LOKALNE ROZWOJU ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ W STREFIE PODMIEJSKIEJ

TEORETYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA AUTOMATYCZNYCH MODELI WYCENY

PRZEGLĄD METOD WARTOŚCIOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH BEZ DRZEWOSTANU



Wydawca

Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310
tel./fax (61) 820-89-51
www.rzecznicy-wielkopolska.pl
srmww@neostrada.pl biuro@rzecznicy-wielkopolska.pl



ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

500

Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310 tel./fax (61) 820-89-51

Redakcja:

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*),
dr Łukasz Nawrot (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),
dr Radosław Trojanek (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),
dr Sławomir Palicki (*Sekretarz Redakcji*),
dr Krzysztof Szwarc (*Redaktor Statystyczny*),
Wojciech Gryglaszewski, dr Izabela Rącka, dr Katarzyna Suszyńska (*Współpraca Redakcyjna*).

Rada Naukowa:

prof. dr hab. Maria Trojanek (*Przewodnicząca*) (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
prof. dr hab. Andrzej Skarżyński (*Politechnika Poznańska*),
dr Andrei Adamuscin (*Slovak University of Technology in Bratislava*),
dr Marlena Bednarska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Barbara Hermann (*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza*),
dr Ivo Kostov (*University of Economics – Varna*),
dr Łukasz Nawrot (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Sławomir Palicki (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Łukasz Strączkowski (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Katarzyna Suszyńska (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Justyna Tanaś (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),
dr Radosław Trojanek (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*).

Autorzy:

Diana Bartyga, Dr Noraliza Basrah, dr inż. Mirosław Belej, prof. UEP dr hab. Waldemar W. Budner,
dr Krzysztof Celka, Marcin Czarnecki, Marta Figurska, Krzysztof Gargula, prof. Svetlana Gercheva,
dr Sebastian Gnat, dr Barbara Hermann, Mateusz Iwiński, Anna Jancz, dr Dariusz Kayzer,
dr inż. Olgierd Kempa, prof. US dr hab. Sebastian Kokot, Maciej Krotoski, Łukasz Kułaga,
dr Alina Kulczyk-Dynowska, dr hab. Piotr Lis, dr inż. Łukasz Mach, Muhamad Saiful Alizan Nordin,
Barbara Świdurska, Martyna Piechota, Kamila Piernik-Wierzbowska, dr Izabela Rącka,
Sr Dr Norbaya Ab Rahim, Konrad Sarzyński, dr Łukasz Strączkowski, dr Katarzyna Suszyńska,
Aleksander Wosicki, Haspaleta Mohd Yusof, dr hab. inż. Adam Zydrón, dr Alina Żróbek-Różańska.

Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW

Liczba punktów w wykazie czasopism naukowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego – 6 pkt.

Zastrzeżenia

Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione.
Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

Grafika na okładce

ol'sen

Druk

ALS-STUDIO

Sebastian Kokot

ANALIZA PORÓWNAWCZA INDEKSÓW CEN NIERUCHOMOŚCI PUBLIKOWANYCH W POLSCE	5
COMPARATIVE ANALYSIS OF REAL ESTATE PRICES INDICES PUBLISHED IN POLAND	

Łukasz Strączkowski, Krzysztof Celka

NABYWCY MIESZKAŃ W POZNANIU W ŚWIETLE BADAŃ LOKALNEGO PIERWOTNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH	17
HOMEBUYERS IN POZNAŃ: EVIDENCE FROM THE PRIMARY HOUSING MARKET	

Waldemar W. Budner, Diana Bartyga

NAJEM NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W RUMUNII I CZECHACH. ANALIZA PORÓWNAWCZA	22
COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN ROMANIA AND CZECH REPUBLIC. COMPARATIVE ANALYSES	

Adam Zydróż, Dariusz Kayzer, Mateusz Iwiński

ZASTOSOWANIE MODELI REGRESYJNYCH DO OKREŚLENIA ATRYBUTÓW WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH NA CELE BUDOWLANE NA PRZYKŁADZIE GMINY TARNOWO PODGÓRNE	29
APPLICATION OF REGRESSION MODELS TO DETERMINE ATTRIBUTES INFLUENCING THE VALUE OF AGRICULTURAL LANDED PROPERTY BASED ON THE TARNOWO PODGORNE COMMUNE	

Piotr Lis

WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH. INTERPRETACJE I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ	37
VALUATION OF ROAD-RELATED PROPERTY. INTERPRETATIONS AND SUGGESTED SOLUTIONS	

Anna Jancz

SYTUACJA DEMOGRAFICZNA W POLSCE A LOKALNA POLITYKA MIESZKANIOWA	46
DEMOGRAPHIC SITUATION IN POLAND IN THE FACE OF LOCAL HOUSING POLICY	

Marta Figurska, Mirosław Betej

TEORETYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA AUTOMATYCZNYCH MODELI WYCENY	56
THEORETICAL ASPECTS OF USING AUTOMATED VALUATION MODELS	

Svetlana Gercheva

HOUSING IN THE TAX ASYMMETRY PUZZLE IN BULGARIA	64
ASYMETRIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM W BUŁGARII	

Alina Żróbek-Różańska

UWARUNKOWANIA LOKALNE ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STREFIE PODMIEJSKIEJ – STUDIUM WYBRANYCH GMIN	73
LOCAL CONDITIONINGS OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN SUBURBAN AREA – CASE STUDY OF SELECTED MUNICIPALITIES	

Sebastian Gnat

BADANIE WYSTĘPOWANIA KONWERCENCJI CENOWEJ NA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W SZCZECINIE W LATACH 2006–2016 Z UWZGLĘDNIENIEM FAZ CYKLU KONIUNKTURALNEGO	83
PRICE CONVERGENCE OF RESIDENTIAL PROPERTY MARKET IN SZCZECIN IN 2006–2016 IN MARKET PHASES CONTEXT	

Adam Zydróż, Mateusz Iwiński

PRZEGLĄD METOD WARTOŚCIOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH BEZ DRZEWOSTANU W UJĘCIU HISTORYCZNYM I WSPÓŁCZESNYM	93
REVIEW OF METHODS OF VALUATION OF FOREST LAND WITHOUT STAND IN HISTORICAL AND CONTEMPORARY TERMS	

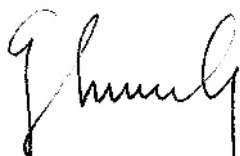


Szanowni Czytelnicy,
oddajemy do Waszych rąk kolejny numer naszego czasopisma. Jest to pierwszy numer łączony, w realizowanej od zeszłego roku nowej formule wydawniczej. Na jego stronach czeka na Państwa ponad 20 artykułów, z czego część stanowi pełne formy wystąpień przygotowanych na kolejną edycję konferencji naukowej „Nieruchomość w Przestrzeni”, organizowanej w tym roku przez nasze Stowarzyszenie, wspólnie z Uniwersytetem Ekonomicznym w Poznaniu i Państwową Wyższą Szkołą Zawodową w Kaliszu.

Jest to również ostatni numer, który ukazuje się pod moją redakcją. Po ponad 10 latach przygody z naszym Biuletynem uznałem, że czas najwyższy na zmianę i oddanie sterów w nowe ręce. Przekazuję czasopismo, jak sądzę, w dobrej „kondycji” i ufam, że naszej stowarzyszeniowej inicjatywie będzie towarzyszyć rozwój oraz stale poszerzający się krąg wiernych czytelników. Dziękuję Państwu za te wszystkie lata, dziękuję Zespołowi Redakcyjnemu za wspólną pracę, Radzie Naukowej za merytoryczne wsparcie

i gronu stałych współpracowników, na których życzliwość i zaangażowanie zawsze mogłem liczyć. Życzę nowemu redaktorowi naczelnemu sukcesów i satysfakcji z wykonywanej społecznie pracy, niech nasze czasopismo jeszcze lepiej służy środowisku rzeczoznawców majątkowych i będzie źródłem inspiracji w rozwiązywaniu licznych, jak doskonale wiemy, problemów zawodowych.

Z poważaniem



Grzegorz Szczurek

Redaktor Naczelny, 2005–2017

Izabela Rącka

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM W KALISKIM ŚRÓDMIEŚCIU W LATACH 2012–2016	101
CHANGES OF PRICES IN THE DOWNTOWN HOUSING MARKET IN KALISZ IN THE YEARS 2012–2016	

Barbara Hermann, Barbara Świdurska

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI ZURBANIZOWANYCH W POWIECIE OBORNICKIM W KONTEKŚCIE PRZEMIAN FUNKCJONALNO–PRZESTRZENNYCH	107
AN ANALYSIS OF TRANSACTION PRICES OF URBANIZED PROPERTIES IN OBORNIKI COUNTY IN THE CONTEXT OF FUNCTIONAL–SPATIAL TRANSFORMATIONS	

Muhamad Saiful Alizan Nordin, Norbaya Ab Rahim, Noraliza Basrah, Haspalela Mohd Yusof

FACTORS THAT LEAD TO THE HOUSING BUBBLE: A SURVEY	117
CZYNNIKI PROWADZĄCE DO BAŃKI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. BADANIE ANKIETOWE	

Katarzyna Suszyńska

SPOŁECZNE AGENCJE NAJMU JAKO INNOWACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM	125
SOCIAL LETTING AGENCY – AN INNOVATIVE TOOL IN THE FIELD OF HOUSING	

Maciej Krotoski, Kamila Piernik–Wierzbowska, Łukasz Kułaga

EKSMISJA OD A DO Z. CZĘŚĆ PIERWSZA	130
EVICTION FROM A TO Z. PART ONE	

Łukasz Mach

NAJEM JEDNEGO DNIA JAKO PRZYKŁAD KRÓTKOOKRESOWEGO PRYWATNEGO RYNKU NAJMU MIESZKAŃ	135
ONE DAY RENTAL AS AN EXAMPLE OF SHORT–TERM PRIVATE RENTAL HOUSING MARKET	

Alina Kulczyk–Dynowska, Olgierd Kempa, Martyna Piechota

WYBRANE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIAST: LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI ORAZ OSTRÓW WIELKOPOLSKI	144
SELECTED REAL ESTATE MARKET FEATURES IN LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI AND OSTRÓW WIELKOPOLSKI	

Marcin Czarniecki

OPŁATA PLANISTYCZNA I ADIACENCKA – ISTOTA, PODOBIENSTWA I RÓŻNICE	148
ZONING FEE AND BETTERMENT LEVY – THE ESSENCE, SIMILARITY AND DIFERENCES	

Krzysztof Gargula

SPOŁECZNO–EKONOMICZNE DETERMINANTY PRZESTRZENNEGO ZRÓŻNICOWANIA CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA WYBRANYM RYNKU MIEJSKIM	155
SOCIO–ECONOMIC DETERMINANTS OF THE SPATIAL DIFFERENTIATION OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN THE SELECTED URBAN MARKET	

Aleksander Wosicki

LIKWIDACJA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY – PLANOWANE ZMIANY	161
ABOLISHING THE DECISION CONCERNING LAND DEVELOPMENT CONDITIONS – PLANNED CHANGES	

Konrad Sarzyński

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE MAŁOPOLSKICH MIAST W LATACH 2005–2015	166
HOUSING CONSTRUCTION IN CITIES WITH POWIAT STATUS AND THEIR SURROUNDINGS IN MAŁOPOLSKIE VOIVODESHIP IN 2005–2015	

ANALIZA PORÓWNAWCZA INDEKSÓW CEN NIERUCHOMOŚCI PUBLIKOWANYCH W POLSCE



dr hab. Sebastian Kokot, prof. US

Uniwersytet Szczeciński
Wydział Nauk Ekonomicznych
i Zarządzania

Streszczenie

Wyznaczanie i podawanie do publicznej wiadomości indeksów cen nieruchomości jest dużą wartością nie tylko samą w sobie, lecz także niezwykle przydatną „dozą wiedzy” o rynku nieruchomości dla wielu instytucji i profesjonalistów reprezentujących różne dziedziny życia gospodarczego. Indeksy takie mogą nadto okazać się użyteczne nawet dla przysłowiowego Kowalskiego. Indeksy cen nieruchomości dla całej Unii Europejskiej i poszczególnych jej krajów członkowskich publikuje Eurostat. W Polsce obowiązek publikacji indeksów cen nieruchomości został nałożony już w 1998 roku na Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. GUS dopiero od drugiego kwartału 2015r. rozpoczął publikację tzw. „wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa”. Niezależnie od tego od czwartego kwartału 2006r. Narodowy Bank Polski publikuje tzw. indeks hedoniczny ceny metra kwadratowego mieszkań wyznaczany dla 16 miast i różnie skonfigurowanych ich grup. W artykule została przeprowadzona analiza porównawcza tych dwóch rodzajów indeksów.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, ceny nieruchomości, indeksy

1. Wprowadzenie

Minęło kilkanaście lat funkcjonowania gospodarki rynkowej w Polsce zanim uczestnicy naszego rynku nieruchomości uzmysłowili sobie potrzebę wyznaczania indeksów cen nieruchomości (zwanych także wskaźnikami cen), a analitycy nauczyli się je wyznaczać. Niezależnie od przydatności indeksów cen nieruchomości bezpośrednio w szeroko rozumianej praktyce gospodarczej, obowiązek stosowania takich indeksów przewidziano w określonych sytuacjach także w przepisach prawnych. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wskaźniki takie mają być stosowane m.in. przy obliczaniu:

- zwrotu bonifikaty udzielonej w cenie nieruchomości, jeżeli nabywca, sprzedał nieruchomość przed upływem czasu ustalonego w ustawie (art. 68 ust. 2 i 2b);

- wypłaty odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości (art. 132 ust. 3);
- zwrotu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jeżeli następuje zwrot tej nieruchomości (art. 140 ust. 2);
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanego pojedynczym podziałem i budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 148 ust. 3);
- przeszacowywaniu wartości katastralnej (art. 163 ust. 2);
- zwrotu sumy opłat rocznych pobranych od użytkownika wieczystego w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem (art. 33 ust 3a).



W tejże ustawie, która weszła w życie z początkiem 1998 roku, obowiązek ogłaszania „wskaźników zmian cen nieruchomości” (później doprecyzowany jako „wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości z podziałem na województwa”) został nałożony na Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Publikację takich wskaźników dla jednego rodzaju nieruchomości, jakim są lokale mieszkalne rozpoczęto dopiero od II kwartału 2015r., a więc po blisko 18 latach od zaistnienia przepisów to nakazujących. Jednocześnie od 2010 roku informacje o sytuacji na rynku nieruchomości są publikowane kwartalnie w formie raportów przez Narodowy Bank Polski. Publikacjom tym towarzyszy udostępnienie tzw. bazy cen nieruchomości mieszkaniowych obejmującej średnie ceny jednostkowe w wybranych miastach i grupach miast oraz wyznaczone na ich podstawie indeksy ceny metra

kwadratowego mieszkań. Baza ta została uzupełniona o dane od 2006 roku. W tym miejscu należy wskazać, że wyznaczanie indeksów cen nieruchomości wiąże się z wieloma problemami zarówno natury merytorycznej jak i techniczno-organizacyjnej. Problemy merytoryczne wiążą się ze specyfiką rynku nieruchomości jak i samych nieruchomości czyli przedmiotów obrotu na tym rynku [m.in.: Wycena nieruchomości 2006]. W efekcie konstruowanie indeksów cen nieruchomości przy użyciu metod stosowanych do wyznaczania indeksów cen innych dóbr, w szczególności dóbr homogenicznych jest niemożliwe [Wood 2005], bo już sama obserwacja cen jest dokonywana w sposób niestandardowy [Kokot 2015b]. Na rynku nieruchomości mamy do czynienia z relatywnie małą liczbą transakcji, z których każda dotyczy innej, zwykle znacząco różniącej się od pozostałych nieruchomości i w konsekwencji transakcje zawarte w każdym kolejnym okresie dotyczą grupy nieruchomości o innej strukturze jakościowej. Problem ten jest przez badaczy postrzegany jako problemem o charakterze podstawowym w konstruowaniu indeksów cen [Guo, Zheng, Geltner, Liu 2014]. Natomiast problemy techniczno-organizacyjne wynikają z utrudnionego dostępu do rzetelnych i wiarygodnych, zbiorów danych o transakcjach nieruchomościami. Pozyskanie ich wiąże się zwykle ze żmudnym, czasochłonnym czytaniem aktów notarialnych i wynotowywaniem z nich kluczowych dla transakcji informacji. Zwrócić przy tym należy uwagę, że jakość tych danych zwykle też pozostawia wiele do życzenia [Konowalczuk 2014; Kokot 2015a].



2. Przegląd literatury – metody wyznaczania indeksów cen nieruchomości

Metody wyznaczania indeksów cen nieruchomości można podzielić na trzy główne grupy. Źródłem danych do obliczania tych indeksów powinny być pochodzące z rynku ceny transakcyjne. Zdarza się też, że indeksy bywają wyznaczane na podstawie cen ofertowych, [np. Kokot 2014; Trojanek 2009; Trojanek 2010]. Pierwsza grupa metod najogólniej polega na obliczeniu wartości mającej odpowiadać odpowiednio zdefiniowanej przeciętnej cenie z cen odnotowanych w danym okresie na rynku i odniesieniu jej do analogicznej przeciętnej z okresu poprzedniego. W podstawowej wersji tej metody nie zwraca się przy tym uwagi na aspekty związane z jednorodnością próby, a w odmianach bardziej zaawansowanych wyznacza się wskaźniki dla bardziej jednorodnych grup nieruchomości. Poprzez to próby są co prawda bardziej jednorodne, ale niestety mniej liczne. Innym sposobem modyfikacji tej metody jest bazowanie na wygładzonych z pomocą odpowiednich procedur statystycznych szeregach czasowych przeciętnych cen [np. Kokot 2016; Kokot 2017]. Głównymi zaletami tej metody są prostota obliczeń oraz brak konieczności pozyskiwania szczegółowych danych o cechach poszczególnych nieruchomości, którymi miał miejsce obrót. Do wad zaliczyć należy przede wszystkim zróżnicowanie pod względem struktury jakościowej próby, z których są wyznaczane średnie w poszczególnych okresach. Drugą grupą metod są tzw. metody „powtórnej sprzedaży”, polegające w uproszczeniu na obliczeniu indeksów dla poszczególnych, podlegających obrotowi w badanym okresie co najmniej dwukrotnie, nieruchomości i uśrednieniu wyników dla danego rynku. Tu z kolei jako wady wymienia się zmiany jakie dokonywane są na nieruchomości w okresie pomiędzy poszczególnymi transakcjami, które wpływają na uzyskiwane ceny. Dodatkowo efekt ten jest potęgowany przez fakt, że część transakcji jest dokonywana z zamiarem nabywcy ulepszenia nieruchomości i jej odsprzedaży z zyskiem. Trzecia grupa metod to metody wykorzystujące modele ekonometryczne, w których zmienną obja-



śnianą jest cena, a zmiennymi objaśniającymi charakterystyki nieruchomości zwane modelami hedonicznymi [Tomczyk, Wiślicki 2010]. Modele te służą okresowej wycenie nieruchomości i są wykorzystywane do badania zmian cen na rynkach dóbr heterogenicznych, gdyż umożliwiają uwzględnienie zmian jakości tych dóbr [Wiślicki 2010]. Ich zaletą jest możliwość uwzględniania wpływu określonych cech nieruchomości na ich wartości. Natomiast wadą – konieczność gromadzenia i stałej aktualizacji wielu danych niezbędnych do budowy modelu i wyceny nieruchomości [Nicholas, Scherbina 2013]. Mimo to, nawet takie indeksy nie są w stanie uwzględnić wszystkich cech nieruchomości wpływających na ich ceny [Hill 2011]. Warto przy tym też wiedzieć że z natury rzeczy trudno jest zbudować dobre, a w szczególności bardzo dobre modele wartości nieruchomości. Uzyskiwane współczynniki R^2 takich modeli rzadko osiągają poziom 0,8, a często są znacznie niższe, [Cegielski 2013]. Wymienione metody bywają stosowane w różnych odmianach różniących się szczegółowymi założeniami i procedurami. Spotyka się też ich kompilacje [Trojanek 2008].

Badania polegające na porównywaniu wartości indeksów cen nieruchomości uzyskanych różnymi metodami, także na lokalnych rynkach w Polsce, bywały już przedmiotem publikacji. Wynika z nich m.in., że w latach 1997–2008 w Poznaniu indeksy wyznaczone na podstawie średnich arytmetycznych cen ofertowych nieco gorzej w porównaniu do indeksów wyznaczonych na podstawie średnich ważonych odzwierciedlały zmiany cen na rynku [Trojanek 2009]. Natomiast porównanie indeksów wyznaczonych na podstawie średniej arytmetycznej lub mediany do indeksów hedonicznych mogą prowadzić do rozbieżnych wyników [Trojanek 2010].

3. Metoda badawcza

Wdalszej części pracy przedstawiono wyniki analizy porównawczej dwóch rodzajów indeksów cen nieruchomości:

1. wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa ogłaszanych w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
2. indeksów hedonicznych zmian cen mieszkań w miastach wojewódzkich.

Jak wskazano we wprowadzeniu są to jak dotąd jedyne dwa oficjalnie publikowane przez instytucje państwowe indeksy cen nieruchomości w Polsce. Do dnia opracowywania niniejszego tekstu GUS opublikował 6 obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa. Wskaźniki te są wyznaczane kwartalnie, a więc do tej pory obejmują okres półtoraroczny. Wydaje się, że to dobry moment na pierwsze analizy, podsumowania i wnioski. Za zasadnością porównania tych indeksów przemawia, że obydwa odnoszą się do tego samego sektora rynku nieruchomości – lokali mieszkalnych. Trzeba jednak mieć przy tym świadomość, że indeksy GUS-owskie są wyznaczane na podstawie transakcji z obszarów całych poszczególnych województw, a indeksy NBP tylko dla obszarów miast wojewódzkich. Co prawda, daje to podstawy do tego, by nie oczekiwać nawet w przybliżeniu tożsamy wartości porównywanych indeksów, ale z kolei za mało prawdopodobne należy uznać sytuacje, w których wartości tych indeksów powinny kształtować się na poziomach bardzo różnych. Wszak w praktyce istotna część, a z dużym prawdopodobieństwem można zaryzykować stwierdzenie, że większość obrotu mieszkaniami w województwach to transakcje dokonane w jego stolicy, a część rynku spoza miasta wojewódzkiego to transakcje w bliskiej odległości od niego, stanowiące przejaw suburbanizacji [Kokot, Kiepas–Kokot 2011; Gnat, Bas 2013]. Poza tym obydwa rynki – w mieście wojewódzkim i na obszarze województwa, pozostają pod wpływem tych samych czynników makroekonomicznych i podobnych czynników regionalnych. Różnią się natomiast czynnikami lokalnymi. Warto też zwrócić uwagę, że zgodnie ze wszelkimi regu-

łami, indeksy wyznaczone „dla województwa” mogą być stosowane „dla miasta wojewódzkiego”. Wątpliwości może budzić co najwyżej sytuacja odwrotna, a więc stosowanie indeksów „dla miasta wojewódzkiego” do rynków lokalnych na obszarze województwa.

Metodę wyznaczania wskaźników cen przez GUS zaliczyć należy do pierwszej grupy metod omówionych w części stanowiącej przegląd literatury. Wskaźniki te odzwierciedlają zmiany cen zachodzące na rynku lokali mieszkalnych. Opracowywane są na podstawie danych dotyczących mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych nabywanych przez gospodarstwa domowe. Obliczane są przy zastosowaniu metody stratyfikacji, która polega na pogrupowaniu transakcji w możliwie homogeniczne warstwy. Przy wyznaczaniu warstw wykorzystuje się kryteria rodzaju rynku (pierwotny/wtórny), lokalizacji i wielkości lokalu mieszkalnego. Dla każdej z wyodrębnionych warstw oblicza się elementarny wskaźnik cen jako iloraz średniej ceny okresu bieżącego do średniej ceny okresu odniesienia. Wskaźniki dla wyższych szczebli agregacji obliczane są według formuły Laspeyres’a przy zastosowaniu systemu wag z roku poprzedzającego rok badany. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych są Rejestry Cen i Wartości Nieruchomości prowadzone przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych. Przy opracowywaniu metody obliczania wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę wymagania określone Rozporządzeniem Komisji (UE) nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013r. ustanawiającym szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela oraz zalecenia zawarte w podręcznikach „Technical Manual on Owner–Occupied Housing” oraz „Handbook on Residential Property Prices Indices”. W badaniach zostały wykorzystane wskaźniki opublikowane w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych: w drugim kwartale 2015r. – obwieszczenie z dnia 14 października 2015r., w trzecim kwartale 2015r. – obwieszczenie z dnia 11 stycznia 2016r.,

w czwartym kwartale 2015r. – obwieszczenie z dnia 11 kwietnia 2016r., w pierwszym kwartale 2016r. – obwieszczenie z dnia 11 lipca 2016r., w drugim kwartale 2016r. – obwieszczenie z dnia 11 października 2016r., w trzecim kwartale 2016r. – obwieszczenie z dnia 10 stycznia 2017r.

Metoda wyznaczania wskaźników cen przez NBP pochodzi z kolei z trzeciej grupy metod omówionych w części stanowiącej przegląd literatury. Baza cen nieruchomości mieszkaniowych, na podstawie której Narodowy Bank Polski wyznacza indeksy powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP. Indeksy hedoniczne cen mieszkań odzwierciedlają „czystą” zmianę cen, tj. oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych). Indeks hedoniczny uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów, czym odróżnia się od prostego wskaźnika dynamiki tj. opartego na średniej czy medianie cen. NBP nie podaje szczegółowo jaką konkretną metodę zastosowano do wyznaczania tych indeksów, odwołując się do publikacji, w której są opisane różne szczegółowe metody stosowania funkcji hedonicznych do wyznaczania indeksów [Widłak 2010].

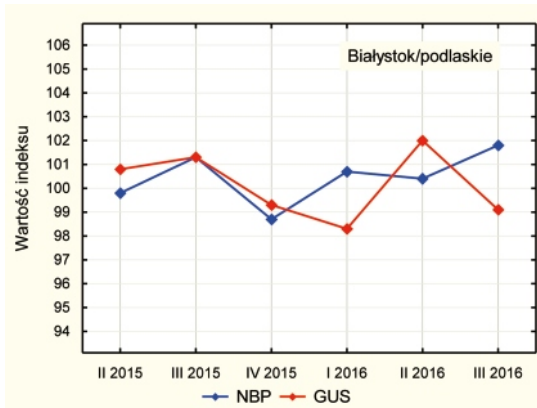
4. Wyniki badań

Poniżej na Wykresach 1–16 przedstawiono graficznie kształtowanie się wartości indeksów łańcuchowych, skonstruowanych według zasady, że wartość indeksu z kwartału poprzedniego = 100, w okresie od II kwartału 2015r. do III kwartału 2016r. Okres badawczy jest konsekwencją okresu dla którego zostały opublikowane obydwa z porównywanych indeksów.

Jak widać, dla różnych miast/województw rozpatrywane indeksy wykazują zróżnicowany stopień podobieństwa, a w niektórych przypadkach raczej „niepodobieństwa” do siebie. Spotykamy przypadki, w których indeksy hedoniczne dla miast wojewódzkich mają w przeważającej liczbie okresów podobny przebieg jak indeksy GUS dla województw. Wymienić tu należy: Białystok/podlaskie, Bydgoszcz/kujawsko-pomorskie, Trójmiasto/pomorskie,

Wykres 1

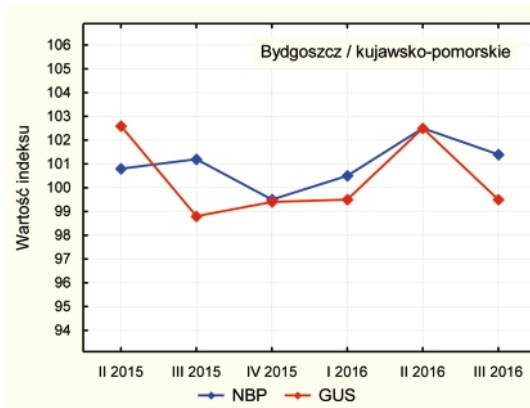
Indeksy łańcuchowe NBP dla Białegostoku i GUS dla woj. podlaskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 2

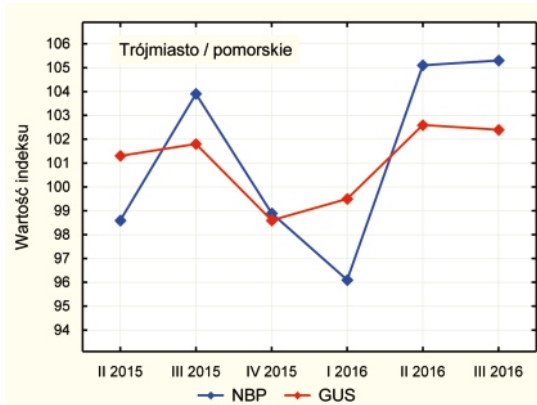
Indeksy łańcuchowe NBP dla Bydgoszczy i GUS dla woj. kujawsko-pomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 3

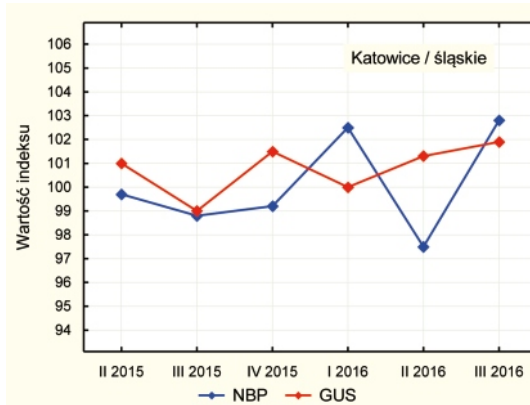
Indeksy łańcuchowe NBP dla Trójmiasta i GUS dla woj. pomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 4

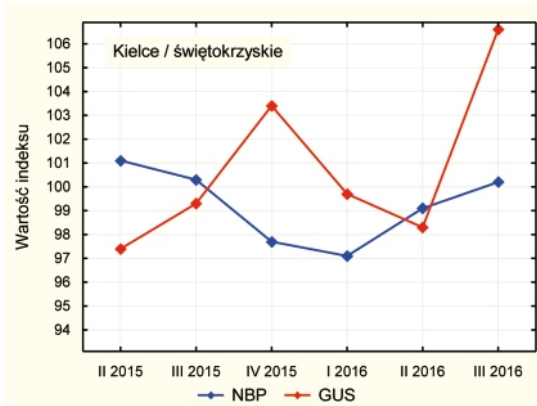
Indeksy łańcuchowe NBP dla Katowic i GUS dla woj. śląskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 5

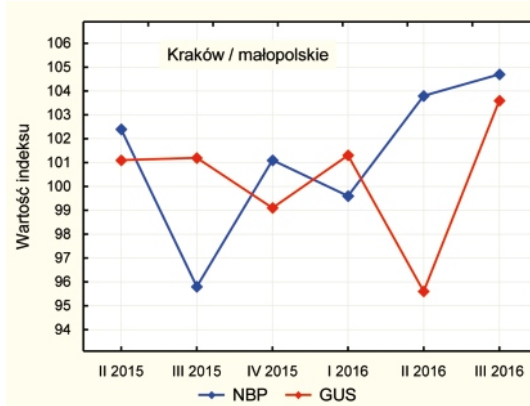
Indeksy łańcuchowe NBP dla Kielc i GUS dla woj. świętokrzyskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 6

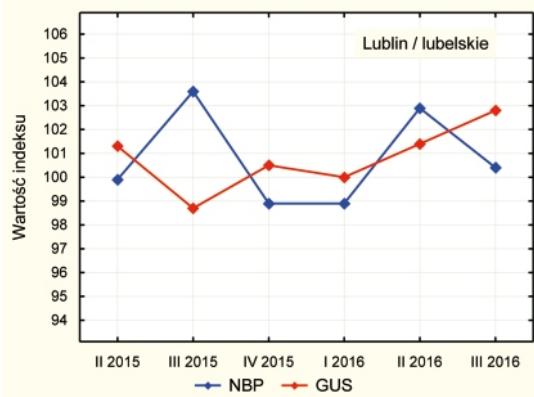
Indeksy łańcuchowe NBP dla Krakowa i GUS dla woj. małopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 7

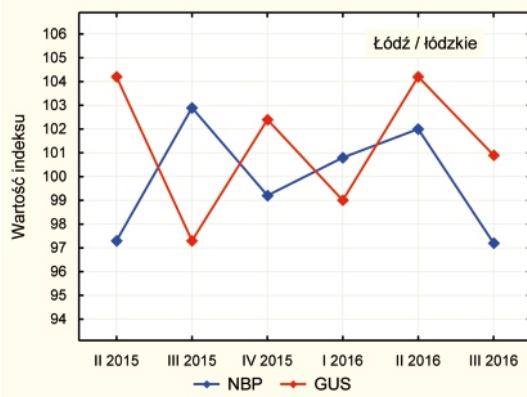
Indeksy łańcuchowe NBP dla Lublina i GUS dla woj. lubelskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 8

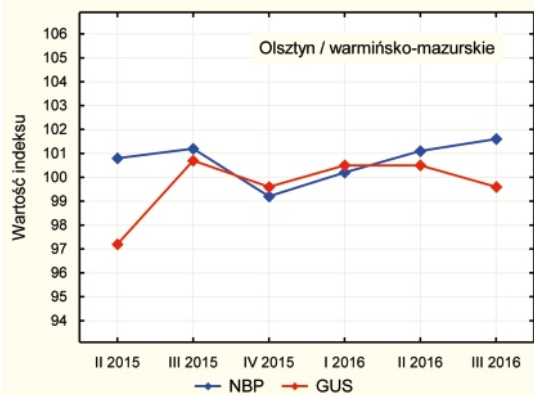
Indeksy łańcuchowe NBP dla Łodzi i GUS dla woj. łódzkiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 9

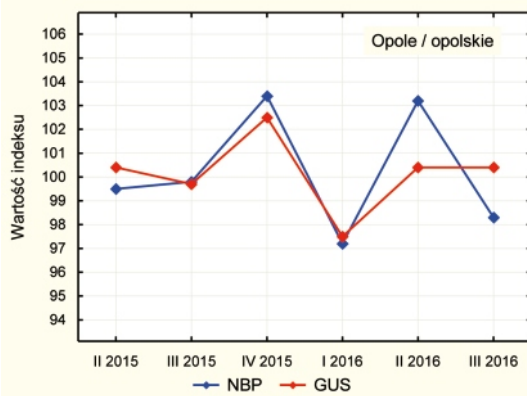
Indeksy łańcuchowe NBP dla Olsztyna i GUS dla woj. warmińsko-mazurskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 10

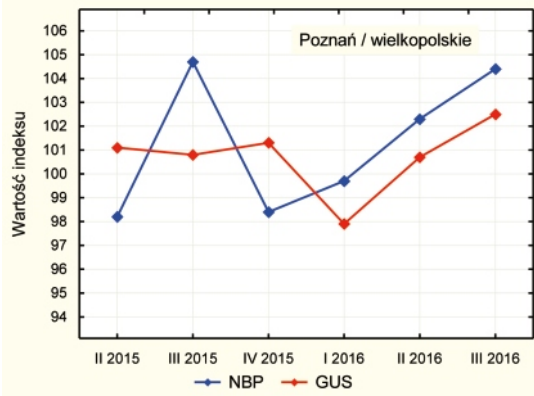
Indeksy łańcuchowe NBP dla Opola i GUS dla woj. opolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 11

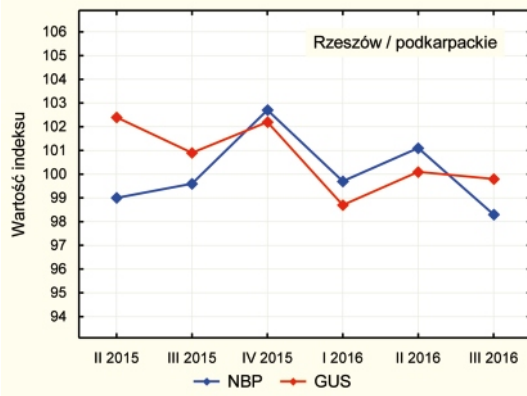
Indeksy łańcuchowe NBP dla Poznania i GUS dla woj. wielkopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 12

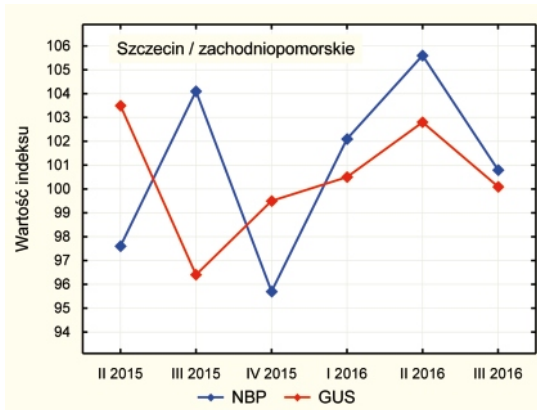
Indeksy łańcuchowe NBP dla Rzeszowa i GUS dla woj. podkarpackiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 13

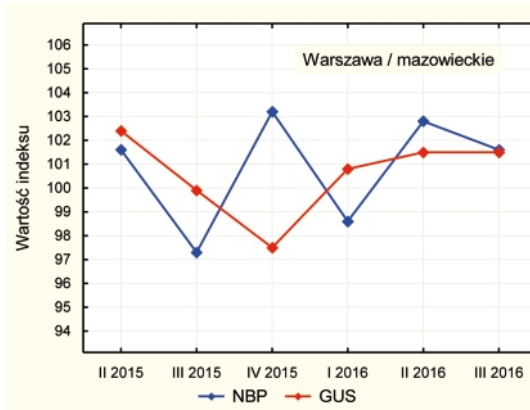
Indeksy łańcuchowe NBP dla Szczecina i GUS dla woj. zachodniopomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 14

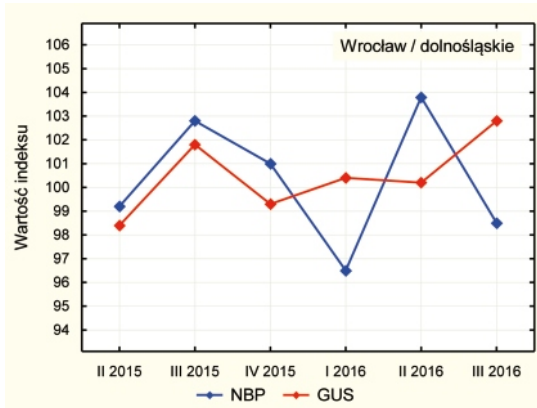
Indeksy łańcuchowe NBP dla Warszawy i GUS dla woj. mazowieckiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 15

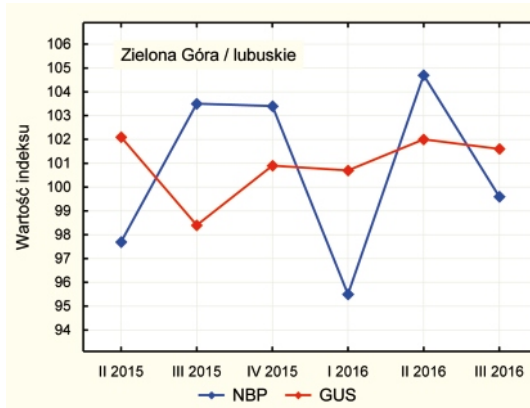
Indeksy łańcuchowe NBP dla Wrocławia i GUS dla woj. dolnośląskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 16

Indeksy łańcuchowe NBP dla Zielonej Góry i GUS dla woj. lubuskiego

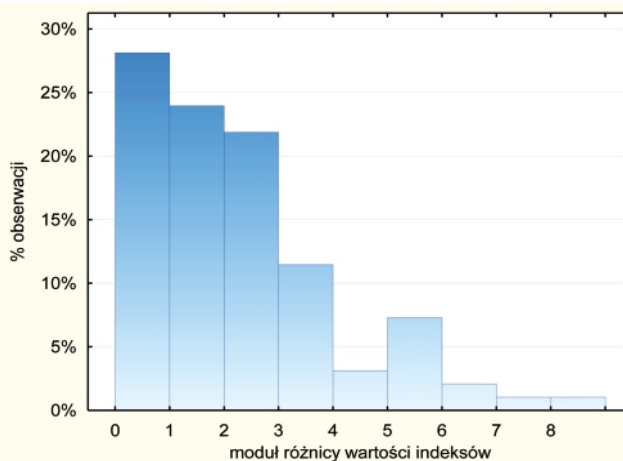


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Olsztyn/warmińsko–mazurskie, Opole/opolskie, Rzeszów/podkarpackie. Są też sytuacje, w których wartości indeksów są podobne tylko dla niektórych okresów, zgoła odmiennie kształtując się w innych okresach jak: Katowice/śląskie, Poznań/wielkopolskie, Szczecin/zachodniopomorskie, Warszawa/mazowieckie czy Wrocław/dolnośląskie. Ale są też nieregularne przypadki, kiedy to indeksy zachowują się tak jakby dotyczyły zjawisk nic nie mających ze sobą wspólnego: Kielce/świętokrzyskie, Kraków/małopolskie, Łódź/łódzkie, Zielona Góra/lubuskie. Dla lepszego zobrazowania skali rozbieżności wartości indeksów, zbudowano histogram modułów różnic pomiędzy wartościami analizowanych rodzajów indeksów w danych okresach (Wykres 17). Zdecydowano się

Wykres 17

Histogram modułów różnic między indeksami NBP i GUS



Źródło: opracowanie własne.

na wyznaczenie modułów, gdyż na tym etapie badań, jakim jest porównanie zbieżności dwóch rodzajów indeksów, wydaje się ważniejsze wskazanie „o ile” indeksy się różnią, niż w jakim kierunku się od siebie odchylają.

Z histogramu należy wywnioskować, że tylko dla nieco mniej niż 30% obserwacji różnice pomiędzy wartościami indeksów łańcuchowych NBP i GUS wynoszą mniej niż 1 punktu procentowego. Dla ok. 50% przypadków są one większe niż 2 punkty procentowe. Wydaje się to dużo zważywszy, że są to indeksy kwartalne. Nie da się też nie zauważyć, że jest relatywnie niemała grupa obserwacji, bo ponad 10%, w których różnice te są większe niż 5 punktów procentowych, co już wydaje

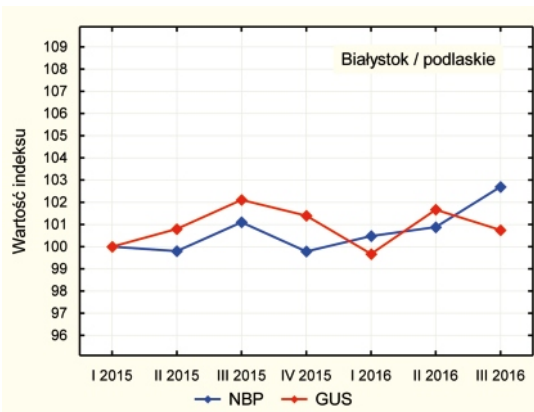
się liczbą bardzo dużą, zważywszy tak na fakt, że są to indeksy łańcuchowe kwartalne jak i na to, że dotyczą zjawisk, co do których jak wyżej wskazano zjawisk, co do których znaczące rozbieżności nie powinny występować. Nie będzie więc chyba na wyrost stwierdzenie, że prawdopodobnie przynajmniej jeden z rozpatrywanych indeksów jest wadliwy.

Z kolei na Wykresach 18–33 przedstawiono wartości indeksów jednopodstawowych uzyskanych z przeliczenia indeksów łańcuchowych, zakładając, że I kw. 2015 = 100. Z tych wykresów można wnioskować o rozbieżności w zmianach poziomów cen mieszkań według zastosowanych formuł wyznaczania indeksów po sześciu kwartałach.

Podobnie jak w przypadku indeksów łańcuchowych, analizując indeksy jednopodstawowe, można dokonać próby ich pogrupowania ze względu na miasto/województwo. Znajdziemy tu więc miasta/województwa w których pomimo pewnych różnic w poszczególnych okresach, ostatecznie po 1,5 roku, obydwa indeksy wskazują na zbliżoną zmianę cen: Białystok/podlaskie, Trójmiasto/pomorskie, Lublin/lubelskie, Opole/opolskie Warszawa/mazowieckie, Wrocław/dolnośląskie i Zielona Góra/lubuskie, ale też są miasta/województwa, gdzie te różnice należy postrzegać jako znaczące, a w niektórych przypadkach bardzo znaczące: Bydgoszcz/kujawsko-pomorskie, Katowice/śląskie, Kielce/świętokrzyskie, Kraków/małopolskie, Łódź/łódzkie, Olsztyn/warmińsko-

Wykres 18

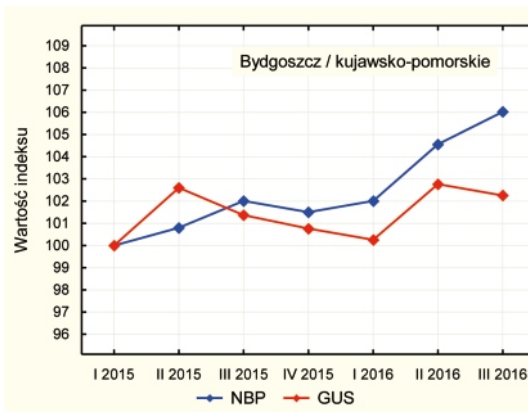
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Białegostoku i GUS dla woj. podlaskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 19

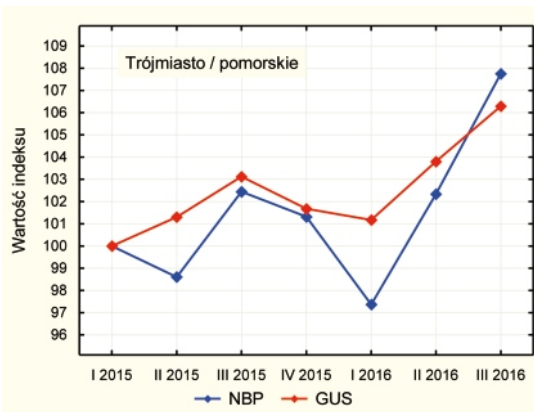
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Bydgoszczy i GUS dla woj. kujawsko-pomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 20

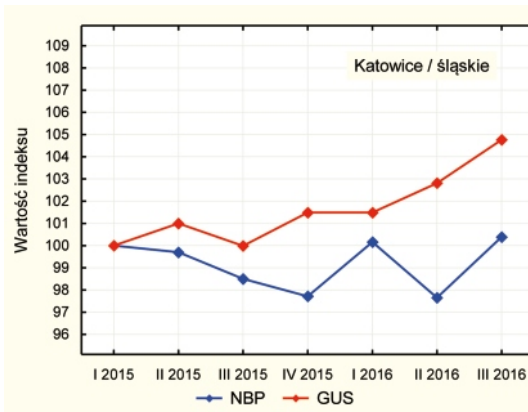
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Trójmiasta i GUS dla woj. pomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 21

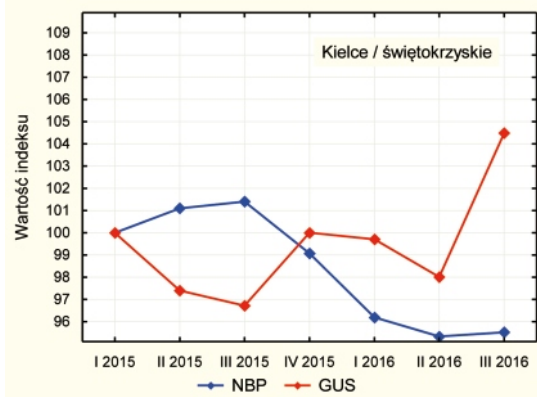
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Katowic i GUS dla woj. śląskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 22

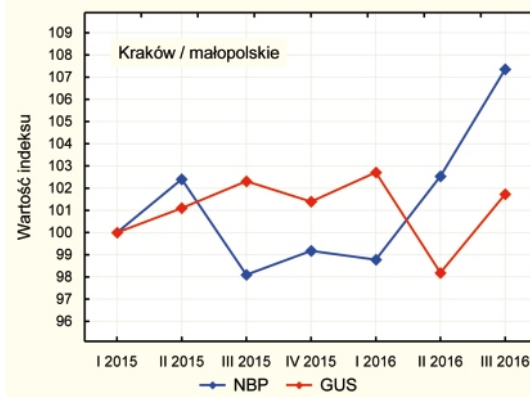
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Kielc i GUS dla woj. świętokrzyskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 23

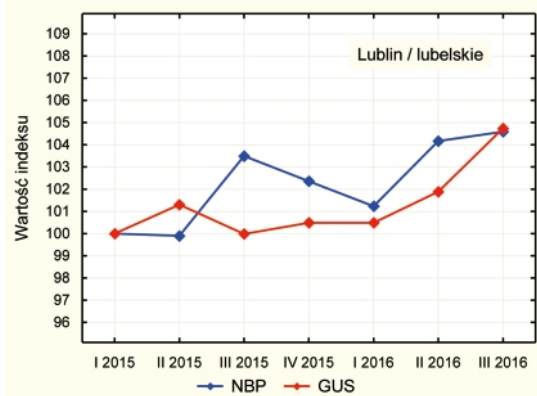
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Krakowa i GUS dla woj. małopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 24

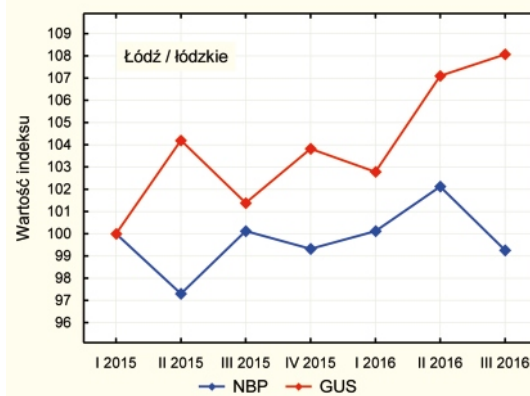
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Lublina i GUS dla woj. lubelskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 25

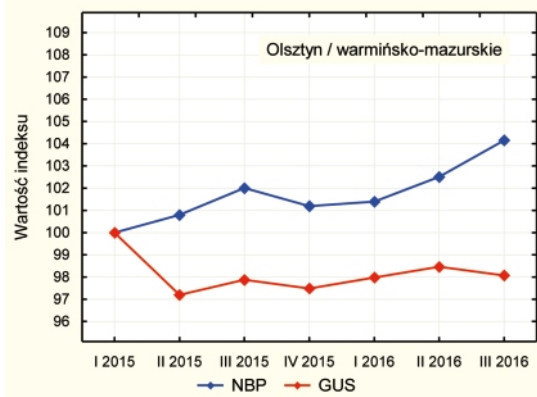
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Łodzi i GUS dla woj. łódzkiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 26

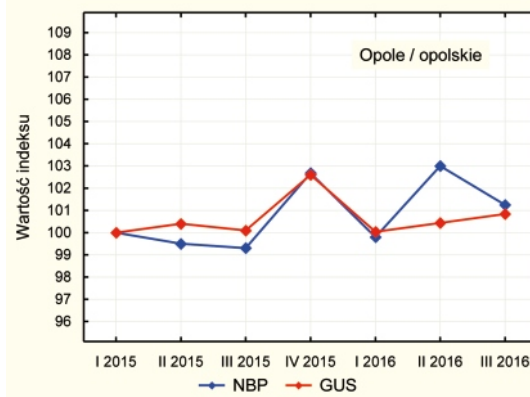
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Olsztyna i GUS dla woj. warmińsko-mazurskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 27

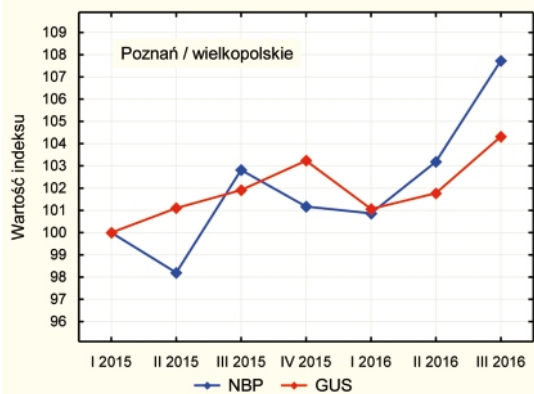
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Opola i GUS dla woj. opolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 28

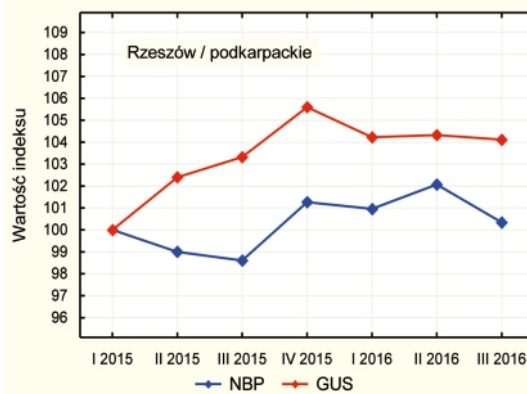
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Poznania i GUS dla woj. wielkopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 29

Indeksy jednopodstawowe NBP dla Rzeszowa i GUS dla woj. podkarpackiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 30

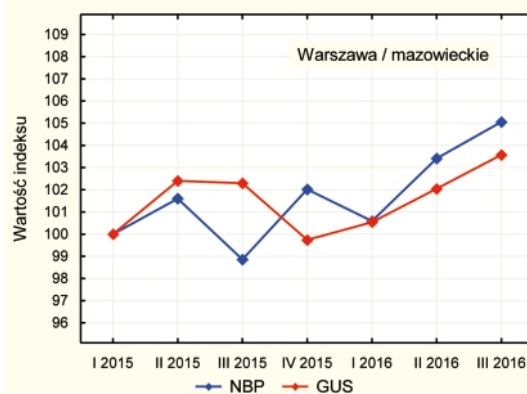
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Szczecina i GUS dla woj. zachodniopomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 31

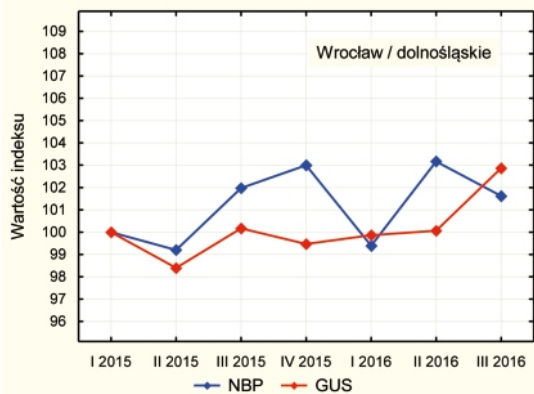
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Warszawy i GUS dla woj. mazowieckiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 32

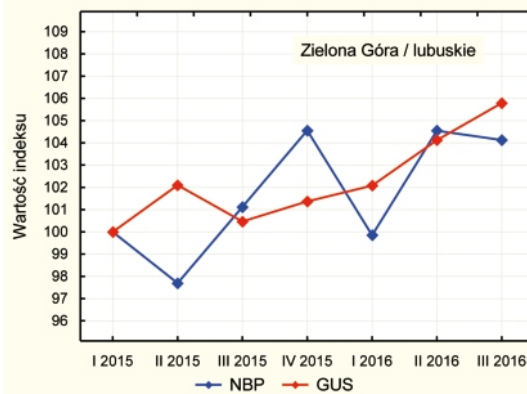
Indeksy jednopodstawowe NBP dla Wrocławia i GUS dla woj. dolnośląskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

Wykres 33

Indeksy jednopodstawowe NBP dla Zielonej Góry i GUS dla woj. lubuskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

mazurskie, Poznań/wielkopolskie, Rzeszów/podkarpackie i Szczecin/zachodniopomorskie Na Wykresie 34 syntetycznie przedstawiono moduły różnic indeksów jednopodstawowych dla III kwartału 2016r. porządkując je rosnąco. Widzimy, że dla czterech miast/województw przekraczają one 5 pp., a dla dwóch zbliżają się do 9 pp., co wydaje się bardzo dużym poziomem rozbieżności jak na półtoraroczny okres, nawet uwzględniając różnice merytoryczne i geograficzne porównywanych indeksów. Taki poziom rozbieżności każe poddać w wątpliwość prawidłowość sposobu wyznaczania przynajmniej jednego z tych indeksów – niestety na podstawie prezentowanych badań trudno stwierdzić którego.

Ponadto w Tabeli 1 przedstawiono średnie tempa wzrostu wyznaczone na podstawie obydwu rodzajów indeksów oraz moduły różnic pomiędzy nimi.

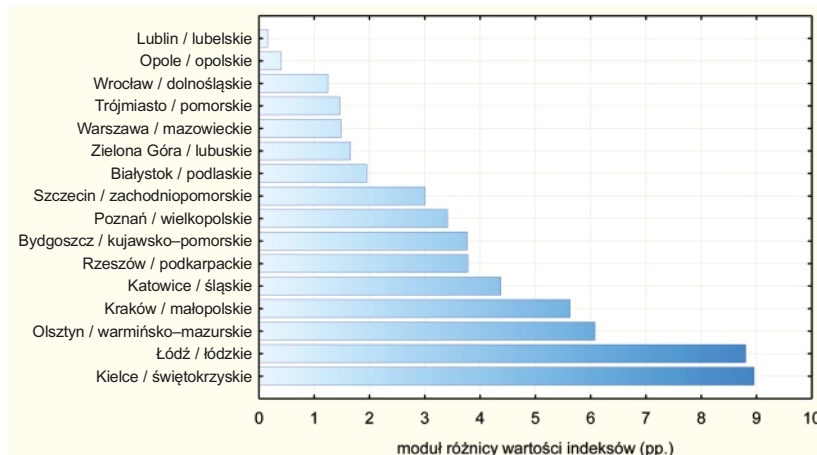
Średnie tempo zmian mówi jaka była przeciętna zmiana badanego zjawiska z okresu na okres. W prezentowanym badaniu oznacza więc o ile przeciętnie z kwartału na kwartał zmieniały się ceny mieszkań w poszczególnych miastach/województwach wg NBP i według GUS. Okazuje się, że średnie tempo zmian dla poszczególnych miast/województw wyznaczone na podstawie indeksów NBP i GUS także jest w niektórych przypadkach „podobne” – za takie można uznać przypadki, w których wskaźniki średniego tempa zmian nie różnią się o więcej niż 0,5 pp. Jest ich 7. Taki założony maksymalny poziom różnicy w skali roku przełoży się w przybliżeniu na 2 pp., a w skali 10 lat na 20 pp. I tak nie jest to więc mało. Dla 9 miast/województw moduł różnicy średniego tempa zmian wyznaczonego na podstawie indeksów NBP i GUS był większy. To także wskazuje na zasadność stwierdzenia, że prawdopodobnie przynajmniej jeden indeks błędnie mierzy rzeczywiste ruchy cenowe.

5. Podsumowanie

Analiza porównawcza dwóch rodzajów indeksów – indeksu hedonicznego NBP wyznaczonego dla miast wojewódzkich oraz indeksu GUS wyznaczonego metodą stratyfikacji średnich cen dla województw prowadzi do podstawowego wniosku, że z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż przynajmniej jeden z tych indeksów zawiera wady prowadzące do znaczącego zniekształcania wyników. Nie wydaje się bowiem możliwe, mimo

Wykres 34

Moduły różnic między indeksami jednopodstawowymi w III kwartale 2016



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 1

Wskaźniki średniego tempa zmian cen mieszkań na podstawie indeksów NBP i GUS

Miasto / województwo	NBP	GUS	Moduł różnicy
Białystok / podlaskie	100,53	100,15	0,38
Bydgoszcz / kujawsko-pomorskie	101,18	100,45	0,73
Katowice / śląskie	100,08	100,93	0,86
Kielce / świętokrzyskie	99,09	100,88	1,79
Kraków / małopolskie	101,43	100,34	1,09
Lublin / lubelskie	100,90	100,93	0,03
Łódź / łódzkie	99,85	101,56	1,71
Olsztyn / warmińsko-mazurskie	100,82	99,61	1,21
Opole / opolskie	100,25	100,17	0,08
Poznań / wielkopolskie	101,50	100,85	0,65
Rzeszów / podkarpackie	100,07	100,81	0,74
Szczecin / zachodniopomorskie	101,11	100,53	0,58
Trójmiasto / pomorskie	101,51	101,23	0,28
Warszawa / mazowieckie	100,99	100,71	0,29
Wrocław / dolnośląskie	100,32	100,57	0,25
Zielona Góra / lubuskie	100,81	101,13	0,32

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS.

oczywistych różnic metodologicznych i geograficznych, by w ciągu zaledwie 1,5 roku rozbieżności w tempie zmian cen w mieście wojewódzkim i w całym województwie wraz z tym miastem wojewódzkim dochodziły nawet do 9 pp. Zauważyć należy, że tak duże rozbieżności odnotowano dla województwa łódzkiego i kieleckiego, a więc nie dla województw, których stolice należałoby uznać za bardzo silne, mocno kontrastujące z obszarem całego województwa, ośrodki wielkomiejskie. Stosując publikowane indeksy do waloryzacji cen,

wartości czy opłat, należy to zatem czynić ostrożnie, kontrolując czy uzyskiwane wyniki nie zbliżają się do granicy, poza którą można by je uznać za wątpliwe. Kolejny ważny wniosek jest taki, że należy prowadzić prace nad doskonaleniem tych indeksów, a także nad wypracowaniem nowych metod szczególnych wyznaczania indeksów cen nieruchomości, takich które nie dawałyby podstaw do wysnuwania podobnych wątpliwości.

Bibliografia

1. Cegielski P., 2013, *Zastosowanie metod ekonometrycznych do wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. Praca doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. Krzysztof Jajugi, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu.*
2. *Detailed Technical manual on OWNER–OCCUPIED HOUSING for Harmonised Index of Consumer Prices, 2012, Eurostat.*
3. Gnat S., Bas M., 2013, *Stastical analysis of chosen aspects of the suburbanization process in Szczecin in 2006–2011, Real Estate Management and Valuation, vol. 21 iss. 3.*
4. Guo X., Zheng S., Geltner D., Liu H., 2014, *A new approach for constructing home price indices: The pseudo repeat sales model and its application in China, Journal of Housing Economics, Vol. 25.*
5. *Handbook on Residential Property Prices Indices, 2013, Eurostat.*
6. Kokot S., 2014, *Teoretyczne i praktyczne problemy wyznaczania indeksów cen nieruchomości, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, nr 36, Metody Ilościowe w Ekonomii tom II, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.*
7. Kokot S., 2015a, *Jakość danych o cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości, Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 14 (1), Bydgoszcz, Kraków, Lublin, Olsztyn, Poznań, Siedlce, Szczecin, Warszawa, Wrocław.*
8. Kokot S., 2015b, *Przyczynek do badań nad indeksami cen nieruchomości, Wiadomości Statystyczne nr 4, Warszawa.*
9. Kokot S., 2016, *Wyznaczanie indeksów cen nieruchomości na podstawie szeregów czasowych median cen jednostkowych wygładzonych filtrem 4253H, Nieruchomość w przestrzeni 2, pr. zbior. pod red. M. Trojanek, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.*
10. Kokot S., 2017, *Residential property price indices on small property markets, Real Estate Management and Valuation (w druku, po recenzjach).*
11. Kokot S., Kiepas–Kokot A., 2011, *Efekty suburbanizacji aglomeracji szczecińskiej, Wiadomości Statystyczne, nr 7/8, Warszawa 2011.*
12. Konowalczyk J., 2014, *The corporate real estate market in public statistics in Poland, Real Estate Management and Valuation, vol. 22, no. 2.*
13. Nicholas T., Scherbina A., 2013, *Real Estate Prices During the Roaring Twenties and the Great Depression, Real Estate Economics, Vol. 41, Issue 2.*
14. Hill R., 2011, *Hedonic price indexes for housing, OECD Statistics Directorate, Working Paper No 36.*
15. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2015r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2015r. z podziałem na województwa.*
16. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 stycznia 2016r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2015r. z podziałem na województwa.*
17. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2016r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2015r. z podziałem na województwa.*
18. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lipca 2016r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2016r. z podziałem na województwa.*
19. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 października 2016r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2016r. z podziałem na województwa.*
20. *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 10 stycznia 2017r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2016r. z podziałem na województwa.*
21. *Rozporządzenie Komisji (UE) nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013r. ustanawiające szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela.*

22. Tomczyk E., Widlak M., 2010, *Konstrukcja i własności hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy*, *Bank i Kredyt*, No 41 (1), Narodowy Bank Polski, Warszawa.
23. Trojanek R., 2008, *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Published by Akademia Ekonomiczna in Poznań.
24. Trojanek R., 2009, *Porównanie metody średniej oraz średniej ważonej konstruowania indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol.17, nr 2.
25. Trojanek R., 2010, *Porównanie metod prostych oraz metody regresji hedonicznej do konstruowania indeksów cen mieszkań*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol.18, nr 1.
26. Widlak M., 2010, *Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr*. *Wiadomości Statystyczne*, Nr 9, Warszawa.
27. Wood R., 2005, *A Comparison of UK Residential House Price Indices*, *BIS Paper nr 21*.
28. *Wycena nieruchomości*, 2006, red. J. Hozer, *Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin*.

COMPARATIVE ANALYSIS OF REAL ESTATE PRICES INDICES PUBLISHED IN POLAND

Summary

Determining and publicizing indices of real estate prices is a very useful measure of knowledge about the real estate market for many institutions and professionals representing various fields of economic life. Property price indices for the whole European Union and its individual member states are published by Eurostat. In Poland, the obligation to publish the indices of real estate prices was already imposed in 1998 for the Central Statistical Office. Central Statistical Office began to publish the so-called "price indices of residential premises by voivodships" from the second quarter of 2015. From the fourth quarter of 2006 Polish National Bank publishes the so-called "existing stock hedonic house price indexes" per square meter of housing designated for 16 towns and differently configures their groups This article presents a comparative analysis of these two types of indeices.

Key words

real property market, property prices, indices

JEL classification

R20

NABYWCY MIESZKAŃ W POZNANIU W ŚWIETLE BADAŃ LOKALNEGO PIERWOTNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH



dr Łukasz Strączkowski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania



dr Krzysztof Celka

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania

Streszczenie

Ostatnie dwa lata to – zdaniem inwestorów i innych podmiotów – czas poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym. Jest to rezultatem większej aktywności klientów i coraz lepszym dopasowaniem oferty do wymagań nabywców.

Celem niniejszego artykułu, będącego przyczynkiem do kolejnych prac w tym zakresie, jest przedstawienie wstępnych rezultatów badań klientów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – ich cech oraz wyborów, na jakie zdecydowali się podczas nabywania mieszkań, na tle sytuacji rynkowej. Do zaprezentowania wyników wykorzystano badania przeprowadzone na liczbie $n = 185$ nabywców mieszkań, którzy zakupili mieszkanie w Poznaniu, na rynku pierwotnym, w czasie: II połowa 2014 roku – I połowa 2016 roku.

Słowa kluczowe

mieszkanie, pierwotny rynek mieszkaniowy, nabywcy mieszkań

Wprowadzenie

Ostatnie dwa lata (tj.: 2015–2016), to w powszechnym przekonaniu, czas poprawy sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w dużych miastach Polski. Często mówią o tym inwestorzy–deweloperzy, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, a także przedstawiciele sektora bankowego. Jak wskazuje się – zaobserwowano w tym czasie „(...) wzrost popytu i podaży na rynku pierwotnym, co było wynikiem zarówno pozytywnej zmiany czynników fundamentalnych, jak też obniżek stóp procentowych. Podaż nowych mieszkań rosła, deweloperzy elastycznie dopasowywali projekty inwestycyjne do preferencji oraz możliwości nabywczych klientów. Pozwalało to deweloperom utrzymywać wysoką marżę i wysokie stopy zwrotu z projektów. Ceny ofertowe

i transakcyjne na rynkach pierwotnych i wtórnych były stabilne (...)” [NBP 2016a, s. 6]. W kontekście powyższych informacji warto również dodać, że finansowanie wielu transakcji zakupu mieszkania odbywało się przy znacznym udziale kapitału własnego ludności [NBP 2016b, s. 1].



Moja Malta, SGI; Źródło: <http://www.sgi.pl/mieszkania-poznan/moja-malta#galeria>

Wynika z tego, że część klientów na rynku nieruchomości, w inwestycjach mieszkaniowych – niezależnie od tego czy lokale są kupowane na własne potrzeby, czy tylko dla osiągnięcia dochodów – upatruje dla siebie szans i korzyści finansowych. Z tego względu szczególnie istotne wydaje się przyjrzenie się klientom dokonującym zakupów. Chodzi o to by próbować określić profil nabywców na pierwotnym rynku mieszkaniowym – m.in.: kim są, skąd pochodzą oraz skąd czerpią informacje o inwestycjach. Badania tego rodzaju, choć przeprowadzone na rynku lokalnym – z racji specyfiki obszaru badawczego [Kucharska–Stasiak 2006] – wpisują się w szeroki nurt badań potrzeb i preferencji klientów na rynku mieszkaniowym (szerzej na ten temat w m.in.: Gawron 2012, Głuszak 2013, Głuszak 2006, Strączkowski 2009). Inwestycje mieszkaniowe

stanowią rodzaj działalności wybiegającej odważnie w przyszłość, ale czerpiącej także z doświadczenia zdobytego w przeszłości. Niezwykle ważna jest profesjonalna wiedza dotycząca preferencji i oczekiwań otoczenia, jako że budynki stworzone przez deweloperów będą funkcjonować przez lata. [Celka 2012]

A zatem celem niniejszego artykułu, będącego przyczynkiem do kolejnych prac w tym zakresie, jest przedstawienie wstępnych rezultatów badań klientów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu – ich cech oraz wyborów, na jakie zdecydowali się podczas nabywania mieszkań, na tle sytuacji rynkowej. Do zaprezentowania wyników wykorzystano badania przeprowadzone na liczbie $n = 185$ nabywców mieszkań, którzy zakupili mieszkanie w Poznaniu, na rynku pierwotnym, w czasie: II połowa 2014 roku – I połowa 2016 roku.

Rynek mieszkaniowy w Poznaniu w latach 2015–2016 – ujęcie syntetyczne

Poznański pierwotny rynek mieszkaniowy oceniany jest jako dość silnie konkurencyjny – wskaźnik HHI (Herfindahla Hirschmanna), na poziomie 379 punktów, wskazuje na dość duże natężenie konkurencji. Wynika to z relatywnie dużej liczby inwestorów (na rynku funkcjonuje obecnie 58 deweloperów), a także dość szerokiej oferty mieszkaniowej – zarówno pod względem liczby inwestycji (deweloperzy obsługują blisko 90 inwestycji), jak i samych mieszkań, znajdujących się w sprzedaży (w ofercie sprzedażowej na rynku poznańskim znajduje się blisko 4,5 tys. lokali).

Jednocześnie w latach 2015–2016:

- deweloperzy oddali do użytku 5 560 lokali (3 106 w roku 2015 oraz 2 454 – w 2016);
- przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku wyniosła 53 m² – zarówno w jednym, jak i drugim roku;
- łącznie stosunkowo najwięcej mieszkań oddano do użytku w dzielnicy Stare Miasto – 28% ogółu lokali, a następnie w dzielnicach: Wilda (22%), Grunwald (21%), Jeżyce (17%) oraz Nowe Miasto (12%).

Z kolei obserwując ofertę rynkową można powiedzieć, że:

- pod względem cen 1 m² powierzchni mieszkań – relatywnie największą część oferty stanowią mieszkania w cenie od 6,1 do 6,5 tys. zł/m² (30% oferty). Najmniejszy udział rynkowy posiadają mieszkania w cenie do 5,5 tys. zł/m² (12%), a 14% oferty stanowią mieszkania w cenie pow. 7,0 tys. zł/m²;
- pod względem pokoi – największą część oferty stanowią lokale dwupokojowe (49%), a następnie trzypokojowe (33%). Lokale cztero- i więcej pokojowe stanowią co dziesiątą ofertę, zaś tzw. kawalerki, czyli mieszkania jednopokojowe to 8% ogółu oferowanych do sprzedaży lokali;
- pod względem powierzchni – dominują lokale w metrażu od 36 do 50 m² oraz od 51 do 65 m² – ich udziały szacuje się na odpowiednio na 38% oraz 33% ogółu oferowanych mieszkań. Lokale większe (powyżej 66 m²) stanowią 22% oferty, zaś mniejsze (do 35 m²) to tylko 7% (por. Wykres 1).

Jeśli chodzi o ceny mieszkań i ich tendencję, to w ostatnich dwóch latach na rynku pierwotnym w Poznaniu nie zaobserwowano większych zmian przeciętnych cen 1m² powierzchni mieszkaniowej. Co prawda w przypadku cen ofertowych odnotowano zmianę z poziomu 6,6 tys. zł do 6,4 tys. zł (o 3% – 4 kwartał 2016r. w stosunku do I kwartału 2015r.), ale już przy cenach transakcyjnych zmiana ta jest w zasadzie niezauważalna, bowiem różnica wyniosła zaledwie 22 zł. Patrząc jednak na wykres z poziomami cen (por. Wykres 2) uwagę zwraca fakt, że zmniejszyło się tzw. pole negocjacji klienta – różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową. O ile na początku 2015 roku pole to wynosiło około 300 zł (5% możliwości negocjacyjnych dla klienta), o tyle na koniec 2016 roku – blisko 100 zł (2%).

Z kolei zaś gdy pod uwagę weźmie się popyt mieszkaniowy to:

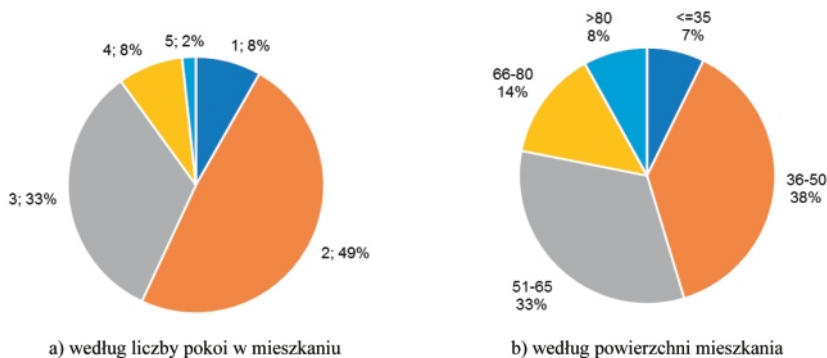
- rynek charakteryzuje się tzw. niedostępnością mieszkaniową – wskaźnik P/I (cena mieszkania / roczny dochód) na koniec 2016r. wyniósł 4,26 punktów¹;
- roczna liczba transakcji mieszkaniami sięga poziomu bliskiego 3,9 tys. lokali [GUS 2015];
- przeciętna wartość transakcji wyniosła 275 tys. zł [GUS 2015];
- najbardziej preferowane są w obecnych warunkach lokale dwu- i trzypokojowe.



Mastern Sokola Sp. z o.o. Sp. k.
Źródło: <http://www.sokola1.pl/galeria#gal5>

Wykres 1

Oferta mieszkaniowa na poznańskim pierwotnym rynku w roku 2016



Źródło: badania własne prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

¹ Oszacowany na podstawie danych: o przeciętnym wynagrodzeniu brutto w sektorze przedsiębiorstw publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny oraz o cenach mieszkań gromadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Z pozyskanych informacji wynika, że na koniec 2016 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło – 4 818 zł, przeciętny roczny dochód netto gospodarstwa domowego – 82 100 zł, a przeciętna cena mieszkania – 349 611 zł.

Rezultaty badania

Jak wcześniej wspomniano, celem badania było zidentyfikowanie głównych cech nabywców mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu. W tym celu przeprowadzono badanie wśród nabywców mieszkań na pierwotnym lokalnym rynku w Poznaniu (liczba przebadanych klientów – n = 185 osób). W trakcie badania zgromadzono m.in. następujące informacje o:

- wieku oraz wykonywanym zawodzie;
- pochodzeniu kupującego (miejscowość oraz województwo);
- celu zakupu mieszkania;
- źródle informacji o wybranej inwestycji i mieszkaniach;
- wyborach mieszkaniowych – ujawnionych preferencjach mieszkaniowych – lokalach, które badani klienci faktycznie kupili,

które następnie poddane zostały weryfikacji merytorycznej oraz kodowaniu.

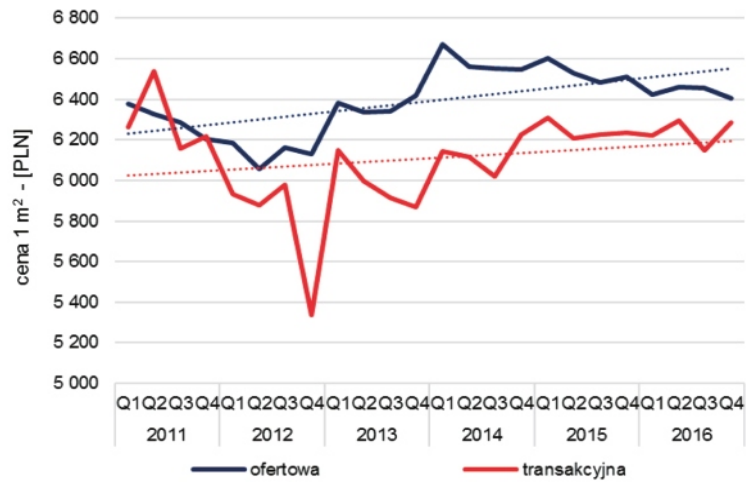
Wydaje się, że w pierwszej kolejności warto przyrzeć się podstawowym cechom osób kupujących mieszkania w Poznaniu. Biorąc pod uwagę wiek – największą część przebadanych osób stanowili nabywcy w wieku do 35 lat (41%), najmniejszą zaś – w wieku powyżej 55 lat (10%). Tym samym potwierdzają się opinie i wcześniejsze badania, że stosunkowo największym segmentem osób kupujących mieszkania na rynku są osoby względnie młodsze.

Z kolei gdy spojrzy się na wykonywany zawód nabywców – przeważają osoby prowadzące własne firmy (przedsiębiorcy) – ich udział stanowi blisko połowę wszystkich przebadanych. Druga co do liczności grupa kupujących składa się z osób tworzących kadrę ekonomiczną (finansiści, analitycy, księgowi) – 16%, trzecią zaś – przedstawiciele zawodów technicznych (10%) – por. Tabela 1.

Na podstawie kolejnej z analizowanych informacji – pochodzeniu kupującego – można powiedzieć, że w połowie przypadków kupującymi byli mieszkańcy Poznania (49% badanych). Nabywcy z terenu powiatu poznańskiego (z mniejszych lub większych miejscowości) stanowili 17%, zaś z pozostałych części województwa wielkopolskiego – 21%. Osoby, które zadeklarowały pochodzenie z innych województw, stanowiły 11% ogółu badanych, zaś z zagranicy – 2% (por. Wykres 3).

Wykres 2

Kwartalne zmiany przeciętnych cen ofertowych i transakcyjnych 1m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2015–2016



Źródło: Narodowy Bank Polski.

Tabela 1

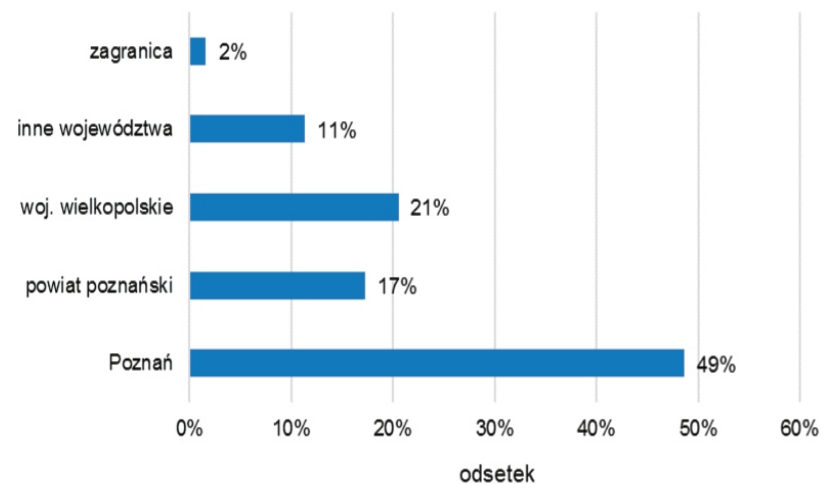
Struktura kupujących mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu według wieku i wykonywanego zawodu

cecha	wiek	wykonywany zawód
struktura	do 35 lat – 41%	przedsiębiorcy – 49%
	od 36 do 45 lat – 32%	kadra ekonomiczna – 16%
	od 46 do 55 lat – 17%	kadra techniczna – 10%
	powyżej 55 lat – 10%	prawnicy – 8%
		lekarze – 3%
		pozostali – 15%

Źródło: badania własne.

Wykres 3

Pochodzenie nabywców mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



Źródło: badania własne.

Kolejną analizowaną informacją był cel zakupu mieszkania. Dla większości badanych zakup mieszkania związany był z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych, względnie osób najbliższych – odsetek wskazań w tym zakresie sięgnął poziomu 61%.

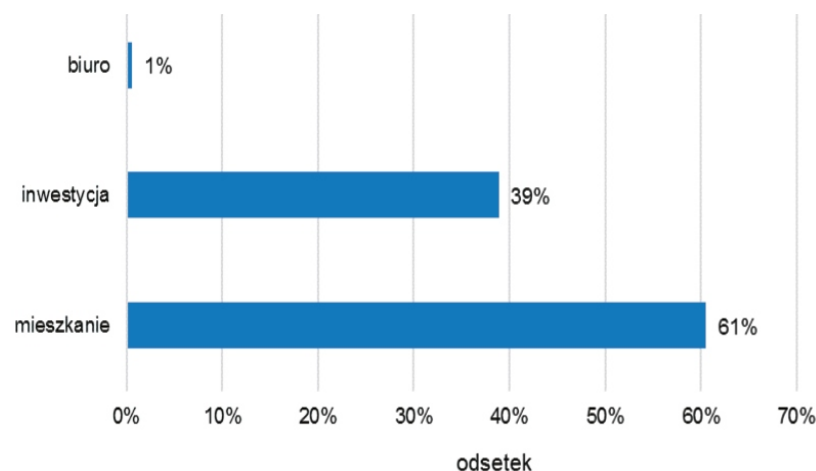
Warto jednak zauważyć, że stosunkowo wysoki odsetek osób zadeklarował zakup lokalu mieszkalnego w celach inwestycyjnych (39%). Oznacza to, że dość duża grupa klientów chce inwestować na rynku nieruchomości i upatruje swoich szans na rynku wynajmu mieszkań. Jednocześnie 1% badanych zakupił lokal w celach prowadzenia w nim działalności gospodarczej (por. Wykres 4) – zjawisko nabywania lokali w celach tzw. biurowych, obserwowane jest już od jakiegoś czasu na lokalnym rynku w Poznaniu. Istnieją bowiem inwestycje, w których na niektórych piętrach swoje siedziby mają firmy świadczące usługi np. doradcze, księgowo, prawne.

Interesujące jest także to, że:

- motyw inwestycyjny uwidocznił się najbardziej u nabywców w wieku od 46 do 55 lat, najmniej zaś u osób w wieku do 35 lat. Traktować to należy za naturalne, bowiem młode osoby w pierwszej kolejności muszą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, starsze zaś, mając np. ugruntowaną pozycję rodzinną oraz zawodową, posiadające już mieszkanie lub dom na własne potrzeby, dysponują większymi zasobami kapitałowymi, które mogą inwestować np. w nieruchomości;
- w celach inwestycyjnych kupowano głównie lokale o powierzchni do 35 m² oraz od 36 do 50 m², zaś w celach biurowych wyłącznie lokale o metrażu od 36 do 50 m².

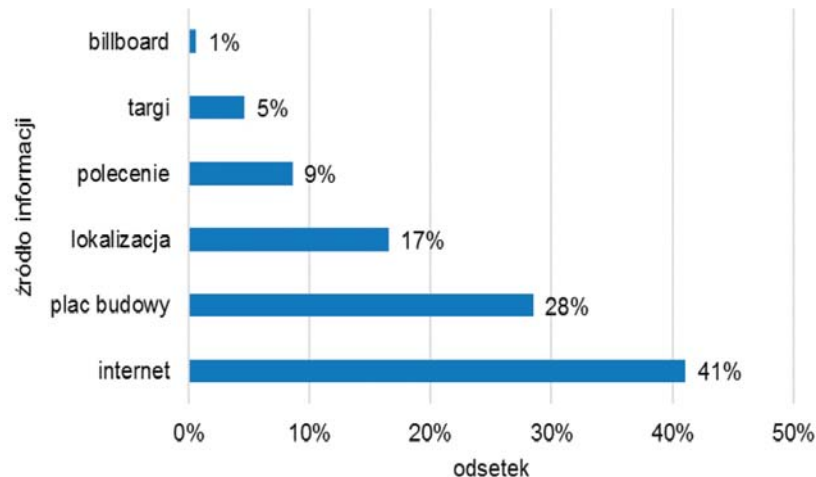
Kolejna badana rzecz związana była z pozyskiwaniem przez kupujących informacji o ofercie. Potwierdza się, że głównym źródłem wiedzy na temat inwestycji jest obecnie Internet (41% wskazań), a następnie plac budowy, lokalizacja (miejsce inwestycji) oraz polecenie (9%) – por. Wykres 5. Z powyższego mogą płynąć następujące wnioski i sugestie – po pierwsze – w interesie deweloperów leży odpowiednio dobre przygotowanie materiałów informacyjnych dostępnych w Internecie. Tymczasem u wielu inwestorów na stronach internetowych brakuje podstawowych informacji o lokalach (np. o cenach ofertowych mieszkań). Po drugie – warto zwrócić uwagę na tzw. polecenie

Wykres 4
Cel zakupu mieszkania



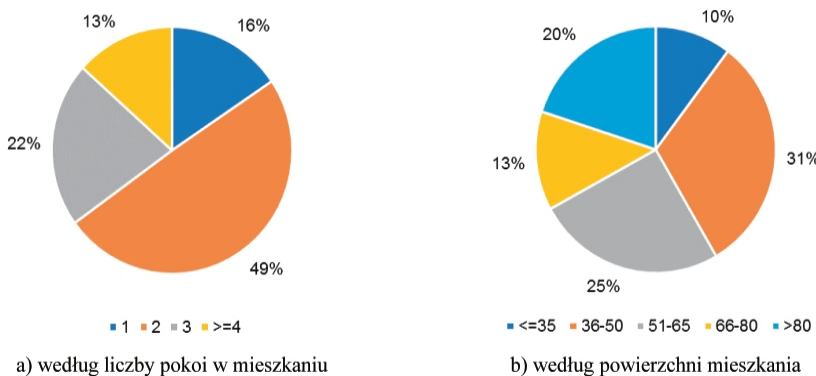
Źródło: badania własne.

Wykres 5
Źródła informacji o inwestycji



Źródło: badania własne.

Wykres 6
Wybory mieszkaniowe klientów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu



Źródło: badania własne.

inwestycji przez inną osobę. Ten element należy wiązać nie tylko z opinią i reputacją dewelopera czy inwestycji, ale także z procesem obsługi klienta – od momentu udzielania informacji po tzw. opiekę posprzedażową².

Ostatnia z informacji związana była z rzeczywistymi wyborami klientów. Na Wykresie 6, zaprezentowano zakupione mieszkania z uwzględnieniem liczby pokoi oraz powierzchni lokali. Jak widać do pewnego stopnia wybory pokrywają się z obecną ofertą mieszkaniową deweloperów (różnice są stosunkowo nieduże). Potwierdza się więc to, że deweloperzy coraz bardziej dopasowują swoją ofertę do potrzeb i oczekiwań nabywców.

Podsumowanie

Pprzedstawione rezultaty badań z pewnością budzą zainteresowanie. Dotychczas z rzadka lub w ogóle nie prezentowano informacji związanych z celami zakupowymi oraz źródłami informacji o inwestycjach i mieszkaniach. Uzyskane wyniki potwierdzają, że planując i projektując inwestycje deweloperzy coraz bardziej dopasowują się do potrzeb, preferencji i wymagań klientów (pod kątem liczby pokoi, powierzchni, cen). Wydaje się

także, że istnieją jednak i obszary, które wymagałyby pewnej korekty, np. w prezentowaniu informacji za pomocą stron internetowych. Problem ten, będący obecnie przyczynkiem do dalszych prac, w zamyśle autorów, będzie pogłębiany w dalszych badaniach, a następnie prezentowany w kolejnych publikacjach.



Wilczak 20, Agrobex; Źródło: <http://agrobex.pl/pl/wilczak-20>

² Interesujące także jest to, że zaobserwowano, że tzw. polecenie relatywnie większą wagę uzyskuje u osób w wieku od 36 do 45 lat oraz wśród przedsiębiorców i prawników.

Bibliografia

1. Celka K., 2012, *Barriere rozwoju działalności deweloperskiej w Polsce*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Nr 231, Poznań.
2. Gawron H., 2012, *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
3. Głuszak M., 2013, *Sytuacja ekonomiczna oraz oczekiwania cenowe nabywców mieszkań w Krakowie*, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 4/2013 (38), Poznań.
4. Głuszak M., 2006, *Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa*, Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Nr 703, Kraków.
5. GUS, 2015, *Obrót nieruchomościami w 2014r.*, 2015, *Informacje i opracowania statystyczne*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
6. Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Strączkowski Ł., 2009, *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, w: H. Henzel (red.), *Ryzyko w działalności inwestycyjnej – aspekty teoretyczne i praktyczne. T. 1 i 2*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice.
8. NBP, 2016a, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015r.*, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, nbp.pl.
9. NBP, 2016b, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016r.*, Departament Stabilności Finansowej, nbp.pl.

HOMEBUYERS IN POZNAŃ: EVIDENCE FROM THE PRIMARY HOUSING MARKET

Summary

Since two years there has been a time of improvement the situation on residential market. It seems that it is a result of higher activity of customers and behavior of developers, who tries to match the offer to home buyers' requirements.

The aim of the article, which is an initial work, is to present preliminary results of research conducted among clients (number of clients = 185) on the primary residential market in Poznań. The authors shows their basic features and the choices they made during the process of home buying, which took a place from 2th half of 2014 till 1st half of 2016 year.

Key words

dwelling, primary residential market, home buyers

NAJEM NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W RUMUNII I CZECHACH. ANALIZA PORÓWNAWCZA



prof. UEP dr hab. Waldemar W. Budner

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Logistyki Międzynarodowej

Streszczenie

W artykule przedstawiono specyfikę rynku nieruchomości handlowych w Czechach i Rumunii, koncentrując się na jego różnicach wynikających przede wszystkim ze standardowych umów najmu w obu krajach. Badanie obejmuje rok 2016 i opiera się na próbie 81 i 77 nieruchomości komercyjnych trzech największych grup inwestycyjno–deweloperskich odpowiednio w Czechach i Rumunii. Poszczególne nieruchomości analizowano według przyjętej typologii obiektów handlowych: hipermarket, centrum miasta, park handlowy, centrum handlowe, galeria handlowa. Przeprowadzone postępowanie badawcze pozwala stwierdzić, że rynek rumuński jest bardziej przystępny dla potencjalnych najemców przede wszystkim ze względu na niższe koszty najmu oraz wyższe obroty najemców. Z kolei Czechy są bardziej opłacalnym rynkiem dla potencjalnych najemców.

Słowa kluczowe

nieruchomości handlowe, umowa najmu, Czechy, Rumunia

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości handlowych w krajach Europy Środkowo–Wschodniej rozwija się bardzo dynamicznie. Stało się to szczególnie zauważalne od czasu akcesji krajów tego regionu do Unii Europejskiej, które otworzyły się na inwestycje kapitału zagranicznego, m.in. w sektorze handlu. W konsekwencji nastąpiły tam zmiany ilościowe i jakościowe w handlu oraz idące za tym zmiany zachowań i preferencji konsumentów. Ciekawym tego przykładem jest Polska, ale również Czechy i Rumunia. Te dwa kraje reprezentują odpowiednio nieco wyższy i niższy poziom rozwoju. Z tego względu problematyka i analiza rozwoju rynku nieruchomości handlowych w krajach o zbliżonej do Polski charakterystyce wydaje się bardzo interesująca poznawczo.

Nieruchomości handlowe mają charakter niemieszkalny i są przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej – handlu towarami oraz usługami. Stanowią, jak twierdzi Bryx [2007],

rodzaj nieunormowanych prawnie nieruchomości komercyjnych. Gospodarka rynkowa spowodowała, że nieruchomości stały się przedmiotem obrotu rynkowego i zaczęły być postrzegane przez ich właścicieli jako źródło uzyskiwania dochodów.

Nieruchomości handlowe są przedmiotem umowy najmu, stając się produktem inwestycyjnym generującym przychody określone w umowie najmu. Najem lokalu zdaniem K. Czerkasa [2010] to umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać lokal do użytkowania najemcy, na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za wynagrodzenie w postaci czynszu płaconego przez najemcę. Umowa najmu określa również granice działalności zarówno najemcy, jak i wynajmującego oraz określa zakres odpowiedzialności wynikający z umowy najmu. Z tego względu odgrywa ona bardzo ważną rolę. Umowa stanowi bowiem podstawę współpracy pomiędzy wynajmującym a najemcą oraz określa przewidywany zysk wynajmującego i koszty najmu.



Diana Bartyga

PEPCO Poland
Kierownik ds. najmu w Europie
Środkowo–Wschodniej

Celem opracowania jest określenie specyfiki i różnic na rynku nieruchomości handlowych w Rumunii i Czechach wynikających ze standardowych umów najmu w obu krajach. Podstawowy zakres czasowy analizy obejmuje rok 2016. W sytuacji braku aktualnych danych uzupełniono je możliwie najnowszymi dostępnymi informacjami, co zaznaczono w tekście. Źródłem informacji był: World Economic Outlook Database, Eurostat, strony internetowe analizowanych podmiotów inwestycyjnych oraz dane zaczerpnięte z portalu en.wikipedia.org. Do przeprowadzonej analizy kosztów najmu w Czechach wykorzystano próbę 81 nieruchomości komercyjnych trzech grup inwestycyjno–deweloperskich: CPI Properties Group, Immofinanz Group, Saller Group.

CPI Property to największy i najbardziej kompleksowy właściciel powierzchni handlowych w Czechach. Posiada 163 nieruchomości komercyjne w Czechach, większość to nieruchomości handlowe i biurowe. **Immofinanz AG** to austriacka firma deweloperska, która działa w Europie Środkowo-Wschodniej. W Czechach firma prowadzi projekty pod nazwą „STOP.SHOP”. Jej portfolio obejmuje ogółem 385 obiektów. **Grupa Saller** jest jednym z głównych deweloperów powierzchni handlowej w Niemczech, Polsce, Czechach i na Słowacji. Grupa Saller posiada 44 nieruchomości w Czechach, głównie parki handlowe. Operatorem spożywczym dla większości z nich jest Kaufland.

W Rumunii z kolei analizie poddano 77 nieruchomości handlowych, również trzech grup wynajmujących: New Europe Property Investments (NEPI), InterCora i Winmarkt. **NEPI** jest komercyjnym inwestorem nieruchomości i deweloperem, a jednocześnie największym właścicielem nieruchomości handlowych w Rumunii. **NEPI** powstała aby nabywać i modernizować nieruchomości handlowe na wschodzących rynkach Unii Europejskiej. W swojej ofercie posiada 34 nieruchomości handlowe, zdecydowana większość to centra handlowe. Grupa **InterCora** w Rumunii posiada 41 nieruchomości handlowych przy supermarketach i hipermarketach. **InterCora** charakteryzują dobre lokalizacje głównie w dużych miastach. Najemcy to silne lokalne i zachodnie marki europejskie (np. Lidl, Takko, Pepco, Deichmann, DM Drogerie czy C&A). **Winmarkt** jest najbardziej rozpoznawalną i najstarszą siecią centrów handlowych w Rumunii. Portfel **Winmarkt** obejmuje 15 centrów handlowych zlokalizowanych w centralnych obszarach 13 miast.

Podmioty wynajmujące nieruchomości handlowe w obu krajach są największe – tzn. posiadają największe udziały w rynku. Z tego względu przyjęta w opracowaniu próba można uznać reprezentatywną i pozwalającą na wyrowadzenie wniosków o charakterze uogólnień.

I. Forys [2008] twierdzi, że nieruchomości handlowe mieszczą w sobie bardzo różne typy obiektów. Na potrzeby przeprowadzonej w opracowaniu analizy przyjęto następujący podział nieruchomości handlowych:

- **hipermarket (food operator, FO)** – sklep wielkopowierzchniowy powyżej 2,5 tys. m² o jednopiętrowej zabudowie, zwykle z bardzo dużym par-

kingiem samochodowym (z tego względu zlokalizowany zazwyczaj na obrzeżach miast), oferują zazwyczaj szeroki asortyment artykułów żywnościowych;

- **centrum miasta (high street, HS)** – obiekty handlowe znajdujące się w ścisłych centrach miast, sklepy w ciągach głównych ulic;
- **park handlowy (retail park, RP)** – obiekt w których znajdują się zespoły powierzchni handlowych (super- lub hipermarketów), powiązane ze sobą infrastrukturą – parkingiem, zlokalizowane na peryferiach miast;
- **centrum handlowe (shopping center, SC)** – obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 5 tys. m², jedno lub wielokondygnacyjny, zarządzany przez jednego operatora;
- **galeria handlowa (major mall, MM)** – duży obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 10 tys. m², wielokondygnacyjny z funkcjami uzupełniającymi gastronomiczno-rozrywkowo-rekreacyjnymi.

W zależności od typu nieruchomości komercyjne cechują się innym sposobem zarządzania, a tym samym podpisywaniem różnych umów najmu z najemcami. Dobór najemców jest ważny ze względu na rolę jaką odgrywają w osiągnięciu sukcesu nieruchomości handlowej. Znaczenie kluczowych najemców wyraża się nie tylko w pozycjonowaniu centrum handlowego i budowie jego atrakcyjności dla klienta. Ich znaczenie wykracza poza strefę konsumencką, rzutując także na wartość obiektu i jego finansowanie oraz cały proces najmu i zarządzania centrum handlowym. Aby móc dokonać właściwego doboru najemców, właściciel inwestycji musi określić ich swoisty poziom atrakcyjności, zarówno dla siebie, jak również dla klienta. Wynajmując powierzchnię najemcy, zwraca on uwagę na rodzaj oferty i poziom cen oferowanych towarów oraz to, do jakiej grupy docelowej jest ona skierowana. Analizuje jego charakterystykę, tzn.:

- czy jest to najemca lokalny, krajowy, czy międzynarodowy?;
- czy ma zamiar otworzyć swój pierwszy sklep, czy też posiada sieć sklepów?;
- jakie są jego plany co do innych lokalizacji handlowych w danym mieście?;
- w jaki sposób finansuje swój rozwój?;
- itp.

Sytuacja ekonomiczna i specyfika rynku handlowego w Czechach

Czechy należą do grupy mniejszych państw europejskich – o powierzchni 79 tys. km², zamieszkiwanej przez 10,5 mln mieszkańców. Ludność charakteryzuje bardzo silna koncentracja w miastach wynosząca 75%. Pod względem wielkości głównym miastem jest stolica – Praga, licząca ponad 1,2 mln mieszkańców (obszar metropolitalny to 2,3 mln). W strukturze osadniczej dominują miasta małe i średnie. Ośrodków o wielkości 20–100 tys. jest ponad 50, a miast powyżej 100 tys. mieszkańców 9. Największe w tej grupie jest położone na południu Brno (400 tys.). Można zatem stwierdzić, że handel w Czechach jest skoncentrowany głównie w stolicy i w miastach średnich tworzących spójny, ponad 40% rynek konsumentów.

Czechy są uważane za kraj stabilny politycznie i gospodarczo (stały blisko 2% wzrost PKB). Zaliczane są do grupy państw wysoko rozwiniętych. Nominalna wartość PKB na 1 mieszkańca wynosi 18 326 USD (2016r.); w przeliczeniu na parytet siły nabywczej (a zatem uwzględniając siłę nabywczą konsumentów) wartość ta wzrasta do 33 223 USD¹. Dla porównania w Polsce obie wartości kształtują się na niższym poziomie, tj. odpowiednio: 12 316 USD i 27 764 USD. Bezrobocie w Czechach utrzymuje się od 10 lat na niskim poziomie, a w 2016r. osiągnęło rekordowo niski poziom 4,3%. Płaca minimalna rośnie systematycznie i wynosi w przeliczeniu 331,71 EUR (2015r.). Czechy postrzegane są jako kraj atrakcyjny pod względem inwestycyjnym, a poziom bezpośrednich inwestycji zagranicznych wykazuje stały wzrost. Dzięki liberalizacji przepisów Czechy stały się również atrakcyjnym miejscem dla wielu międzynarodowych operatorów handlu detalicznego działających w sieciach handlowych. Dotyczy to praktycznie wszystkich rodzajów formatów handlu detalicznego. Listę największych operatorów zawiera Tabela 1.



Billa supermarket w Třebíči, Czechy; Źródło: <http://cz.wikipedia.org>; Autor: Frette

¹ Według World Economic Outlook Database 2017.

Sytuacja ekonomiczna i specyfika rynku handlowego w Rumunii

Rumunia jest państwem średniej wielkości – o powierzchni niespełna 240 tys. km² i ludnością 19,3 mln. Jest więc po Polsce drugim co do wielkości rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej. 55% populacji mieszka w miastach. Stolica kraju Bukareszt jest największym miastem liczącym niespełna 1,9 mln mieszkańców (obszar metropolitalny to 2,5 mln). 24 miasta liczą od 100 do 325 tys. mieszkańców. Jest też liczna grupa 80 miast z ludnością powyżej 20 tys. Można zatem stwierdzić, że pomimo niewysokiego wskaźnika urbanizacji Rumunię charakteryzuje wysoki stopień umiastowienia. W strukturze dominują miasta małe i średnie.

Rumunia należy do krajów o średnim poziomie rozwoju gospodarczego. Jest jednym z najuboższych krajów UE. Nominalna wartość PKB na 1 mieszkańca wynosi wprawdzie niespełna 10 tys. USD (2016r.), ale wartość ta w przeliczeniu na parytet siły nabywczej wynosi prawie 25 tys. USD. Pozwala to na stwierdzenie, że kraj ten posiada duży potencjał, który umożliwia dynamiczną ścieżkę rozwoju. Jednak na podstawie dynamiki wzrostu PKB można stwierdzić, że jej gospodarka nie jest w pełni ustabilizowana. Ostatnie lata przynoszą Rumunii dynamiczny wzrost gospodarczy (4–5%). Poziom inflacji w Rumunii jest niestabilny, ma tendencję malejącą. W 2015r. w Rumunii zanotowano deflację (-0,4%). Bezrobocie jest niskie i nie przekracza 7%. Płaca minimalna rośnie systematycznie i wynosi 217,50 EUR (2015r.). Rumunia jest zatem jednym z większych potencjalnych rynków w Europie Środkowo-Wschodniej, szczególnie wzięwszy pod uwagę znaczący przewidywany wzrost siły nabywczej w bliskim okresie. W ciągu ostatnich 10 lat nastąpił szybki rozwój dużych międzynarodowych sieci handlowych. Rumuński sektor detaliczny ma największą inwestycję zagranicznych w sektorze spożywczym. Dominują w nim sklepy dyskontowe i supermarkety prowadzące sprzedaż głównie w systemie samoobsługowym. Oferują one szeroki asortyment artykułów żywnościowych oraz artykuły nieżywnościowe częstego zakupu. Stan ten ilustruje Tabela 2.

Tabela 1

Najwięksi operatorzy spożywczy i niespożywczy w Czechach (w 2016r.)

		Liczba sklepów
Hipermarkety		
Albert		300
Tesco		240
Kaufland		130
Globus		15
Supermarkety i dyskonty		
Billa		205
Coop Diskont		180
Lidl		230
Tesco		82
Dyskonty niespożywcze		
KIK		189
Pepco		93
Takko		80

Źródło: opracowanie na podstawie en.wikipedia.org.

Tabela 2

Największe sieci spożywcze w Rumunii (w 2016r.)

		Liczba sklepów
Hipermarkety		
Kaufland		103
Auchan		33
Carrefour		25
Cora		11
Supermarkety		
Mega Image		412
Carrefour Market		108
Billa		80
Unicram		72
Dyskonty		
Profi		367
Lidl		193
Penny Market		150

Źródło: opracowanie na podstawie en.wikipedia.org.



Centrum handlowe Globus w Čakovice, Praga, Czechy; Źródło: <http://cz.wikipedia.org>; Autor: Pačka

Standardy umów najmu na rynku nieruchomości handlowych w Czechach oraz Rumunii

Umowa najmu stanowi trzon współpracy między wynajmującym a najemcą. Określa również ich granice działalności oraz określa zakres odpowiedzialności obu stron, wynikający z umowy. W celu przeprowadzenia analizy kosztów dokonano analizy porównawczej standardowych umów najmu z Czech oraz Rumunii. Wyodrębniono w nich składowe, które wpływają bądź mogą wpływać na koszty najmu. Zawiera je Tabela 3.

Na obu rynkach w większości zawieranych umów, powierzchnia liczona jako podstawa do obliczenia powierzchni najmu to powierzchnia brutto (GLA). Różnice wynikające z umów najmu to przed wszystkim inny czas najmu dla powierzchni handlowych. W Czechach wynosi on 5 lat, w Rumunii waha się od 3 do 10 lat w zależności od wynajmującego oraz typu lokalizacji na jaki decyduje się najemca. W obu krajach stosowane są zapisy o możliwości automatycznego przedłużenia czasu najmu na kolejne lata oraz opcję wcześniejszego wyjścia z umowy. Pod tym kątem rynek czeski jest bardziej elastyczny i takie zapisy możemy spotkać w większości zawieranych na rynku umów. Natomiast rynek rumuński jest bardziej restrykcyjny co wynika – z faktu, że wynajmujący po dobraniu odpowiedniego „miksów najemców” nie jest zainteresowany wcześniejszym zakończeniem czasu najmu.

Oплата adaptacyjna to opłata, którą ponosi najemca w czasie przygotowania lokalu do działania operacyjnego – czyli naliczana od dnia przejścia lokalu użytkowego do dnia otwarcia sklepu dla klientów. W Czechach takiej opłaty nie pobiera się od najemcy, w Rumunii jest ona pobierana. Należność, którą pobierają wynajmujący to zazwyczaj taka sama kwota jak miesięczna opłata serwisowa (eksploatacyjna). Niezależnie od opłaty adaptacyjnej, najemca pokrywa koszty zużytych mediów.

W obu krajach podstawą umowy najmu jest określenie wartości czynszu bazowego zarówno dla najemcy jak i wynajmującego. Walutami czynszu w Czechach są korona czeska (CZK) oraz (EUR) stosowane odpowiednio w proporcji 80/20 procent. Dla najemcy korzystny jest czynsz w walucie lokalnej,

Tabela 3

Różnice w kosztach wynikające z umowy najmu w Czechach i Rumunii

Lp.	Czynnik wpływający koszt najmu	Czechy	Rumunia
1	Powierzchnia najmu (sposób określania)	GLA	GLA
2	Czas najmu	5 lat	3-10 lat
3	Opcja wyjścia z umowy	3 lata	5 lat
4	Opcja przedłużenia czasu najmu	TAK	TAK
5	Oплата adaptacyjna*	NIE	TAK
6	Podstawowy czynsz najmu*	TAK	TAK
7	Waloryzacja czynszu podstawowego*	TAK	TAK
8	Okresy wolne od czynszu	TAK	NIE
9	Waluta czynszu podstawowego	EUR / CZK	EUR
10	Czynsz od obrotu*	TAK / NIE	TAK / NIE
11	Oplaty serwisowe*	TAK	TAK
12	Waluta opłat serwisowych	CZK	EUR
13	Waloryzacja opłat serwisowych*	TAK / NIE	NIE
14	Rozliczenie kosztów serwisowych*	TAK / NIE	TAK
15	Zaliczka / ryczałt*	zaliczka / ryczałt	zaliczka
16	Nakłady na przedmiot najmu	Wynajmujący	Najemca
17	Zabezpieczenia roszczeń z umowy najmu	Gwarancja bankowa	Gwarancja bankowa
18	Oplaty za media*	TAK	TAK
19	Oплата marketingowa*	TAK / NIE	TAK / NIE
20	Oплата za logo*	TAK	TAK

* opłaty zapisane w standardowej umowie najmu lokali handlowych jakie najemca jest zobowiązany ponosić

Źródło: opracowanie własne.

ponieważ nie naraża się na różnice kursowe wynikające z przeliczenia waluty lokalnej na walutę europejską. Taka właśnie sytuacja ma miejsce w Rumunii i o ile dla dużych sieci handlowych ma to mniejsze znaczenie, to dla mniejszych najemców może być bardzo dotkliwa. Różnicę można zauważyć w podejściu do stosowania okresów wolnych od czynszu. Ponieważ rynek nieruchomości handlowych w Czechach jest bardziej nasycony niż w Rumunii, wynajmujący stosują obniżki czynszu przez pierwszy okres najmu aby zachęcić najemców do najmu w ich obiekcie. W Rumunii natomiast nie stosuje się takich obniżek a co więcej stosuje się opłaty dodatkowe takie jak opłata adaptacyjna.

Istotnym elementem dla obu stron umowy najmu jest waloryzacja czynszu – najemca z góry wie jakiego wzrostu czynszu może się spodziewać, natomiast wynajmujący jest chroniony krajowym rocznym wzrostem cen towarów i usług. Standardem na rynku czeskim i rumuńskim jest waloryzacja stawki indeksem inflacji bazowej. W obu krajach waloryzacja następuje raz w roku.

Wielkość czynszu zależna od obrotu jest ściśle związana z typem lokalizacji nieruchomości handlowej. W przypadku hipermarketu (FO), centrum miasta (HS), centrum handlowego (SC) i galerii handlowej (MM) wysokość czynszu jest zależna od obrotów najemcy. W obu krajach ma zastosowanie powyższa zasada. W Czechach jest to wartość około 4% w skali roku. W Rumunii jest to około 7%. Czynsz od obrotu należny jest tylko wtedy kiedy ustalona procentowa stawka obrotu najemcy jest wyższa od rocznego zapłaconego czynszu bazowego.

Obecnie umowy na rynkach nieruchomości handlowych charakteryzują się tym, że najemcy oprócz czynszu bazowego, pokrywają też koszty serwisowe (czyli tzw. eksploatacyjne). W skład opłat eksploatacyjnych wchodzi koszty i podatki związane z utrzymaniem całego budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu. Są to przykładowo: sprzątanie powierzchni wspólnych, wywóz śmieci, konserwacja wind, wynagrodzenie zarządcy nieruchomości, podatek od nieruchomości itp. W Czechach opłaty serwisowe dokonywane są w koronach, co tak jak w przypadku czynszu działa na korzyść najemcy. W Rumunii

natomiast koszty te są wyrażane w EUR co jest dla najemcy ryzykowne, ponieważ wynajmujący płaci za administrowanie centrum swoim podwykonawcom w lejach a koszty wynikające z różnic kursowych są pokrywane przez najemcę. Koszty serwisowe mogą wzrosnąć jeżeli w rozliczeniu rocznym okaże się, że wartość opłat była niedoszacowana. W Czechach ponadto przeprowadza się waloryzację opłat serwisowych (podobnie jak czynszu podstawowego). Stawkę serwisową, można zawrzeć w umowie najmu w formie zaliczki bądź ryczałtu. W przypadku zaliczki ryzyko jest po stronie najemcy, ponieważ po roku koszty będą rozliczone, stawka wyrównana a niedopłata będzie musiała być zapłacona przez najemcę. Ryczałt jest formą stawki serwisowej, kiedy na koniec roku kalendarzowego najemca nie otrzymuje rozliczenia, a wszelkie niedopłaty pokrywane są przez wynajmującego. W Czechach nie ma jednolitego standardu równie często stosuje się formę ryczałtu jak i zaliczki. Natomiast w Rumunii, gdzie gospodarka jest mniej stabilna wynajmujący nie chcą ponosić takiego ryzyka.

W umowach najmu często zawarte są klauzule regulujące kwestie obowiązku dokonania nakładów koniecznych by przygotować lokal użytkowy do otwarcia. W Czechach najczęściej to wynajmujący przygotowuje lokal. W Rumunii zazwyczaj jest odwrotnie. Najemca musi zainwestować aby dostosować lokal do swoich potrzeb. Do typowych występujących w praktyce środków zabezpieczenia roszczeń finansowych wynajmującego należą na obu rynkach gwarancja bankowa lub kaucja. W obu krajach niezależnie od wynajmującego, najemca podpisuje umowy na media bezpośrednio z ich dostawcą.

Opłata marketingowa jest to opłata należna tylko w przypadku lokalu użytkowego, który jest w centrum handlowym lub galerii handlowej. Najemca partycypuje w kosztach reklamy obiektu (np. bilbordy, prasa, TV). Jednak w przypadku opłat za logo najemcy za jego instalację płaci najemca (patrz Tabela 3).

Podsumowując analizę umów najmu stosowanych na obu rynkach można wywnioskować, że rynek czeski jest bardziej stabilny, a zapisy w umowach są korzystne zarówno dla najemcy jak i dla wynajmującego. Z kolei rynek rumuński jest zorientowany na zyski czerpane z najmu dla wynajmującego, a miejsca do negocjacji zapisów w umowie najmu przez najemcę jest niewiele.

Koszty najmu na czeskim i rumuńskim rynku nieruchomości handlowych

W analizie kosztów najmu na rynku czeskim i rumuńskim wykorzystano próbę odpowiednio 81 i 77 nieruchomości. Ich strukturę według grup wynajmujących i typów obiektów zawiera Tabela 4.

Spśród czeskich podmiotów wynajmujących najbardziej zróżnicowane pod względem typu obiektów jest portfolio grupy CPI. Ogółem poddano analizie 29 obiektów: w centrach miast (przy głównej ulicy), 17 centrów handlowych oraz 8 galerii handlowych i 4 centra handlowe. Grupa Saller koncentruje się na posiadaniu w portfolio parków handlowych, które są bardzo popularne wśród klientów w Czechach. Poddanych analizie obiektów Immofinanz jest najmniej (Tabela 4).

W poddanej badaniu rumuńskiej grupie podmiotów wynajmujących obiekty handlowe najczęściej 41 dużych wielkopowierzchniowych hipermarketów z operatorem spożywczym (głównie Kaufland) posiada InterCora. Firmę Nepi reprezentuje 20 dużych centrów handlowych (powyżej 10 tys. m² GLA) oraz 2 mniejsze centra handlowe. Firma Winmarkt, z kolei, w swoim portfolio posiada 13 wielopoziomowych zlokalizowanych w ścisłych centrach miast centrów handlowych.

Rozpatrywane przeciętne koszty najmu na obu rynkach stanowią przede wszystkim sumę średnich następujących składników: czynszu najmu i czynszu od obrotu, opłaty serwisowej (eksploatacyjnej) i opłaty marketingowej.

Większość portfolio firmy CPI to nieruchomości typu centra handlowe (SC) i galerie handlowe (MM) dlatego też, średnia miesięczna cena za m² czynszu to wartość 19,38 EUR. Loka-

Tabela 4

Struktura nieruchomości wziętych do analizy według typu obiektów

Czechy		Rumunia	
Wynajmujący i typ obiektu	Liczba nieruchomości	Wynajmujący i typ obiektu	Liczba nieruchomości
CPI	29	InterCora	41
centrum miasta [HS]	17	hipermarket [FO]	41
galeria handlowa [MM]	8		
centrum handlowe [SC]	4		
Immofinanz	10	Nepi	22
park handlowy [RP]	8	galeria handlowa [MM]	20
galeria handlowa [MM]	2	centrum handlowe [SC]	2
Saller	42	Winmarkt	14
park handlowy [RP]	41	centrum handlowe [SC]	13
galeria handlowa [MM]	1	galeria handlowa [MM]	1
Suma	81	Suma	77

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 5

Średnia miesięczna wysokość czynszu na rynkach czeskim i rumuńskim

Czechy		Rumunia	
Wynajmujący	EUR/m ²	Wynajmujący	EUR/m ²
CPI	19,38	InterCora	12,98
Immofinanz	14,30	Nepi	13,80
Saller	13,29	Winmarkt	11,18
Średnia	15,59	Średnia	12,89

Źródło: opracowanie własne.

lizacje typu park handlowy (RP) są tańsze. W przypadku Immofinanz to 14,30 EUR/m²/m-c, a w przypadku nieruchomości grupy Saller to 13,29 EUR/m²/m-c. W Rumunii najdroższe nieruchomości handlowe posiada firma NEPI – związane jest to ściśle w typem obiektów Major Mall – niespełna 14 EUR/m²/m-c. Nieco tańsze firma InterCora 12,98 EUR/m²/m-c, najtańsze firma Winmarkt 11,18 EUR/m²/m-c. Patrz Tabela 5.

Analiza Tabeli 6 pozwala stwierdzić, że grupa CPI – posiadająca głównie nieruchomości typu Shopping Center i Major Malls, oferuje najwyższe średnie stawki za opłaty eksploatacyjne około 6,12 EUR/m²/m-c. Koszty utrzymania centrum handlowego są dużo wyższe niż w przypadku nieruchomości typu park handlowy. Przede wszystkim zależy to od utrzymania części wspólnych (np. korytarze, toalet). W przypadku grupy Saller i Immofinanz koszty są dużo niższe, ponieważ w skład części wspólnych wchodzi głównie dbanie o parking, konserwacja obiektu czy zimowe odśnieżanie wejść do sklepów.

W Rumunii opłaty serwisowe kształtują się na niższym poziomie w stosunku do Czech. Rynek rumuński cechuje się bardzo wysokimi dopłatami do kosztów

serwisowych po upływie roku kalendarzowego. Stawka z umowy najmu rośnie bardzo szybko jeśli jest nie doszacowana na początku najmu. Jest to zazwyczaj wynikiem starań wynajmujących, którzy początkowo zachęcają najemców niskimi opłatami, które w kolejnych latach wzrastają. Najdroższą stawkę za m² mają lokalizacje firmy NEPI. Najtańsze są lokalizacje firmy InterCora. Ma to związek z faktem, że nieruchomości handlowe tej firmy nie posiadają części wspólnych, tzn., że nie ponoszą również kosztów związanych z ich utrzymaniem.

Podsumowując dotychczasowe rozważania dotyczące czeskiego rynku nieruchomości handlowych należy stwierdzić, że przy średniej powierzchni prze-

znaczanej na wynajem 393,4 m², koszty czynszu wynoszą 15,59 EUR/m²/m-c, koszty serwisu 3,28 EUR/m²/m-c. Największe przeciętne wynajmowane powierzchnie znajdują się w centrach miast, w ciągu głównych ulic. Tam też pobierany jest najwyższy czynsz i koszty serwisowe (patrz Tabela 7).

Analogiczne do wcześniejszego, podsumowanie dla rynku rumuńskiego wygląda następująco (Tabela 8): średnia powierzchnia przeznaczona na wynajem (352,8 m²) jest niższa niż w Czechach. Podobnie niżej kształtują się koszty czynszu (13,95 EUR) i serwisu (2,29 EUR). Wszystkie nieruchomości według typu obiektów posiadają zbliżoną powierzchnię najmu (około 350 m² – a więc są

Tabela 6
Średnia miesięczna opłata serwisowa na rynku czeskim i rumuńskim (w 2016r.)

Czechy		Rumunia	
Wynajmujący	EUR/m ²	Wynajmujący	EUR/m ²
CPI	6,12	Nepi	3,93
Immofinanz	2,55	Winmarkt	2,04
Saller	1,50	InterCora	1,50
Średnia	3,28	Średnia	2,29

Źródło: opracowanie własne.
Tabela 7
Średni miesięczny poziom kosztów wybranych komponentów umowy najmu na rynku czeskim według typu obiektów (w 2016r.)

Typ obiektu	Średnia powierzchnia na wynajem (m ²)	Średni czynsz EUR/m ² /m-c	Średni koszt serwisu EUR/m ² /m-c	Średnia opłata marketingowa EUR/m ² /m-c	Średni czynsz od obrotu
Centrum miasta (HS)	430,4	20,00	6,25	1,00	6%
Park handlowy (RP)	414,8	13,35	1,55	0,00	0%
Centrum handlowe (SC)	368,6	18,76	5,76	1,00	6%
Galeria handlowa (MM)	323,1	19,09	6,09	0,73	4%
Średnia	393,4	15,59	3,28	0,36	2%

Źródło: opracowanie własne.
Tabela 8
Średni miesięczny poziom kosztów wybranych komponentów umowy najmu na rynku rumuńskim według typu obiektów (w 2016r.)

Typ obiektu	Średnia powierzchnia na wynajem (m ²)	Średni czynsz EUR/m ² /m-c	Średni koszt serwisu EUR/m ² /m-c	Średnia opłata marketingowa EUR/m ² /m-c	Średni czynsz od obrotu
Hipermarket (FO)	351,4	12,98	1,50	0,00	6%
Galeria handlowa (MM)	351,0	17,76	4,07	0,90	7%
Centrum handlowe (SC)	359,1	11,30	1,97	0,13	1%
Średnia	352,8	13,95	2,29	0,27	5%

Źródło: opracowanie własne.

mniejsze niż w Czechach). Najwyższy czynsz cechuje, podobnie jak w Czechach, lokalizacje typu Major Malls. Czynsz jest jednak przeciętnie niższy niż w Czechach, podobnie jak inne należności ujęte w umowie najmu.



Logo Globus; Źródło: <http://cz.wikipedia.org>; Autor: Pastorius

Podsumowanie

Przeprowadzona w opracowaniu analiza porównawcza umów najmu na rynkach nieruchomości handlowych w Czechach i Rumunii pozwala na sformułowanie następujących wniosków. Rynek rumuński jest bardziej przystępny dla potencjalnych najemców przede wszystkim ze względu na niższe (do 20%) koszty najmu oraz wyższe obroty najemców. Należy jednak zaznaczyć, że rynek ten cechuje się wyższym poziomem ryzyka od czeskie-

go. Wynika to z jednej strony z mniej korzystnych zapisów umowach najmu w Rumunii, z drugiej zaś także z mniej stabilnej sytuacji gospodarczej tego kraju. Czechy mimo wyższych stawek bazowych nie charakteryzują się tak wysokimi wzrostami kosztów rok do roku (co wynika z analizy danych w raportach CBRE). Bardziej stabilna sytuacja ekonomiczna tego kraju i wyższa zamożność konsumentów pozwala z kolei stwierdzić, że Czechy są bardziej opłacalnym rynkiem dla potencjalnych najemców.

Bibliografia

1. Bryx M., 2007, *Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.
2. Czerkas K., 2010, *Finansowanie nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Instytut Rynku Hotelarskiego, Warszawa.
3. Foryś I., 2008, *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa.
4. <http://www.cpipg.com/about-us-en>.
5. <http://www.nepinvest.com>.
6. <http://www.saller.cz/en>.
7. <http://www.winmarkt.ro>.
8. <https://en.wikipedia.org>.
9. <https://www.immofinanz.com/de>.
10. <https://www.intercora.cz>.
11. *World Economic Outlook Database 2017*, International Monetary Fund.

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN ROMANIA AND CZECH REPUBLIC. COMPARATIVE ANALYSES

Summary

The article presents the specifics of the commercial real estate market in the Czech Republic and Romania, focusing on its differences from standard lease agreements in both countries. The study covers the year 2016 and is based on samples 81 and 77 of the commercial real estate of the three largest investment and development groups respectively in the Czech Republic and Romania. Individual properties were analyzed according to the accepted typology of property types: hypermarket, high street, retail parks, shopping center, major malls. Research conducted indicates that the Romanian market is more accessible to potential tenants, primarily because of lower rental costs and higher turnovers of tenants. On the other hand, Czech Republic is more profitable market for potential tenants with lower risks.

Key words

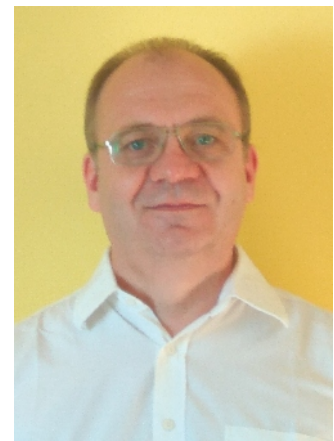
commercial real estate, lease agreement, Czech Republic, Romania

ZASTOSOWANIE MODELI REGRESYJNYCH DO OKREŚLENIA ATRYBUTÓW WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH NA CELE BUDOWLANE NA PRZYKŁADZIE GMINY TARNOWO PODGÓRNE



dr hab. inż. Adam Zydróż

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji



dr Dariusz Kayzer

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Katedra Metod Matematycznych
i Statystycznych



Mateusz Iwiński

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

Streszczenie

Celem pracy była selekcja czynników wpływających na wartość nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne w latach 2010–2013 ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych i społeczno-gospodarczych. W pracy wykorzystano dane dotyczące transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości niezabudowanych pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno–Kartograficznej w Poznaniu. Zebrane dane zostały poddane analizom: regresji wielorakiej oraz sieciom neuronowym. Przeprowadzone badania pozwoliły na wyodrębnienie atrybutów wpływających na wartość nieruchomości i określenie stopnia ich oddziaływania.

Słowa kluczowe

nieruchomości niezabudowane, wycena nieruchomości, regresja wielokrotna, sieci neuronowe

Wstęp

Proces szacowania wartości nieruchomości jest procesem skomplikowanym, ponieważ wymaga uwzględnienia wielu czynników. Na wartość nieruchomości wpływają różne czynniki, przy czym wpływ ten jest nierównomierny (jedne czynniki w większym stopniu wpływają a inne w mniejszym).

W szacowaniu nieruchomości przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości najczęściej stosuje się podejście porównawcze, które zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno uwzględniać m.in. atrybuty wpływające na wartość nieruchomości.

Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości jest zadaniem bardzo trudnym. Według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (Ni1 – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości) wagi cech rynkowych można ustalać na trzy sposoby:

- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen;
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- c) na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (dane z agencji nieruchomości).

Metody statystyczne coraz częściej znajdują zastosowanie w analizie rynku nieruchomości, jak również w określaniu czynników wpływających na wartość nieruchomości. Jednym z istotnych zastosowań metod statystycznych jest modelowanie powiązań występujących pomiędzy przyczynami i efektami interesujących badacza zjawisk. Jednym z celów badań w zakresie analizy rynku nieruchomości jest wybór czynników najsilniej kształtujących wartość nieruchomości oraz tworzenie modeli do jej prognozowania i symulacji, które mogą być wykorzystywane do wspomagania procesów decyzyjnych na rynku nieruchomości.

Do badania rynku nieruchomości i tworzenia modeli matematycznych do prognozowania wartości nieruchomości możemy wykorzystać różne metody statystyczne m.in.: regresję wielokrotną, sztuczne sieci neuronowe.

Zastosowanie metod statystycznych w analizach rynku nieruchomości umożliwia uzyskanie cennych informacji o zachowaniach tego rynku. Informacje te są obiektywne i mogą zostać wykorzystane zarówno do wycen indywidualnych jak i masowych [Bitner 2010].

Na rozwiniętych rynkach nieruchomości metody statystyczne stanowią dobrze rozpoznane i często stosowane narzędzie analizy rynku nieruchomości [Bruce 1990].

Obszar badań

Gmina Tarnowo Podgórne usytuowana jest w centralnej części województwa wielkopolskiego, zajmując powierzchnię 101,4 km². Obszar ten od wschodu graniczy z Poznaniem, od północy z Rokietnicą, od południa z gminami Dopiewo i Buk oraz od zachodu z gminą Kaźmierz (Rycina 1).

Teren gminy przecina droga ekspresowa S11 relacji Koszalin–Pyrzowice, droga krajowa nr 92 Terespol–Warszawa–Świecko, drogi wojewódzkie nr 307 Poznań–Bukowiec oraz we wschodniej części gminy droga 184 Przeźmierowo–Szamotuły–Wronki. Przez teren gminy Tarnowo Podgórne przebiegają także mniejsze drogi powiatowe, natomiast w niedalekim sąsiedztwie znajduje się autostrada A2.

Opisywana gmina składa się z 16 sołectw: Baranowo, Batorowo, Ceradz Kościelny, Chyby, Góra, Jankowice, Kokoszczyń, Lusowo, Lusówko, Przeźmierowo, Rumianek, Sady, Sierosław, Swadzim, Wysogotowo, Tarnowo Podgórne (SUiKZP gminy Tarnowo Podgórne).



Droga wojewódzka nr 307; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Koelbac

Metodyka badań

Celem opracowania było modelowanie zależności ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych od atrybutów uwzględniających walory przyrodnicze i społeczno-ekonomiczne.

Badania obejmowały analizę transakcji kupna–sprzedaży gruntów niezabudowanych w gminie Tarnowo Podgórne z lat 2010–2013. W opracowaniu przeanalizowano materiały zawarte w transakcjach kupna–sprzedaży 421 transakcji zanotowanych w gminie Tarnowo Podgórne, które zostały pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno–Kartograficznej w Poznaniu. Bazując na analizach tych transakcji kupna–sprzedaży gruntów, oraz ankietyzacji klientów biur obrotu nieruchomościami wyodrębniono następujące zmienne:

- x₁ – powierzchnia działki (ha);
- x₂ – odległość od granic Poznania (km);
- x₃ – odległość od chronionych obszarów leśnych (km);
- x₄ – występowanie sieci gazowej (0 – nie występuje, 1 – występuje);
- x₅ – odległość od wód powierzchniowych (km);
- x₆ – odległość od drogi krajowej 92 (km);
- x₇ – rok badań (2010, 2011, 2012, 2013).

Odległości od wyodrębnionych atrybutów do działek gdzie przeprowadzono transakcje kupna–sprzedaży nieruchomości (identyfikowane na mapie ewidencyjnej na podstawie numeru działki) zostały pomierzone jako odległości wynikające z map przy użyciu programu QGIS i zapisane w arkuszu kalkulacyjnym Excel (Rycina 2).

Zależności pomiędzy ceną 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie wybranych gmin a analizowanymi atrybutami w konkretnym roku określono przy zastosowaniu regresji wielokrotnej oraz sztucznych sieci neuronowych.

W przeprowadzonych analizach przyjęto, że zmiennymi objaśniającymi są wartości wyodrębnionych atrybutów, a jako zmienną objaśnianą jest cena 1 m² nieruchomości. Do predykcji wartości nieruchomości w każdym przypadku zbudowana została jednokierunkowa sieć wielowarstwowa (ang. Multi-Layer Perceptron). Proces uczenia sieci neuronowych bazował na analizie 70% transakcji kupna–sprzedaży, a procesy walidacji i testowania na 15%.

Rycina 1

Położenie gminy Tarnowo Podgórne względem powiatu poznańskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie Państwowego Rejestru Granic z CODGiK.

Następnie w celu wskazania, czy występuje tendencja w cenie nieruchomości powiązana z poszczególnymi latami, zbudowano model z dodatkową zmienną – rok, w którym zrealizowano transakcję kupna–sprzedaży. Analizy zostały wykonane przy zastosowaniu programu komputerowego STATISTICA 13, nr licencji JPZP512B037809AR-3.

Regresja jest to metoda badająca związku pomiędzy zmiennymi umożliwiającą przewidywanie nieznanych wartości jednych wielkości na podstawie innych czynników. W praktyce konstruuje się model, najlepiej pasujący do obserwacji, pozwalający przy użyciu funkcji, która opisuje jak zależy zmienna objaśniana od atrybutów objaśniających. Istotność wskazanych atrybutów bada się weryfikując hipotezy mówiące o tym czy współczynnik regresji występujący przy konkretnym atrybucie jest równy zero. W wyniku przeprowadzonego postępowania otrzymuje się empiryczne poziomy istotności dla poszczególnych zmiennych. Jeżeli ich wartość dla określonego atrybutu jest mniejsza od 0,05 to uznaje się, że ten czynnik wpływa na zmienną objaśnianą (cena 1 m²).

Natomiast analiza oceny zmiennej objaśnianej przy zastosowaniu sztucznych sieci neuronowych polega na użyciu pewnych *struktur matematycznych*¹, które realizują obliczenia tzn. *przetwarzają sygnały*² poprzez rzędy elementów, zwanych *neuronami*³, wykonujących operacje na informacjach wprowadzanych na wejściu. W celu odróżnienia ważnych atrybutów od takich, które niewiele wnoszą do wyniku działania sieci wykonuje się analizę wrażliwości. Analizę tą można wykonywać tylko po to by dowiedzieć się cokolwiek o wybranych atrybutach. Analiza wrażliwości nie daje bezwzględnej oceny ich użyteczności, należy ją stosować ostrożnie, co nie zmienia faktu jej praktycznej przydatności. Podstawową miarą wrażliwości sieci jest iloraz błędów uzyskanego przy uruchomieniu sieci dla zbioru danych bez jednego atrybutu i błędów uzyskanego z kompletem. Im większy błąd po odrzuceniu atrybutu, w stosunku do pierwotnego błędów tym bardziej wrażliwa jest sieć na

brak tej zmiennej. Jeżeli iloraz błędów wynosi 1 lub jest nawet mniejszy, to usunięcie zmiennej nie wpływa na jakość sieci.

Jako miarę dopasowania modelu regresyjnego lub bazującego na sieciach neuronowych oceniającego cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych w porównaniu do prawdziwej wartości wynikającej z zawartej transakcji kupna–sprzedaży przyjęto współczynnik determinacji (R²) lub pierwiastek z tej wartości – współczynnik korelacji (r).



Wysogotowo; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

1 https://pl.wikipedia.org/wiki/Struktura_matematyczna.
 2 https://pl.wikipedia.org/wiki/Przetwarzanie_sygnal%C3%B3w.
 3 https://pl.wikipedia.org/wiki/Sztuczny_neuron.

Rycina 2

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych w gminie Tarnowo Podgórne uwzględnionych w analizie z pomierzonymi odległościami do wybranych atrybutów (fragment zestawienia w programie Excel)

Lp.	Obręb	Nr działki	Rok	Cena za 1m ² [zł]	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie terenu	Odległość od Poznania	Odległość od lasów	Gaz	Odległość od wód	Krajowa 92	Ekspresowa 511
BUDOWLANE													
1176	0001 - BARANOWO	310/15	2013	271,33	13 295,40	0,0049	B	3,628	0,924	1	0,915	1,693	
2564	0001 - BARANOWO	696/5	2013	200,00	13 200,00	0,0066	B	2,905	0,148	1	0,44	1,238	
1361	0001 - BARANOWO	222/164	2011	176,94	50 074,00	0,0283	B	1,21	0,744	1	0,244	0,967	
2442	0001 - BARANOWO	222/109	2011	176,94	118 727,00	0,0671	B	1,112	0,854	1	0,239	0,982	
496	0001 - BARANOWO	222/187	2010	270,75	232 300,00	0,0858	B	1	0,746	1	0,168	0,837	
2533	0001 - BARANOWO	552	2013	153,75	136 222,50	0,0896	B	0,942	0,684	1	1,376	0,504	
2549	0001 - BARANOWO	127/5	2012	249,84	400 000,00	0,1801	B	2,696	0,337	1	0,493	0,967	
1584	0001 - BARANOWO	320/89	2013	121,81	167 000,00	0,2300	B	4,15	1,413	1	1,25	1,143	
68	0002 - BATOROWO	177	2011	87,50	70 000,00	0,0800	B	7,51	1,361	1	1,672	2,604	
64	0002 - BATOROWO	118/6	2012	70,01	60 000,00	0,0657	B	5,643	1,451	1	1,301	2,701	
670	0002 - BATOROWO	139/1	2010	174,80	172 000,00	0,0984	B	4,901	1,266	1	1,708	2,037	
809	0002 - BATOROWO	56/11	2010	128,00	160 000,00	0,1250	B	6,46	1,176	1	0,98	2,283	
1326	0002 - BATOROWO	190/10	2013	166,83	350 000,00	0,2098	B	4,919	1,254	1	1,38	4,834	
1	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	536	2011	89,26	64000	0,0170	B	17,8	0,527	0	0,327	3,61	
1158	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	220/23	2013	82,74	58 000,00	0,0791	B	18,237	1,599	0	0,462	2,798	
588	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	264/7	2010	118,99	84 000,00	0,0711	B	18,152	0,855	0	0,201	3,542	
1159	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	197/11	2013	94,98	70 000,00	0,0737	B	17,911	1,662	0	0,472	2,907	
1170	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	94/2	2012	80,00	63 280,00	0,0791	B	17,247	0,293	0	0,886	3,265	
811	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	264/5	2010	129,00	104 748,00	0,0812	B	18,154	1,493	0	0,158	3,111	
51	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	94/2	2011	67,07	55 000	0,0620	B	17,254	0,302	0	0,838	3,003	
841	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	196/13	2012	89,61	75 000,00	0,0837	B	17,778	1,804	0	0,539	3,291	
1169	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	190/12	2013	89,39	75 000,00	0,0839	B	17,749	1,201	0	0,55	3,132	
589	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	264/8	2010	118,96	101 000,00	0,0849	B	18,02	0,987	0	0,211	3,799	
812	0003 - CERADZ KOŚCIELNY	264/11	2010	126,44	110 000,00	0,0870	B	18,015	1,399	0	0,292	2,998	

Źródło: opracowanie własne.

Wyniki badań

W celu ustalenia, czy występuje współliniowość pomiędzy wyodrębnionymi zmiennymi ciągłymi jak i ceną 1 m² nieruchomości niezabudowanych wyliczono bazując na wartościach wynikających ze wszystkich analizowanych transakcji kupna–sprzedaży wyznaczono współczynniki korelacji Pearsona (Tabela 1). Analizując wektor korelacji (pierwszy wiersz z Tabeli 1) zanotowano, że liniowa zależność pomiędzy poszczególnymi atrybutami, a ceną 1 m² działki jest słaba albo niezauważalna. Natomiast analizując macierz korelacji stwierdzono, że wartości bezwzględne wszystkich współczynników korelacji są mniejsze niż 0,3 stąd można przyjąć, że nie są znacząco skorelowane.

Modele, które kształtują cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne, uwarunkowane wyróżnionymi atrybutami zostały wykonane używając regresji wielokrotnej oraz sztucznych sieci neuronowych. W Tabeli 2 przedstawione zostały wyniki analiz opisujące istotność atrybutów opisujących istotne atrybuty dla kształtowania poziomu ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych metodą regresji wielokrotnej.

Analizując wyniki testowania istotności poszczególnych zmiennych objaśniających zauważono, że cena 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne w analizowanych latach zależy od różnych atrybutów. W roku 2010 na cenę 1m² wpływała odległość od Poznania i od drogi krajowej nr 92. Zanotowano, że w latach 2012–2013 cena działek dodatkowo zależała od powierzchni działki, w roku 2012 od tego czy jest możliwość przyłączenia do sieci gazowej. Zmienne te, za wyjątkiem wystąpienia sieci gazowej, charakteryzowały się ujemnym wpływem na analizowane ceny transakcji. Oznacza to, że wraz ze wzrostem odległości od granic Poznania, od drogi krajowej oraz wraz ze zwiększeniem powierzchni działki malała cena 1 m² nieruchomości. Ponadto stwierdzono, że w roku 2012 istnienie możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci gazowej znacząco wpływało na wzrost wartości działki. Analizując wartości empiryczne poziomów istotności dla analizowanych atrybutów w roku 2011 nie stwierdzono, żeby zmiany wielkości tych czynników wpływały na cenę 1 m² nieruchomości.

Tabela 1

Współczynniki korelacji pomiędzy analizowanymi atrybutami oraz ceną 1 m² działki budowlanej

powierzchnia działki	-0,161				
odległość od granic Poznania	-0,326	-0,014			
odległość od obszarów leśnych	-0,068	0,042	0,040		
odległość od wód powierzchniowych	-0,083	-0,066	0,115	0,047	
odległość od drogi krajowej 92	-0,227	0,086	0,109	0,109	-0,297
cena 1m ² działki	powierzchnia działki	odległość od granic Poznania	odległość od obszarów leśnych	odległość od wód powierzchniowych	

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Współczynniki regresji w modelu opisującym cenę nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne dla poszczególnych lat

Zmienna objaśniająca	Ocena współczynników regresji dla poszczególnych lat			
	2010	2011	2012	2013
stała	232,3 (<0,001)	173,8 (<0,001)	219,4 (<0,001)	242,5 (<0,001)
powierzchnia działki	ns	ns	-244,1 (0,007)	-226,6 (0,004)
odległość od granic Poznania	-6,14 (<0,001)	ns	-3,74 (0,022)	-4,24 (<0,001)
odległość od obszarów leśnych	ns	ns	ns	ns
występowanie sieci gazowej	ns	ns	71,9 (0,001)	ns
odległość od wód powierzchniowych	ns	ns	ns	-4,38 (0,032)
odległość od drogi krajowej 92	-2,52 (0,017)	ns	-4,47 (0,018)	-6,76 (0,001)
R ²	0,29	0,07	0,42	0,39
N	112	98	94	117

Uwaga:

W nawiasach przedstawione zostały wartości empirycznych poziomów istotności.

Legenda:

- N – liczba transakcji kupna–sprzedaży zawartych w danym roku;
- ns – nie stwierdzono, że badana cecha istotnie wpływała na cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych;
- R² – wartość współczynnika determinacji.

Źródło: opracowanie własne.

Zakładając, że wartość działki w niewielkim stopniu zależy od roku badań, bądź występuje pewien stały trend można skonstruować łączny model opisujący powiązania ceny 1 m² nieruchomości z poszczególnymi latami przeprowadzonych transakcji kupna–sprzedaży (Tabela 3).

Analizując oceny współczynników regresji oraz wartości empirycznych poziomów istotności zauważono dla modelu regresji wielorakiej z uwzględnieniem zmienności związanej z rokiem sprzedaży, że lata w których dokonywano transakcji wpłynęły na cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne. Ujemna wartość współczynnika regresji przy roku badań oznacza, że zanotowano tendencję spadkową dla cen działek w tym okresie. Dodatkowo stwierdzono, że wpływ z roku 2012 wystąpienia możliwości przyłączenia do sieci gazowej, na cenę 1 m² był znaczący, ponieważ implikuje istotność tego atrybutu dla modelu z uwzględnieniem lat, w których przeprowadzono transakcje kupna–sprzedaży. Ponadto zauważono, że wybrane atrybuty z wyłączeniem odległości od obszarów leśnych w modelu z uwzględnieniem lat wpływają na cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych.

Wadą zastosowania regresji wielorakiej są relatywnie (np. w odniesieniu do sieci neuronowych) niewielkie wartości współczynników determinacji (od 0,29 do 0,42). Powodem jest częste występowanie nietypowych obserwacji w analizowanych transakcjach kupna–sprzedaży, które znacząco wpływają na wartość sumy kwadratów błędów. Wartość 0,07 dla roku 2012 oznacza, że wartości analizowanych atrybutów nie współdziałają w tym roku z ceną działek niezabudowanych.

W przypadku modelowania ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane przy zastosowaniu sztucznych sieci neuronowych dla każdego analizowanego roku otrzymano oryginalną strukturę modelu (Tabela 4).

Analizując wartości współczynników korelacji dla uczenia oraz testowania sztucznych sieci neuronowych w modelowaniu ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane używając stwierdzono, że rok 2013 charakteryzuje się wysoce wiarygodną predykcją ceny 1 m² nieruchomości bazując na wyróżnionych atrybutach (Tabela 4). Wartości ilorazu błędów powiązanych z konkretnymi atrybutami wskazują na zależność pomiędzy zmianą wielkości poszczególnych czynników,

Tabela 3

Współczynniki regresji w modelu opisującym cenę nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne z uwzględnieniem zmienności wynikającym z roku badań

Zmienna objaśniająca	Model regresji liniowej wielokrotnej	
	Ocena współczynnika regresji	Empiryczny poziom istotności
stała	9931,2	(0,016)
powierzchnia działki	-163,8	(<0,001)
odległość od granic Poznania	-1,84	(<0,001)
odległość od obszarów leśnych	ns	
występowanie sieci gazowej	24,7	(0,004)
odległość od wód powierzchniowych	-2,830	(0,020)
odległość od drogi krajowej 92	-3,900	(<0,001)
rok badań	-4,837	(0,018)
R ²	0,253	

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4

Struktura zbudowanych sieci neuronowych

Rok transakcji	Nazwa sieci	Funkcja aktywacji I	Funkcja aktywacji II	r uczenie	r testowanie	r walidacja
2010	MLP 7-9-1	logistyczna	liniowa	0,58	0,52	0,66
2011	MLP 7-4-1	logistyczna	liniowa	0,09	0,17	0,65
2012	MLP 7-3-1	liniowa	wykładnicza	0,59	0,67	0,64
2013	MLP 7-5-1	tangens hiperboliczny	logistyczna	0,83	0,89	0,52
2010-2013	MLP 11-5-1	tangens hiperboliczny	tangens hiperboliczny	0,67	0,51	0,40

Źródło: opracowanie własne.

a oceną wartości działki. Natomiast analiza sieci neuronowej z roku 2011 potwierdziła brak związku pomiędzy rozważanymi atrybutami, a cenami 1 m² nieruchomości (Tabela 5).

Analizując oceny współczynników otrzymanych na podstawie analizy wiarygodności zanotowano, że dla modelowania z uwzględnieniem zmienności związanej z rokiem sprzedaży stwierdzono, że występowanie sieci gazowej, w największy sposób wpływa na cenę 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne (Tabela 6). Ponadto można zaobserwować powiązanie pomiędzy wartością nieruchomości, a rokiem transakcji, odległością od granic

Poznania i od drogi krajowej nr 92. Ponadto nie zanotowano, aby wystąpiły znaczące relacje między ceną 1 m² działki, a odległością od wód powierzchniowych i obszarów leśnych.



Molo w Chybach; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Webxi-pl

Predykcja ceny 1 m² nieruchomości

Uzyskane równanie regresji wielokrotnej dla modelu z uwzględnieniem roku może być przedstawione w następującej formie:

$$E(y) = 9931,2 - 163,8 \cdot x_1 - 1,84 \cdot x_2 + 24,7 \cdot x_4 - 2,83 \cdot x_5 - 3,9 \cdot x_6 - 4,837 \cdot x_7,$$

gdzie $E(y)$ oznacza wartość oczekiwaną ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych w zależności od wartości analizowanych atrybutów.

Dla przykładu przyjęto, że interesująca jest ocena ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych trzech działek oznaczonych symbolami: A, B, C, których wartości atrybutów przedstawiono w Tabeli 7. Wartości tych atrybutów podstawiono do równania regresji wielokrotnej i otrzymano następujące przewidywane wartości działek (dla 1 m²):

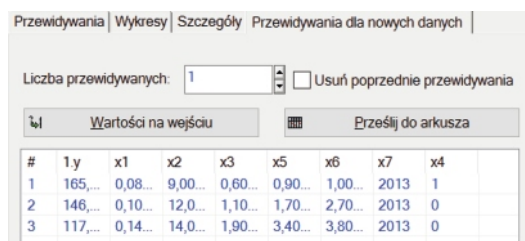
- działka A – 183 zł;
- działka B – 140 zł;
- działka C – 121 zł.

Natomiast oceny z zastosowaniem sieci neuronowej wykonane w programie (Rycina 3) były następujące (dla 1 m²):

- działka A – 165 zł;
- działka B – 146 zł;
- działka C – 117 zł.

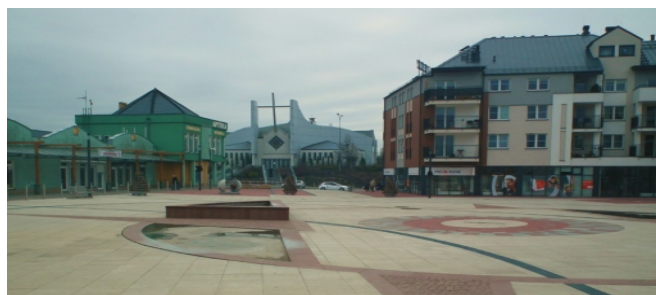
Rycina 3

Przewidywanie wartości działek w programie STATISTICA



#	1.y	x1	x2	x3	x5	x6	x7	x4
1	165,...	0,08...	9,00...	0,60...	0,90...	1,00...	2013	1
2	146,...	0,10...	12,0...	1,10...	1,70...	2,70...	2013	0
3	117,...	0,14...	14,0...	1,90...	3,40...	3,80...	2013	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie programu STATISTICA.



Rynek w Przeźmierowie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOS810

Tabela 5

Analiza wrażliwości w sztucznych sieciach neuronowych dla modeli w poszczególnych latach

rok transakcji	powierzchnia działki	odległość od granic Poznania	odległość od obszarów leśnych	występowanie sieci gazowej	odległość od wód powierzchniowych	odległość od drogi krajowej 92
2010	1,052	1,541	1,072	4,496	1,087	1,124
2011	0,999	1,002	1,000	1,000	1,000	1,000
2012	1,023	1,003	1,004	5,046	1,034	1,061
2013	1,815	3,471	1,360	10,105	1,842	2,676

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 6

Analiza wrażliwości w sztucznych sieciach neuronowych dla modelu z dodatkową zmienną rok transakcji kupna–sprzedaży

powierzchnia działki	odległość od granic Poznania	odległość od obszarów leśnych	występowanie sieci gazowej	odległość od wód powierzchniowych	odległość od drogi krajowej 92	rok transakcji
1,085	1,184	1,001	3,632	1,070	1,219	1,257

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7

Wartości atrybutów ocenianych działek

działka	powierzchnia działki	odległość od granic Poznania	odległość od obszarów leśnych	występowanie sieci gazowej	odległość od wód powierzchniowych	odległość od drogi krajowej 92	rok transakcji
A	0,08	9	0,6	1	0,9	1,0	2013
B	0,10	12	1,1	0	1,7	2,7	2013
C	0,14	14	1,9	0	3,4	3,8	2013

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że proces przewidywania ceny 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane nie jest jednoznaczny. Przedstawione dwie metody statystyczne służące do predykcji zmiennej objaśnianej dostarczyły dwóch różnych ocen. Różnice pomiędzy tymi ocenami – 15 zł, 6 zł, 4 zł wydają się niewielkie. Powody tak dobrego dopasowania w tym przypadku wydają się być dwa:

1. dysponujemy relatywnie dużą liczbą transakcji kupna–sprzedaży;
2. wybrano adekwatne atrybuty do oceny wartości działek.

Z punktu widzenia właściwości predykcyjnych zbudowany model regresji wielokrotnej mógłby charakteryzować się mniejszym błędem np. odrzucając niektóre niewiarygodne wyniki pochodzące z transakcji kupna–sprzedaży traktując je jako obserwacje odstające.

Z drugiej strony jednak są to prawdziwe dane wynikające z faktycznie zawartych umów prawnych, praktycznie wnioskujemy o ich wymazanie z rejestru. Innym problemem jest przekształcanie zmiennych, np. transformacje logarytmiczne, logitowe, pierwiastkowe, poprawiające jakość modeli, ale zakładające wówczas wnioskowanie dotyczące wpływu liniowego poszczególnych atrybutów na cenę 1 m² nieruchomości. Wyniki analiz wskazują, że cena 1 m² nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane na terenie gminy Tarnowo Podgórne w analizowanych latach zależy od różnych atrybutów co jest zgodne z innymi badaniami [Zydroń, Walkowiak 2013; Gawron 2012; Gawroński, Prus 2005]. W wyniku przeprowadzonych analiz z wykorzystaniem metody regresji wielokrotnej można zgodzić się z Bitner [2010], że stosowanie modeli liniowych w szacowaniu nieruchomości jest uzasadnione ze względu na obiektywną i prostą metodę określania wpływu atrybutów na wartość nieruchomości. Natomiast wadą zastosowania regresji wielorakiej są rela-

tywnie niewielkie wartości współczynników determinacji, Prawdopodobnym powodem jest częste występowanie transakcji kupna–sprzedaży działek, które zakupiono po cenach zaniżonych albo zawyżonych albo brakiem liniowych współzależności pomiędzy ceną, a konkretnym atrybutem. Problem ten jest poprawiony przez zastosowanie sztucznych sieci neuronowych, ale kosztem interpretacji wpływów poszczególnych atrybutów na wartość nieruchomości. Wyniki analiz dla poszczególnych atrybutów w zależności od zastosowanej sieci mogą się różnić. Natomiast można zgodzić się z wynikami badań, że stosowanie wyszukanych metod statystycznych dla małych prób wcale nie przyniesie podobnych rezultatów, a wręcz przeciwnie – otrzymano „gorsze” wyniki przy większym nakładzie pracy [Ligas 2010]. Ponadto nie należy polemizować z tezą, że uproszczone metody analizy rynku nieruchomości (np. liniowej regresji) mogą dawać bardzo rozbieżną ocenę wartości parametrów określających zmienność jednostkowych cen transakcyjnych [Czaja, Ligas 2010].

**Praca finansowana ze środków na naukę
w latach 2012–2015 jako projekt badawczy
nr UMO-2011/03/B/HS4/06031.**

Bibliografia

1. Bitner A., *O użyteczności metod statystycznych w wycenie nieruchomości, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 2010, nr 12, s. 145–158.
2. Bruce R.W., Sundell D.J., *Multiple Regression Analysis: History and Applications in the Appraisal Profession*, „Real Estate Appraiser”, 1977, Jan/Feb, s. 37–44; *Property Appraisal and Assessment Administration*, red. J.K. Eckert, International Association of Assessing Officers, Chicago, 1990.
3. Czaja J., Ligas M., *Zaawansowane metody analizy statystycznej rynku nieruchomości. Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Vol. 18, Olsztyn, 2010.*
4. Gawron H., *Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji Poznańskiej). Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 20, Olsztyn, 2012.*
5. Gawroński K., Prus B., *Lokalny rynek nieruchomości oraz wybrane czynniki kształtujące ceny nieruchomości rolnych i działek budowlanych na przykładzie miasta Niepołomice. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, nr 4/2005, s. 7–18, Kraków.*
6. Ligas M., *Metody statystyczne w wycenie nieruchomości, str 62. Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 18, Olsztyn, 2010.*
7. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny NiI zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.*
8. *Ustawa z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.).*
9. Zydroń A., Walkowiak R., *Analiza atrybutów wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane w gminie Mosina, tom 15, s. 2911–2924, Rocznik Ochrona Środowiska.*
10. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.*

APPLICATION OF REGRESSION MODELS TO DETERMINE ATTRIBUTES INFLUENCING THE VALUE OF AGRICULTURAL LANDED PROPERTY BASED ON THE TARNOWO PODGORNE COMMUNE

Summary

The aim of this study was to select factors influencing the value of undeveloped agricultural landed property in the Tarnowo Podgorne commune in the years 2010–2013, with particular emphasis on socio-economic values. The study was based on data concerning purchase transactions for undeveloped landed property, obtained from the County Geodesy and Cartographic Documentation Centre in Poznan. The collected data were subjected to multiple regression analysis. Based on the analyses the attributes having a significant effect on the value of landed property and the degree of their impact were identified.

Key words

undeveloped landed property, farmland, real property appraisal, multiple regression, neural networks

PRAWO

WYCINKA DRZEW I KRZEWÓW

1 stycznia 2017r. weszła w życie Ustawa z dnia 16 grudnia 2016r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o lasach (Dz.U. poz. 2249) liberalizująca w zasadniczy sposób procedury administracyjne dotyczące usuwania drzew i krzewów na nieruchomościach. Wprowadzono m.in. brak konieczności uzyskania zezwolenia na wycinkę na gruntach stanowiących własność osób fizycznych pod warunkiem usuwania drzew i krzewów na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Od 1 stycznia 2017r. zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów nie jest także wymagane w przypadku usuwania drzew i krzewów w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego. Wzrosły również obwody drzew, których usunięcie nie wymaga wystąpienia z wnioskiem o taką zgodę. Do końca 2016r. zezwolenie nie było wymagane w przypadku usuwania drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekraczał 35 cm (w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego) albo 25 cm (w przypadku pozostałych gatunków drzew). Po zmianie wartości te są większe i wynoszą odpowiednio: 100 cm i 50 cm. Co także istotne, dotyczą one obwodów drzew nie na wysokości 5 cm, lecz 130 cm. Ważne zmiany nastąpiły też w przypadku sposobu kwalifikowania usunięcia krzewów jako wymagającego uzyskania zezwolenia. Do końca 2016r. zezwolenia nie wymagało usunięcie krzewów, których wiek nie przekraczał 10 lat, a od bieżącego roku zezwolenie takie nie jest potrzebne w przypadku usuwania krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni do 25 m².



Źródło: Ministerstwo Ochrony Środowiska.

Aktualizacja: trwają prace nad nowelizacją przepisów mającą na celu ponowne zwiększenie ograniczeń w tym zakresie. Zgodnie z procedowanym przez parlament projektem wycinka będzie musiała zostać poprzedzona zgłoszeniem we właściwym urzędzie gminy, a ten – w określonych ustawą przypadkach – będzie mógł wnieść sprzeciw uniemożliwiający usunięcie roślin po przeprowadzonych uprzednio oględzinach.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

WYCENA NIERUCHOMOŚCI DROGOWYCH. INTERPRETACJE I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ



dr hab. Piotr Lis
Rzecznawca Majątkowy Nr 4593
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

W artykule omówiono proces wyceny nieruchomości, uporządkowano i przedstawiono wybrane orzeczenia sądowe. Ustosunkowano się w szczególności do definicji przedmiotu wyceny, określenia stanu nieruchomości, identyfikacji przeznaczenia, rynkowych transakcji drogowych, aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania, zastosowania zasady korzyści.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości drogowych, aktualny i alternatywny sposób użytkowania, zasada korzyści

1. Wstęp

Określanie wartości nieruchomości lub ich części wyłączonej, przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych, przejętych pod drogi lub linie kolejowe, zwanych dalej nieruchomościami drogowymi, wciąż należy do tematów dyskusyjnych, stanowiących wciąż przedmiot odwołań od wydawanych decyzji, a tym samym generujących wiele interpretacji i komentarzy.

W niniejszym artykule zostanie omówiony proces wyceny nieruchomości, dokonana zostanie próba uporządkowania i przedstawienia najistotniejszych, zdaniem autora, orzeczeń sądowych w podjętej problematyce. Przyczynkiem do dyskusji w niniejszym artykule stał się Projekt Standardu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych pt. „Wycena nieruchomości drogowych” (zwany dalej Projektem Standardu Drogowego) w wersji z dnia 27 kwietnia 2017r. Na tym tle podjęto próbę ustosunkowania się do kluczowych problemów wyceny, w szczególności takich jak: identyfikacja przedmiotu wyceny, określenie stanu nieruchomości, transakcji drogowych jako transakcji rynkowych, określenia aktualnego i alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości, zastosowania zasady korzyści.

Warto na wstępie zaznaczyć, że powoływany w niniejszym artykule Projekt Standardu Drogowego, niezależnie od jego dalszych losów, stanowił próbę ustalenia pewnych norm i wzorców w zakresie określania wartości nieruchomości drogowych. W tym sensie stanowi on propozycję pewnego zbioru reguł postępowania oraz procedur opisujących i doprecyzowujących różne warianty procesu wyceny nieruchomości drogowych. Niezależnie od wdrożenia tej propozycji standardu drogowego wyznacza on, w opinii autora, ważny kierunek działań środowiska rzeczoznawców majątkowych i wpisuje się w istotę stowarzyszania się tej grupy zawodowej, którą jest przecież wzmacnianie pozycji przedsiębiorstw (zwykle małych) wobec klientów, władz lokalnych i państwowych oraz instytucji kredytowych, stawanie się godnym zaufania i lepiej poinformowanym. Zdaniem autora warunkiem wzmacniania usług profesjonalnych do jakich również należy rzeczoznawstwo majątkowe jest przede wszystkim wymiana wiedzy wśród członków stowarzyszeń, dyskusja środowiskowa i aktywność rzeczoznawców majątkowych w tworzeniu standardów.

W tym miejscu bardzo dziękuję za cenne uwagi zgłoszone przez Recenzentów niniejszego artykułu, które przyczyniły się do udoskonalenia tekstu.

2. Nieruchomość drogową a nieruchomość gruntowa zabudowana drogą

Pojęcie nieruchomości drogowej (w sensie *RWNiSOS* i Projektu Standardu Drogowego) i nieruchomości gruntowej zabudowanej drogą (w niektórych opracowaniach również używane jako „nieruchomość drogową”) nie są tożsame. Pojęcie nieruchomości drogowej dotyczy nieruchomości lub ich części wyłączonej, przeznaczonej, wydzielonej, nabywanej, zajętej, przejętej pod drogi lub linie kolejowe. Pojęcie nieruchomości gruntowej zabudowanej drogą dotyczy gruntu jako pasa drogowego i budowli jako drogi. Zgodnie z *UoDP*, pas drogowy to wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Z kolei droga oznacza w *UoDP* budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Tym samym wydzielenie działek gruntu pod

drogi publiczne trzeba odnieść do terenów, na których jest planowane wybudowanie dróg publicznych, a nie do istniejących już dróg publicznych.

Według regulacji *UoDP* drogami publicznymi są stanowiące własność Skarbu Państwa drogi krajowe oraz stanowiące własność samorządów terytorialnych drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Z dróg publicznych mogą korzystać wszyscy, chociaż ze względu na ich dostępność ustawodawca dzieli je na drogi ogólnodostępne oraz drogi o ograniczonej dostępności, takie jak autostrady. Nie są przy tym drogami publicznymi drogi wewnętrzne, niestanowiące własności Skarbu Państwa ani samorządowej. Drogi, parkingi oraz place manewrowe niebędące drogami publicznymi stanowią drogi wewnętrzne. Ich budowa, utrzymanie i zarządzanie nimi, a także finansowanie tych zadań, należy do zarządcy terenu, na którym są zlokalizowane, a w przypadku braku zarządcy – do właściciela terenu.

Do **dróg krajowych** zalicza się m.in.: autostrady, drogi alternatywne dla autostrad płatnych, drogi ekspresowe, drogi międzynarodowe, drogi dojazdowe do ogólnodostępnych przejść granicznych, obwodnice dużych aglomeracji miejskich oraz drogi o znaczeniu obronnym, przy czym zaliczenia drogi do kategorii dróg krajowych dokonuje w formie rozporządzenia minister właściwy do spraw transportu w porozumieniu z ministrami właściwymi do spraw administracji publicznej, spraw wewnętrznych oraz Ministrem Obrony Narodowej, po zasięgnięciu opinii właściwych sejmików województw, a w miastach na prawach powiatu – opinii rad miast. Zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

Do **dróg wojewódzkich** zalicza się niebędące drogami krajowymi drogi stanowiące połączenia między miastami, mające znaczenie dla województwa, a także drogi o znaczeniu obronnym, przy czym zaliczenie do kategorii dróg wojewódzkich następuje na mocy uchwały sejmiku województwa podjętej w porozumieniu z ministrami właściwymi do spraw transportu oraz obrony narodowej. Zarządcą: zarząd województwa.

Do **dróg powiatowych** zalicza się niebędące drogami krajowymi ani wojewódzkimi drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą, przy czym zaliczenie do kategorii dróg powiatowych następuje na mocy uchwały rady powiatu podjętej w poro-

zumieniu z zarządem województwa, po zasięgnięciu opinii wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin, na obszarze których przebiega droga, oraz zarządów sąsiednich powiatów, a w miastach na prawach powiatu – opinii prezydentów miast. Zarządcą jest zarząd powiatu.

Do **dróg gminnych** zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym, niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, przy czym zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje na mocy uchwały rady gminy podjętej po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu. Zarządcą jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

3. Przedmiot wyceny

W wycenach nieruchomości drogowych kluczowy problem pojawia się już na wstępie. Jest nim określenie przedmiotu wyceny zbieżnego z otrzymanym zleceniem. Należy wyraźnie przy tym oddzielić przedmiot wyceny od ewentualnego sposobu szacowania wartości nieruchomości. Dlatego też przedmiotem wyceny może być nieruchomość, ale również część nieruchomości.

Od strony formalnej przedmiot wyceny powinien zawierać oznaczenie nieruchomości, tj. wskazanie numeru ewidencyjnego działki (działek) objętej wyceną; w przypadku nieruchomości zabudowanych dodatkowo dokładny adres nieruchomości; w przypadku lokali dokładny adres lokalu, powierzchnię nieruchomości, w tym konkretnych działek a w przypadku lokali powierzchnię lokalu, miejscowość, obręb, numer księgi wieczystej, w przypadku lokali numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i numer księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu, informację, czy nieruchomość wyceniana jest zabudowana, bądź czy zlokalizowane są na niej inne części składowe.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, dalej *UoGN*, wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W tym przy-

padku celami publicznymi są między innymi: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz wydzielanie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie. W przypadku postępowań wywłaszczeniowych, zdaniem autora, **przedmiot wyceny należy zawsze utożsamiać z przedmiotem wywłaszczenia**. Przedmiotem wyceny jest bowiem nieruchomość wywłaszczona a zatem część działki macierzystej (lub szerzej nieruchomości pierwotnej), wydzielona z niej z przeznaczeniem na realizację inwestycji drogowej. Dla przykładu przedmiotem wyceny może być prawo własności części nieruchomości stanowiącej wydzielaną działkę ewidencyjną 9/3, arkusz mapy 5, obręb 0008, o powierzchni 145 m², położoną w X, gmina Y, przejętą na rzecz Skarbu Państwa na rozbudowę drogi krajowej nr 11 na odcinku XY, na podstawie Decyzji Z, znak xxx, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia xxx.

4. Zakres wyceny

W zakresie wyceny należy wskazać prawa związane z nieruchomością, które podlegają wycenie, w tym rodzaj prawa bądź praw podlegających wycenie, których przedmiotem jest nieruchomość, części składowe gruntu objęte wyceną oraz części składowe gruntu, które nie zostały oszacowane wraz z uzasadnieniem.

Problem z ustaleniem zakresu wyceny stanowi zagadnienie wywłaszczenia części nieruchomości budynkowej. W tym miejscu warto przytoczyć fragment uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego I OSK 29/08 z 8 stycznia 2009r., skarga kasacyjna na decyzję Ministra Budownictwa w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości i odszkodowania: „Wywłaszczenie części nieruchomości odnosi się do części fizycznej nieruchomości. W większości przypadków w takiej sytuacji mamy do czynienia z nieruchomościami gruntowymi. Jednakże nie można wykluczyć *a priori* możliwości wywłaszczenia części nieruchomości budynkowej. Niemniej jednak, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego rozstrzygającego niniejszą sprawę, o możliwości wywłaszczenia części nieruchomości budynkowej decyduje struktura

budynku. Mianowicie, jeżeli struktura budynku pozwala na takie wywłaszczenie wówczas będzie ono dopuszczalne, bowiem decyzja o wywłaszczeniu będzie wykonalna. Natomiast w sytuacji, kiedy struktura budynku uniemożliwia dokonanie wywłaszczenia jego części, wówczas wobec niewykonalności ewentualnej decyzji o wywłaszczeniu takie wywłaszczenie nie będzie możliwe. W przypadku nieruchomości budynkowej zagadnienia tego nie można sprowadzić, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji, do kwestii wykupu „resztówek”. W sytuacji takiej, z jaką mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, gdzie wywłaszczenie części nieruchomości budynkowej prowadzić ma do jej rozbiórki należy budynek widzieć jako całość niepodzielną, jeżeli jego struktura nie pozwala na fizyczny podział. Wiąże się to również z ustaleniem odszkodowania za nieruchomość budynkową. Zasadnie skarżący kasacyjnie powołuje się na art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej mówiący o wywłaszczeniu za słusznym odszkodowaniem. W przypadku nieruchomości budynkowej, której struktura nie pozwala na podział, słusznym odszkodowaniem będzie odszkodowanie za cały budynek, a nie za jego część, której nie da się fizycznie wydzielić bez zniesienia konstrukcji całego budynku.” Wobec powyższego wywodu wydaje się zasadne co najmniej odniesienie do tej kwestii w operacie szacunkowym i właściwe zaznaczenie zakresu wyceny oraz podkreślenie ustaleń dotyczących ewentualnej konieczności zniesienia konstrukcji pozostałej części budynku lub budowli. Zdaniem autora zleceniodawca ustalający odszkodowanie powinien otrzymać pełną wiedzę w zakresie tego co zostało wycenione i ewentualnie tych elementów, które pozostały poza wyceną, a które mogą mieć wpływ na ustalenie kwoty odszkodowania.



5. Cel wyceny

W operacie szacunkowym cel wyceny powinien być wyraźnie sformułowany poprzez wskazanie dla potrzeb jakiej sprawy operat jest sporządzany. Cel ten winien być zgodny z celem wskazanym przez zleceniodawcę. W przypadku nieruchomości drogowych cele wyceny mogą być bardzo zróżnicowane, w tym między innymi:

- 1) dla potrzeb nabycia nieruchomości wydzielonej z urzędu pod budowę drogi publicznej w drodze umowy cywilno-prawnej;
- 2) dla potrzeb ustalania ceny kupna-sprzedaży lub stawki czynszu dzierżawy nieruchomości, których całość lub część położona jest na terenie przeznaczonym w planie pod budowę drogi publicznej;
- 3) dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą na rzecz budowy drogi publicznej na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która stała się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
- 4) dla potrzeb wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela nieruchomości – art. 98.1, w tym na wniosek właściciela art. 98.a *UoGN*. (oraz połączenia i ponownego podziału – art. 98b) lub dla potrzeb wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne przejęte w wyniku podziału nieruchomości z urzędu art. 97.3 *UoGN*;
- 5) dla potrzeb wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – art. 105.4 *UoGN*;
- 6) dla potrzeb wypłaty odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne na podstawie art. 73 *UPwURAP*;
- 7) dla potrzeb wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej drogę publiczną;
- 8) dla potrzeb wynagrodzenia przy nabyciu lub odszkodowanie przy wywłaszczeniu nieruchomości pod linie kolejowe;
- 9) dla potrzeb wyceny nieruchomości dla PKP na podstawie *UoKPKP*;
- 10) dla innych potrzeb:
 - postępowanie fiskalne,
 - wyceny dla celów planistycznych,
 - wyceny dróg wewnętrznych.

W tym miejscu należy jedynie nadmienić dwa cele wyceny, które nie są bezpośrednio związane z nieruchomościami drogowymi, chociaż mogą być realizowane przy okazji inwestycji drogowych na podstawie *UsZPiRI*. Pierwszym z nich jest określenie wartości nieruchomości (w tym lokali mieszkalnych) nabywanych w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, województwa i powiatu albo gminy, usytuowanych poza pasami drogowymi w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w pasach drogowych lub wydzielenia ich w tych pasach w postępowaniu scaleniowo-wymiennym. Drugim celem jest określanie wartości pozostałej części nieruchomości (nie przejmowanej pod drogę), jeżeli nie nadaje się ona do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Wydaje się zasadne rozwinięcie tego drugiego celu związanego z problematyką wycen tzw. „resztówek”. Przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej na cele budowy dróg części tej nieruchomości tzw. „resztówki” jest niemożność prawidłowego wykorzystania takiej nieruchomości na dotychczasowe cele, w następstwie odłączenia od niej części wywłaszczonej [Uchwała SN (3) z 11.9.2013r. III CZP 35/13]. Zatem brak możliwości (przy zachowaniu zasad prawidłowej gospodarki, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności przysługującego dotychczasowemu właścicielowi) realizacji na tej części takich zamierzeń, które mogły być realizowane przed wydaniem decyzji lokalizującej drogę publiczną. Resztówka zatem to taka część nieruchomości, na której dotychczasowy właściciel utracił możliwość realizowania jakichkolwiek, możliwych dotychczas do zrealizowania, celów. Umniejszenie więc dotychczasowych celów, na jakie pozostająca przy właścicielu część nieruchomości może być zagospodarowana, nie skutkuje uznaniem jej za resztówkę podlegającą wykupowi [Wolanin 2004]. Określenie tych celów dokonywane winno być drogą analizy korzystania z nieruchomości zanim doszło do podziału i przejęcia jej części oraz możliwości jego kontynuacji. Chodzi o faktyczne korzystanie z nieruchomości przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów [Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 9 października 2015r. IV CSK 702/14]. Nie można przyjąć, aby nieruchomość nadawała do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele,

jeżeli koszty, które należałoby na to ponieść w sposób trwały czyniłyby taki sposób wykorzystania nieruchomości nieopłacalny. Warto zatem mieć na uwadze, że wykupienie tzw. „resztówek” nie jest procesem zautomatyzowanym, a wymaga sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych opinii dotyczących spełnienia warunków wykupu.

6. Daty istotne w procesie wyceny nieruchomości drogowych

Zgodnie z generalną zasadą operat szacunkowy winien zawierać następujące daty:

- 1) datę sporządzenia operatu szacunkowego;
- 2) datę na którą określa się wartość nieruchomości;
- 3) datę na którą określa się stan nieruchomości;
- 4) datę przeprowadzenia oględzin nieruchomości, ale również inne daty, jakie winny zostać uwzględnione w procesie wyceny, jeżeli wymaga tego cel wyceny: na przykład data przeznaczenia nieruchomości.

Wydaje się w tym miejscu zasadne przybliżenie jedynie wybranego zagadnienia, tj. daty stanu nieruchomości przejętych pod drogi publiczne na podstawie *UsZPiRI*. Datę tą ustala się na dzień wydania decyzji organu pierwszej instancji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Chodzi więc tutaj o dzień, w którym decyzja została wydana, nie zaś o dzień, w którym stała się ostateczna. „Pomiędzy bowiem dniem wydania decyzji a dniem jej ustatecznienia się mogą zaistnieć takie zmiany w jej stanie prawnym lub faktycznym, które wpłyną na jej wartość. W ten sposób skutki korzystania z nieruchomości przez jej właścicieli i użytkowników wieczystych, tj. wykonywania swoich praw, a także przez zarządcę przyszłej drogi publicznej w wyniku nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w okresie do ustatecznienia się omawianej decyzji, nie mają wpływu na określenie wartości nieruchomości, a tym samym nie mogą być uwzględnione w ustalaniu wysokości odszkodowania. Złożenie odwołania, co do zasady, skutkuje bowiem zachowaniem dotychczasowego stanu prawnego i stanu posiadania nieruchomości, skutkiem czego właściciel i użytkownik wieczysty, a także inne podmioty praw przy-

sługujących do nieruchomości, nadal mogą w ramach wykonywania swojego prawa kształtować stan tej nieruchomości” [Jaworski, Prusaczyk, Tułodziecki, Wolanin 2015].

Ponadto należy mieć na uwadze, że w procesie wywłaszczenia mogą zaistnieć **dwa odmienne przypadki ustalenia dat**. Zgodnie z artykułem 130 *UoGN* wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Niemniej jednak, w przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1 (drogi), według stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

7. Stan i przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z artykułem 4 punkt 17 *UoGN* stan nieruchomości oznacza stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Zdaniem Wolanina [2015] w pojęciu stanu nieruchomości można więc wyróżnić trzy zasadnicze elementy: stan faktyczny na nieruchomości, stan prawny tej nieruchomości i stan faktyczny otoczenia nieruchomości. Odszkodowanie ma zatem służyć zrekompensowaniu utraty wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, determinowanej wartością samej nieruchomości kształtowanej wymienionymi wyżej elementami jej stanu. Zgodnie z Projektem Standardu Drogowego „Stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stanowiące elementy stanu nieruchomości drogowej ustala się na podstawie dokumentacji przekazanej przez zlecniodawcę oraz na podstawie dowodów pozyskanych przez organ w trybie postępowania administracyjnego. O ile to możliwe, w szczególności przed

rozpoczęciem inwestycji drogowej lub kolejowej, należy wykorzystać w procesie wyceny informacje pochodzące z oględzin nieruchomości”. Taka reguła postępowania powinna w dłuższym okresie wesprzeć rzeczoznawcę majątkowego, który bardzo często ustala stany nieruchomości z dalekiej przeszłości.

W tym miejscu wydaje się zasadnym poruszenie tematyki przedmiotów połączonych z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych [art. 47, §3 KC]. Rzeczoznawca majątkowy może ocenić w czasie oględzin, że zlokalizowany na nieruchomości wycenianej przedmiot, może być z nią połączony wyłącznie dla przemijającego użytku, na przykład baner reklamowy. Takie ustalenia powinny znaleźć się w operacie szacunkowym, o ile to możliwe wsparte oświadczeniem właściciela nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości przejętych lub zajętych na podstawie *UsZPiRI* lub w związku z artykułem 73 *UPwURAP* lub artykułem 37a, ust. 1 *UoKPKP* lub na podstawie *UoTK*, należy określić bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Zatem podstawą ustalenia przeznaczenia nieruchomości są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego a w przypadku ich braku ustalenia wynikające z decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a gdy taka decyzja nie została wydana ze studium (uwarunkowań i) kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Taka kolejność ustalenia przeznaczeń wynika z wtórnej interpretacji zapisów *UoGN*, aczkolwiek zapis artykułu 154 *UoGN* zawiera spójnik „lub” pomiędzy studium a decyzją. Konieczne wydaje się uporządkowanie w *UoGN* tej kwestii. Przeznaczenie nieruchomości wydzielonych w związku z art. 98 *UoGN* należy określić na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Przeznaczenie nieruchomości, przejętych na podstawie *UsZPiRIBP* należy określić na dzień wydania decyzji organu pierwszej instancji o zezwoleniu na realizację inwestycji w sytuacji porozumienia stron. W przypadku braku porozumienia sprawa zostaje przekazana do starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, który wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu. W tym przypadku, jak zaznaczono w punkcie 6, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw – uprawomocnienia się decyzji.

8. Analiza rynku nieruchomości i cechy nieruchomości

W przypadku wyceny nieruchomości drogowych analizą objęty winien być rynek lokalny, a w przypadku braku transakcji nieruchomościami podobnymi także rynek regionalny. W orzecznictwie pod pojęciem „ryнку lokalnego” rozumie się obszar gminy poszerzony maksymalnie do powiatu, a „rynek regionalny” odnoszony jest do obszaru województwa [por. wyrok NSA z 8 stycznia 2014 roku I OSK 1460/12, NSA 10 lipca 2015r. I OSK 2546/13]. W niektórych sytuacjach powstaje istotna wątpliwość takiego podziału. Dotyczy to rynków nieruchomości zlokalizowanych w granicach województwa, w pobliżu rynków podobnych z sąsiednich województw. W takiej sytuacji wydaje się zasadnym umieszczenie poszerzonego i mocnego uzasadnienia tak zdefiniowanych rynków.

Cechy nieruchomości takie jak: położenie, stan prawny, przeznaczenie oraz sposób korzystania, zgodnie z brzmieniem art. 4 pkt 16 *UoGN*, są zdaniem ustawodawcy obligatoryjnymi cechami, mającymi wpływ na wartość nieruchomości. Adekwatność stanu nieruchomości nie będzie uwzględniać subiektywnych cech mających dla tego podmiotu znaczenie przy postrzeganiu jej wartości (na przykład nieruchomość od lat znajdująca się w posiadaniu tej samej rodziny). Słuszność takiej formy odszkodowania musi być jednak postrzegana przez pryzmat takich cech nieruchomości, które dadzą się zobiektywizować niezależnie od tego, komu odebrane prawo przysługiwało [Por. Wolanin 2010]. W myśl definicji zawartej w art. 4 pkt 16 *UoGN* przez nieruchomość podobną rozumieć należy nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie z Wyrokiem WSA Poznań z 25.04.2013r. II SA/Po 137/13 „W kontekście definicji legalnej rozbieżność w wielkości nieruchomości o przeznaczeniu drogowym nie pozwala na przyjęcie, iż nie stanowią one nieruchomości podobnych o ile są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na

położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania. Wielkość nieruchomości nie jest bowiem wprost wskazana w tej definicji jako parametr wpływający na podobieństwo. W przypadku nieruchomości o przeznaczeniu drogowym wielkość nie stanowi zaś cechy wpływającej na jej wartość, a tylko inne cechy wpływające na wartość nieruchomości mieszczą się w zakresie pojęcia porównywalności o jakim mowa w definicji nieruchomości podobnej. Tylko brak wystarczających danych odnoszących się do tego typu transakcji umożliwia odstąpienie przez rzeczoznawcę od tego sposobu wyceny i dokonanie jej przy wykorzystaniu danych dotyczących transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości. Z treści rozporządzenia jednoznacznie wynika kolejność stosowania podejść. Dopiero bowiem brak cen transakcyjnych nieruchomości drogowych umożliwi rezygnację z tego podejścia. Przed dokonaniem wyceny otwiera się wówczas możliwość wykorzystania podejścia opartego na transakcjach nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do szacowanej nieruchomości. Uwzględnienie od razu transakcji gruntami o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do działki jest działaniem naruszającym tę regulację.” [Por. inne sprawy, Sygnatura akt I OSK 829/12, wyrok z 30 sierpnia 2013r.]

Projekt Standardu Drogowego w zakresie cech rynkowych wydaje się nie w pełni precyzyjny. Zgodnie z nim wartość nieruchomości drogowej dla potrzeb realizacji decyzji określa się z uwzględnieniem cech rynkowych nieruchomości według jej stanu z dnia wydania decyzji. Sytuacja się jednak komplikuje, gdy występuje podział nieruchomości celem realizacji inwestycji drogowej lub kolejowej. W opinii autora może występować kilka scenariuszy, w tym dwie przykładowe sytuacje:

- a) działka macierzysta jest w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a część działki macierzystej (wydzielonej w wyniku podziału i stanowiącej przedmiot wyceny) jest objęta ustaleniami decyzji;
- b) działka macierzysta jest w części przeznaczona pod zabudowę miesz-

kaniową jednorodzinną i w części pod zieleń, a ta część działki macierzystej przeznaczona pod zieleń (wydzielonej w wyniku podziału i stanowiąca przedmiot wyceny) jest objęta ustaleniami decyzji.

W sytuacji a) i b) cechy nieruchomości dla danej formy własności, między innymi takie jak: lokalizacja, dostęp, infrastruktura techniczna, sposób korzystania, sąsiedztwo i otoczenie, będą dotyczyły działki macierzystej (przed podziałem) zarówno dla aktualnego, jak i alternatywnego sposobu użytkowania (por. pkt 10). Warto zaznaczyć, że przy doborze nieruchomości podobnych, należy uwzględnić w szczególności charakter i stopień zurbanizowania obszaru, na którym nieruchomości te są położone. Problemy pojawiają się, gdy istotne znaczenie (różnicujące cechy transakcyjne) ma powierzchnia. W sytuacji a) w wycenie dla aktualnego sposobu użytkowania powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o ile jest ona cechą różnicującą ceny transakcyjne nieruchomości podobnych: MN) przyjmuje się z działki macierzystej. W sytuacji a) w wycenie dla alternatywnego sposobu użytkowania, tj. drogowego, powierzchnia (o ile jest ona cechą różnicującą ceny transakcyjne nieruchomości podobnych: KD) będzie dotyczyła części nieruchomości o takim alternatywnym przeznaczeniu. Natomiast w sytuacji b) właściciel traci tylko część nieruchomości o różnym, w tym przypadku wyraźnie gorszym przeznaczeniu. W sytuacji b) jest odbierana ta mniej wartościowa część nieruchomości a nie mieszane przeznaczenie nieruchomości. Oczywiście może być i przypadek odwrotny. Zdaniem autora, dla aktualnego sposobu użytkowania w sytuacji b) należy wziąć pod uwagę tę wyraźnie odrębną funkcjonalnie część działki macierzystej. W przypadku doboru cechy jaką jest powierzchnia powinna ona dotyczyć w omawianym scenariuszu powierzchni terenów zieleni (o ile jest ona cechą różnicującą ceny transakcyjne nieruchomości podobnych: ZI). W sytuacji b) w wycenie dla alternatywnego sposobu użytkowania, tj. drogowego, powierzchnia (o ile jest ona cechą różnicującą ceny transakcyjne nieruchomości podobnych: KD) będzie dotyczyła części nieruchomości o takim alternatywnym przeznaczeniu.

9. Transakcje drogowe

Należy bardzo wyraźnie zaznaczyć, że **transakcje drogowe, co do zasady, mają charakter rynkowy**. Argument liczby potencjalnych kupujących czy sprzedających zdaniem autora nie jest wystarczająco silny, aby uzasadnić nierynkowość tego typu transakcji. W dziedzinie ekonomii struktury rynkowe też są zróżnicowane, od konkurencji doskonałej do monopolu i monopsonu. Pojęcie ceny transakcyjne nieruchomości drogowych powinno być przy tym interpretowane szeroko uwzględniając w procesie wyceny zarówno ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe w dokumentach planistycznych, jak też ceny nieruchomości, których charakter drogowy wynika z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości [Wyrok NSA z dnia 17 maja 2016r., sygn. I OSK 1843/14]. **Jeżeli istnieją dane dotyczące cen uzyskiwanych w obrocie, brak jest co do zasady podstaw do szacowania wartości z uwzględnieniem gruntów przyległych.** Eliminując możliwość porównania występujących transakcji rzeczoznawca winien zawrzeć szczegółowy opis badanych nieruchomości, z uwzględnieniem tych cech, które skutkują niemożliwością uznania działek za podobne. Za nie znajdujące podstaw uznać należy przyjęcie przez rzeczoznawcę *a priori*, iż w przypadku występowania tylko jednego nabywcy na rynku lokalnym transakcje kupna sprzedaży nieruchomości drogowych nie mają w pełni charakteru rynkowego. Generalne zaś stwierdzenie, że transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi są nierynkowe nie uzasadnia ich pominięcia. Konieczna jest bowiem m.in. analiza przez rzeczoznawcę tych okoliczności, które warunkują ceny transakcyjne uwzględniane przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z założeniami określonymi w art. 151 *UoGN*. Nie można pomijać tego, że w myśl wymienionego przepisu, wartość rynkową szacowanej nieruchomości ustala się na podstawie cen transakcyjnych, ale tylko takich, które spełniają warunki wymienione w art. 151 ust. 1 pkt 1 i 2 *UoGN*. Rzeczoznawca powinien uzasadnić dokonany wybór podejścia, przez wskazanie konkretnych danych istotnych w tym zakresie [Por. Wyrok NSA z dnia 17 maja 2016r., sygn. I OSK 1843/14].

Kwoty odszkodowań ustalane w drodze decyzji nie stanowią cen transakcyjnych, a tym samym nie mogą stanowić podstawy określania wartości nierucho-

mości. Kwoty te nie mogą również stanowić punktu odniesienia dla weryfikacji poziomu wartości określonych w operatach szacunkowych. Wyraźnie podkreśla się, że oszacowana wartość rynkowa ma odzwierciedlać cenę najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania w danym segmencie rynku nieruchomości, a nie w stworzonym „bycie” ukształtowanym przez kwoty odszkodowań.

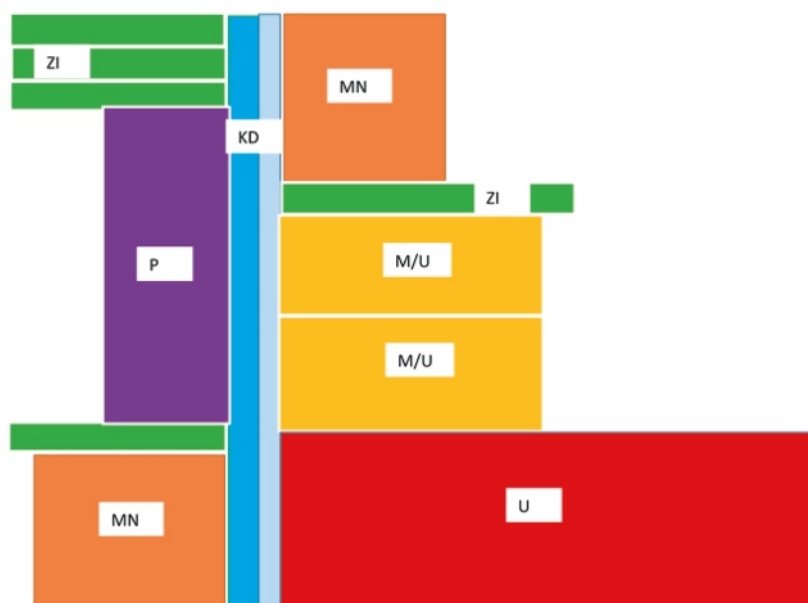
W przypadku, gdy nie będzie transakcji nieruchomościami drogowymi na rynku lokalnym i na rynku regionalnym lub w przypadku szczególnym, gdy rzeczoznawca majątkowy wykaże, że każda ze znalezionych transakcji drogowych nie spełnia wymogu podobieństwa do przedmiotu wyceny (wymóg odrębnej analizy każdej transakcji), można zastosować wycenę z gruntów przyległych. Ze względu na zróżnicowane możliwości przeprowadzenia takiej wyceny Projekt Standardu Drogowego zakłada wybór jednej, tj. „W przypadku powstania nieruchomości drogowej w wyniku podziału, przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych ustala się na podstawie przeznaczenia działki, z której wydzielono nieruchomość drogową. W pozostałych przypadkach przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych ustala się na podstawie powierzchni tych gruntów, przyjmując je jako tożsame z przeznaczeniem gruntów przyległych o największej łącznej po-

wierzchni. Przez grunty przyległe należy rozumieć grunty mające granicę styczną z nieruchomością wycenianą. Za pojedynczy grunt przyległy uważa się pojedynczą działkę ewidencyjną. Przy ustalaniu powierzchni gruntów przyległych nie uwzględnia się powierzchni przyległych nieruchomości drogowych. Przy ustalaniu wskazanego przeznaczenia nie uwzględnia się długości granic stycznych z nieruchomością wycenianą”. Biorąc pod uwagę powyższe wytyczne, wyceniając grunt oznaczony jako KD na Rysunku 1, należy zsumować powierzchnie gruntów o tożsamym przeznaczeniu (ZI, MN, M/U, P i U) i wybrać grunt o największej łącznej powierzchni (w przykładzie U). W tym miejscu należy wyraźnie podkreślić, że poza cechą przeznaczenia przyjmowanego z gruntów przyległych, pozostałe cechy powinny pozostać odpowiednie dla nieruchomości przed podziałem a nie dla gruntów przyległych.



Rysunek 1

Wycena nieruchomości drogowych z gruntów przyległych



Źródło: opracowanie własne.

10. Zasada korzyści

W operacji szacunkowym dotyczącym wyceny nieruchomości drogowych obowiązującym i priorytetowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odniesienie się do **zasady korzyści** zawartej w art. 134 *UoGN*. W opinii autora to *UoGN* stanowi podstawę wyceny, która zresztą mogłaby sprawnie funkcjonować bez zapisów zmiany *RWNiSOS* z 2011r. Co więcej, zdaniem autora *RWNiSOS* wraz ze zmianami nie daje istotnej wartości dodanej do procesu wyceny a w wielu przypadkach wprowadzone zostają rozwiązania niejasne i bardzo niespójne. Wracając do wątku głównego, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Niezwykle istotny i porządkujący różne interpretacje wydaje się zapis Projektu Standardu Drogowego precyzujący **aktualny sposób użytkowania, który nie powinien być utożsamiany z pojęciem faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości**. Wartość rynkowa według aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z jej przeznaczeniem przy uwzględnieniu zasady korzyści. Niestety obecnie pojawiają się różne interpretacje tej definicji.



Zdaniem autora przy określaniu wartości nieruchomości drogowych należy w każdej sytuacji odnieść się do zasady korzyści. Możliwe są dwie grupy rozwiązań tworzące trzy scenariusze, tj.:

1. **Nie, brak korzyści**
 - 1a. Aktualny sposób użytkowania > Alternatywny sposób użytkowania
 - 1b. Aktualny sposób użytkowania = Alternatywny sposób użytkowania
2. **Tak, istnieje korzyść**
 - 2a. Aktualny sposób użytkowania < Alternatywny sposób użytkowania

W przypadku, gdy aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest inny niż przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia należy przeprowadzić odrębne analizy rynku dla stanu odpowiadającego jej aktualnemu sposobowi użytkowania oraz stanu uwzględniającego przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia. Jeżeli wyniki analiz cen transakcyjnych nieruchomości odpowiadających aktualnemu sposobowi użytkowania i przeznaczeniu nieruchomości zgodnemu z celem wywłaszczenia wskazują na ceny na porównywalnym poziomie, należy przeprowadzić odrębne wyceny i za podstawę wyceny do celów odszkodowania przyjąć wyższą wartość nieruchomości. Jeżeli wyniki analiz cen transakcyjnych nieruchomości odpowiadających aktualnemu sposobowi użytkowania i przeznaczeniu nieruchomości zgodnemu z celem wywłaszczenia wskazują na ceny na nieporównywalnym poziomie, należy przeprowadzić wycenę na podstawie analizy wskazującej wyższy poziom cen. W obecnym stanie prawnym, zdaniem autora, co do zasady powinno przeprowadzić się **dwie wyceny**. Zapis Projektu Standardu Drogowego ma wprowadzić pewne uproszczenie procedur, zwłaszcza w przypadku wyraźnej rozbieżności cen transakcyjnych w dwóch segmentach rynku nieruchomości.

W *UoGN* trafnie wskazuje się, że jeżeli przeznaczenie nieruchomości – celu publicznego jako celu wywłaszczenia – powoduje zwiększenie wartości nieruchomości, to wówczas wartość rynkową określa się według sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia [Mzyk 2012, s. 798]. W tej kwestii niezwykle cenne są ustalenia zawarte w Wyroku NSA z dnia 8 kwietnia 2016r., sygn. I OSK 1686/14: „Jeżeli wartość nieruchomości określona we-

dług jej przeznaczenia na cel wywłaszczenia byłaby wyższa od wartości określonej według aktualnego sposobu użytkowania, to w takiej sytuacji ustawodawca przyznał osobom wywłaszczonej prawo korzyści w postaci ustalenia odszkodowania na podstawie przeznaczenia nieruchomości – według tych kryteriów, które zwiększają wartość nieruchomości. Osoby wywłaszczane mają prawo uzyskać odszkodowanie właśnie adekwatne do istniejących możliwości zagospodarowania nieruchomości, skoro wartość nieruchomości determinowana jest nie tylko aktualnym sposobem korzystania z niej, ale także całym zakresem możliwości korzystania z niej w ramach obowiązującego prawa. W szczególności sposób określa się wartości nieruchomości nabywanych dla budowy dróg publicznych (§36 rozporządzenia; M. Wolanin w: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, C.H. Beck 2015, s. 868–869, nb 6, 7). W literaturze powszechnie przyjmuje się, że odpowiednie stosowanie przepisów prawa polega na zwykłym stosowaniu wprost określonych przepisów odniesienia, z tym jednak, że całkowicie nie mają zastosowania bądź też w pewnej części swej treści ulegają zmianie te (i tylko te) spośród nich, które ze względu na treść swych postanowień są bezprzedmiotowe lub całkowicie sprzeczne z przepisami normującymi dane stosunki, do których mają być one zastosowane [J. Nowacki, Odpowiednie stosowanie przepisów prawa, Państwo i Prawo 1964/3/372–373]. Przy odpowiednim stosowaniu wszelkich przepisów – w razie wątpliwości co do tego, który przepis trzeba zmodyfikować – modyfikacji winny podlegać przepisy odpowiednio stosowane, a nie te, które są przez nie uzupełniane [J. Nowacki, Analogia legis, Warszawa 1966, s. 143, 145–146]. Zawsze należy wybierać rozwiązanie bliższe naturze stosunków podstawowych oraz specyfice i celom regulacji podstawowej. W procesie tym trzeba także brać pod uwagę aktualne orzecznictwo i poglądy doktryny odnoszące się do danego zagadnienia [M. Hauser, Odpowiednie stosowanie przepisów prawa – uwagi porządkujące, Przegląd Prawa i Administracji, 2005, t. LXV, s. 161–162]. Przy dokonywaniu wykładni przepisów odpowiednio stosowanych konieczne jest zachowanie odpowiedniej sekwencji; w pierwszej kolejności przepisy odniesienia winny być stosowane wprost, w dalszej – gdy ich stosowanie *in extenso* nie jest możliwe

czy celowe – mają one zastosowanie z niezbędnymi modyfikacjami dostosowującymi je do przepisów odesłania, a dopiero gdy stosowanie przepisów odniesienia byłoby całkowicie niemożliwe lub bezcelowe – nie mają one zastosowania [odpowiednio – S. Gajewski, A. Jakubowski, Odpowiednie stosowanie Kodeksu postępowania administracyjnego do postępowania nadzorczego prowadzonego przez wojewodę, Przegląd Prawa Publicznego 2012/6/56–57]. W tej sytuacji błędnie zaskarżonym wyrokiem wskazano na potrzebę sięgania do §36 ust. 3 rozporządzenia, bowiem **prawidłowo zastosowana zasada korzyści, czyniła zbędnym – w ramach odpowiedniego stosowania – ustępu 3 §36 rozporządzenia** [§36 ust. 4 zd. 2 *in fine* rozporządzenia w zw. z art. 134 ust. 4 ugn]. W kontrolowanej sprawie §36 ust. 3 rozporządzenia w ogóle nie znajdował zastosowania.”

Warto przytoczyć przykłady do poszczególnych scenariuszy. W pierwszej grupie rozwiązań nie ma zasady korzyści. Może wystąpić scenariusz, gdy nieruchomość jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a jej część zostaje wyłączone na realizację inwestycji drogowej. W tej sytuacji należy oszacować wartość rynkową nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i wartość rynkową nieruchomości przeznaczonej

pod drogi i wybrać wartość wyższą: najczęściej $WR_{MN} > WR_{KD}$, zatem aktualny sposób użytkowania > alternatywny sposób użytkowania. Może również wystąpić scenariusz, gdy nieruchomość (lub jej część) jest przeznaczona pod drogę publiczną (lub jej poszerzenie) i zostaje ona wyłączone na realizację inwestycji drogowej. W tej sytuacji należy oszacować wartość rynkową nieruchomości przeznaczonej pod drogę. W treści operatu szacunkowego należy zamieścić informację, że przeznaczenie, wynikające z celu wyłączenia i aktualny sposób użytkowania nieruchomości są tożsame. W tym miejscu należy zaznaczyć, że problem pojawia się, gdy aktualny sposób użytkowania rozumiany jest jako faktyczny sposób korzystania. Rozwiązania proponowane w Projekcie Standardu Drogowego precyzujące definicję aktualnego sposobu użytkowania uznaje się za konieczne do wdrożenia. W drugiej grupie rozwiązań występuje zasada korzyści. Może wystąpić scenariusz, gdy nieruchomość jest przeznaczona pod rolę a jej część zostaje wyłączone na realizację inwestycji drogowej. W tej sytuacji należy oszacować wartość rynkową nieruchomości przeznaczonej pod drogę i wybrać wartość wyższą: najczęściej $WR_R < WR_{KD}$, zatem aktualny sposób użytkowania < alternatywny sposób użytkowania.

11. Podsumowanie

Ustalenie wzorców i norm dotyczących wyceny nieruchomości drogowych uznaje się za niezbędne do ujednoczenia procesów wycen tego rodzaju nieruchomości. Zdaniem autora to środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno dążyć do tworzenia i rozpowszechniania standardów podnoszących jakość wycen. Wiele elementów w procesie wyceny wymaga doprecyzowania. Tylko działania na rzecz wykształcenia pewnych norm i wzorców, przy zachowaniu rzetelnej dyskusji środowiskowej, mogą prowadzić do systemowych rozwiązań zwiększających jakość wykonywanych operatów szacunkowych.



Bibliografia

1. *UsZPiRI, Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2015 nr 0, poz. 2031, ze zm.).*
2. *UsZPiRIBP, ustawy z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (tekst jednolity Dz.U. 2015 nr 0, poz. 966, ze zm.).*
3. *UPwURAP, Ustawa z dnia 13 października 1998r., Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133, poz. 872, ze zm.).*
4. *UoKPKP, Ustawa z dnia 8 września 2000r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz.U. 2017 nr 0, poz. 680, ze zm.).*
5. *UoTK, ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2016 nr 0, poz. 1727, ze zm.).*
6. *KC, Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2017 nr 0, poz. 459, ze zm.).*
7. *Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., 2015, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Wydanie 4, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.*
8. *RWNiSOS, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207, poz. 2109), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2005 nr 196, poz. 1628), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165, poz. 985).*
9. *UoGN, Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2016 nr 0, poz. 2147, ze zm.).*

10. Bieniek G., Gdesz M., Kalus S. (red.), Matusik G., Mzyk E., 2012, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa.
11. *Projekt Standardu Drogowego, Projekt Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych pt. „Wycena nieruchomości drogowych” w wersji z dnia 27 kwietnia 2017r. po pierwszym etapie konsultacji środowiskowych i posiedzeniu Komisji Standardów.*
12. *UoDP, Ustawa o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 1985 nr 14, poz. 60, z późn. zm.).*

VALUATION OF ROAD-RELATED PROPERTY. INTERPRETATIONS AND SUGGESTED SOLUTIONS

Summary

This article presents the process of property valuation and offers a presentation of selected and arranged court rulings. The author takes a particular stance on the definition of the object of valuation, specification of the condition of property, identification of its intended use, market road-related transactions, current and alternative manner of usufruct, as well as the application of the principle of advantage.

Key words

road-related property valuation, current and alternative manner of usufruct, principle of advantage

JEL classification

D46, R30, R39

PRAWO

LIKWIDACJA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Z dniem 1 września wejdzie w życie Ustawa o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. 2107r. poz. 623). Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy dotychczasowa struktura instytucji rolnych złożona z trzech odrębnych agencji jest nieprzejrzysta, prowadzi do dublowania i rozmycia kompetencji i odpowiedzialności w dziedzinie wsparcia rolnictwa. Nowe przepisy przewidują wprowadzenie w miejsce Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Agencji Rynku Rolnego nowej instytucji – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – odpowiedzialnego m.in. za programowanie rozwoju obszarów wiejskich, gospodarowanie państwowymi nieruchomościami rolnymi, kształtowanie ustroju rolnego i poprawę struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych. Zadania agencji płatniczej Unii Europejskiej będzie natomiast wykonywać wyłącznie Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Źródło: Dz.U. 2107r. poz. 623, Rządowe Centrum Legislacji.

Opr. *W.G.*

AKTUALNOŚCI

SYTUACJA DEMOGRAFICZNA W POLSCE A LOKALNA POLITYKA MIESZKANIOWA



Anna Jancz
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Celem artykułu jest rozpoznanie, czy w ramach prowadzonych polityk mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego i miasta Poznań (aglomeracja poznańska) podejmowane są działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludzi starszych. W tym celu przeanalizowano zapisy dotyczące polityk mieszkaniowych w dokumentach strategiczno-rozwojowych badanych gmin.

Z przeprowadzonych badań wynika, że gminy działania skupiają przede wszystkim na dostosowaniu do potrzeb osób starszych infrastruktury społecznej i technicznej oraz rozwijaniu oferty w zakresie spędzania wolnego czasu, co ma przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu seniorów w gminie. Polityka senioralna w ramach polityki mieszkaniowej jest w analizowanych gminach raczej marginalizowana.

Słowa kluczowe

polityka mieszkaniowa, budownictwo mieszkaniowe dla seniorów, senior housing, senior, osoba starsza

1. Wprowadzenie

Polska jest krajem, w którym zwiększa się udział seniorów w ogólnej strukturze ludności. Sytuacja ta wymaga dostosowywania sposobu zaspakajania potrzeb do oczekiwań osób starszych.

Jedną ze sfer, w której zachodzą zmiany jest forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Kluczowa wydaje się w tym zakresie działalność władz państwa poprzez kreowanie polityki senioralnej kraju, w tym mieszkaniowej. Obecna polityka mieszkaniowa państwa podporządkowana jest stymulowaniu popytu na zakup nieruchomości wyłącznie przez osoby młode. Dla osób starszych odnotowuje się brak oferty (bądź niewystarczającą). Dokonujące się zmiany w strukturze demograficznej społeczeństwa przemawiają za potrzebą podjęcia badań w zakresie kreowania lokalnej polityki mieszkaniowej dla seniorów.

Problematyce tej został poświęcony poniższy artykuł. Celem artykułu jest rozpoznanie, czy w ramach prowadzonych polityk mieszkaniowych w gminach powiatu poznańskiego i miasta

Poznań (aglomeracja poznańska) podejmowane są działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludzi starszych. W tym celu przeanalizowano zapisy dotyczące polityk mieszkaniowych w dokumentach strategiczno-rozwojowych badanych gmin. Analizie zostały poddane dokumenty strategiczno-rozwojowe 17 gmin powiatu poznańskiego oraz miasta Poznań (gminy aglomeracji poznańskiej) na podstawie których stwierdzono, czy i jakie działania podejmują gminy w kreowaniu lokalnej polityki uwzględniającej potrzeby mieszkaniowe osób starszych w swoim terenie.



2. Istota współczesnych zmian demograficznych

Zmiany demograficzne, które obserwowane są we współczesnym świecie dotyczą coraz wyraźniej zaznaczającego się udziału osób starszych w strukturze ludności. Rosnąca średnia długość życia oraz zmniejszająca się liczba urodzeń to dwie główne determinanty wpływające na kształtowanie się procesu starzenia [MRPiPS 2016]. Starzenie się populacji dotyczy niemalże wszystkich regionów świata, ze szczególnym uwzględnieniem państw rozwiniętych i wysoko rozwiniętych. Najstarszymi demograficznie krajami w Europie są m.in. Belgia, Francja, Grecja, Hiszpania, Niemcy, Szwecja, Włochy oraz kraje Ameryki Północnej takie jak Stany Zjednoczone czy Kanada [Błędowski i in. 2012].

Przypuszcza się, że w 2030r. 1/8 mieszkańców świata przekroczy granicę wieku 65 lat. Z kolei w 2050r. wielkość ta zwiększy się do 2/3. Prognozuje się również, że w omawianych latach po raz pierwszy liczba osób starszych populacji świata przekroczy liczbę dzieci tj. osób w wieku 0–14 lat [Strategia rozwoju miasta Poznania 2020+].

W 2015r. w Unii Europejskiej (UE) struktura wieku ludności wskazywała, że osoby najmłodsze (do 19 roku życia) stanowiły 20,9% ogółu mieszkańców państw UE. Podobny procent dotyczył osób najstarszych w UE, czyli tych po 65 roku życia. Odsetek wynosił 18,9%. Najwięcej osób stanowiły osoby w wieku produkcyjnym (20–64 lat) – 60,2% ogółu ludności UE [Eurostat 2017].

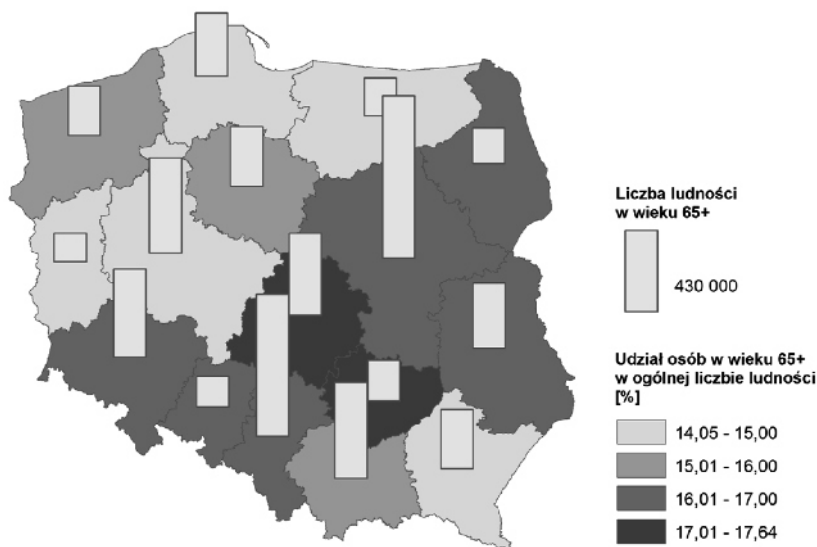
Struktura wieku ludności w 2015r. w Polsce prezentowała się podobnie jak w UE. Osoby najmłodsze w kraju (do 19 roku życia) stanowiły 20,1% ogółu mieszkańców, ludność od 20 do 64 roku życia z kolei 64,1%. Udział seniorów (osoby powyżej 65 roku życia) wynosił 15,8% (6 076 418 osób) ogółu mieszkańców.

Część opracowań oraz analiz, które były przeprowadzane dla Polski wcześniej (przed 2015r.) traktowały za seniora – osobę, która przekroczyła 60 rok życia. Była to uniwersalna granica wieku, w której to daną jednostkę uznawało się za nieprodukcyjną, z uwagi na moment przejścia na emeryturę. Obecnie w Polsce 22,9% społeczeństwa stanowią osoby powyżej 60 roku życia. Odsetek ten wraz z upływającym czasem zwiększał się. Na przełomie XIX w. oraz XX w. osoby starsze (powyżej 60 roku życia) stanowiły 6,3% mieszkańców, pod koniec II wojny światowej wartość ta wzrosła do 8,0% [Szatur–Jaworska 2000], w 1990r. wynosiła 14,8% a w 2005r. – 17,1% [GUS 2017].

Poddając analizie liczbę ludności powyżej 65 roku życia oraz udział osób powyżej 65 roku życia w ogólnej liczbie ludności w ujęciu województw Polski w 2015r. należy wskazać, że największej seniorów w Polsce mieszka w województwach mazowieckim oraz śląskim (Rysunek 1). Z kolei najmniej w województwie lubuskim oraz opolskim. Analizując nasilenie zjawiska w kontekście liczby ludności ogółem widać, że największe nasilenie w ogólnej strukturze wieku ludności poszczególnych województw występuje w pasie południowo–wschodnim ze szczególnym uwzględnieniem województwa łódzkiego oraz świętokrzyskiego. Tutaj udział osób powyżej 65 roku życia w ogólnej strukturze wieku województwa wynosi ponad 17%. Nieco niższy odsetek omawianej grupy zauważalny jest w województwach: dolnośląskim, opolskim, śląskim, lubelskim, mazowieckim i podlaskim. Udział osób powyżej 65 roku życia w ogólnej liczbie ludności województwa obserwowany

Rysunek 1

Zróżnicowanie przestrzenne liczby ludności powyżej 65 roku życia oraz udziału osób powyżej 65 roku życia w ogólnej liczbie ludności w ujęciu województw Polski dla roku 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2017.

jest w północno–zachodniej Polsce; województwach wielkopolskim, lubuskim, pomorskim i warmińsko–mazurskim.

Ponadto prognozuje się, że zarówno społeczeństwo Polski jak i kontynentu europejskiego będzie nadal się starzało, prawdopodobnie połowa Europejczyków w 2050r. będzie seniorami a w tym samym czasie w Polsce ponad 30% mieszkańców, będą stanowiły osoby w wieku emerytalnym [Pierchalska i Klag 2008, Waligórska i in. 2014].

Zmiany, które zachodzą w strukturach demograficznych państw, w tym Polski mogą mieć wpływ na wiele dziedzin gospodarki w tym kształtowaną politykę społeczną czy mieszkaniową.



3. Założenia polityki mieszkaniowej w Polsce

Polityka mieszkaniowa prowadzona w Polsce to część polityki społecznej państwa, która zajmuje się analizą i oceną problemu mieszkaniowego a jej zadaniem jest wyrównywanie społecznych szans uzyskania mieszkania [Muzioł–Więclawowicz 2015].

Polityka mieszkaniowa reguluje, organizuje i wskazuje na instrumenty finansujące rynek nieruchomości m.in. w zakresie ustaw dotyczących planowania przestrzennego, procesów budowlanych, gospodarki nieruchomościami, kredytów hipotecznych, nieruchomości komunalnych, budownictwa społecznego, działalności deweloperskiej czy unormowania stanu praw do nieruchomości w ramach ksiąg wieczystych. W dużej mierze koncentruje się również na wsparciu mieszkalnictwa, na co wskazuje ustawa o pomocy społecznej [ustawa z dnia 12 marca 2004r.].

Polityka mieszkaniowa wpisuje się tym niemniej w system pomocy społecznej w Polsce, w którym to jednym z celów jest wspieranie osób i rodzin w przewidywaniu trudnej sytuacji życiowej, doprowadzenie (w miarę możliwości) do ich życiowego usamodzielnienia i umożliwienia im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka [MPiPS 2017].

Wśród głównych instrumentów polityki mieszkaniowej, które są w Polsce realizowane należy wskazać: Fundusz Mieszkań na Wynajem, Fundusz Dopłat – program wsparcia budownictwa socjalnego, Program społecznego budownictwa czynszowego, Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego – Mieszkanie dla Młodych. Instrumenty te są realizowane na poziomie rządowym. Ich rozwiązania dedykowane są przede wszystkim osobom młodym.

Część zadań polityki mieszkaniowej zleczanych jest na poziom województwa, powiatu oraz gminy. Gmina zobowiązana jest do udzielania schronienia, zapewniania posiłku oraz niezbędnego ubrania osobom tego pozbawionym, prowadzenia i zapewniania miejsc w mieszkaniach chronionych, kierowanie do domu pomocy społecznej i ponoszenie odpłatności za pobyt mieszkańca gminy w tym domu, utworzenie i utrzymywanie ośrodka pomocy społecznej, prowadzenie i zapewnienie miejsc w domach pomocy społecznej i ośrodkach wsparcia o zasięgu gminnym oraz kierowanie do nich osób wymagających opieki, prowadzenie i rozwój infrastruktury środowiskowych domów samopomocy dla osób z zaburzeniami psychicznymi, przyznawanie i wypłacanie zasiłków celowych, a także udzielanie schronienia, posiłku oraz niezbędnego ubrania cudzoziemcom, o których mowa w art. 53 ust. 1 pkt 15 oraz art. 53a ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 13 czerwca 2003r. o cudzoziemcach, przyznawanie i wypłacanie zasiłków celowych, a także udzielanie schronienia, posiłku i niezbędnego ubrania cudzoziemcom, którzy uzyskali zgodę na pobyt tolerowany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej [MPiPS 2017].

Powiatom z kolei deleguje się obowiązki takie jak prowadzenie i rozwój infrastruktury domów pomocy społecznej o zasięgu ponadgminnym oraz umieszczanie w nich skierowanych osób, prowadzenie mieszkań chronionych dla osób z terenu więcej niż jednej gminy oraz powiatowych ośrodków wsparcia, w tym domów dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, z wyłączeniem środowiskowych domów samopomocy i innych ośrodków wsparcia dla osób z zaburzeniami psychicznymi, sporządzenie dokumentu oceny zasobów

pomocy społecznej w oparciu o analizę lokalnej sytuacji społecznej i demograficznej. Na poziomie województwa z kolei wydawane są i cofane zezwolenia lub zezwolenia warunkowe na prowadzenie domów pomocy społecznej oraz wydawane i cofane zezwolenia na prowadzenie placówek zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, w tym prowadzonych na podstawie przepisów o działalności gospodarczej. Ponadto do zadań powiatów należy prowadzenie rejestru domów pomocy społecznej, placówek zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, w tym prowadzonych na podstawie przepisów o działalności gospodarczej, placówek zapewniających miejsca noclegowe oraz jednostek specjalistycznego poradnictwa, wykonywanych przez domy pomocy społecznej.

Odpowiednie organy na poziomie województwa zajmują się kontrolą placówek zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, w tym prowadzonych na podstawie przepisów o działalności gospodarczej, w zakresie standardów usług socjalno-bytowych i przestrzegania praw tych osób [ustawa z dnia 12 marca 2004r.].

W 2013r. uchwałą Rady Ministrów przyjęto dokument Założenia Długofalowej Polityki Senioralnej w Polsce na lata 2014–2020. Celem wprowadzenia dokumentu miało być zintegrowanie działań wszystkich szczebli administracji publicznej, organizacji i instytucji, które realizują zadania i inicjatywy kształtujące warunki godnego i zdrowego starzenia się. Prowadzenie polityki senioralnej ma działać przeciw wykluczeniu społecznemu osób starszych. Osoby starsze powinny jak najdłużej zachować swoją niezależność, samodzielność i czerpać satysfakcję z życia pomimo pewnym ograniczeniom funkcjonalnym.

Istotne z punktu widzenia podjętej problematyki jest zwrócenie uwagi, czy wprowadzana polityka senioralna obejmuje także aspekty z zakresu polityki mieszkaniowej. Okazuje się, że dokument porusza problematykę przystosowania obecnego mieszkalnictwa do

sytuacji demograficznej, możliwości w tym finansowych i potrzeb osób starszych. Jednym z planowanych do wprowadzenia instrumentów jest odwrócony kredyt hipoteczny oraz renta dożywotnia, które mają umożliwić seniorom korzystanie z dodatkowych świadczeń wypłacanych w ramach przekazanego po śmierci prawa własności do mieszkania. Na ten moment trwają prace nad odpowiednim kształtem tego instrumentu.

Obecnie osoby starsze w ramach samodzielnych mieszkań mogą ubiegać się o mieszkanie chronione, w których to korzystają z preferencyjnego czynszu. Ponadto powstają pierwsze propozycje tworzenia osiedli dedykowanych zamieszkanym osobom w podeszłym wieku z odpowiednią infrastrukturą i usługami [MPRiS 2013].

Jednym z celów polityki senioralnej jest „wspieranie przestrzennego planowania architektonicznego dostosowanego do wszystkich (projektowanie uniwersalne) i z uwzględnieniem potrzeb różnych grup osób wieku (w tym osób starszych)”.

Wśród zgłoszonych rekomendacji wskazuje się na [MPRiS 2013]:

- współpracę z seniorami i organizacjami społecznymi w sprawie oceny miejsc i budynków publicznych pod względem dostępności dla osób starszych oraz przygotowywanie planów i propozycji zmian, które by uwzględniły potrzeby osób starszych;
- upowszechnianie świadomości w zakresie efektywności energetycznej mieszkań i budynków będących własnością osób starszych oraz ryzyka ubóstwa energetycznego;
- planowanie transportu publicznego z uwzględnieniem potrzeb osób starszych (rozміszczenie przystanków, godziny kursowania, częstotliwość przejazdów, przesiadki);
- wprowadzenie działań skracających okres oczekiwania na obsługę w miejscach publicznych (urząd, biblioteka);
- wdrażanie zasad projektowania uniwersalnego na każdym poziomie;
- wspieranie budowy zespołów mieszkań, jak i zmiany istniejących, jako specjalnie dostosowanych pod względem infrastruktury i usług do potrzeb osób starszych.

4. Demograficzna diagnoza gmin aglomeracji poznańskiej

Aglomeracja poznańska składa się z 17 gmin powiatu poznańskiego oraz miasta centralnego – Poznania, który posiada status miasta na prawach powiatu. W aglomeracji wyodrębnia się gminy miejskie, miejsko-wiejskie oraz wiejskie. Pierwszą z wymienionych grup stanowią następujące jednostki samorządu terytorialnego: Luboń oraz Puszczycowo, kolejno gminy miejsko-wiejskie: Buk, Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Stęszew i Swarzędz oraz gminy wiejskie: Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Tarnowo Podgórne Rokietnica i Suchy Las [powiat.poznan.pl].

Agglomeracja poznańska charakteryzuje się dużym potencjałem demograficznym. Według danych dla roku 2015 zamieszkiwana jest przez 29,4% ludności województwa wielkopolskiego, przyrost naturalny z kolei wynosi tu 2,1 osoby na 1000 mieszkańców, przy czym dla województwa wielkopolskiego 1,0 osoba na 1000 mieszkańców a dla Polski jest on ujemny i wynosi -0,7 osoby na 1000 mieszkańców. Gęstość zaludnienia to z kolei 332 osoby/km² w aglomeracji poznańskiej (dla województwa wielkopolskiego 117 osób/km², dla Polski 123 osoby/km²) [GUS 2016].

Należy wskazać, że w przypadku Poznania jak i miast na podobnym poziomie rozwoju (np. Wrocław, Kraków), które tworzą aglomeracje z gminami ościennymi obserwuje się charakterystyczne zjawiska, które są związane z przemieszczaniem się ludności w obrębie aglomeracji oraz zmianami w strukturze wiekowej [Kayser 2012].

Agglomeracja poznańska w 2011r. zamieszkiwana była przez 891,5 tys. mieszkańców, z czego 38% stanowili mieszkańcy podpoznańskich gmin a 62% mieszkańcy Poznania. Liczba mieszkańców powiatu poznańskiego od roku 2005 się zwiększyła z 288 tysięcy na 337,9 tys., z kolei liczba mieszkańców Poznania spadła z 567,9 tys. osób do 553,5 tys. mieszkańców [NSP 2011].

W aglomeracji poznańskiej obserwuje się migracje osób z miasta centralnego do gmin sąsiednich – rozwijający się proces suburbanizacji. Przemiesz-

czenia te dotyczą głównie miejsca zamieszkania zamożnych mieszkańców miasta w wieku produkcyjnym, którzy w dalszym ciągu korzystają z uwarunkowań bliskiej lokalizacji Poznania oraz wykształconej oferty miasta np. dojazdy do pracy, edukacja dzieci, studia, spędzanie wolnego czasu [Kayser 2012].

Fakt migracji z Poznania a w zasadzie jego kierunku potwierdzają wyniki analizy przeprowadzone przez J. Tanaś w 2012r. Jak wskazuje autorka osoby, które w latach 1995–2010 wyprowadzały się z Poznania, zamieszkiwały głównie w powiecie poznańskim (1995r. – 47,11% ogółu migracji do powiatu poznańskiego z Poznania, 2000r. – 61,04%, 2005 – 67,40%, 2010 – 65,26%). Udział osób wyprowadzających się z Poznania do gmin ościennych w analizowanym okresie przyjmował tendencję wzrostową. Z kolei migranci, którzy w tym samym okresie meldowali się w Poznaniu pochodzili głównie z terytorium Polski (nie uwzględniając województwa wielkopolskiego oraz powiatu poznańskiego). Ich udział kolejno w latach wynosił w 1995 – 42,15%, 2000 – 42,85%, 2005 – 46,15%, 2010 – 43,72%. Tylko średnio 20% nowych meldunków w Poznaniu w tym samym okresie dotyczyło osób napływających z powiatu poznańskiego [Tanaś 2012].

Jako główne kierunki migracji mieszkańców Poznania do powiatu poznańskiego należy wskazać miasta takie jak Swarzędz, Luboń i Puszczycowo, Muro-

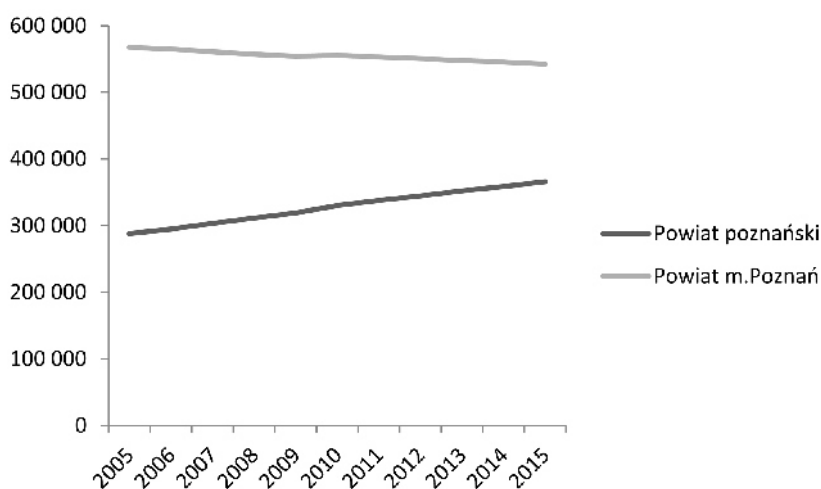
wana Goślina i Pobiedziska oraz gminy: Swarzędz, Komorniki, Czerwonak, Dopiewo, Tarnowo Podgórne i Suchy Las jako obszarów wiejskich zlokalizowanych najbliżej Poznania. Najrzadziej osoby z Poznania przeprowadzały się do gmin Buk oraz Stęszew [Tanaś 2012].

Wykres 1 wskazuje, że w latach 2005–2015 liczba ludności w Poznaniu w niewielkim stopniu, ale z roku na rok spadała. Z kolei liczba mieszkańców gmin podpoznańskich się zwiększała. Jeszcze w 2005 liczba osób mieszkających na przedmieściach Poznania wynosiła 288 012 osób, w 2015 roku już 366 037 osób. Liczba mieszkańców Poznania w 2005r. z kolei w 2015r. 567 882 osób. Najludniejszą podpoznańską gminą był Swarzędz. Najmniej osób mieszkało w gminie Kleszczewo.

Poddając analizie strukturę wieku mieszkańców Poznania oraz powiatu poznańskiego, należy wskazać, że osoby, które mieszkają w drugim z wymienionych obszarów są wyraźnie młodsze [Gołata 2012]. Struktura wieku ludności w 2015r. wskazuje, że udział osób w wieku produkcyjnym zarówno w powiecie poznańskim jak i w Poznaniu jest zbliżony. Z kolei wyraźnie zaznacza się podział w udziale osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. W Poznaniu odsetek osób w wieku poprodukcyjnym wynosi blisko 23%, przy czym w powiecie poznańskim podobny udział dotyczy osób w wieku przedprodukcyjnym. Z kolei udział osób w wieku

Wykres 1

Liczba ludności mieszkańców Poznania i powiatu poznańskiego w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2017.

przedprodukcyjnym w Poznaniu wynosi tylko 16% a w powiecie poznańskim jest on wyższy i wynosi 22% (Wykres 2).

Wykres 3 wskazuje, że liczba osób w wieku poprodukcyjnym w latach 2005–2015 zwiększała się zarówno w Poznaniu jak i gminach powiatu poznańskiego. Liczba osób najstarszych w gminach podpoznańskich jest mniejsza niż w Poznaniu, wzrasta również wolniej. Proces starzenia się ludności dotyczy zatem zarówno mieszkańców Poznania, ale i gmin powiatu poznańskiego.

5. Polityka mieszkaniowa gmin aglomeracji poznańskiej – analiza dokumentów strategiczno-rozwojowych

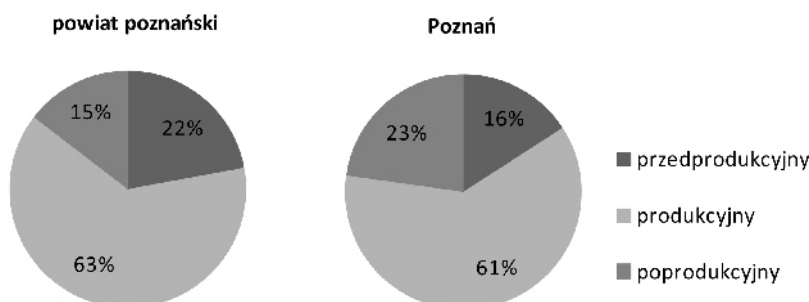
W rozdziale została przeprowadzona analiza dokumentów strategiczno-rozwojowych gmin aglomeracji poznańskiej w kontekście prowadzonej polityki mieszkaniowej. Badaniu podlegały wyłącznie obowiązujące dla roku 2017 strategie rozwoju na poziomie lokalnym. Przegląd dokumentów został ograniczony do zapisów dotyczących podejmowanych działań ze strony władz gmin w zakresie zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych dla osób starszych. W pierwszej kolejności przeanalizowano, czy władze JST, wyznaczając kierunek rozwoju uwzględniają potrzeby mieszkaniowe osób starszych. W kontekście omawianej problematyki przedstawiono w Tabeli 1 zapisy dotyczące lokalnej polityki mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeb osób starszych.

W analizowanych strategiach sygnalizowany jest problem starzejącego się społeczeństwa. We wszystkich gminach zauważa się problem zwiększającego z roku na rok udziału osób starszych w strukturach ludności, co jest ujmowane w wytyczanych celach strategicznych rozwoju.

Zapisy w dokumentach wskazują, że dotychczasowa ludność napływowa, która zdecydowała się na zamieszkanie w obszarach analizowanych gmin to głównie osoby młode i wieku średnim, które stanowią o demograficznym potencjale rozwoju obszaru. Należy także wskazać, że gminy zauważają, iż największe problemy w wyniku starzejącego się społeczeństwa będą obserwowane

Wykres 2

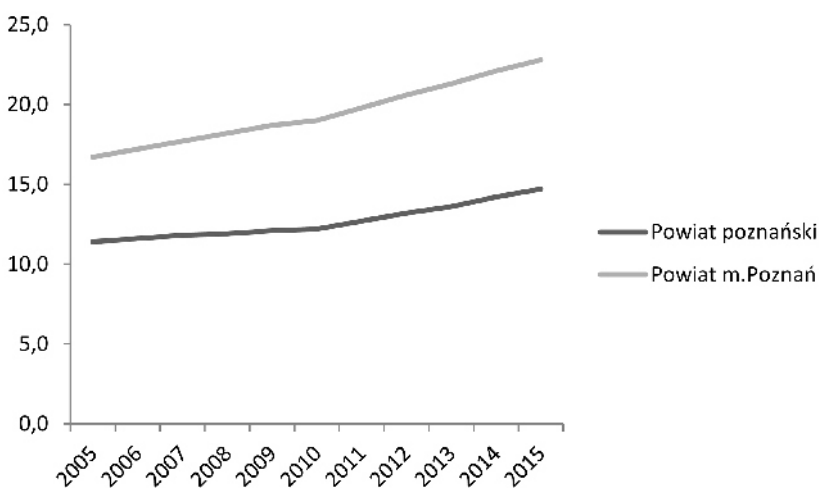
Struktura wieku ludności w ujęciu procentowym w Poznaniu oraz gminach powiatu poznańskiego w roku 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, 2017.

Wykres 3

Udział osób w wieku poprodukcyjnym w gminach powiatu poznańskiego oraz w Poznaniu w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

ne w Poznaniu, z którego to migrują osoby młode oraz w średnim wieku (zakup tańszego lokalu mieszkalnego lub budowa domu jednorodzinnego na obrzeżach Poznania).

Wskazując na główne priorytety rozwoju gmin, które uwzględniają potrzeby osób starszych, należy wskazać na pewne uniwersalne a zarazem zbieżne obszary podejmowanych działań. Wymienić należy tu:

- pomoc społeczną m.in. budowę dziennych domów opieki, większy dostęp do mieszkań chronionych, budowę domów seniora, budowę domów pomocy społecznej;
- działalność przeciw wykluczeniu społecznemu w ramach aktywizacji seniorów m.in. funkcjonowanie klubów seniora, prowadzoną działalność

kulturalną, wolontariat, organizowanie uniwersytetów trzeciego wieku;

- likwidację barier architektonicznych m.in. przy budynkach użyteczności publicznej czy kultury;
- działalność z zakresu ochrony zdrowia m.in. zwiększenie liczby ośrodków zdrowia.

Działalność we wskazanych obszarach z pewnością wpłynie na zapewnienie odpowiedniej jakości życia osobom starszym w zakresie gwarantowanych usług. Analiza dokumentów wskazuje, iż polityka mieszkaniowa dla seniorów jest marginalizowana, zaś zapisy w strategiach dotyczące mieszkalnictwa mają ogólny charakter, nie są adresowane do konkretnej grupy wiekowej. Gminy skupiają się na uregulowaniu

Tabela 1

Zapisy w strategiach rozwoju gmin powiatu poznańskiego uwzględniające proces starzejącego się społeczeństwa

Lp.	Nazwa jednostki samorządu terytorialnego	Nazwa dokumentu strategiczno-rozwojowego	Zapis w dokumencie
1	2	3	4
1.	Czerwonak	Strategia Rozwoju Gminy Czerwonak na lata 2012–2020	<ul style="list-style-type: none"> • aktywizacja społeczna osób starszych (działalność klubów seniora w Czerwonaku, Kicinie i Owińskach); • brak infrastruktury dla osób starszych (domów opieki dla osób starszych, miejsc opieki paliatywnej, miejsc okresowego pobytu dla osób starszych związanych z rehabilitacją i opieką); • zasygnalizowana chęć poszerzenia i podniesienia poziomu świadczonych usług dla osób starszych poprzez rozwijanie systemu pomocy osobom starszym oraz zwiększenie dostępności tych osób do mieszkań chronionych; • gminny program wsparcia i zapobiegania marginalizacji społecznej osób starszych; • przeciwdziałanie izolacji i wykluczeniu społecznemu seniorów poprzez rozwijanie i upowszechnianie działań klubu seniora, systematyczna współpraca z Domami Pomocy Społecznej i Zakładami Opieki Zdrowotnej w gminach sąsiadujących oraz promowanie wartości uczestnictwa osób starszych w życiu społecznym; • budowa (uruchomienie) Dziennego Domu Pobytu i Rehabilitacji; • obecnie brak infrastruktury typu dzienny dom opieki nad seniorami; • chęć podejmowania działań na rzecz wsparcia seniorów w ich integracji i pełnym dostępie do oferty edukacyjnej, kulturalnej, usług zdrowotnych, rekreacji i wypoczynku; • wizja gminy wskazuje na stworzenie korzystnych warunków zamieszkania dla wszystkich mieszkańców; • rozwój budownictwa mieszkaniowego i wsparcie gmin w budowie mieszkań dla osób wymagających pomocy socjalnej.
2.	Dopiewo	Strategia rozwoju gminy Dopiewo na lata 2016–2025	<ul style="list-style-type: none"> • jako jeden z celów strategicznych gmina wskazuje integrację środowisk lokalnych poprzez wzrost udziału organizacji społecznych i mieszkańców w realizacji zadań własnych gminy, w tym w szczególności zadań z dziedziny edukacji, rekreacji, opieki nad osobami starszymi i integracji osób niepełnosprawnych; • gmina Dopiewo stawia na zrównoważony rozwój, tak aby wszyscy mieszkańcy gminy mieli porównywalne szanse w kwestii dostępu do infrastruktury technicznej, kulturalnej, edukacyjnej, sportowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej; • ogólna tendencja dotycząca osób w wieku poprodukcyjnym na obszarze gminy sytuje się na poziomie równomiernego wzrostu wynoszącego średnio 100 osób w stosunku rocznym, władze gminy zakładają jednak konieczność poniesienia większych kosztów w przyszłości związanych z funkcjami socjalnymi oraz opiekuńczymi skierowanymi do grupy seniorów.
3.	Komorniki	Strategia rozwoju gminy Komorniki 2013–2020	<ul style="list-style-type: none"> • chęć zorganizowania Domu Dziennego Pobytu dla Osób Starszych w Plewiskach w adaptowanym obiekcie po Herbaolu; • wskazuje się na wysoką aktywność seniorów w aktywności społecznej.
4.	Kostrzyn	Strategia rozwoju gminy Kostrzyn na lata 2015–2022	<ul style="list-style-type: none"> • gmina ma w planach rozbudowę infrastruktury sportowej służącej mieszkańcom i umożliwiającej organizację różnorodnych zawodów sportowych dla wszystkich grup wiekowych; • myśli się o wzroście liczby placówek świadczących usługi opieki zdrowotnej; • gmina chce być przyjaznym miejscem życia mieszkańców, gwarantującym komfortowe warunki zamieszkania, odpoczynku i rekreacji (wizja).
5.	Kórnik	Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kórnik na lata 2008–2017	<ul style="list-style-type: none"> • planuje się rozwój usług dla osób starszych i niepełnosprawnych; • istotna wydaje się likwidacja barier architektonicznych na terenie miasta i gminy; • myśli się o tworzeniu programów integracyjnych i rehabilitacyjnych dla osób starszych i niepełnosprawnych; • gmina chce pomóc w zorganizowaniu bazy lokalowej dla domu samopomocy środowiskowej; • gmina zajmuje się uregulowaniem własności gruntów i przeznaczeniu ich na cele inwestycyjne, istotna wydaje się tutaj rola planowania przestrzennego.
6.	Luboń	Strategii Rozwoju Miasta Luboń na lata 2008–2017	<ul style="list-style-type: none"> • w 2010r. w Luboniu rozpoczął działalność Luboński Uniwersytet Trzeciego Wieku (aktywizacja psychofizyczna i intelektualna seniorów); • planuje się budowę domu seniora przez prywatnego inwestora; • w mieście powstaje wolontariat związany z pomocą osobom starszym na terenie miasta (rozszerzenie zakresu usług pomocy społecznej); • systematycznie rozszerzana jest współpraca z organizacjami pozarządowymi działającymi lokalnie (i nie tylko), także na rzecz seniorów (oświata, kultura, sport); • dopracowania wymaga organizacja dostępu do boisk, tak żeby każdy bez względu na wiek (w tym seniorzy) mogli z nich korzystać.

1	2	3	4
7.	Mosina	Strategia Rozwoju Gminy Mosina na lata 2014 do 2020+	<ul style="list-style-type: none"> planowana jest rozbudowa placówek służby zdrowia, jak i kształcenie młodzieży w tym zakresie; myśli się o poszerzeniu oferty w zakresie wolnego czasu i ustawicznego kształcenia dla osób starszych; planowany jest rozwój transportu publicznego, umożliwiający przemieszczanie się ludzi starszych; planowana jest poprawa warunków życia w zakresie infrastruktury komunalnej; planowana jest poprawa infrastruktury przestrzennej w zakresie likwidacji barier architektonicznych na terenie gminy m.in. przy obiektach kulturalnych (ułatwienie udziału w życiu publicznym osobom starszym i niepełnosprawnym); planuje się rozbudowę infrastruktury pomocy społecznej poprzez zagwarantowanie stacjonarnej, dziennej opieki osobom starszym, niepełnosprawnym i samotnym oraz zapewnienie gorącego posiłku osobom wymagającym wsparcia; planowe jest utworzenie domu dziennego pobytu dla seniora poprzez wybudowanie nowego budynku; Ośrodek Pomocy Społecznej w Mosinie realizuje zadania z zakresu dożywiania różnych grup osób m.in. osób starszych; planuje się rozwój różnych form budownictwa mieszkaniowego.
8.	Murowana Goślina	Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013–2020	<ul style="list-style-type: none"> zwrócenie uwagi na osoby starsze w redakcji wizji gminy: Murowana Goślina atrakcyjna dla mieszkańców: Konkurencyjność gminy będzie oparta o ofertę zamieszkania atrakcyjną dla dotychczasowych mieszkańców, jak i osób zamierzających osiedlić się w okolicach Poznania. Ważnym jest, aby oferta zamieszkania była konkurencyjna dla młodych osób, atrakcyjna dla rodzin, przyjazna dla osób starszych i niepełnosprawnych; chęć zagwarantowania atrakcyjnych form spędzania wolnego czasu dla osób starszych; planuje się utworzenie i funkcjonowanie dziennego domu pobytu dla osób starszych (przystosowanie istniejącego już lokalu, likwidacja barier architektonicznych); oferta rynkowa mieszkań ze względu na koszt budowy i ceny za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe.
9.	Pobiedziska	Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pobiedziska na lata 2012–2020	<ul style="list-style-type: none"> planuje się rozbudowę infrastruktury społecznej, tj. zróżnicowanych usług socjalno-zdrowotnych dla osób starszych; myśli się o zwiększeniu działalności w zakresie wsparcia środowiskowego, opieki instytucjonalnej np. utworzenie nowego domu pomocy społecznej; w Pobiedziskach funkcjonuje Dom Opieki Społecznej „Hospes Hospiti Sacer”, który dysponuje 18 miejscami, przeznaczonymi dla osób starszych, w tym niepełnosprawnych i przewlekle chorych.
10.	Puszczykowo	Strategia Rozwoju Miasta Puszczykowo na lata 2010–2020	<ul style="list-style-type: none"> władzom miasta zależy na integracji mieszkańców różnych grup wiekowych oraz ich aktywizacji poprzez organizację wolnego czasu dla osób starszych; chęć założenia Akademii Seniora.
11.	Rokietnica	Strategia Rozwoju Gminy Rokietnica na lata 2014–2020	<ul style="list-style-type: none"> planuje się tworzenie infrastruktury dla potrzeb osób niepełnosprawnych i osób starszych (w tym bazy rehabilitacyjnej, warsztatów terapii zajęciowej, domów dziennego pobytu); polityka mieszkaniowa nastawiona jest głównie na osoby młode (wskazuje się w dokumencie, iż w gminie osiedlają się głównie osoby młode – wskaźnik obciążenia demograficznego na tle innych gmin jest korzystny).
12.	Stęszew	Strategia Rozwoju Gminy Stęszew na lata 2016–2026	<ul style="list-style-type: none"> aktywizacja osób starszych poprzez funkcjonowanie klubu seniora (25 uczestników), organizacji różnego rodzaju kursów; planuje się poprawę opieki nad osobami starszymi poprzez tworzenie domów dziennego pobytu dla seniorów.
13.	Suchy Las	Strategia rozwoju gminy Suchy Las na lata 2013–2022	<ul style="list-style-type: none"> zamierzenia w zakresie korekty polityki socjalnej i oświatowej na terenie gminy, uwzględniające potrzeby osoby starszej; podjęcie działalności w zakresie poprawy gospodarki mieszkaniowej i rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy; dostosowanie bazy mieszkań socjalnych do potrzeb społecznych (główną ideą tego celu jest weryfikacja i adaptacja istniejącej substancji mieszkaniowej pod potrzeby mieszkań socjalnych).
14.	Swarzędz	Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Swarzędz, Swarzędz 2020 (rok 2011)	<ul style="list-style-type: none"> planuje się zorganizowanie systemu pomocy i wsparcia dla osób niepełnosprawnych, dzieci oraz osób starszych (przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu); rynek mieszkaniowy w gminie uznawany jest przez władze za zróżnicowany (zamieszkiwany przez różne grupy wiekowe); chęć przyjęcia i realizacja racjonalnego modelu polityki przestrzennej (racjonalne wykorzystanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
15.	Tarnowo Podgórze	Strategia rozwoju gminy Tarnowo Podgórze, 2009	<ul style="list-style-type: none"> planuje się zabezpieczenie aktywnego wypoczynku dla mieszkańców w wieku poprodukcyjnym; aktywizacja osób starszych poprzez działalność sześciu kół seniora; władze gminy wskazują, że do gminy napływają głównie osoby młode.

Źródło: opracowanie własne na podstawie dostępnych strategii rozwoju gmin powiatu poznańskiego (za wyjątkiem gmin Buk oraz Kleszczewo), 2017.



własności gruntów, tworzeniu planów miejscowych. Raczej brak w strategiach jest zapisów dotyczących przeznaczenia gruntów pod inwestycje dotyczące stricte domów seniora (planowanie wybudowania jednego domu w Luboniu przez prywatnego inwestora) czy przystosowaniu istniejącego budownictwa mieszkaniowego dla potrzeb osób starszych.

Gminy koncentrują się na realizacji zadań w zakresie zagwarantowania polityki społecznej i rozwijają się w tym zakresie. W aglomeracji poznańskiej występują 8 domów pomocy społecznej (z czego 7 zlokalizowanych jest w Poznaniu a 1 w gminie Dopiewo), 9 placówek zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku w ramach działalności gospodarczej lub statutowej (w tym 1 w gminie Puszczykowo, 1 w gminie Buk, 1 w gminie Mosina, 1 w gminie Pobiedziska, 2 w gminie Rokietnica oraz 3 w Poznaniu). W wyżej wymienionych ośrodkach w aglomeracji poznańskiej mieszka 476 osób [GUS 2017].

Poddając analizie dokument strategiczno-rozwojowy miasta Poznań należy wskazać, że w styczniu 2017 roku został on zaktualizowany [Strategia Rozwoju Miasta Poznania 2020+]. Wpływ na wprowadzone w dokumencie nowe zapisy miały zauważone zmiany w otoczeniu makroekonomicznym Polski, w tym Poznania. Wskazano na pięć obszarów uwarunkowań globalnych, determinujących w dalszych latach rozwój miasta Poznań. Jednym z nich było właśnie zjawisko starzejącego się społeczeństwa. Problem ten ma obecnie i może mieć nadal wpływ na rozwój demograficzny oraz gospodarczy miasta, co jest zauważane przez władze miasta. Przypuszcza się, że miasto będzie

zamieszkiwane w coraz większym stopniu przez osoby starsze: dobrze wykształcone oraz przedsiębiorcze. Osoby te będą specjalistami różnych branż a swoje firmy będą sprzedawać lub przekazywać swoim dzieciom. Osoby te mogą zgłaszać wyższe niż dotychczasowi seniorzy wymagania względem jakości życia. Niejednokrotnie mogą chcieć też nadal kontynuować karierę zawodową czy też szkolić osoby młodsze (przekazywanie dotychczas zdobytych umiejętności i doświadczenia).

Władze miasta chcą stworzyć miasto, które będzie przyjazne osobom starszym aktywnym zawodowo. Miasto Poznań stać ma się miastem modelowym co przełoży się pozytywnie na gospodarkę Poznania. Jakość życia seniorów będzie kształtowana poprzez zagwarantowanie odpowiednich warunków społecznych i kulturowych. Władze miasta mają tu na uwadze kształtowanie m.in. zachowań prozdrowotnych mieszkańców Poznania (zachęcanie do uprawiania sportu i rekreacji przez osoby starsze) oraz aktywizację osób starszych (funkcjonowanie klubów seniora, uniwersytetów trzeciego wieku, stowarzyszeń, inicjatyw senioralnych, kursów dla seniorów).

Z działań podjętych przez władze miasta w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób starszych należy przede wszystkim wskazać na współpracę miasta Poznań z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (PTBS). Realizowany program polegał na zawieraniu umów o partycypację w kosztach budowy mieszkań w zasobach PTBS przez miasto w zamian za oddanie mieszkanie komunalnego przez osobę starszą miastu. Budynek mieszkalny PTBS oraz znajdujące się w nim lokale zostały przystosowane pod względem technicznym oraz architektonicznym do zamieszkania przez osoby starsze (windy, bezprogowe przejścia, uchwyty, podjazdy, piętra w różnych kolorach umożliwiające orientację, bliskość zieleni oraz komunikacji miejskiej). Przy ul. Grabowej zrewitalizowano stary budynek, z kolei przy ul. DREWLAŃSKIEJ powstał zupełnie nowy.

Zapisy w strategii oraz podjęta inicjatywa świadczy o tym, że władze miasta Poznania na bieżąco monitorują sytuację demograficzną miasta oraz próbują wyjść jej naprzeciw poprzez tworzenie coraz to nowszych inicjatyw.

6. Podsumowanie

Na tle innych obszarów zurbanizowanych w Polsce aglomeracja poznańska odznacza się dość młodą strukturą ludności. Jednak również tu postępuje proces starzenia się społeczeństwa.

Problem starzenia się ludności dotyczy w szczególności Poznania, gdzie odsetek osób starszych w ostatnim czasie rósł i prognozuje się dalszą tendencję wzrostową, a wraz z nim zapotrzebowanie na opiekuńcze i medyczne usługi geriatryczne. Polityka senioralna w aglomeracji poznańskiej jest prowadzona w zakresie pomocy społecznej, kształtowania usług wyłącznie dla seniorów, organizacji wolnego czasu oraz przystosowaniu budynków użyteczności publicznej dla osób starszych i niepełnosprawnych. Pomoc społeczna realizowana jest poprzez funkcjonowanie domów opieki społecznej, dożywianie osób starszych czy funkcjonowanie dziennych domów pomocy. W większości badanych gmin nie są jednak podejmowane działania w zakresie inwestowania w budownictwo mieszkaniowe dla seniorów a bynajmniej kwestie te nie są należycie ujęte w dokumentach strategiczno-rozwojowych. Jedną z ważniejszych inicjatyw realizowanych w aglomeracji Poznańskiej jest współpraca Miasta z PTBS Sp. z o.o. i dostarczanie seniorom niezależnego mieszkalnictwa o preferencyjnym czynszu w ramach udostępnienia mieszkania komunalnego.

Zapisy w strategiach rozwoju gmin aglomeracji poznańskiej uwzględniające aktualne i prognozowane zmiany demograficzne oraz świadomość władz gmin dotyczącą wpływu starzenia się społeczeństwa na dalszy rozwój gmin może prowadzić do powstawania coraz to nowszych inicjatyw w tym zakresie oraz kierunków rozwoju. Wydaje się również kluczowa tu współpraca podmiotów prywatnych i władz gmin, która może wpłynąć na poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obecnych i przyszłych seniorów zgodnie z ich oczekiwaniami.



Bibliografia

1. Błędowski P., Szatur–Jaworska B., Szweda–Lewandowska Z., Kubicki P., 2012, *Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce*, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa.
2. Business Mobility International Spółka z o.o., 2011, *Strategia Rozwoju Gminy Czerwona na lata 2012–2020*, <http://bip.czerwonak.pl> (data odslony 01.03.2017).
3. DGA Optima Sp. z o.o., *Strategia Rozwoju Gminy Mosina na lata 2014 do 2020+*, <http://bip.mosina.pl> (data odslony 01.03.2017).
4. Dutkowski M., Urbaoska J., Kierzkowska J., Siudek W., 2013, *Urząd Gminy w Suchym Lesie, Strategia rozwoju gminy Suchy Las na lata 2013–2022*, www.bip.suchylas.pl (data odslony 01.03.2017).
5. Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/web/regions/data/database> (data odslony: 01.03.2017).
6. Fundacja „PARTNERZY DLA SAMORZĄDU”, *Urząd Gminy Komorniki, Strategia rozwoju gminy Komorniki 2013–2020*, <http://www.pukkomorniki.pl> (data odslony 01.03.2017).
7. Gołata E., 2012, *Demograficzny obraz Poznania u progu XXI wieku*, w: Gołata E. (2012), *Migracje mieszkańców dużych miast*, Zeszyty Naukowe 245, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
8. GUS, 2016, *Statystyczne Vademecum Samorządowca*, poznan.stat.gov.pl (data odslony 02.03.2017).
9. GUS, 2017, stat.gov.pl (data odslony 28.02.2017).
10. Instytut Gospodarki Nieruchomościami, 2012, *Polityka Mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2012–2022*, www.ign.org.pl (data odslony 28.02.2017).
11. I&D STUDIO 2, *Strategia rozwoju gminy Dopiewo na lata 2016–2025*, <http://dopiewo.nowoczesnagmina.pl> (data odslony 01.03.2017).
12. I&D STUDIO 2, *Strategia Rozwoju Gminy Stęszew na lata 2016–2026*, <http://www.steszew.pl> (data odslony 01.03.2017).
13. Kayser T.J., 2012, *Wyzwania demograficzne w strategii rozwoju miasta Poznania do 2030r.*, w: Gołata E. (2012), *Migracje mieszkańców dużych miast*, Zeszyty Naukowe 245, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
14. Lider Projekt Sp. z o.o., *Aktualizacja Strategii Rozwoju Miasta Luboń na lata 2008–2017*, <http://lubon.kylos.pl> (data odslony 02.03.2017).
15. MRPiPS, 2016, *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2015*, Warszawa.
16. MPiPS, 2017, <https://www.mpips.gov.pl/pomoc-spoleczna/system-pomocy-spolecznej-w-polsce> (data odslony: 01.04.2017).
17. MPiPS, 2014, *Założenia Długofalowej Polityki Senioralnej w Polsce na lata 2014–2020*, www.mpips.gov.pl (data odslony: 01.04.2017).
18. Muzioł–Więclawowicz A., 2015, *Problemy mieszkaniowe Polaków a polska polityka mieszkaniowa*, w: Salamon M., Muzioł–Więclawowicz A. (2015), *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa.
19. NSP, 2011, *Narodowy spis powszechny ludności i mieszkań 2011r., Raport z wyników w województwie wielkopolskim*, *Urząd Skarbowy w Poznaniu*, Poznań.
20. Pierzchalska A., Klag P., 2008, *Spoleczne role osób starszych. W: Równość w Unii Europejskiej. Teoria i Praktyka*, Bokajło W., Pacześniak A., (red.), *Wrocławskie Wydawnictwo Naukowe Atla*, Wrocław.
21. *Poznań Metropolia*, 2015, <http://www.aglomeracja.poznan.pl> (data odslony: 15.01.2017).
22. *Powiat poznański, Powiat – charakterystyka*, powiat.poznan.pl (data odslony: 16.02.2017).
23. Szatur–Jaworska B., 2000, *Ludzie starzy i starość w polityce społecznej*, Oficyna Wydawnicza ASPRA–JR, Warszawa.
24. Tanaś J., 2012, *Kierunki migracji w aglomeracji poznańskiej w latach 1995–2010*, w: Gołata E. (2012), *Migracje mieszkańców dużych miast*, Zeszyty Naukowe 245, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
25. *Urząd Gminy Kostrzyn*, 2015, *Strategia rozwoju gminy Kostrzyn na lata 2015–2022*, <http://bip.wokiss.pl> (data odslony 02.03.2017).
26. *Urząd Gminy Rokietnica, Doradztwo Gospodarcze PMC Sp. z o.o.*, 2014, *Strategia Rozwoju Gminy Rokietnica na lata 2014–2020*, <http://bip.rokietnica.pl> (data odslony 01.03.2017).
27. *Urząd Gminy w Tarnowie Podgórnym*, 2009, *Strategia rozwoju gminy Tarnowo Podgórne na lata 2009–2020*, <http://www.tarnowo-podgorne.pl> (data odslony 02.03.2017).
28. *Urząd Miasta Poznania*, 2017, *Strategia Rozwoju Miasta Poznania 2020+*, strategia2020plus.pl (data odslony 03.03.2017).
29. *Urząd Miasta i Gminy Murowana Goślina*, 2013, *Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013–2020*, <http://bip-files.idcom-web.pl> (data odslony 02.03.2017).
30. *Urząd Miasta i Gminy Pobiedziska*, 2012, *Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pobiedziska na lata 2012–2020*, <http://www.bip.pobiedziska.pl> (data odslony 02.03.2017).
31. *Urząd Miasta Puszczykowo*, 2009, *Strategia Rozwoju Miasta Puszczykowo na lata 2010–2020*, <http://puszczykowo.pl> (data odslony 02.03.2017).

32. *Urząd Miasta i Gminy w Swarzędzu, 2011, Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Swarzędz, <http://swarzedz.pl> (data odsłony 01.03.2017).*
33. *Urząd Miejski w Kórniku, Wielkopolski Ośrodek Kształcenia i Studiów Samorządowych, Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kórnik na lata 2008–2017, <http://kornik.pl> (data odsłony 01.03.2017).*
34. *Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej, Dz.U. 2015 poz. 163 ze zmianami.*
35. *Waligórska M., Kostrzewa Z., Potyra M., Rutkowska L., 2014, Prognoza ludności na lata 2014–2050, GUS, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa.*

DEMOGRAPHIC SITUATION IN POLAND IN THE FACE OF LOCAL HOUSING POLICY

Summary

The purpose of the article is to identify whether the housing policies delivered by municipalities of the district and the city of Poznań (agglomeration of Poznań) assume actions aimed at satisfying the housing needs of older people. To this end, the provisions regarding the housing policies included in the strategy and development documentation of the investigated municipalities have been analysed.

According to the conducted survey, the municipalities are focused mainly on adjusting the social and technical infrastructure to the seniors' needs, as well as on developing the offer related to the leisure time activities which is to prevent from the social inclusion of the seniors. Meanwhile, the housing policy conducted by the municipalities is dedicated to young people and as regards the senior housing policy, it has rather marginalised significance.

Key words

housing policy, residential building for the seniors, senior housing, senior, older person

JEL classification

J11, M48, R11

PRAWO

WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG GUS



Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w wykonaniu dyspozycji art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ogłosił kolejne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych. W 2016r. zanotowano następujące kwartalne zmiany w województwie wielkopolskim:

- w IV kwartale 2016r. w stosunku do poprzedniego spadek o 0,1%;
- w III kwartale 2016r. w stosunku do poprzedniego wzrost o 2,5%;
- w II kwartale 2016r. w stosunku do poprzedniego wzrost o 0,7%;
- w I kwartale 2016r. w stosunku do poprzedniego spadek o 2,1%.

Wskaźniki dla innych rodzajów nieruchomości na razie nie zostały opublikowane.

Opracowanie na podstawie: obwieszczenia Prezesa GUS.

Opr. *W.G.*

AKTUALNOŚCI

TEORETYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA AUTOMATYCZNYCH MODELI WYCENY



Marta Figurska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej
i Budownictwa

Streszczenie

Celem niniejszego opracowania jest wprowadzenie do tematyki automatycznych modeli wyceny (ang. *automated valuation models AVM*) stosowanych na rynku nieruchomości. AVM stanowiąc mogą nie tylko istotne usprawnienie procesu szacowania wartości nieruchomości, lecz również doskonale narzędzie do uzupełniania wiedzy o rynku i jego dynamice poprzez korzystanie z wygenerowanych komputerowo statystycznych modeli opartych na modyfikowalnych algorytmach dopasowywanych do wybranych rynków nieruchomości. Na podstawie szerokiego przeglądu literatury międzynarodowej przedstawiono historię, definicję, procedurę tworzenia, możliwości zastosowania oraz wady i zalety stosowania automatycznych modeli wyceny.

Słowa kluczowe

automatyczny model wyceny, system wyceny, rynek nieruchomości



dr inż. Mirosław Belej

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej
i Budownictwa

1. Wprowadzenie

System wyceny nieruchomości stosowany obecnie w Polsce opiera się w głównym stopniu na założeniach metodologicznych przyjętych w latach 90-tych XX wieku. Obejmują one zarówno definicje wartości nieruchomości, jak i procedury ich ustalania. Powoływany wówczas do życia zawód rzeczoznawcy majątkowego ukształtowany został w otoczeniu: permanentnych, zasadniczych zmian w zakresie istoty prawa własności, tworzenia rynkowych procesów transferu praw do nieruchomości oraz budowy systemu rejestracji tych praw wraz z systemem informacji o nieruchomościach.

Obecnie proces szacowania wartości nieruchomości realizowany jest w całkowicie odmiennych warunkach gospodarczych, prawnych, politycznych czy społecznych, niż miało to miejsce prawie 25 lat temu. Żyjemy w świecie informacji i danych, a obecny nieustanny rozwój technologii ich udostępniania stworzył faktyczne społeczeństwo informacyjne. Zmiany zachodzące we współczesnym

świecie dotyczą również specyfiki pracy rzeczoznawcy majątkowego. Według Sarip [2005, s. 1], zmiany w tym względzie zaczęły stopniowo następować właśnie wraz z rozwojem branży IT oraz rozpowszechnianiem dostępu do danych i narzędzi ich przetwarzania. Wśród niezbędnych kwalifikacji rzeczoznawcy majątkowego pojawiają się umiejętność korzystania ze skomputeryzowanych baz danych i posługiwania się narzędziami GIS oraz pakietami statystycznymi [Hamilton 2003, s. 5–6].

Taki stan rzeczy niejako wymusił w pracy rzeczoznawcy majątkowego stosowanie bardziej rozbudowanych narzędzi do realizacji procesu określania wartości nieruchomości. Nowo powstałe rozwiązania, integrujące dane z oprogramowaniem obliczeniowym, mogą nie tylko wspomagać pracę rzeczoznawców majątkowych dla różnych celów (wyceny nieruchomości czy analiz rynkowych), lecz również stanowić wsparcie w podejmowaniu decyzji związanych z systemem finansowania nieruchomości, zwłaszcza w kontekście minimalizowania ryzyka ponoszonego przez banki hipoteczne w związku z udzielaniem kredytów hipotecznych.

Niniejsza praca, bazując głównie na rozwiązaniach międzynarodowych skupia się na przybliżeniu tematyki automatycznych modeli wyceny (ang. *automated valuation models AVM*). Jej celem jest pokazanie istoty, kierunku rozwoju i możliwości implementacji narzędzi wspomagających pracę rzeczoznawcy poprzez umożliwienie sprawniejszego i wygodniejszego szacowania wartości nieruchomości.



2. Historia automatycznych modeli wyceny

Początków automatycznych modeli wyceny szukać należy w latach 60-tych i 70-tych XX wieku w Stanach Zjednoczonych, gdzie uproszczone modele wykorzystywane były do celów związanych głównie z masowymi wycenami na potrzeby systemu podatkowego [Rossini i Kershaw 2008, s. 1]. Czynnikiem przyspieszającym powstawanie automatycznych modeli wyceny było zapotrzebowanie ze strony banków hipotecznych na tańsze, szybsze i bardziej efektywne wyceny nieruchomości mieszkaniowych [Ross i Nattagh 1996, s. 59; Fortney i Reed 2005, s. 453, 457; Gilbertson i Preston 2005, s. 127], zwłaszcza w celu przyspieszenia procesu wydawania decyzji kredytowych w obliczu zwiększającej się konkurencji ze strony innych pożyczkodawców [Ratner 1996, s. 9]. Coraz większa liczba banków skłaniała się bowiem do utworzenia automatycznych systemów oceny ryzyka na bazie automatycznych modeli wyceny [Lacour-Little i Maplezzi 2003, s. 211]. Warunki panujące w USA umożliwiły rozwój ponad 20 komercyjnych automatycznych modeli wyceny. Od ponad 20 lat są one tam konsekwentnie używane, a ich wyniki stanowią około 10% wycen na potrzeby kredytów hipotecznych [Gilbertson i Preston 2005, s. 128].

Kolejnym czynnikiem wspomagającym rozwój AVM był wzrost ilości dostępnych publicznie informacji związanych z rynkiem nieruchomości, poprzez udostępnianie danych zagregowanych przez instytucje publiczne związane z systemami informacji o nieruchomościach oraz powstawanie niezależnych serwisów mających na celu dostarczanie informacji o rynku. Ratner [1996, s. 9] oraz Calhoun [2001, s. 18] wymieniają i opisują niektóre z tych serwisów:

- 1) *TRW Redi Property Data, Anaheim, California (USA)* – system analizujący przeszłe ceny sprzedaży danej nieruchomości oraz aktualny stan rynku nieruchomości;
- 2) *Inland Revenue (Wielka Brytania)* – internetowe zestawienie tabelaryczne transakcji dotyczących nieruchomości, z podziałem na rodzaje nieruchomości, ceny, regiony oraz rodzaje sprzedawców i kupujących;

- 3) *Land Registry (Wielka Brytania)* – raporty dotyczące średnich cen transakcyjnych oraz indeksów cen dla regionów, hrabstw i władz lokalnych, na podstawie kodu pocztowego obszaru (sąsiedztwa).

Bezpośrednim następstwem powstania tego typu serwisów był gwałtowny rozwój automatyzacji wyceny [Adetiloje i Eke 2014, s. 1879], przeżywającej prawdziwy rozkwit w XXI w. [Sarip 2005, s. 2].

W Polsce korzystanie z tych narzędzi, w porównaniu z krajami Europy Zachodniej lub Stanami Zjednoczonymi, jest znacznie utrudnione ze względu na ograniczony dostęp do informacji. Mamy tu do czynienia ze stosunkowo niewieloma modelami, a uzyskiwany dzięki nim wynik nie jest wyceną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uważany jest on raczej za narzędzie pomocnicze w tym procesie [Zbyrowski 2010, s. 242–243].

Przez wielu rzeczoznawców majątkowych automatyczne modele wyceny traktowane są z góry jako konkurencja, która wyprze z rynku stosowane dotychczas metody szacowania nieruchomości. Jednak pojawienie się AVM na rynku nieruchomości niekoniecznie jest równoznaczne z eliminacją tradycyjnych sposobów wyceny – powinno się je traktować raczej jako wsparcie służące poprawie efektywności w tworzeniu opinii o wartości [Sarip 2005, s. 2]. Modele automatyczne aktualnie nie są w stanie zastąpić wiedzy, umiejętności i doświadczenia rzeczoznawcy majątkowego. Ich celem jest zwiększenie transparentności [Schulz *et al.* 2014, s. 132] oraz pomoc w lepszym zrozumieniu dynamiki rynku nieruchomości [O'Neill 2004, s. 261].



Docelowo AVM mają raczej, przenosząc doświadczenia amerykańskie na grunt międzynarodowej wyceny, wspomagać system finansowania nieruchomości i stanowić wsparcie przy podejmowaniu związanych z tym decyzji oraz minimalizowaniu ryzyka banków, zwłaszcza w przypadku kredytów hipotecznych. W razie zaistnienia rozbieżności między zapotrzebowaniem na finansowanie a zabezpieczeniem kredytu, wynik uzyskiwany za pomocą automatycznych modeli wyceny powinien prowadzić do wyboru jednej z trzech opcji:

- 1) zaakceptowania wniosku o udzielenie finansowania;
- 2) bezwzględnego odrzucenia składanego wniosku kredytowego;
- 3) warunkowego zaakceptowania wniosku oraz skorzystania z usług rzeczoznawcy majątkowego w celu zweryfikowania szacunków modelu i dokładniejszej, pełnej wyceny przedmiotowej nieruchomości.

3. Automatyczne modele wyceny – definicja i obszary zastosowania

Przez automatyczne modele wyceny (AVM) należy rozumieć, w dużym uogólnieniu, synergiczne współdziałanie matematycznych modeli obliczeniowych, kompleksowych baz danych informacji o nieruchomościach oraz oprogramowania, czyli platformy łączącej te dwa elementy. W oparciu o literaturę tematu [Fortney i Reed 2005, s. 452; Sarip 2005, s. 3; Rossini i Kershaw 2008, s. 2; Bradford *et al.* 2013, s. 4] oraz zapisy w międzynarodowych standardach wyceny [IAAO 2003, s. 5; USPAP 2016, s. 121] można AVM (*automated valuation models*) skonkretyzować poprzez następujące założenia:

- stanowi wygenerowany matematycznie statystyczny model wraz z oprogramowaniem komputerowym;
- funkcjonuje po rozpoczęciu procedury obliczeniowej bez ludzkiej ingerencji;
- może automatycznie wybierać istotne rynkowe informacje i odpowiednią metodę ich gromadzenia oraz przetwarzania, zwłaszcza w zakresie analizy lokalizacji, warunków rynkowych transakcji i charakterystyki nieruchomości;
- określa wartość nieruchomości wraz z miarą ufności.

Nadrzędnym celem AVM jest dostarczenie wiarygodnego, rzetelnego i stosunkowo niedrogiego szacunku wartości rynkowej w danym momencie [IAAO 2003, s. 5]. Wymogi dotyczące automatycznych modeli wyceny przedstawia Rysunek 1.

Proces tworzenia automatycznych modeli wyceny, wg Schulza *et al.* [2014, s. 134–135], składa się z następujących etapów:

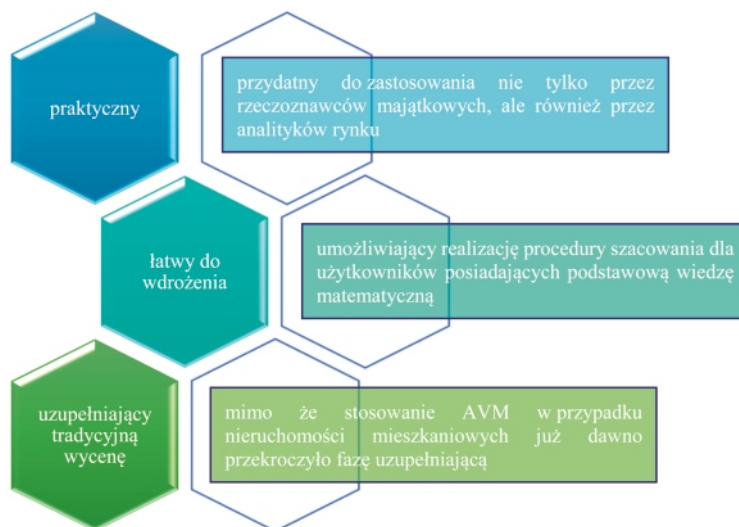
- 1) zapewnienie ciągłego, nieprzerwanego dostępu do rzetelnych i aktualnych danych;
- 2) maksymalnie zautomatyzowane przygotowanie danych:
 - a) oczyszczenie danych ze zbędnych rekordów;
 - b) wybór obserwowanych cech rynkowych nieruchomości, np. na podstawie statystycznych poziomów istotności;
 - c) utworzenie odpowiedniego modelu (lub kilku modeli);
 - d) walidacja modelu na wybranym zbiorze danych – poprzedzająca udostępnienie modelu „próbna na sucho”, mająca na celu wybór najlepszej opcji spośród kilku uzyskanych modeli, które pojawiły się w poprzednim etapie;
- 3) techniczna implementacja usługi – dostarczanie wycen w czasie rzeczywistym;
- 4) weryfikacja modelu po jego udostępnieniu.

Ogólnie rzecz ujmując, wśród danych wykorzystywanych w AVM wymienić można: indywidualne cechy przedmiotowej nieruchomości i jej aktualną historię sprzedaży, wymiar podatkowy, demografię analizowanego obszaru oraz informacje o transakcjach i trendach cenowych na wybranym rynku, a także o czynnikach wpływających na kształtowanie się wartości na badanym obszarze [Fortney i Reed 2005, s. 452; Ibrahim *et al.* 2005, s. 357; Demetriou 2016, s. 45–46]. Dane te pochodzą m.in. z [Rossini i Kershaw 2008, s. 2; Jahanshiri *et al.* 2011, s. 23; Schulz *et al.* 2014, s. 134]:

- 1) publicznych i prywatnych rejestrów nieruchomości (np. rejestr cen i wartości nieruchomości);
- 2) historycznych sprawozdań dotyczących wyceny;
- 3) serwisów internetowych z ofertami sprzedaży;
- 4) lokalnych agencji notarialnych;
- 5) udostępnianych przez banki informacji odnośnie udzielonych hipotek.

Rysunek 1

Wymogi stawiane automatycznym modelom wyceny



Źródło: opracowanie własne na podstawie: O'Neill [2004, s. 260].

Oprócz właściwej bazy danych i odpowiedniej metody szacowania wartości, automatyczny model wyceny składa się również z graficznego interfejsu użytkownika, niezbędnego do komunikacji i wizualizacji wyników stosowanego modelu [Jahanshiri *et al.* 2011, s. 23]. Po wskazaniu adresu przedmiotowej nieruchomości oraz zestawu jej cech automatyczny model wyceny przeprowadza procedurę wyceny i przedstawia wynik przeprowadzonych kalkulacji w postaci wartości wyrażonej kwotowo wraz z miarą ufności tego wyniku.

Przykładowe sposoby wykorzystania automatycznych modeli wyceny, z podziałem na potencjalnych użytkowników, przedstawia Tabela 1.



4. Klasyfikacja automatycznych modeli wyceny

Automatycznie modele wyceny stosowane na rynku nieruchomości można podzielić zgodnie ze schematem przedstawionym na Rysunku 2.

Modele indeksowane (ang. *indexed* lub *repeat sales models*) tworzone są na bazie obserwowanych powtórnych sprzedaży tych samych nieruchomości. Opierają się one na poszukiwaniu cen sprzedaży konkretnej nieruchomości w kolejnych latach, a następnie badaniu zmian w jej wartości na przestrzeni analizowanego czasu. Różnica między dwiema wartościami nieruchomości (pierwotnej i powtórnej sprzedaży), wyrażona w formie procentowej, jest dzielona na okres między transakcjami, a następnie tak określony wzrost jest ekstrapolowany na otoczenie wybranej nieruchomości. W ten sposób informacje o każdej nowej sprzedaży korygują posiadaną bazę danych [Fortney i Reed 2005, s. 454].

Modele hedoniczne (ang. *hedonic* lub *hedonic price models*) zakładają bardziej holistyczne podejście i określają wartość nieruchomości jako funkcję jej wybranych cech o odpowiednich wagach, zależnych od poziomu ich istotności [Fortney i Reed 2005, s. 454]. Starają się one wydedukować, na podstawie wszystkich dostępnych infor-

Tabela 1

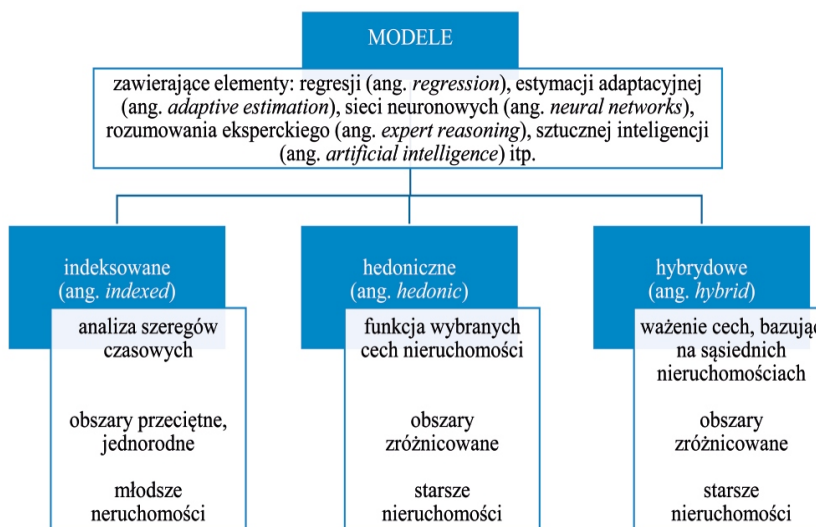
Możliwości wykorzystania automatycznych modeli wyceny

Użytkownik	Wykorzystanie
banki hipoteczne	a) redukcja czasu na zatwierdzenie wniosków o pożyczki lub kredyty hipoteczne; b) dostarczanie bezstronnego szacunku wartości do ubezpieczenia pożyczek lub kredytów; c) wsparcie w nabywaniu portfeli kredytowych lub instytucji kredytowych; d) systematyczna ocena transakcji dotyczących kredytów hipotecznych (wykrywanie potencjalnych oszustw); e) analiza zmian wartości nieruchomości w trakcie trwania hipoteki.
specjaliści na rynku nieruchomości	a) centralna baza danych dla rzeczoznawców; b) wsparcie opinii rzeczoznawcy o wartości; c) wsparcie zadań związanych z doradztwem na rynku nieruchomości; d) monitorowanie zmian na rynku nieruchomości; e) rozliczenia związane z prawem spadkowym; f) masowe wyceny nieruchomości do celów podatkowych.
rząd	a) decyzje dotyczące planowania i wykorzystania terenu; b) standaryzowane szacunki wartości do corocznej oceny wyników pracy rzeczoznawców; c) rozpoznawanie i zapobieganie oszustwom; d) statystyczne wsparcie sporów sądowych; e) pomoc w wycenie do celów pierwokupu i wywłaszczenia nieruchomości.
ogół społeczeństwa	a) wsparcie dla różnorodnego rozwoju działań biznesowych i decyzji ekonomicznych; b) pomoc w ustalaniu najlepszej ceny wywoławczej lub ofertowej; c) ocena naliczania podatków przez samorządy terytorialne; d) majątkowe szacunki wartości nieruchomości przez pełnomocników i zarządców.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ross i Nattagh [1996]; Waller [1999, s. 291–292]; Nattagh i Ross [2000, s. 80]; Calhoun [2001, s. 13]; IAAO [2003, s. 31]; Fortney i Reed [2005, s. 456]; Gilbertson i Preston [2005, s. 128]; Bradford et al. [2013, s. 11]; Schulz et al. [2014, s. 131–132].

Rysunek 2

Rodzaje automatycznych modeli wyceny



Źródło: opracowanie własne na podstawie: IAAO [2003, s. 18]; Fortney i Reed [2005, s. 453–454]; USPAP [2016, s. 121].

macji, o cechach przedmiotowej nieruchomości, jak jej indywidualne komponenty wpływają na jej wartość [Bradford et al. 2013, s. 25]. Takie rozwiązanie jest nieco bardziej zbliżone do tradycyjnych metod wyceny (zwłaszcza do podejścia porównawczego) i w większym stopniu opiera się na statystyce niż modele indeksowane.

Modele hybrydowe (ang. *hybrid models*), bazujące na obu opisanych powyżej rodzajach modeli, uznawane są za najbardziej odpowiednią opcję wyboru. Polegają one na ważeniu cech rynkowych na podstawie powierzchni przedmiotowej nieruchomości, biorąc pod uwagę podobne cechy gruntów i budynków w bezpośrednim sąsiedztwie [Fortney i Reed 2005, s. 454].

Proste modele indeksowane najlepiej sprawdzają się w przypadku obszarów bardziej jednorodnych, o przeciętnej charakterystyce [IAAO 2003, s. 18], zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowych wzniesionych w przeciągu ostatnich 25 lat. Z kolei modele hedoniczne lub hybrydowe są częściej wykorzystywane na terenach o starszym, znacząco różniącym się między sobą budownictwie [Fortney i Reed 2005, s. 454].

Pierwsze próby zastosowania automatycznych modeli wyceny na rynku nieruchomości bazowały na analizie regresji wielorakiej MRA (ang. *multiple regression analysis*) (zob.: McGlade [1971, s. 609, za: Ibrahim et al. 2005, s. 359]), sprawdzając się jednak w różnym stopniu [Wyatt 1996, s. 69]. W późniejszym czasie zaczęły powstawać bardziej skomplikowane modele, oparte na modelowaniu ekonometrycznym (zob. Eckert et al. [1993]). Interesującym pomysłem było zastosowanie przez Nguyena i Crippsa [2001] włączenia sieci neuronowych do algorytmów automatycznych modeli wyceny w celu wyeliminowania subiektywności oraz zwiększenia dokładności wykonywanych wyceny. Według Tay i Ho [1991] oraz McCluskey et al. [1996], zastosowanie modelu sztucznej inteligencji, opartej na sieciach neuronowych, w przeciwieństwie do systemów automatycznych bazujących na np. regresji [Rossini 1999, s. 2], umożliwiła inteligentnym systemom uczenie się w bardziej złożony i nieliniowy sposób. O krok dalej od Nguyena i Crippsa [2001] poszli García et al. [2008, s. 733] ze swoim modelem wykorzystującym nie tylko sieci neuronowe, lecz również oprogramowanie GIS (ang. *Geographic Information System*). Inny



5. Automatyczne modele wyceny – wady i zalety

Jak każde rozwiązanie, tak i automatyczne modele wyceny mają zarówno wady, jak i zalety. Wśród zalet automatycznych modeli wyceny wymienić można przede wszystkim [Ross i Nattagh 1996, s. 59; Fortney i Reed 2005, s. 453–454; Ibrahim *et al.* 2005, s. 357, 359–360; Mooya 2011, s. 2265]:

- 1) **szybkość** – podczas gdy tradycyjna wycena potrafi zająć, w najlepszym razie, od 1 do 3 dni, odpowiedź z automatycznego modelu wyceny dostarczana jest zazwyczaj w przeciągu kilku minut. Jest to szczególnie istotne w przypadku regionów, w których brak jest wystarczającej liczby rzeczoznawców, co zwiększa czas oczekiwania na otrzymanie operatu. Poza tym, szybsze dokonanie wyceny pozwala rzeczoznawcom na poświęcenie czasu bardziej skomplikowanym zleceniom, stają się oni bardziej efektywni (o ile zachowana jest przy tym należyta staranność);
- 2) **bezstronność** – jakość wyników zależy tylko i wyłącznie od danych wejściowych, będąc niepodatną na pozytywną czy negatywną opinię

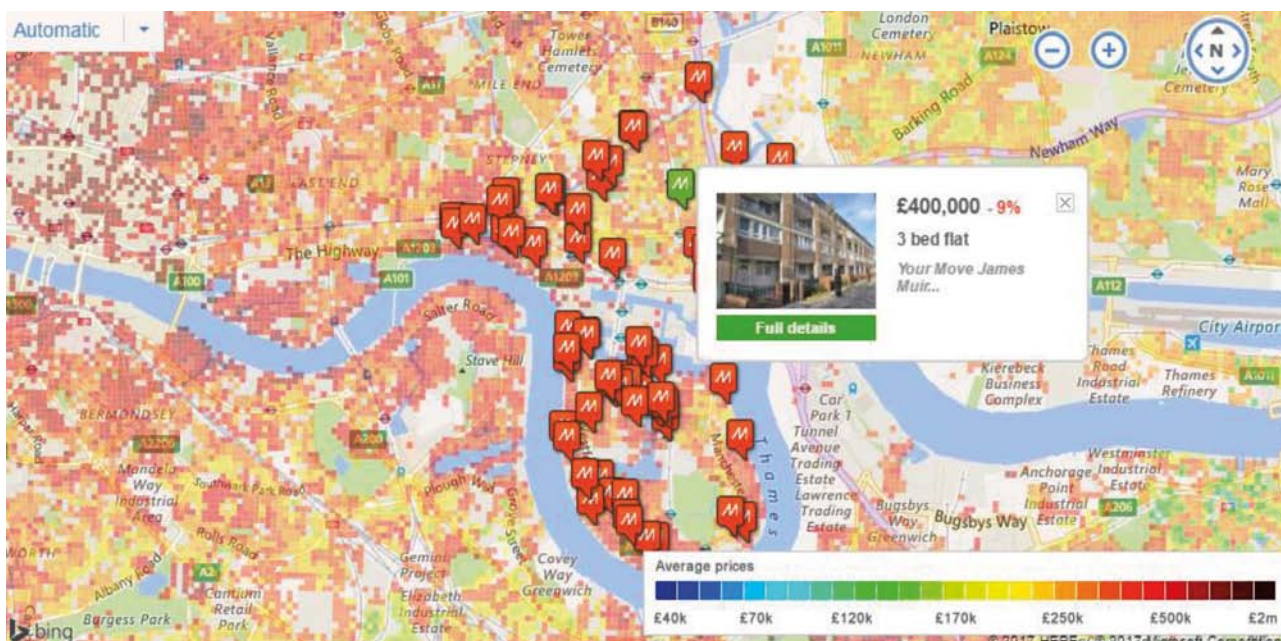
mediów, czy naciski ze strony pożyczkodawców/kredytodawców lub pożyczkobiorców/kredytobiorców, co daje nam obiektywną wycenę, niezależną od jakichkolwiek subiektywnych przekonań i zewnętrznych wpływów;

- 3) **niska cena** – w przeciwieństwie do kosztów pełnej wyceny, automatyczny model wyceny może zadziałać za ułamek tej kwoty, dzięki mniejszej ilości wymaganych środków w postaci godzin pracy, kosztów transportu i wydatków związanych z prowadzeniem biura (potencjalne oszczędności mogą wynieść od 20 do nawet 75%);
- 4) **wygoda** – dzięki dostępowi do internetu zarówno modele, jak i bazy danych mogą być dostarczane bezpośrednio do użytkowników (m.in. kanadyjski Landcor, brytyjskie UK Valuation czy Mouseprice (zob. Rysunek 3), szwajcarski CIFI, holenderski Calcasa, oraz polskie portale: ceny.szybko.pl, Wycenter i Stim), a sam model może być dowolnie modyfikowany w celu dopasowania jego formuły do innych rynków nieruchomości o konkretnej charakterystyce (np. amerykański AREAS Property Appraisal).

przykład tego typu rozwiązań znaleźć możemy w pracach Demetriou [2016, s. 43], w których na podstawie przeprowadzonych badań wysnuł on wniosek, że „pełna integracja tych metod [sieci neuronowych] z systemami GIS jest obecnie najlepszą powszechnie stosowaną praktyką w zakresie wyceny nieruchomości gruntowych” [Demetriou 2016, s. 49]. Podobnymi badaniami zajmował się m.in. Sarip [2005], którego model nosi nazwę Geo-Informacyjnego Systemu Neuronowego (ang. *Geo-Information Neural System – GINS*). Narzędzia GIS wykorzystywane w nim są do pozyskiwania map oraz informacji o lokalizacji, odległościach i powierzchniach, natomiast sieci neuronowe – do odtwarzania sposobu, w jaki ludzki mózg mógłby przetwarzać dane przez uczenie się związków między cenami nieruchomości a ich cechami wpływającymi na wartość [Sarip 2005, s. 1].

Rysunek 3

Fragment mapy średnich cen nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż w Londynie w Wielkiej Brytanii



Źródło: mouseprice.com [dostęp: 2017.05.04].

Do pozytywnych aspektów tego typu narzędzi Sarip [2005, s. 3] dodaje: możliwość zastosowania analizy ilościowej, logiczność i ciągłość przeprowadzanych procedur, łatwość użycia oraz możliwa do przyjęcia dokładność. Co więcej, wg Wallera [1999, s. 287], automatyczne modele wyceny pozwalają na ustalanie trendów rynkowych zanim staną się one w pełni zauważalne przez użytkowników stosujących tradycyjne metody. Automatyczne modele wyceny mogą być wykorzystywane do pojedynczych wycen lub jednoczesnego szacowania tysięcy nieruchomości [Calhoun 2001, s. 13]. Ponadto, jak zauważa Jahanshiri *et al.* [2011, s. 23], w przypadku rozległych jurysdykcji, które obejmują tysiące lub nawet miliony nieruchomości, manualna wycena – jeśli w ogóle możliwa – jest czasochłonna, dlatego też AVN zostały utworzone do rozwiązywania m.in. tego typu problemów. Kolejnym pozytywnym aspektem automatycznych modeli wyceny, wg Nattagha i Rossa [2000, s. 80], jest umożliwienie innowacyjnym firmom zajmującym się wyceną lub bankom hipotecznym oferowania bardziej zróżnicowanej gamy produktów związanych z szacowaniem nieruchomości.

Wyraźne zalety dotyczące stosowania automatycznych modeli wyceny błędą jednakże, gdy pod uwagę weźmiemy liczne pułapki związane z tym podejściem, według niektórych [Fortney i Reed 2005, s. 452] o wiele przewyższające potencjalne korzyści płynące z ich wykorzystywania. Po pierwsze, automatyczne modele wyceny sprawdzają się jedynie w przypadku przeciętnych, typowych nieruchomości [Bradford *et al.* 2013, s. 16]. Należy pamiętać o tym, że obiekty pod pewnymi względami unikatowe różnią się od pozostałych również w innych aspektach. Według Schulza *et al.* [2014, s. 133], w takich sytuacjach wskazana jest rezygnacja z AVN na rzecz typowej wyceny, w zakres której wchodzić będzie pełna fizyczna inspekcja nieruchomości przeprowadzana przez profesjonalistę.

Mimo że automatyczny model wyceny jest w stanie uzyskać wynik w krótszym czasie niż tradycyjne, manualne sposoby, może to niekiedy wpływać na poziom dokładności otrzymywanego wyniku. Generowana komputerowo wycena może bowiem sprawiać wrażenie rzetelnej, co w wielu przypadkach



jest mylące i może łatwo wprowadzić w błąd potencjalnego użytkownika [Gilbertson i Preston 2005, s. 129]. Biorąc pod uwagę fakt, że głównym celem wyceny jest zidentyfikowanie poprawnej, właściwej wartości rynkowej nieruchomości, wiarygodność takiego procesu musi pozostać priorytetem, w przeciwieństwie do kosztu wyceny lub czasu pracy [Fortney i Reed 2005, s. 452]. Ponadto, znaczne komplikacje pojawiają się w kwestii uchwycenia fizycznej charakterystyki nieruchomości, która możliwa jest praktycznie tylko i wyłącznie poprzez przeprowadzenie przez wyceniającego wizji terenowej analizowanego obiektu w celu weryfikacji jego kondycji [Ibrahim *et al.* 2005, s. 360–361]. Kolejnym problemem jest fakt, iż uzyskanie wyniku nie zawsze jest możliwe [Fortney i Reed 2005, s. 454]. Jako że obliczenia modelu oparte są tylko i wyłącznie na danych wejściowych, dzieje się tak przede wszystkim w sytuacjach, gdy w okolicy brak jest wystarczającej liczby transakcji [Fortney i Reed 2005, s. 454; Ibrahim *et al.* 2005, s. 360], zwłaszcza w przypadku nieruchomości rolnych [Bradford *et al.* 2013, s. 13, 16]. Jeśli już uda nam się wówczas otrzymać wynik, najprawdopodobniej nie będzie on mógł być uznany za wiarygodny, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że otrzymana struktura danych może posiadać pewne defekty, niemożliwe do zidentyfikowania bez odpowiedniej inspekcji.

Automatyczne modele wyceny nie są idealnym rozwiązaniem, jednak mimo wszystko wykazują się pewną ograniczoną przydatnością na obszarach zajmowanych przez nieruchomości zbliżone do siebie pod względem charakterystyki [Fortney i Reed 2005, s. 457]. Choć AVN mogą nie dostarczać najbardziej dokładnych szacunków wartości, należy pamiętać o tym, że często przedstawiają lepsze sugestie i bardziej obiektywne uzasadnienia wartości [Sarip 2005, s. 3].

6. Podsumowanie

Podsumowując przytoczone w artykule informacje, sformułować można następujące spostrzeżenia i wnioski:

1. Automatyczne modele wyceny powinny być rozpatrywane w kategoriach instrumentów wspomagających podejmowanie decyzji w systemach finansowania nieruchomości w zakresie minimalizacji ryzyka. Jednocześnie AVN mogą wspomagać pracę rzeczoznawcy majątkowego w zakresie przybliżenia wartości nieruchomości.
2. Stosowanie automatycznych modeli wyceny cechuje się licznymi zaletami, stwarzając nowe możliwości, zwłaszcza w zakresie szybkości, kosztów i wygody stosowania. Nie jest ono jednak pozbawione pewnych niedoskonałości (np. potencjalne problemy z uzyskaniem wymaganej dokładności, wykrywaniem błędów czy uwzględnieniem faktycznego stanu nieruchomości).
3. Automatyczne modele wyceny posiadają bardzo szerokie spektrum potencjalnych zastosowań, niemniej jednak w niektórych przypadkach nadal nie są one w stanie zastąpić tradycyjnych metod wyceny (zwłaszcza przy określaniu wartości nieruchomości nietypowych czy braku wystarczającej ilości informacji niezbędnych do swobodnego szacowania nieruchomości).
4. Zagadnienie automatycznych modeli wyceny charakteryzuje się dużym potencjałem badawczym, zwłaszcza w zakresie możliwości ich rozbudowy o narzędzia analiz przestrzennych (*GIS – Geographic Information Systems*) oraz nowe algorytmy obliczeniowe bazujące na m.in. sieciach neuronowych lub sztucznej inteligencji.



Bibliografia

1. Bradford T., Rispin C., Santo P., Ambers J., Catt D., Clark L., Commons L., Downey M.L., Gearing A., Robson G., 2013, *Automated valuation models (AVMs)*, RICS information paper, RICS professional information, UK, Royal Institution of Chartered Surveyors, London.
2. Calhoun C.A., 2001, *Property Valuation Methods and Data in the United States*, *Housing Finance International*, vol. 16, no. 2, s. 12–23.
3. Demetriou D., 2016, *GIS-based automated valuation models (AVMs) for land consolidation schemes*, 6th International Conference on Cartography and GIS, Albena, Bulgaria, s. 43–51.
4. Eckert J., O'Connor P., Chamberlain C., 1993, *Computer-Assisted Real Estate Appraisal: A California Savings and Loan Case Study*, *The Appraisal Journal*, vol. 61, no. 4, s. 524–532.
5. Fortney A., Reed R., 2005, *The increasing use of Automated Valuation Models in the Australian mortgage market*, *Australian Property Journal*, vol. 38, no. 6, s. 452–457.
6. García N., Gámez M., Alfaro E., 2008, *ANN + GIS: An automated system for property valuation*, *Neurocomputing*, vol. 71, no. 4–6, s. 733–742.
7. Gilbertson B., Preston D., 2005, *A vision for valuation*, *Journal of Property Investment & Finance*, vol. 23, no. 2, s. 123–140.
8. IAAO International Association of Assessing Officers, 2003, *Standard on automated valuation models (AVMs)*, www.iaao.org, Approved September 2003.
9. Ibrahim M.F., Cheng F.J., Eng K.H., 2005, *Automated valuation model: an application to the public housing resale market in Singapore*, *Property Management*, vol. 23, no. 5, s. 357–373.
10. Jahanshiri E., Buyong T., Shariff A.R.M., 2011, *A Review of Property Mass Valuation Models*, *Pertanika Journal of Science & Technology*, vol. 19(S), s. 23–30.
11. Lacour-Little M., Maplezzi S., 2003, *Appraisal quality and residential mortgage default: Evidence from Alaska*, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 27, no. 2, s. 211–233.
12. McCluskey W., Dyson K., McFall D., Anand S., 1996, *Mass Appraisal for Property Taxation: An Artificial Intelligence Approach*, *Land Economics Review*, vol. 2, no. 1, s. 25–32.
13. McGlade A.J., 1971, *The valuer and computer mass valuation by use of EDP methods: an experiment in Victoria*, *The Valuer*, vol. 21, no. 10, s. 609.
14. Mooya M., 2011, *Of Mice and Men: Automated Valuation Models and the Valuation Profession*, *Urban Studies Journal*, vol. 48, no. 11, s. 2265–2281.
15. Nattagh N., Ross D., 2000, *An Updated Appraisal of Automated Valuation*, *Mortgage Banking*, vol. 61, no. 2, s. 79–85.
16. Nguyen N., Cripps A., 2001, *Predicting housing value: A comparison of multiple regression analysis and artificial neural networks*, *Journal of Real Estate*, vol. 22, no. 3, s. 313–336.
17. O'Neill J.W., 2004, *An Automated Valuation Model for Hotels*, *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, vol. 45, no. 3, s. 260–268.
18. Ratner J., 1996, *Automated appraisal systems seen cutting delays*, *American Banker*, vol. 161, no. 48, p. 9.
19. Ross D.M., Nattagh N., 1996, *The Future of Automated Appraisals*, *Mortgage Banking*, vol. 56, no. 11, s. 59–62.
20. Rossini P., 1999, *Accuracy Issues for Automated and Artificial Intelligent Residential Valuation Systems*, *International Real Estate Society Conference*, Kuala Lumpur, Malezja.
21. Rossini P., Kershaw P., 2008, *Automated Valuation Model Accuracy: Some Empirical Testing*, *14th Pacific Rim Real Estate Society Conference*, Kuala Lumpur, Malezja.
22. Sarip A.G., 2005, *Integrating Artificial Neural Networks and GIS for Single-Property Valuation*, *11th Pacific Rim Real Estate Society Conference*, Melbourne, Australia.
23. Schulz R., Wersing M., Werwatz A., 2014, *Automated valuation modelling: a specification exercise*, *Journal of Property Research*, vol. 31, no. 2, s. 131–153.
24. Tay D.P.H., Ho K.H.H., 1991, *Artificial intelligence and the mass appraisal of residential apartments*, *Journal of Property Valuation and Investment*, vol. 10, no. 2, s. 525–540.
25. USPAP Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2016–2017, 2016, authorized by Congress as the Source of Appraisal Standards and Appraiser Qualifications, Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation.
26. Waller B.D., 1999, *The impact of AVMs on the Appraisal Industry*, *The Appraisal Journal*, vol. 67, no. 3, s. 287–292.
27. Wyatt P., 1996, *Practice Paper: Using a geographical information system for property valuation*, *Journal of Property Valuation and Investment*, vol. 14, no. 1, s. 67–79.
28. Zbyrowski R., 2010, *Szacowanie wartości nieruchomości na podstawie modeli ekonometrycznych*, *Equilibrium*, vol. 1, no. 4, s. 241–252.

THEORETICAL ASPECTS OF USING AUTOMATED VALUATION MODELS

Summary

The purpose of this study is to introduce the subject matter of automated valuation models (AVMs) on the real estate market. AVMs can constitute as not only a significant improvement of the real estate valuation process, but also as an excellent addition to understanding of the market and its dynamics through the use of computer generated statistical models based on modifiable algorithms adjusted to selected real estate markets. On the basis of a comprehensive review of an international literature history, definition, generating procedure, application possibilities, as well as advantages and disadvantages of AVMs use will be presented.

Key words

automated valuation model, automated valuation system, real estate market

JEL classification

B40, C50, C53, C80, R30

PRAWO

USTAWA O KREDYCIE HIPOTECZNYM

21 kwietnia 2017r. opublikowano Ustawę z dnia 23 marca 2017r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2017r. poz. 819). Przepisy, które w większości wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, regulują m.in. zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, prawa i obowiązki stron takich umów oraz zakres informacji udzielanych klientowi przed zawarciem umowy.

Definicja umowy o kredyt hipoteczny wskazuje, iż regulacja odnosi się wyłącznie do kredytów udzielanych konsumentom, umowa powinna dotyczyć kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną, zaś kredyt nie może być przeznaczony cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 3 ust. 1 ustawy wylicza także rodzaj praw, które mogą być sfinansowane kredytem).

Działalność pośredników kredytu hipotecznego podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, a pośrednik może prowadzić działalność wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia KNF i wpisaniu go do rejestru pośredników kredytowych. Konieczne staje się również zaliczenie egzaminu na pośrednika organizowanego przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.

Ustawa wskazuje, że jeśli kredytodawca wymaga dokonania wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzenia ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości – wymagania określone w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

Nowe przepisy nakładają również szereg obowiązków na pośredników, agentów i kredytodawców w zakresie m.in. zakazu sprzedaży wiązanej, rzetelnego informowania konsumentów o warunkach zawieranych umów i przestrzegania terminów rozpatrywania wniosków kredytowych.

Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 819.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

HOUSING IN THE TAX ASYMMETRY PUZZLE IN BULGARIA



prof. Svetlana Gercheva
University of Economics – Varna, Bulgaria
Assoc. Prof. at the Department of Finance

Summary

Housing has been for centuries an attractive source of tax revenue. It is well integrated into both direct and indirect taxation of any modern state. Having regard to the influential work of Haig and Simons, who elaborated on a comprehensive personal income definition, this paper investigates the asymmetrical/non-neutral treatment of imputed and actual rent from own housing within the flat rate tax in Bulgaria. The country introduced it in 2008 at the rate of 10% and without personal allowance, despite having the lowest GDP per capita in the EU and its deteriorating income equality. Therefore, the instant contribution also analyzes the potential of property tax to correct personal income tax distortions in relation to own housing. The paper argues that property tax remains underutilized in Bulgaria. Since better utilization crucially depends on (slight) progressivity of the recurrent property tax, an increase of its burden, but not across the board, is recommended. Several measures are being proposed and critically evaluated in order to better utilize property taxation, whilst shifting its (additional) burden towards individuals with high ability to pay.

Key words

personal income tax, property tax, non-neutral/asymmetrical taxation, imputed rent, actual rent

JEL classification

H2, H24, H71

1. Introduction

The tax burden in Bulgaria is asymmetrically distributed over the broad economic bases. The implicit tax rates on consumption and labor, although declining, are still above 20% while the capital remains much lightly taxed [European Commission 2016]. The country reduced the nominal income tax¹ rates to 10% immediately before joining the EU in 2007. As an immovable part of the capital stock in the economy, residential property is also marginally taxed. The local governments in Bulgaria use to collect recurrent taxes on immovable property ownership up to 0,3% of GDP [European Commission 2016].

Many public finance scholars share the view that tax policy is an important factor behind the strong preference for immovable property and housing in particular. The underlying rationale is the plenty of tax incentives provided which guarantee favorable tax treatment of residential assets. Henceforth, large capital flows have been redirected and

invested in housing ownership instead of in assets that are more productive. Such capital allocation is considered as a driving factor behind the housing price bubble, associated with financial crisis emergence in 2007 [IMF 2009; OECD 2010]. This paper subscribes to the notion that it is important to distinguish between land, business property, owner-occupied and rented housing. In this vein, the object of the instant study is the housing within the direct taxation framework in Bulgaria. It is further limited down to two direct levies: the personal income tax from and recurrent tax on immovable property². The suitability and importance of the property tax have been comprehensively discussed concerning its potential to boost funding for fiscal decentralization in Central and Eastern Europe [Janoušková and Sobotovičová 2016; McCluskey and Plimmer 2011; Sedmihradská 2010]. The analysis of housing as an intersection point of personal income and property taxes remains

still less explored in the literature on public finance in the new member states of the EU. Therefore, the present research aims to:

- 1) highlight the most relevant theoretical contributions explaining the asymmetrical/non-neutral tax treatment of personal income, resp. utility from own housing;
- 2) critically review literature on the merits of property tax as a second best solution to the distortions of the personal income tax concerning own housing;
- 3) find out and analyze some manifestations of the lack of neutrality in taxation of personal income/utility from own housing in Bulgaria;
- 4) propose and discuss measures enabling the immovable property tax to mitigate the distortions of the flat income tax related to own housing in Bulgaria.

¹ Corporate and personal income tax rates.

² Property taxes encompass a variety of levies on the use, ownership, and transfer of property [Norregaard 2013].

The underlying methodology is based on a systematic survey of the influential theoretical concepts discussing own housing integration within personal income and property taxes and the economic impact of their legislative implementation in Bulgaria. In order to analyze the economic consequences, statistical data from reliable and trustworthy sources like the Eurostat, National Statistical Institute and Ministry of Finance in Bulgaria has been collected, processed and interpreted.

2. Housing within the personal income tax system

2.1. Public finance literature on housing income tax asymmetry

Public finance scholars consider personal income tax as an imposition on positive return (if any) of assets held in the individual's/household's portfolio. It is rather a restricted view on this tax object. Thus, reference should be paid to the highly reputable work of R. Haig and H. Simons. In the last century both tax economists elaborated on and delivered a much broader and wide accepted definition of personal income. It became popular as the H-S criterion. According to the latter, the individual income is the monetary value of 'the net increase to an individual's power to consume during a period. This is equal to the amount actually consumed (...) plus net additions to wealth' [Rosen 1991]. It does not matter whether the income is saved and/or consumed [Musgrave and Musgrave 1989].

Although much criticized for its fiscalism, the H-S criterion warrants neutrality and efficiency in personal income taxation as any source of potential increase in individual capacity to consume is equally treated by the personal income tax, being proportional or progressive in design. In like vein, looking at housing through Haig-Simons' lens on personal income, the former takes on dualistic features and is considered as a consumption and an investment good [IFS 2011]. If people live in own accommodation, they use to consume the utility flows from the owner-occupied dwelling provided on a day-to-day basis. Therefore, housing is a consumption good. The utility stream derived from it is not given a monetary value for taxation purposes. Never-

theless, it increases the ability of the owners/their families to consume because they can save on rental cost. Therefore, the "return" to an owner who consumes housing services is the imputed rent. In contrast, the housing rented by its owner to a third party is an investment good, expected to generate a market return³. In case of own rented housing the return takes on a monetary/pecuniary dimension, usually included into the personal income tax base. There is an obvious asymmetry/non-neutrality, stemming from Haig-Simons concept's implementation within the personal income tax practice: the rental income, realized from own housing, is recognized as a source of individual income, while the imputed rent from owner-occupied one is not.

The reason for such an asymmetrical tax treatment is the monetary estimate of imputed rent from own housing. Measuring it is a complex and hard to complete exercise for tax theorists, administrators and taxpayers. For more discussion on approaches for imputed rent's calculations at an individual/household level it can be referred to Frick and Grabka (2003), Frick et al. (2007, 2010). For precise imputed rent's appraisal they recommend the opportunity cost, the capital market and the self-assessment approaches. The first one requires very good command of econometrics; the second one relies on the alternative use of capital on the capital market. The third approach for imputed rent determination is prone too much to subjectivity. In general, all approaches mentioned require a lot of administrative as well as taxpayers' compliance costs. A simulation study, performed for six "old" EU member states, all applying progressive personal income tax, shows substantial rise in personal income tax take if the imputed rent of owner-occupied housing is estimated on individual level and included into the personal income tax base. The increase varies between 5,8% (Germany) to 27,1% (the Netherlands) [Figari, Verbist, Tsakoglou, Paulus, Sutherland and Zantomio 2012].

A further aspect of the theoretical reference to Haig-Simons' personal income definition concerns capital gains treatment. Haig and Simons defend the fiscal "appetite" of the state by requiring any capital gain, although unrealized (potential) one, to be included into the taxable income of individuals which is

administratively difficult to implement. Still other authors point to the lock-in effect and inflation concerns of including realized capital gains into the personal income tax base [Rosen 1991; Mirrlees and Adam 2011]. In an environment of progressive marginal rates of personal taxation, the latter provokes lock-in effect that deters investors from alienating their (physical) property in the future. Compounded inflation, while holding residential property for a long time, further erodes any capital gain in real terms. Hence, it is argued that besides flat tax popularity, the trend of dualisation of the income tax is to be observed. Under the latter, labor income remains progressively taxed while all or part of the capital income is proportionally assessed and withheld [Schratzstaller 2013]. Last but not least, it should be highlighted that what matters in the Haig-Simons' framework is the net increase of individual's potential to consume. Any costs, incurred while earning revenue, have to be subtracted from the individual gross income. As own housing becomes more and more widespread, partially due to mortgage loans, common opinion has it that in order to comply with H-S personal income definition, interest on mortgages should be deductible in a restrictive manner. Thereby, liquidity constraint or high indebtedness of individuals and their households might be prevented. Furthermore, 'subjecting imputed rent to personal income tax together with (...) limited deductibility of mortgage interest could make the taxation of immovable property politically more palatable' [Bloechinger 2015].

2.2. "Escaping" from Haig-Simons: housing within personal income tax in Bulgaria

Bulgaria ranks lowest among the EU member states in terms of its GDP/capita. For the period 2007-2015 this indicator ranges between 44% and 47% of the EU 28 average [Eurostat]. The country replaced in 2008 a slightly progressive personal income tax with a proportional flat tax applied at very low rate of 10% and without a personal allowance. Consequently, the latter is regressive – it is more burdensome to the low and middle income individuals than to the well-off ones. As most EU countries, Bulgaria does not tax the imputed rent of owner-occupied housing, leaving it

³ Except a subsidized rented property.

outside the personal income tax base. Nevertheless, residential property return in Bulgaria is partially included into the personal income taxation, as the earnings from own residences rented to a third party are taken into account in the taxable income assessment of individuals.

For the sake of concrete evidence, the compulsory payments for two hypothetical flats in Varna⁴ are compared (Table 1). They are assumed to be identical in all relevant aspects (*ceteris paribus condition*) in order to have the same taxable value of about BGN 100 000: i.e. useable area in sq.m., location according to Varna Municipality zoning, depreciation, individual characteristics, access to infrastructure. Let it further be assumed that the tenant in the rented flat pays BGN 6 000 (about € 3 000) annual rent to the landlord.

Since the owner – occupied flat is usually the main/primary⁶ one for the household, it benefits from a 50% tax rate reduction, while the same flat – although rented, does not benefit at all. In addition, the owner of the rented property is liable for the income received from the tenant/s in the course of the calendar year. This hypothetical example shows that the total compulsory payments for the rented flat are more than four times higher than those for owner–occupied one given no income tax evasion occurs (last arrow in Table 1). The tax asymmetry is due to the non–estimation and non–taxation of the imputed rent within the personal income tax framework.

How much is the imputed rent in Bulgaria? According to the National Statistical Institute (NSI), the imputed rent of owner–occupied dwellings at macro level in Bulgaria varies annually between BGN 6 472 million and BGN 6 882 million for the period 2011–2015

[NSI, Main Macroeconomic Indicators 2015]. Relying on the official estimates and assuming imputed rent of owner–occupied dwellings had been included into the income tax base, the additional personal income tax revenue would have increased by more than BGN 540 million (ca. € 270 million)⁷. It is by 20% – 25% more than the collected annual personal income tax take in 2011–2015. It would have been a significant increase given the low rate of the proportional flat tax in Bulgaria. In reality, the higher amount of compulsory payments related to rented residence is prone to tax evasion. According to a sociological study commissioned by the National Revenue Agency in Bulgaria, about 47% of the respondents reply that the most evaded is the personal income tax on rental income, while 33% of the sample believes it is the VAT [Institute for Social Studies and Marketing 2014]. The taxpayers' attitude towards evasion is rooted in the persistently higher tax burden imposed on return from housing rented to a third party. The responses collected by the abovementioned study show that the 2011 tax policy measures introduced to prevent further tax evasion on rental income have proved ineffective⁸.

Ignoring the imputed rent of owner–occupied residential properties at micro level renders the tax system less complex, further incentivizing individual preferences towards ownership of residential assets. A bulk of Bulgarian households' wealth consists of immovable property. Since the onset of the global crisis, housing prices came under pressure and the importance of residential wealth of Bulgarian households declined. Just at that time, the government of the country introduced a targeted personal income tax incentive. From 2009 on, young families⁹ are allowed to annually deduct from the individual taxable income the interest payments on a mortgage principal up to BGN 100 000 (about € 50 000), provided it finances the first own primary housing of the family. Such a tax incentive is well designed concentrating income tax savings among young people in a country with heavy emigration outflows and aging population. In addition, the interest deduction seems to be efficient for the government budget as the bulk of households who own housing is debt–free. In terms of the latter, Eurostat ranks Bulgaria fourth in the EU, after Romania, Croatia and Lithuania [Eurostat, Distribution of

⁴ The third largest city in Bulgaria situated at the Black Sea coast.

⁵ The property tax in Bulgaria is administered in tandem with waste charge. At the beginning of the calendar year every housing owner receives an invoice from the municipality where both compulsory levies are included. Assuming both flats are situated in Varna, the immovable property tax is set at 2‰ and the waste charge is 0,98‰. Both rates apply to the flat's taxable value.

⁶ Main housing is the residential property where the family/household lives/spends the most part of the year.

⁷ In order to tax both kinds of rent neutrally, it is assumed that 10% presumptive share of cost is subtracted from the imputed rent.

⁸ Back in 2011 some legislative amendments against tax evasion came into force. If the rent paying person is an institution (public or private), it has to withhold and pay for the taxpayer the personal income tax in advance. If the rent–paying person is an individual/a family, the beneficial owner of the rent is liable for the levy on a quarterly period [The Personal Income Taxes Act, Art. 44].

⁹ By the time the mortgage contract with the bank had been concluded one of the married couple shall be under 35 years.

Table 1

Compulsory payments for an owner–occupied and a rented flat in Varna

Types of taxes / charges	Owner-occupied flat	Rented flat
Immovable property tax	$2‰ \times 50\% \times 100\,000 = \text{BGN } 100$	$2‰ \times 100\,000 = \text{BGN } 200$
Waste charge ⁵	$0,98‰ \times 100\,000 = \text{BGN } 98$	$0,98‰ \times 100\,000 = \text{BGN } 98$
Personal income tax	None	BGN 540
Total compulsory payments related to the own flat	BGN 198	BGN 838

Source: own calculations based on: Ordinance on Determination of Local Taxes on the territory of Varna Municipality, Art. 14 and Annex No 1 to the Ordinance of Varna Municipal Council on Determination and Administration of Charges and Prices of Local Services Provided on the Territory of Varna Municipality in 2017, art. 18 [accessed and retrieved by the author from the <http://www.varna.bg> on 23.06.2017].

population by tenure status 2015]. According to the annual tax expenditure reports of the Ministry of Finance, the tax “gesture” for interest on mortgages costs the central government budget on a cumulative basis BGN 12 704 820 (~ € 6,35 million) for seven years in a row. In relative terms, the tax expenditure, due to interest deduction for young families, declines and varies annually from 0,1% (2009) to 0,06% (2015) of the personal income tax receipts [Report on Tax Expenditure, different years]. Having regard to the negligible amount of taxes foregone by the government, it can be concluded that these well targeted incentives are much restricted in order to prevent households from further debt accumulation.

Taking into account the lock-in effect and inflation erosion possibility while holding a residential property for a long time before selling it, the government in Bulgaria becomes an alien of the housing owners by taxing their capital gain lightly only if it is realized. The tax policy distinguishes between speculative and non-speculative period of holding an immovable property. In Bulgaria, the realized capital gain from real estate alienation is not taxed if, while holding the housing property, more than three years had passed. A non-speculative period concerns also up to two other immovable properties and a non-restricted number of agricultural and forest land owned if the time between their acquisition and sale exceeds five years [The Personal Income Taxes Act, Art. 13 (1), point a]. With few exceptions, capital gains received from housing alienation are not taxed despite immobile tax base. Therefore, some authors warn that “the base itself may be physically immobile but its economic value is not” [Nicodème, 2012]. If the motive behind ownership alienation of housing is speculative¹⁰, then any capital gain received is considered an income taxed at the flat tax rate of 10% after a presumptive share of normative costs has been deducted from the capital gain. Such a generous tax treatment supports the trend of personal income tax dualisation. While in the EU 27 the average highest personal income tax rate is 38,3% , resp. 25,9% on capital income, Bulgaria taxes personal income at 10% and capital one at a non-weighted nominal average of 7,7% [Schatzenstaller, 2013; own calculation].

3. Housing ownership tax potential to correct income tax asymmetry

3.1. A brief literature review

The non-neutrality of the personal tax concerning income/utility from own housing has been both theoretically and empirically acknowledged. In contrast, the recurrent property tax targets ownership and applies annually to the gross value of residential property of individuals. Since the times of the Physiocrats, the literature on public finance has been paying extensive attention to real estate taxation matters as land, buildings and other improvements immovably fixed to the land have been for centuries a well-established and abundant source of government revenue.

Having regard to the topic of the paper, the current literature distinguishes two strands of scientific discussion about property tax. The first one raises the notion of the recurrent tax on housing as the second best solution given the shortcomings of the personal income one. This concept points to the interrelatedness of both taxes, which become instrumental in tax policy to achieve more neutrality concerning housing. Prominent public finance scholars stress that the distribution of wealth is more unequal than that of income [Musgrave and Musgrave 1989]. Hence, property tax is nowadays ascribed a control-and-supplementary role to income tax [Schatzenstaller 2013]. Still other authors also point to the “control mechanism” inherent in the property levy as it seems more capable to “catch” and impose evaded and/or exempt income under the personal income tax. It is argued that as far as evaders invest concealed income in immovable property, the tax on the latter’s gross value collects at least partially the income levy missed [Blažic, Šimovic and Štambuk 2013; Presbitero, Sacchi and Zazzaro, 2014]. Norregaard [2013, p.16] also underlines the role of the residential ownership tax as a tool capable of counteracting the tax asymmetry due to not taxing imputed rent and capital gains, while deducting (part of) the interest cost on mortgages. Another scholar contribution to the interrelatedness of property and personal income taxes recommends

the policy makers to increase the property ownership levy as the latter would implicitly tax the imputed rents, requiring “improved valuation practices in many countries” [Krellove 2012].

The second strand of publications deals with the particular merits of property tax. They are connected to the macroeconomic stabilization, thereby boosting this tax’s potential as a second best solution. The stabilizing “property” of the property tax uses to narrow the amplitude of housing price fluctuations. The explanation is clear-cut: as the housing price rises, the property tax becomes a greater part of (imputed) rents, which decreases the net present value of the residence [Muellbauer 2005; Bloechinger et al. 2015]. As a result, increasing the effective tax rate (the ratio of property tax to imputed rent of owner occupied accommodation) counteracts further housing price increases. Another macroeconomic merit is connected to the resilience of the recurrent property tax to the business cycle. An empirical study shows that revenue from property tax is less volatile than from other types of state and local levies. This conclusion is due to the divergence of taxable and market value of real estate combined with increased tax rates during a downturn [Lutz, Molloy and Shan 2011]. Nevertheless, Bloechinger et al. recommend “raising property taxes only when both the housing market and the economy are in good shape” [2015, p. 16].



Bulgaria - Varna; Source: <http://pl.wikipedia.org>

¹⁰ The residential property was held within period of time shorter than the non-speculative one.

3.2. The “accommodation” of housing in the Bulgarian property tax

Real estate taxation in Bulgaria belongs to the hybrid forms of area-based systems used in Central and Eastern Europe. They “...better proxy the capital value by using...zoning and indicators of quality...” [Norregaard 2013]. Before their implementation takes place, though, it comes to tax design matters, which have an asymmetrical setting. Despite that the levy on housing ownership constitutes own revenue for the local governments in Bulgaria, it is within the National Assembly’s¹¹ discretion to design the property tax base. It is the taxable value of the real estate whose appraisal is undertaken by any of the 265 municipal (local) tax authorities at the beginning of each calendar year. The methodology for proper assessment of the taxable value is based on the following factors [Local Taxes and Charges Act, Art.20; Annex №2 to the Local Taxes and Charges Act, Art. 4]:

- 1) property area in m²;
- 2) basic tax values per m² of the property area;
- 3) coefficients, adjusting the multiplication of points 1 and 2 according to the depreciation of the building, its individual features, location and infrastructure available (streets/roads net, water and sewage, electricity, communication access etc.).

The most transparent for the taxpayer is the first factor, while the remaining two require a relatively good command of property evaluation and taxation. The basic tax values (the second factor) are provided in monetary terms and depend on the construction and real estate type. They have remained constant since 1998 when the Parliament approved them for the first time. The third component for property tax base assessment refers to market factors taking into account the benefits derived from a good location and some local public services that are capitalized in the taxable value through both location and infrastructure coefficients. In addition to the property tax base, since 2008 the Parliament approves also the interval of tax rates variation: from 0,1‰ to 4,5‰ [Local Taxes and Charges Act, Art. 22]. Thus, the local governments’ discretion is restricted – to annually decide on the particular tax rate applicable in proportion to the taxing value of residential properties.

How did the central and local authorities manage their responsibilities within this asymmetrical legislative setting during the financial crisis? Following the surge in immovable property prices, the National Assembly voted right by the time the crisis hit Bulgaria (2009) for raising monetary values of the property location coefficients. In fact, since then no major amendments had been effected in Bulgaria and it may be assumed that the main driving “force” behind changes in property tax revenue are the tax rates. They constitute a direct “avenue”, through which the local governments influence the tax liability on housing ownership. Below you can find the dynamics of housing price per m² and the immovable property tax revenue in Bulgaria (Figure 1).

A symmetrical “movement” of the housing prices and property tax take can be observed. When residential prices are under pressure, then the local authorities in Bulgaria increase the property tax rates as there is a budgetary pressure too¹². This is a pro-cyclical pattern of tax policy. It seems to contradict the economic logic: to raise tax rates in bad times and reduce them in good times. And indeed, when prices tend to stabilize after 2013¹³, so do the property tax revenue (Figure 1), which indicates that the local governments tend to lessen the tax hike too. Within the regional landscape in Bulgaria, this way of matching immov-

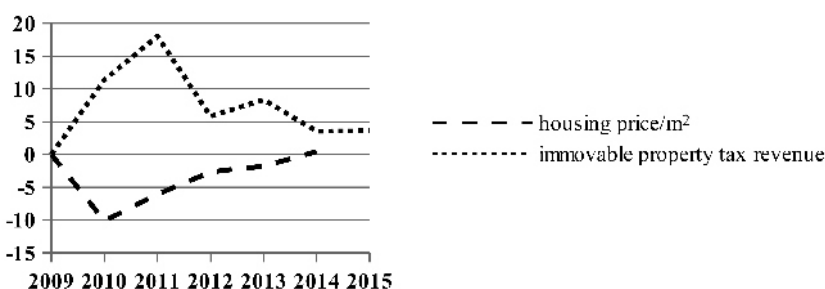
able tax base and rates can be attributed to 1) the stability of the tax base and 2) setting a range for tax rates’ variation.

For illustrative purposes, the receipts’ fluctuations of the four broad based taxes in Bulgaria during the crisis and post-crisis period are presented (Figure 2). As expected, the sharpest “movement” pattern shows the corporate income tax that is apparently most cyclically prone. The levies on consumption (VAT, excise duties, etc.) are moderately volatile. The receipts from property and personal income taxes retain the positive changes observed during the period in consideration. The amplitude of fluctuations of the individual income tax, though, is higher, whilst the real estate tax revenue changes within a narrower band. It can be concluded that due to the tax design and immovable economic base, property tax receipts are less prone to cyclical fluctuations, which is particularly relevant in times of turbulent economic performance.

Despite being a stable revenue, through immovable property tax Bulgaria collects between BGN 107 million (2007) and BGN 305,9 million (2016), which is less than 0,5% of GDP [Eurostat; NSI]. Given this tiny share, is it feasible to increase the tax burden on housing in Bulgaria? Delving into this issue, some statistical evidence should be provided¹⁴. The tax on housing ownership is broad based as above 85% of Bulgarians live in own accommodation,

Figure 1

Immovable property tax revenue and housing price/m² in Bulgaria, 2009–2015 (percentage change)



Source: calculation based on data compiled by the author from: The National Statistical Institute of Bulgaria, www.nsi.bg.

¹¹ The Parliament in Bulgaria.

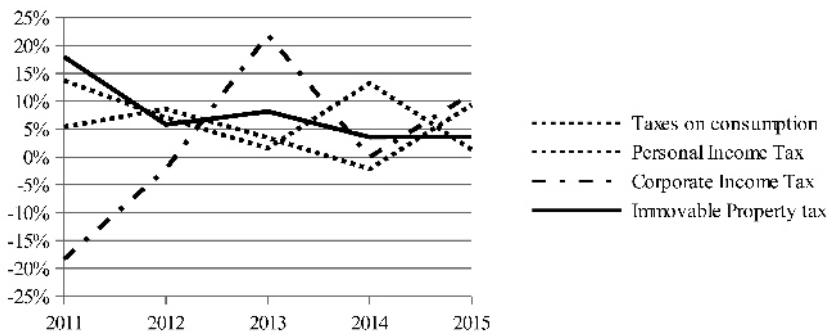
¹² It has been already stressed that since 2009 there have not been any changes in tax base determination, making the tax rates the only “driver” of the receipts from housing property tax in Bulgaria.

¹³ The market prices of flats reached their minimum in mid-2013, before starting to recover. Despite it, by the end of 2016 flats price per m² remains by €220 lower than its peak value before the global crisis [Industry Watch 2017]. The report is accessed at <http://www.iwatchbulgaria.com>.

¹⁴ All data concerning the statistical evidence are compiled by the author from Eurostat at: <http://ec.europa.eu/eurostat>.

Figure 2

Tax revenue from consumption, income and immovable property in Bulgaria, 2011–2015 (percentage change)



Source: calculation based on data compiled by the Author from: The National Statistical Institute of Bulgaria, www.nsi.bg.

4. Strengthening the correcting potential of housing ownership tax in Bulgaria: a ground for discussion

On sight of income being unequally distributed and revenue/utility from housing being asymmetrically taxed, property tax is expected to correct the “omissions” of the flat levy in Bulgaria. If approximated as a tax on imputed rent of owner occupied housing, property tax uses to compensate to some extent the revenue foregone due to “escaping” the comprehensive H–S criterion. The real estate tax collects an ever increasing share of the personal income tax missed given the non–taxation of (net) imputed rent. In 2016 it was above 50% of the latter. Nonetheless, this statistics does not account for the personal income tax evaded in Bulgaria. Overall, in this country the property tax remains partially utilized as a second best solution to the personal income one. In order to strengthen the second best alternative, the property tax burden has to increase. This process needs to be managed carefully, having regard to the obstacles in terms of insufficient ability to pay: lowest average GDP, deteriorating income equality, low collection rate due to housing–area–rich but income–poor people. Hence, any increase in the tax weight across the board seems to be contra–productive in Bulgaria. Instead, the (additional) tax burden has to target housing and income rich taxpayers who mostly benefit from the regressive design of the flat tax. Thereby, better utilization of the real estate levy hinges on its own (slight) progressivity. It can be achieved via the tax rates and/or the tax base.

As far as the tax base is concerned, the appraisal methodology for taxing purpose in Bulgaria contains implicit differentiation since the location coefficients of housing vary according to categories and zoning of the settlements¹⁷. The methodology has not been updated for a long time and the location coefficients might have eventually

while more than 75% of them have any outstanding mortgage or a housing loan. These statistics may point to a preserved ability to pay any (property) tax increase. In fact, such interpretation is quite misleading. In terms of the average GDP, a much rough indicator of individual ability to pay, Bulgaria ranks lowest in the EU 28. Moreover, the income equality is constantly deteriorating since 2007, reaching in terms of the S80/S20 coefficient its highest value of 7,9 in 2016. It indicates that the richest quintile of Bulgarian households receives about eight times higher income than the poorest one.

There is still another asymmetry in Bulgaria: the income inequality sharply contrasts to housing area equality. A household from the poorest quintile owns an average housing area of 64,2 m²; in contrast, one from the richest quintile – 83,5 m², i.e. only by 30% more. Furthermore, “housing area rich but income poor” taxpayers might be one of the reasons for the non–satisfactory tax collection performance across the 265 municipalities in Bulgaria even in the post–crisis time. The average immovable property tax collection rate in 2015 was 68,32% and increased slightly to 73,43% in 2016. At the same time, more than 45% of Bulgarian municipalities have lower collection rates than the average ones [Ministry of Finance 2017]. Why is this statistics bothering? In contrast to the income tax, housing ownership one is hard to evade. First, its objects are visible and impossible to “hide” and second, the levy is administratively assessed¹⁵. Thus, the property tax is expected to have higher collection rates. However, the municipalities with the worst collection

performance in 2015 and 2016 are among the poorest and most depopulated ones situated in north- and south-western Bulgaria¹⁶.

In conclusion, against the background of having the lowest average GDP, increasing income inequality combined with the phenomena of housing–area–rich, but income–poor taxpayers and low collection rate, any further property tax increase in Bulgaria appears to be a “mission impossible”. At the same time, though, the imputed rent of owner–occupied housing will be hardly included in the income tax base, whereas taxpayers perceive high tax evasion on actual rent. Such setting in Bulgaria does not fit into the observation that “a strong real estate tax tends to go together with rather light income tax on imputed rent and vice versa (...)” [Bloechinger, Égert, Alvarez and Paciorek 2015].



Bulgaria; Source: <http://pl.wikipedia.org>; Author: Agnada

¹⁵ Indeed, the input for calculating the taxable value of housing is provided by its owner/s via a declaration filled in by the time the property is acquired/improved/changed.

¹⁶ Vidin, Borovan, Boychinovci, Lom, Dimovo, Medkovec, Simitli, Trun, etc. There the property tax receipts are between 45% and 57% from the budgeted amounts in 2015 and 2016 [Ministry of Finance 2017].

¹⁷ For a residential property located in the center of Varna (first zone) the location coefficient is 88,9, while for a housing in the fifth zone it is 28,1. At the same time, for a posh villa situated in the villas’ area of Varna the coefficient value is 60,8 [Annex No 2 to the Local Taxes and Charges Act, Art. 6, table No 3].

become inadequate. In other words, for an old flat in the city's (town's) center, one would owe more tax than for their luxurious new villa. Furthermore, in order to increase local revenue, the municipal councils may decide to change the zoning of the settlement. As a consequence, residential property could prove more expensive for taxation purposes. Such political measure would have an ambiguous outcome in terms of shifting the tax burden towards people able to pay.

Regarding tax rates, several alternative measures are considered. The first one encompasses a change in property tax design, i.e. introduction of a progressive rate-structure and non-taxable housing allowance. Anyway, the dwellings with taxable value up to BGN 1 680 (~ € 840) are tax exempt as their taxation is not cost-effective for the local revenue authorities. The immovable property allowance may be further increased. For the sake of progressivity, it could be mimicked by increasing rates according to the number of residential properties owned¹⁸. Such a design is administratively feasible as any municipality possesses the discretion to set the rates of the property tax. In neighboring Serbia, where the income inequality is even more severe¹⁹, flat personal income levy goes together with progressive rates of property tax. The Serbian tax rates range from 0,3% to 2% applied to residences' "catalogue value" [Deloitte 2017]. Depending on the cadastral value of the residential properties of citizens, Latvia also applies progressive tax rates from 0,2% (for housing value up to € 56 900) to 0,6% (for housing value of above € 106 700) [KPMG 2015].

Several arguments can be raised in support of the aforementioned countries' experiences. First, even slightly progressive rates on housing taxable value may approximate increasing marginal rates of the personal income tax abandoned in Bulgaria in 2008. Second, a perception of more equity would be restored, even partially in the tax system in Bulgaria. Third, improved tax justice will not be at the cost of distorted individual decisions about labor market participation, investment in knowledge and human capital. In general, any change in the rates' structure of recurrent property tax will not aim at fiscalism, but at stimulating well off people to invest into productive assets in order to boost Bulgarian economy.

The second measure concerning tax rates is alternative to the first one. It aims at improving the proportional design of the property tax by revision of its incentives. Bulgaria provides 50% rate reduction for the primary housing of individuals (Table 1). In Sofia, the capital city, this incentive benefits more than 600 000 owners, whilst more than 1,6 million residential properties are registered with this municipality [https://arch.sofia.bg]. Some taxpayers, though, abuse this incentive by declaring the most expensive residential property they own as their main one. In the course of tax audit activities, the local revenue authorities in Varna detected some 5 000 residential property owners to declare possession of more than one main home, using the 50% reduction more than once.

Having regard to the tax incentive for main residential property, some flexibility is appropriate to be built-in. The 50% rate reduction shall be phased out when the taxable value of the primary housing is above a certain threshold. The incentive would phase in if the main residence is less worthy than the amount set by the threshold. The latter could be easily defined and administered. It would vary across municipalities, each one of them setting its amount to be equal to the average taxable value of a housing located in the respective territory. The rate would be determined as usually – by annual municipal councils' vote on it. The value of the relevant threshold should be transparent – i.e. stated on the annual invoices that the 265 Bulgarian municipalities use to send to housing owners in the beginning of each year.

The third measure is borrowed from the OECD. In order to fiscally protect housing-rich-but-income-poor taxpayers, the OECD, citing Messere, proposes conditional reductions or exemptions (OECD 2010: 93). This suggestion requires calculation of the effective property tax rate of any taxpayer that is a good measure of the incidence of a compulsory payment. If the effective tax rate is below a pre-determined benchmark value, the liable person is not allowed a property tax incentive. Such measure would not be suitable in Bulgaria due to the widespread income tax evasion that is considered "a national sport" [Smatrakalev 2011]. It distorts any effective tax burden calculation and could even provoke further abusive use of property tax incentives.

5. Conclusion

Although well integrated into the tax system, housing remains underutilized in Bulgaria as a revenue source. The flat rate tax treats income, resp. utility, from own housing asymmetrically. The imputed rent from owner-occupied residence is not estimated in monetary terms and non-taxed at micro level, while the actual rent paid remains under-declared and often evaded. The capital gains from housing alienation are tax-exempt, depending on the length of time holding the property. The immovable property tax in its current setting in Bulgaria cannot rectify the distortions of the personal income tax. This paper shows that the success of property tax' mission as the second best solution depends on its (slight) progressivity. To achieve it, different measures are proposed and discussed. They all aim at shifting any tax increase to residential property affluent owners who are able to pay it.



Bulgaria – Sofia; Source: <http://pl.wikipedia.org>

¹⁸ For an illustrative example, for the main property a tax rate of 2‰ is applied, for the second housing – 2,07‰, for the third one – 2,21‰ etc.

¹⁹ According to Eurostat, in 2015 the value of S80/S20 was 9 in Serbia – the highest in Europe.

Bibliografia

1. Bloechinger, H., Égert, B., Alvarez, B., Paciorek, A., 2015, *The stabilisation properties of immovable property taxation: Evidence from OECD countries*, OECD Economics Department Working Papers, No. 1237, OECD Publishing, Paris.
2. Bloechinger, H., 2015, *Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of Unloved*, ECO/WKP(2015)23.
3. Deloitte, 2017, *International Tax. Serbia Highlights*. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/international-business-support/deloitte-cn-ibs-serbia-int-tax-en-2017.pdf>.
4. European Commission, 2016, *Taxation Trends in the European Union. Data for the EU Member States, Iceland and Norway*.
5. Frick, J.R., Grabka, M.M., 2003, *Imputed Rent and Income Inequality: A Decomposition Analysis for the UK, West Germany, and the USA*, *Review of Income and Wealth* 49(4), pp. 513–537.
6. Frick, J.R., Goebel, J., Grabka, M.M., 2007, *Assessing the distributional impact of “imputed rent” and “non-cash employee income” in micro data: Case Study based on EU-SILC (2004) and SOEP (2002)*. SOEP Paper 2, DIW, Berlin.
7. Frick, J.R., Grabka, M.M., Smeeding, T., Tsakloglou, P., 2010, *Distributional effects of imputed rents in five European countries*, *Journal of Housing Economics* 19(3), pp. 167–179.
8. IMF, 2009, *“Debt Bias and Other Distortions: Crisis-Related Issues in Tax Policy”*, FAD, May 6.
9. Industry Watch, 2017, *The Wealth of Households and the Housing Market*, accessed at <http://www.iwatchbulgaria.com>.
10. Institute for Fiscal Studies, 2011, *Tax by design: The Mirrlees Review*. Oxford University Press.
11. Institute for market economy, 2017, *Regional profiles*. Accessed at: <http://www.regionalprofiles.bg>.
12. Institute for Social Studies and Marketing, 2014, *Monitoring Study on Tax and Social Security Compliance in 2013*.
13. Janoušková, J., Sobotovičová, Š., 2016, *Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization*, *Technological and Economic Development of the Economy*, Volume 22, Issue 6, pp. 767–782.
14. Krelove, R., 2012. *Distortions from housing market provisions in: Gayer, C., Mourre, G., 2012, Property Taxation and Enhanced Tax Administration in Challenging Times* European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs Publications, pp. 21–36.
15. Lutz, B., Molloy, R., Shan H., 2010. *The Housing Crisis and State and Local Government Tax Revenue: Five Channels*. Federal Reserve Board of Governors.
16. McCluskey, W.J., Plimmer, F., 2011. *The Creation of Fiscal Space for the Property Tax: The Case of Central and Eastern Europe*. *International Journal of Strategic Property Management*, 15 (2), pp. 123–138.
17. Ministry of Finance in Bulgaria, 2007–2015, *Annual Reports on Tax Expenditure*, at: www.minfin.bg.
18. Ministry of Finance in Bulgaria, 2017, *Municipal analysis of negative trends*. Unpublished manuscript.
19. Mirrlees, J., Adam, S., et al., 2012, *THE MIRRLEES REVIEW: A PROPOSAL FOR SYSTEMATIC TAX REFORM*, *National Tax Journal*, September 2012, 65 (3), pp. 655–684.
20. Muellbauer, J., 2005, *Property Taxation and the Economy after the Baker Review*, *Economic Journal*, Vol. 115, pp. C99–C117.
21. Musgrave, R.A., Musgrave, P.B., 1989, *Public Finance in Theory and Practice*, McGraw-Hill, fifth edition.
22. National Statistical Institute, 2017, *Main macroeconomic Indicators 2015*.
23. Nicodème, G. 2012. In: Gayer, C., G. Mourre (eds), 2012. *Property taxation and enhanced tax administration in challenging times*. *Economic papers* 463.
24. OECD, 2010, *“Tax Policy Reform and Economic Growth”*, OECD Tax Policy Studies No 20, Paris.
25. Norregaard, J., 2013, *Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges*, IMF Working paper, WP/13/129, International Monetary Fund.
26. Presbitero, A.F., Sacchi, A., Zazzaro, A., 2014, *Property tax and fiscal discipline in OECD countries*, Preliminary draft.
27. Rosen, H., 1991, *Public Finance*, IRWIN, third ed.
28. Sedmihradská, L., ed., 2010, *Property Tax in Economies in Transition: Selected Case Studies*, NISPACEE.
29. Smatrakalev, G., 2011, *Is Tax Evasion Our National Sport? The Bulgarian Case*, in: McGee, R.W., (ed.), 2011, *The Ethics of Tax Evasion: Perspectives in Theory and Practice*, Springer, pp. 371–385.
30. Schratzenstaller, M., 2013, *Besteuerung hoeherer Einkommen und Vermoegen – Internationale Entwicklungstendenzen, Moeglichkeiten und Grenzen*, *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung*, S. 13–34.
31. Verbist, G. Tsakloglou, P., Paulus, A., Sutherland, H., Zantomio, F., Zigari, F., 2012, *Taxing Home Ownership: Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income*. IZA Discussion Paper No. 6493.

Legislative acts

1. *Annex №1 to the Ordinance on Determination and Administration of charges and prices of local services provided on the territory of Varna Municipality in 2017 at:* <http://www.varna.bg>.
2. *Annex №2 to the Act on Local Taxes and Charges, at:* <http://pluton1.com>.
3. *Ordinance on Determination of Local Taxes on the territory of Varna Municipality in 2017, accessed at:* www.varna.bg.
4. *The Local Taxes and Charges Act, State Gazette (SG) No 117/10.12.1997, last amended in SG No 96/6.12.2016.*
5. *The Personal Income Taxes Act, State Gazette No 95/24.11.2006, last amended in SG No 96/6.12.2016.*

Internet sources

1. <https://arch.sofia.bg>
2. <http://ec.europa.eu/eurostat>
3. www.nsi.bg
4. <http://www.varna.bg>
5. <http://pluton1.com>

ASYMETRIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM W BUŁGARI

Streszczenie

Nieruchomości mieszkaniowe tradycyjnie stanowią atrakcyjne źródło przychodów podatkowych. Są integralną częścią opodatkowania bezpośredniego i pośredniego we wszystkich współczesnych gospodarkach. Przyjmując za punkt wyjścia kompleksową definicję podatku dochodowego opracowaną przez Haig i Simonsa, autorka analizuje w niniejszym opracowaniu asymetryczne/nieneutralne podejście do czynszu kalkulacyjnego i rzeczywistego dla mieszkań podlegających opodatkowaniu zryczałtowanemu, będących własnością osób fizycznych. Podatek ten wprowadzono w Bułgarii w 2008r. i ustalono na poziomie 10%. Pomimo najniższego PKB w Unii Europejskiej, jak i pogłębiających się nierówności gospodarczych, nie przewidziano zwolnień od przedmiotowego podatku. Stąd też, w artykule omówiono potencjał podatku od nieruchomości jako narzędzia do korekty nieprawidłowości związanych z poborem podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu posiadania nieruchomości mieszkaniowych. W artykule postawiono tezę, iż potencjał podatku od nieruchomości w Bułgarii nie jest w pełni wykorzystany. Zakładając, że jego lepsze wykorzystanie zależy od (niewielkiej) progresywności, zaleca się umiarkowane zwiększenie wymiaru tego podatku. W opracowaniu zaproponowano i poddano krytycznej ocenie kilka sposobów na bardziej efektywne wykorzystanie podatku od nieruchomości, polegające na przesunięciu jego (dodatkowego) ciężaru na osoby w bardzo dobrej sytuacji finansowej.

Słowa kluczowe

podatek dochodowy od osób fizycznych, opodatkowanie asymetryczne, brak neutralności podatkowej, czynsz kalkulacyjny, czynsz rzeczywisty

UWARUNKOWANIA LOKALNE ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STREFIE PODMIEJSKIEJ – STUDIUM WYBRANYCH GMIN



dr Alina Źróbek-Różańska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Nauk Ekonomicznych

Streszczenie

Celem artykułu była weryfikacja hipotez, w których założono, że o ile rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zależy od aktualnych trendów migracyjnych kształtowanych przez uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, to atrakcyjność migracyjna poszczególnych gmin zależy od ich uwarunkowań lokalnych.

Słowa kluczowe

strefa podmiejska, atrakcyjność migracyjna, suburbanizacja

1. Wstęp

W krajobrazie polskiej strefy podmiejskiej corocznie przybywa wiele zabudowań wznoszonych w stylistyce architektonicznej charakterystycznej dla ośrodków miejskich. Wśród pól i lasów lokalizowane są budowle produkcyjne, handlowe czy magazynowe, a także budynki mieszkalne. Obserwując rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach znajdujących się w pobliżu miast można zauważyć, iż w mozaikę krajobrazu onegdaj wiejskiego wplecione zostały budynki jednorodzinne nie posiadające żadnych cech zabudowy zagrodowej, a także budynki wielorodzinne tworzące osiedla przypominające tzw. sypialnie miejskie. Aktualny stan jest wynikiem wielu procesów zachodzących w sferze ekonomicznej i społecznej, m.in. z przemianami zachodzącymi w rolnictwie, a także z aktualnym trendem migracyjnym i preferencjami ludności. Jak zauważyli K. Heffner i B. Klemens [2016], współcześnie coraz mniej wsi można określić mianem tradycyjnych, czyli o typowo rolniczym charakterze. Zmienia się bowiem zarówno struktura gospodarstw rolnych (z wielu małych gospodarstw na mniej liczne, ale o większych areałach), a także rodzaj pracy zarobkowej wykonywanej przez

mieszkańców wsi – coraz więcej osób podejmuje pracę poza rolnictwem, co w znacznej mierze wynika również z wyższych aspiracji w aspekcie wykształcenia [zob. m.in. Szczygielski 2010; Frenkel 2012; Klemens 2014]. Z kolei wieś zyskuje nowych mieszkańców, nie związanych z rolnictwem. Najbardziej atrakcyjne pod tym względem są obszary podmiejskie. Możliwość korzystania z oferty miejskiej przy jednoczesnej dostępności zalet obszarów wiejskich (m.in. tańsze nieruchomości, większa przestrzeń, bliższy kontakt z przyrodą, mniejszy zgiełk i hałas) powodują, iż część obszarów wiejskich zaludniana jest przez byłych mieszkańców miast, a użytki rolne przeznaczone na ekspansję terenów zabudowanych [Heffner, Klemens 2015]. Przekształcenia tego rodzaju, związane z urbanizowaniem przestrzeni wiejskiej, obserwowane są na całym świecie [m.in. Bagiński 2011, Bento i in. 2011, Brueckner 2001, Brueggemann 2005, Burchfield i in. 2006, Charmes 2009, Cheshire i Sheppard 2002, Coisnon i in. 2014, Glaeser i Kahn 2003, Heffner 2011, Irwin i Bockstael 2007, Kajdanek 2012, Kowalewski i in. 2014, Lorens 2005, Nechyba i Walsh 2004, Nelson i in. 2004, Plantinga i Bernell 2007, Richardson i Gordon 2001, Zborowski i Raźniak 2013]. Stanowią one ważny problem badawczy, gdyż rozwój „nie-

wiejskiej” zabudowy mieszkaniowej w podmiejskich gminach jest zjawiskiem zarówno mocno pożądanym, generującym m.in. wzrost wpływów do gminnych budżetów, a także „ożywiającym” wsie, w których przestrzeń wykorzystywana rolniczo z czasem utraciła wartość i młodych mieszkańców na rzecz miasta, jak i budującym silne kontrowersje w aspekcie m.in. degradacji ekosystemów czy kreacji kongestii [zob. Źróbek-Różańska i Wolny 2017]. W związku z tym procesy zachodzące w strefie podmiejskiej powinny być monitorowane i ukierunkowywane, co z kolei wymaga stałego uaktualniania i pogłębiania wiedzy na ich temat. Potrzeba ta stała się przyczynkiem do badań przedstawionych w niniejszym artykule. Sformułowano następujące hipotezy:

Hipoteza 1 *Rozwój zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zależy od aktualnych trendów migracyjnych kształtowanych przez uwarunkowania ekonomiczne i społeczne.*

Hipoteza 2 *Strefy podmiejskie poszczególnych miast nie rozrastają się równomiernie, ponieważ atrakcyjność migracyjna poszczególnych gmin zależy od ich uwarunkowań lokalnych.*

W celu weryfikacji powyższych hipotez w pierwszej kolejności zostały omówione uwarunkowania ogólnopolskie kształtujące trend migracyjny w strefach podmiejskich, a następnie wykazano nierównomierny przyrost liczby mieszkańców oraz zróżnicowaną atrakcyjność migracyjną poszczególnych gmin podmiejskich. W następnej kolejności przeanalizowano uwarunkowania lokalne dwóch wybranych gmin podmiejskich. Jako przykłady posłużyły gmina Purda i Stawiguda, położone w strefie podmiejskiej Olsztyna.

2. Uwarunkowania rozwoju strefy podmiejskiej

Do początku transformacji systemowej duże miasta Polski charakteryzowały się dodatnim saldem migracji w stosunku do miast mniejszych, a obszary wiejskie traciły swoich mieszkańców na rzecz miast [Kałuża-Kopias 2014]. Wynikało to przede wszystkim z faktu, iż przemysł kreujący liczne miejsca pracy rozwijany był głównie w ośrodkach miejskich. Początkowo mieszkańcy wsi dojeżdżali do pracy w miastach (co czwarty pracujący dojeżdżał do pracy i był to przede wszystkim kierunek wieś–miasto [zob. Gocał i Rakowski 1991]). Warto jednak podkreślić, iż dojazdy do pracy były dość uciążliwe i rzadko wynikały z preferencji dojeżdżających, lecz raczej z niedoboru mieszkań w miastach. Rozwój sektorów nierolniczych pomnażał bowiem liczbę miejsc pracy w miastach, tym samym zwiększając koncentrację ludności [Bagiński 2011], lecz nie towarzyszył mu równomierny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Z czasem dojeżdżający pracownicy zakładów miejskich osiedlali się w miastach – niekiedy budowano dla nich osiedla robotnicze, w innych przypadkach pracownicy poszczególnych zakładów mieli pierwszeństwo przy podziale mieszkań wybudowanych w ramach spółdzielni mieszkaniowych. Tym samym miasta stawały się coraz bardziej zaludnione¹, a życie w zatłoczonym mieście zaczęło postrzegać jako uciążliwość. Jednocześnie rozwój gospodarki rynkowej oraz późniejsze wstąpienie do Unii Europejskiej otworzyły przed Polakami nowe możliwości wyboru miejsca zamieszkania, także w strefie podmiejskiej łączącej w sobie zalety miasta i wsi. Katalizatorami rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie

podmiejskiej stały się m.in. rozwój rynku finansowego, rozwój rynku nieruchomości oraz wzrost mobilności transportowej. Wzrastająca zamożność mieszkańców (wspierana zdolnością kredytową) zaczęła inspirować mieszkańców miast do poszukiwań miejsc zamieszkania poza miastem, stymulując tym samym proces suburbanizacji [na temat suburbanizacji pisali m.in. Bagiński 2011, Frenkel 2011, Rosner 2014, Żróbek-Różańska i Zysk 2015, Heffner 2011, Szczygielski 2011, Wójcik 2012, Łodyga 2011, Żróbek-Różańska i Zadworny 2016]. Ponadto decyzje o zamieszkanu w strefie podmiejskiej ułatwiła mobilność transportowa, która zdecydowanie wzrosła po wejściu Polski do Unii Europejskiej, dzięki możliwości importu samochodów używanych² oraz współfinansowanych z funduszy unijnych inwestycji drogowych. W efekcie w XXI wieku migracje wewnętrzne zmieniły kierunek – pojawiła się fala mieszkańców miast, którzy podjęli decyzję o przeprowadzeniu się na podmiejską wieś. Jak wynika z badań m.in. A. Rosnera [2016], Polacy migrujący z miast to w większości ludzie młodzi lub nieco starsi, w pełni aktywni zawodowo, dobrze wykształceni, relatywnie zamożni. Poszukują oni wartości nieobecnych w mieście, takich, jak zdrowe środowisko czy duże mieszkanie o komfortowym wyposażeniu w osiągalnej cenie. Często są to osoby wykonujące zawody związane z pracą umysłową, nie muszą codziennie o określonej godzinie dojeżdżać do miasta. Jednakże ośrodek miejski stanowi dla nich miejsce aktywności zawodowej, realizacji potrzeb w zakresie kultury, nauki dzieci, czy nawet codziennego zaopatrzenia, a wieś stanowi wyłącznie miejsce zamieszkania i rekreacji.

Można zauważyć, iż miasta Polski, zwłaszcza duże³, wylewają się poza swoje granice administracyjne i na sąsiednich terenach wiejskich powstają osiedla, na których mieszka ludność związana z tymi miastami. Trend ten kształtują ogólnopolskie uwarunkowania ekonomiczne (m.in. rosnące dochody ludności, rosnąca siła nabywcza w odniesieniu do środków transportu indy-

widualnego) oraz społeczne (m.in. potrzeba większej przestrzeni mieszkaniowej, rosnąca atrakcyjność strefy podmiejskiej). Jednakże błędne byłoby stwierdzenie, że skoro Polacy z dużych miast chętnie przeprowadzają się na wieś, to wszystkie gminy podmiejskie doświadczają rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym samym stopniu. Dlatego też uwarunkowania lokalne stanowią podstawę rozważań przedstawionych w dalszej części artykułu.

3. Metoda i zakres badań

Badania nad procesem rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej pozwoliły zauważyć, iż obszary, na których odnotowywany jest wzrost liczby ludności, to przede wszystkim tereny sąsiadujące z dużymi i średnimi miastami, a rozległość strefy podmiejskiej zależy od wielkości miasta [Rosner 2011]. Co więcej, prawidłowość ta dotyczy wszystkich szesnastu ośrodków wojewódzkich oraz, chociaż w wyrażnie mniejszym stopniu, miast średniej wielkości, które onegdaj (przed 1999r.) pełniły rolę miast wojewódzkich. W związku z tym do pierwszego etapu selekcji zakwalifikowano wszystkie miasta wojewódzkie oraz duże miasta, które utraciły status wojewódzkich (łącznie 39 miast). Następnie, ze względu na potrzebę silnych powiązań pomiędzy miastem a otoczeniem, dokonano kolejnej selekcji, której kryterium stanowiła delimitacja miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF). W efekcie otrzymano zbiór 17 jednostek. W kolejnym etapie wyeliminowano obszary funkcjonalne o znaczeniu metropolitalnym, ponieważ uznano je za zbyt specyficzne i tym samym nieporównywalne (np. obszar metropolitalny Warszawy ze względu na pełnioną funkcję stolicy, policentryczne Trójmiasto i Aglomerację Górnośląską czy bipol Bydgoszczy z Toruniem). Ponadto metropolie wykazują jeszcze jedną prawidłowość, mianowicie są silniej powiązane między sobą niż z otaczającym je zapleczem [Jałowicki 2007].

¹ Np. liczba mieszkańców Olsztyna w roku tuż po II wojnie światowej oscylowała wokół 30 000, w roku 1960 podwoiła się do 60 000, w latach 80-tych przekroczyła 130 000, a swój szczyt osiągnęła w 2009 roku przyjmując wartość 176 457.

² Dla porównania, w roku 1975 w Polsce zarejestrowanych było 375 000 samochodów osobowych, a w roku 2015 liczba samochodów osiągnęła poziom ponad 20 000 000 [Żróbek-Różańska i Zadworny 2015].

³ Warto zaznaczyć, iż proces ten można zaobserwować także wokół niektórych miast średnich, np. w gminach otaczających Kalisz [Račka 2015].

Z pozostałych pięciu jednostek (Gorzów Wlkp., Kielce, Olsztyn, Opole i Zielona Góra) określanych mianem „pozostałe ośrodki regionalne z funkcją administracyjną” [Heffner i Gibas] wykluczono miasto Zielona Góra ze względu na brak porównywalnych danych statystycznych (miasto to z dniem 1 stycznia 2015r. połączyło się z gminą Zielona Góra tworząc jednostkę miejską o powierzchni niemalże 300 km²). Ostatecznie analizie poddano cztery miasta (Gorzów Wlkp., Kielce, Olsztyn, Opole) wraz z najbliższymi gminami wchodzącymi w skład miejskich obszarów funkcjonalnych⁴, które uznano za względnie podobne i tym samym porównywalne. Powierzchnia wszystkich miast oscylowała wokół 100 km² (±15%), a liczba ludności nie przekraczała 200 tysięcy osób. W efekcie uzyskano następujący zbiór 33 badanych jednostek:

- miasto Gorzów Wielkopolski oraz gminy podmiejskie: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Lubiszyn⁵ i Santok;
- miasto Opole oraz gminy podmiejskie: Chrząstowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniane, Prószków⁶, Tarnów Opolski i Turawa;
- miasto Kielce oraz gminy podmiejskie: Chęciny⁷, Daleszyce, Górnio, Masłów, Miedziana Góra, Morawica⁸, Piekoszków, Sitkówka–Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk;
- miasto Olsztyn oraz gminy podmiejskie: Barczewo⁹, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda.

Wszystkie jednostki zbadano pod względem zmiany liczby mieszkańców w latach 2005, 2010 i 2015; a także dla każdej gminy wyliczono średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej¹⁰ dla lat 2010–2014. Ponadto przeanalizowano ruch migracyjny, który wystąpił pomiędzy każdym badanym miastem a jego strefą podmiejską. Tym sposobem wykazano zróżnicowanie w natężeniu procesu suburbanizacji wewnątrz każdej z badanych stref podmiejskich. Do badań na tym etapie wykorzystano dane statystyczne udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych). Następnie na przykładzie strefy podmiejskiej miasta Olsztyna ukazano zróżnicowanie w uwarunkowaniach lokalnych poprzez porównanie dwóch gmin, które uzyskały skrajne wyniki. Badania te przeprowadzono na podstawie danych uzyskanych w urzędach poszczególnych gmin oraz własnych obserwacji i pomiarów.

4. Uwarunkowania lokalne rozwoju strefy podmiejskiej – wyniki badań

4.1. Lokalne zróżnicowania przyrostu ludności oraz atrakcyjności migracyjnej

Celem tej części artykułu było przedstawienie nierównomiernego wzrostu liczby mieszkańców w poszczególnych gminach sąsiadujących z tym samym miastem. Nierównomierność ta, jak i znaczące różnice wartości wskaźnika atrakcyjności migracyjnej skłaniają bowiem do przypuszczeń, iż skala napływu nowych mieszkańców oraz idący za tym rozwój zabudowy mieszkaniowej zależy od uwarunkowań lokalnych. Badaniu poddano cztery miasta wraz z ich strefami podmiejskimi i uzyskano następujące wyniki.

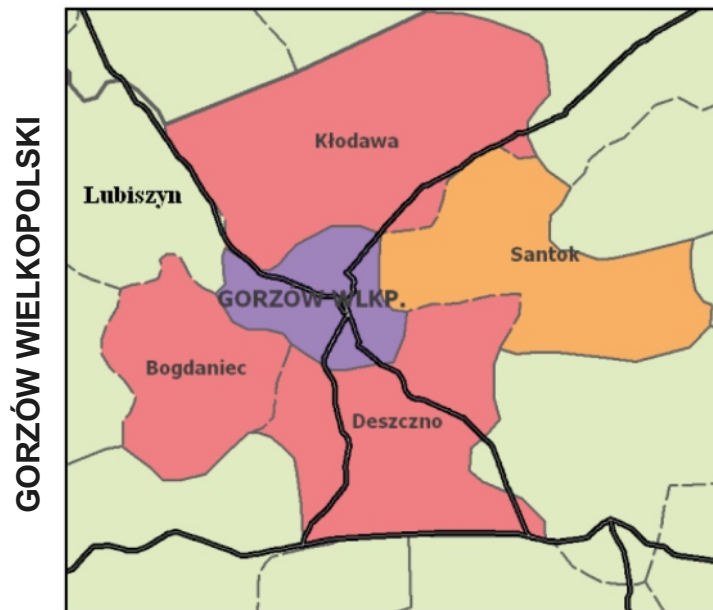
4.1.1. Gorzów Wielkopolski

Miasto Gorzów Wielkopolski położone jest w północno-zachodniej Polsce, w województwie lubuskim. Miejski obszar funkcjonalny Gorzowa obejmuje cztery gminy sąsiednie – Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa i Santok, jednakże ze względu na położenie, w niniejszym artykule uwzględniono również gminę Lubiszyn (Rysunek 1).

Miasto Gorzów ulega stopniowej depopulacji – w 2005r. liczba ludności wyniosła 125 416 osób, w 2010r. 124 575 osób, a pięć lat później 123 762 osób. W roku 2015 z miasta wymeldowało się 1 206 osób, a zameldowało 1 096 (saldo migracji wyniosło było ujemne i wyniosło -110 osób). Połowa mieszkańców (49%) przeniosiła się do strefy podmiejskiej. W efekcie w praktycznie wszystkich gminach podmiejskich Gorzowa liczba ludności w analogicznych latach

Rysunek 1

Granice MOF Gorzowa Wielkopolskiego



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

- ⁴ W niektórych przypadkach wytyczony obszar funkcjonalny był większy niż obszar przyjęty do badania.
- ⁵ Gmina Lubiszyn aktualnie pozostaje poza MOF Gorzowa Wlkp., natomiast trwają prace nad włączeniem.
- ⁶ Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- ⁷ Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- ⁸ Gmina ta utraciła status wiejski w 2016 roku, jednakże w analizowanym okresie była jeszcze gminą wiejską.
- ⁹ Gmina ta ma charakter miejsko-wiejski, zatem do dalszych analiz wykorzystano dane dotyczące obszaru wiejskiego.
- ¹⁰ Jest to relacja między saldem a obrotem migracyjnym. Wartość wskaźnika znajduje się w przedziale <-1;1>. Wartość ujemną interpretuje się jako obszar nieatrakcyjny migracyjnie, a dodatnią – jako atrakcyjny. Im wyższa wartość bezwzględna, tym wyższa atrakcyjność/nieatrakcyjność obszaru [Rosner 2011].

ulegała zwiększeniu (poza gminą Lubiszyn, gdzie pozostała na niezmiennym poziomie). Jednakże przyrosty liczby ludności nie były równomierne (Rysunek 2) – największą różnicę pomiędzy rokiem 2015 a 2010 odnotowano w gminach Deszczno i Kłodawa (po 11%), a najmniejszą w gminie Bogdaniec (1%).

Zróznicowany przyrost ludności w poszczególnych gminach jeszcze wyraźniej można zaobserwować analizując wskaźnik atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 3). Ze względu na możliwość występowania zjawisk okresowych mających wpływ na wyniki badań demograficznych dla danego roku, wyliczono średni wskaźnik obejmujący okres pięciu lat (od 2010 do 2014r.).

Jak wynika z wykonanych obliczeń, najwyższą atrakcyjnością migracyjną charakteryzowały się gminy Deszczno i Kłodawa (wartość wskaźnika powyżej 0,4), a najniższą atrakcyjnością – gmina Lubiszyn (0,03). Silne powiązanie z miastem widać także w strukturze migracji wewnętrznych, np. w 2015r. w przypadku gminy Kłodawa 80% nowych mieszkańców pochodziło z Gorzowa. W pozostałych gminach udział ten wyglądał następująco: Deszczno 75%, Santok 73%, Bogdaniec 67% i Lubiszyn 40%.

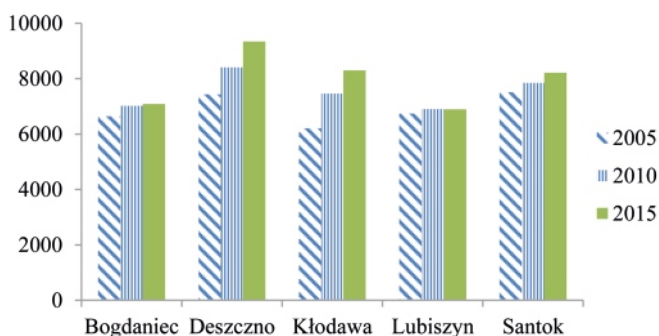
4.1.2. Opole

Miasto Opole położone jest w południowo-zachodniej Polsce, na Nizinie Śląskiej. Miejski obszar funkcjonalny Opola obejmuje 11 gmin, z czego większość (Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Lubniana, Próżków, Tarnów Opolski i Turawa) graniczy bezpośrednio z miastem (Rysunek 4).

Opole również doświadczało wyludnienia – w 2005r. liczba ludności wyniosła 128 268 osób, w 2010r. 122 656 osób, a w 2015r. 118 931 osób. W roku 2015 saldo migracji było dodatnie, lecz wyniosło zaledwie 10 osób. W tymże roku mniej niż połowa mieszkańców (40%) przeniosło się do strefy podmiejskiej, a 10% mieszkańców Opola przedmeldowało się do Wrocławia. Prawie we wszystkich gminach podmiejskich Opola liczba ludności w analogicznych latach ulegała zwiększeniu (poza obszarem wiejskim gminy Próżków), jednakże przyrosty liczby ludności nie przekraczały 2% (Rysunek 5).

Rysunek 2

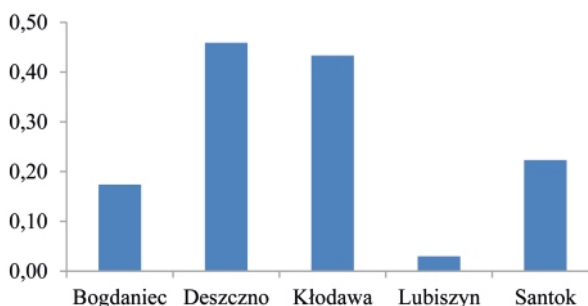
Liczba ludności w gminach podmiejskich Gorzowa Wlkp. w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 3

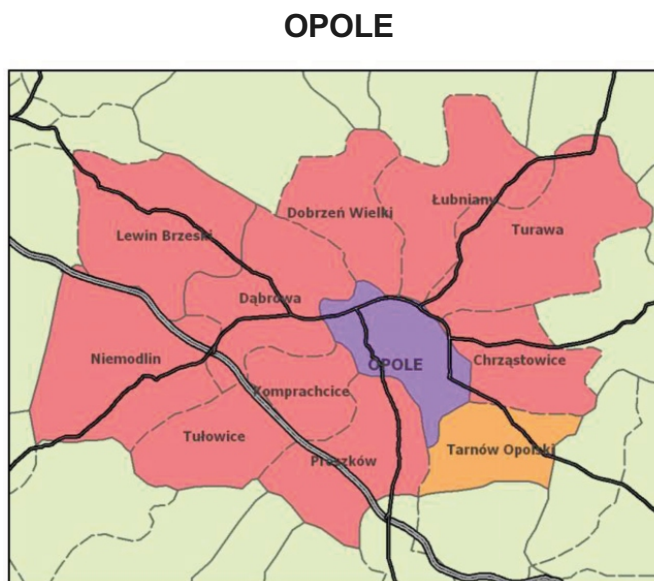
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Gorzowa Wlkp.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 4

Granice MOF Opola



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

Mimo tego, również w przypadku strefy podmiejskiej Opola można zauważyć zróżnicowanie w stopniu zasiedlenia poszczególnych gmin, co wyraźniej widać podczas analizy uśrednionego wskaźnika atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 6).

W przypadku gmin podopolskich najwyższą wartość wskaźnika odnotowały gminy Łubniany, Chrzastowice i Turawa, natomiast obszar wiejski gminy Prószków i gminę Tarnów Opolski można określić jako nieatrakcyjne migracyjnie (ujemna wartość wskaźnika). Powiązanie migracyjne z miastem nie było zbyt silne, a udział Opolan w liczbie nowozameldowanych mieszkańców gmin w 2015r. wahał się od 28% w przypadku gminy Tarnów Opolski do 64% w gminie Komprachcice.

4.1.3. Kielce

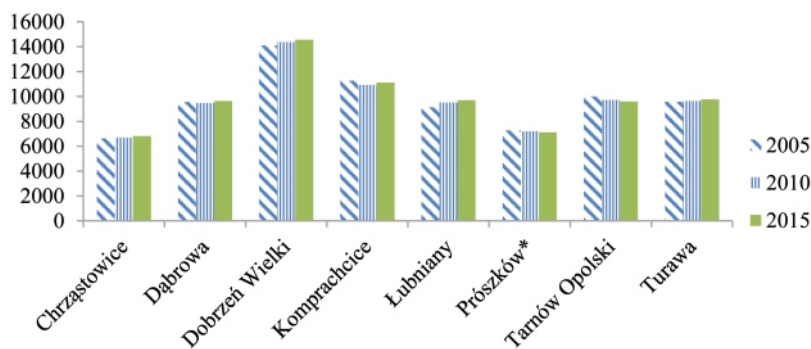
Kielce położone są w środkowo-wschodniej Polsce, w Górach Świętokrzyskich. W skład MOF Kielc wchodzi 9 gmin (Rysunek 7).

Liczba ludności Kielc stopniowo malała – w 2005r. wyniosła 208 193 osób, w 2010r. 202 450 osób, a w 2015r. 198 046 osób. W 2015 roku saldo migracji było ujemne i wyniosło -593 osoby. W tym samym roku 36% mieszkańców przeprowadziła się w kierunku strefy podmiejskiej, natomiast 12% mieszkańców Kielc przeniosło się do Warszawy. Prawie we wszystkich badanych gminach liczba ludności w analogicznych latach rosła (poza obszarem



Rysunek 5

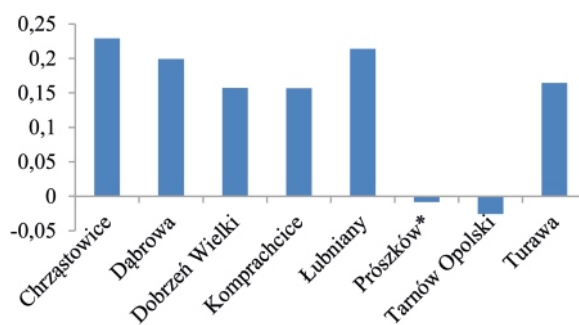
Liczba ludności w gminach podmiejskich Opola w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 6

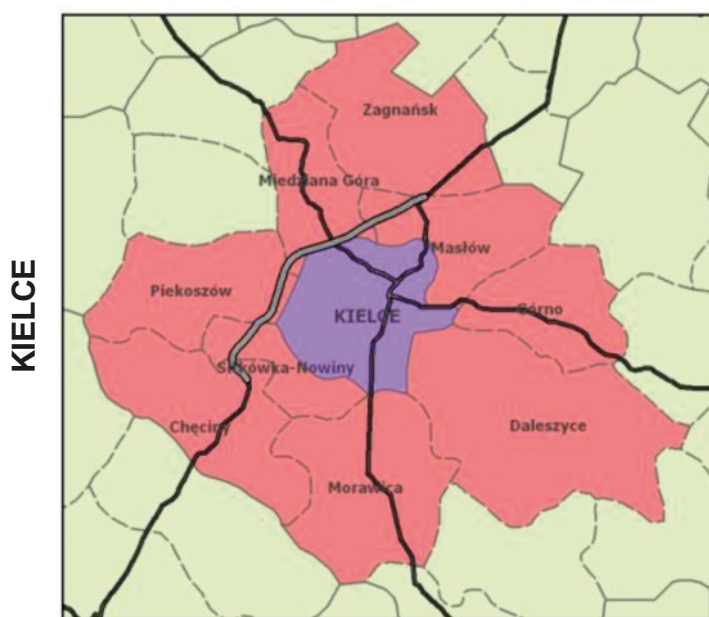
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Opola



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 7

Granice MOF Kielc



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

wiejskim gminy Chęciny), a przyrosty liczby ludności wyniosły od 1% do 8% (Rysunek 8).

W przypadku podkieleckich gmin można zaobserwować znaczące zróżnicowanie wartości średniej wskaźnika atrakcyjności migracyjnej, gdyż najniższa wartość wyniosła 0,01 dla obszaru wiejskiego w gminie miejsko-wiejskiej Chęciny i 0,47 dla gminy wiejskiej Morawica (Rysunek 9).

Najwyższą wartość wskaźnika odnotowała gmina Morawica. Napływ ludności przyczynił się do przekształcenia wsi Morawica w miasto (od 1 stycznia 2017r.), a gminy wiejskiej w miejsko-wiejską. Powiązanie migracyjne z miastem jest wyraźne, gdyż wśród nowych mieszkańców podkieleckich gmin w 2015r. od 50% do 70% stanowiły osoby wymeldowane z Kielc.

4.1.4. Olsztyn

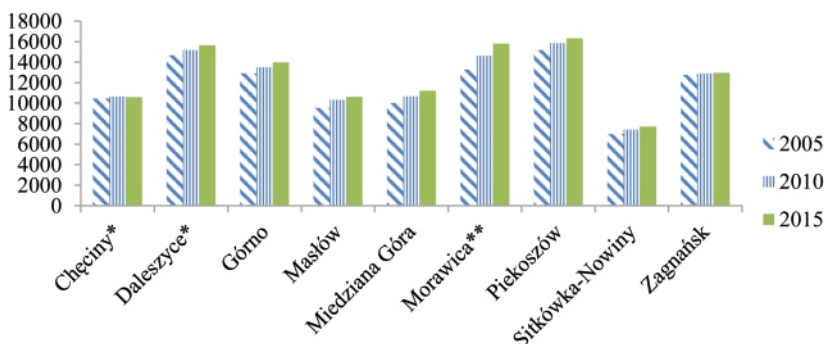
Olsztyn jest miastem położonym w północno-wschodniej części Polski, w południowej części historycznej krainy Warmii. Miejski obszar funkcjonalny Olsztyna obejmuje sześć gmin: Barczewo, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda (Rysunek 10).

Miasto te również doświadczało stopniowej depopulacji – w 2005r. liczba ludności wyniosła 174 473 osób, w 2010r. 175 388 osób, a pięć lat później 173 444 osób. W roku 2015 saldo migracji było dodatnie i wyniosło 247 osób, a wśród ponad 1 800 osób wymeldowanych z miasta prawie połowa (47%) osiedliła się w strefie podmiejskiej. W efekcie we wszystkich gminach podmiejskich Olsztyna liczba ludności stale rośnie. Jednakże przyrosty liczby ludności nie były równomierne (Rysunek 11) – największą różnicę pomiędzy rokiem 2015 a 2010 odnotowano w gminie Stawiguda (25%), a najmniejszą w gminie Purda (5%).



Rysunek 8

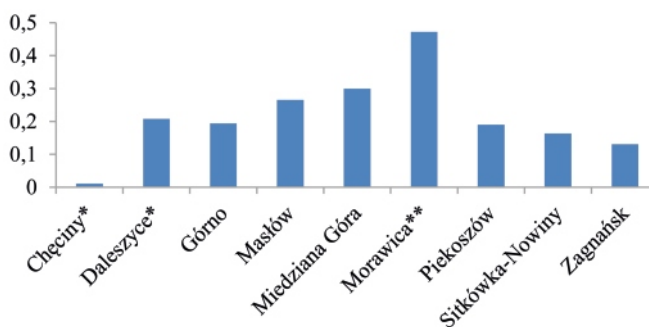
Liczba ludności w gminach podmiejskich Kielc w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 9

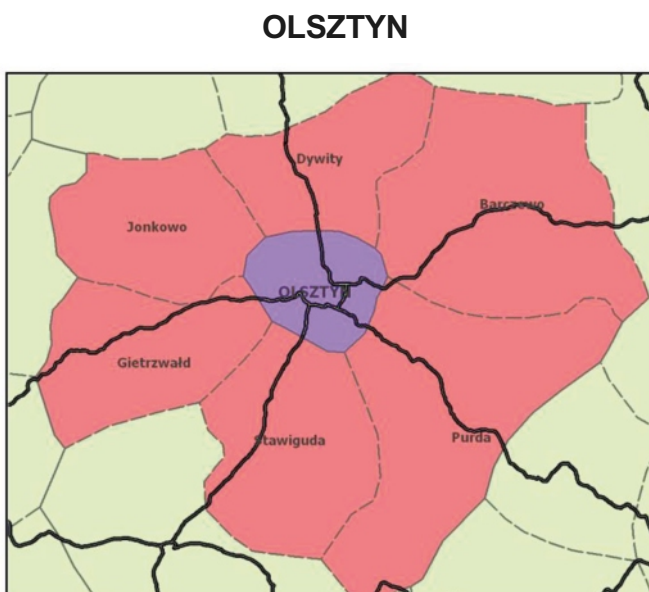
Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Kielc



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 10

Granice MOF Olsztyna



Źródło: kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich, MRR, Warszawa, luty 2013.

Zróźnicowanie we wzroście liczby ludności w poszczególnych gminach jeszcze wyraźniej można zaobserwować analizując wskaźnik atrakcyjności migracyjnej (Rysunek 12).

Najwyższą notę uzyskała gmina Stawiguda (wartość wskaźnika 0,57), a najniższą gmina Purda (0,2). Wszystkie gminy w znacznej mierze stają się miejscem zameldowania Olsztynian – w roku 2015 udział byłych mieszkańców Olsztyna wśród osób zameldowanych w tychże gminach wahał się od 42% na obszarze wiejskim gminy Barczewo do 76% w gminie Gietrzwałd. W pozostałych gminach był równie wysoki (Purda – 57%, Jonkowo – 59%, Stawiguda – 67% i Dywity – 70%).

4.2. Uwarunkowania lokalne kształtujące atrakcyjność migracyjną poszczególnych gmin

W tej części artykułu postanowiono opisać uwarunkowania, które powodują znaczące różnice pomiędzy atrakcyjnością migracyjną poszczególnych gmin. Porównano gminę o najwyższej i najniższej wartości wskaźnika atrakcyjności migracyjnej – Stawiguda i Purda. Obie gminy łączyły wiele cech wspólnych: podobne położenie względem Olsztyna (gminy sąsiadują ze sobą, co przedstawiono na Rysunku 10), podobna struktura użytkowania gruntów (dominacja gruntów leśnych i zadrzewionych: Purda 54% i Stawiguda 57% powierzchni, oraz mały udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – ok. 3% w obu gminach¹¹) Jednakże zauważono wiele różnicujących indywidualnych uwarunkowań, które zestawiono w Tabeli 1.

Analiza danych przedstawionych w Tabeli 1. ułatwia udzielenie odpowiedzi na pytanie, jakie lokalne uwarunkowania mogą przesądzać o napływie nowych mieszkańców i tym samym rozwoju zabudowy mieszkaniowej na

¹¹ Obliczenia własne na podstawie danych opublikowanych w: Programie Ochrony Środowiska Powiatu Olsztyńskiego na lata 2013–2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017–2020, Zarząd Powiatu w Olsztynie, Olsztyn 2014.

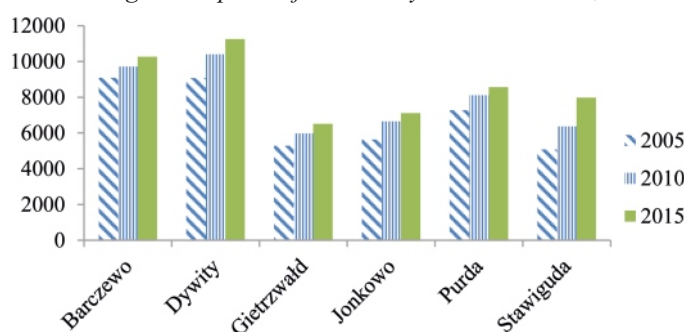
¹² Obliczenia własne na podstawie własnych pomiarów.

¹³ Pozostałości po PGR: Klewki, Stary Olsztyn, Patryki, Bałdy, Klebark Wielki, Prejłowo.

¹⁴ Ranking powstał na podstawie ankiet przeprowadzonych w 2015 i 2016 roku wśród studentów ostatnich lat studiów UWM w Olsztynie.

Rysunek 11

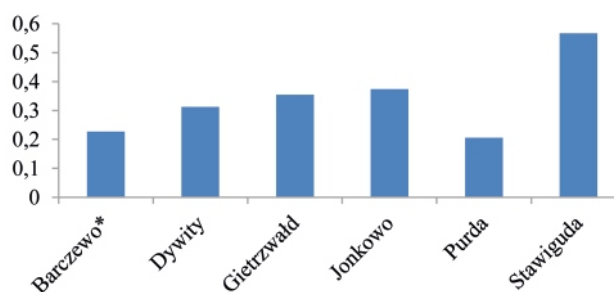
Liczba ludności w gminach podmiejskich Olsztyna w latach 2005, 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rysunek 12

Średni wskaźnik atrakcyjności migracyjnej dla gmin podmiejskich Olsztyna



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tabela 1

Wybrane uwarunkowania rozwoju funkcji mieszkaniowej w gminach Stawiguda i Purda (2017 rok)

	Stawiguda	Purda
Ceny działek budowlanych	Relatywnie wysokie	Relatywnie niskie
Dostęp do mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz)	Pełne	Niepełne
Wygodny dojazd do miasta	Droga krajowa – prosta, brak ograniczeń prędkości (brak przejazdu przez wieś), budowana droga ekspresowa.	Droga krajowa – kręta, częste ograniczenia prędkości (przejazd przez wieś).
Położenie wsi gminnej względem centrum Olsztyna ¹²	15 km (17,5 minuty)	30 km (35 minut)
Poczucie bezpieczeństwa	Relatywnie wysokie – wieś odsunięta od drogi krajowej, zwarta zabudowa mieszkaniowa, wygodny dojazd dla służb bezpieczeństwa.	Relatywnie niższe – wieś przecięta przez ruchliwe drogi, słabiej rozwinięta zabudowa mieszkaniowa.
Zagospodarowanie terenów bezpośrednio graniczących z miastem	Zabudowa wielorodzinna, zabudowa jednorodzinna, zabudowa komercyjna	Jezioro oraz dominacja użytków rolnych należących do Skarbu Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych) ¹³
Planowanie przestrzenne (procent pokrycia gminy planami z wyłączeniem lasów i gruntów pod wodami)	28,7	0,75
Wizerunek gminy	Czołówka w rankingu gmin ¹⁴ , w których warto zamieszkać pod Olsztynem	Ostatnie miejsce w rankingu gmin, w których warto zamieszkać pod Olsztynem

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy danych uzyskanych z urzędów gmin oraz własnych obserwacji i pomiarów.

terenie gminy. Pomimo korzystnego położenia w strefie podmiejskiej dużego miasta wojewódzkiego oraz stosunkowo niższych cen nieruchomości, przyrost mieszkańców w gminie Purda odbywa się o wiele wolniej niż w sąsiedniej gminie Stawiguda. Dokonane obserwacje skłaniają do stwierdzenia, iż różnica leży w uwarunkowaniach wewnętrznych poszczególnych gmin. Analizując sytuację w skali lokalnej można bowiem zauważyć, iż większość nieruchomości sprzedawanych w gminie Stawiguda wyposażona jest we wszystkie media, podczas gdy dostęp do kanalizacji czy gazu w gminie Purda jest rzadkością. Ponadto, co już zostało podkreślone w części teoretycznej niniejszego artykułu, osoby przeprowadzające się do strefy podmiejskiej najczęściej utrzymują miejsce pracy w mieście, zatem są uczestnikami regularnych migracji wahadłowych. Z tego powodu atrakcyjniejsze wydają się lokalizacje, które umożliwiają szybszą podróż z miejsca zamieszkania do miejsca docelowego. Gmina Stawiguda połączona jest z Olsztynem stosunkowo prostą drogą krajową, której atutem jest omijanie wsi i miejscowości, co z kolei umożliwia jazdę ze stałą prędkością. Droga ta aktualnie jest w trakcie przekształcania w drogę ekspresową, co jeszcze bardziej ułatwi szybki i bezkolizyjny dojazd do miasta. Z kolei droga wiodąca z gminy Purda jest kręta oraz przecina miejscowości, co oznacza wielokrotnie występujące ograniczenia prędkości.

Biegunem wzrostu gminy jest wieś będąca siedzibą władz gminy oraz instytucji obsługujących sprawy urzędowe mieszkańców gminy, a jednocześnie zapewniająca usługi edukacyjne (przedszkole, szkoła), zdrowotne (ośrodek zdrowia) oraz komercyjne (sklepy i punkty usługowe). Wsie też zazwyczaj¹⁵ stanowią najliczniej zaludnione miejscowości w gminach i one też przyciągają nowych mieszkańców. W związku z tym zmierzono odległość oraz czas potrzebny na przejazd ze wsi gminnej do centrum Olsztyna. W tej kategorii również w korzystniejszej sytuacji znajdowała się gmina Stawiguda, ponieważ wieś gminna zlokalizowana jest bliżej (pokonanie dystansu zajmowało połowę mniej czasu). Zwarte osadnictwo, dobry dojazd oraz odsunięcie dróg szybkiego ruchu od zamieszkałych wsi sprawiły, iż gmina Stawiguda charakteryzowała się również wyższym stopniem bezpieczeństwa niż porównywana gmina Purda.

Gmina Stawiguda charakteryzowała się również korzystniejszą strukturą własności gruntów. Tereny znajdujące się bezpośrednio przy granicy Olsztyna stanowiły częściowo własność Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (zostały sprzedane jako działki budowlane), częściowo własność gminy oraz prywatną. W efekcie miasto bez przeszkód „wylało się” na teren sąsied-

niej gminy z zabudową zarówno jednorodziną, jak i wielorodzinną (Rysunek 13). Sprzyjało temu również opracowanie planów miejscowych dla sąsiadujących z Olsztynem wsi Jaroty, Bartąg i Bartążek, w których dominuje funkcja mieszkaniowa (w tym wielorodzinną).

Rozwój zabudowy mieszkaniowej w gminie Purda nie jest stymulowany planowaniem przestrzennym. Pod względem pokrycia planami miejscowymi gmina ta znajduje się na ostatnim miejscu wśród wszystkich podolsztyńskich gmin [Sobotka 2014]. Ponadto barierą rozwoju funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej przygranicznie jest jezioro Skanda oraz grunty pozostające we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W 2017r. wójt Purdy rozpoczął starania związane z lokalizacją parku rozrywki na tej części terenów przygranicznych, która była własnością gminy. Działanie te miało również na celu promocję gminy Purda oraz zmianę jej wizerunku. Według rankingu stworzonego na podstawie ankiety przeprowadzonej w 2015 i 2016 roku wśród studentów ostatnich lat studiów na UWM w Olsztynie (przebadano łącznie ponad 600 osób), gmina Stawiguda jest w czołówce gmin kojarzonych jako najlepsze miejsce do życia (drugie i pierwsze miejsce), podczas gdy gmina Purda w obydwu latach uzyskała najgorszy wynik.

¹⁵ Oczywiście można też spotkać wyjątki od tej reguły, gdy w strefie podmiejskiej lokowane są osiedla domów wielorodzinnych, w których liczba ludności przekracza liczbę największych wsi.

Rysunek 13

Zabudowa mieszkaniowa w gminie Stawiguda, przy granicy z Olsztynem



Źródło: Google Maps [data dostępu: 24.04.2017].

5. Podsumowanie i wnioski

Aktualny stan rozwoju zabudowy mieszkaniowej jest wynikiem wielu uwarunkowań kształtujących procesy zachodzące w sferze ekonomicznej i społecznej. Rosnąca zażyłość, odzwierciedlająca się w wyższej sile nabywczej powiększonej o zdolność do zaciągania kredytów hipotecznych, szeroka oferta na rynku nieruchomości, mobilność transportowa oraz współczesny styl życia wpływają na podejmowane wybory w zakresie miejsca zamieszkania. Poszukiwanie komfortu i przestrzeni, coraz większa popularność nieregulowanego czasu pracy oraz przyzwyczajenie do codziennych podróży własnym samochodem sprawiają, iż w strefie podmiejskiej wszystkich dużych miast Polski odnotowywany jest wzrost liczby mieszkańców spowodowany nie tyle przyrostem naturalnym, co napływem ludności z miasta. Jednakże precyzyjniejsze analizy pozwalają za-

uważyć, iż nie wszystkie podmiejskie gminy charakteryzuje taki sam stopień atrakcyjności. W strefie podmiejskiej każdego z badanych miast zauważono bowiem gminy przodujące pod względem przyrostu ludności, w których wskaźnik atrakcyjności migracyjnej osiągnął wartość 0,4–0,6 oraz gminy mało atrakcyjne lub wręcz nieatrakcyjne migracyjnie (wartość wskaźnika -0,2–0,1). Porównując dwie gminy, które uzyskały skrajne wyniki atrakcyjności migracyjnej, zauważono wiele różnic składających się na zbiór lokalnych uwarunkowań, które wpływały na liczbę napływających nowych mieszkańców i tym samym na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Gmina najatrakcyjniejsza charakteryzowała się nieruchomościami z pełnym uzbrojeniem (lub możliwością przyłączenia wszystkich mediów), wygodnym dojazdem do miasta, wysokim poczuciem bezpieczeństwa, sprzyjającym planowaniu miejscowym, korzystną strukturą własności gruntów oraz utwalonym pozytywnym wizerunkiem.

Z powyższych badań i obserwacji można wywnioskować, iż ogólnopolski trend migracyjny w kierunku miasta – podmiejska wieś nie gwarantuje równomiernego rozwoju zabudowy mieszkaniowej we wszystkich gminach podmiejskich. Napływ mieszkańców do konkretnej gminy zależy bowiem jeszcze od uwarunkowań lokalnych, które w znacznej mierze mogą być ukształtowane przez odpowiednią politykę prowadzoną przez władze lokalne. Inwestycje w rozwój infrastruktury, pro-mieszkaniowe planowanie przestrzenne oraz odpowiednia promocja gminy skierowana do osób młodych lub nieco starszych (tworzenie w świadomości mieszkańców miasta obrazu danej gminy jako najlepszego miejsca do życia i wychowywania dzieci) to bowiem podstawowe działania, które w pozytywny sposób wpływają na uwarunkowania lokalne rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej.

Bibliografia

1. Bagiński E., 2011, *Suburbanizacja – nieunikniona przyszłość osadnictwa?*, w: *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, red. J. Ślodziak, *Studia Miejskie*, Nr 3/2011.
2. Bento A.M., Franco S.F., Kaffine D., 2011, *Is there a double-dividend from anti-sprawl policies?*, w: *Journal of Environmental Economics and Management*, Nr 61/2011.
3. Brueckner J.K., 2001, *Urban Sprawl: Lessons from Urban Economics*, w: *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs: 2001*.
4. Bruegmann R., 2005, *Sprawl: A Compact History*, University of Chicago Press, Chicago.
5. Burchfield M., Overman H.G., Puga D., Turner M.A., 2006, *Causes of sprawl: a portrait from space*, w: *Quarterly Journal of Economics*, Nr 121.
6. Charmes E., 2009, *On the residential 'Clubisation' of French Periurban municipalities*, w: *Urban Studies*, Tom 46, Nr 1.
7. Cheshire P., Sheppard S., 2002, *The Welfare Economics of Land Use Planning*, w: *Journal of Urban Economics*, Tom 52, Nr 2.
8. Coisson T., Oueslati W., Salanie J., 2013, *Urban sprawl occurrence under spatially varying agricultural amenities*, w: *Reg. Sci. Urban Econ.*, Nr 01/2013.
9. Frenkel I., 2012, *Ludność wiejska*, w: *Polska wieś 2012. Raport o stanie wsi*, J. Wilkin, I. Nurzyńska (red.). Wyd. Naukowe SCHOLAR, Warszawa.
10. Frenkel I., 2011, *Przemiany demograficzne na wsi w latach 2006–2009*, w: *Wiś i Rolnictwo*, Tom 150, Nr 1, Warszawa.
11. Glaeser E., Kahn M., 2003, *Sprawl and urban growth*, w: *NBER WORKING PAPER SERIES*, Nr 9733.
12. Gocł T., Rakowski W., 1995, *Delimitacja regionów i subregionów migracyjnych w zakresie dojazdów do pracy*, w: *Monografie i Opracowania*, Nr 332, Inst. Statystyki i Demografii, SGPiS, Warszawa.
13. Heffner K., 2011, *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej*, w: *Studia Miejskie*, Nr 3/2011.
14. Heffner K., Klemens B., 2015, *Wiejskie obszary funkcjonalne w kontekście dostępu do usług publicznych (na przykładzie województwa opolskiego)*, w: *Studia Obszarów Wiejskich*, Tom 38, Komisja Obszarów Wiejskich PTG i IGIPZ PAN, Warszawa.
15. Heffner K., Klemens B., 2016, *Wpływ polityki miejskiej i miejskich obszarów funkcjonalnych na rozwój obszarów wiejskich. Ocena problemu na podstawie badań literaturowych*, w: *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Tom 167.
16. http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje_konferencja_polityka_miejska/1.2_piotr_gibas_krystian_heffner_-_orodki_regionalne_i_ich_obszary_funkcjonalne_w_polsce.pdf
17. Irwin E., Bockstael N., 2007, *The evolution of urban sprawl: evidence of spatial heterogeneity and increasing land fragmentation*, w: *Proceedings of the National Academy of Sciences*, Tom 52, Nr 104.
18. Jałowiecki B., 2007, *Globalny świat metropolii*, EUROREG, Wyd. Naukowe Scholar Warszawa.
19. Kajdanek K., 2012, *Suburbanizacja po polsku*. Wyd. Nomos.

20. Kałuża-Kopias D., 2014, *Atrakcyjność migracyjna wielkich miast – stan obecny i perspektywy*, w: *Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje*, Tom 27, Nr 4.
21. Klemens B., 2014, *Aktywność społeczności wiejskich w województwie opolskim a nowa perspektywa strategiczna*, w: *Procesy demograficzno-społeczne, zawodowe i ludności wiejskiej w latach 2002–2012*, K. Duraj-Polek (red.). Oficyna Wydawnicza Politechniki Agrarnej Opolskiej, Opole.
22. Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2014, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce – wybrane fragmenty raportu*, w: *Samorząd terytorialny nr 4/2014*.
23. *Kryteria delimitacji miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich*, MRR, Warszawa, luty 2013.
24. Łodyga B., 2011, *Demographic effects of Suburbanisation in the Poznań Agglomeration*, w: *Studia Miejskie*, Tom 3(2011), Opole.
25. Nechyba T.J., Walsh R.P., 2004, *Urban sprawl*, w: *J. Econ. Perspect.*, Tom 18, Nr 4.
26. Nelson A.C., Burby R.J., Feser E., Dawkins C.J., Malizia E.E., Quercia R., 2004, *Urban containment and central-city revitalization*, w: *Journal of the American Planning Association*, Nr 70.
27. *Problem suburbanizacji*, red. P. Lorens, P. Urbanista, Warszawa, 2005.
28. *Program Ochrony Środowiska Powiatu Olsztyńskiego na lata 2013–2016 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017–2020*, Zarząd Powiatu w Olsztynie, Olsztyn 2014.
29. Rącka I., 2015, *Czynniki atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na obszarach podmiejskich Kalisza*, w: *Problemy Rynku Nieruchomości. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, Nr 2/2015 (44).
30. Richardson H.W., Gordon P., 2001, *Compactness or sprawl: America's future vs. the present*, w: *Cities for the New Millennium*, red. M. Echenique i A. Saint, SPON Press, London.
31. Rosner A., 2014, *Migracje wewnętrzne i ich związek z przestrzennym zróżnicowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego wsi*, w: *Więś i Rolnictwo*, Tom 162, Nr 1.
32. Rosner A., 2016, *Współczesne procesy zmian zaludnienia obszarów wiejskich w Polsce*, w: *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Tom 167.
33. Sobotka S., 2014, *Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w strefie podmiejskiej Olsztyna*, w: *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum*, Tom 13, Nr 3, Olsztyn.
34. Szczygielski K., 2010, *Przestrzenne zróżnicowanie ludności województwa opolskiego w kontekście etnicznym jako potencjalne uwarunkowanie rozwoju regionalnego*, Wyd. PIN Instytut Śląski, Opole.
35. Szczygielski K., 2011, *Proces suburbanizacji w strefie podmiejskiej Opola*, w: *Studia Miejskie*, Tom 3.
36. Wójcik M., 2012, *Społeczne konsekwencje planowania terenów mieszkaniowych we wsiach podmiejskich. Przykład aglomeracji łódzkiej*, w: *Planowanie rozwoju przestrzeni wiejskiej*, pod red. K. Kurowskiej i M. Gwiazdzińskiej-Goraj, *Studia Obszarów Wiejskich*, Tom XXIX.
37. Zborowski A., Raźniak P., 2013, *Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu*, w: *Studia Miejskie*, Nr 9/2013.
38. Żróbek-Różańska A., Zysk E., 2015, *Czy rozlewające się miasto odmładza podmiejską wieś? Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, w: *Więś i Rolnictwo*, Tom 169, Nr 4.
39. Żróbek-Różańska A., Zadworny D., 2016, *Can urban sprawl lead to urban people governing rural areas? Evidence from the Dywity Commune, Poland*, w: *Cities. International Journal of Urban Policy and Planning*, Nr 59/2016.
40. Żróbek-Różańska A., Wolny A., 2017, *Zatrzymać czy pozwolić? Nieoczywiste skutki suburbanizacji. Studium podolsztyńskich gmin wiejskich*, w: *Studia Miejskie [w druku]*.

LOCAL CONDITIONINGS OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN SUBURBAN AREA – CASE STUDY OF SELECTED MUNICIPALITIES

Summary

The main aim of this article was to verify the hypotheses, where it was assumed, that while residential development in suburban area depends on actual migration trends shaped by economic and social conditionings, migration attractiveness of particular municipality depends on the local conditionings.

Key words

suburban area, migration attractiveness, suburbanization

BADANIE WYSTĘPOWANIA KONWERCENCJI CENOWEJ NA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W SZCZECINIE W LATACH 2006–2016 Z UWZGLĘDNIENIEM FAZY CYKLU KONIUNKTURALNEGO



dr Sebastian Gnat
Uniwersytet Szczeciński

Streszczenie

Konwergencja to pojęcie oznaczające zbieżność badanego zjawiska do jego poziomu normatywnego. Badanie konwergencji pozwala ocenić, czy analizowane obiekty upodabniają się, co do poziomu wyspecyfikowanego zjawiska i po jakim czasie nastąpi to upodobnienie. Metodyka testowania konwergencji znajduje zastosowanie przede wszystkim w zakresie rozwoju gospodarczego państw i regionów. W pracy zaproponowano zastosowanie różnych metod służących badaniu konwergencji w analizie przeciętnych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecina w latach 2006–2016 uwzględniając przy tym różne fazy cyklu koniunkturalnego w celu badania ich wpływu na występowanie zjawiska konwergencji.

Słowa kluczowe

konwergencja cenowa, analiza rynku nieruchomości, fazy cyklu zmian cen

1. Wstęp

Jedną z charakterystycznych cech rynków nieruchomości jest ich lokalny charakter, a co za tym idzie różnorodność dotycząca wpływu cech nieruchomości na ich ceny. Jedną z takich cech jest lokalizacja, która w dużym stopniu determinuje poziom cen na poszczególnych rynkach. Dynamika cen w różnych lokalizacjach w ramach jednego miasta nie musi być dla poszczególnych rynków lokalnych jednakowa. Wiedza na temat tego, czy ceny nieruchomości zlokalizowanych w różnych częściach miasta upodabniają się jest wiedzą, którą można wykorzystać w celu zdobycia przewagi inwestycyjnej na rynku nieruchomości. Taka informacja może posłużyć, jako impuls do nabycia nieruchomości na rynku lokalnym, dla którego przewiduje się wyższą dynamikę cen, a co za tym idzie uzyskanie w przyszłości ponad przeciętnego zysku z ewentualnej sprzedaży nieruchomości. Dokładnie ten sam me-

chanizm pozwoli uniknąć podjęcia decyzji o nabyciu nieruchomości w lokalizacjach cechujących się niższymi cenami, jeśli nie wykazują one tendencji zbiegania do cen notowanych w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Przykładowo w jednym z badań [Gnat 2014] wykazano, że w analizowanym wówczas okresie miała miejsce konwergencja cen lokali mieszkalnych w satelickich miastach aglomeracji Szczecińskiej. Pojęcie konwergencji w sferze ekonomii wywodzi się z badań nad „wyrównywaniem się poziomów rozwoju gospodarczego w wyniku wieloletnich stóp wzrostu gospodarek” [Lis 2013, s. 195]. Prekursorami badania konwergencji światowych gospodarek są Barro i Sala-i-Martin [m.in. Barro, Sala-i-Martin 1992]. W Polskiej literaturze dużo miejsca badaniu konwergencji dochodowej poświęca m.in. Batóg i Lis [m.in. Batóg J., Batóg B. 2006a, 2006b, Lis 2008]. Badaniami nad konwergencją krajów odnaleźć zajmują się także inni autorzy [m.in. Próchniak i Rapacki 2007].

Badania konwergencji przenoszone były także na inne obszary niż rozwój gospodarczy. Zajmowano się także konwergencją mediów [Drożdż 2008], czy rynku pracy [Misiak T. i inni 2011]. Badanie konwergencji znajduje swoje zastosowanie także na rynku nieruchomości [Dittmann 2012]. Jak stwierdza J. Batóg konwergencja jest pojęciem, które może być rozumiane szerzej i oznaczać „zbieżność wartości danego zjawiska do jego poziomu uznawanego za punkt odniesienia, będący swoistą wartością normatywną” [Batóg 2010, s. 44]. Przenosząc tak skonstruowaną definicję na obszar rynku nieruchomości za konwergencję cen można uznać proces, w ramach którego następuje zbieżność cen nieruchomości w analizowanych rynkach lokalnych do wartości normatywnych, za które w tym przypadku (patrzac przez pryzmat inwestowania w nieruchomości) można uznać najwyższe ceny notowane na konkretnym rynku lokalnym. W literaturze odnaleźć można szereg typów konwer-

gencji grupowanych ze względu na różne kryteria. Z punktu widzenia przeprowadzonego badania istotnym jest kryterium rodzaju stosowanej metody badawczej. W tym przypadku wyróżnia się m.in. konwergencje:

- typu β (absolutną i warunkową);
- typu σ ;
- typu α .

Badanie konwergencji typu β opiera się na analizie regresji, typu σ opiera się na analizie dyspersji, z kolei w przypadku konwergencji typu α badania się relacje współczynników kierunkowych trendów wyznaczonych dla skrajnych obserwacji w każdym okresie [Lis 2013, s. 218].

W artykule zaproponowano zastosowanie metod służących badaniu występowania wskazanych powyżej typów konwergencji do określenia tego, czy ceny na kilku lokalnych rynkach nieruchomości wykazują skłonność do konwergencji, czy też do zjawiska przeciwnego do niej – dywergencji. Na badanie występowania zbieżności cen nałożono jeszcze dodatkowy pryzmat w postaci uwzględnienia tendencji cen (określonych w badaniu, jako fazy rynku). Dzięki temu możliwe będzie określenie, czy konwergencja lub dywergencja zależą od tego, czy rynek znajduje się w okresie wzrostów czy spadków cen. Obszar badawczy stanowić będzie miasto Szczecin, dla którego zidentyfikowano ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w okresie od roku 2006 do trzeciego kwartału 2016 roku (dane zagregowano w ujęciu kwartalnym).

Szczecin–Warszewo (panorama miasta);
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Endymion2000



2. Metody i zakres badań

Konwergencja typu β dzieli się na konwergencję absolutną i warunkową. Konwergencja absolutna oznacza sytuację, w której gospodarki o niższym poziomie rozwoju wykazują skłonność do szybszego rozwoju niż te o wyższym jego poziomie. Pomiar tego rodzaju konwergencji mierzony jest za pomocą współczynnika β występującego w równaniu regresji (1):

$$\gamma_{i,t_0,t_0+T} = \alpha - \beta \ln(Y_{i,t_0}) + \xi_{i,t} \quad (1);$$

gdzie:

$$\gamma_{i,t_0,t_0+T} = \frac{\ln\left(\frac{Y_{i,t_0+T}}{Y_{i,t_0}}\right)}{T};$$

Y_{i,t_0} – poziom analizowanego zjawiska (średnia cena transakcyjna nieruchomości) w i -tym obiekcie (mieście) w czasie t_0 (kwartale początkowym);

Y_{i,t_0+T} – poziom analizowanego zjawiska w czasie t_0+T (kwartale końcowym);

T – długość przedziału empirycznej weryfikacji zjawiska konwergencji;

α, β – parametry modelu;

$\xi_{i,t}$ – składnik losowy.

Interpretacja parametrów szacowanego modelu skupia się na parametrze β . Jeśli okaże się on dodatni i statystycznie istotny, mówi się, że obiekty wykazują absolutną β -konwergencję.

Drugim typem wykorzystanej w badaniu konwergencji jest σ -konwergencja. Mówi się, że grupa obiektów jest zbieżna w sensie σ , jeśli dyspersja analizowanego dla nich zjawiska (przeciętnych cen nieruchomości) wykazuje tendencję spadkową. Najprostszym sposobem potwierdzenia występowania σ -konwergencji jest prawdziwość nierówności:

$$\sigma_{\ln Y_{t_0}} - \sigma_{\ln Y_{t_0+T}} > 0 \quad (2);$$

gdzie:

$\sigma_{\ln Y_{t_0}}$ – odchylenie standardowe badanego zjawiska w analizowanej grupie obiektów w okresie t_0 ;

$\sigma_{\ln Y_{t_0+T}}$ – odchylenie standardowe badanego zjawiska w analizowanej grupie obiektów w okresie t_0+T .

Ostatnim, wykorzystanym w badaniu sposobem pomiaru konwergencji jest pomiar α -konwergencji. Testowanie występowania tego typu konwergencji jest porównaniem współczynników kierunkowych trendu dla logarytmów wartości analizowanego zjawiska. Trendy szacuje się dla maksymalnych i minimalnych wartości w każdym okresie t . Obserwacje te dla poszczególnych okresów nie muszą być wartościami dla tego samego obiektu. Trendy te nazywa się trendami brzegowymi:

$$\ln\left(\max_i Y_{it}\right) = \alpha_{1\max}t + \alpha_{0\max} + \xi_{\max t} \quad (3);$$

$$\ln\left(\min_i Y_{it}\right) = \alpha_{1\min}t + \alpha_{0\min} + \xi_{\min t} \quad (4);$$

gdzie:

$\max_i Y_{it}$ – wartości największe analizowanego zjawiska osiągnięte przez obiekty w poszczególnych okresach badania konwergencji;

$\min_i Y_{it}$ – wartości najmniejsze analizowanego zjawiska osiągnięte przez obiekty w poszczególnych okresach badania konwergencji;

$\alpha_{1\max}, \alpha_{0\max}$ – parametry liniowego trendu dla wartości maksymalnych;

$\alpha_{1\min}, \alpha_{0\min}$ – parametry liniowego trendu dla wartości minimalnych;

$\xi_{\max t}, \xi_{\min t}$ – składniki losowego trendów.

W sytuacji, gdy oceny parametrów kierunkowych są statystycznie istotne i zachodzi nierówność:

$$\hat{\alpha}_{1\max} < \hat{\alpha}_{1\min} \quad (5);$$

to mówi się, że występuje α -konwergencja.

W toku badania zgromadzono informacje o transakcjach rynkowych, których przedmiotami były nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej stanowiące przedmiot prawa własności oraz będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (z uwagi na brak dużych różnic w jednostkowych cenach transakcyjnych). Geograficzny obszar badania stanowiło miasto Szczecin. Transakcje zasięgiem czasowym obejmowały lata od 2006 do

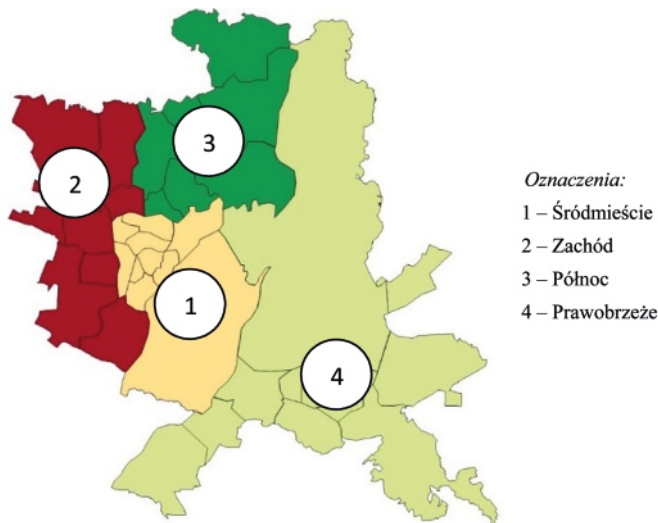
2016. Z uwagi na to, że trakcie badania nie zgromadzono jeszcze danych za czwarty kwartał 2016 roku okres badania obejmował niecałe 11 lat. Dane zostały ujęte kwartalnie. Decyzja ta podyktowana była chęcią wyeliminowania wpływu transakcji o nietypowych cenach, które mogłyby zaburzyć średnie ceny dla wyższej częstotliwości agregacji danych (np. miesięcznej). Na Rysunku 1 przedstawiono podział administracyjny Szczecina z uwzględnieniem obszarów dla których badano występowanie zjawiska konwergencji. Obszarami tymi były dzielnice. W Szczecinie wyróżnia się cztery takie jednostki administracyjne: Śródmieście, Zachód, Północ oraz Prawobrzeże, które swoim obszarem obejmuje jedno z większych polskich jezior – jezioro Dąbskie.

Na Wykresie 1 przedstawiono kształtowanie się średnich cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach analizowanego okresu. Z danych zobrazowanych na Wykresie 1 można dostrzec występowanie trzech tendencji kształtowania się średnich cen. Pierwszy okres to okres bardzo dynamicznego wzrostu cen. Był to okres od początku roku 2006 do trzeciego kwartału roku 2008, czyli wybuchu światowego kryzysu finansowego (na potrzeby badania okres ten nazwano fazą I). Okres drugi to okres korekty cen trwającej do połowy roku 2013 (faza II w badaniu). Trzeci okres trwał od drugiej połowy 2013 roku do końca analizy, czyli trzeciego kwartału 2016 roku (faza III). Tak wyraźnie wyróżniające się tendencje stanowią tło dla badania konwergencji cen na rynkach lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecina. Głównym celem badania jest poszukiwanie odpowiedzi na pytanie, czy średnie ceny lokali mieszkalnych wykazują cechy konwergencji, czy dywergencji oraz czy występowanie tego zjawiska uzależnione jest od tego, czy rynek pod względem cen znajduje się w fazie wzrostowej, czy spadkowej.

Na Wykresie 2 przedstawiono kształtowanie się średnich cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w podziale na wyszczególnione na podstawie danych dla całego miasta fazy oraz dzielnice Szczecina. Jak można zaobserwować średnie ceny dla poszczególnych dzielnic wykazują podobne tendencje to jednak nie przebiegają w sposób całkowicie zbieżny. To, czy poszczególnych fazach występowała konwergencja cen zostanie określone przy wykorzystaniu metod służących badaniu konwergencji typu β , σ i α . Wykorzystanie różnorodnej metodyki pozwoli na wyciągnięcie bardziej jednoznacznych wniosków.

Rysunek 1

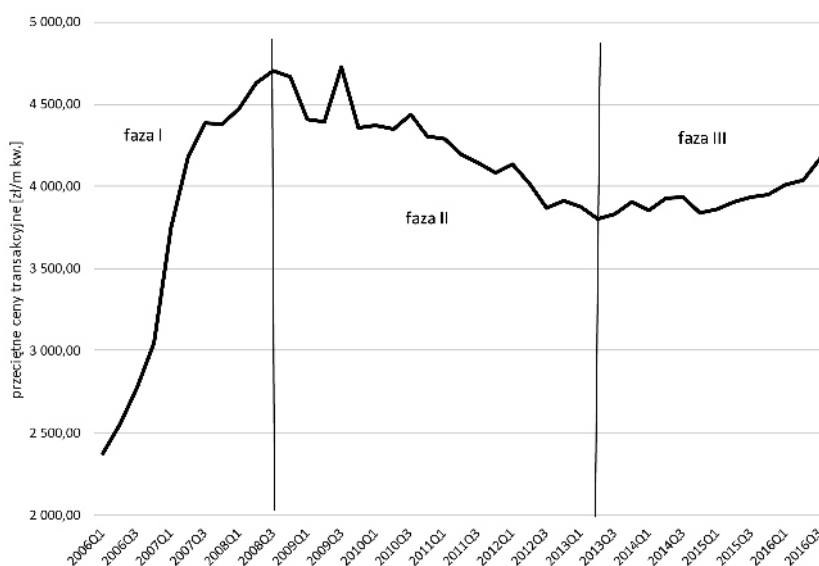
Podział administracyjny Szczecina na dzielnice



Źródło: opracowanie własne na podstawie Gnat, Bas 2015.

Wykres 1

Przeciętne jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w Szczecinie w poszczególnych kwartałach lat 2006–2016



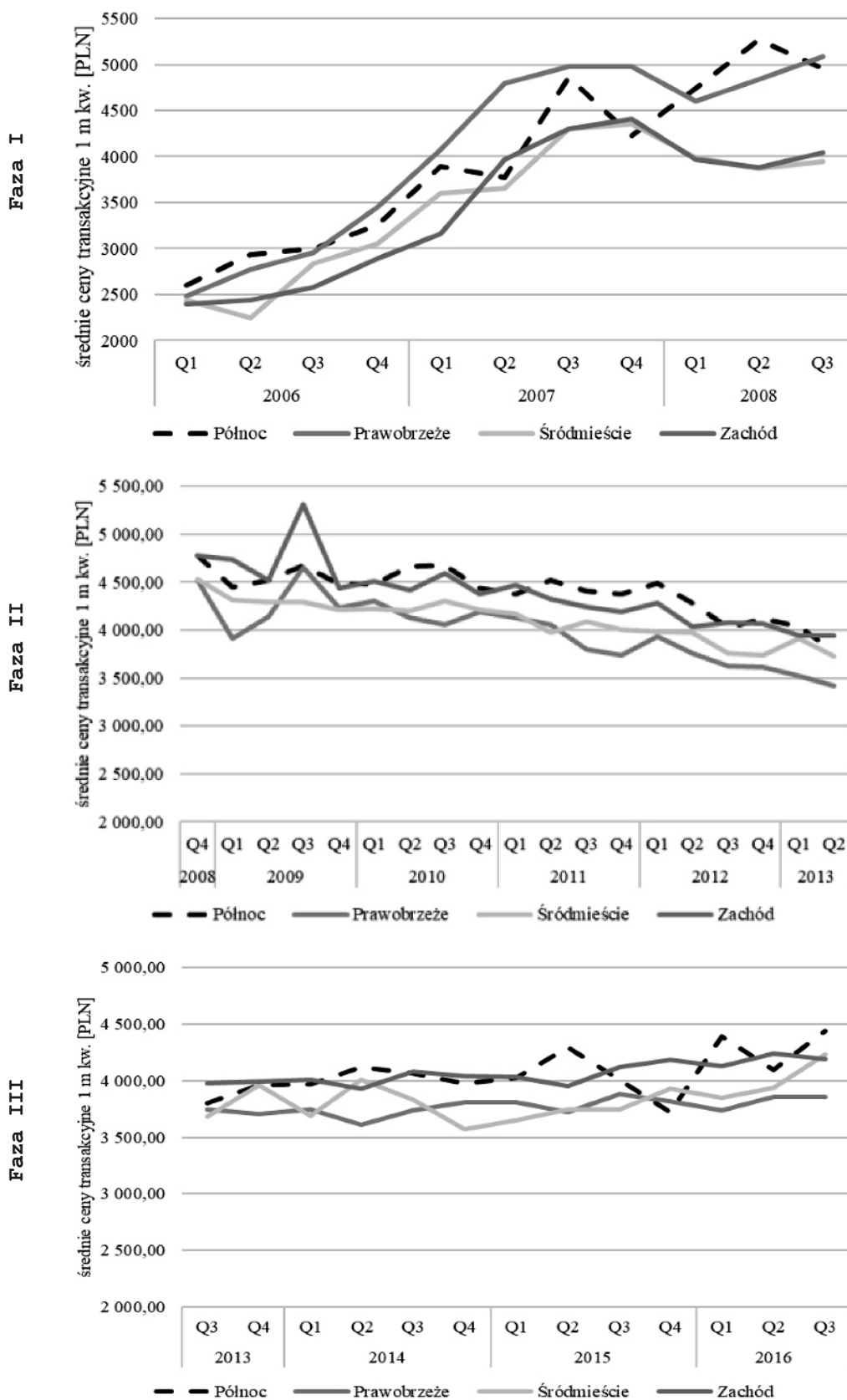
Źródło: opracowanie własne.

Szczecin, rzeka Odra – widok z ulicy Kolumba; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Electron



Wykres 2

Przeciętne jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach Szczecina z uwzględnieniem wyszczególnionych faz rynku



Źródło: opracowanie własne.

3. Badanie zjawiska konwergencji cen lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecinie

3.1. Testowanie α -konwergencji

Dla każdego analizowanego kwartału w poszczególnych fazach określono maksymalne i minimalne wartości logarytmów przeciętnych cen transakcyjnych. Na podstawie tych wartości oszacowano trendy „brzegowe” (3) i (4) służące testowaniu występowania α -konwergencji. Na Wykresie 3 przedstawiono logarytmy cen transakcyjnych w poszczególnych dzielnicach stolicy województwa zachodniopomorskiego oraz trendy „brzegowe”, dla odnotowanych minimalnych i maksymalnych cen w poszczególnych kwartałach.

Wyniki oszacowania parametrów kierunkowych trendów brzegowych przedstawione zostały w Tabeli 1. Oceny parametrów kierunkowych dla wszystkich oszacowanych modeli trendów brzegowych okazały się statystycznie istotne. W celu określenia, tego czy na analizowanych rynkach występuje zjawisko konwergencji należy posłużyć się nierównością (5). Jeżeli parametr kierunkowy trendu górnego jest mniejszy niż trendu dla wartości minimalnych można mówić o występowaniu konwergencji. W żadnej z wyszczególnionych faz rynku nie zaistniała jednak taka sytuacja. Oznacza to, że na rynkach dzielnic Szczecina nie występowała konwergencja. Odnotowano zatem dywergencję. Zjawisko to występowało w każdej z analizowanych faz rynku. Nie miało zatem znaczenia, czy ceny rosną, czy spadają. Różnice między cenami wyższymi a niższymi, w ujęciu absolutnym, pogłębiała się w całym analizowanym okresie.

3.2. Testowanie absolutnej β -konwergencji

O absolutnej β -konwergencji przeciętnych cen transakcyjnych na rynku lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecina będzie można mówić, w sytuacji, gdy ocena parametru β (patrz równanie 1) będzie statystycznie istotna i dodatnia. W przypadku faz wzrostowych oznaczać to będzie sytuację, w której niższym cenom początkowym towarzyszy wyższy przeciętny wzrost cen (γ_{i,t_0,t_0+T}). W przypadku fazy spadkowej konwergencja występować będzie wtedy, gdy

Tabela 1

Wyniki oszacowania parametrów kierunkowych trendów brzegowych w fazach I–III

	Faza I		Faza II		Faza III	
	Trend „górnny”	Trend „dolny”	Trend „górnny”	Trend „dolny”	Trend „górnny”	Trend „dolny”
Ocena parametru ($\hat{\alpha}_i$)	0,073	0,064	-0,010	-0,012	0,0080	0,0036
Błąd szacunku $D(\hat{\alpha}_i)$	0,0098	0,011	0,0017	0,0015	0,0014	0,0013
p-value	0,000037	0,00021	$1,2 \times 10^{-5}$	$7,1 \times 10^{-7}$	0,00018	0,018

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Wyniki oszacowania parametru β równania (1) w fazach I–III

	Faza I	Faza II	Faza III
Ocena parametru ($\hat{\beta}$)	-0,20	-0,032	0,007
Błąd szacunku $D(\hat{\beta})$	0,18	0,056	0,011
p-value	0,39	0,62	0,60

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Odchylenia standardowe logarytmów przeciętnych cen kwartalnych w pierwszych i ostatnich okresach faz I–III

	Faza I	Faza II	Faza III
$\sigma_{\ln Y_0}$	0,03	0,02	0,03
$\sigma_{\ln Y_{0+T}}$	0,11	0,05	0,05

Źródło: opracowanie własne.

wyższym cenom początkowym towarzyszyć będzie silniejszy ich przeciętny spadek cen. W Tabeli 2 przedstawiono wyniki estymacji parametru β w poszczególnych fazach rynku. W fazie pierwszej i drugiej ocena parametru charakteryzowała się znakiem ujemnym, co jest charakterystyczne dla zjawiska dywergencji. Oceny (między innymi z powodu jedynie czterech obserwacji) okazały się jednakże statystycznie nieistotne. Analogiczna sytuacja miała miejsce w przypadku fazy trzeciej. Tu również parametr β był statystycznie nieistotny. Można więc, powiedzieć, że w przypadku cen na lokalnych rynkach nieruchomości w dzielnicach Szczecina nie odnotowano w żadnej z analizowanych faz rynku absolutnej β -konwergencji.

Na Wykresie 4 można dostrzec, że w przypadku faz I i II prawidłowość typowa dla zjawiska konwergencji nie występuje.

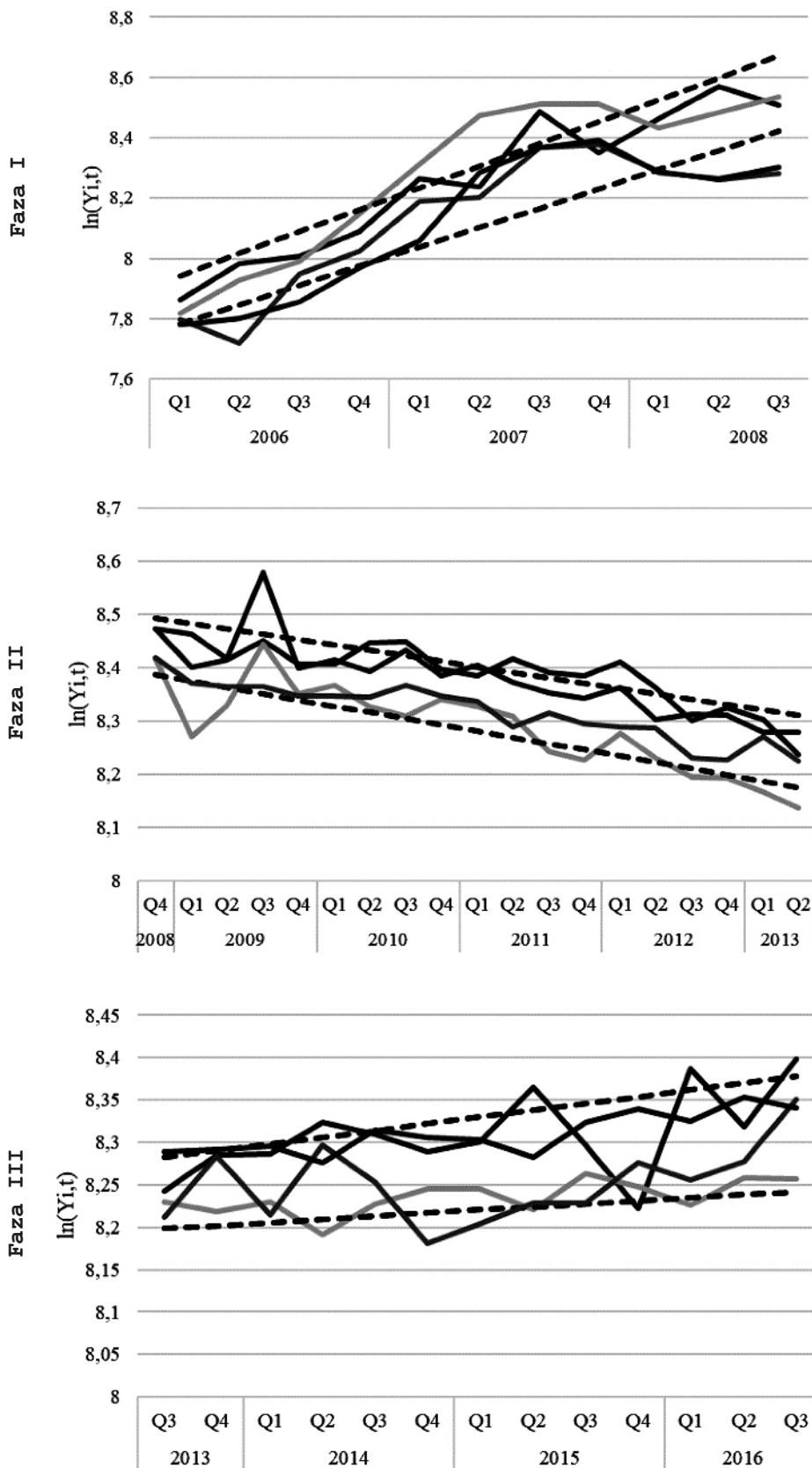
3.3. Testowanie σ -konwergencji

W każdej fazie rynku dla każdego z analizowanych kwartałów wyznaczono odchylenia standardowe logarytmów przeciętnych cen transakcyjnych w poszczególnych dzielnicach. Kształtowanie się tych odchyłeń przedstawiono na Wykresie 5. W każdym przypadku (fazy I–III) można dostrzec wzrostową tendencję dyspersji cen. Formalna ocena występowania konwergencji typu sigma potwierdza wstępną analizę wzrokową opartą o dane przedstawione na Wykresie 5. W żadnej fazie rynku nierówność (2) nie została spełniona. Zróżnicowanie cen w poszczególnych fazach rosło z czasem, co jest ponownie charakterystyczne dla zjawiska przeciwnego konwergencji – dywergencji.

W Tabeli 3 przedstawiono wartości odchyłeń standardowych logarytmów cen dla pierwszego i ostatniego kwartału w wyszczególnionych fazach rynku.

Wykres 3

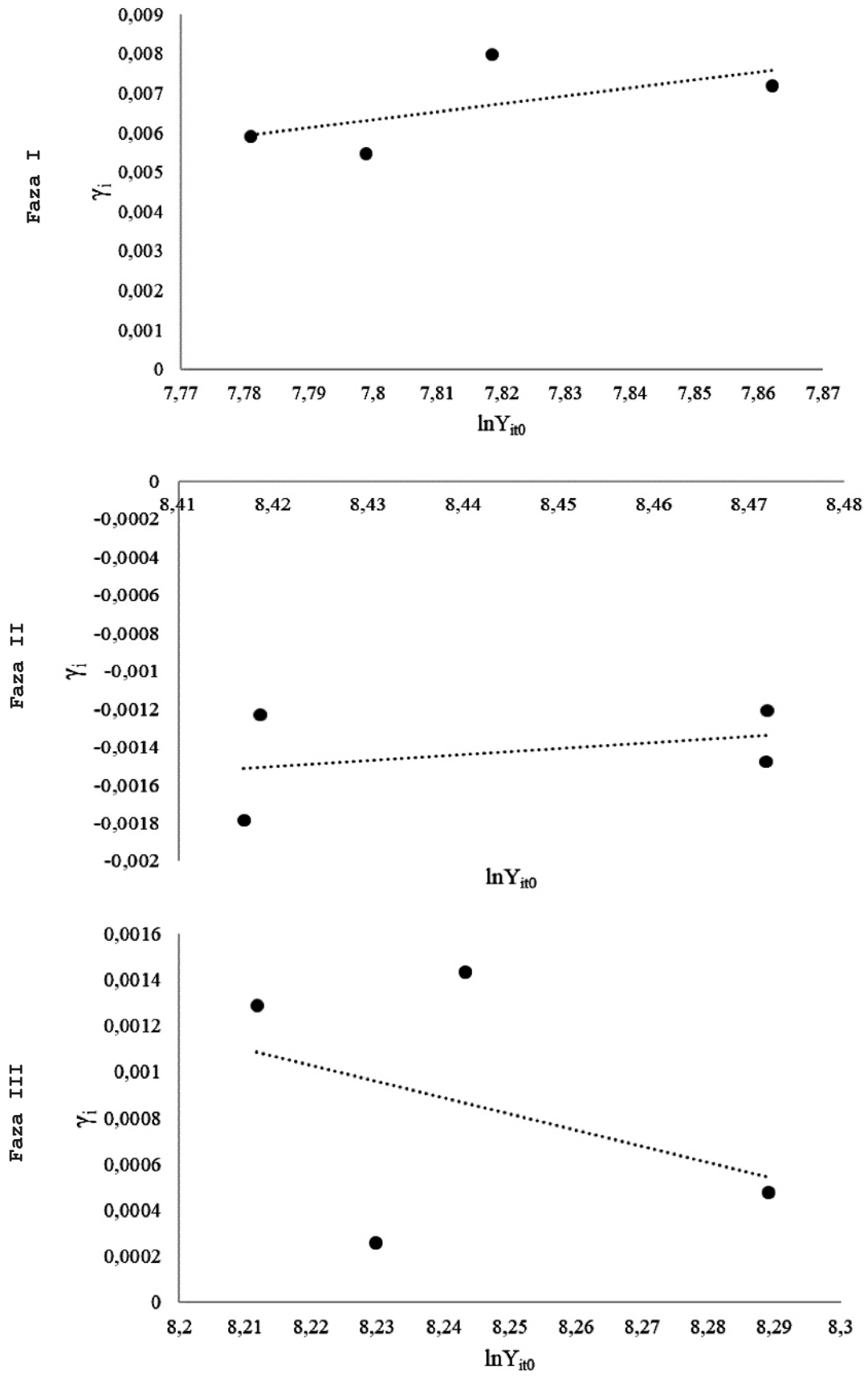
Logarytmy naturalne przeciętnych cen transakcyjnych na rynkach lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecina wraz z trendami brzegowymi w poszczególnych fazach rynku



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 4

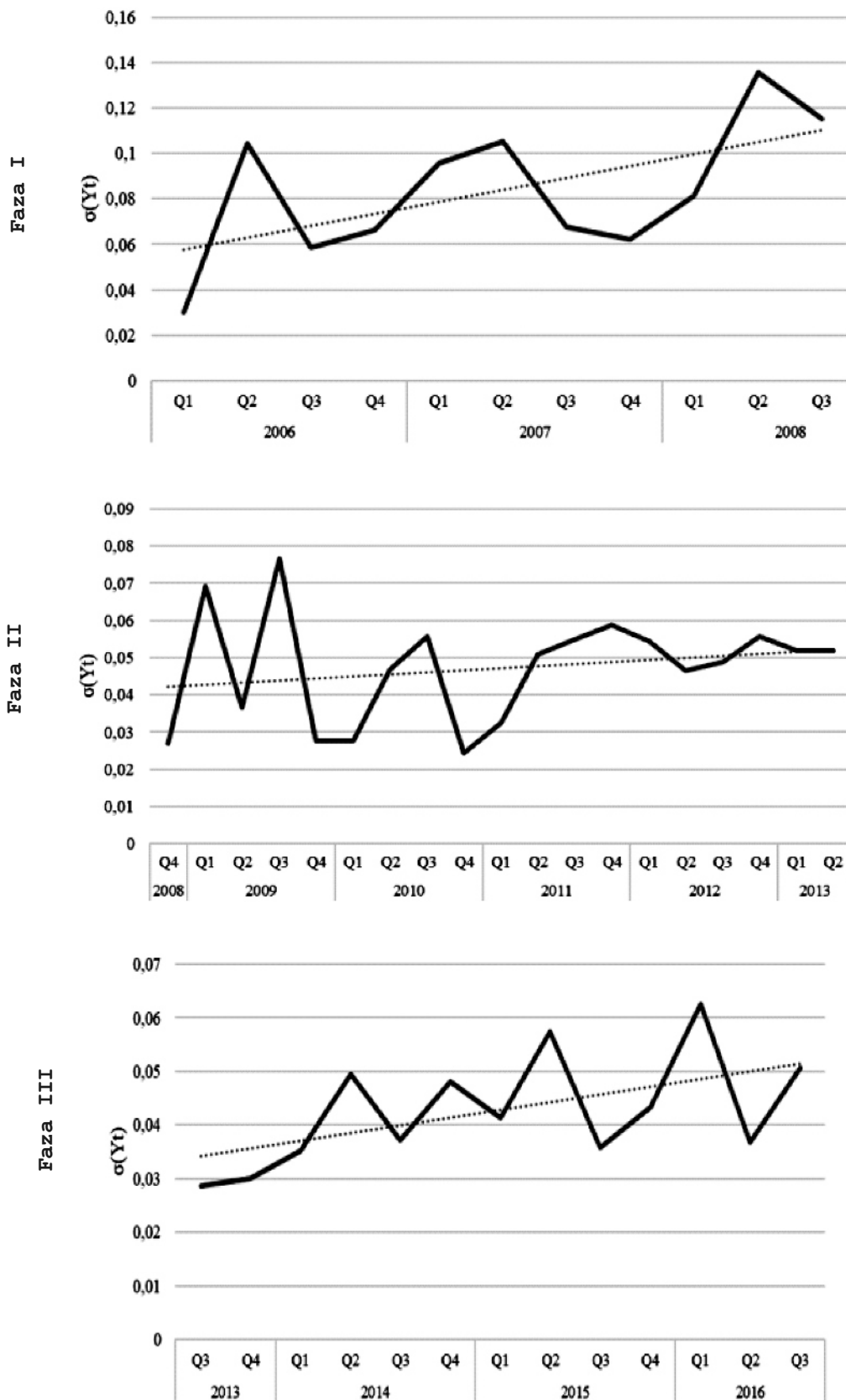
Zależność przeciętnej stopy zmiany cen w faza od 1 do 3 i logarytmu początkowych, dla każdej fazy, cen



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 5

Odchylenia standardowe logarytmów naturalnych przeciętnych cen transakcyjnych na rynkach lokali mieszkalnych w dzielnicach Szczecina w poszczególnych fazach rynku



Źródło: opracowanie własne.

4. Podsumowanie

W artykule wykorzystano w analizie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych narzędzia stosowane głównie w badaniach konwergencji dochodowej krajów i regionów. Zaproponowano zastosowanie pomiaru konwergencji typu α , β , σ w celu ujednoczenia się cen jednostkowych na rynkach lokali mieszkalnych w dzielnicach administracyjnych Szczecina w latach 2006–2016. W badaniu uwzględniono okresy wzrostów i spadku przeciętnych kwartalnych cen transakcyjnych. Przeprowadzono badanie wykazało, że na przestrzeni blisko 11 lat konwergencja cenowa nie występowała. Żadne z wykorzystanych narzędzi nie dało pozytywnego wyniku w kontekście

potwierdzenia istnienia zjawiska konwergencji. Oznacza to, że rynki lokalne stanowiące dzielnice Szczecina nie upodabniały się pod względem poziomu cen transakcyjnych. Nie miało znaczenia, czy rynek znajduje się w fazie wzrostów cen, czy też spadków. W kontekście poszukiwania możliwości uzyskania wyższych zysków ze sprzedaży nieruchomości nabywanych w lokalizacjach o niskich początkowych cenach można powiedzieć, że badanie wykazało, że w ujęciu przeciętnym takie okazje nie występują w analizowanym obszarze. Dane zebrane z blisko jedenastoletniego okresu pokazują, że lokalne rynki nieruchomości polaryzują się. Ceny w ujęciu absolutnym bardziej wzrastały w dzielnicach droższych. Oczywiście jest to spojrzenie całościowe. W przy-

padku pojedynczych nieruchomości może pojawić się szansa na wyższy niż typowy zysk. Poszukiwanie okazji wymagać będzie szczegółowych analiz lokalnych rynków.



Szczecin; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Gnesener1900

Bibliografia

1. Barro R.J., Sala-i-Martin X., 1992, *Convergence*, *Journal of Political Economy*, Vol. 100, No. 2.
2. Batóg J., 2010, *Konwergencja dochodowa w krajach Unii Europejskiej*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
3. Batóg J., Batóg B., 2006a, *Analysis of income convergence in the Baltic Sea region*, w: *Baltic Business Development. Regional Development. SME Management and Entrepreneurship*, red. Batóg J., University of Szczecin, Faculty of Economics and Management, Szczecin.
4. Batóg J., Batóg B., 2006b, *Income convergence in the European countries. Empirical Analysis*, *Folia Oeconomica Stetinensia*, No. 5(13).
5. Dittmann I., 2012, *Lokalne rynki nieruchomości w Polsce – podobieństwo po względem zmian cen transakcyjnych oraz dostępności mieszkań*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Nr 20 (1).
6. Drożdż M., 2008, *Konwergencja mediów – tendencje, modele i konsekwencje*, *Studia Medioznawcze*, Nr 3 (34).
7. Gnat S., 2014, *Konwergencja cenowa na lokalnych rynkach nieruchomości w aglomeracji Szczecińskiej w latach 2008–2013*, *Studia i prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, Nr 36, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
8. Lis Ch., 2008, *Z badań nad poziomem życia w krajach Unii Europejskiej*, *Studia i prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania nr 11*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
9. Lis Ch., 2013, *Wartość dodana brutto i jej znaczenie w procesie akumulacji kapitału w świetle teorii wzrostu i konwergencji*, Wydawnictwo volumina.pl, Szczecin.
10. Misiak T., Tokarski T., Włodarczyk R.W., 2011, *Konwergencja czy dywergencja polskich rynków pracy*, *Gospodarka Narodowa* 7–8 (239–240).
11. Próchniak M., Rapacki R., 2007, *Konwergencja beta i sigma w krajach postsocjalistycznych w latach 1990–2005*, *Bank i Kredyt*, Nr 8–9.

Szczecin, panorama miasta, widok w kierunku północno-zachodnim; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Mateusz War.



PRICE CONVERGENCE OF RESIDENTIAL PROPERTY MARKET IN SZCZECIN IN 2006–2016 IN MARKET PHASES CONTEXT

Summary

Convergence means that analyzed objects tend to concur their levels of studied phenomena to normative value. To evaluate convergence mostly means to determine its pace and type. In this paper it is proposed to utilize β -, σ -, a -convergence models on the property market to determine price convergence. Subject of the analysis were average prices of apartments located in Szczecin districts. Time range of study was 2006–2016. Periods of price growth and decline were taken into consideration. The main goal of the study is to determine whether districts of Szczecin tend to converge in terms of properties' prices during different phases of market development.

Key words

price convergence, real estate market analysis, market prices cycle phases

JEL classification

C38, R30

PRAWO

TEKSTY JEDNOLITE

W ciągu ostatnich miesięcy ogłoszono teksty jednolite m.in. następujących aktów prawnych:

- obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 października 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z dnia 9 listopada 2016r. poz. 1822);
- obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 listopada 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2016r. poz. 2042);
- obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 listopada 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z dnia 16 grudnia 2016r. poz. 2052);
- obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 grudnia 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2016r. poz. 2147).

Opr. *W.G.*

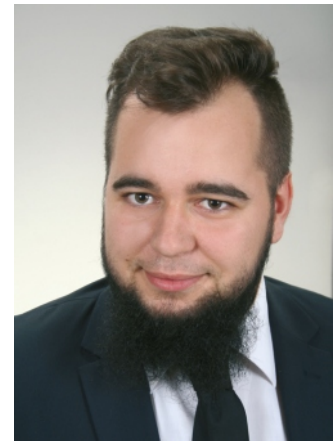
AKTUALNOŚCI



PRZEGLĄD METOD WARTOŚCIOWANIA GRUNTÓW LEŚNYCH BEZ DRZEWOSTANU W UJĘCIU HISTORYCZNYM I WSPÓŁCZESNYM



dr hab. inż. Adam Zydróż
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji



Mateusz Iwiński
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Wydział Inżynierii Środowiska
i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

Streszczenie

Celem artykułu było przedstawienie metod i procedur wyceny nieruchomości leśnych (gruntu leśnego bez drzewostanu) w ujęciu historycznym (dorobek statyków leśnych) oraz rozwiązań stosowanych w innych krajach (Niemcy) na tle rozwiązań obowiązujących w Polsce. Porównano metody i procedury wyceny gruntu leśnego bez drzewostanu oraz przyjęto założenia do zastosowania w warunkach polskich tzw. metody „niemieckiej” oraz metody dochodowej opracowanej przez statyków leśnych.

Słowa kluczowe

grunt leśny, nieruchomości leśna, szacowanie wartości

Wstęp

Lasy w Polsce stanowią ogromny majątek narodowy, zajmują powierzchnię około 9 215 tys. ha (według GUS – stan w dniu 31.12.2015r.) co odpowiada lesistości 29,5%. Większość lasów to lasy publiczne – 80,8% w tym lasy w zarządzie Lasów Państwowych – 77%, lasy parków narodowych – 2%, własność gmin – 0,9%, pozostałe publiczne – 0,9%. Natomiast 18%, obszarów leśnych, stanowi własność osób fizycznych a 1,2% obejmuje kategorię „inne prywatne”.

W Polsce udział lasów własności prywatnej jest zróżnicowany przestrzennie: największy w województwach mazowieckim – 44,9% ogólnej powierzchni lasów województwa tj. 371,2 tys. ha, małopolskim – 43,6% (190 tys. ha) i lubelskim – 40,9% (239,1 tys. ha). Województwami o najniższym udziale lasów prywatnych są: lubuskie – 1,8% (12,5 tys. ha), zachodniopomorskie – 2,5% (20,4 tys. ha) i dolnośląskie – 3,5% (20,5 tys. ha) [Raport: Lasy w Polsce 2016].

Zapotrzebowanie na metody rachunkowe pieniężnej wyceny wartości drzewostanów, gruntów leśnych i innych nieruchomości leśnych pojawiło się w Polsce dopiero w latach 90 po transformacji ustrojowej. W wyniku powstania rynku nieruchomości stanowiących przedmiot wymiany, tj. kupna–sprzedaży, nasila się zapotrzebowanie na opracowania traktujące o zasadach, metodach oraz procedurach wartościowania różnego rodzaju nieruchomości leśnych [Podgórski, Zydróż 2001].

Problem wyceny lasów wynika z ogólnych przesłanek i procesów jakie kształtują się we współczesnej gospodarce. Zmierzają one do stworzenia podstaw oceny zasobów naturalnych w celu poprawy ich stanu, ochrony i racjonalnego wykorzystania [Partyka, Parzuchowska 1993].



Procesy gospodarcze wymuszają określenie wartości wszystkich równocześnie lub poszczególnych elementów środowiska leśnego. Wycena w walorach pieniężnych środowiska leśnego bądź niektórych tylko jego elementów jest konieczna w takich sytuacjach [Gruszczyk, Żywioł 1990]:

- Sporządzanie rachunku szkód leśnych określającego wysokość odszkodowania za powstałe szkody przemysłowe, górnicze lub pożarowe w lasach, które wyrządzane są w formie ciągłej lub jednorazowo;
- Przekazywanie terenów leśnych na cele pozaleśne z prawem pełnego wylesienia lub bez takiego prawa;

- Przeprowadzanie wywłaszczenia (głównie drogą wykupu) lasów różnych własności na cele budowy infrastruktury komunalno-technicznej;
- Aktualizowanie majątku leśnego w celu jego ubezpieczenia;
- Tworzenie spółek leśnych na podstawie wkładów majątkowo-kapitałowych wspólników;
- Przeprowadzanie wymiany gruntów w związku likwidacją szachownicy gruntów rolnych i leśnych oraz optymalizacja granicy rolno-leśnej;
- Określenie cenności ekonomicznej lasu jako ważnego elementu w polityce przestrzennej, głównie zaś racjonalnego kształtowania krajobrazu;
- Dokonywanie optymalnego wyboru decyzji gospodarczych, szczególnie w warunkach ograniczonych możliwości w zakresie dyspozycyjnych środków finansowo-rzeczowych np.: przy ustalaniu priorytetów inwestycyjnych wobec braków w zdolnościach wykonawczych sprzętu ludzi.

Metodyka wyceny nieruchomości leśnych na świecie wykazuje istotne różnicowanie. Odzworowuje ona bowiem skomplikowane tło jej powstania w poszczególnych krajach. Zasadniczym elementem jest kulturowy charakter wyceny. Proces wyceny, oprócz podłoża naukowego, ma również „elementy sztuki”, która nie może być rozumiana bez odniesienia się do jej kulturowego kontekstu. Pomimo zróżnicowania w poszczególnych krajach systemów wyceny dąży się do ujednoczenia wspólnej filozofii wyceny. Przyczynia się do tego międzynarodowy przepływ kapitału – ekspansja działalności przekraczająca granicę krajów wymusza potrzebę spójnych systemów wyceny aktywów [Wycena nieruchomości 2000].

Dlatego warto zaznajomić się z metodami i procedurami szacowania nieruchomości leśnych w wybranych krajach sąsiadujących z Polską jak również z dorobkiem ekonomistów leśnych zajmujących się problematyką szacowania wartości nieruchomości leśnych.

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie rozwiązań wyceny gruntów leśnych opracowanych przez ekonomistów leśnych (statyków leśnych) oraz stosowanych w wybranym kraju europejskim, który funkcjonuje na zasadach wolnorynkowych od kilkudziesięciu lat (Niemcy).

Wycena gruntów leśnych bez drzewostanu w Polsce

Definicja lasu według przepisów prawa

Lasem, w rozumieniu ustawy (Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach tj. Dz.U. z 2011r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.) jest grunt:

1. o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
2. związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Z przedstawionej definicji wynika, że w strukturze użytkowania lasów wyróżnia się m.in. grunty nie zalesione (np. zręby, halizny, płazowiny) – czyli grunt leśny wbrew obiegowej opinii wcale nie musi być pokryty roślinnością leśną (np. drzewami). O tym czy mamy do czynienia z gruntem leśnym czy i innym użytkiem dowiadujemy się z ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości).

Najważniejsze przepisy prawne regulujące zasady wyceny nieruchomości leśnych

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

Art. 134

1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Art. 135

1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.
2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2–4.



Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tj. Dz.U. z 2011r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.)

Art. 38

1. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych z zastrzeżeniem art. 40a, może następować w przypadkach:
 - 1) Zbywania udziałów lasów stanowiących własność Skarbu Państwa we współwłasnościach,
 - 2) Regulacji granicy rolno–leśnej,
 - 3) Stwierdzenia przez nadleśniczego nieprzydatności gruntów, budynków i budowli na potrzeby gospodarki leśnej,
 - 4) Zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,
 - 5) Podyktowanych ważnymi względami gospodarczymi lub społecznymi, o ile nie narusza to interesu Skarbu Państwa.
2. Sprzedaż, o której mowa w ust.1 pkt 1–4 wymaga zgody Dyrektora Generalnego, z zastrzeżeniem ust. 3, a sprzedaż o której mowa w ust. 1 pkt 5, może nastąpić na wniosek Dyrektora Generalnego za zgodą ministra właściwego do spraw środowiska.
3. Nadleśniczy może samodzielnie sprzedać grunty leśne i nieleśne o powierzchni do 1 ha, jeśli stanowią enklawę wśród gruntów innej własności,
4. Sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4a. W razie sprzedaży położonych w granicach administracyjnych miasta lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych – gminie służy prawo pierwokupu.
5. Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, zasady i tryb przeprowadzania przetargu na sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych.



Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011r. nr 165, poz. 985 z późn. zm.)

§18

1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.
2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1m³ drewna,
3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.
4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.
5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

§19

- Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy: (...)
- 2) W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

W skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach praw), wchodzi m.in. Standard V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych.

Wartość gruntów leśnych bez drzewostanu może być określona w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami, o ile możliwe jest zbudowanie bazy obiektów podobnych) bądź w podejściu mieszanym z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntów. Ze względu na małą ilość transakcji gruntami leśnymi bez drzewostanu i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego opracowano metodę wskaźników szacunkowych w ramach podejścia mieszanego. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu można stosować przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywane na cele rolne lub leśne wg zapisów w ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości).

$$W_G = \sum_{i=1}^n N_i \times P_i \times c \times (1 + v_1 + v_2 + v_3 + \dots)$$

gdzie:

- W_G – wartość gruntu leśnego;
- N_i – wskaźnik szacunkowy 1 ha gruntu uzależniony od okręgu podatkowego i grupy typów siedliskowych lasu;
- P_i – powierzchnia – tego konturu wyrażona w ha wg danych opisu taksacyjnego lub wg pomiarów terenowych;
- c – cena drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna), skorygowana o koszty jego pozyskania i przemieszczenie do miejsca odbioru transportem mechanicznym z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich;
- v_1, v_2, v_3 – współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe.

W praktyce bardzo rzadko występują transakcje kupna–sprzedaży gruntami leśnymi bez drzewostanu dlatego według Nowaka [2005] można dla siedlisk mniej żyznych (bory i bory mieszane) wartość gruntu leśnego porównywać do gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej przeznaczonych do zalesienia. Natomiast wyceniając grunt leśny bez drzewostanu w strefie zainwestowania miejskiego Nowak [2005] zaleca stosować niższe zasady:

- Metody wskaźników szacunkowych gruntów leśnych nie stosować do wyceny nieruchomości leśnych położonych w granicach administracyjnych miast lub nieruchomości leśnych zabudowanych;
- Grunt bez drzewostanu można oszacować stosując podejście porównawcze z uwzględnieniem poziomu cen sprzedanych nieruchomości rolnych słabych klas jakości przeznaczonych do zalesienia a zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast;
- Jeżeli grunt leśny sąsiaduje z terenami już zainwestowanymi, to wartość gruntu może być określona jako 50% wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

Wycena nieruchomości leśnych w Niemczech

W Republice Federalnej Niemiec rynek nieruchomości zaczął funkcjonować na przełomie lat 50 i 60 ubiegłego stulecia. W tym też czasie wprowadzono pierwsze unormowania prawne z tego zakresu. System wyceny jest uregulowany przepisami szczebla federalnego, krajowego i lokalnego. Podstawowym dokumentem z zakresu wyceny jest wprowadzona w 1960r., federalna Ustawa – Kodeks Budowlany, której przepisy dotyczą takich kwestii, jak m.in. ustanowienie komisji rzeczoznawców, wprowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości, zdefiniowanie pojęcia wartości rynkowej gruntów oraz przekazanie dyspozycji rządowi federalnemu do wydawania przepisów wykonawczych, formułujących jednolite zasady i metody prowadzonych wycen [Muczyński 1999].

Zasadnicze miejsce wśród uregulowań zajmuje rozporządzenie federalne w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości (Wert V),

wprowadzając standardy postępowania na terenie całej Republiki. Normy określone powyższym rozporządzeniem umożliwiły federalnym ministerstwom wydanie pakietów wytycznych technicznych. Do nich należy zaliczyć również, wydane w 1991r. „Wytyczne w sprawie określania wartości rynkowej lasów oraz zasad szacowania odszkodowań na powierzchniach leśnych – WaldR 91”. W teorii i praktyce wyceny podstawowym rodzajem wartości nieruchomości jest wartość rynkowa, następnie wyróżnia się wartość bankowo–hipoteczną, wartość taksacyjną, ubezpieczeniową oraz wartość inwestycyjną.

Ustalenie wartości rynkowej gruntu leśnego

Wartość gruntu leśnego określa się w zasadzie w podejściu porównawczym, które polega na ustaleniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie cen obiektów podobnych. Wartość rynkowa gruntu leśnego jest ustalona przez cenę, która zostałaby uzyskana na dzień ostatecznego ustalenia wartości przy zwyczajnych warunkach obrotów nieruchomościami gruntowymi bez uwzględnienia nietypowych i osobistych stosunków do gruntów leśnych, które zostały osiągnięte przy sprzedaży podobnych obiektów.

Zwraca się dużą uwagę na cechy podobieństwa powierzchni porównywalnych. Cechy powyższe dotyczą: położenia, funkcji, wielkości, kształtu powierzchni, uzbrojenia terenu, dostępności, dochodowości i dozwolonego sposobu użytkowania. Zastosowanie cen transakcyjnych do wyceny gruntu leśnego jest często utrudnione, ponieważ w danej okolicy brak jest transakcji sprzedaży porównywalnych obiektów leśnych.

O ile podejście porównawcze w praktyce wyceny gruntu leśnego jest trudne do zastosowania ze względu na brak danych ze sprzedaży (ograniczony rynek obrotu tego typu nieruchomościami), można wówczas wartość gruntu leśnego obliczyć pomocniczo na podstawie cen gruntów rolnych. W takim przypadku dla porównywalnych warunków środowiskowych, ustala się na podstawie zestawienia cen transakcji kupna gruntu rolnego i leśnego, stosunek średniej ceny gruntu leśnego do średniej ceny gruntu rolnego i przedstawia go w formie stopy

procentowej. Tak ustaloną stopę procentową mnoży się przez wartość rynkową gruntów rolnych w okolicy wycenianego obiektu i otrzymuje się wartość rynkową gruntu leśnego. Do celów porównawczych zaleca się uwzględniać wielkość gmin (klas wielkości) gęstość zaludnienia, wielkość powierzchni użytkowanej rolniczo przypadającą na 1 mieszkańca oraz dochodowość gruntów użytkowanych rolniczo (tabelaryczne wskaźniki dochodowości).

Ilustracją powyższego postępowania może być następujący przykład obliczenia wartości gruntu leśnego dla przykładowych danych:

- wartość miejscowa gruntu rolnego wynosi 18 000 Eur/ha;
- stosunek ceny gruntu leśnego do ceny gruntu rolnego w warunkach porównywalnych wynosi 45:100.

Wyliczony iloczyn wartości gruntu rolnego i ustalonej stopy procentowej wynosi w tym przypadku: 18 000 Eur/ha \times 45/100 = 8 100 Eur/ha.

W Niemczech w strukturze własnościowej lasów przeważa własność prywatna stąd na rynku nieruchomości leśnych występuje więcej transakcji kupna–sprzedaży niż w Polsce.

W celu zastosowania powyższej metody w warunkach polskich można przyjąć założenie porównania gruntów leśnych z rolnymi według poniższego założenia (propozycja autorów artykułu):

- Siedliska bardzo dobre (lasowe) i dobre (lasy mieszane) – odpowiednik gruntów rolnych dobrych (klasy bonitacyjne III i lepsze);
- Siedliska średnie (bory mieszane) – odpowiednik gruntów rolnych średnich klas (klasa bonitacyjna IV);
- Siedliska słabe (bory) – odpowiednik gruntów rolnych słabych (klasy bonitacyjne V i VI).



Wycena gruntu leśnego w ujęciu statyków leśnych

Statyka leśna – okres w rozwoju ekonomiki gospodarstwa leśnego, mający swój początek w pierwszej połowie XIX wieku. Dała teoretyczne podstawy wyceny wartości lasu i rentowności gospodarstwa leśnego. Od tego czasu wykształcały się liczne metody wyceny wartości lasu, opierające się na metodach procentowych i rentowych. Podstawą opracowania tych metod była koncepcja (teoria) lasu normalnego.

Las normalny – gospodarstwo leśne składające się z jednogatunkowych obrębów leśnych charakteryzujących się: znormalizowanym powierzchniowym rozmieszczeniem drzewostanów wszystkich klas wieku, znormalizowaną strukturą wiekową drzewostanów oraz znormalizowanym zapasem masy drzewnej „na pniu”, przyrostem i etatem użytkowania lasu. Gospodarstwo leśne, charakteryzujące się wymienionymi cechami miało gwarantować trwałość, ciągłość i równomierność użytkowania lasu, a tym samym trwałość i równomierność dochodu z gospodarstwa leśnego.

Statycy leśni opracowali wzór na dochodową wartość gruntu leśnego (wzór Faustmanna).

Wzór matematyczny na dochodową wartość gruntu leśnego opiera się na statycznym założeniu, że u podstaw gospodarki leśnej stoi nie gotowy, dany przez naturę drzewostan, lecz ziemia niezalesiona, podobna do zrębu czystego, który przeznaczona się do zalesienia i że gospodarka leśna przedstawia się na wzór odosobnionej parceli leśnej. Stąd dalsze założenie, że odsetki od kapitału gruntu oraz odsetki od kapitału administracyjnego mają być traktowane jako koszty wytwórcze, które powinny być pokryte przez dochód czysty, obliczony jako różnica dochodów i wydatków sprolongowanych na koniec kolei rębności [Landenberger 1930].

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0 p^{u-a} + \dots - c \times 1,0 p^u}{1,0 p^u - 1} - \frac{v}{0,0 p}$$

gdzie:

- B_u – wartość gruntu leśnego;
- A_u – dochód czysty z użytku głównego w chwili wyrębu faktycznego;
- D_n – dochód czysty z użytków międzyrębnych (czyszczenia, trzebieże) wpływający w roku n -tym;
- c – koszty zalesień;
- v – koszty administracyjne;
- u – długość kolei rębu;
- p – stopa procentowa.

Problemem w zastosowaniu metody dochodowej do określenia wartości gruntu leśnego było przyjęcie odpowiedniej wysokości leśnej stopy procentowej odnoszącej się do gospodarstwa leśnego.



Określenie wysokości leśnej stopy procentowej

Stopa procentowa była już od początku nauki oceniania wartości lasu największą bolączką statyków leśnych. Podejście dochodowe jest stosowane przy wycenie gruntu leśnego, jeżeli znany jest dochód lub istnieje możliwość uzyskania niezbędnych danych pozwalających na określenie jego wielkości. Wycena wartości nieruchomości leśnej na podstawie kategorii dochodu wymaga zastosowania stopy kapitalizacji, znanej w ekonomice leśnictwa pod nazwą leśnej stopy procentowej.

Rachunek leśnej stopy procentowej wyraża równanie:

$$\frac{r}{K_o} = \frac{p}{100} = 0,0 p$$

gdzie:

- r – roczny dochód netto (renta) z gospodarstwa leśnego;
- K_o – wartość dochodowa lasu;
- p – leśna stopa procentowa.

Tak więc stosunek rocznego dochodu netto r do wartości dochodowej lasu K_o określa przede wszystkim wielkość leśnej stopy procentowej p . Natomiast znajomość wielkości rocznego dochodu netto oraz wielkości leśnej stopy procentowej umożliwia obliczanie wartości dochodowej lasu lub jego podstawowych składników, tj. wartości drzewostanów bądź wartości gruntu leśnego.

Pomimo, że w praktyce gospodarczo-leśnej model lasu normalnego (w ścisłym tego słowa znaczeniu) praktycznie jest nieosiągalny, to nadal – jak o tym wyżej wspomniano – stanowi on ważną skalę odniesienia, zwłaszcza w zakresie produkcji i reprodukcji lasu. Ogólnie można stwierdzić, że im struktura gospodarstwa leśnego bliższa jest strukturze lasu normalnego, tym rachunek dochodowej wartości lasu obliczanej za pomocą kapitalizacji rocznego dochodu netto bliższy jest rzeczywistej wielkości. I odwrotnie wraz ze wzrostem odchylenia struktur gospodarstwa leśnego od modelu lasu normalnego maleje wiarygodność rachunku dochodowej wartości lasu ustalonej za pomocą kapitalizacji rocznego dochodu netto [Podgórski, Zydróż 2001].

W związku z powyższymi stwierdzeniami nasuwa się pytanie: czy w aktualnych realiach środkowoeuropejskiego gospodarstwa leśnego, a ściślej – struktur zasobów drzewnych na pniu, którym najwyraźniej brak podstawowych cech „normalności” w ujęciu statyki leśnej), zapewniających znormalizowany roczny dochód finansowy uzasadnione jest wykorzystanie klasycznej kategorii leśnej stopy procentowej do wyceny wartości zasobów drzewnych na pniu oraz wartości gruntu leśnego?. Odpowiedź nie jest prosta. Współczesna ekonomia gospodarstwa leśnego dość często sięga do statycznego równania kapitalizacji, a tym samym do kategorii leśnej stopy procentowej m.in. do wyceny gospodarczej wartości lasu czy do oceny potencjału produkcyjnego lasów [Podgórski 1986, 1991].

Na przełomie lat 80, 90 minionego stulecia w poznańskiej Katedrze Ekonomiki Leśnictwa podjęto wstępne badania nad możliwością modyfikacji rachunku leśnej stopy procentowej, dostosowanej do realiów i potrzeb współczesnego gospodarstwa leśnego. W wyniku badań analitycznych obejmujących kilkadziesiąt nadleśnictw północno-zachodniej Polski stwierdzono [Podgórski 1996]:

1. W warunkach zmieniających się relacji między wartością przychodów z gospodarstwa leśnego a kosztami działalności gospodarczo-leśnej roczny dochód netto traci swoją wiarygodność jako kategoria rachunku leśnej stopy procentowej;
2. Bardziej wiarygodną kategorią do ustalania leśnej stopy procentowej oraz bardziej przystającą do realiów współczesnego gospodarstwa leśnego wydaje się roczny etat użytkowania lasu, którego wielkość jest adekwatna do wielkości i struktury zasobów drzewnych na pniu;



3. W ujęciu algebraicznym zmodyfikowaną leśną stopę procentową obliczyć można według wzorów:

$$a) \frac{Eu}{Znp} = 0,0p \qquad b) \frac{WEu}{WZnp} = 0,0p$$

gdzie:

- Eu – wielkość rocznego etatu użytkowania lasu (m³);
- Znp – wielkość zasobów drzewnych na pniu (m³);
- WEu – wartość rocznego etatu użytkowania lasu (zł);
- WZnp – wartość zasobów drzewnych na pniu (zł).

Zastąpienie kategorii dochodu netto z gospodarstwa leśnego kategorią wielkości lub wartości rocznego etatu użytkowania lasu z całą pewnością bardziej przystają do realiów współczesnego gospodarstwa leśnego, a zmodyfikowane leśne stopy procentowe mogą być wykorzystywane do piętnej wyceny zarówno gruntów leśnych jak i zasobów drzewnych na pniu. Przedstawiony rachunek „etatowej” leśnej stopy procentowej mógłby być wykorzystywany do wyceny wartości lasu oraz jego podstawowych składników [Podgórski, Zydrón 2001]. Obliczona na tej podstawie wysokość leśnej stopy procentowej kształtowała się na poziomie 2%.

Na podstawie przeprowadzonych badań nad ustaleniem wysokości leśnej stopy procentowej z wykorzystaniem rocznego etatu użytkowania lasu i zasobności drzewostanu stwierdzono, że wynosiła średnio: regionalna dyrekcja Lasów Państwowych (rdLP) Poznań 1,8% (Tabela 1); rdLP Katowice 1,6%; rdLP Białystok 1,7%; rdLP Warszawa 1,5%; rdLP Gdańsk 1,5%.

Sprawą dyskusyjną jest możliwość zastosowania w dzisiejszych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych rozwiązań wyceny gruntów leśnych opracowanych przez statyków leśnych (metoda dochodowa Faustmanna wyceny gruntu leśnego).

Według Nowaka [2005] podejście dochodowe w praktyce nie jest stosowane do łącznej wyceny gruntu z drzewostanem. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele leśne nie są bowiem przedmiotem dzierżawy (ogranicza to stosowanie metody inwestycyjnej), natomiast w metodzie zysków dochód właściciela gruntu leśnego trudno oddzielić od dochodu z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na gruncie.

Metoda dochodowa obliczania wartości gruntu leśnego według statyków leśnych. Wzór Faustmanna [Landenberger 1930]

Wzór matematyczny na dochodową wartość gruntu leśnego opiera się na statycznym założeniu, że u podstaw gospodarki leśnej stoi nie gotowy, dany przez naturę drzewostan, lecz ziemia niezalesiona, podobna do zrębu czystego, który przeznaczona jest do zalesienia i że gospodarka leśna przedstawia się na wzór odosobnionej parceli leśnej. Stąd dalsze założenie, że odsetki od kapitału gruntu oraz odsetki od kapitału administracyjnego mają być traktowane jako koszty wytwórcze, które powinny być pokryte przez dochód czysty, obliczona jako różnica dochodów i wydatków sprolongowanych na koniec kolei rębności.

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0 p^{u-a} + \dots - c \times 1,0 p^u}{1,0 p^u - 1} - \frac{v}{0,0p}$$

gdzie:

- B_u – wartość gruntu leśnego;
- A_u – dochód czysty z użytku głównego w chwili wyrębu faktycznego;
- D_n – dochód czysty z użytków międzyrębnych (czyszczenia, trzebieże) wpływający w roku n -tym;
- c – koszty zalesień;
- v – koszty administracyjne;
- u – długość kolei rębności;
- p – stopa procentowa.

Przykładowe wartości wyceny 1 ha gruntów leśnych i rolnych na siedliskach słabych uzyskane różnymi metodami przedstawiono w Tabeli 2.

Podsumowanie

W Polsce wycena gruntu leśnego bez drzewostanu może odbywać się w podejściu porównawczym (rzadko stosowane ze względu na małą ilość transakcji nieruchomościami leśnymi lub częściej, podejściem mieszanym – metodą stawek szacunkowych gruntów).

Stosowane metody wyceny gruntu leśnego wymagają uaktualnienia do realiów społeczno-ekonomicznych Polski (wskaźniki szacunkowe gruntu zaniżają wartość gruntów leśnych, natomiast podejście porównawcze nie jest stosowane w praktyce szacowania ze względu na niemożliwość zbudowania bazy danych o transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości leśnych).

Powinno się prowadzić prace nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów oraz zastanowić się nad praktycznym zastosowaniem metod dochodowych do wyceny gruntu leśnego opracowanych przez statyków leśnych (ekonomistów leśnych).



Tabela 1

Określenie wysokości leśnej stopy procentowej na podstawie zasobności i etatów użytkowania drzewostanów w nadleśnictwach rdLP Poznań wg stanu na 2003r.

Lp.	Nadleśnictwo	Etat roczny użytkowania lasu (m ³)	Wielkość zasobów drzewnych na pniu (m ³)	Leśna stopa procentowa (%)
1.	Antonin	63 552	3 102 500	2,0
2.	Babki	36 656	1 862 100	2,0
3.	Gniezno	60 678	3 699 600	1,6
4.	Góra Śląska	57 678	3 480 432	1,7
5.	Grodzisk	60 834	3 356 400	1,8
6.	Grodziec	78 893	3 356 400	2,3
7.	Jarocin	79 947	4 538 000	1,8
8.	Karczma Borowa	35 911	2 235 800	1,6
9.	Konin	31 307	2 311 500	1,3
10.	Koło	35 479	1 784 880	2,0
11.	Konstantynowo	42 406	2 423 100	1,7
12.	Kościąn	56 167	2 703 900	2,1
13.	Krotoszyn	70 945	4 767 800	1,5
14.	Łopuchówko	52 432	2 877 900	1,8
15.	Oborniki	68 747	3 308 900	2,1
16.	Piaski	67 013	3 834 400	1,7
17.	Pniewy	43 567	2 927 600	1,5
18.	Przedborów	87 005	4 112 300	2,1
19.	Syców	86 064	4 121 800	2,1
20.	Taczanów	52 267	2 965 300	1,8
21.	Turek	39 135	2 086 350	1,9
22.	Czarniejewo	44 277	2 774 300	1,6
23.	Kalisz	30 768	1 631 508	1,9
24.	Sieraków	47 536	2 909 000	1,6
25.	Czerwonak	33 762	1 946 800	1,7
Średnia				1,8

Tabela 2

Wartości średnie wyceny 1 ha gruntów leśnych i rolnych na siedliskach słabych uzyskane różnymi metodami (zł) w 2003r.

Lp.	Nadleśnictwo	Typ siedliskowy	Grunty leśne		Średnie ceny gruntów rolnych przylegających do leśnych
			Wartość gruntów według metody		
			stawek szacunkowych gruntu	dochodowej „Faustmanna”	
1.	Babki	Bór świeży	1502	5121	4311
2.	Garwolin	Bór świeży	1365	3056	3763
3.	Radymno	Bór świeży	1308	1903	2577
4.	Sokołów	Bór świeży	1544	6076	3763
5.	Wejherowo	Bór świeży	1643	1077	3828
6.	Włocławek	Bór świeży	1333	6591	3760
7.	Oborniki	Bór wilgotny	1467	4312	4311
8.	Piaski	Bór wilgotny	1502	3661	4311
9.	Pniewy	Bór wilgotny	1502	5824	4311
10.	Solec Kujawski	Bór wilgotny	1379	4804	3760

Źródło: opracowanie własne.

Praca finansowana ze środków na naukę
w latach 2012–2015 jako projekt badawczy
nr UMO-2011/03/B/HS4/06031.

Bibliografia

1. Gruszczyk A., Żywioł M., *Jak wyceniać grunty leśne? Las Polski*, 17: 4–6, 1990.
2. *Główny Urząd Statystyczny 2015, Leśnictwo, Warszawa, 2015.*
3. Muczyński A., *Wycena nieruchomości w Niemczech*, (w) *Zasady wyceny nieruchomości w świecie*. Red. A. Hopfer. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra, 1999.
4. Nowak A., *Wycena nieruchomości leśnych*. Wydawca Educaterra sp. z o.o., Olsztyn, 2005.
5. Landenberger, 1930, Lwów. *Ocenienie lasu i statyka leśna – rękopis.*
6. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).*
7. *Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (tj. Dz.U. z 2011r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.).*
8. Partyka T., Parzuchowska J., *Metodyka wartościowania lasu oraz poszczególnych jego składników*, *Sylwan*, 1993, 8: 29–40.
9. Podgórski M., Zydroń A., *Możliwości wykorzystania zmodyfikowanego rachunku leśnej stopy procentowej do wartościowania lasu i jego składników*, *PTPN t. 90, Poznań, 2001.*
10. *Raport: Lasy w Polsce 2016*, wydawca Centrum Informacyjne Lasów Państwowych.
11. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011r. nr 165, poz. 985 z późn. zm.).*
12. *Standard V6.: Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych*, *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa, 2004.*
13. *Wycena nieruchomości (tzw. czerwona księga wyceny)*, wyd. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa, 2000.*
14. *Wald R., Richtlinien für die Ermittlung Und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen Und für Nebenentschädigungen i.d.F. vom 12.7.2000 des Bundesministeriums der Finanzen (Banz Nr. 168 vom 6.9.2000).*

REVIEW OF METHODS OF VALUATION OF FOREST LAND WITHOUT STAND IN HISTORICAL AND CONTEMPORARY TERMS

Summary

The aim of the article was to present methods and procedures for the valuation of forest real estate (forest land without stands) in historical perspective (achievements of forest statics) and solutions applied in other countries (Germany) against the background of solutions in force in Poland. Comparison of methods and procedures for valuation of forest land without stand and assumptions to apply in Polish conditions. The "German" method and income method developed by forest statics.

Key words

forest land, forest property, valuation

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



dr Izabela Račka

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 pełne 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. Załączna 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 wyłączenie zakres, w jakim mieści się cena. Na poziomie 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 mieszkańcami (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 płomb) 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 nieruchomościami 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.

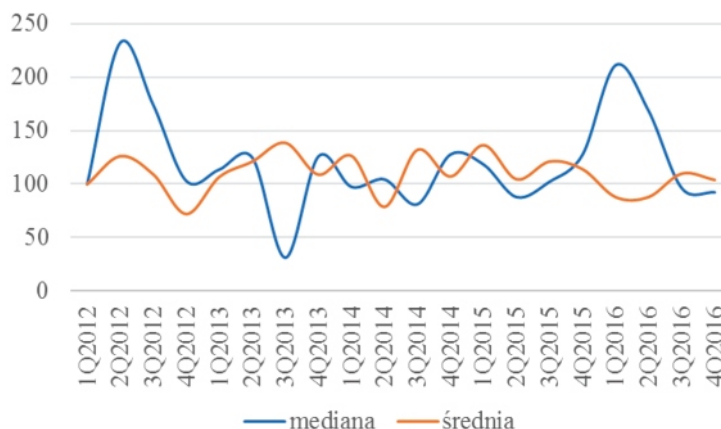
Ceny jednostkowe [zł/m²] na rynku wtórnym oscylowały w analizowanym okresie wokół 2 300 zł/m². Nie odnotowano gwałtownych zmian cen w poszczególnych podokresach. Podobnie ceny całkowite [zł] nie wykazywały większych zmian, oscylowały one wokół 120 000 zł. Różnice cen wynikały przede wszystkim ze zmiany 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*. Wylimitowano 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 cena 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 Zdrówicki

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., Skotareczak 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 właściwemu 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 odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Zgodnie z przyjętymi zmianami, nie jest istotnym odstępianiem od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępianie nie przekracza 2% wymiarów określonych w projekcie budowlanym.

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

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI ZURBANIZOWANYCH W POWIECIE OBORNICKIM W KONTEKŚCIE PRZEMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH



dr Barbara Hermann
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
dr Barbara Hermann



Barbara Świdurska
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
dr Barbara Hermann

Streszczenie

Celem artykułu jest charakterystyka przestrzennego zróżnicowania cen nieruchomości zurbanizowanych w powiecie obornickim. W ten sposób podjęto próbę identyfikacji obszarów, w których zachodzą dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości. Wzrost liczby transakcji i poziomu cen na rynku nieruchomości wskazują na rosnącą atrakcyjność terenów podmiejskich, a procesy zachodzące na rynku nieruchomości stają się odzwierciedleniem przekształceń funkcjonalno-przestrzennych strefy podmiejskiej. Badanie przeprowadzono w oparciu o analizę rozkładu przestrzennego cen: nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności. Pozwoliły one na przedstawienie zróżnicowanego stopnia rozwoju rynku nieruchomości w poszczególnych gminach powiatu obornickiego.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, ceny nieruchomości, przemiany funkcjonalno-przestrzenne, suburbanizacja

1. Wstęp

W ostatnich kilku latach w powiecie obornickim obserwowano dynamiczne zmiany w zakresie przemian funkcjonalnych i przestrzennych terenów podmiejskich. W skali powiatu na szczególną uwagę zasługuje analiza relacji zachodzących pomiędzy Obornikami a obszarem wiejskim otaczającym miasto. Pod wpływem procesów demograficznych, gospodarczych, społecznych i kulturowych zmieniają się relacje zachodzące pomiędzy miastem i jego otoczeniem. Tereny podmiejskie zyskują na atrakcyjności głównie jako nowe obszary o funkcji mieszkaniowej.

W artykule skoncentrowano uwagę na rozwoju rynku nieruchomości w kontekście zachodzących przemian. Współoddziaływanie rynku nieruchomości oraz przemian zachodzących w przestrzeni jest szczególnie widoczne w poziomie cen nieruchomości. W pierwszej kolejności przekształceniom podlegają tereny o największej atrakcyjności inwestycyjnej. Celem artykułu jest analiza przestrzennego zróżnicowania cen nieruchomości zurbanizowanych w kontekście przemian funkcjonalno-przestrzennych zachodzących w obszarach podmiejskich w powiecie obornickim w latach 2014–2016, ze szczególnym uwzględnieniem tempa i kierunku tych przemian. Badanie przeprowadzono w oparciu o analizę rozkładu przestrzennego cen: nieruchomości grun-

towych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności. Analizę przeprowadzono w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Obornikach.



Herb powiatu obornickiego
Źródło: <http://pl.wikipedia.org/>;
Autor: Bastianow

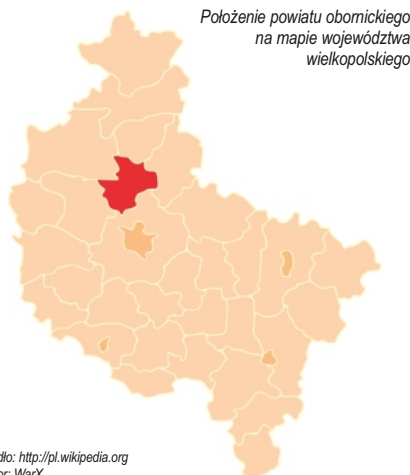
2. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne strefy podmiejskiej i ich wpływ na rozwój lokalnego rynku nieruchomości

Rozwój stref podmiejskich stanowi zagadnienie badawcze dotyczące niedoskonałości podziału jednostek osadniczych na miejskie i wiejskie. Wraz z rozwojem procesów urbanizacji odchodzi się od tego dychotomicznego podziału na rzecz koncepcji kontinuum miejsko-wiejskiego [Chojnicki, Czyż 1989; Jałowiecki 1987; Maik 1992; Sokołowski 1999]. Termin „kontinuum” używany jest w odniesieniu do pośrednich form osadniczych występujących pomiędzy tradycyjnie ujmowanymi obszarami miejskimi i wiejskimi. Koncepcja ta pozwala na uchwycenie i analizę różnic w zagospodarowaniu przestrzennym, aktywności ekonomicznej, warunkach życia i strukturze funkcjonalnej obszarów podmiejskich [Bernaciak 2015]. Miasto i jego strefę podmiejską należy traktować jako jeden organizm, wykluczając istnienie granic między nimi [Bański 2008]. Co prawda kontinuum miejsko-wiejskie obejmuje obszar poza granicami miasta, jednak pozostający pod wpływem tego miasta, powiązany z nim w aspekcie społecznym, ekonomicznym i infrastrukturalnym. W wyniku tych relacji obszar ten przejmując coraz więcej cech miejskich, jednocześnie zatracając tradycyjne cechy wiejskie [Siemiński 2010].

Procesy suburbanizacji są rozważane najczęściej w kontekście dużych miast, których siła oddziaływania na otoczenie jest największa. Wokół dużych aglomeracji przemiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym zachodzą dynamicznie, prowadząc do zjawiska definiowanego jako urban sprawl, czyli do „rozlewania się” miast poprzez rozprzestrzenianie się zabudowy [Maćkiewicz 2008]. Jednakże procesy podobne do tych, które przyczyniają się do rozwoju dużych aglomeracji, są obserwowane także w małych miastach [Batty 2008]. W XXI w. zmieniła się rola małych miast w kształtowaniu lokalnych i regionalnych układów osadniczych. Zaobserwowano jednak zróżnicowanie rozwoju strefy podmiejskiej małych miast w zależności od położenia względem aglomeracji. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne małych miast położonych w granicach oddziaływania dużych

ośrodków miejskich mają bardziej dynamiczny przebieg niż w przypadku małych miast położonych peryferyjnie [Konecka-Szydłowska 2016]. Procesy transformacji społeczno-gospodarczej zachodzące w skali globalnej, regionalnej i lokalnej doprowadziły do tego, że część tradycyjnych funkcji pełnionych przez małe miasta na rzecz otoczenia została przejęta przez większe ośrodki, a funkcje lokalnych ośrodków miejskich stopniowo ewoluują, głównie w kierunku dominacji mieszkalnictwa lub usług niższego rzędu [Czarnecki 2012]. Wpływa to na zmiany uwarunkowań rozwoju małych miast i oddziaływania na otaczające je tereny.

Do najbardziej zauważalnych procesów obserwowanych w strefach podmiejskich mniejszych miast należy zaliczyć dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej. Przyczynia się to do zmian w użytkowaniu ziemi i wzrostu intensywności zabudowy wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych prowadzących do miasta. Obserwuje się także przemieszczanie się ludności na tereny podmiejskie [Palicki 2016; Siemiński 2010]. W odbiorze społecznym tereny podmiejskie oferują lepsze warunki życia [Walaszek 2014]. Widocznym przejawem przemian wzorca potrzeb mieszkaniowych jest wzrost aktywności na rynku nieruchomości. Wzrasta popyt na grunty położone poza granicami administracyjnymi miasta oraz zmienia się struktura sprzedawanych nieruchomości. Przekształcania obszarów rolniczych w tereny budowlane powodują wzrost wartości nieruchomości [Wolny, Żróbek 2012]. Ewolują także czynniki determinujące ceny nieruchomości. Znaczenia nabierają takie czynniki jak lokalizacja w stosunku do centrum miasta oraz położenie w stosunku do sieci dróg i systemu komunikacji publicznej.



Położenie powiatu obornickiego na mapie województwa wielkopolskiego

Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: WarX

3. Charakterystyka powiatu obornickiego

Badaniem objęto obszar powiatu obornickiego, który położony jest w środkowej części województwa wielkopolskiego. Warto podkreślić, że w systemie osadniczym województwa dominuje podsystem osadniczy aglomeracji poznańskiej stanowiący rdzeń systemu osadniczego regionu wielkopolskiego. Obejmuje on miasto Poznań oraz 10 mniejszych miast znajdujących się w strefie oddziaływania Poznania [Męczyński, Konecka-Szydłowska, Gadziński 2010, s. 25]. Obszar powiatu obornickiego nie wchodzi w skład aglomeracji poznańskiej, jednak bezpośrednio z nią sąsiaduje. Natomiast część obszaru powiatu obornickiego, obejmującą gminy Oborniki i Rogoźno, zaliczono do strefy zewnętrznej obszaru metropolitalnego [Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej 2012].

Powiat obornicki obejmuje trzy gminy o zróżnicowanym stopniu rozwoju i zainwestowania: gminę miejsko-wiejską Oborniki, gminę miejsko-wiejską Rogoźno i gminę wiejską Ryczywół. Powiat obornicki jest dobrze skomunikowany z aglomeracją poznańską. Przez teren powiatu przebiega droga krajowa nr 11 oraz drogi wojewódzkie nr 178, 187 i 241. Ponadto obszar powiatu zlokalizowany jest na trasie linii kolejowej, prowadzącej z Poznania do Kołobrzegu. Powiat obornicki posiada powierzchnię 712,7 km² i liczy 59 501 mieszkańców. Blisko połowa (49,75%) osób zamieszkuje w miastach [GUS 2017].

Gmina Oborniki jest największą, a zarazem najbardziej rozwiniętą gospodarczo gminą na terenie powiatu. Obszar gminy zamieszkuje 33 830 osób, co stanowi 56,86% ludności powiatu. Największą jednostką osadniczą jest miasto Oborniki liczące 18 395 mieszkańców [GUS 2017], które pełni rolę ośrodka obsługi mieszkańców powiatu oraz lokalnego rynku usług i towarów. Silny wpływ na rozwój gminy ma lokalizacja w sąsiedztwie aglomeracji poznańskiej, a także dobre połączenie komunikacyjne. Atutem jest również znaczny udział lasów. W północnej części gminy znajduje się kompleks leśny, stanowiący wschodnią część Puszczy Noteckiej. Ważnym elementem środowiska przyrodniczego są przebiegające przez teren gminy rzeki: Warta i Wełna.

Gmina Rogoźno położona jest we wschodniej części powiatu. Gmina liczy 18 222 osoby, z czego 11 208 osób (61,51%) mieszka w mieście [GUS 2017]. Miejscowość zapewnia wyposażenie w usługi podstawowe takie jak: handel i usługi, administracja, oświata oraz służba zdrowia. Gmina Rogoźno jest atrakcyjna pod względem przyrodniczym. Największy kompleks leśny znajduje się w południowo-wschodniej części gminy. Zachodnia część gminy obejmuje wschodni skraj Puszczy Noteckiej. Przez obszar gminy Rogoźno przepływa rzeka Węlna, na terenie gminy zlokalizowanych jest również kilka jezior. Największymi są: Budziszewskie, Rogozińskie i Prusieckie.

Gmina Ryczywół to niewielka gmina wiejska, którą zamieszkuje zaledwie 7 449 osób. Gmina ma charakter typowo rolniczy, obszary rolne zajmują 70,61% ogólnej powierzchni gminy, 21,77% stanowią lasy [GUS 2017].

W latach 2010–2015 zaobserwowano wzrost liczby ludności w powiecie, z 58 287 do 59 501 osób, jednak zmiany liczby ludności są przestrzennie zróżnicowane. Największy wzrost liczby ludności zaobserwowano w strefie podmiejskiej Obornik, z 14 480 do 15 435 osób. Podobne tendencje wzrostowe, jednak o mniejszym nasileniu, odnotowano w obszarze podmiejskim Rogoźna, z 6 776 do 7 014 osób. W mieście Oborniki oraz na terenie gminy Ryczywół wzrost wyniósł zaledwie kilkadziesiąt osób. Wyłącznie w mieście Rogoźno odnotowano niewielki spadek liczby ludności, z 11 349 do 11 208 osób.



Gmina Oborniki, Wargowo; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Agnada

4. Zasoby mieszkaniowe powiatu

Największą dynamikę procesów budowlanych zarejestrowano w obszarze wiejskim gminy Oborniki, gdzie liczba nowo wybudowanych budynków jednorodzinnych wzrosła o 13%. Stosunkowo duży wzrost, na poziomie 11%, dotyczył również obszaru wiejskiego gminy Rogoźno. Mniej nowych domów powstało w miastach, w Obornikach zanotowano wzrost o 7%, w Rogoźnie o 9%. Najmniejszą intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego charakteryzowała się gmina Ryczywół, gdzie zaobserwowano wzrost o 3%. W badanym okresie zanotowano także zmiany w liczbie lokali mieszkalnych. Podobnie jak w przypadku budynków mieszkalnych największy wzrost liczby mieszkań zarejestrowano w strefie podmiejskiej Obornik (wzrost o 12%) oraz w strefie podmiejskiej Rogoźna (wzrost o 9%). Na pozostałych terenach powiatu proces realizacji nowych mieszkań przebiegał mniej intensywnie, w mieście Oborniki zanotowano wzrost o 4%, w mieście Rogoźno o 3%, w gminie Ryczywół o 4%. W kolejnym etapie przeprowadzono analizę łącznej powierzchni użytkowej mieszkań. W latach 2010–2015 największą powierzchnią użytkową mieszkań charakteryzowało się miasto Oborniki, jednak najsilniejszą dynamikę zmian w zakresie wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań zanotowano w jego strefie podmiejskiej. Analiza wykazała, że rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno jednorodzinne, jak i wielorodzinne w strefie podmiejskiej Obornik wiąże się ze wzrostem liczby stałych mieszkańców w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z miastem.

5. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Do analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto 448 transakcji jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 1).

W badanym okresie zaobserwowano stałą tendencję wzrostu cen terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim. Rozkład przestrzenny cen wyraźnie wskazuje na dominację Obornik wraz ze strefą podmiejską, na uwagę zasługują także wysokie ceny notowane w południowych częściach powiatu obornickiego, w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z aglomeracją poznańską. W 2014r. strefa najwyższych cen obejmowała Oborniki oraz miejscowości przyległe: Kowanówko, Uściskówiec i Gołszyn (Rysunek 1). Na uwagę zasługuje fakt, że wyższe ceny zanotowano w miejscowościach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 11 oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 178. Pozwala to wnioskować, że czynnik dostępności komunikacyjnej istotnie wpłynął na wysokość cen gruntów budowlanych. Pod względem poziomu cen wyróżniało się także miasto Rogoźno oraz miejscowość Kiszewo. Obie te lokalizacje charakteryzują się dużymi walorami przyrodniczymi otaczających je terenów. Sąsiedztwo obszarów przyrodniczo cennych zapewnia wysoką jakość środowiska przyrodniczego oraz ogranicza intensywny rozwój

Tabela 1

Charakterystyka transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	131	148	169
Cena średnia [zł/m ²]	45,14	47,45	58,56
Mediana [zł/m ²]	40,00	42,26	47,58
Miesięczny trend zmiany cen	0,37%	0,96%	0,93%
Średnia powierzchnia działki [m ²]	1 874	2 010	1 781

Źródło: opracowanie własne.

osadnictwa, co wpływa na traktowanie gruntów położonych w sąsiedztwie takiego terenu jako dobra rzadkiego, szczególnie cennego. Wyższe ceny zanotowano w miejscowościach przy południowej granicy powiatu obornickiego (Pacholewo, Nieczajna i Nienawiszcz).

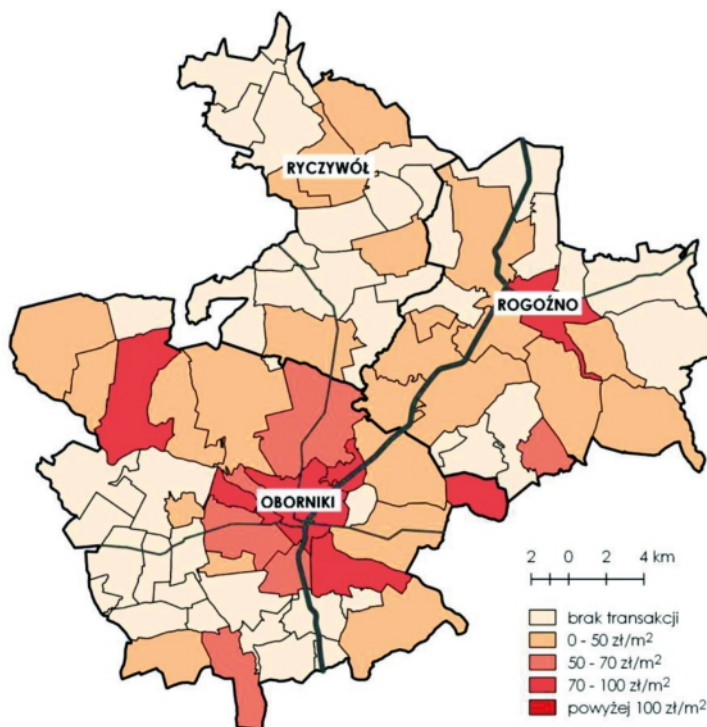
W latach 2015 i 2016 najwyższe ceny, powyżej 100 zł/m², zanotowano tylko w Obornikach, a obserwowane tendencje rozkładu przestrzennego cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uległy nieznacznej zmianie. Przede wszystkim zaobserwowano rozprzestrzenianie się strefy wyższych cen wokół Obornik (Rysunek 2 i 3). Przy czym na uwagę zasługuje fakt, że w 2015r. ceny z przedziału 50–70 zł/m² utrzymywały się w części południowej obszaru otaczającego miasto, łącząc w ten sposób obszar wyższych cen występujący przy południowej granicy powiatu (Maniewo) z rejonem wyższych cen występujących w obszarze podmiejskim Obornik (Ocieszyn i Bogdanowo). W 2016r. strefa podwyższonych cen objęła Maniewo i Gołaszyn. Na cenność gruntów w tym przypadku mogło wpłynąć położenie w przestrzeni, pomiędzy ośrodkiem powiatowym i centrum aglomeracji, pozwalające na połączenie dojazdów do pracy do Poznania, z korzystaniem z usług podstawowych w Obornikach. Na podkreślenie zasługuje także rozwój przestrzenny strefy cen przeciętnych wokół miasta powiatowego, która swoim zasięgiem objęła większość miejscowości sąsiadujących z Obornikami. Zaobserwowano także wzrost cen działek budowlanych w sąsiedztwie Rogoźna. O atrakcyjności gruntów w tym obszarze zadecydowały walory przyrodnicze i krajobrazowe.



Rezerwat przyrody Promenada; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

Rysunek 1

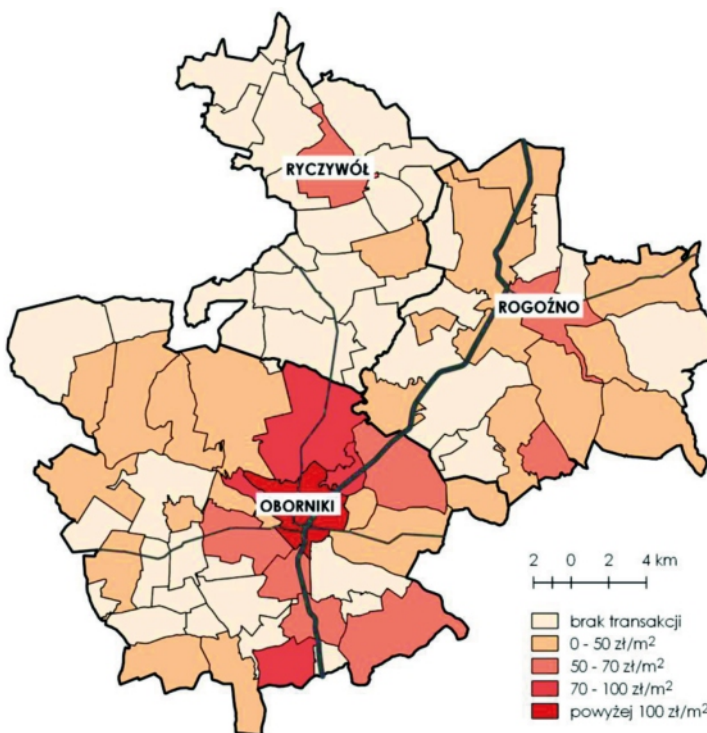
Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2

Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2015



Źródło: opracowanie własne.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w latach 2014–2016 zanotowano wzrost liczby transakcji (ze 131 do 169). Dużym zainteresowaniem nabywców cieszyły się grunty położone w mieście Oborniki, gdzie odnotowano najwyższe ceny oraz największą liczbę transakcji. Zaobserwowano także wzrost transakcji na terenach podmiejskich, w szczególności na obszarach dobrze skomunikowanych, wzdłuż drogi krajowej nr 11 oraz wzdłuż dróg wojewódzkich. Dodatkowo widoczne jest również znaczenie korzystnego sąsiedztwa jakim są tereny Puszczy Noteckiej oraz położenie przy granicy z gminą Suchy Las. To właśnie na tych obszarach odnotowano stosunkowo wysokie ceny nieruchomości oraz dużą liczbę transakcji. Na terenie gminy Rogoźno najwięcej transakcji zarejestrowano w Rogoźnie, dużą liczbą transakcji, charakteryzowała się również miejscowość Jaracz położona przy granicy z gminą Oborniki na trasie drogi krajowej nr 11. Gmina Ryczywół charakteryzuje się słabo rozwiniętym rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W latach 2014–2016 sprzedano zaledwie 19 nieruchomości.

Analiza ujawniła, że w całym badanym okresie najniższe ceny osiągały grunty położone w zachodniej i północno-zachodniej części powiatu. W części obrębów nie zanotowano ani jednej transakcji dotyczącej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe dowodzi, że na tych obszarach nie zanotowano ekspansji funkcji mieszkaniowej i zachowały one typowo rolniczy charakter.



Trasa S11; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Roweromaniak

6. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

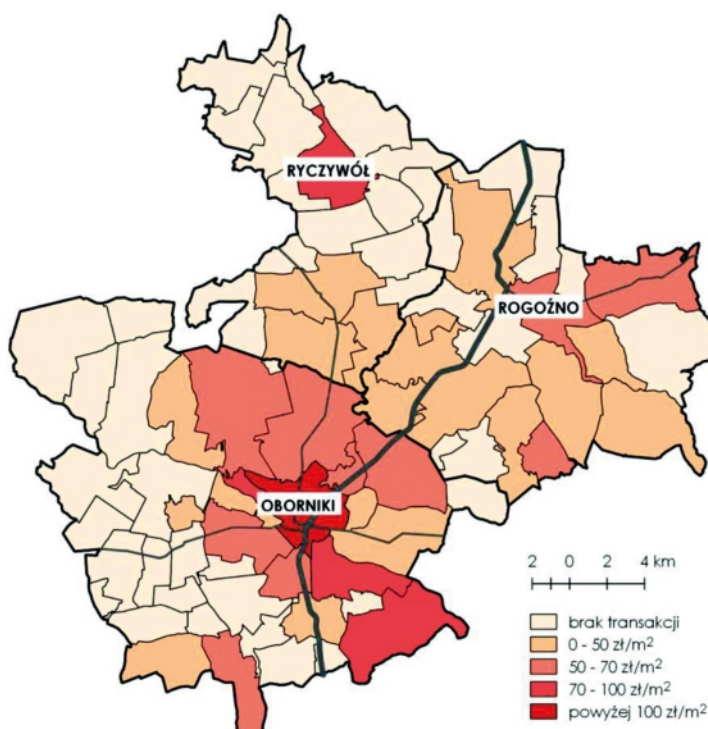
Do analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny przyjęto 185 transakcji jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 2).



Rogoźno - Jezioro Rogozińskie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Aaagnik

Rysunek 3

Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	46	73	66
Cena średnia [zł]	283 372,66	245 344,92	231 907,12
Mediana [zł]	288 500,00	230 000,00	207 500,00
Miesięczny trend zmiany cen	-0,56%	-0,62%	0,00%
Średnia powierzchnia działki [m ²]	1 706	1 424	1 121

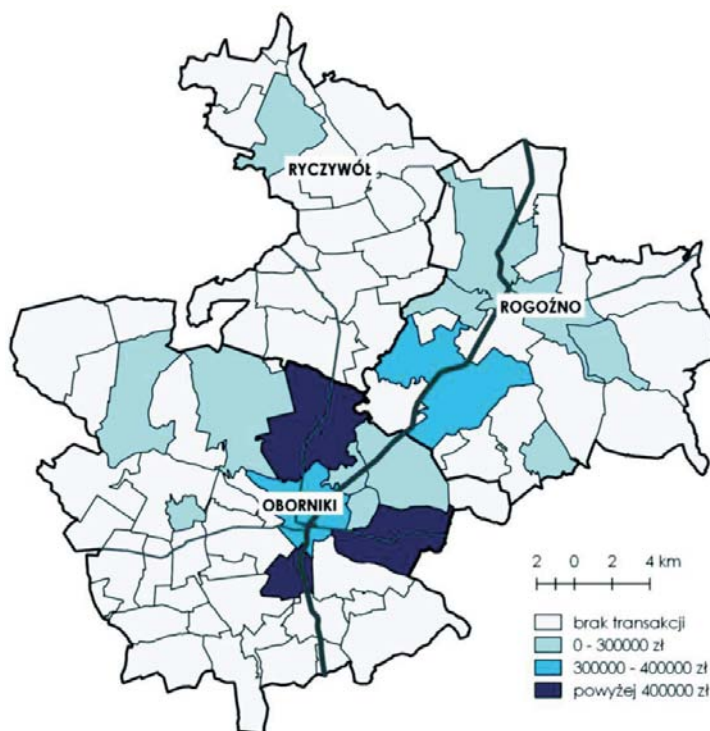
Źródło: opracowanie własne.

Tendencje obserwowane na rynku domów były odmienne w porównaniu z rynkiem działek budowlanych. W latach 2014 i 2015 ceny domów wykazywały tendencję spadkową, w roku 2016 ceny ustabilizowały się. Cechą charakterystyczną była dominacja wysokich cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na terenach podmiejskich Obornik. W roku 2014r. (Rysunek 4) najwyższe ceny zanotowano w Bogdanowie, Dąbrówce Leśnej i Łukowie. Strefa średnich cen objęła Oborniki oraz miejscowości położone wzdłuż drogi krajowej nr 11. Podobna sytuacja miała miejsce w roku 2015 (Rysunek 5). Najwyższe ceny zanotowano w części miejscowości w otoczeniu miasta powiatowego (Kowanowo, Słonawy, Rogoźno), podczas gdy strefa średnich cen objęła samo miasto oraz pozostałą część miejscowości przyległych. Na uwagę zasługuje fakt, że w 2015r. wysokie ceny zanotowano także w miejscowościach przy południowej granicy powiatu obornickiego (Lulin i Wargowo). Sytuacja uległa zmianie w 2016r. (Rysunek 6). Rozkład przestrzenny cen domów był bardziej zróżnicowany i trudniej było wskazać główne tendencje i kierunki zmian. Najwyższe ceny zanotowano w Obornikach oraz w bezpośrednio sąsiadującym z nimi Kowanówku, strefa przeciętnych cen objęła jedynie sąsiadujący z miastem Gołaszyn. Ponadto na uwagę zasługuje strefa wyższych cen w sąsiadującym z gminą Suchy Las Wargowie.

Na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano wzrost liczby transakcji z 46 do 66. W latach 2014–2015 największą liczbę transakcji odnotowano w Obornikach. W Rogoźnie obserwowano sukcesywny wzrost liczby transakcji z 8 do 14 transakcji. Tendencje wzrostowe notowano w całej gminie Rogoźno (wzrost z 13 do 33 transakcji), co w konsekwencji doprowadziło do sytuacji, że w 2016r. gmina Rogoźno i miasto Rogoźno charakteryzowały się największą liczbą transakcji. Poza miastem Rogoźno duża liczba transakcji odnotowana została w miejscowościach Owczegłowy oraz Nienawiszcz. Owczegłowy położone są w sąsiedztwie Rogoźna nad jeziorem Rogoźno, w pobliżu terenów leśnych. Nienawiszcz znajduje się przy granicy z gminą Murowana Goślina i posiada wysokie walory przyrodnicze. Położenie domów w pobliżu jezior i kompleksu leśnego wpłynęło na ich atrakcyjność oraz poziom cen.

Rysunek 4

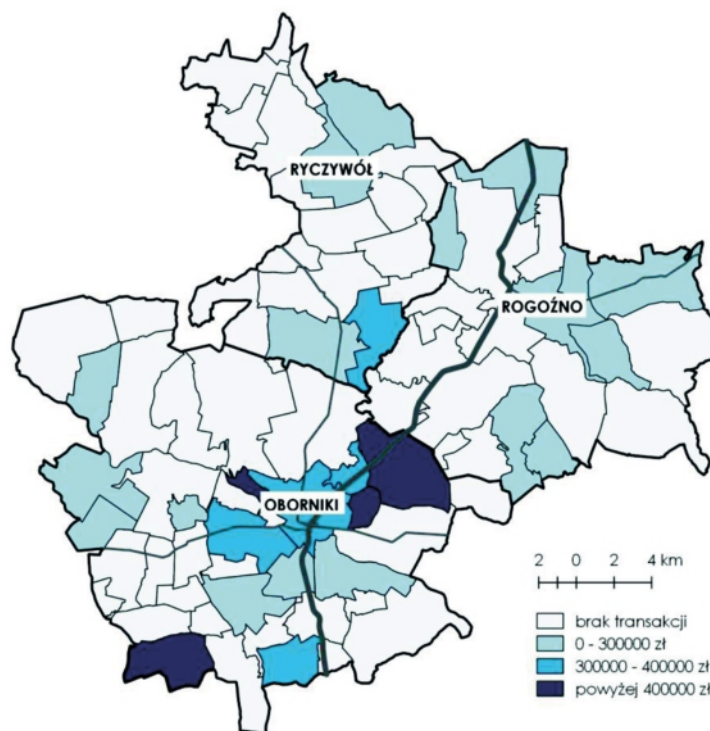
Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w powiecie obornickim w roku 2015



Źródło: opracowanie własne.

Wyższe niż przeciętne ceny nieruchomości w otoczeniu Obornik są związane z dynamicznym rozwojem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze podmiejskim stolicy powiatu. W latach 2014–2015 częstym przedmiotem obrotu były nowe domy na obrzeżach miasta. Przyrost liczby nowych budynków wpłynął na wzrost ich podaży na rynku lokalnym. Niedawno oddane do użytku budynki odbiegają pod względem architektury i standardu od obiektów starszych, co nie pozostało bez wpływu na poziom ich cen.

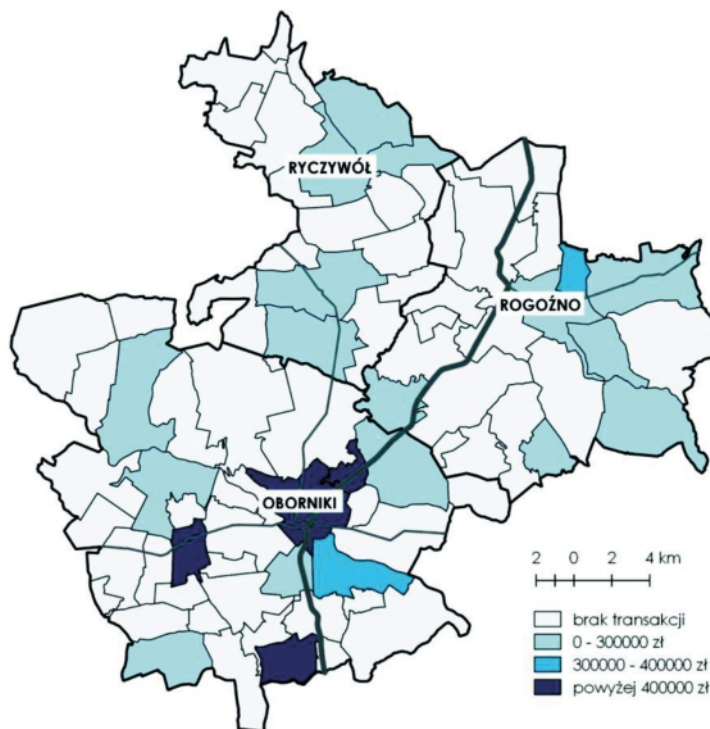
7. Analiza rynku lokali mieszkalnych

W celu oceny rynku lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności przeanalizowano 403 transakcje jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 3).

W pierwszym roku analizy ceny na rynku lokali mieszkalnych w powiecie obornickim były stabilne, natomiast w latach 2015–2016 zaobserwowano wzrost cen. Analiza wykazała, że jest to rynek słabiej rozwinięty w skali powiatu niż dwa wcześniej analizowane segmenty. Z badania rozkładu przestrzennego cen w 2014r. (Rysunek 7) wynika, że do sprzedaży lokali mieszkalnych doszło wyłącznie w miejscowościach: Oborniki, Rogoźno, Cieśle, Parkowo i Ryczywół. Najwyższe ceny, powyżej 3 000 zł/m² zanotowano w Obornikach oraz w miejscowościach wiejskich Ryczywół i Cieśle. Na uwagę zasługuje fakt, że w Obornikach zanotowano aż 64 transakcje, co stanowi 79% wszystkich transakcji w powiecie. W 2015r. zanotowano wyraźną dominację Obornik i ich otoczenia w zakresie cen nieruchomości lokalowych (Rysunek 8). Najwyższe ceny osiągały mieszkania w mieście oraz w sąsiadującym z nim, od strony południowej, Bogdanowie. Niższe ceny, z przedziału 2 000 – 3 000 zł/m² zaobserwowano w Rogoźnie oraz w miejscowościach Ryczywół i Cieśle. Podobnie jak w roku poprzednim w Obornikach zanotowano aż 63 transakcje, co stanowi 69% wszystkich transakcji w powiecie. W 2015r. nastąpił także wzrost liczby transakcji w Rogoźnie oraz Ryczywole. W 2016r. zanotowano dynamiczne zmiany na rynku lokali mieszkalnych w powiecie obornickim (Rysunek 9). Przede wszystkim na uwagę zasługuje wzrost liczby transakcji,

Rysunek 6

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Charakterystyka transakcji nieruchomościami lokalowymi o charakterze mieszkalnym w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	81	90	232
Cena średnia [zł/m ²]	3 126,72	2 989,07	3 371,52
Mediana [zł/m ²]	3 000,00	2 964,04	3 450,00
Miesięczny trend zmiany cen	-0,09%	1,87%	1,12%
Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	50,75	51,79	52,02

Źródło: opracowanie własne.



Rezerwat przyrody Wełna; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810



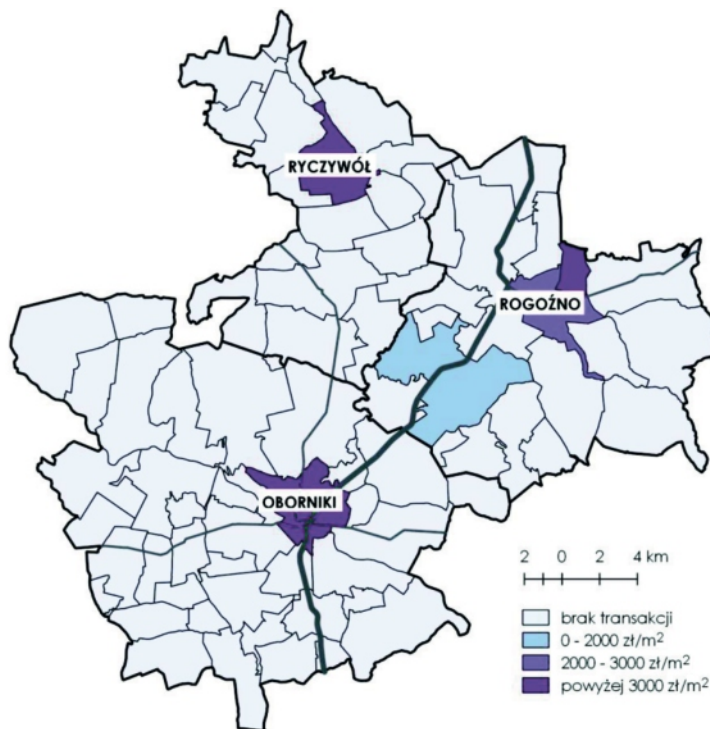
Ratusz w Rogoźnie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Agnik-h

których zanotowano 232. Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych wskazuje na dwie strefy wysokich cen: Oborniki wraz z otoczeniem (Bogdanowo, Kowanówko, Rożnowo, Słonawy) oraz Rogoźno wraz z sąsiadującą miejscowością Cieśle. Analiza wykazała stałą tendencję do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowościach sąsiadujących z Obornikami. Na uwagę zasługuje fakt, że największą liczbę transakcji zanotowano w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z Obornikami, w Bogdanowie 84 transakcje, w Rożnowie 61. Zaobserwowano rozprzestrzenianie się strefy wyższych cen lokali mieszkalnych wokół miasta.

Reasumując należy podkreślić, że w segmencie rynku nieruchomości obejmującym lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa odrębnej własności obserwowano ożywienie. W latach 2014–2016 odnotowano znaczny wzrost liczby transakcji z 81 do 232. Ponadto zaobserwowano również rozszerzenie rynku na obszary otaczające miasto Oborniki oraz Rogoźno. W 2014r. większość zarejestrowanych transakcji obejmowała miasto Oborniki. W 2015r. nastąpił wzrost liczby transakcji w Rogoźnie. Największe zmiany na rynku wystąpiły w 2016r. Zaobserwowano wyraźny wzrost liczby transakcji w miejscowościach: Bogdanowo, Rogoźno i Cieśle, co spowodowane było nowymi inwestycjami mieszkaniowymi (Osiedle Widokowe Bogdanowo, Rogoźno Seminarialna, Cieśle Potulicka). Liczba transakcji w Obornikach w roku 2016 pozostała na stałym poziomie, zbliżonym do poziomu z lat poprzednich. Przeprowadzona analiza wykazała, że na rynku mieszkań obserwuje się tendencję rozszerzania się rynku na obszary otaczające miasta. Potwierdza to również przeprowadzona analiza zasobów mieszkaniowych. Największy wzrost liczby mieszkań w latach 2010–2015 zarejestrowano na obszarze wiejskim gminy Oborniki (wzrost o 12%) oraz na obszarze wiejskim gminy Rogoźno (wzrost o 9%).

Rysunek 7

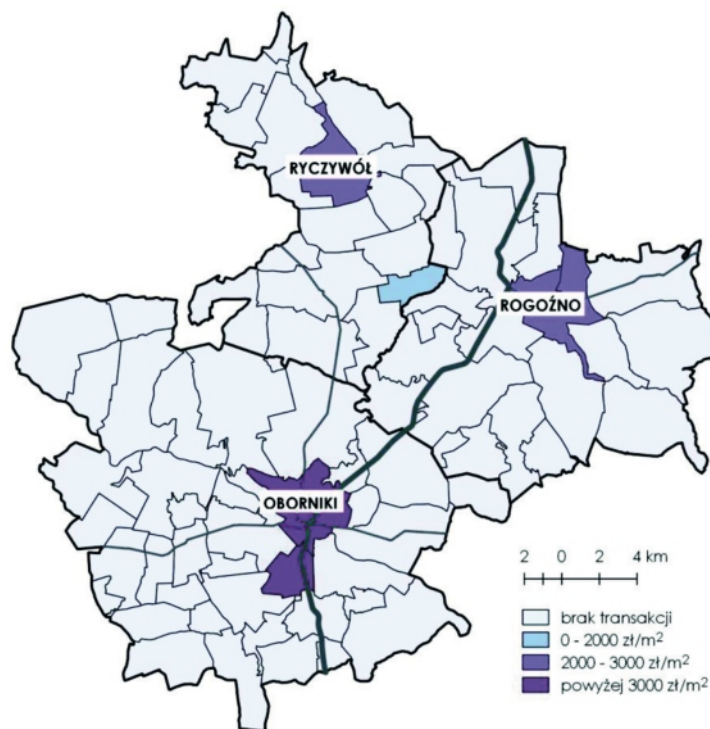
Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2015



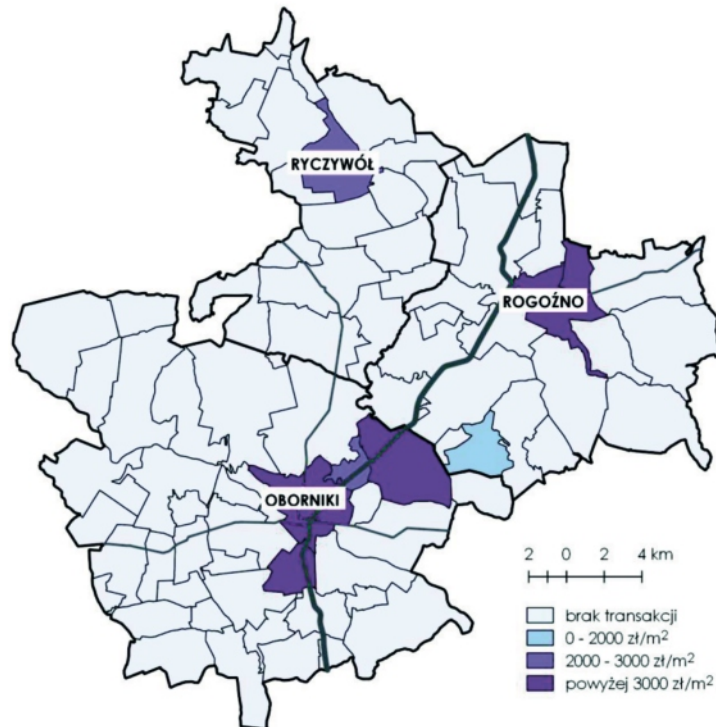
Źródło: opracowanie własne.

8. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonych badań należy wskazać na zróżnicowany stopień rozwoju rynku nieruchomości na terenie gmin wchodzących w skład powiatu obornickiego. Obserwuje się kilka kierunków rozwoju obszarów budownictwa mieszkaniowego w powiecie. Największą dynamiką charakteryzuje się rynek nieruchomości w Obornikach oraz w miejscowościach przylegających do miasta. W tym obszarze zanotowano największą liczbę transakcji, ze stałą tendencją wzrostu. Na obszarach wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z miastem powstały nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej, które tworzą układ funkcjonalno-przestrzenny z miastem. Wokół Obornik tworzy się koncentryczny pierścień miejscowości, w których obserwuje się wzrost zaludnienia, wyższą podaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wyższe ceny działek budowlanych oraz wyższą podaż lokali mieszkalnych i wyższe ceny mieszkań. Zauważyć można wyraźną tendencję do osiedlania się poza miastem, a zjawisko to ma charakter narastający. Oborniki, położone na peryferiach obszaru metropolitalnego, w ograniczonym stopniu podlegają oddziaływaniu Poznania, stanowiącemu rdzeń aglomeracji. Przeprowadzone badania pozwalają wysunąć wniosek, że w analizowanym regionie peryferyjnym uruchomione zostały impulsy rozwoju małego miasta w zakresie jego struktury przestrzennej.

Wyższe ceny działek budowlanych oraz zwiększona liczebność transakcji w miejscowościach położonych przy południowej granicy powiatu obornickiego, sąsiadujących z gminami powiatu poznańskiego może z kolei sugerować ekspansję głównego ośrodka aglomeracji poznańskiej. Istotnym czynnikiem decydującym o wyborze miejsca

Rysunek 9
Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

zamieszkania poza miastem jest czas dojazdu do pracy i do usług. Wraz ze wzrostem liczby samochodów osobowych i rozwojem sieci dróg zmienia się percepcja przestrzeni. Oddawanie do użytku kolejnych etapów zachodniej obwodnicy Poznania, stanowiącej fragment drogi ekspresowej S11, pozwoliło na zmniejszenie odległości czasowej pomiędzy aglomeracją poznańską, a powiatem obornickim, ułatwiło również codzienne dojazdy do pracy.

Odmienne przedstawia się sytuacja Rogoźna. Zostało ono widocznie zdominowane przez ośrodek powiatowy. Liczba transakcji, zarówno w granicach administracyjnych miasta, jak w jego sąsiedztwie, wzrastała znacznie wolniej. Ze względu na swoje położenie, otoczenie Rogoźna pełni rolę turystyczno-wy-

poczynkową i jest to zapewne czynnik, który przyczynił się do wzrostu cen działek budowlanych na tym terenie. Nie zaobserwowano jednak istotnych przemian w strukturze przestrzennej miasta i jego otoczenia.

W gminie Ryczywół nie zaobserwowano rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych, zachowała ona typowo rolniczy charakter.

Zaprezentowane badania wskazują, że należy się spodziewać dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej. Mogą one sprzyjać podejmowaniu działań w kształtowaniu racjonalnego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego obszarów podmiejskich w gminach powiatu obornickiego.

Bibliografia

1. Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] A. Jezierska-Thöle, L. Kozłowski (red.), *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, s. 29–44.
2. Batty M., 2008, *The Size, Scale, and Shape of Cities*, *Science* 319, (10.1126/science.1151419), s. 769–771.
3. Bernaciak A., 2015, *Przekształcenia strefy kontinuum aglomeracji w kontekście postulatów rozwoju trwałego i zrównoważonego*, *Studia i Prace Wydziału nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 42, 2, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 137–147.

4. Chojnicki Z., Czyż T., 1989, *Charakterystyka małych miast regionu poznańskiego a koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego*, [w:] P. Korcelli, A. Gawryszewski (red.), *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce, Prace Geograficzne IG PAN*, 152, Wrocław–Łódź, s. 139–157.
5. Czarnecki A., 2012, *Znaczenie małych miast w strukturze powiązań ekonomicznych wiejskich przedsiębiorstw regionu Zielonych Pluc Polski*, [w:] K. Haffner, A. Halama (red.), *Ewolucja funkcji małych miast w Polsce, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice*, s. 63–82.
6. Główny Urząd Statystyczny, <https://www.stat.gov.pl/> [dostęp 08.04.2017].
7. Jałowiecki B., 1987, *Proces urbanizacji a relacje miasto-wieś*, PWN, Warszawa.
8. Konecka-Szydłowska B., 2016, *Powiązania społeczno-gospodarcze i znaczenie małych miast aglomeracji poznańskiej*, *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 297, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, s. 162–177.
9. Litwińska E., 2010, *Modelowanie struktur metropolitalnych w aspekcie zjawiska urban sprawl*, *Architektura – Czasopismo Techniczne, Zeszyt 3, 1–A/2010, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków*, s. 139–147.
10. Maćkiewicz B., 2008, *Ceny nieruchomości niezabudowanych jako kryterium zmian funkcjonalno-przestrzennych w aglomeracjach miejskich*, [w:] W. Gierańczyk, M. Kluby (red.), *Problemy i metody oceny kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce, Studia Obszarów Wiejskich, XIII, Warszawa*, s. 89–102.
11. Maik W., 1992, *Podstawy geografii miast*, Wydawnictwo UMK, Toruń.
12. Męczyński M., Konecka-Szydłowska B., Gadziński J., 2010, *Poziom rozwoju gospodarczego i klasyfikacja małych miast w Wielkopolsce, Ekspertyza na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego w Poznaniu, Poznań*.
13. Palicki S., 2016, *Preferencje mieszkaniowe na obszarze metropolii Poznań*, [w:] M. Trojanek (red.) *Nieruchomość w przestrzeni 2, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań*, s. 197–210.
14. Siemiński J.L., 2010, *Kontinuum miejsko-wiejskie i niektóre jego problemy infrastrukturalne*, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, 2, PAN, Kraków*, s. 215–228.
15. Sokołowski D., 1999, *Zróźnicowanie zbioru małych miast i większych osiedli wiejskich w Polsce w ujęciu koncepcji kontinuum wiejsko-miejskiego*, Wydawnictwo UMK Toruń.
16. *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej, 2012, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań*.
17. Walaszek M., 2014, *Migracje wewnętrzne i zagraniczne w aglomeracji poznańskiej w latach 1990–2011*, *Człowiek i Społeczeństwo, XXXVII, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań*, s. 75–89.
18. Wolny A., Żróbek R., 2012, *Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20, 2, Olsztyn*, s. 33–46.

AN ANALYSIS OF TRANSACTION PRICES OF URBANIZED PROPERTIES IN OBORNIKI COUNTY IN THE CONTEXT OF FUNCTIONAL–SPATIAL TRANSFORMATIONS

Summary

The aim of this article is the analysis of the spatial differentiation in prices of urbanized properties in Oborniki County. It is an attempt to identify the areas of dynamic changes in the real estate market. The increase in activity as well as in the price levels in the real estate market indicates a growing attractiveness of the suburban areas. The processes taking place in the real estate market reflect the functional–spatial transformations of these areas. The study was based on an analysis of spatial variation of prices: non–developed land properties intended for housing, plots of land built–up with a detached house and residential premises which are the subject of separate ownership rights. The research presents the differentiation of development of the real estate market in individual communes of Oborniki County.

Key words

real estate market, property prices, functional–spatial transformation, suburbanisation



Muhamad Saiful Alizan Nordin
Universiti Teknologi MARA, Shah Alam,
Malaysia
Faculty of Architecture, Planning and
Surveying



Sr Dr Norbaya Ab Rahim
Universiti Teknologi MARA, Shah Alam,
Malaysia
Faculty of Architecture, Planning and
Surveying



Dr Noraliza Basrah
Universiti Teknologi MARA, Shah Alam,
Malaysia
Faculty of Architecture, Planning and
Surveying

FACTORS THAT LEAD TO THE HOUSING BUBBLE: A SURVEY



Haspalela Mohd Yusof
Universiti Teknologi MARA, Shah Alam,
Malaysia
Faculty of Architecture, Planning and
Surveying

Summary

This research is undertaken to determine the factors that lead to the housing bubble. From the literature survey, seven factors have been identified for the formation of housing bubble and four factors have been identified for the housing bubble burst. All factors were tested to the home buyers in order to obtain their opinions. As a part of the behavioural study, the questionnaires has been distributed to 224 respondents who bought their houses in Klang Valley within the year 2010 to 2016. Data collected through the questionnaire survey was analysed using the Statistical Package of Social Science (SPSS). As a result, majority of home buyers believe that the demographic changes, housing market speculation and overvaluation by property valuers are the main factors lead to the formation of housing bubble. Meanwhile the main factors that lead to the housing bubble burst are identified as poor performance of economic activity followed by high interest rate of housing loans, mortgage defaults by the borrower and house sales by retired baby boomers. Despite its exploratory nature, the study provides a basic understanding on the possible factors lead to the formation and bursting of the housing bubble. The results concluded that home buyers tend to see the fundamental as the most influential factors affecting the housing market climates.

Keywords

housing, housing bubble, housing bubble burst

1. Introduction

Housing bubble is one of the inevitable phenomenon in real estate market. Housing bubble occurs when the market is experiencing unusually high volumes of buying and selling and prices are rising at extraordinary levels. According to Grover and Grover [2014], bubble exist because the prices paid are in excess of the fundamental values and it takes time for a bubble to burst and the price remains to what is

justified by the fundamentals. Having a similar principle like a property cycle, housing bubble is considered complete when it went through the bursting phase. Questions have been raised about the existence's timeline of the housing bubble from its formation until housing bubble burst as there is still no universal indicator that seeks the relationship between time horizon and the degree of bubble. One empirical study by Pitros [2014] in UK housing market only focuses on the impact of the bubble

formation towards its length. The shorter length of bubble formation (1980s bubble) ended suddenly whilst the longer length formation of a bubble (2000s bubble) ended gradually. However, this finding might be different if applied in other cities and areas.

No matter how long the bubble take place, the rapid increase of house price will give an adverse impact to the housing market when the price reaches its peak and starts to implode. This implosion process is commonly known

as the bursting of housing bubble and according to Zainuddin [2010], it can severely impact in the loss of capital values, increase in unemployment as well as the slowdown of the economy that related to the housing market. Therefore it is crucial to understand the risk of housing bubble because it will give negative impacts on wider economy when it burst. A lot of research has been undertaken in identifying the factors contribute to the housing bubble and how to prevent it. Besides that, numerous literature emerged to discuss the methods to assess the bubble by using the existing as well as a newly-developed model.

For example, McDonald and Stokes [2013] presented the results for a two-variable vector autoregressive (VAR) model for house prices and the federal funds rate in which negative shocks in the federal funds equation have a positive effect on house prices, and positive shocks in house prices increase the federal funds rate. This coincided with Yiu [2009] and Chen et al. [2013]. Yiu [2009] in his time-series regression analysis on macroeconomics variables signify that the negative interest rate is the significant factor of housing bubble implosion in Hong Kong in 1998 and 2008. Meanwhile, Chen et al. [2013] using Vector Error Correction Model (VECM) indicated that there is a positive relationship between house price and interest rate in Beijing. Instead of interest rate, Chen et al. [2013] also found that house price will increase by 20 percent if the Gross Domestic Product (GDP) growth increased by one percent.

Such studies are highly apparent as it shows the direct impact of fundamental factors towards the house price movement. Generally, research on the subject has been mostly restricted to fundamental factors. In contrast, this paper also attempted to highlight several other behavioural factors that lead to the housing bubble. The literature review in the next section elaborates more on the definition, method to assess and the factors that lead to the formation and the bursting of housing bubble.



View on Petronas Towers, Kuala Lumpur. Source: <http://pl.wikipedia.org>; Author: EEM

2. Literature review

2.1 Overview of housing bubble

A large number of empirical and conceptual research specifically discuss on the housing bubble and according to Hou [2010], the definition of this subject varies in different perspectives in accordance to the aims of the specific study. The classical definition of the housing bubble as cited in many studies is described as a deviation of house price from its fundamentals. As yet this definition is still being used with a few modification based on the basis of recent studies. For example, by using a control chart (normal distribution in probability theory) as a measurement, Hou [2010] modified the definition of a bubble as an abnormal deviation of house prices from the fundamental value. Other researchers such as Ning and Hoon [2012] defined real estate bubble as a process of continuous price increase detached from real value and the excess of sale over the moderate price dictated by the market.

Although there are slight differences, the definition proposed by both researchers maintains the elements of fundamentals as a cause for the rapid price increase. In reference to these definitions, fundamental is seen as a situation on what the housing market should be functioning. In spite of that, there is still a heated debate among researchers and economists on the fundamentals in the housing market, as no solid concepts in determining the basics have been agreed upon. According to Joeiges et al. [2015], fundamental value has not been clearly defined in the empirical literature. This lead to a misunderstanding of concepts and indicators used to determine the fundamentals.

One of the famous definition of a bubble by Stiglitz [1990] also linked with the fundamental elements. Stiglitz [1990] pointed out his famous straightforward basic intuition: “if the reason that the price is high today is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when fundamental factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists” (Stiglitz, 1990, p. 13). To date, this definition has been cited (see Lind 2009; Grover & Grover 2014) and criticised in many researches in describing the housing bubble.

Lind [2009] however rejected Stiglitz’s definition based on three flaws found. Firstly the definition only focuses on the price increase rather than refer to the bubble episode as a whole. This claim

is also applicable for definition by Tokic [2005] where the bubble is defined as a period of time when an asset’s price reaches irrationally high levels. Secondly, it encompasses two different ways in explaining the price increase (expectations and fundamentals) and finally, the vagueness of term fundamentals. Lind [2009] then sets out a new definition where “there is a bubble if the (real) price of an asset first increases dramatically over a period of several months or years and then almost immediately falls dramatically” (p. 80). Lind’s definition is more precise and comprehensive because it recounts the rise and fall in prices besides unbiased as he excludes all factors influencing the price movement in the definition. It is inappropriate to mention only certain factors (either people’s expectation, fundamentals and other factors as cited in the most definition) since the formation of a bubble is attributable to numerous reasons. Lind [2009] also emphasised that instead of making an exact definition of a bubble, one should focus on developing the numerical indicators in terms of the degree of house price increase and fall based on the adjusted historical patterns in the specific market. The next paragraphs explain the methods to assess the housing bubble.

There are generally two methods to measure the degree of bubble namely index method and modelling method. Index method is easy to understand as it can directly illustrate the degree of bubble such as HPI and a few significant ratios namely house price-to-income ratio as well as house price-to-rent ratio. HPI is one of the most important indices in real estate and has been recently used in a time series test by Escobari et al. [2015] in US housing market. This time series test does not require any information on market fundamentals as it analyses the differences in the rate of change of the tiered price indices to identify breaks, which corresponds to the origin and the burst of the bubbles. Meanwhile, house price-to-income ratio is the easy step in measuring the housing affordability because the affordability is commonly associated to house price bubble. Several researchers have relied on this ratio in their study (see Hou 2010; Ning and Hoon 2012; Chen et al. 2013; Pitros 2014). In relation to house price-to-rent ratios, Holtemoller and Schulz [2010] found that the irrational manner of the housing market is due to an imbalance between the house price and rental price in Berlin.

Many models have been developed and constantly improved over time as an

alternative to index analysis. According to Escobari et al. [2015], the traditional method to test for housing bubble is to examine the deviations from market fundamentals. However, the booming of house price cannot be solely attributed to fundamental factors as it also were driven by expectations. The Rational Expectation Theory has been introduced by John Fraser Muth one of the American economist in his article, "Rational Expectations and the Theory of Price Movements" in 1961 and according to Hou [2010], it became mature during the 1980s when the school of rational expectations formulated the mechanisms of bubble formation. The rational expectation model has been developed by incorporating the present value model and used widely since then. The hypothesis of this theory is by assuming that individuals take into account all available information in forming expectations. Even though the expectations may turn out incorrect, they will not deviate systematically from the forecasted values. The rational expectation model is actively being used such as in Hou [2010], where the bubble appears to exist in Beijing and Shanghai between 2005 to 2008 and 2003 to 2004 respectively.

2.2 Factors that lead to the housing bubble

It is often discussed that the emerging of bubbles lead to the difficulties of people in possessing a house as the price goes beyond their abilities. They are several key factors contributing the housing bubbles as discussed in the recent literature.

2.2.1 Loosen standards of mortgage loans

Housing market is very depending on the financial institution whether to cover the end finance for home owners and bridging finance for housing developers. It demonstrates that the financial institutions are the major contributors in transmitting a property bubble in the economy. Loosen standards for mortgage loans by these institutions for example, a low general level of interest rates, plus the short-term interest rates will make a house more affordable to be owned. Mortgage lenders innovatively charge the mortgage rate with low initial monthly payments besides non-complex access to credit which lead to the growth in the number of loan borrowers in the market.

Tsai and Peng [2011] revealed that lower interest rate as a result of the expansionary of monetary policy by government and financial institution are the major contributor the formation of the housing bubble in Taiwan. The same thing happens in the US whereby the easing of monetary policy is the cause of the housing market imbalance in the US. McDonald and Stokes [2013] indicated that the system used by Federal Reserve in interest rate policy that lowered and held down the federal funds rate within 2001 to 2004 was at least one contributing factor of the housing bubble in US. Logically, the market should works well if the interest rate declines because the public has the option to save more, consume less now, and consume more in the future. However, the decreasing of interest rate designed by the monetary authority which is the central bank will be expanded in two inconsistent ways, either to promote increasing investment projects or to encourage the consumer to save less.

2.2.2 Technological changes

The technological changes bring wide changes in the businesses that require property, so the demand is likely to change, with some sectors growing rapidly and other being eclipsed. The advancement of technology has slightly changed the consumers' buying behaviour as they prefer to buy online rather than in-store shopping because of its cost-saving benefits. This expansion has affected the demand in commercial sectors due to its contradiction with the traditional business that requires a pure commercial unit such as shop lot and shop office. Owning or renting a commercial unit is no longer a priority to run a business nowadays. Therefore, instead of occupying a commercial unit, the business operators can prefer to stay at a place that can simultaneously be used for a living and business purposes such as common residential unit and small office home office (SOHO) which offers a lower operating cost and service charge.

2.2.3 Demographic changes

Changes in the demographic structure are one of the key determinants of the housing bubbles. It made a huge impact especially with the increase in young people. As more and more young people enter the working environment, they are more likely to buy their first property at

a young age, thus adding to the existing demand for housing. In addition, rapid urbanisation in some key states and employment centres also contributed to the increase in demand for houses in urban areas. Recognising the influence of demographic in the formation of a bubble, Case and Shiller [1988] stated that national demographic trends have been included as one of the macroeconomic variables in many models of house price movements.

2.2.4 Overvaluation by property valuers

In valuation sector, property valuers often refer bubble as a froth in the prices paid in periods of rapidly rising prices, signifying that some part of the price observed in sales evidence derived from the latest comparable transactions cannot be justified by fundamental factors, but reflects a speculative element. Thode and Culp [2013] explained that sales comparison in the valuation sector are relied strictly on the absolute level of the sales prices of similar property and locality as real estate is a free market without taking into consideration the equilibrium of the price transacted. These explanations tend to refer to the overvaluation rather undervaluation. However, it does not make a clear distinction between overvaluation and bubbles.

2.2.5 Housing market speculation

According to Lai et al. [2009], housing speculation is achieved due to the infirmity of the market mechanism, irregularity of information as well as price arbitrage action by speculators. The speculative and risky behaviour by home buyers and property investors encouraged by their expectation for future prices appreciation will further expand the existing housing boom. Tokic [2005] stated that the existing of the housing bubble is due to two speculations contributed by the investors and housing builders. Real estate developer could overestimate the housing demand and then built an excessive inventory of speculative houses whilst real estate consumer continues to speculate in the market. As a result, speculation committed by investor will cause excessive demand whilst speculation by house developers will lead to the excessive supply of houses. The intuition is that rational bubbles can only arise if there is a shortage of assets affecting from this speculation.

2.2.6 Irrational exuberance

Irrational exuberance is defined as a heightened state of speculative fervour. Generally, irrational exuberance is a form of improper enthusiasm by the unsustainable investor towards the property ownership and values beyond the fundamental basis. Home buyers who contributed to the housing bubble assume that the house prices would continue to rise and motivate peoples to invest in the property sector. A boom in house prices represents a major redistribution of wealth and those who own houses see their equity increase while those who do not face higher rents and reduced probability of owning.

2.2.7 Negative buying behaviour

According to Triantafyllopoulos and Kandyla [2010], most of the home buyers' decision were influenced by the assimilation of information and opinions by individuals rather than the mass media. Kohn and Bryant [2010] also claimed that the consumer buying behaviour were influenced by the negative factors such as greed, the desire to live in a high-end and larger house, the need to build retirement assets, and desire to get the appreciation of their house value in future. As a result, this behaviour leads to unsustainable increase in house price because everybody is scrambling to buy a house before it becomes costly in future. This were supported by Haughwout et al. [2011] where during the boom, many of the buyers of single-family houses were actually investors.

2.3 Housing bubble burst

According to Lind [2009], for a bubble to exist, it must eventually burst so price falls are an intrinsic part of bubbles and any definition of bubbles must embrace this. The bursting process of the housing bubble is the final phase where the rising of price reach an unbearable level by fundamentals and all property market players. When the housing bubble burst, the prices start to decline. The purchasing rate of the new property also declined as most prospective buyers indicate that the future price would be lower or might fall more severely just like a current situation of the bursting housing bubbles. There are a few arguments on the factors that lead to the housing bubble burst as follows.

2.3.1 High interest rate of housing loans

According to McDonald and Stokes [2013], the salient increase in the federal funds rate in the US within 2004 to 2006 was a cause of the subsequent decline in house prices. The study also summarised that the housing bubble and the subsequent fall of house prices are the effect of the monetary policy enforced through the federal fund rate. Increasing interest rates of a mortgage will contribute to people unaffordability to buy the property thus reducing both the total transaction value and volumes in the market. Meanwhile, the existing loan by the home owners turns into a bad loan which resulted in mortgage default and foreclosure.

2.3.2 Poor performance of economic activity

Besides the factor of a high rate for home mortgages, the housing bubbles are susceptible to burst due to a poor performance of economic activity. Grum and Grum [2012] found that the real estate market in Slovenia is greatly react to the global financial crisis. The study reported that the economic declined in the 2008 has resulted to a subsequent fall of the average annual Slovenia's real estate prices including housing market in 2009. A poor performance in the economic sector will increase the unemployment rate and the rate of job loss, reduction in savings and indirectly reduce the aggregate demand for houses in the market. Moreover, a high household debt levels as a result of this condition also deters the population from buying a house during this period.

2.3.3 Mortgage default by borrower

Recognising the lack of equity interest in the property, the home owners may fail to keep their properties well-maintained and protect the house against damage or engage in acts that damage the value of the property. The lower the income of the borrower, the higher the probability of mortgage defaults. It is also applicable for the liabilities bears by the home owners. Besides that, the high interest rate committed by borrowers through Adjustable Rate Mortgage (ARM) also have a higher default potential. ARM helps the buyer to finance their house by offering a lower initial interest rate. This

rate is set lower than the market rates and usually guaranteed for one year. However, if the interest rates increase, the amounts of payment also increase. Under this mortgage instrument, bank implicitly provides opportunities for home buyers to raise their revenue to make payments when the repayment amount increases. If loan applicant fails to match their credit profile during the increase of repayment amount, they will not be able to secure the loan. Failure to pay such mortgage will only result in difficulties in obtaining the loans for new house in future as banks will look at the track record of mortgage payments.

2.3.4 House sales by retired baby boomers

Tokic [2005] stated that one of the causes of the housing bubble is due to baby boomers buying houses for their retirement, which has been the primary demand factor for second houses. Eventually, baby-boomers that have been retired from their work will have to sell their primary residences before moving to their new houses. Too many units to be sold simultaneously in the market will eventuate in a sharp decline in house price in several places.



Menara Maxis (Maxis Tower), Kuala Lumpur, Malaysia
Source: <http://pl.wikipedia.org>; Author: Marcin Konsek

3. Methodology

Generally, the study employs a quantitative approach. As a part of the behavioural study, the questionnaire survey has been distributed to 224 respondents who bought the house in Klang Valley within the year 2010 to 2016. Based on 5-point Likert scale ranging from 1 = no influence; 2 = less influence; 3 = neutral; 4 = influence; 5 = great influence, respondents are required to specify the influential level of the given factors (seven factors of housing bubble formation and four factors of housing bubble burst) and data was analysed using the Statistical Package for Social Science (SPSS). In order to provide a basic

summary of items measured, descriptive statistics which basically in the forms of mean score and standard deviations were used. All factors is then ranked according to the mean level to establish the perception of home buyers on which factors contribute more and less to the housing bubble.



Kuala Lumpur City Hall; Source: <http://pl.wikipedia.org>; Author: Cephoto

4. Results and discussion

Table 1 shows the demographic profile of respondents. Majority of respondent (28.6% and 28.1%) are aged between 30 to 39 and 20 to 29. In terms of gender, the participation in this survey is nearly equal between male (53.6%) and female (46.4%). The race in this study is more favourable to Malay where its higher percentage is recorded at 85.7%. Chinese is stood at 6.3%, followed by Indian at 4.9% and other races at 3.1%. Majority of the respondents have a higher educational levels (39.3% of Bachelor, 17.0% of Diploma / STAM / STPM and 1.8% of PhD). 41.1% of respondents are working in the private sector, followed by 26.8% at government

Table 1
Demographic profile of respondent

		Frequency	Percentage	Total
Age	≤ 19	7	3.1%	224 (100%)
	20 – 29	63	28.1%	
	30 – 39	64	28.6%	
	40 – 49	41	18.3%	
	50 – 59	30	13.4%	
Gender	60 ≥	19	8.5%	224 (100%)
	Male	120	53.6%	
Race	Female	104	46.4%	224 (100%)
	Malay	192	85.7%	
	Chinese	14	6.3%	
	Indian	11	4.9%	
Employment Sector	Others	7	3.1%	224 (100%)
	Government	60	26.8%	
	Private	92	41.1%	
	Self-employed	40	17.9%	
Income Per Month	Others	32	14.3%	224 (100%)
	≤ RM1500	43	19.2%	
	RM1,501 – RM3,000	69	30.8%	
	RM3,001 – RM4,000	43	19.2%	
	RM4,001 – RM5,000	23	10.3%	
Marital Status	RM5001 ≥	46	20.5%	224 (100%)
	Married	159	71.0%	
	Single	57	25.4%	
Last Time Purchase a House	Divorcee or widowed	8	3.6%	224 (100%)
	2016	47	21.0%	
	2015	28	12.5%	
	2014	17	7.6%	
	2013	20	8.9%	
	2012	11	4.9%	
	2011	16	7.1%	
Types of House Purchase	2010	85	37.9%	224 (100%)
	Apartment / flat	102	45.5%	
	Condominium	20	8.9%	
	Terrace house	84	37.5%	
	Semi-D house	8	3.6%	
	Detached house / bungalow	5	2.2%	
Others	5	2.2%		

sector, 17.9% of self-employed and the lowest percentage of 14.3% in other employment sector. In terms of monthly income, the largest percentage of respondents (30.8%) were currently earning an income between RM1,501 to RM3,000 per month followed by 20.5% of respondents earned RM5,001 and above. Finally, majority of respondents (71.0%) were married, 25.4% were single and the remaining 3.6% were divorced or widowed. 37.9% of the respondents bought a house in 2010 followed by 21.0% who bought in 2016. Finally, a large number of respondents purchased an apartment/flat (45.5%) and terrace house (37.5%).

Based on the analysis of mean score, the top three factors that lead to the formation of housing bubble are demographic changes (3.9375), followed by housing market speculation (3.9196) and overvaluation by property valuers (3.8036). Other factors i.e. loosen standard of housing loans is recorded at 3.3705, followed by irrational exuberance at 3.5580 as well as negative and risky buying behaviour at 3.3661. The lowest rank which indicates the factor which has a less influence on house price rise is the technological changes which stood at 3.2232. Meanwhile, the top factors that lead to the housing bubble burst are poor performance of economic activity (3.7946), followed by high interest rate of housing loans (3.6384) and mortgage defaults by borrower (3.5580). The lowest mean score (2.9554) is recorded for the house sales by retired baby boomers which substantially lower than the range of mean score for all items. This indicate that, majority

of respondents are of the view that house sales by retired baby boomers has a less influential to the falling of a house price. The summary of mean score and standard deviation for all factors is shown in Table 2.

The aim of the study is to determine the factors that lead to the housing bubble. In order to gain a deeper understanding on this subject, it is necessary to study the response from its market participant i.e. home buyers. Therefore the purpose of the survey is to determine the home buyers' perception on the factors contribute to the formation and the bursting of the housing bubble. In terms of formation of housing bubble, factors from fundamental economic seem to dominate the influential level among all of the factors listed. This can be seen as 'speculation in housing market' is recorded at the second influential factor while the remaining two factors i.e. 'irrational exuberance' and 'negative and risky buying behaviour' is placed under the lowest rank. Not much can be concluded for house price fall as all four factors is based on fundamental economics. However, the selection of 'poor performance of economic activity' as a top factor clearly indicates that home buyers tend to see the effect of the economic condition at the larger scope as compared to the sub-factors that related to financial institution such as housing loans and mortgage defaults by the borrower. The results might be different if it were tested to different cities as it represent the home buyers' perception on the housing market.

Conclusion

It has been suggested that the existence of bubble is due to multi factors. As this study employs the survey methodology, the study only explore the factors based on literature search and home buyers' point of view. The basic result from this study is home buyers tend to see the fundamental economic factors to influence the housing market climate. In conclusion, one should outline and group this factors in accordance to their actors in both demand and supply side to provide a comprehensive set of indicators to test the bubble. Based on the factors discussed, future studies might use several related indicators to perform an empirical analysis in identifying its association and influential level to the house price.



KLCC Park, Kuala Lumpur; Source: <http://pl.wikipedia.org>; Author: Marcin Konsek

Table 2

Summary of the factors that lead to the housing bubble

Factors of Housing Bubble Formation				Factors of Housing Bubble Burst			
	SD	Mean	Rank		SD	Mean	Rank
Demographic changes.	1.0399	3.9375	1	Poor performance of economic activity.	1.2502	3.7946	1
Housing market speculation.	1.1096	3.9196	2	High interest rate of housing loans.	1.2665	3.6384	2
Overvaluation by the property valuers.	1.1152	3.8036	3	Mortgage defaults by the borrower.	1.1310	3.5580	3
Irrational exuberance.	1.2040	3.5580	4	House sales by retired baby boomers.	1.2376	2.9554	4
Loosen standard of housing loans.	1.2955	3.3705	5				
Negative and risky buying behaviour.	1.1941	3.3661	6				
Technological changes.	1.1768	3.2232	7				

Note: The analysis is based on 5-point Likert scale ranging from 1 to 5 (1 = no influence; 2 = less influence; 3 = neutral; 4 = influence; 5 = great influence).

References

1. Case, K.E. & Shiller, R.J. (1988). *The behaviour of home buyers in boom and post boom markets*. NBER Working Paper Series, 2748.
2. Chen, R.D., Gan, C., Hu, B. & Cohen, D.A. (2013). *An empirical analysis of house price bubble: A case study of Beijing housing market*. *Research in Applied Economics*, 5(1), 77–97.
3. Escobari, D., Damianov, D.S. & Bello, A. (2015). *A time series test to identify housing bubbles*. *Journal of Economics and Finance*, 39(1), 136–152.
4. Grover, R. & Grover, C. (2014). *Property bubbles – a transitory phenomenon*. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(2), 208–222.
5. Grum, B. & Grum, D.K. (2012). *How the recession affects the expectations of potential acquirers of real estate right in deciding to purchase property?* *Procedia–Social and Behavioral Sciences*, 62, 232–238.
6. Haughwout, A., Lee, D., Tracy, J.S. & Van der Klaauw, W. (2011). *Real estate investors, the leverage cycle, and the housing market crisis (Staff Report No. 514): Federal Reserve Bank of New York*.
7. Holtemoller, O. & Schulz, R. (2010). *Investor rationality and house price bubbles: Berlin and the German Reunification*. *German Economic Review*, 11(4), 465–486.
8. Hou, Y. (2010). *Housing price bubbles in Beijing and Shanghai? A multi-indicator analysis*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 3(1), 17–37.
9. Joebges, H., Dullien, S. & Márquez–Velázquez, A. (2015). *What causes housing bubbles? A theoretical and empirical inquiry*. Berlin: Macroeconomic Policy Institute.
10. Kohn, J. & Bryant, S.K. (2010). *Factors leading to the US housing bubble: A structural equation modeling approach*. *Research in Business and Economics Journal*, 3, 1–20.
11. Kritayanavaj, B. (2008). *Housing and real estate bubbles: Thailand's boom and bust cycle*. *Housing Finance International*, 2(23), 3–11.
12. Lai, Y., Xu, H. & Jia, J. (2009). *Study on measuring methods of real estate speculative bubble*. *Journal of Service Science and Management*, 2(1), 43–46.
13. Lind, H. (2009). *Price bubbles in housing markets: Concept, theory and indicators*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(1), 78–90.
14. McDonald, J.F. & Stokes, H.H. (2013). *Monetary policy and the housing bubble*. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 46(3), 437–451.
15. Ning, C. & Hoon, O.D. (2012). *Case studies of the effects of speculation on real estate price bubble forming: Beijing and Shanghai (2001–2010)*. Paper presented at the 18th Annual Pacific Real Estate Society Conference, Adelaide, Australia.
16. Pitros, C. (2014). *UK housing bubble case study analysis: The 'behaviour' of UK housing bubble and the affordability parameter*. Paper presented at the 21st Annual European Real Estate Society Conference, Bucharest, Romania.
17. Shiller, R.J. (2000). *Irrational Exuberance*. Princeton: Princeton University Press.
18. Stiglitz, J.E. (1990). *Symposium on bubbles*. *The Journal of Economic Perspectives*, 4(2), 13–18.
19. Thode, S.F. & Culp, R. (2013). *How to avoid another housing bubble and what to do if it happens anyway*. *Real Estate Finance*, 29(6), 7–17.
20. Tokic, D. (2005). *Is there a real estate bubble?* *Real Estate Issues*, 30(1), 1–6.
21. Triantafyllopoulos, N. & Kandyla, T. (2010). *Buyers' behaviour and the housing bubble in Greece*. Paper presented at the 17th Annual European Real Estate Society Conference, Milan, Italy.
22. Tsai, I.C. & Peng, C.W. (2011). *Bubbles in the Taiwan housing market: The determinants and effects*. *Habitat International*, 35(2), 379–390.
23. Yiu, Y.C. (2009). *Negative real interest rate and housing bubble implosion—an empirical study in Hong Kong*. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 14(3), 257–270.
24. Zainuddin, Z. (2010). *An empirical analysis of Malaysian housing market: Switching and non-switching models*. (Unpublished doctoral thesis), Lincoln University, Christchurch, New Zealand.

CZYNNIKI PROWADZĄCE DO BAŃKI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. BADANIE ANKIETOWE

Streszczenie

Niniejsze badania podjęto w celu określenia czynników, które prowadzą do bańki mieszkaniowej. Na podstawie badań literaturowych zidentyfikowano siedem czynników przyczyniających się do powstania bańki cenowej na rynku mieszkaniowym i cztery czynniki powodujące jej pęknięcie. O wszystkie czynniki zapytano nabywców mieszkań. W ramach badania behawioralnego, kwestionariusz został rozesłany do 224 respondentów, którzy zakupili domy w Dolinie Kłang w okresie od 2010 do 2016 r. Dane zebrane podczas badania ankietowego zostały przeanalizowane przy użyciu pakietu statystycznego SPSS. Wyniki badania wskazują, że większość nabywców mieszkań wierzy, iż zmiany demograficzne, spekulacja na rynku mieszkaniowym i przeszacowanie nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych są głównymi czynnikami prowadzącymi do powstawania bańki cenowej na rynku mieszkaniowym. Tymczasem główne czynniki, które prowadzą do pęknięcia bańki cenowej na rynku mieszkaniowym są identyfikowane jako niska aktywność gospodarcza, wysokie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, niespłacanie hipotek przez kredytobiorców i sprzedaż domów przez emerytów urodzonych w czasie powojennego wyżu demograficznego. Artykuł dostarcza podstawowego zrozumienia czynników prowadzących do powstawania i pęknięcia bańki cenowej na rynku mieszkaniowym. Wyniki wykazały, że nabywcy domów często postrzegają podstawowe czynniki jako wpływające w największym stopniu na klimat na rynku mieszkaniowym.

Key words

nieruchomości mieszkaniowe, bańka cenowa, pęknięcie bańki cenowej

PRAWO

PROJEKT ZMIAN W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

9 maja 2017r. rząd przyjął projekt Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym zaproponowano przywrócenie definicji „pośrednictwa w obrocie nieruchomościami” oraz „zarządzania nieruchomościami” oraz wskazano, że pośrednikiem lub zarządcą powinna być osoba która realizuje czynności zawodowe odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły i powtarzalny (tj. przedsiębiorca).

Projekt przewiduje także wprowadzenie obowiązku dołączania do każdego operatu szacunkowego, umowy o sporządzenie wyceny nieruchomości, umowy pośrednictwa oraz umowy o zarządzanie nieruchomością kopii polisy ubezpieczenia OC.

Proponowany termin wejścia w życie nowelizacji to 1 września 2017r. Prace legislacyjne są w toku.

Źródło: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI



SPOŁECZNE AGENCJE NAJMU JAKO INNOWACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM



dr Katarzyna Suszyńska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Zawijazywanie współpracy podmiotów publicznych i prywatnych w celu realizacji zadań związanych z budownictwem społecznym posiada długą tradycję w Europie Zachodniej. Choć z różnym powodzeniem, partnerstwa publiczno–prywatne wykorzystuje się na wielu etapach procesu inwestycyjnego (projektowanie, budowa, finansowanie, eksploatacja i utrzymanie). W Polsce wciąż jednak model ten budzi wiele obaw i kontrowersji pomimo znacznej potrzeby zwiększenia zasobu mieszkań dostępnych i optymalizacji zarządzania zasobem lokali społecznych.

W artykule omówiono instrument polityki mieszkaniowej obecny w wielu krajach Europy Zachodniej, lecz nie stosowany w Polsce, ani innych krajach Europy Środkowo–Wschodniej. Społeczne Agencje Najmu (SAN) stanowią formę łącznika pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym. To instytucje, których celem jest pośrednictwo w najmie prywatnych mieszkań czynszowych lokatorom nie będącym w stanie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych na otwartym rynku.

Działalność agencji służy osiągnięciu celów społecznych poprzez „socjalizację” segmentu komercyjnych mieszkań na wynajem oraz ofertę wspierająco–opiekuńczych usług wobec najemców. Agencje przyczyniają się również do zwiększenia dostępności mieszkań, stabilizacji funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem, a także skrócenia kolejki osób oczekujących na przydział mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego. Niemniej, z wdrożeniem instrumentu związane są również liczne zagrożenia, np. zbyt wysoki koszt systemu gwarancji finansowych najmu, czy utrata płynności finansowej przez najemców – głównie osób o niskich dochodach.

Słowa kluczowe

Społeczne agencje najmu, budownictwo społeczne, mieszkania społeczne

1. Wstęp

Podstawę formułowania celów polityki mieszkaniowej stanowi właściwa diagnoza potrzeb mieszkaniowych i popytu mieszkaniowego. Analizując dotychczasową politykę mieszkaniową w Polsce przez pryzmat kryteriów ewaluacji sprawności działania, Herbst wyraża opinię jednoznacznie negatywną. We wszystkich trzech elementach determinujących sprawność działania (korzystność, skuteczność i efektywność), od lat nie osiągamy zamierzonych celów [Herbst 2013]. Diagnozę polskiego sektora mieszkaniowego zawarto m.in. w dokumencie strategicznym „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020r.” [Sejm RP 2010]. Opracowanie powstało w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia

19 lutego 2010r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010–2020. Za najpilniejsze problemy uznano niską dostępność mieszkań spowodowaną niedostateczną podażą, niezadowalający standard istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz niski stopień pokrycia potrzeb konserwacyjno–remontowych tego zasobu. W raporcie wskazano priorytetowe działania nastawione na niwelację tych nieprawidłowości:

- 1) likwidację deficytów ilościowych, szczególnie w segmencie lokali socjalnych i innych mieszkań służących zaspokojeniu potrzeb osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej;
- 2) wprowadzenie efektywnych form podaży czynszowych mieszkań dostępnych cenowo zarówno na wynajem, jak i na własność;

- 3) eliminację ryzyk rozwoju prywatnego budownictwa czynszowego;
- 4) redukcję kosztów budowy mieszkań i racjonalizację przestrzenno–funkcjonalną nowego zasobu poprzez przygotowanie uzbrojonych gruntów pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) likwidację luki remontowej;
- 6) redukcję zużycia energii w sektorze;
- 7) racjonalizację procesów gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami TBS.



Z przedmiotowego dokumentu wynika, iż zwiększenie dostępności mieszkań dla osób niezamożnych i średniozamożnych stanowi kluczowy element obecnej polityki mieszkaniowej państwa. Działania w tej sferze są konieczne, jako że jedynie 30% społeczeństwa dysponuje zdolnością kredytową lub zasobem gotówki wystarczającym, by zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe za pomocą mechanizmów rynkowych [Muzioł-Węclawowicz 2017, s. 9].

Celem niniejszej pracy jest przedstawienie Społecznych Agencji Najmu (SAN) stanowiących innowację na rynku mieszkań na wynajem, instrumentu polityki mieszkaniowej obecnego w wielu krajach Europy Zachodniej, lecz nie stosowanego jak dotąd w Polsce. W opracowaniu przedstawiono zarys koncepcji społecznego pośrednictwa najmu, jego definicje, cechy, a także korzyści i zagrożenia wynikające z poszerzenia instrumentarium polityki mieszkaniowej o przedmiotowe instytucje. Podjęcie tematu spowodowane jest wzmożonym zainteresowaniem Agencjami Najmu Społecznego ze strony samorządów i organizacji *non profit* działającym w sektorze mieszkaniowym. Zainteresowanie to wynika z intensywnej promocji instrumentu przez organizację *Habitat for Humanity Poland*, jak i poszukiwania przez podmioty gospodarki mieszkaniowej nowych rozwiązań w zakresie dostarczania na rynek tzw. mieszkań dostępnych.



2. Deficyt mieszkaniowy

W literaturze przedmiotu nie ma zgodności co do wielkości deficytu mieszkaniowego w Polsce. Oszacowanie liczby brakujących mieszkań jest utrudnione. Dane ilościowe dotyczące statystycznego deficytu mieszkaniowego zazwyczaj nie ujmują lokali mieszkalnych, które można określić jako substandardowe. W Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym 16 lutego 2016r. przez Radę Ministrów [MIiB 2016] deficyt mieszkaniowy oszacowano na około 900 tys. lokali w skali kraju. Podobną estymację liczby brakujących mieszkań przytacza L. Nykiel [2011], jednak zaznacza on, że w rzeczywistości deficyt jest znacznie większy, bowiem podana liczba mieszkań obejmuje także około 700 tys. lokali niezamieszkałych, zatem deficyt wynosi około 1,7 mln mieszkań.

Równie trudne jest dokładne oszacowanie zapotrzebowania na społeczne mieszkania czynszowe. W zależności od przyjętej metodyki, jak i zastosowanych narzędzi pomiaru, rezultaty badań wykazują duże zróżnicowanie. Ponadto, najczęściej eksperci szacują deficyt mieszkań komunalnych (w tym socjalnych), pomijając analizy zapotrzebowania na lokale dostarczane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Zaniewska i Thiel [2005], powołując się na szacunki Instytutu Rozwoju Miast, ogólne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w miastach ocenia na 300 tys. lokali, w tym 175 tys. lokali komunalnych oraz 125 tys. lokali socjalnych. Z kolei wyniki badania przeprowadzonego przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w 2012r. pokazują, iż zapotrzebowanie na mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego sięga 135 tys. lokali [MTBiGM 2012]. Wynik ten jest zbliżony z kalkulacjami A. Muzioł-Węclawowicz [2012, s. 5], która deficyt mieszkań komunalnych oszacowała na 120–140 tys. Dodatkowo, autorka ta oszacowała zapotrzebowanie na lokale w zasobie TBS na 100–120 tys., co daje sumaryczną estymację w całym segmencie mieszkań społecznych na poziomie 220–240 tys. lokali.

Biorąc pod uwagę powyższe szacunki dotyczące liczby lokali komunalnych i socjalnych, należy stwierdzić, że gminy nie dysponują zasobami odpowiadającym zgłaszanemu zapotrzebowaniu. Problem niedoboru mieszkań komunalnych stanowi poważne

wyzwanie gospodarki mieszkaniowej, gdyż dotyczy niemalże 25% ogółu zasobów mieszkaniowych miast [Muczyński i Turbaczewska 2013, s. 26–27]. Potęgają go aktualne regulacje prawne ograniczające możliwości dokonywania zamiany lokali i przemieszczania lokatorów w obrębie tych zasobów.

3. Mieszkania dostępne

Jak wynika z literatury przedmiotu, mieszkania dostępne (ang. *affordable housing*) zazwyczaj utożsamiane są z mieszkalnictwem społecznym (ang. *social housing*) [Priemus 1997; Tsenkova 2004; Rataj 2013; Suszyńska 2015]. Charakteryzują się one niższymi kosztami zakupu lub najmu, a to implikuje konieczność interwencji publicznej w gospodarkę mieszkaniową. Interwencjonizm ten legitymizuje, poza omówionym deficytem, również drastyczna dekapitalizacja istniejącej substancji mieszkaniowej, deprywacja mieszkaniowa, jak i niekorzystna – z punktu widzenia niezamożnych gospodarstw domowych – struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego w kraju. W 2013r. ponad 75% substancji mieszkaniowej należało do właścicieli prywatnych, 16% stanowiło własność spółdzielni, pozostała część należała do gmin (7%), Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) (1%) i innych podmiotów [Housing Europe 2015]. Jak wynika ze Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011r., ponad 2,2 mln gospodarstw domowych (niespełna 17% wszystkich gospodarstw domowych) wynajmowało mieszkania – głównie z gminnego zasobu mieszkaniowego (ponad 1 mln gospodarstw domowych) i od właścicieli prywatnych (0,6 mln gospodarstw domowych) [GUS 2014].

A. Muzioł-Węclawowicz [2017] podkreśla, że potrzeby w zakresie mieszkań dostępnych są aktualnie dwukrotnie wyższe od rocznych efektów budownictwa mieszkaniowego w Polsce i niemal stukrotnie wyższe od rocznej produkcji lokali komunalnych i TBS. Istnieje więc konieczność poszukiwania dodatkowych rozwiązań, które doprowadzą do zwiększenia puli mieszkań dostępnych. Jednym ze sposobów, od lat praktykowanych w krajach rozwiniętych, jest włączenie części prywatnych zasobów mieszkaniowych do systemu mieszkalnictwa dostępnego (społecznego). Łącznikiem między właścicielami mieszkań a osobami potrzebującymi mieszkań dostępnymi są Społeczne Agencje Najmu.

4. Społeczne Agencje Najmu – zarys koncepcji

Ze względu na dużą różnorodność inicjatyw w zakresie społecznego pośrednictwa najmu w Unii Europejskiej, nie wypracowano uniwersalnej definicji Społecznej Agencji Najmu. FEANTSA [2012, s. 6] określa ją jako instytucję *non profit*, nastawioną na wsparcie osób niezamożnych o niezrealizowanych potrzebach mieszkaniowych. Podstawowa działalność agencji polega na wyszukiwaniu prywatnych właścicieli mieszkań, zachęceniu ich do wynajęcia lokali po obniżonym czynszu w zamian za wieloletnią umowę i liczne gwarancje bezpiecznego najmu, a następnie podnajęcie przedmiotowych mieszkań. Finalnymi najemcami są osoby, które miałyby problem z bezpośrednim zawarciem umowy najmu (mała wiarygodność ze względu na niskie dochody, czy też uprzedzenia właścicieli mieszkań wobec obcokrajowców, osób o odmiennym wyznaniu, czy kulturze). W dokumentach strategicznych organizacji, Społeczna Agencja Najmu przedstawiana jest jako narzędzie służące „socjalizacji” prywatnego sektora mieszkań czynszowych poprzez przesunięcie zarządzania zasobem lokali prywatnych do sektora publicznego. Zdaniem P. De Deckera [2012] wartością dodaną takich agencji, jest zapewnienie usług opiekuńczo-wspierających typu poradnictwo zawodowe czy pomoc w wyjściu z zależności. J. Hegedus, V. Horvath i E. Somogyi [2014] podkreślają, że koncepcja SAN jest bardzo prosta, ale bardzo skuteczna i jeżeli zostanie rozwinięta i zinstytucjonalizowana, znacznie zmniejszy się poziom niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w krajach UE. Duży potencjał instrumentu SAN dostrzega również Komisja Europejska, czego wyrazem jest włączenie instrumentu do Pakietu Inwestycji Społecznych w ramach Strategii Europa 2020.

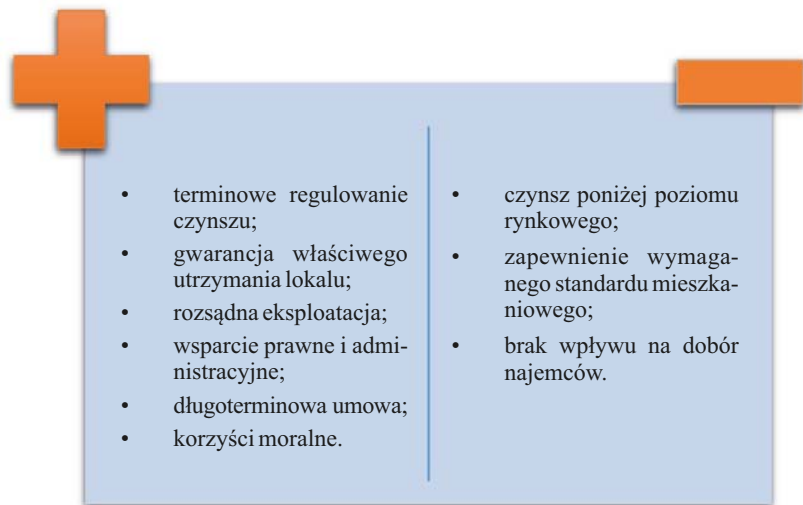
Aby umożliwić najem osobom niezamożnym, zagrożonym wykluczeniem społecznym, kwalifikującym się do mieszkań wspomaganych czy osobom oczekującym na najem lokalu socjalnego lub komunalnego, agencje muszą pozyskiwać z rynku prywatnego lokale czynszowe po obniżonym czynszu. W celu skłonienia właścicieli do przekazania niewynajętych lokali w zarządzanie agencji w zamian za obniżony czynsz, stosują szereg zachęt. Są to m.in. gwarancja długotrwałego najmu (np. w Belgii umowa podpisywana jest na 9 lat), właściwej gospodarki remontowej, jak i kompleksowej obsługi najmu.

Społeczne Agencje Najmu przejmują zadania związane z selekcją najemców, przekazują lokale w najem, rejestrują umowę najmu, pobierają czynsz, organizują naprawy bieżące, a także stale monitorują zdolność najemców do spłaty zobowiązań. Jeżeli zachodzi konieczność, oferują najemcy pomoc w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych (np. doradztwo w kwestii opłacania rachunków, optymalizacji zużycia energii itp.) a nawet życiowych (np. doradztwo zawodowe).

Korzyści z wdrożenia Społecznych Agencji Najmu można rozpatrywać z perspektywy właścicieli lokali, najemców, jak i w szerokim ujęciu społeczno-ekonomicznym. Na Rysunku 1 przedstawiono zalety funkcjonowania SAN z punktu widzenia właścicieli lokali czynszowych pozyskanych do zasobu społecznego z rynku prywatnego, a na Rysunku 2 korzyści dla głównych beneficjentów modelu, czyli najemców.

Rysunek 1

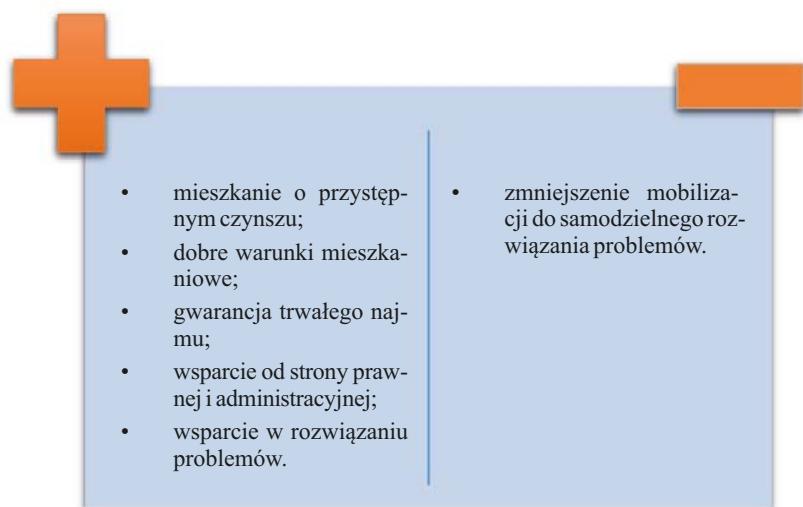
Korzyści i straty wynikające ze współpracy z SAN – perspektywa właściciela mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie FEANTSA [2012], Muzioł-Węclawowicz [2017] oraz Mullins i Sacranie [2017].

Rysunek 2

Korzyści i straty wynikające ze współpracy z SAN – perspektywa finalnego najemcy



Źródło: opracowanie własne na podstawie FEANTSA [2012], Muzioł-Węclawowicz [2017] oraz Mullins i Sacranie [2017].

Przedstawione zestawienia jednoznacznie przemawiają za słusznością wdrożenia SAN z uwagi na przewagę korzyści nad negatywnymi stronami zarówno po stronie najemców, jak i właścicieli prywatnych mieszkań na wynajem. Dodatkowym argumentem jest to, że stworzenie warunków do funkcjonowania SAN byłoby procesem możliwym do szybkiego przeprowadzenia (korzystanie z mieszkań gotowych do użycia). Warto wspomnieć o walorach agencji związanych z poszerzeniem oferty mieszkań na wynajem. Stanowią one szansę na stabilizację funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem – z jednej strony poprzez zmniejszenie liczby mieszkań niewynajętych, z drugiej – poprzez zwiększenie dostępności mieszkań i mobilności mieszkaniowej. Ważnym argumentem, z punktu widzenia samorządów gminnych, jest również możliwość korzystania z zasobów przedmiotowych agencji do realizacji zadań własnych gminy, m.in. dostarczania lokali socjalnych czy zastępczych.



Nie sposób jednak nie wspomnieć o zagrożeniach niepowodzenia koncepcji. Społeczne agencje najmu obciążone są dużym ryzykiem głównie ze względu na realną możliwość utraty płynności finansowej najemców. Problem ten jest bardzo dotkliwy w zasobie mieszkań gminnych – według danych GUS, około 40% najemców nie płaci czynszu regularnie [GUS 2014]. Ponadto, utrzymanie SAN z niewielkiego zysku powstałego z różnicy między przychodem za czynsz a kosztami utrzymania jest bardzo trudne. W tym celu należy wskazać instytucję odpowiedzialną za pokrywanie kosztów zaległości w czynszu oraz zniszczeń w mieszkaniu np. specjalny fundusz wynajmu mieszkań [Sokołowska 2016].



5. Podsumowanie

Zaangażowanie sektora prywatnego do realizacji zadań publicznych ma dwie podstawowe przesłanki – immanentny deficyt finansów publicznych, jak i niższą efektywność sektora publicznego w porównaniu do sektora prywatnego. Współpraca tych sektorów może przynieść wiele korzyści obydwu stronom partnerstw oraz finalnym beneficjentom – konsumentom usług publicznych [Muzioł–Węclawowicz 2017].

Jak pokazuje doświadczenie krajów rozwiniętych, partnerstwo międzysektorowe przynosi wiele korzyści również w segmencie mieszkalnictwa czynszowego. Społeczne Agencje Najmu są innowacyjną instytucją wypełniającą lukę w polityce mieszkaniowej – prowadzą do zwiększenia dostępności mieszkaniowej przy użyciu już istniejącej substancji mieszkaniowej, bez konieczności inicjowania czasochłonnych procesów inwestycyjnych. Wreszcie, bardzo istotnym walorem agencji jest ich społeczny wymiar – przeciwdziałanie „prekaryzacji” mieszkaniowej i wykluczeniu społecznemu poprzez ulokowanie słabszych gospodarstw domowych wśród rodzin wynajmujących lokale na zasadach rynkowych. Takie rozwiązanie należy uznać za pożądane z punktu widzenia paradygmatu deinstytucjonalizacji pomocy oraz polityki włączenia społecznego.

Bibliografia

1. De Decker P., 2012, *Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness*, FEANTSA.
2. FEANTSA, 2012, *Good Practice Briefing – Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness*, Pascal de Decker and FEANTSA Working Groups. Belgium, FEANTSA.
3. GUS, 2014, *Gospodarka mieszkaniowa w 2013r.*, Warszawa.
4. Hegedus J., Horvath V., Somogyi E., 2014, *The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post Socialist Countries: The Case of Hungary*, *European Journal of Homelessness*, 8 (2), s. 41–67.
5. Herbst I., 2013, *Potrzeby mieszkaniowe w Polsce. Dostęp do mieszkania w kontekście polityki prorodzinnej*, Raport dla Kancelarii Prezydenta RP, Warszawa.
6. *Housing Europe*, 2015, *The State of Housing in the EU 2015*, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, Bruksela.
7. MIIB (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa), 2016, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, Uchwała RM z dnia 27.09.2016r.
8. Muczyński A., Turbaczewska A., 2013, *The concept of displacement of tenants in the management of housing stock*, *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 21, No. 4, pp. 26–35.
9. Mullins D., Sacranie H., 2017, *Social lettings agencies in the West Midlands: literature review and typology*, *Housing and Communities Research*, Birmingham.
10. Muzioł–Węclawowicz A., 2012, *Zapotrzebowanie na społeczne mieszkania czynszowe w Polsce w 2012r.*, Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.

11. Muzioł-Węclawowicz A., 2017, *Spółeczna Agencja Najmu. Dokument strategiczny, Habitat for Humanity Poland, Warszawa.*
12. Nykiel L., 2011, *Demograficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 19, nr 3.*
13. Priemus H., 1997, *Growth and Stagnation in Social Housing: What is 'Social' in the Social Rented Sector?, Housing Studies, 12 (4), pp. 549–560.*
14. Przyemeński A., Oliwa-Ciesielska M., 2014, *Publiczna pomoc mieszkaniowa a demarginalizacja społeczna ludności ubogiej, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.*
15. Rataj Z., 2013, *Osiedle socjalne Darzybów w Poznaniu – założenia a realizacja, Praca Socjalna, nr 6, s. 81–95.*
16. Sejm RP, 2010, *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020, Warszawa.*
17. Sokołowska M., 2016, *Wsparcie socjalne najemców tracących zdolność opłacania czynszu, Habitat for Humanity Poland, Warszawa.*
18. Suszyńska K., 2015, *Tenant participation in social housing stock management, Real Estate Management and Valuation 3, pp. 47–53.*
19. Tsenkova S., 2004, *The social housing sector in Prague and Warsaw: trends and future prospects, Geojournal, Volume 79, Issue 4, pp. 433–447.*
20. Zaniewska H., Thiel M., 2005, *Mieszkania dla ubogich w Polsce w świetle rządowego programu pilotażowego, Problemy Rozwoju Miast, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, 3:5–23, Kraków.*

SOCIAL LETTING AGENCY – AN INNOVATIVE TOOL IN THE FIELD OF HOUSING

Summary

Cooperation between public and private actors with the aim of carrying out social housing projects has long been exercised in Western Europe. Although with various results, public–private partnerships have been used on various stages of the investment process (design, construction, financing, operation and maintenance). In Poland, however, the formula still arouses doubts and controversies and is often rebuffed despite the acute shortage of affordable housing and the compelling need for leaning social housing management.

The focus of the paper is on a housing policy tool that has been present in many Western European countries, yet is not fully recognized in Poland nor in other Central and Eastern European countries. Social Letting Agencies (or Social Rental Agencies) are the institutions whose aim is to rent apartments from the private landlords and sublet them to vulnerable tenants that would otherwise encounter problems in meeting their housing needs on the open market.

The social goals of the agency are realized through “socializing” the sector of private rental apartments, as well as directing the extended care offer to the tenants. The economic goals in turn contribute to the housing affordability increase, stabilization of the rental market, as well as shortening the waiting lists to public housing allocation. However, the implementation of the tool entails many threats, e.g. too expensive guarantees of the lease, or losing the capacity to pay rent by the tenants – mainly low–income and vulnerable households.

Key words

Social letting agencies, social housing, affordable housing

JEL classification

R31

EKSMISJA OD A DO Z.

CZĘŚĆ PIERWSZA

Streszczenie

W artykule skupiono się na wyjaśnieniu procedury eksmisyjnej z lokalu mieszkalnego ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji braku płatności należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. Pierwsza część opracowania przedstawia wymogi prawidłowo sporządzonej umowy najmu, a także kwestie związane z wezwaniem do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu oraz jego wypowiedzeniem. W powyższym zakresie przedstawiamy zbiór kompleksowych informacji prawnych przydatnych zarówno w teorii jak i w praktyce, popartych przykładami zaczerpniętymi z orzecznictwa.

Słowa kluczowe

eksmisja, lokator, lokal, wypowiedzenie

1. Wstęp

Jak powszechnie wiadomo na wartość nieruchomości wpływ może mieć między innymi to, czy jest ona przedmiotem umowy najmu. Z jednej strony, lokatorzy mogą generować zysk dla właściciela, a zarazem wynajmującego, z drugiej zaś stosunek prawny najmu może nie być pożądanym i może nie odpowiadać faktycznym możliwościom komercyjnym nieruchomości. W wielu przypadkach przeprowadzenie procesu eksmisyjnego lokatorów jest jedynym sposobem doprowadzenia do tego, aby nieruchomość wykorzystywana była zgodnie ze swoim potencjałem i wizją właściciela. Eksmisja najemców lokali mieszkalnych uregulowana została w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Regulacja obejmuje zarówno kwestie postępowania eksmisyjnego, jak i poprzedzającego je obowiązku wezwania lokatora do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu oraz jego wypowiedzenia. W pozostałym zakresie w sprawach dotyczących eksmisyj w szerokim rozumieniu, sięgnąć należy do ustawy Kodeks cywilny i Kodeks postępowania cywilnego.. Na przebieg tego procesu wpływają również elementy zależne od samych stron tej

procesu, a dokładniej elementy wynikające z zawartej umowy najmu i wykonywanych przez strony czynności. W artykule przedstawione zostaną zagadnienia istotne dla optymalnego przeprowadzenia procesu eksmisyjnego, do etapu sprawy sądowej. Dalsze zagadnienia, w tym dotyczące udziału właściwych organów, czy to sądowych, czy egzekucyjnych, jak również związane z finansowymi konsekwencjami niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę omówione zostaną w kolejnym artykule.

2. Prawidłowo sporządzona umowa najmu

Z punktu widzenia procesu eksmisyjnego dobrze sporządzona umowa najmu zawiera elementy przydatne w późniejszych etapach tej procedury. W pierwszej kolejności należy mieć na uwadze, że mimo tego, że umowy najmu zawierane na okres krótszy niż rok mogą zostać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi zawarte w formie dowolnej, a więc również ustnie, dla celów dowodowych w ewentualnym postępowaniu sądowym zalecane jest zawieranie umów zawsze w formie pisemnej. Dla umów dłuższych przewidziany został prawny wymóg pisemności.



Maciej Krotoski
Adwokat i Partner Zarządzający
Kancelarią M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.



Kamila Piernik-Wierzbowska
Radca prawny w Kancelarii M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.



Łukasz Kułaga
Prawnik w Kancelarii M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.

Umowa najmu powinna być jasna oraz zawierać dane najemców, aby możliwe było ich zidentyfikowanie. Co istotne z punktu widzenia dokonywania dalszych działań, w razie zawarcia umowy przez osobę pozostającą w związku małżeńskim status najemcy posiadać będą obydwoje małżonkowie, nawet jeżeli na dokumencie umowy najmu widnieje podpis tylko jednego z nich [art. 680¹ kodeksu cywilnego]. Jeżeli jednak umowa najmu poprzedza zawarcie małżeństwa, to przyszły małżonek, zarówno przed jak i po ślubie, będzie jedynie lokatorem uprawnionym do zamieszkiwania, nie będzie zaś najemcą. Podobnie, lokatorami będą dzieci najemcy, a także wszelkie inne osoby uprawnione do zajmowania mieszkania na podstawie przepisów szczególnych, w tym Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a nie widniejące w umowie najmu [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004r., V Ca 1/04]. Pożądanym jest pozyskanie przez wynajmującego danych nie tylko najemców, ale również lokatorów. Ich wyszczególnienie będzie bowiem niezbędne na etapie składania ewentualnego pozwu o eksmisję.

Dokładne określenie wymaga także przedmiot najmu, zwłaszcza jeżeli wraz z mieszkaniem lokatorom wydawane są meble lub przedmioty urządzenia domowego. W umowie zawrzeć należy postanowienia dotyczące możliwości ewentualnych remontów, zmian i adaptacji w lokalu lub zastrzec, iż działania takie nie są dopuszczalne. Warto określić również wymagany stan lokalu w chwili wydania go wynajmującemu.

Skonkretyzowana powinna być również wysokość czynszu, sposób i termin jego uiszczania, a także czas na jaki umowa zostaje zawarta, chyba że zawierana jest na czas nieoznaczony. Pamiętać należy, iż zgodnie z treścią art. 674 kodeksu cywilnego jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego,yczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Zgoda ta może być przy tym wyrażona przez wynajmującego w sposób dorozumiany, co rodzi problemy natury praktycznej. Zdarza się, iż właściciele lokali, zwłaszcza Ci posiadający większą ich liczbę, przeoczą moment, w którym rozwiązaniu ulega umowa któregoś z lokatorów i w dalszym ciągu przyjmują opłaty z tytułu najmu. Dalsze tolerowanie zamieszkiwania przez niego w lokalu może zostać przez sąd, w razie ewentualnego sporu, potraktowane jako dorozumiana zgoda na przedłu-

żenie umowy najmu. Tym samym, proces eksmisyjny może zostać z tego powodu wydłużony. Powyższego problemu można jednak w łatwy sposób uniknąć. Zawarcie w umowie najmu zastrzeżenia, iż jej ewentualne przedłużenie dokonane zostać może tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zabezpieczy interesy wynajmującego [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980r. II CR 110/80].

Kolejnym przepisem prawnym istotnym dla późniejszej eksmisji, o którym warto pamiętać już przy zawieraniu umowy najmu jest art. 451 kodeksu cywilnego, zwłaszcza zaś jego paragraf trzeci, zgodnie z którym *w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego*. Wyobraźmy sobie bowiem sytuację, w której najemca zalega z zapłatą z uwagi na uiszczanie comiesięcznie jedynie części umówionego czynszu. Właścicielowi przysługuje uprawnienie do dochodzenia swych należności przed sądem, jednakże po złożeniu przez niego pozwu dalsze wpłaty najemcy zaliczane będą, zgodnie z zasadą wynikającą z wyżej przytoczonego przepisu, na rzecz należności najdawniej wymagalnych, a więc objętych powództwem. W ten sposób dochodzona przed sądem kwota mogłaby zostać uregulowana jeszcze zanim sprawa trafi na wokandę, pomimo że w rzeczywistości zadłużenie lokatora względem wynajmującego wzrosło, a nie zmalało. By do takiej sytuacji nie doprowadzić należy zawrzeć w umowie najmu postanowienie, zgodnie z którym wpłaty dłużnika w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet bieżącego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

Znaczna część wynajmujących decyduje się również na wprowadzanie do podpisywanych umów najmu tak zwanych klauzul specjalnych w postaci kar umownych, co polega na zastrzeżeniu, iż w razie niewykonania przez dłużnika świadczenia niepieniężnego (np. opuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu) będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz wierzyciela określonej kwoty. W praktyce jednak kary umowne mają cel wyłącznie motywujący do zapłaty, rzadko bowiem dochodzone są przed sądem, rzadziej jeszcze są zasądzone z uwagi na ich możliwą kontrowersyjność w świetle zasad współżycia społecznego i nieproporcjonalności statusów wynajmującego i najemcy.

3. Rozwiązanie stosunku najmu przez sąd

P przed przejściem do rozważań dotyczących dalszych etapów szeroko rozumianej procedury eksmisyjnej, związanej z rozwiązywaniem stosunku najmu przez strony umowy, warto omówić również możliwość rozwiązania takiej umowy przez sąd w wyniku pozwu wniesionego przez innego lokatora, na przykład bezpośredniego sąsiada, współlokatora lub właściciela lokalu znajdującego się w tym samym budynku. Powództwo takie przysługuje wymienionym osobom wówczas, gdy użytkujący lokal swym zachowaniem w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciw porządkowi domowemu.

Przepis stanowiący podstawę powództwa sformułowany został w sposób wyjątkowo ogólnikowy, zawierający pojęcia niezdefiniowane przez ustawę. W konsekwencji stwierdzenie czy dane zachowanie stanowi w istocie rażące lub uporczywe naruszenie porządku domowego czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali zależeć będzie zwykle od oceny sądu. Nie oznacza to jednak, iż nie można wskazać już na etapie przedsądowym skrajnych zachowań, które z dużym prawdopodobieństwem uzasadniałyby będą złożenie pozwu o rozwiązanie stosunku prawnego lokatora.

Często zasady porządku domowego określane są przez wspólnotę mieszkaniową w uchwalanym regulaminie. Gdy regulaminu takiego brak odnieść należy się do treści stosunków prawnych, z których może wynikać prawo lokatora do używania lokalu, zwłaszcza zaś do treści stosunku najmu. I tak zgodnie z Kodeksem cywilnym najemca winien liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów, a także używać rzeczy w sposób określony w umowie, a w braku takiego określenia w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. W pozostałym zakresie interpretując pojęcie „porządku domowego” odnosić należy się do ogólnych zasad współżycia społecznego, zwyczajów i stosunków miejscowych, a także istniejącego orzecznictwa sądowego.

Pozbawienie prawa do lokalu nastąpić może wyłącznie jeżeli jednocześnie wystąpi naganne zachowania lokatora, jak i obiektywna uciążliwość tego zachowania dla innych lokatorów lub

właścicieli lokali w budynku. Przy tym zachowanie naganne musi być uporczywe lub rażące. W doktrynie wskazuje się, iż działaniem uporczywym będzie zachowanie częste, wielokrotne i powtarzające się pomimo upomnień, rażąco nagannym zaś działanie o dużym nasileniu złej woli lub szczególnie szkodliwe ze względu na charakter naruszeń [Dziczek 2015, Gola 2003]. Pamiętać należy, iż przesłanki rażącej naganności i uporczywości nie muszą być wypełnione łącznie. Wystarczy zatem pojedynczy wypadek stanowiący przejaw dużego natężenia złej woli albo wiele wypadków mniejszej wagi. Dla wypełnienia przesłanki uciążliwości działania nie jest koniecznym by powodowało ono niemożliwość zamieszkiwania w budynku przez inne osoby.

Pomimo braku ustawowego wymogu w tym zakresie, część przedstawicieli doktryny zwraca uwagę na konieczność stosowania do omawianej regulacji w drodze analogii postanowień art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zaakceptowanie tego poglądu rodziłoby konieczność poprzedzenia pozwu uprzednim bezskutecznym upomnieniem lokatora naruszającego porządek domowy [Zoll, Olczyk, Pecyna 2002, Zdun-Załęska 2014].

Postuluje się również rozszerzenie zastosowania artykułu 13 ust. 1 poprzez rozbudowę kręgu uprawnionych do wystąpienia z przedmiotowym powództwem o lokatorów i właścicieli lokali znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie osoby naruszającej porządek domowy, jednakże poza budynkiem, w którym mieści się zajmowany przez nią lokal. Słusznie wskazuje się bowiem, iż uczynienie korzystania z lokali uciążliwym nastąpić może także w stosunku do tych osób [Zoll, Olczyk, Pecyna 2002].

4. Wezwanie pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu

Zgodnie z treścią artykułu 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego umowę najmu lokatora wypowiedzieć można z wymienionych w nim powodów, w tym jeśli lokator dewastuje lokal lub urządzenia wspólne w budynku mieszkalnym bądź podnajął lokal bez wymaganej zgody właściciela. Najczęstszą przyczyną wypowiedzania umów najmu jest jednak zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W przypadku lokali niemieszkalnych dla dokonania skutecznego wypowiedzenia wystarczy zaległość najemcy w wysokości dwóch pełnych czynszów oraz wyżej wspomniane uprzedzenie. Winno ono w każdym przypadku przyjąć formę pisemnego wezwania do zapłaty konkretnej kwoty przekraczającej wskazaną wartość 2 lub 3 czynszów w terminie miesiąca. W piśmie wskazać należy koniecznie zamiar wypowiedzenia stosunku najmu w przypadku braku uregulowania należności oraz ewentualną przyczynę wypowiedzenia.

Zgodnie z poglądami przedstawicieli doktryny brak zapłaty nawet części należności objętych pismem uprzedzającym lub nawet zapłata całości, ale po wyznaczonym terminie płatności nie niweluje uprawnienia właściciela do wypowiedzenia stosunku najmu [Zdun-Załęska, 2014].

Wezwanie, aby było skuteczne, winno zostać skierowane do stron stosunku najmu, nie ma obowiązku wystosowywania go do osób posiadających uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą, ale niebędących stroną umowy (np. dzieci najemcy). Dlatego tak istotne okazuje się rozróżnienie pomiędzy osobą posiadającą status najemcy, a osobą posiadającą status lokatora, o czym mowa we wstępnej części artykułu. Przypomnienia wymaga, że najemcami będą obydwoje małżonkowie zamieszkujący w lokalu jeżeli umowa najmu została zawarta w czasie trwania ich małżeństwa, nawet jeżeli na dokumencie w postaci umowy najmu widnieje tylko jedno z nich [art. 680¹ kodeksu cywilnego].

5. Wypowiedzenie najmu

Bezskuteczny wpływ wyznaczonego na zapłatę terminu aktualizuje po stronie wynajmującego uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu. Pismo wystosowuje się, podobnie jak wezwanie pod rygorem wypowiedzenia, wyłącznie do stron stosunku prawnego, niekoniecznie zaś do wszystkich lokatorów. Wypowiedzenie nastąpić winno w formie pisemnej, zawierać informację o uprzednim bezskutecznym upomnieniu i wskazanie przyczyny rozwiązania stosunku najmu. Pamiętać należy, iż nie powinno dojść do doręczenia wypowiedzenia przed upływem wyznaczonego uprzednio terminu na zapłatę.

Okres oczekiwania na wypełnienie wskazanych powyżej wymogów proceduralnych składa się z wielu omówionych elementów i z perspektywy właściciela zazwyczaj widziany jest jako zbyt długi. Na element czasu, grający niewątpliwie znaczącą rolę w procedurze eksmisyjnej, może mieć wpływ stanowisko prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zgodnie z nim rozwiązać stosunek najmu można również poprzez doręczenie najemcy pozwu o eksmisję, bez uprzedniego pisemnego wypowiedzania umowy. Zdaniem Sądu Najwyższego już samo złożenie pozwu jest dostatecznym uzewnętrznieniem woli wynajmującego do rozwiązania stosunku najmu lokatora zalegającego z płatnościami. W związku z tym doręczenie pozwu traktowane winno być również jako wypowiedzenie [Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., III CZP 39/97; Wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011r., II CSK 587/2010].

Dalej jeszcze idzie orzecznictwo w przypadkach dotyczących lokali niemieszkalnych. Tu zdaniem Sądu Najwyższego w razie złożenia pozwu nie jest wymagane nawet pisemne uprzedzenie najemcy i wyznaczenie mu dodatkowego miesięcznego terminu płatności, rolę tę pełnić będzie bowiem doręczenie pozwu o eksmisję. Wydanie wyroku korzystnego dla powoda będzie jednak możliwe wyłącznie wówczas, gdy od dnia doręczenia pozwu najemcy do dnia wyrokowania upłynął dodatkowy miesięczny termin na zapłatę [Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967r., III CZP 113/66].

Z uwagi na kontrowersyjność wyżej przedstawionych poglądów oraz brak związania sądów powszechnych orzecznictwem Sądu Najwyższego rozwiązania te nie są powszechnie zalecane.



Wypowiadając umowę najmu pamiętać należy o przytoczonym przepisie artykułu 674 kodeksu cywilnego, stanowiącego, iż jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Zgoda wynajmującego może być przy tym wyrażona w sposób dorozumiany, dlatego też by uniknąć ryzyka i niejasności związanych z ewentualnym przedłużeniem umowy poleca się wystosowanie do byłego najemcy pisma zawierającego żądanie opuszczenia lokalu. Pozwoli to w sposób jasny i klarowny uzewnętrznić wolę właściciela nieruchomości.

6. Wypowiedzenie najmu – inne przypadki

Brak płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez najemcę nie jest jedyną przyczyną, w wyniku której wynajmujący może wypowiedzieć łączący strony stosunek prawny. Dojść do tego może również jeżeli pomimo pisemnego upomnienia najemca nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców bądź wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Kolejną przyczyną wypowiedzenia stać się może udostępnienie lokalu przez najemcę osobie trzeciej do używania pomimo braku wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, albo konieczność rozbioru lub remontu budynku.

Istnieje również możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela, który sam zamierza zamieszkać w lokalu. W tych przypadkach ustawodawca przewidział jednak wyjątkowo długie terminy wypowiedzenia.

W razie braku możliwości wypowiedzenia właściciel może z ważnych przyczyn wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. Do sytuacji takiej dochodzić będzie jednak niezwykle rzadko. Jako jej

przykład wskazać można istotną i obiektywną niezbędność lokalu dla wynajmującego, przy jego jednoczesnej zbędności dla najemcy albo wyjątkowo karygodne zachowanie domowników lokatora utrudniające współżycie sąsiadom lub zagrażające ich życiu czy też zdrowiu.

Procedura wypowiedzenia najmu lokali niemieszkalnych jest mniej zawiła. Wystarczy bowiem, w przypadku umowy zawieranej na czas nieoznaczony, zastrzec w niej odpowiednie terminy wypowiedzenia, w przypadku zaś umowy zawieranej na czas oznaczony, również sytuacje, których zaistnienie umożliwi wypowiedzenie.

7. Szczególna procedura eksmisyjna w przypadku umowy najmu okazjonalnego

Uproszoną procedurą charakteryzuje się także postępowanie zmierzające do eksmisji lokatora, z którym zawarto umowę najmu okazjonalnego. Umowa taka zawarta może zostać na czas nieprzekraczający dziesięciu lat i tylko dla lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Charakteryzuje się ona szczególną formą, może być bowiem sporządzona wyłącznie pisemnie i to pod rygorem nieważności. Co więcej, wymaga się załączenia do niej między innymi sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu w razie rozwiązania umowy. Oświadczenie zawierać powinno również wskazanie innego lokalu, w którym najemca będzie mógł w takiej sytuacji zamieszkać.

Zachowanie powyższych wymogów formalnych i zawarcie umowy w przedmiotowym kształcie przedstawia korzyści w postaci uproszczonej procedury eksmisyjnej. Choć wypowiedzenie umowy najmu nastąpić winno na wyżej opisanych zasadach wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów (art. 11 ust. 2 pkt 1–3), to dalsze postępowanie nie wymaga przeprowadzenia postępowania procesowego przed sądem. Jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza mu pisemne żądanie, opatrzone jego urzędowo poświadczonym podpisem. Żądanie to zawierać winno wskazanie umowy najmu, która uległa rozwiązaniu, jej stron

oraz przyczyn ustania stosunku prawnego, a także nie krótszy niż 7 dni termin na opuszczenie mieszkania. W razie braku wykonania zobowiązania przez lokatora, wierzyciel po otrzymaniu sądowej klauzuli wykonalności może skierować sprawę bezpośrednio do komornika.

8. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

Upływ czasu w związku z procesem eksmisyjnym nie pozbawia właściciela lokalu uprawnienia do otrzymania świadczeń związanych z okolicznością, iż nadal, mimo braku stosownej umowy, zamieszkują w nim lokatorzy. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a zatem także w sytuacji gdy umowa najmu została rozwiązana, są obowiązane do dnia jego opróżnienia co miesiąc uiszczać odszkodowanie równe wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Zazwyczaj kwota ta odpowiada wysokości dotychczasowego czynszu. Dla dochodzenia wyżej wymienionych należności koniecznym jest złożenie pozwu o zapłatę przeciwko byłym najemcom do właściwego miejscowo sądu. W celu wykazania wysokości tego świadczenia możliwe jest również zawarcie w pozwie przeciwko najemcy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii właściwego biegłego. Należy jednak wskazać, że jeżeli eksmisja została orzeczona przez sąd, jednakże została ona wstrzymana do dnia zapewnienia uprawnionym lokalu socjalnego przez zobowiązaną gminę, to lokatorzy winni opłacać jedynie świadczenie w wysokości dotychczasowego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Warto również nadmienić, że byli najemcy odpowiadają także za pozostałe szkody wynajmującego związane z brakiem opuszczenia przez nich mieszkania.



9. Podsumowanie

Postępowanie zmierzające do eksmisji najemców lokalu mieszkalnego, w tym z powodu z braku płatności przez nich należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych należy ocenić jako postępowanie wysoce sformalizowane, szczególnie na etapie przedsądowym. Obowiązujące w tym zakresie przepisy w pierwszej kolejności chronią lokatorów, dlatego dla optymal-

nego przeprowadzenia procesu eksmisyjnego istotne jest zawarcie prawidłowej i zabezpieczającej interesy wynajmującego umowy najmu, a także zwrócenie należytej uwagi na zagadnienia związane z wymogami formalnymi wystosowywanych do najemców pism i upływ terminów przewidzianych prawem.

Nie oznacza to jednak, iż właściciele lokali pozbawieni są uprawnień służących do opróżnienia lokalu. Prawidłowe

przeprowadzenie postępowania opisanego w niniejszym artykule umożliwić powinno przeprowadzenie tego procesu. Jego przebieg przed sądem wraz z następującym po niej postępowaniem egzekucyjnym oraz postępowaniem zmierzającym do dochodzenia odszkodowania względem gminy opisany zostanie w kolejnej części artykułu.

Bibliografia

1. Dziczek R., 2015, Art. 13 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Wolters Kluwer, Warszawa.
2. Gola A., Myczkowski L., 2003, Art. 13 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
3. Zdun-Załęska K., 2014, Art. 11 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
4. Zdun-Załęska K., 2014, Art. 13 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
5. Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., 2002, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
6. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., sygn. III CZP 39/97.
7. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967r., sygn. III CZP 113/66.
8. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980r., sygn. II CR 110/80.
9. Wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011r., sygn. II CSK 587/2010.
10. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004r; sygn. V Ca 1/04.
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610).
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 459).

EVICITION FROM A TO Z. PART ONE

Summary

The article is focused on explaining the eviction procedure from a residential property with particular emphasis on lacking payment of rent or service charges. The first part of the paper presents the requirements of a properly drafted lease agreement along with the issues related to the call for payment under pain of termination and termination. In this area we present a comprehensive set of legal information useful both in theory and in practice, supported by examples derived from court cases.

Key words

eviction, tenant, apartment, contract termination

JEL Classification

K250, R31

NAJEM JEDNEGO DNIA JAKO PRZYKŁAD KRÓTKOOKRESOWEGO PRYWATNEGO RYNKU NAJMU MIESZKAŃ



dr inż. Łukasz Mach
Politechnika Opolska
Wydział Ekonomii i Zarządzania

Streszczenie

Artykuł dotyczy tematyki prywatnego najmu krótkookresowego, nazwanego z artykułu najmem jednego dnia¹. Najem ten stanowi alternatywę i coraz większą konkurencję dla powszechnie świadczonych usług hotelarskich. Polega on, na oferowaniu w zasobach właścicieli indywidualnych do wynajęcia całych mieszkań (lub pojedynczego pokoju). W artykule przebadano najem jednego dnia jaki ma miejsce w sześciu miastach Polski tj. w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Szczecinie oraz Gdańsku. Przeprowadzone badania pozwolą na dokonanie analiz i pomiar preferencji mieszkaniowych oraz na zbadanie i parametryzację m.in. średniej ceny najmu, średnich wartości opłat dodatkowych (tzw. opłat serwisowych i opłat za usługę sprzątania) oraz przeciętnej zajętości oferowanego do najmu zasobu mieszkaniowego. W przeprowadzonych badaniach podjęto również próbę identyfikacji użytkowych atrybutów wynajmowanych mieszkań, takich jak: przynależność miejsca parkingowego, możliwość całodobowej rejestracji, przyjazność dla dzieci, dostęp do Internetu, wyposażenie mieszkania w kuchnię, pralkę czy suszarkę. Efektem przeprowadzonych badań będzie usystematyzowanie wiedzy w zakresie najmu jednego dnia, jaki ma miejsce w 6 popularnych² ośrodkach biznesowo-turystycznych w Polsce.

Słowa kluczowe

najem jednego dnia, najem krótkookresowy, atrybuty zasobów mieszkaniowych, ekonomia współdzielenia

1. Wprowadzenie

Rezerwacja noclegu jest niezwykle prosta, wystarczy wejść na stronę internetową, wyszukać i wybrać jedną z tysięcy ofert, skontaktować się z właścicielem nieruchomości oraz ustalić z nim szczegółowe warunki wynajmu [Maikowski, Suchorabski 2014]. Tak w 2008 roku powstała konkurencja dla usług hotelarskich, polegająca na wykreowaniu się rynku społeczności, który służy publikowaniu ofert, odkrywaniu i rezerwowaniu unikalnych miejsc pobytu na całym świecie poprzez Internet, telefony lub tablety. Największa tego typu społeczność, skupia ponad 60 mln gości, w swoich bazach posiada oferty najmu z ponad 34 tyś. miast, które znajdują się w 191 państwach³. Nowa usługa najmu (oparta na ekonomii współdzielenia), zwana w artykule najmem jednego dnia, jest dynamicznie rosnącym rynkiem stanowiącym coraz większą konkurencję dla

klasycznych usług hotelarskich. Najem ten polega na krótkookresowym najmowaniu prywatnych zasobów mieszkaniowych. Używając strony internetowej, można relatywnie szybko wynająć całe mieszkanie lub jeden pokój, praktycznie w dowolnym miejscu na świecie. Rosnąca popularność tego typu usług rodzi szereg pytań takich jak: Co jest powodem dużej popularności najmu zasobów prywatnych? Czym najem jednego dnia odróżnia się od klasycznej formy najmowania noclegu na rynku hotelarskim? Jaki zakres usług oferuje rynek prywatnego najmu? Jakiego rodzaju zasoby mieszkaniowe oferują wynajmujący? Jaki jest stan, standard oraz wyposażenie oferowanych zasobów?

W niniejszym artykule podjęto próbę odpowiedzi na powyższe pytania. Próba ta jest tożsama z przeprowadzeniem badań w obszarze prywatnego rynku najmu jednego dnia i pozwoliła na doprecyzowanie obszarów wymienionych w streszczeniu i niniejszym wprowadzeniu. Należy zaznaczyć, że polskie opracowania naukowe dotyczące prywatnego najmu jednego dnia, bazujące na zasadach ekonomii współdzielenia, praktycznie nie istnieją. Natomiast można w nich znaleźć wiele pozycji literaturowych dotyczących ogólnie pojętego najmu, zarządzaniem najmem czy wyjaśnieniami i komentarzami kwestii formalno-prawnych w obszarze najmu (por. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J. [2013], Forsys I. [2016], Czerniak A., Rubaszek M. [2016]).

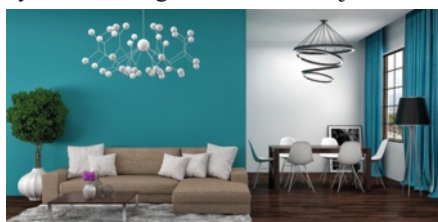
¹ Najem ten w ofertach rynkowych nazywany *Bed&Beakfast* – Autor uważa, że stosowanie na ofertowym rynku najmu nazwy *Bed&Breakfast* jest nieuzasadnione, gdyż rzadko kiedy oferta prywatnego najmu krótkookresowego zawiera możliwość zamówienia śniadania.

² Popularność została zmierzona liczbą ofert najmu zamieszczonych w serwisie internetowym www.airbnb.com.

³ <https://www.airbnb.pl/about/about-us>.

2. Kilka uwag o prywatnym najmie jednego dnia

Usługi najmu jako specyficzny rynek usług związany z użytkowaniem nieruchomości odznacza się względnie sztywną podażą i elastycznym popytem [Śliwiński 2000, s. 127]. Powoduje to, że właściciele zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem funkcjonują na rynku najmu. Fakt ten, wymusza na nich respektowanie zachowań rynkowych a w szczególności zachowań ujawnionych przez samych najmujących. Precyzyjne rozpoznanie zachowań rynkowych umożliwi sprawne zarządzanie najem jednego dnia i pozwoli na spełnienie oczekiwań i wymagań klientów z niego korzystających. Inną ważną kwestią, pojawiającą się w przypadku prywatnego najmu jednego dnia, jest umocowanie formalno-prawne. Czy powszechnie stosowana umowa najmu może być bezpośrednio implementowana w prywatnym najmie jednego dnia. Uwzględniając podejście definicyjne, można stwierdzić że tak. Z definicji umowa najmu jest zobowiązującą, konsensualną, odpłatną oraz wzajemną. Elementami koniecznymi umowy najmu, bez których umowa ta nie dochodzi do skutku, jest określenie przedmiotu najmu oraz określenie czynszu za jego najmowanie, jak również określenie samych stron umowy⁴ [Dogonowski 2012, s. 83–85]. Podsumowując, wszystkie wyżej wymienione w definicji składowe umowy najmu, występują i mogą być stosowane w prywatnym najmie jednego dnia. Inaczej sytuacja wygląda w przypadku zdefiniowana praw i obowiązków. Należałoby poddać dyskusji, czy umowa najmu jednego dnia, wypełnia i chroni prawa najemców. W prywatnym najmie krótkookresowym, najemca po wystawieniu oferty za określoną kwotę ma możliwość wyboru osoby której mieszkanie wynajmie, może odrzucić złożoną rezerwację bez podania przyczyny, zmienić cenę, nie odpowiadać na zapytania itp. Sytuacja opisana powyżej rodzi wiele wątpliwości natury zarówno formalno-prawnej jak i etycznej i daje możliwość wynajmującym nierównego traktowania najemców.



3. Metodologia przeprowadzonych badań

Podjętą próbę pomiaru i analizy preferencji mieszkaniowych na prywatnym rynku najmu jednego dnia, opracowano algorytm działań przedstawiony na Rysunku 1. W pierwszym etapie badawczym określono zakres przeprowadzanych badań, który zdefiniowano jako: szacowanie i analiza średnich opłat najmu i jej wartości środkowej, parametryzacja atrybutów zasobów mieszkaniowych oraz szacowanie i analiza zajętości oferowanych do najmu zasobów mieszkaniowych. Należy również zaznaczyć, iż przeprowadzone badania dotyczyły najmu zasobu mieszkaniowego mającego miejsce w ostatni weekend stycznia i dotyczy najmu całego mieszkania lub jednego pokoju na okres dwóch dób (nocy). Minimalna liczba najmujących została określona na 2 osoby bez określania górnej liczebności. Oferty najmu były wyszukiwane z miesięcznym wyprzedzeniem. Lokalizacja wyszukiwanych ofert to centrum miasta. Dokonano analizy 180 ofert najmu z sześciu miast

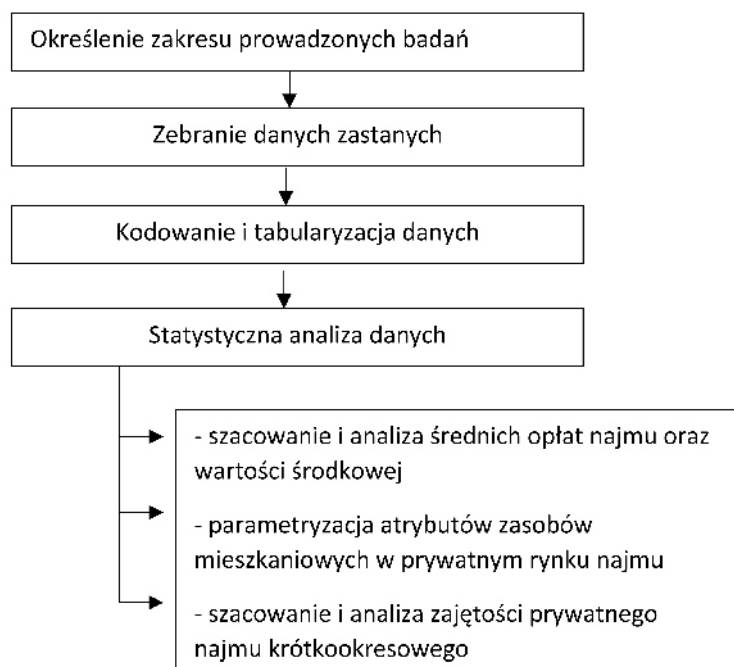
(Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Szczecin). Po etapie zebrania danych przeprowadzono proces ich kodowania i tabularyzacji jak również przeprowadzono ich statystyczną analizę (por. rozdz. 4.1, 4.2, 4.3). Przeprowadzone badania miały na celu uzyskanie odpowiedzi na pytanie przedstawione w streszczeniu oraz wprowadzeniu niniejszego artykułu.

Należy również zaznaczyć, iż w części przeprowadzonych badań, z uwagi na specyfikę badanych problemów uzyskano relatywnie wysokie wartości odchylenia standardowego. Uwzględniając ten fakt, prezentacja uzyskanych wyników została uzupełniona o obliczenie miar położenia, tj. mediany.



Rysunek 1

Algorytm realizacji badań



Źródło: opracowanie własne.

⁴ Ogólne zasady umowy najmu są określone w Kodeksie Cywilnym (por. art. 660–679 k.c.).

4. Dyskusja uzyskanych wyników

Dyskusja uzyskanych wyników badań została zorganizowana w trzech etapach. W etapie pierwszym poddano analizie wielkości opłat za oferowany najem. W etapie drugim zbadano i poddano analizie atrybuty jakimi cechują się zasoby mieszkaniowe na wynajem. Natomiast w etapie trzecim oszacowano i poddano analizie zajętość zasobów.

4.1. Analiza rynku najmu jednego dnia – statystyka średnich opłat

Przeprowadzając analizę i pomiar preferencji mieszkaniowych w pierwszej kolejności zbadano obszar dotyczący wysokości opłat. W obszarze tym zbadano średnie ceny najmowanych mieszkań, średnie opłaty serwisowe⁵ oraz średnie opłaty dodatkowe⁶. W celu poprawienia jakości przeprowadzonych badań, obliczenia średnich zostały uzupełnione wybranymi miarami położenia.

Rozpatrując polski rynek najmu krótkookresowego w miesiącu styczniu można stwierdzić, że średnia cena za noc wynajmowanego mieszkania kształtuje się na poziomie 180 zł, natomiast średnia cena wynajmowanego pokoju wynosi 108 zł⁷. W przeprowadzonych analizach dotyczących średnich cen najmu mieszkania otrzymano nieoczekiwane wyniki. Nieoczekiwane dlatego, że najatrakcyjniejsze turystycznie miasta, tj. Kraków oraz Warszawa charakteryzują się najniższą ceną najmu za jedną noc. Najniższe ceny najmu w Warszawie oraz Krakowie mogą być spowodowane ponadprzeciętnie rozbudowaną bazą hotelową w tych miastach i konkurencyjnością cenową z tym związaną. Najdroższy najem krótkookresowy można zaobserwować w mieście Szczecin, Wrocław oraz Poznań (por. Tabela 1). Najmniej zróżnicowane ceny najmu całego mieszkania można wskazać w mieście Gdańsk, z uwagi na fakt najmniejszej wartości odchylenia standardowego. Biorąc pod uwagę cenę najmu za jeden pokój, najatrakcyjniejszym cenowo jest Kraków o średniej cenie najmu za jedną noc wynoszącej 93,20 zł. Natomiast średnio rzecz ujmując najwięcej należy zapłacić za wynajem pokoju w mieście Poznań. Poznań cechuje się największą wartością odchylenia standardowego, co implikuje największe zróżnicowanie cen w ofertach najmu. W Tabeli 1, poza wartością

średniej oraz odchylenia standardowego, zamieszczono obliczenia wartości środkowej. Wartość uzyskanej mediany pozwoli na przeprowadzenie analizy rozkładu (skośności) kształtowania się

cen. Wartość średniej powyżej mediany wskazuje na prawo-skośność rozkładu badanego zjawiska, natomiast wartość średniej poniżej mediany na lewo-skośność badanego zjawiska.

Tabela 1

Średnia cena najmu jednego dnia za jedną noc w miesiącu styczeń w 6 miastach Polski

Nazwa miasta	Średnia z cena za noc	Mediana	Odchylenie standardowe
całe mieszkanie	180,07 zł		52,55 zł
Gdańsk	164,44 zł	171,00 zł	31,56 zł
Kraków	151,60 zł	155,00 zł	45,76 zł
Poznań	199,65 zł	175,50 zł	62,56 zł
Szczecin	200,22 zł	190,00 zł	54,20 zł
Warszawa	162,52 zł	183,00 zł	54,48 zł
Wrocław	200,96 zł	210,00 zł	42,50 zł
prywatny pokój	107,41 zł		25,97 zł
Gdańsk	101,33 zł	91,00 zł	26,31 zł
Kraków	93,20 zł	120,00 zł	15,72 zł
Poznań	115,25 zł	105,00 zł	53,52 zł
Szczecin	103,33 zł	85,00 zł	45,54 zł
Warszawa	113,29 zł	120,00 zł	13,65 zł
Wrocław	111,57 zł	124,00 zł	12,01 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2

Średnia wartość opłaty serwisowej w 6 miastach Polski

Nazwa miasta	Średnia z opłata serwisowa	Mediana	Odchylenie standardowe
całe mieszkanie	51,11 zł		13,77 zł
Gdańsk	46,44 zł	49,00 zł	6,31 zł
Kraków	41,64 zł	42,00 zł	11,80 zł
Poznań	64,52 zł	49,00 zł	18,47 zł
Szczecin	50,85 zł	49,00 zł	13,51 zł
Warszawa	52,17 zł	51,00 zł	8,65 zł
Wrocław	52,50 zł	53,00 zł	11,19 zł
prywatny pokój	29,97 zł		7,93 zł
Gdańsk	26,33 zł	24,00 zł	4,62 zł
Kraków	24,40 zł	29,50 zł	3,71 zł
Poznań	37,75 zł	29,00 zł	14,36 zł
Szczecin	26,67 zł	21,00 zł	9,81 zł
Warszawa	33,86 zł	33,00 zł	5,90 zł
Wrocław	28,57 zł	34,00 zł	3,05 zł

Źródło: opracowanie własne.

⁵ Opłaty serwisowe – opłata pobierana w celu pokrycia kosztów prowadzenia serwisu internetowego pośredniczącego w zawieraniu umów najmu. Dokładna kwota opłaty serwisowej widoczna jest przed potwierdzeniem rezerwacji. Opłaty serwisowe zwykle wynoszą od 6 do 12%, ale mogą być wyższe lub niższe w zależności od szczegółów rezerwacji.

⁶ Opłaty dodatkowe – opłaty pobierane za dodatkowe świadczenie, np. sprzątnięcie.

⁷ Podane średnie policzona z wykorzystaniem danych o rynku najmu krótkookresowego z 6 największych miast Polski.

W Tabeli 2 przedstawiono średnie opłaty serwisowe związane z wynajmowanym mieszkaniem. Opłaty te wynikają z prowizji jaką naliczają serwisy pośredniczące w wynajmowaniu zasobów mieszkaniowych. Średnio rzecz ujmując opłaty serwisowe, które należy doliczyć do ceny najmu za najem całego mieszkania oraz za najem jednego pokoju wynoszą odpowiednio 51,11 zł oraz 29,97 zł. Najniższą opłatę serwisową można zaobserwować w mieście Kraków, natomiast najwyższą w mieście Poznań. Uzupełnieniem przeprowadzonych obliczeń jest umieszczenie w Tabeli 2 wartości mediany, wskazującej na charakter rozkładu badanej cechy.

Ostatnim aspektem poddanym badaniu jest dodatkowa cena doliczana do najmu. Cena ta związana jest ze świadczeniem usługi dodatkowych, np. usługa sprzątnia (por. Tabela 3). Z uwagi na fakt, że w badanych miastach wiele ofert nie pobierało opłat dodatkowej obliczenie wartości średnich byłoby bezcelowe. Uwzględniając powyższe, w Tabeli 3 zamieszczono informację w ilu procentach ofert nie pobierano opłaty dodatkowej oraz zaprezentowano wartość mediany. Dokonując analiz zasobu typu całe mieszkanie należy zauważyć, że w mieście Szczecin, aż 72% ofert nie pobierało opłat za usługi dodatkowe, natomiast w zasobie prywatny pokój wszystkie oferty z Poznania były wolne od opłaty dodatkowej.

4.2. Statystyczna analiza zasobów mieszkaniowych wykorzystywanych w najmie krótkookresowym

W podrozdziale 4.2 przedstawiono przeciętny obraz zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem jego atrybutów. Przedstawiono m.in. dane dotyczące rozkładu maksymalnej liczby osób mogących wynajmować mieszkanie, atrybuty jakie posiadają wynajmowane mieszkania, potencjalnie oferowane zniżki, rodzaje anulowania rezerwacji oraz zaprezentowano statystyki ocen jakie uzyskuje zasób oferowany do wynajmu. Zostały ocenione cechy takie jak: dokładność, lokalizacja, komunikacja, zameldowanie oraz czystość. W Tabeli 4 przedstawiono informację o maksymalnej liczbie osób mogących wynająć mieszkanie. Najczęściej wynajmujący mieszkanie podawali informację,

Tabela 3
Średnia wartość pobierana za usługę dodatkową

Nazwa miasta	Brak opłat (wartość %)	Mediana
całe mieszkanie		
Gdańsk	42%	40 zł
Kraków	34%	37 zł
Poznań	58%	0 zł
Szczecin	72%	0 zł
Warszawa	42%	30 zł
Wrocław	54%	0 zł
prywatny pokój		
Gdańsk	89%	0 zł
Kraków	66%	0 zł
Poznań	100%	0 zł
Szczecin	57%	0 zł
Warszawa	71%	0 zł
Wrocław	77%	0 zł

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4
Maksymalna liczba osób w wynajmowanym zasobie

Maksymalna liczba osób	Procent wskazań
2 osoby	33,33 %
3 osoby	10,56%
4 osoby	44,44%
5 osób	6,11%
6 osób	4,44%
8 osób	1,11%

Źródło: opracowanie własne.

że w wynajmowanym zasobie może przebywać maksymalnie 4 osoby (44,4% wskazań), w drugiej kolejności oferty najmu były skierowane do maksymalnie 2 osób (33,3% wskazań). Sporadycznie w ofertach najmu pojawiały się zasoby skierowane do maksymalnie 8 najmujących (1,1% wskazań). Natomiast w Tabeli 5 przedstawiono atrybuty mieszkań przeznaczonych na wynajem. Zbadano atrybuty takie jak: czy mieszkanie posiada darmowe miejsce parkingowe, czy jest możliwe całonocne zameldowanie, czy akceptowalne są zwierzęta domowe, czy mieszkanie jest wyposażone w basen, czy można w wynajmowanych mieszkaniach palić papierosy czy jest przyjazne dla dzieci, czy ma dostęp do Internetu, czy oferuje śniadanie, czy jest portier, klimatyzacja, kuchnia, łazienka i jakie jest jej wyposażenie.



Na uwagę zasługuje fakt, że wszystkie oferowane mieszkania są wyposażone w kuchnię oraz dostęp do Internetu, znacząca większość (powyżej 70 % z ogółu zasobów) ma atrybuty takie jak: przyjazne dzieciom, pralka, żelazko, suszarka do włosów, telewizja, wieszaki oraz pakiet podstawowy składający się z ręcznika, szamponu i mydła. Natomiast wynajmowane mieszkania w większości nie posiadały basenu, portiera, oferty śniadania, czy przyzwolenia na palenie papierosów – por. Tabela 5.

Kolejną specyfiką najmu na jedną noc, jest oferowanie zniżek już od najmu na okres jednego tygodnia. W Rysunku 2 przedstawiono rozkład kształtowania się zniżek. Najchętniej w najmie tygodniowym najmujący proponują zniżkę w wysokości 10% (68% wskazań). Należy również zaznaczyć, iż 37% wynajmujących nie umieszcza informacji o zniżkach uzależnionych od długości najmu.

Dokonując rezerwacji najmu zasobu mieszkaniowego, najmujący jest informowany o formie możliwości rezygnacji z rezerwacji. W obrocie ofertami najmu jednego dnia najmujący mają trzy możliwości anulowania rezerwacji, określone jako elastyczne anulowanie rezerwacji, średnio rygorystyczne odwołanie rezerwacji oraz rygorystyczne odwołanie rezerwacji (por. Rysunek 3). Największą popularnością cieszy się średnio rygorystyczna forma odwoływania rezerwacji.

Bardzo ważną informacją dla najmującego zasób mieszkaniowy, jest informacja o wynajmowanym mieszka-

Tabela 5

Procent wskazań dotyczący cech wynajmowanych mieszkań

Cecha	Tak	Nie
Miejsca parkingowe	27,8%	72,2%
Całodobowe zameldowanie	46,1%	53,9%
Zwierzęta domowe	27,2%	72,8%
Basen	0,5%	99,5%
Dozwolone palenie papierosów / tytoniu	4,4%	95,6%
Przyjazne dzieciom	73,9%	26,1%
Dostęp do Internetu	100,0%	0,0%
Śniadanie	5,0%	95,0%
Portier	3,9%	96,1%
Klimatyzacja	12,2%	87,8%
Kuchnia	100,0%	0,0%
Pralka	76,7%	23,3%
Żelazko	78,3%	21,7%
TV/Kablówka	78,3%	21,7%
Suszarka do włosów	82,8%	17,2%
Suszarka do ubrań	41,7%	58,3%
Wieszaki	83,3%	16,7%
Pakiet podstawowy (ręcznik, mydło, szampon)	95,0%	5,0%

Tak – atrybut występuje

Nie – atrybut nie występuje

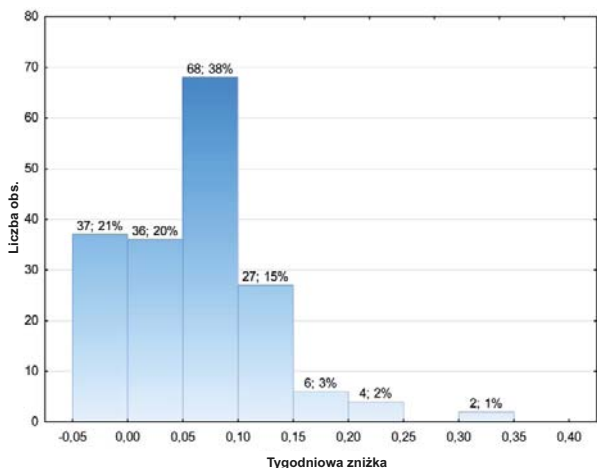
Źródło: opracowanie własne.

niu uzyskana dzięki opiniom innych użytkowników. Jest rzeczą powszechnie przyjętą, iż najmujący po skorzystaniu z oferty ma możliwość dokonania oceny oferowanego mieszkania. Najmujący ma możliwość oceny 5 atrybutów cechujących zasób mieszkaniowy oraz sposób organizacji najmu.



Rysunek 2

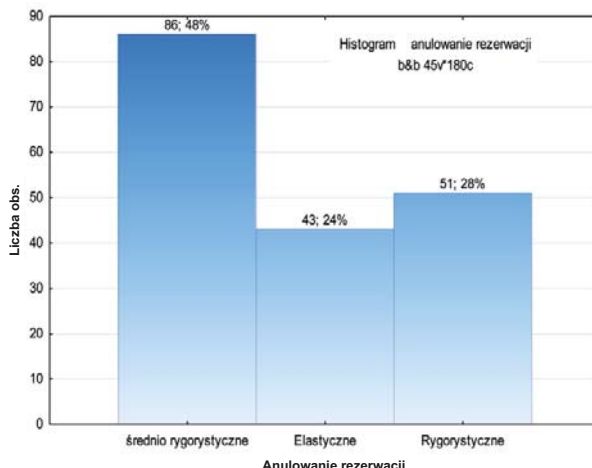
Rozkład wysokości zniżek dla długości najmu wynoszącego jeden tydzień



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3

Rozkład wskazań dotyczący możliwości dokonania rezygnacji z najmu



Źródło: opracowanie własne.

Atrybuty te zdefiniowano jako: dokładność, lokalizacja, komunikacja, zameldowanie oraz czystość – por. Tabela 6. Ocen można dokonywać w skali punktowej dyskretnej wskazując wartości od 1 do 5. Dokonując analizy wyników wystawianych ocen możemy wnioskować, iż mieszkania oferowane do najmu cechują się bardzo wysokim standardem obsługi. Nikt z wystawiających ocenę nie ocenił najmowanego wcześniej mieszkania na ocenę poniżej 4. Należy również zaznaczyć, iż ocena maksymalna wynosząca 5 pkt. była wskazywana w przeważającej większości.

4.3. Szacowanie zajętości i dochodowości zasobów mieszkaniowych

Kolejnym aspektem było zbadanie obłożenia wynajmowanych zasobów jak i uzyskanych dochodów. Należy zaznaczyć, iż w niniejszym artykule zbadano zajętość zasobu mieszkaniowego w tzw. nie sezonowych miesiącach, tj. w miesiącu styczeń, luty oraz marcu. Zajętość została obliczona na podstawie informacji zawartych w tzw. kalendarzu rezerwacji. Wyniki otrzymanej zajętości mieszkań w poszczególnych miesiącach przedstawiono na trzech wykresach (Rysunki 4–6). Rysunek 4 przedstawia rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu styczniu, Rysunek 5 w miesiącu lutym, natomiast Rysunek 6 w miesiącu marcu.

Dokonując analizy liczby zarezerwowanych dni w miesiącu styczniu dla poszczególnych zasobów⁸, możemy za-

Tabela 6

Procent wskazań uzyskany dla ocenianych atrybutów

Oceniana cecha	Ocena		
	4	4,5	5
Dokładność	2,5%	12,6%	84,9%
Lokalizacja	1,3%	23,9%	74,8%
Komunikacja	2,5%	10,1%	87,4%
Zameldowanie	1,3%	8,8%	89,9%
Czystość	1,3%	17,0%	81,8%

Źródło: opracowanie własne.

uważyć, iż mimo relatywnie krótkiego czasu pozostałego do najmu, aż 17% ofert nie wykazywało żadnej zaplanowanej rezerwacji. Najczęściej w miesiącu styczniu można było odnotować rezerwację od 2 do 11 dni.

W miesiącu lutym, aż w przypadku 52% zasobów nie odnotowano żadnej rezerwacji. Dziewięć procent badanego zasobu, cechował się rezerwacją wynoszącą tylko 2 dni w całym miesiącu lutym. Pomiędzy 3 a 9 % zasobów, charakteryzowało się rezerwacją najmu w przedziale od 3 do 8 dni. Poddając analizie liczbę dokonanych rezerwacji na dwa miesiące przed datą planowanej rezerwacji (miesiąc marzec), można zauważyć, że aż 69% zasobów nie odnotowało żadnej rezerwacji – por. Rysunek 6.

W dalszej części artykułu zaprezentowano rozkłady średnich dochodów potencjalnie osiągniętych przez oferentów w miesiącu styczniu, w rozbiciu na 6

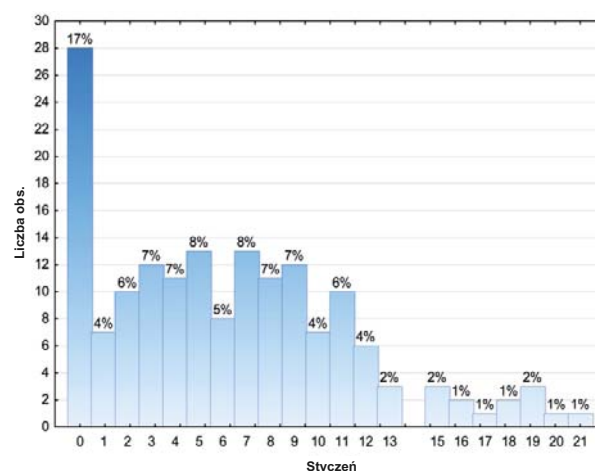
największych miast miesięcznie. Na Rysunku 7 przedstawiono rozkład uzyskiwanego dochodu dla miasta Warszawa. Przedziały uzyskiwanego dochodu zostały określone od 0 do 4000zł (z interwałem kwotowym wynoszącym 500zł). Wynajmujący mieszkanie najczęściej osiąga dochód w przedziale 500zł–1000zł oraz 1000zł–1500zł. Na Rysunku 8 przedstawiono średni rozkład dochodów uzyskiwany przez wynajmujących mieszkania w mieście Kraków. Dochód ten kształtuje się w przedziale od 0zł do 3500 zł. Należy jednak zaznaczyć, iż najczęściej wskazywane były przedziały 0–500zł oraz 1000–1500zł (odpowiednio po 24%). W mieście Poznań najczęściej średnio rzecz ujmując wynajmujący osiągał dochód w przedziale 500zł–1000zł (41%), w mieście Wrocław 1000zł–1500zł (28%), w mieście Szczecin 0zł–500zł (42%), oraz w mieście Gdańsk 500zł–1000zł (22%) – por. Rysunki 9–12.

⁸ Przyjęto założenie iż liczba zarezerwowanych dni jest jednoznaczna z widoczną jako „nieodstępność terminu w formularzu rezerwacji”.



Rysunek 4

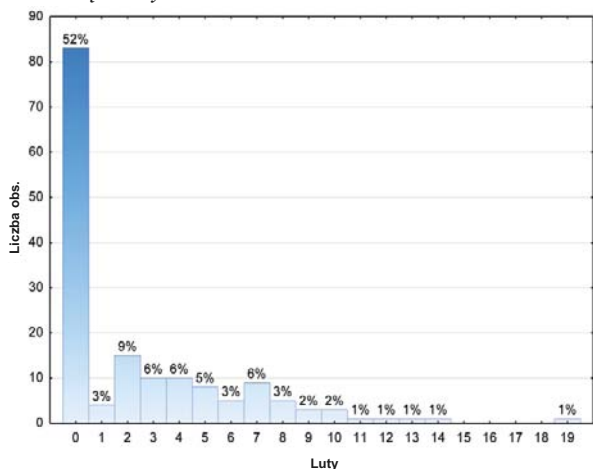
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu styczniu



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5

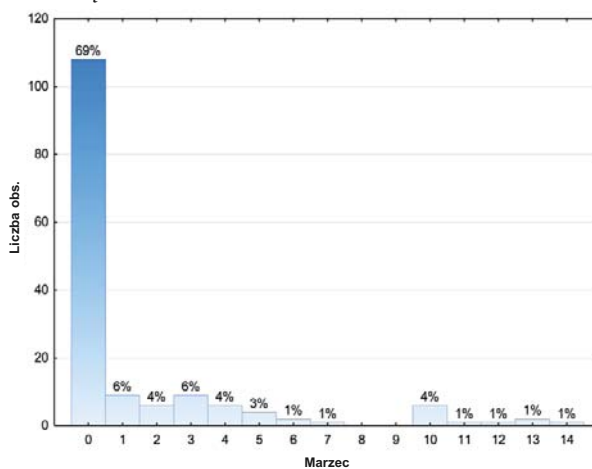
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu lutym



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 6

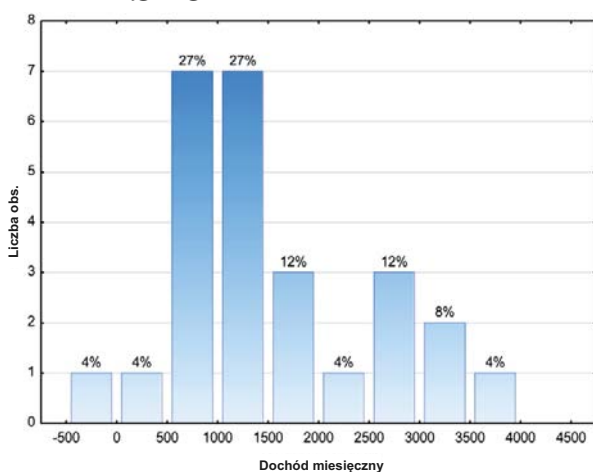
Rozkład zajętości najmowanego zasobu mieszkaniowego w miesiącu marcu



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 7

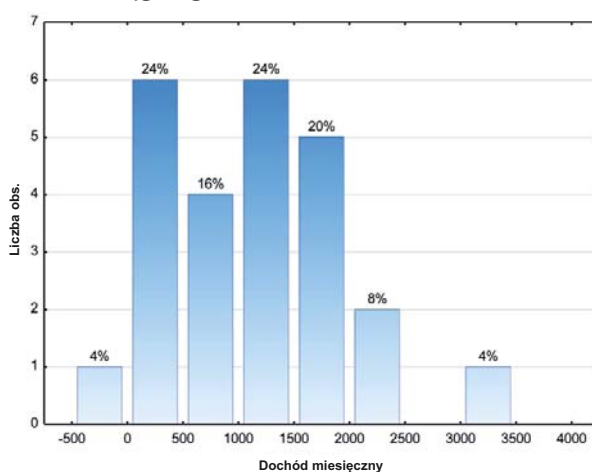
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Warszawa



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8

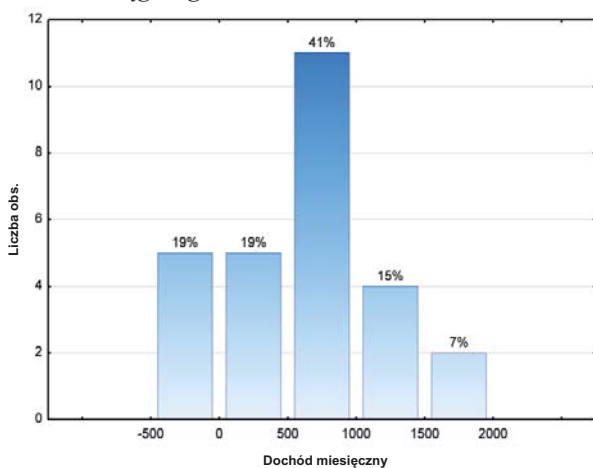
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Kraków



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 9

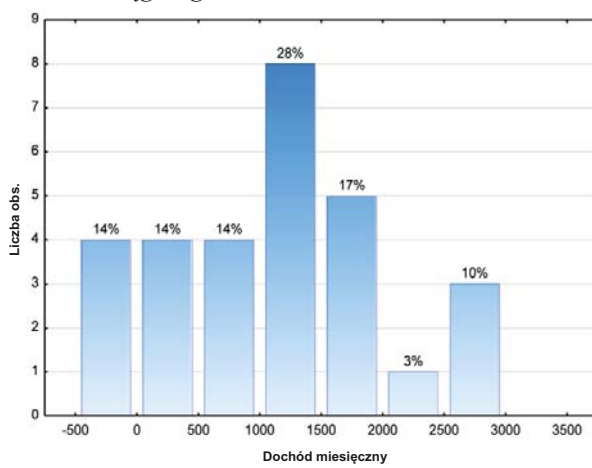
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Poznań



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 10

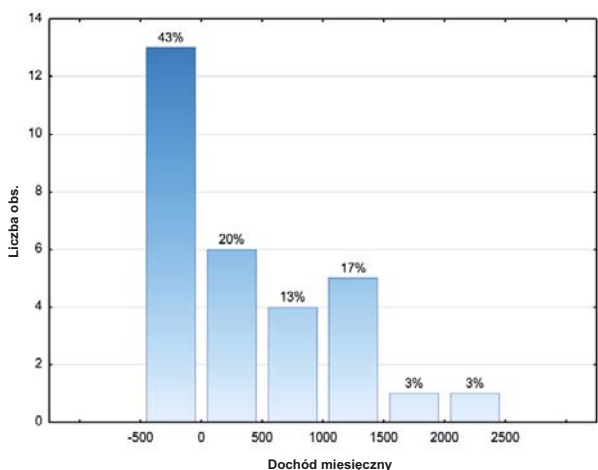
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Wrocław



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 11

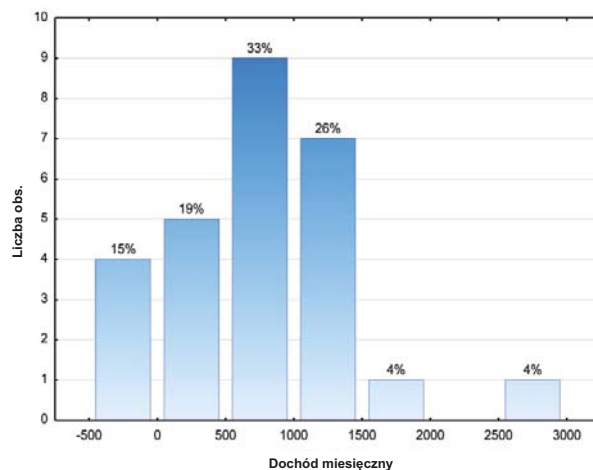
Rozkład osiąganego dochodu – miasto Szczecin



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 12

Rozkład osiąganego dochodu – miasto Gdańsk



Źródło: opracowanie własne.



5. Podsumowanie

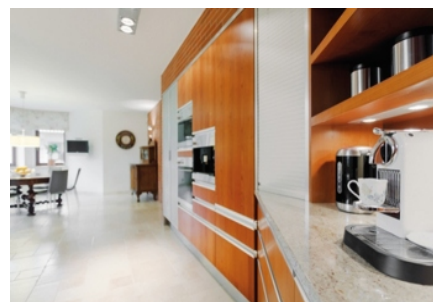
Podsumowując przeprowadzone badania w obszarze rynku najmu jednego dnia, można stwierdzić iż:

- Jednodniowy rynek prywatnego najmu charakteryzuje się względnie sztywną podażą i elastycznym popytem.
- Oferujący zasoby mieszkaniowe na wynajem działają na tzw. rynku najemców.
- Uwzględniając wyłącznie zagadnienia teorii, można stwierdzić, iż w organizacji umów najmu jednego dnia można bazować na zapisach kodeksu cywilnego (por. art. 660–679 k.c.).
- Należy poddać dyskusji, czy umowa najmu jednego dnia wypełnia i chroni prawa najemców.
- Ostateczna cena należna za korzystanie z najmu jednego dnia jest składową trzech czynników, tj. ceny

najmu, opłaty dodatkowej oraz opłaty serwisowej.

- Najwięcej ofert najmu skierowanych jest do grup składających się z maksymalnie 4 osób.
- Wszystkie oferowane do wynajęcia mieszkania posiadały w pełni wyposażoną kuchnię oraz dostęp do Internetu. Znacząca większość miała dostęp do atrybutów takich jak: przyjazne dzieciom, pralka, żelazko, suszarka do włosów, telewizja, wieszaki oraz pakiet podstawowy składający się z ręcznika, szamponu i mydła. Natomiast wynajmowane mieszkania w większości nie posiadały basenu, portiera, oferty śniadania czy przyzwolenia na palenie papierosów.
- Klient za najem trwający tydzień czasu najczęściej może liczyć na uzyskanie 10% zniżki cenowej.
- Klienci po skorzystaniu z oferty najmu jednego dnia wysoko oceniają oferowane usługi.

Przeprowadzone badania pozwoliły na wstępną parametryzację oraz uporządkowanie wiedzy w obszarze rynku najmu jednego dnia. W kolejnych badaniach zostaną podjęte dalsze próby parametryzacji 6 największych ośrodków biznesowo-turystycznych Polski. Parametryzacja ta będzie polegała na analizie rynku najmu jednego dnia dla kolejnych miesięcy. Pozwoli to na utworzenie średniorocznego obrazu polskiego rynku najmu jednego dnia z uwzględnieniem interwałów czasu miesięcznych oraz kwartalnych.



Bibliografia

1. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., 2013, *To Rent Or to Buy – Analysis of Housing Tenure Choice Determined by Housing Policy*, *Ekonomia*, tom 33, ss. 31–54.
2. Czerniak A., Rubaszek M., 2016, *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, *Materiały i studia nr 325.*, Warszawa, Narodowy Bank Polski, Departament Edukacji i Wydawnictw.
3. Doganowski R., 2012, *Obrót nieruchomości w teorii i praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
4. Foryś I (red.), 2016, *Najem na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
5. Maikowski D., Suchorabski M., *Wynajmujesz mieszkanie przez Airbnb? Możesz mieć problem z usunięciem lokatora*, (w:) *Gazeta Prawna*, artykuł z dnia 02–08–2014.
6. Śliwiński A., 2000, *Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami. Tworzenie udogodnień kształtowanie najmu*. Wydawnictwo Placet, Warszawa.

ONE DAY RENTAL AS AN EXAMPLE OF SHORT-TERM PRIVATE RENTAL HOUSING MARKET

Summary

The following article refers to the short-term private rental, described as a one day rental*. The above mentioned rental is an alternative for commonly provided hotel amenities. What is more its competitive advantage over hotel services increases. One day rental is defined as offering, in residential resources owned by individuals, a flat or one single room for a rent. One day rental, presented in this article, was researched in six Polish cities i.e. Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Szczecin and Gdańsk. The conducted studies allow for carrying out analysis, measurement of housing preferences, research and parameterization inter alia average rental price, average values of extra charges (so called cleaning and maintenance fees) and average occupancy of residential offered for rental. In the conducted research the author made an attempt to identify utilitarian attributes of the residential for a rent like parking place, night and day registration, children hospitality, access to the Internet, residential equipment i.e. kitchen, washer and dryer. The result of the conducted study will be the systematization of the knowledge in the area of one day rental which occurs in the six most popular** business and tourist centers in Poland.

Key words

one day rental, short-term rental, attributes of housing stock, sharing economy

* Called also *Bed&Breakfast* – The author of the article has got different opinion referring to that issue because very seldom one day rental includes a possibility of ordering a breakfast.

** The popularity was measured by the number of one day rental offers from web portal www.airbnb.com.

WYBRANE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIAST: LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI ORAZ OSTRÓW WIELKOPOLSKI



dr Alina Kulczyk-Dynowska
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie

Artykuł przedstawia analizę rynku nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim oraz Ostrowie Wielkopolskim. Wykonano charakterystykę wybranych cech badanych miast, w tym obliczono wskaźnik Baretje'a i Deferta, oraz analizę cen ofertowych nieruchomości.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, gmina miejska, rozwój lokalny



dr inż. Olgierd Kempa
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej

1. Wstęp

Nieruchomość jest rzeczą zdefiniowaną w kodeksie cywilnym mogącą być przedmiotem stosunku cywilnoprawnego i podlegającą kryteriom podziałów właściwych dla rzeczy [Baran 2012, s. 48–57]. Specyficzne cechy nieruchomości pozwoliły na wskazanie wielu dodatkowych kryteriów klasyfikacji, wśród których za najważniejsze uznać można: kryterium funkcji użytkowej, kryterium własnościowe oraz kryterium przestrzenne [Stachura 2007, s. 23–43]. Niezależnie od powyższego najważniejszą rolę nieruchomości jest zaspokajanie potrzeb właściciela – może się to odbywać w formie użytkowania przez właściciela, albo w formie pełnienia przez nieruchomość funkcji dobra inwestycyjnego, mogącego jednocześnie zaspokajać potrzeby użytkownika [Doganowski 2012, s. 96]. Należy podkreślić, że nieruchomość nie jest bytem samodzielnym – dopiero użytkownik (osoba fizyczna lub instytucja) stanowi o sensie funkcjonowania nieruchomości wpływając przez to na wartość nieruchomości. Jest to także rzeczą zaspokajającą jedną z podstawowych, wg piramidy potrzeb Masłowa, potrzeb tj. potrzebę mieszkania.

Rynek nieruchomości podlega wpływom otoczenia tj. wpływom czynników ekonomicznych, społecznych oraz uwarunkowań instytucjonalnych i politycznych. Czynniki społeczne, w tym demograficzne, obejmują zjawiska związane z liczbą ludności, zmianami w jej strukturze oraz zatrudnieniem [Foryś 2009, s. 26–31]. Warto zauważyć, że mimo postępu w zakresie komunikacji rynek nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe wciąż pozostaje rynkiem o zasięgu lokalnym.

Celem pracy jest analiza wybranych aspektów rynku nieruchomości mieszkaniowych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim oraz Ostrowie Wielkopolskim. Kryterium wyboru miast stanowiła liczba ludności, brak pełnienia przez miasto funkcji turystycznej oraz wiodących funkcji administracyjnych. Wykonano stosowną analizę literatury przedmiotu, charakterystykę wybranych cech badanych miast, w tym obliczono wskaźnik Baretje'a i Deferta, oraz analizę cen ofertowych nieruchomości. Do analiz opartych na danych GUS przyjęto dane za rok 2015.

Wskaźnik Baretje'a i Deferta

$$T_f(t) = \frac{\text{liczba miejsc noclegowych na danym obszarze} \times 100}{\text{liczba ludności na danym obszarze}}$$

Źródło: Kowalczyk A., *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa 2002, s. 58.



Martyna Piechota
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Wzór 1

2. Charakterystyka badanych miast – wybrane aspekty

Zamieszkiwany przez 73 352 osoby Lubin położony jest w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim. Posiadający 70 677 mieszkańców Ostrowiec Świętokrzyski jest zlokalizowany w województwie świętokrzyskim. Ostatnie z badanych miast – Ostrów Wielkopolski leży w województwie wielkopolskim i posiada społeczność liczącą 72 635 osoby. Gęstość zaludnienia w Lubinie i Ostrowie Wielkopolskim jest podobna (odpowiednio 1 799 i 1 734 osoby na km²). Ostrowiec Świętokrzyski cechuje się znacznie niższymi wartościami w tym zakresie – 1 522 osoby na km².

Według obowiązującego podziału administracyjnego żadne z ww. miast nie jest miastem na prawach powiatu. Żadne nie posiada też rozwiniętej funkcji turystycznej, czemu dowodzą temu osiągnięte przez nie w 2015r. wartości wskaźnika *Baretje'a i Deferta* (patrz Wzór 1) na poziomie poniżej 1 (Lubin 0,60; Ostrowiec Świętokrzyski 0,84; Ostrów Wielkopolski 0,63).¹ Wykluczony jest zatem wpływ wynajmu krótkookresowego na rynek nieruchomości mieszkalnych.

Z danych GUS wynika, że największa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania występuje w Ostrowie Wielkopolskim (76,3 m²), w Ostrowcu Wielkopolskim wartość ta jest o 14,1 m² mniejsza. Lubin posiada w swych zasobach przeciętnie najmniejsze mieszkania liczące 57,7 m².

Z uwagi na wpływ rynku pracy na sytuację na rynku nieruchomości przeanalizowano wysokość bezrobocia w badanych gminach miejskich. Najniższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym tj. 3,6% odnotował Lubin. W Ostrowie Wielkopolskim wskaźnik ten był nieznacznie wyższy (4%). Wyraźne problemy na rynku pracy odnotował natomiast Ostrów Świętokrzyski – w tym mieście bezrobocie osiągnęło 9,3%.



Rynek Ostrowca Świętokrzyskiego; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Jakub Halun

3. Ceny ofertowe nieruchomości w badanych miastach

Do przeprowadzenia analizy rynków nieruchomości wykorzystano ceny ofertowe pozyskane ze stron internetowych lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Celem unikania powtórzeń ofert w każdym z miast wybrano jedynie dwa biura pośrednictwa posiadające największą liczbę ofert. Zgromadzono informacje o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych tj. oferty sprzedaży i najmu w przypadku lokali mieszkal-

nych i domów jednorodzinnych oraz cenach ofertowych nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową (przyjęto maksymalną powierzchnię 1 500 m²). Dane zgromadzono wg stanu na 27 grudnia 2015r. oraz 1 czerwca 2016r. Do analizy rynku nieruchomości miast wykorzystano w sumie 322 oferty sprzedaży lokali mieszkalnych i 27 ofert ich najmu, 269 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych i 13 ofert ich najmu oraz 158 ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową.

Zgromadzone dane pozwalają stwierdzić, że najwyższa średnia cena ofertowa lokali mieszkalnych wystawionych do

Tabela 1

Ceny ofertowe (w zł) lokali mieszkalnych do sprzedaży w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m ²	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	15	22	3 116,73	3 060,50
	Filar Nieruchomości	34	31	3 171,45	3 062,34
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	48	44	2 132,46	2 273,04
	Merkury Nieruchomości	12	12	2 319,62	2 203,22
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	27	35	2 625,34	3 432,08
	Giełda Nieruchomości Ostrów	30	12	2 695,33	2 469,84

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.nieruchomosci.lubin.pl, www.bax.com.pl, www.nieruchomosci.977.pl, www.nieruchomoscimerkury.com, www.gnostrow.pl, www.ogn.oferty.net. Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

Tabela 2

Ceny ofertowe (w zł) czynszu najmu lokali mieszkalnych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m ²	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	5	5	32,00	28,00
	Filar Nieruchomości	1	1	22,35	16,67
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	7	3	11,90	13,85
	Merkury Nieruchomości	1	2	19,34	16,57
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	1	5	12,50	20,14
	Giełda Nieruchomości Ostrów	2	0	23,72	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.nieruchomosci.lubin.pl, www.bax.com.pl, www.nieruchomosci.977.pl, www.nieruchomoscimerkury.com, www.gnostrow.pl, www.ogn.oferty.net. Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

¹ Opracowanie własne na podstawie danych GUS – Banku Danych Lokalnych.

sprzedaży wystąpiła w Lubinie (średnia wartości na dzień 27 grudnia 2015r. i 1 czerwca 2016r. wyniosła 3102,76 zł). O niemal 10% taniej wyniosła analogiczna średnia w Ostrowie Wielkopolskim (2 805,65 zł). Najniższą badaną wartość zaobserwowano w Ostrowcu Świętokrzyskim (2 232,09 zł), gdzie ofert było najwięcej.

Z uwagi na istotność rynku lokali mieszkalnych rozszerzono analizę o przeciętną powierzchnię lokalu mieszkalnego wystawionego na sprzedaż oraz przeciętną cenę ogółem. Z przeprowadzonej analizy wynika, że przeciętna powierzchnia oferowanego lokalu wyniosła w Lubinie 54 m² i była oferowana za 165 650,19 zł; w Ostrowcu Świętokrzyskim 51 m² i za 120 643,80 zł; natomiast w Ostrowie Wielkopolskim 60 m² za cenę 155 520,46 zł.

Ceny ofertowe czynszu najmu lokali mieszkalnych pozwalają uszeregować badane miasta w tej samej kolejności, co poprzednio badana zmienna. Najwyższe wartości osiągnął Lubin, następnie Ostrów Wielkopolski i Ostrowiec Świętokrzyski (średnie ceny z dwóch okresów wyniosły odpowiednio: 24,76 zł; 18,78 zł; 15,42 zł).

Ceny ofertowe domów jednorodzinnych przeznaczonych do sprzedaży powielają zidentyfikowaną kolejność: najdroższy był m² powierzchni domu jednorodzinnego w Lubinie (2 650,25 zł), następnie Ostrowie Wielkopolskim (2 548,95 zł), a najtańszy w Ostrowcu Świętokrzyskim (2 268,53 zł). Należy zaznaczyć, że wszystkie oferty zaliczały się do rynku wtórnego.

Rynek domów jednorodzinnych przeznaczonych do wynajmu okazał się być w badanych miastach bardzo ubogi. Wystąpiły jednostkowe oferty – potwierdzające najwyższe ceny lubińskiego rynku nieruchomości.

Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową były najbardziej zróżnicowane. Średnia cena ofertowa powyższej nieruchomości w Lubinie wyniosła 120,53 zł, w Ostrowie Wielkopolskim 117,75 zł a najtańszy rynek nieruchomości Ostrowca Świętokrzyskiego odnotował wartość 60,88 zł.



Ostrów Wielkopolski; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Stopa

Tabela 3

Ceny ofertowe (w zł) domów jednorodzinnych do sprzedaży w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m ²	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	10	11	2 556,50	2 410,72
	Filar Nieruchomości	15	18	2 891,21	2 742,56
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	26	22	2 502,65	2 496,60
	Merkury Nieruchomości	26	28	1 908,16	2 166,72
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	13	35	2 837,57	2 201,66
	Giełda Nieruchomości Ostrów	40	25	2 940,14	2 216,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.nieruchomosci.lubin.pl, www.bax.com.pl, www.nieruchomosci.977.pl, www.nieruchomoscimerkury.com, www.gnostrow.pl, www.ogn.oferty.net. Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

Tabela 4

Ceny ofertowe (w zł) czynszu najmu domów jednorodzinnych w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m ²	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	0	1	x	21,00
	Filar Nieruchomości	1	2	16,47	14,30
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	1	1	9,52	11,76
	Merkury Nieruchomości	1	2	14,60	11,34
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	0	0	x	x
	Giełda Nieruchomości Ostrów	2	2	10,09	10,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.nieruchomosci.lubin.pl, www.bax.com.pl, www.nieruchomosci.977.pl, www.nieruchomoscimerkury.com, www.gnostrow.pl, www.ogn.oferty.net. Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

Tabela 5

Ceny ofertowe (w zł) nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową w Lubinie, Ostrowcu Świętokrzyskim i Ostrowie Wielkopolskim

Wyszczególnienie	Nazwa biura pośrednictwa	Liczba ofert		Średnia cena za m ²	
		27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.	27 grudnia 2015r.	1 czerwca 2016r.
Lubin	Bax Nieruchomości	2	3	120,00	127,00
	Filar Nieruchomości	12	13	118,61	116,52
Ostrowiec Świętokrzyski	977 Nieruchomości	12	11	58,92	73,86
	Merkury Nieruchomości	11	8	56,51	54,23
Ostrów Wielkopolski	Ostrowska Giełda Nieruchomości	15	32	146,66	115,57
	Giełda Nieruchomości Ostrów	20	19	107,12	101,63

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.nieruchomosci.lubin.pl, www.bax.com.pl, www.nieruchomosci.977.pl, www.nieruchomoscimerkury.com, www.gnostrow.pl, www.ogn.oferty.net. Dostęp odpowiednio 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

4. Podsumowanie

Podobna liczba ludności, czy brak realizacji funkcji turystycznej nie oznacza – jak wynika z przedstawionych informacji – identycznych wartości w odniesieniu do innych cech istotnych dla rozwoju miasta i jego rynku nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe. Lubin i Ostrów Wielkopolski cechują się podobnym wskaźnikiem bezrobocia (około 4%), a rynek pracy Ostrowca Świętokrzyskiego ma znacznie wyższy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym. Trudno nie wiązać

tego z istniejącymi cenami ofertowymi nieruchomości – w każdym badanym segmencie to właśnie Lubin osiągał maksymalne ceny. Równocześnie rynek nieruchomości Ostrowca Świętokrzyskiego oferował najtańsze i jednocześnie najmniej lokale mieszkalne. Szczególnie duże rozwarstwienie dotyczyło cen nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową – a więc dobra stanowiącego prelude do luksusowego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Borykający się z problemem bezrobocia Ostrowiec Świętokrzyski oferował średnie ceny tzw. działek budowlanych o połowę taniej niż dwa pozostałe miasta.

Dodatkowym wnioskiem płynącym z przeprowadzonych badań jest to, że ceny ofertowe i liczba ofert zarówno nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jak i najmu różnią się w zależności od pory roku. Jest to w oczywisty sposób powiązane z specyfiką funkcjonowania sektora budowlanego w klimacie środkowoeuropejskim.



Ratusz w Lubinie
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Gieroj

Bibliografia

1. Baran B., 2012, *Prawo cywilne dla zarządców nieruchomości*, Wyd. LEX Wolters Kluwer business, Warszawa.
2. Doganowski R., 2012, *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
3. Foryś I., 2009, *Otoczenie rynkowe transakcji*, [w:] I. Foryś (red.) *Obrót nieruchomościami*, Wyd. Poltext, Warszawa, s. 26–31.
4. Kowalczyk A., 2002, *Geografia turystyki*, PWN, Warszawa.
5. Stachura E., 2007, *Marketing na rynku nieruchomości*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
6. *Dane Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych*.

Strony Internetowe

1. www.nieruchomosci.lubin.pl. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
2. www.bax.com.pl. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
3. www.nieruchomosci.977.pl. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
4. www.nieruchomoscimerkury.com. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
5. www.gnostrow.pl. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.
6. www.ogn.oferty.net. Dostęp 27.12.2015 oraz 1.06.2016.

SELECTED REAL ESTATE MARKET FEATURES IN LUBIN, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI AND OSTRÓW WIELKOPOLSKI

Summary

This article provides customer's property market expectations review in Lubin, Ostrowiec Świętokrzyski and Ostrów Wielkopolski. Major focus has been based on selected features of examined cities, including the Baretje and Defert index, as well as analysis of real estate prices.

Key words

real estate market, urban municipality, local development

JEL classification

R30, R10

OPŁATA PLANISTYCZNA I ADIACENCKA – ISTOTA, PODOBIENSTWA I RÓŻNICE



Marcin Czarnecki
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3911

Streszczenie

Autor publikacji przybliży kwestie związane ze sporządzeniem operatów szacunkowych na potrzeby ustalania opłat planistycznych i adiacenckich. Zwraca uwagę na kontrowersje metodologiczne w kontekście różnych sposobów wyceny i nieczytelnych procedur związanych z określeniem wartości. Jednocześnie wskazuje właściwy z punktu widzenia definicji ustawowych algorytm postępowania i konieczność zmian w tym zakresie.

Słowa kluczowe

opłata adiacencka, opłata planistyczna, wzrost wartości nieruchomości

Wprowadzenie

W świetle kontrowersji wywołanych przez obowiązujące przepisy, dotyczące danin od nieruchomości, płaconych na rzecz gmin, w szczególności opłat planistycznej, adiacenckiej, wydaje się konieczne, aby zostały wypracowane podstawowe wspólne zasady stosowane przy sporządzeniu opinii o wartości nieruchomości w tym zakresie. Obecnie algorytm postępowania, przy nieprecyzyjnych normach prawnych, jest w dużej mierze oddelegowany do indywidualnej interpretacji przez rzeczoznawcę majątkowego. Niestety, brak wytycznych w postaci standardu zawodowego (ewentualnie jego części) czy reguł zawartych na poziomie rozporządzenia, powoduje, że samodzielna analiza przepisu przez poszczególnych biegłych, jest często odmienna oraz daje różne wyniki oszacowania. Doświadczenia w kontaktach z organami samorządowymi oraz wieloletnia praktyka wyceny pokazuje, że brak jednolitych zasad postępowania w tej materii rodzi konflikty na poziomie postępowań administracyjnych i niejednokrotnie prowadzi do sprzecznych orzeczeń organów odwoławczych. Niniejsza publikacja ma na celu przybliżenie aktualnie obowiązujących przepisów oraz projektu zmian w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb

naliczenia opłat planistycznej i adiacenckiej oraz przekazanie subiektywnych spostrzeżeń autora na płaszczyźnie algorytmu postępowania rzeczoznawcy majątkowego.

1. Opłata planistyczna

W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego sygn. P 58/08 z 09.02.2010r. dokonana została nowelizacja rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle nowych przepisów głównym aktem prawnym, który reguluje obecnie zasady określenia wartości jest zatem ustawa, gdyż nowelizacja rozporządzenia polegała na wykreśleniu §50 rozporządzenia, dotyczącego opłaty planistycznej. Tym samym art. 37.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwa-

leniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem”.

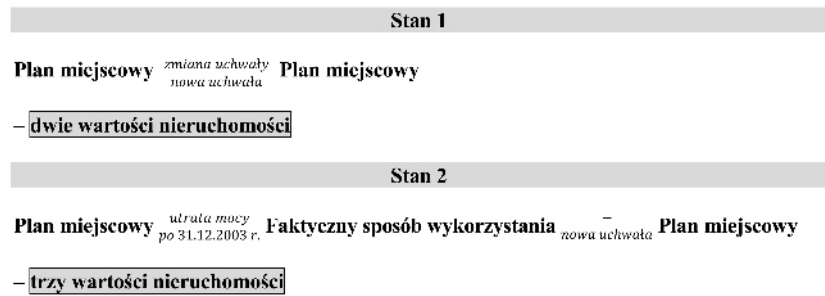
W tym miejscu należy przytoczyć również przepis 87.3a te same ustawy „jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r.”.

Mając na uwadze wytyczne ustawy, rozważania rzeczoznawcy majątkowego będą obejmowały kilka wariantów postępowania oraz określenie dwóch lub trzech wartości w zależności od występujących stanów planistycznych (Rysunek 1).

Zgodnie z powyższym, w stanie 1 dokonuje się dwóch analiz rynku: według przeznaczenia w nowym planie miejscowym i według przeznaczenia w starym planie miejscowym, natomiast w stanie 2, który jest bardziej skomplikowany, dokonuje się trzech analiz rynku: pierwsza analiza dotyczy gruntów o określonym przeznaczeniu w nowym planie miejscowym, druga dotyczy gruntów o przeznaczeniu zgodnym z planem ogólnym, zaś trzecia obejmuje nieruchomości, dla których określono faktyczny sposób wykorzystania. W tym miejscu dochodzi do różnej interpretacji tzw. faktycznego sposobu **wykorzystania**, które nie posiada „ostrej” definicji prawnej a jednocześnie brzmi niejednolicie z zapisami znajdującymi się w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. faktycznego sposobu **użytkowania**.

Przeznaczenie według faktycznego sposobu wykorzystania określa się nie tylko na podstawie oględzin nieruchomości czy w oparciu o dokumentację geodezyjno-prawną, czy zapisy rejestru gruntów. Należy bowiem podkreślić, że zapisy umieszczone w ewidencji gruntów i budynków wobec braku planu, nie posiadają istotnego znaczenia dla sprawy, gdyż nie determinują potencjalnej funkcji. Informacje zawarte w katastrze nieruchomości nie przesądzają o faktycznym sposobie wykorzystania w rozumieniu art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczywiste użytkowanie nieruchomości nie jest także kryterium kwalifikowania gruntów na potrzeby ewidencji gruntów. W związku z powyższym zapisy w ewidencji nie mogą być podstawą do wskazania przeznaczenia nieruchomości w toku określenia wartości. Decydujące znaczenie dla wprowadzenia w ewidencji gruntów oznaczenia nieruchomości na cele budowlane ma przede wszystkim zapis obowiązującego planu miejscowego, przy czym procedura taka następuje dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Przykładem może być sytuacja, w której plan miejscowy utracił moc prawną po 2003r., a nieruchomość przeznaczona dotychczas pod zabudowę,

Rysunek 1
Stany planistyczne



Źródło: opracowanie własne.

posiada inne oznaczenie w ewidencji gruntów, np. opisana jest jako grunt orny. W takim przypadku nieruchomość nie powinna być zaliczona przez rzeczoznawcę majątkowego do gruntów o przeznaczeniu rolnym, nawet jeśli jest faktycznie w ten sposób użytkowana. Reasumując nawet, jeśli występuje zgodność zapisów ewidencji gruntów z rzeczywistym zagospodarowaniem nieruchomości nie oznacza to, że taki jest faktyczny sposób wykorzystania zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową na datę sprzedaży, interpretuje wartość jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku (obecnie trwają prace nad zmianą definicji ustawowej), nie może nie uwzględnić innych czynników otoczenia, w tym przesłanek wynikających z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

W takim przypadku wnikliwej oceny wymaga, czy w stwierdzonym stanie faktycznym, uchwalenie planu miało istotny wpływ na wartość działki, w szczególności czy zmieniły się możliwości jej zagospodarowania poprzez zabudowę. W odniesieniu do działek położonych w obszarze pozbawionym planu możliwości zagospodarowania przez zabudowę nie są bowiem wykluczone. Dopuszczalność realizacji zabudowy na takich terenach ma wpływ na wartość gruntu, niezależnie od zapisów nowego planu. Okoliczność ta winna również znaleźć odzwierciedlenie w związku

z badaniem kwestii ewentualnego wzrostu wartości. W sytuacji szacowania takiego wzrostu, sporządzony operatwinien uwzględnić inne czynniki mające wpływ na wartość przed uchwaleniem planu, a mające znaczenie dla możliwości zabudowy terenu w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Analiza rynku nieruchomości wykazuje, że na gruncie nieruchomości niezabudowanych występuje, nie zbyt znacząca różnica wartości w przypadku występowania lub braku miejscowego planu zagospodarowania. Dotyczy to jedynie nieruchomości, dla których występują oczywiste przesłanki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub istnieją pozytywne przesłanki w studium zagospodarowania. Na dobrze rozwiniętym rynku można stwierdzić niezbyt silne zależności rynkowe pomiędzy istnieniem planu a jego nieistnieniem, przy założeniu możliwości uzyskania ww. decyzji. W przypadku braku przepisów miejscowych, w zakresie przeznaczenia, o funkcji gruntu może orzec wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy. Wówczas decydującym czynnikiem jest tzw. otoczenie nieruchomości. Dodatkowym elementem, który może wpływać na relację popytu i podaży, jest korzystny zapis Studium Gminy w zakresie możliwych kierunków zagospodarowania nieruchomości. Jak wynika z analizy wielu rynków zurbanizowanych, bardzo często dochodzi do obrotu nieruchomościami, dla których jedynym dokumentem o charakterze planistycznym jest Studium. Skoro zatem rynek takich nieruchomości istnieje, nieuzasadnione byłoby jego pominięcie w analizie operatu szacunkowego, dla stanu według faktycznego sposobu wykorzystania. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego nie jest przecież określenie alternatywnej wartości,

innej niż nieruchomości posiada w dacie wyceny tj. wejścia w życie planu miejscowego. Inne podejście do tego zagadnienia powinno być sprecyzowane aktem prawnym lub normą zawodową.

Wątpliwości pojawiają się także w kontekście wykreślenia §50 z rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem tego przepisu „*przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36.3. i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości*”. W stanie obowiązującym od nowelizacji tj. 26.08.2011r. nie wstępuje szczegółowa prawna regulacja odnosząca się do przedmiotu wyceny. Uchylenie §50 spowodowało, że wyłączną podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb tzw. opłaty planistycznej jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niestety wytyczne tej ustawy nie odnoszą się do części składowych nieruchomości. Tym samym wymagana wartość jest niemianowana (stosownie do art. 36 i 37 oraz art. 87.3a.) i zgodnie z definicją nieruchomości obejmuje zarówno grunt jak i części składowe. Abstrahując od zasadności usunięcia §50 jako wkraczającego w strefę uregulowań ustawowych, nie można zgodzić się z jednoczesnym brakiem odwołania do kwestii części składowych w akcie nadrzędnym. Oczywiście jest, że wartość rynkowa określona na potrzeby opłaty planistycznej powinna uwzględniać wyłącznie uchwalenie lub zmianę planu miejscowego.

Dotychczasowa polityka wyceny, w której części składowe nieruchomości nie były uwzględniane w procesie szacowania, była oczywista i nie budziła kontrowersji. Argumentem za takim osądem jest brak możliwości sporządzenia rzetelnego operatu szacunkowego z uwzględnieniem wartości budynków i budowli, które należy wycenić w kilku różnych stanach planistycznych. Analogiczna formuła szacowania ma miejsce przy określaniu wartości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a i 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Choć geneza obu opłat planistycznej i adiacenckiej jest zbliżona, niezrozumiała jest dychotomia obowiązujących przepisów w zakresie procedur stosowanych przy ich naliczaniu. Przecież intencją tych opłat publicznych jest pozyskanie środków jako rekompensaty za czynności wykonywane w ramach zadań gminy na nieruchomościach prywatnych. Niejasny jest zatem powód dla odmiennego traktowania nieruchomości przy stosowaniu obu wymienionych danin publicznych, gdyż w przypadku opłaty adiacenckiej kwestia części składowych jest uregulowana zarówno rozporządzeniem jak i ustawą.

Odniesienie opłaty planistycznej wyłącznie do gruntu powinno znaleźć odzwierciedlenie na poziomie ustawy czy rozporządzenia (ostatecznie normy zawodowej). Brak uregulowań w tym zakresie powoduje wątpliwości i rodzi istotne konsekwencje dla właścicieli i organów prowadzących postępowania administracyjne.

Konieczność szczegółowej interpretacji w zakresie części składowych jak i faktycznego sposobu wykorzystania wynika ze spostrzeżeń na gruncie współpracy z organami gmin oraz praktyki wyceny. W sytuacji określenia wartości nieruchomości niezwykle utrudnione lub wręcz niemożliwe jest odtworzenie stanu części składowych na dzień uchwalenia planu, w szczególności pozyskanie dokumentacji budowlanej, przeprowadzenie oględzin etc. W bieżącej pracy, na płaszczyźnie opłat planistycznych spotykamy się z sytuacjami, w których na sprzedanych nieruchomościach nastąpiły nieodwracalne zmiany w zagospodarowaniu (likwidacja istniejącej zabudowy, rozbudowa, modernizacja). Wówczas określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z częściami składowymi, na dzień wejścia w życie planu oraz z uwzględnieniem przeznaczenia przed i po, a w tym również w czasie tzw. luki planistycznej, staje się niewykonalne lub może być obciążone błędem ze względu na warunki niepewności. Wyszukanie nieruchomości podobnych (minimum 9 transakcji dla trzech przeznaczeń) jest zadaniem niewykonalnym w ograniczonym czasie i na obszarze rynku lokalnego czy regionalnego.

Dodatkowo z praktyki wynika, że wszczęcie postępowań o ustalenie opłaty planistycznej następuje często z kilkuletnim opóźnieniem, co skutkuje niejednokrotnie nieodwracalnymi zmianami w zakresie części składowych. Zbycie nieruchomości jest związane

wejściem w posiadanie przez nowego właściciela, który przeważnie nie jest zainteresowany współpracą z organem prowadzącym postępowaniem czy rzeczoznawcą majątkowym, w celu odtworzenia stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie planu. Z pewnością nie jest w jego interesie chociażby udostępnienie nieruchomości w celu dokonania pomiarów czy udostępnienie dokumentacji technicznej budynków, które nota bene mógł całkowicie zmodernizować, zlikwidować, zmienić ich funkcje etc.

W związku z powyższymi ograniczeniami oraz analogią do opłaty adiacenckiej, konstatacja powinna być oczywista: przy wycenie nieruchomości dla potrzeb naliczenia renty planistycznej nie należy uwzględniać wartości części składowych. Trudno jednak polemizować nad zasadnością tego stwierdzenia, gdyż ustawodawca z premedytacją wykreślił §50 z rozporządzenia, w którym wyraźnie kwestia części składowych była rozstrzygnięta. Nie pozostawiając żadnej wskazówki do interpretacji w tym obszarze, scedował wykładnię na uczestników postępowania, organy odwoławcze i sądy.

Podporządkowując się obecnemu brzmieniu przepisów, prawidłowo sporządzona wycena winna zawierać wartość nieruchomości zabudowanej. Abstrahując od faktycznych możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości w wielu stanach planistycznych, w świetle prawa jest to właściwy algorytm. Słuszność takiego podejścia wynika z definicji dwóch pojęć: stanu nieruchomości i nieruchomości podobnej. Przez stan nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Przez nieruchomość podobną należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Interpretacja tych dwóch pojęć nie pozostawia złudzeń w zakresie przedmiotu wyceny.

Jak wynika z przepisów prawnych, jednorazowa opłata obejmuje zmianę wartości nieruchomości, bez rozstrzygnięcia czy dotyczy gruntu, wchodzącego w skład nieruchomości. Niemniej z natury ustawy o planowaniu i zago-

spodarowaniu przestrzennym wynika jej zakres oddziaływania, który dotyczy postępowania w sprawach przeznaczania gruntów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zatem, czy w okolicznościach sporu wokół uwzględnienia części składowych, pozostawienie kwestii do indywidualnej interpretacji uczestników postępowań administracyjnych, a zwłaszcza rzeczoznawców majątkowych można uznać za korzystne dla prawidłowego funkcjonowania instytucji renty planistycznej? Odpowiedź wydaje się oczywista.

2. Opłata adiacencka (podziałowa)

Druga daniną publiczną związaną z nieruchomością, która budzi kontrowersje w obszarze określania wartości, jest opłata adiacencka z tytułu podziału. Ogólnie procedurę postępowania przy określeniu wartości można przybliżyć cytując art. 98a ustawy: „(...) wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, **przy czym nie uwzględnia się części składowych**”. Nawiązując do poprzedniej części publikacji, widzimy, że tu ustawodawca nie pozostawił cienia wątpliwości co do kwestii zabudowy. Choć występuje tu oczywista analogia, poczynając od zdefiniowania stanu i nieruchomości podobnej, a kończąc na rekompensacie dla gmin, ujęcie w przepisach jest zgoła odmienne.

W praktyce wyceny panuje przesądzenie, że według stanu po podziale wartość nieruchomości stanowi sumę wartości wydzielonych działek gruntu. Z punktu widzenia definicji: wartości rynkowej, nieruchomości oraz nieruchomości podobnej, a także przedmiotu wyceny jest to założenie niepoprawne. Oczywiście to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru podejścia i metody wyceny, uwzględniając cel i inne parametry zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powstaje zatem pytanie, czy taka swoboda i nie-

zależność jednostki w interpretacji prawa powinna mieć miejsce i czy nie należałoby usankcjonować postępowania poprzez przyjęcie chociażby norm zawodowej w tym zakresie. Dotychczas nie występowały w tym zakresie jakiegolwiek wytyczne prawne czy norm regulujących postępowanie rzeczoznawców majątkowych. Jednak projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami w art. 98a ust. 1b wskazuje na ten sposób wyceny nieruchomości w przypadku określenia wartości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu podziału. Zaproponowana została zasada, zgodnie z którą wartość nieruchomości po podziale otrzymujemy poprzez sumę wartości działek powstałych w wyniku tego podziału. Wydaje się, że osobom profesjonalnie zajmującym się wyceną nieruchomości, świadomych prawnie, rozumiejących definicję nieruchomości oraz wpływ czynników rynkowych na wartość, nie trzeba tłumaczyć szkodliwego oddziaływania projektowanego przepisu. Zaproponowana zmiana jest wyłączenie protezą – substytutem dla niedoskonałego rynku, słabej weryfikacji transakcji lub niekompletności baz danych.

Biorąc pod uwagę stałe doskonalenie się rzeczoznawców majątkowych, podejście do wartości nieruchomości poprzez podział funkcjonalny w oparciu o działki gruntu po podziale, można uznać za cofnięcie zawodu o dekady. Ten sposób wyceny sprawował się w okresie, kiedy rozwijała się świadomość uczestników rynku, a rzeczoznawcy majątkowi działali bez ugruntowanych standardów zawodowych. Dyskusji naukowa w połączeniu z doświadczeniem na tym polu, powinna wykazać prawidłowy, zgodny z aktualnym orzecnictwem, pogląd w zakresie oznaczenia przedmiotu wyceny na potrzeby opłaty adiacenckiej. Przeciwnie w okolicznościach wyceny nieruchomości po podziale, niemożliwe jest określenie wartości poprzez przyjęcie do porównania materiału empirycznego o charakterystyce innej niż obiekt wyceniany. Rozwiązaniem pośrednim, które mogłoby mieć zastosowanie w przypadku wyczerpania pierwszej ścieżki postępowania jest analiza rynków równoległych. Badanie relacji wartości nieruchomości określonej jako suma wartości działek po podziale do wartości nieruchomości jako całości – z naniesioną siatką granic, pozwoli na ustalenie współczynnika, który można przez analogię przenieść na rynek wycenianej nieruchomości. Innym możliwym wariantem

jest wskazanie pewnej projekcji związanej z przyszłą sprzedażą działek wydzielonych po podziale i zdyskontowanie określonych wartości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Zastosowanie rozwiązań pośrednich powinno mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, po szerokiej analizie rynku o zasięgu ponadlokalnym. Wykorzystanie innych niż postulowany sposób wyceny, wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Zaproponowana w projekcie ustawy procedura powoduje, że przy określeniu wartości nie zostanie spełniona zasada wynikająca z definicji wartości rynkowej, która w projekcie nowelizacji będzie obejmować „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym”. Gdyby przyjąć słuszność zaproponowanej zmiany, definicję wartości rynkowej nieruchomości według stanu po podziale należałoby interpretować jako sumę szacunkowych kwot, jakie w dniu wyceny można uzyskać za działki gruntu wchodzące w skład nieruchomości w transakcjach sprzedaży zawieranych pomiędzy wieloma kupującymi a sprzedającym. Poprzez wprowadzenie tego archaicznego zapisu, powstanie precedens do wariantowania i tworzenia scenariuszy w operatach szacunkowych. W konsekwencji, do dyskryminacji i nierównego traktowania właścicieli nieruchomości, którzy będą karani za inicjatywę podziału, w sposób niewspółmierny do wykonanych czynności przez organ samorządowy.

Dochodzenie do wartości nieruchomości nie powinno odbywać się bezpośrednio poprzez określenie poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu. Działanie takie wymusza określenie wartości tych działek oraz zsumowanie otrzymanych wyników, co z kolei wiąże się z istotną szkodą i niesprawiedliwością. Proponowany w ustawie algorytm nie obrazuje realnego wzrostu wartości nieruchomości mającego być skutkiem tylko i wyłącznie przeprowadzonego podziału, a także jest niezgodne z wytycznymi zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia definicji mówiących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1) oraz „nieruchomości podobnej” (art. 4.16), a także „działce gruntu” (art. 4.3), założenie, że wycena nieruchomości składającej się pewnej ilości działek

gruntu jest tożsame z wartością poszczególnych działek gruntu mogących stanowić odrębne nieruchomości jest nieprawidłowe. W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach określenia wartości nieruchomości składających się z kompleksu działek gruntu, przedmiotem prawa własności podlegającym wycenie jest cała oznaczona nieruchomości lub jej część, zapisana w księdze wieczystej. Oczywiście jest, że nadanie działkom odrębnych numerów nie wywołuje jeszcze żadnych skutków, bowiem działki takie objęte są jedną księgą wieczystą zatem składają się one na jedną nieruchomość. Nie budzi, zatem wątpliwości fakt, że na gruncie opłaty adiacenckiej, pojęcia „nieruchomości gruntowej” nie można utożsamiać z pojęciem „działki gruntu”. Nawet, jeśli hipotetycznie, w przyszłości będzie tworzyć nieruchomość gruntową. Taki sposób rozumowania wyklucza ustawa formułując przytoczone definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach wyceny na potrzeby opłaty adiacenckiej, przedmiotem wyceny powinna być nieruchomość jako całość. A zatem do określenia wartości dochodzi się poprzez porównanie nieruchomości podobnych. Z całą pewnością nieruchomością podobną do działki przed podziałem, nie jest pojedyncza działka gruntu tworząca jeden jej element.

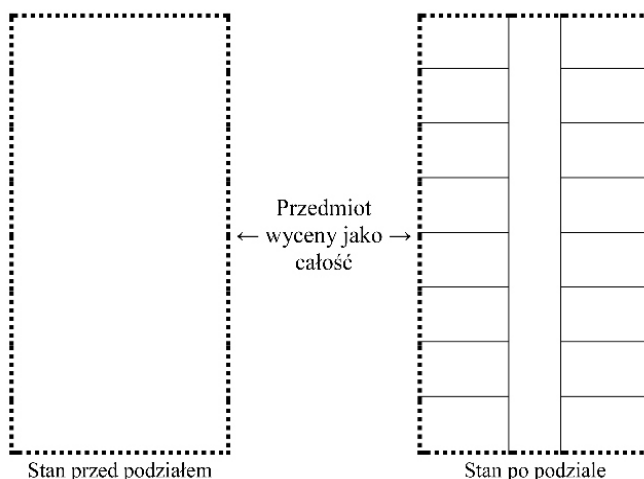
Doskonałym przykładem, analogią do wycenę nieruchomości gruntowej według stanu po podziale jest określenie wartości nieruchomości zabudowanej kamienicą wielolokalową. Przy wycenie takiego obiektu świadomy rzeczoznawcą majątkowy będzie poszukiwał nieruchomości podobnych – zabudowanych kamienicami o podobnej strukturze użytkowej. Wielu rzeczoznawców majątkowych postuluje pogląd, że określenie wartości można oprzeć o rynek nieruchomości lokalowych. Z oczywistych względów takie twierdzenie jest błędne, gdyż suma wartości lokali wchodzących w skład nieruchomości zabudowanej oparta będzie na zupełnie odrębnym segmencie rynku. Wskazana metodologia jest zatem zła, gdyż nie odwzoruje właściwej – rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Konsekwencją jej zastosowania będzie przeszacowanie wartości rynkowej, co na płaszczyźnie podziału nieruchomości spowoduje zawyżenie opłaty adiacenckiej.

Dla ustalenia prawidłowego toku rozumowania, dla określenia wartości nieruchomości objętej postępowaniem o ustalenie opłaty adiacenckiej w pierwszej kolejności, należy ustalić co jest przedmiotem wyceny. Na poniższym rysunku pokazano jak wygląda typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale, przy czym linią przerywaną zakreślono, co zgodnie z definicją nieruchomości powinno być przedmiotem wyceny. W tym miejscu można przytoczyć chociażby wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2011r. sygn. I SA/Wa 1957/2010, który przybliży właściwe oznaczenie przedmiotu wyceny. Sąd orzekł, że skutkiem podziału nie jest zmiana kształtu i wielkości dzielonej nieruchomości. Trzeba bowiem wskazać, że przedmiotem podziału jest nieruchomość gruntowa, a sam podział nie narusza granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości (Rysunek 2).

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów (w przypadku mniejszych działek, rzadko można wykazać wzrost), który w planie miejscowym lub decyzji o warunkach, przeznaczony jest pod ogólnie określone działania rozwojowe. Sytuacja jest jasna i nie budzi kontrowersji. Wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Wątpliwości powstają, gdy dochodzimy do drugiej części oszacowania tj. wyceny wartości nieruchomości według stanu po podziale. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci

geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości. W tym miejscu dochodzi do rozbieżności w procedurze szacowania, jakie spotykamy w operatach szacunkowych. W praktyce dochodzenie do wartości nieruchomości odbywało się zazwyczaj poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników. Założenie to mija się wyraźnie z dotychczasową definicją wartości nieruchomości, którą jest najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Przy czym w definicji nie chodzi o odwzorowanie wartości w prognozowanym okresie, którego potrzeba do sprzedaż wydzielonych działek, lecz o aktualną wartość całości uzyskaną w ramach jednej umowy. Postępowanie polegające na sumowaniu wartości jest niezgodne z podstawowymi wytycznymi zawartymi w podejściu porównawczym. Nie można przecież zgodzić się z twierdzeniem, że cena dobra jest równa cenie jego wszystkich części składowych sprzedanych separatywnie. Według definicji rynkowej, określenia wartości nieruchomości dokonuje się przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. O czym było mowa wcześniej nieruchomością podobną według ustawy jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzy-

Rysunek 2
Przedmiot wyceny



Źródło: opracowanie własne.

stania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zatem tylko prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie precyzyjnego wyniku końcowego. Zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomości z naniesionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje poprawne wyniki. Uzasadnienie do oszacowania wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale mogłoby mieć miejsce po wyczerpaniu pierwszego opisanego algorytmu postępowania. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych mogłoby być „protezą”, której zastosowanie powinno mieć charakter incydentalny, poprzedzony zastosowaniem szeregu założeń (Tabela 1).

Podsumowanie

Wykreślenie §50 z rozporządzenia, brak definicji faktycznego sposobu wykorzystania wprowadza chaos w procedurze szacowania. Kontrowersje budzi również sposób dochodzenia do wartości nieruchomości w przypadku opłaty adiacenckiej podziałowej poprzez sumę wartości działek po podziale, co jest niedopuszczalne z punktu widzenia definicji wartości rynkowej i nieruchomości podobnej. W celu ustalenia tożsamyh podejść do wyceny w omawianym zakresie, słuszne byłoby opracowanie wspólnego algorytmu postępowania. Pojedynczy rzeczoznawca majątkowy nie powinien interpretować intencji ustawodawcy. A skoro przepisy

są niejednoznaczne, w miejsce problematycznych czy kontrowersyjnych kwestii winno się wprowadzać wykładnie, które są opracowane przez środowiska naukowe związane z problematyką wyceny. Trudno powiedzieć, czy takie uregulowanie może mieć miejsce, czy są osoby zainteresowane stworzeniem zasad w tej materii, ale biorąc pod uwagę praktykę, uważam opisane kwestie za istotne i wymagające doregulowania. Obecnie panuje zbytnia dowolność, która skutkuje znacznymi rozbieżnościami w wartościach i sposobie liczenia, co z kolei rodzi konsekwencje w postaci wydłużenia czasu trwania postępowań, a zatem wyższych kosztów publicznych oraz prywatnych, ponoszonych przez podmioty obciążane danymi opłatami.

W sytuacji, w której wzrost wartości nieruchomości spowodowany jest uchwaleniem albo zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, przed rzeczoznawcą majątkowym stoi często niewykonalne zadanie dokładnego wskazania w operacie szacunkowym, o ile wzrosła wartość nieruchomości w tym gruncie i budynków, w związku z planem, pomijając zatem wszelkie inne czynniki, bowiem tylko wzrost spowodowany przeprowadzeniem procedury uchwalenia czy zmiany planu może być podstawą ustalenia opłaty planistycznej.

Zastanowienia wymaga kwestia, czy projekt nowelizacji ustawy w zakresie sposobu określania wartości po podziale godzi tylko w interes właściciela, ale także w interes publiczny. Planowany algorytm postępowania może powstrzymać przed realizowaniem przedsięwzięć podziałowych i inwestycyjnych, a co za tym idzie wpływać na przyszłe przychody budżetowe jednostek samorządowych i Skarbu Państwa w postaci innych danin publicznych.

Tabela 1

Zestawienie najważniejszych cech opłaty adiacenckiej i planistycznej

Cecha	Opłata adiacencka	Opłata planistyczna
Podstawa prawna	Ustawa o gospodarce nieruchomościami	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Uwzględnianie części składowych	nie	brak delegacji
Podstawa ustalenia wzrostu	wartość (rynkowa) nieruchomości	wartość (rynkowa) nieruchomości
Obligatoryjność	nie	tak
Organ prowadzący	wójt, burmistrz, prezydent	wójt, burmistrz, prezydent
Cel	Rekompensata dla gmin	Rekompensata dla gmin
Czas naliczenia	3 lata	5 lat
Wysokość stawki	do 30% lub 50%	do 30%

Źródło: opracowanie własne.

Bibliografia

1. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016r., poz. 2147).
2. Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz. 1073).
3. Wyrok WSA w Warszawie z dnia 05.04.2011r., sygn. ISA/Wa 1957/2010.
4. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13.11.2014r., sygn. IV SA/Po 598/14.
5. Cymerman R., 2012, *Opłaty adiacenckie*, Educaterra.
6. Dydenko J., 2016, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Wolters Kluwer Polska SA.
7. Sulczewska K., 2014, *Opłata planistyczna oraz opłata adiacencka – uzasadnienie aksjologiczne i analiza porównawcza*, *Studia Prawno-Ekonomiczne*, t. XCII, s. 129–147.

ZONING FEE AND BETTERMENT LEVY - THE ESSENCE, SIMILARITY AND DIFERENCES

Summary

The author brings together issues related to the preparation of valuation reports for the purpose of setting up planning and betterment levies. The paper draws attention to methodological controversy in the context of various valuation methods and illegible valuation procedures. At the same time, it indicates the correct algorithm of the procedure from the point of view of legal definitions and necessity of changes.

Key words

betterment levy, zoning fee, increase in property value

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA Sp. z o.o.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM Sp. z o.o.**
5. **ANWO NIERUCHOMOŚCI**
Andrzej Woźniak, Łukasz Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Ewa Banaś, Anna Poszyler
8. **Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
9. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Marcin Czarnecki, Arkadiusz Andrzejewski

OD REDAKCJI

SPOŁECZNO-EKONOMICZNE DETERMINANTY PRZESTRZENNEGO ZRÓŻNICOWANIA CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA WYBRANYM RYNKU MIEJSKIM



Krzysztof Gargula

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomii
Katedra Gospodarki Przestrzennej
i Środowiskowej

Streszczenie

Celem artykułu było zidentyfikowanie i uszeregowanie wybranych determinant społeczno-ekonomicznych mogących mieć wpływ na zróżnicowanie przestrzenne średnich cen nieruchomości mieszkaniowych. Badanie zostało oparte o metody analizy przestrzennej środowiska GIS, które pozwalają uchwycić przestrzenny wymiar czynników społeczno-ekonomicznych w przeciwieństwie do tradycyjnych metod analiz rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe

determinanty społeczno-ekonomiczne, rynek mieszkaniowy, GIS, analizy przestrzenne

1. Wstęp

Nieruchomości mieszkaniowe charakteryzują się przede wszystkim niemobilnością (przypisane są do konkretnych miejsc w przestrzeni geograficznej), dlatego też ich otoczenie wydaje się być szczególnie ważne dla kształtowania się rozkładu przestrzennego cen transakcyjnych. W związku z tym ceny transakcyjne występujące na rynku nieruchomości mogą być uwarunkowane przestrzennie, poprzez determinanty społeczno-ekonomiczne występujące w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości. W tradycyjnych analizach rynku nieruchomości czynniki przestrzenne zazwyczaj przedstawiane są w dużym uproszczeniu przez rzeczoznawców majątkowych. Zwykle rzeczoznawcy dokonują ogólnej syntezy cech przestrzennych otoczenia nieruchomości, co w efekcie końcowym sprowadza się do wyrażania lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych w prostej rangowej skali pomiarowej [Basista 2013]. Takie podejście do lokalizacji skutecznie niweluje przestrzenny aspekt czynników społeczno-ekonomicznych. W przeprowadzonym badaniu podjęto próbę zidentyfikowania i uszeregowania wybranych determinant społeczno-ekonomicznych mogących mieć wpływ na

zróżnicowanie przestrzenne średnich cen nieruchomości mieszkaniowych. Do tego celu wykorzystano metody analizy przestrzennej środowiska GIS, które pozwalają uchwycić przestrzenny wymiar badanych czynników w przeciwieństwie do tradycyjnych metod analiz rynku nieruchomości.

2. Przestrzenny wymiar analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych

Często podkreśla się, że najistotniejszym czynnikiem w procesie wyceny nieruchomości mieszkaniowych jest lokalizacja, dlatego też wartość nieruchomości zazwyczaj staje się jej pochodną. Ten parametr nieruchomości związany jest bezpośrednio z uwarunkowaniami przestrzennymi, społecznymi i ekonomicznymi. Jest to jedna z najważniejszych cech nieruchomości, którą jednak trudno jest obiektywnie oceniać. O ile cechy fizyczne i prawne nieruchomości są zazwyczaj oczywiste, to walory i uwarunkowania lokalizacji są znaczenie trudniejsze do jednoznacznego określenia [Niemczyk 2009]. Sąsiedztwo różnych obiektów w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości może wywołać jednocześnie dwa prze-

ciwstawne efekty dla mieszkańców. Pozytywny efekt zazwyczaj wiąże się z dostępnością danego obiektu tzn. ułatwioną możliwością korzystania z niego. Natomiast negatywny efekt może być spowodowany bliskością danego obiektu, czemu mogą towarzyszyć różnorodne uciążliwości [Polko 2005]. W związku z tym wykorzystywanie metod analizy przestrzennej do badań zależności cenowych występujących na rynkach nieruchomości mieszkaniowych wydaje się być zasadne. Do tego celu często używa się metod opartych o systemy informacji przestrzennej (ang. *Geographic Information System, GIS*).

Systemy GIS służą do m.in. tworzenia, gromadzenia, przetwarzania i wizualizacji danych geograficznych. Dzięki swej funkcjonalności pozwalają badać uwarunkowania i identyfikować prawidłowości przestrzenne występujące na rynkach nieruchomości. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny rzeczoznawcy powinni wykorzystywać w pracy zawodowej zaawansowane systemy gromadzenia i zapisywania danych, na które składają się m.in. systemy GIS [Trojanek, Konowalczyk, Ramian 2011]. Największym ograniczeniem używania systemów GIS w analizie rynku nieruchomości jest fakt, że główne bazy

danych w zakresie cen transakcyjnych tj. Rejestry Cen i Wartości Nieruchomości (RCWiN) zazwyczaj nie są prowadzone w formie geoprzestrzennych baz danych. Sytuacja ta powoduje, że analitycy rynku nieruchomości muszą przekształcać dane z bazy RCWiN w dane geopozycjonowane, co może skutecznie ich zniechęcać do wykonywania analiz rynku w wymiarze przestrzennym.

Należy jednak podkreślić, że świadomość wykorzystania informacji przestrzennej w analizie rynku nieruchomości wydaje się rosnąć w ostatnim czasie. Pozytywny wpływ na to zjawisko miała implementacja europejskiej dyrektywy INSPIRE, która znacząco poprawiła jakość oraz dostępność przestrzennych baz danych jednostek samorządu terytorialnego (JST). Wykorzystanie danych przestrzennych JST do analiz rynku nieruchomości w dużym stopniu umożliwiła również nowelizacja ustawy o geodezji i kartografii¹, której konsekwencją było uwolnienie wielu zasobów przestrzennych na cele naukowe. Postępujący rozwój oprogramowania „open source” typu GIS daje nadzieję, że użyteczność dostępnej informacji przestrzennej w zakresie wykorzystania jej na lokalnych rynkach nieruchomości stanie się w najbliższym czasie standardem.

3. Charakterystyka obszaru badawczego i wykorzystanych danych

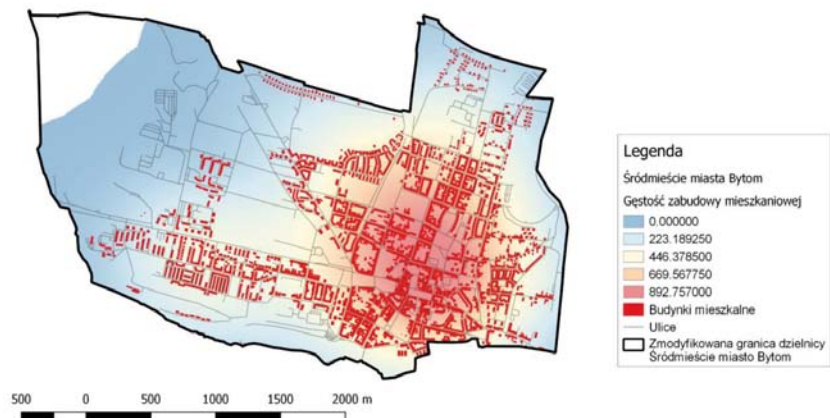
W przeprowadzonym badaniu skoncentrowano się na określeniu zależności przestrzennych występujących pomiędzy wybranymi determinantami społeczno-ekonomicznymi a średnimi cenami transakcyjnymi nieruchomości mieszkaniowych śródmieścia² Bytomia.

Ten obszar miasta (Rysunek 1) został wybrany do badań ze względu na dużą dostępnością danych zarówno przestrzennych (m.in. baza danych Ewidencji Gruntów i Budynków – EGiB, baza osób bezrobotnych, korzystających z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie czy zdarzeń rejestrowanych przez Miejską Komendę Policji) jak i kluczowych danych nieprzestrzennych tj. Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN).

Miasto Bytom odznacza się przede wszystkim problemami społeczno-ekonomicznymi. Zarówno na szczeblu krajowym jak i regionalnym miasto to zostało uznane za tzw. obszar strate-

Rysunek 1

Rozkład przestrzenny podaży nieruchomości mieszkaniowych w zmodyfikowanym obszarze śródmieścia miasta Bytom



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Bytom.

gicznej interwencji, dzięki czemu aktualnie pozyskuje dodatkowe środki finansowe m.in. na projekty rewitalizacji (realizowane głównie w śródmieściu) w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego 2014–2020. Dodatkowe środki finansowe mają w pewnym stopniu złagodzić zidentyfikowane problemy miasta. W programie tym podkreślono, że Bytom znajduje się w czołówce miast Polski z największymi problemami społecznymi, przejawiającymi się m.in. wysokim współczynnikiem wyludnienia się miasta oraz dużym bezrobociem i ubóstwem³. Mimo tak dużych problemów społeczno-ekonomicznych to właśnie w śródmieściu jest największa podaż i popyt na nieruchomości mieszkaniowe, dlatego też autor postanowił przeanalizować właśnie ten obszar miasta.

W badaniu wykorzystano dane RCiWN miasta Bytom, które zostały udostępnione autorowi w formie zestawienia tabelarycznego (rok 2010 i 2014). Danym tym nadano wymiar przestrzenny

poprzez proces tzw. geokodowania. Odniesienie przestrzenne dla poszczególnych transakcji uzyskano łącząc kluczem (identyfikator lokalu) dane tabelaryczne RCiWN z przestrzenną bazą danych tj. punktów adresowych miasta (EGiB). Następnie powstała baza danych zredukowana o transakcje odstające i nieistotne dla celu badania. Pod uwagę brano tylko transakcje lokali o funkcji mieszkalnej z wolnego rynku, gdzie sprzedającym i kupującym była osoba fizyczna. Bazę danych ograniczono również pod względem poziomu cen za 1 m² (przyjęto przedział od 1 000 do 3 500 zł/m²), ilości izb (przyjęto przedział od 2 do 6) oraz wielkości powierzchni lokalu (przyjęto przedział od 20 do 120 m²). Pozyskane dane przeanalizowano również metodą semiwariogramu, dzięki czemu zniwelowano zbiór danych o transakcje znacząco odstające od grup tworzących skupiska przestrzenne pod względem cen. Powyższą redukcję danych przeprowadzono w celu ujednoczenia lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych⁴.

¹ Wzrost dostępności danych przestrzennych JST nastąpił na skutek zmian polityki udostępnienia materiałów geodezyjnych i kartograficznych – nowelizacja ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Ustawa z dnia 4 lipca 2014r., poz. 897 – została ogłoszona w dzienniku ustaw z dniem 5 czerwca 2014r., weszła w życie z dniem 12 lipca 2014r.).

² Formalny obszar geograficzny dzielnicy Śródmieście powiększono nieznacznie od strony wschodniej o zachodnią część dzielnicy Rozbrak z powodu występowania w tym obszarze dużej ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w badanym okresie czasowym.

³ Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2014–2020 przyjęty przez Komisję Europejską (KE) 18 grudnia 2014r. [za:] https://rpo.slaskie.pl/dokument/rpo_wsl_2014_2020_przyjety_przez_ke_18_12_2014_r [dostęp: 27.04.2017r.].

⁴ Zredukowana baza danych zawiera informacje o transakcjach dotyczących znaczenie różniących się od siebie nieruchomości mieszkaniowych, jednak bardziej pogłębiona redukcja danych mogłaby doprowadzić do problemu niewystarczającej ilości transakcji do przeprowadzenia interpolacji przestrzennej. Dlatego też, postanowiono zrezygnować z bardziej szczegółowego podziału m.in. w zakresie cech fizycznych nieruchomości np.: standard mieszkania, liczba izb itp.

Obszar na potrzeby analizy regresji szacowanej w wymiarze przestrzennym określono na podstawie aktualnych dokumentów planistycznych miasta tj. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. W oparciu o analizy kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta określono obszar przedstawiający tereny zabudowy śródmiejskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na ich podstawie stworzono poligonową siatkę kwadratów o powierzchni 100 m²/kwadrat. Wielkość tą wybrano, ponieważ obszar tak zbudowanego kwadratu odpowiada jednej minucie pieszego spaceru, co według autora jest dobrym punktem odniesienia do szacowania średnich cen transakcyjnych w wymiarze przestrzennym.

W badaniu, oprócz danych z RCiWN wykorzystano również szczegółowe dane przestrzenne przedstawiające miejskie zjawiska społeczno-ekonomiczne. Do badania wykorzystano trzy przestrzenne bazy danych miasta tj. rejestr osób korzystających z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (MOPR), rejestr przestępstw Komendy Miejskiej Policji oraz rejestr osób bezrobotnych. Dodatkowo na podstawie danych z projektu Open Street Map stworzono bazę danych obiektów usługowo-handlowych oraz miejsc kultu religijnego zlokalizowanych w śródmieściu Bytomia. Na bazie powyższych danych oszacowano gęstości zjawisk i najbliższe odległości od zmiennych, które następnie przypisano do poligonowej siatki kwadratów tworząc tym samym zbiór geoprzestrzennych determinant społeczno-ekonomicznych nieruchomości mieszkaniowych.



Kamienica przy ul. Stanisława Webera w Bytomiu
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Lestat

4. Metodologia badania

W badaniu wykorzystano następujące statystyczne i geostatystyczne metody analizy danych przestrzennych: autokorelację przestrzenną, interpolację przestrzenną, analizę bliskości i gęstości oraz regresję opartą o metodę najmniejszych kwadratów (OLS).

Autokorelacja danych przestrzennych odnosi się do pierwszego prawa geografii W. Toblera (1970), które stanowi o tym, że „wszystko jest związane z wszystkim innym, ale w pobliżu rzeczy są bardziej związane niż rzeczy odległe”. Innymi słowy przestrzenna autokorelacja to statystyczna miara i analiza stopnia zależności między obserwacjami w przestrzeni geograficznej. Miary autokorelacji przestrzennej dzielimy na globalne i lokalne. Metody globalne określają autokorelację danych przestrzennych w odniesieniu do całego systemu, zaś lokalne umożliwiają odnalezienie wzorców lokalnych powiązań. Lokalną miarą autokorelacji jest m.in. statystyka *G* Getisa, dzięki której można zidentyfikować lokalne skupiska przestrzenne o wysokich wartościach (*hot spots*) i niskich wartościach (*cold spots*) [Cellmer 2014]. Do globalnych miar zaliczyć można statystykę globalną *I* Morana. Statystyka ta osiąga wartości w przedziale od -1 do 1. Istotnie statystycznie dodatnie wartości wskazują na podobieństwo obiektów znajdujących się blisko siebie. Ujemne wartości oznaczają, że obiekty znajdujące się daleko od siebie są podobne. Wartości bliskie zeru interpretuje się, jako brak autokorelacji danych przestrzennych tj. losowe rozmieszczenie analizowanych punktów w przestrzeni geograficznej [Kopczewska 2008].

Istotna statystycznie autokorelacja przestrzenna stanowi podstawę wykonania interpolacji przestrzennej, metody z zakresu analizy przestrzennej pozwalająca przewidzieć wartości w przestrzeni geograficznej tam, gdzie nie zostały one zmierzone. Metodę tą stosuje się najczęściej do tworzenia map wysokości terenu, zróżnicowania przestrzennego temperatur, opadów lub emisji zanieczyszczeń, ponieważ te zjawiska przeważnie wykazują autokorelację przestrzenną [Longley i in. 2006]. Do oszacowania średnich cen transakcyjnych w analizie przestrzennej śródmieścia Bytomia wykorzystano metodę radialnych funkcji bazowych (ang. *Radial Basis Functions*, RBF). Ta metoda interpolacji będące rodzajem sztucznych sieci neuronowych,

wizualnie przypomina gumowy arkusz rozciągnięty na punktach pomiarowych. Na funkcję RBF składa się kilka funkcji bazowych różniących się stopniem wygładzenia wynikowej interpolowanej powierzchni. Warto zauważyć, że metody RBF pozwalają uzyskać rezultaty większe lub mniejsze od analizowanych punktów pomiarowych w przestrzeni geograficznej. Metoda ta jest, więc wiernym interpolatorem, co oznacza, że przewidując wartości przechodzi przez wszystkie punkty pomiarowe nie zmieniając jednocześnie ich wartości [Cichociński 2011]. Metodę tą wybrano, ponieważ inne badania naukowe dowodzą (m.in. związane z rynkiem nieruchomości), że charakteryzuje się ona zazwyczaj niskim średnim błędem procentowym prognozy [Ogryzek, Kurowska 2016; Łupikasz 2007].

Analiza bliskości jest jedną z podstawowych metod badawczych wykorzystujących środowisko analityczne GIS. Jej celem jest pozyskiwanie informacji stanowiących o konkretnych obiektach lub zachodzących zjawiskach w określonej odległości od zadanych elementów. Wynikiem takiej analizy może być m.in. mapa badanego obszaru przedstawiająca oszacowane najbliższe odległości liczone od konkretnych miejsc zlokalizowanych w przestrzeni geograficznej. W zależności od potrzeb analizę tą można przeprowadzać na danych rastrowych lub wektorowych. Natomiast analiza gęstości zazwyczaj wykorzystywana jest do modelowania wygładzonej powierzchni przedstawiającej zjawisko wynikające z koncentracji punktów w badanym obszarze. Jedną z metod używaną do szacowania gęstości rozkładu takich zjawiska jest tzw. estymator jądrowy gęstości [Cellmer 2014]. Metoda ta często jest używana w różnych dziedzinach nauki i zagadnieniach praktycznych np. w technikach informacyjnych, zarządzaniu czy wspomaganiu decyzji.

Określenie poziomu wpływu wybranych determinant społeczno-ekonomicznych w badaniu opierało się na regresyjnej metodzie OLS (ang. *Ordinary Least Squares*; OLS) szacowanej w środowisku analitycznym GIS. Konstrukcja przestrzennego modelu regresji OLS wiąże się z koniecznością spełnienia wielu statystycznych warunków, które zostały opisane m.in. przez A. Mitchell (2005) oraz na stronie internetowej producenta oprogramowania ArcGIS⁵ umożliwiającego przeprowadzenie takich analiz na danych przestrzennych.

⁵ Interpreting OLS results (ESRI ArcGIS) [za:] <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/spatial-statistics-toolbox/interpreting-ols-results.htm> [dostęp: 28.04.2017r.].

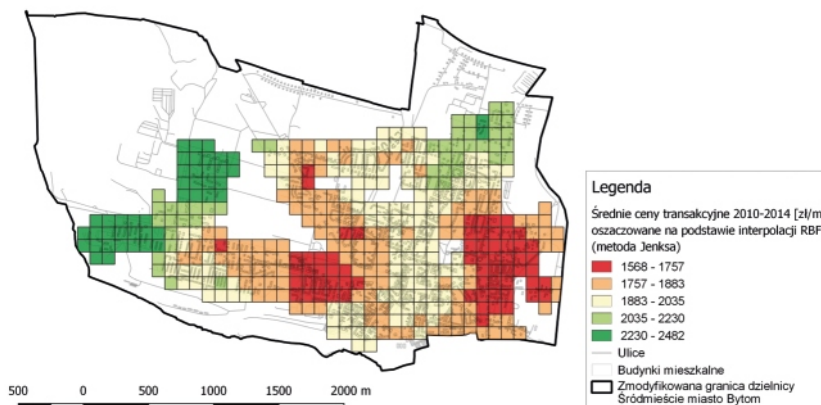
5. Wyniki badań

Wszystkie obliczenia w badaniu wykonano w programie ArcGIS. W szczególności korzystano z modułu OLS, który pozwala zbudować model regresji szacowany w wymiarze przestrzennym. Model regresji w tym przypadku liczony jest na podstawie danych znajdujących się w określonych przez autora przestrzennych polach odniesienia tj. siatce poligonowej o boku kwadratu równym 100 metrów.

Globalna statystyka I Morana dla 269 transakcji sprzedaży nieruchomości z 2010 i 2014 roku kształtowała się na poziomie ok. 0,2. W metodzie autokorelacji przestrzennej uwzględniono odwrotne odległości kwadratowe w konsekwencji, czego większe wagi przypisano nieruchomościom zlokalizowanym blisko siebie. W związku z tym ceny kupowanych nieruchomości mieszkaniowych w badanym obszarze miały umiarkowaną tendencję do tworzenia skupisk o podobnych wartościach transakcyjnych. Dodatkowo przeanalizowano podobieństwo lokalne cen nieruchomości posługując się lokalną miarą autokorelacji przestrzennej. Zastosowanie lokalnej statystyki *G* Getisa na danych transakcyjnych z lat 2010 i 2014 dowiodło występowania skupisk o niskich wartościach nieruchomości (*cold spots*) w centralno-wschodniej części analizowanej dzielnicy oraz skupisk wysokich wartości (*hot spots*) w zachodniej części śródmieścia. Zaobserwowana tendencja do tworzenia się skupisk przestrzennych wysokich i niskich cen pozwoliła wykonać interpolację przestrzenną cen transakcyjnych. W tym celu wykorzystano metodę RBF. Walidacja wyników interpolacji wykazała, że najniższy średni błąd procentowy prognozy występował przy wykorzystaniu metody RBF z szacowanej funkcją Kernel Inverse Multiquadric (Kernel Parametr: 14,88) oraz przy wykorzystaniu czterech sektorów sąsiedztwa analizy. Średni błąd procentowy prognozy dla tych założeń analizy kształtował się na poziomie (-3,19%) dla roku 2010 i (-4,38%) dla roku 2014. Wynik ten można uznać za satysfakcjonujący. W kolejnej części badania na podstawie interpolowanych map ustalono średnie ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych (liczone na podstawie danych z lat 2010–2014⁶), następnie przypisano oszacowane wartości do pól odniesienia analizowanego obszaru (Rysunek 2).

Rysunek 2

Rozkład przestrzenny średnich cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych (2010–2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RCiWN Urzędu Miasta Bytom.

W badaniu skupiono się na przeanalizowaniu w wymiarze przestrzennym najbliższego otoczenia nieruchomości mieszkaniowych położonych w śródmieściu Bytomia. Na podstawie pozyskanych i przekształconych danych przestrzennych stworzono potencjalne społeczno-ekonomiczne determinanty cen transakcyjnych nieruchomości. W literaturze naukowej możemy się spotkać z badaniami, w których testuje się już determinanty mające wpływ na ceny nieruchomości w wymiarze przestrzennym, jednak zazwyczaj autorzy tych badań skupią się na czynnikach fizycznych lub infrastrukturalnych nieruchomości np.: powierzchni mieszkania, położenia mieszkania na piętrze w budynku, liczbie kondygnacji budynku, bliskości do głównych dróg, parków miejskich czy komunikacji publicznej [Branna i in. 2012; Bazyl 2009]. Autor badań postanowił skoncentrować się tylko na czynnikach zewnętrznych nieruchomości (wyrażonych w wymiarze przestrzennym) związanych z sytuacją społeczno-ekonomiczną badanego miasta, które zazwyczaj są pomijane w tradycyjnych analizach rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Wybrane i odpowiednio przygotowane determinanty poddano analizie korelacji na podstawie, której określono zmienne, które są mocno ze sobą skorelowane, w takich przypadkach zmienne przestrzennie łączono ze sobą.

Przeanalizowano również korelację poszczególnych zmiennych ze średnimi cenami transakcyjnymi. Zmienne, które uzyskiwały niskie współczynniki korelacji odrzucono z dalszej analizy. W wyniku analizy korelacji ograniczono przygotowany zbiór determinant społeczno-ekonomicznych do siedmiu kluczowych zmiennych tj.:

- **Z_1:** gęstość osób korzystających z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (połączono za sobą osoby określone w rejestrze, jako bezrobotne, doświadczające przemocy domowej, mające problemy z alkoholizmem oraz ubóstwem) [dane Urząd Miasta Bytom];
- **Z_2:** bliskość galerii handlowej [dane Open Street Map];
- **Z_3:** bliskość supermarketów [dane Open Street Map];
- **Z_4:** bliskość małych lokalnych sklepów (convenience store) [dane Open Street Map];
- **Z_5:** bliskość banków [dane Open Street Map];
- **Z_6:** bliskość miejsc kultu religijnego (kościół) [dane Open Street Map];
- **Z_7:** bliskość mieszkań, w których doszło do kradzieży mienia [dane Komenda Miejska Policji w Bytomiu / Urząd Miasta Bytom].

Następnie przeanalizowano wybrane determinanty przestrzenne pod względem poziomu ich wpływu na średnie

⁶ W celu uwzględnienia zmienności cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w czasie wyniki interpolacji danych transakcyjnych z lat 2010 i 2014 poddano procedurze uśrednienia wykorzystując metodę średniej arytmetycznej.

ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych. W tym celu przeprowadzono badanie metodą regresji (OLS) gdzie zmienną zależną były średnie ceny transakcyjne⁷ a zmiennymi niezależnymi były poszczególne determinanty (oszacowane metodami analiz bliskości i gęstości).

Na podstawie zidentyfikowanych przestrzennych determinant społeczno-ekonomicznych zbudowano następujący model regresji:

$$\begin{aligned} \text{średnia cena transakcyjna [2010–2014]} = \\ 1645,51 - (0,93) \times Z_1 + (0,19) \times Z_2 + (0,11) \times Z_3 + (0,20) \times Z_4 \\ - (0,41) \times Z_5 + (0,14) \times Z_6 + (0,21) \times Z_7 \end{aligned}$$

Współczynnik determinacji dla powyższego modelu można uznać za wysoki. Przez zmienne objaśniające zostało wyjaśnione ok. 71% wartości średnich cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w śródmieściu⁸. Pięć z siedmiu determinant okazało się mieć pozytywny wpływ na zmiany średnich cen nieruchomości, w których najbardziej znacząca okazała się być bliskość mieszkań, w których doszło do kradzieży mienia (0,21). Sytuacja ta może świadczyć o tym, że nieruchomości o wysokich cenach transakcyjnych są najbardziej narażone na potencjalną kradzież mienia. Pozytywnym wpływ odznaczają się również prawie wszystkie zmienne związane z handlem poza bliskością banków (-0,41). Największym pozytywnym wpływem na cenę spośród zmiennych związanych z handlem wyróżnia się bliskość małych lokalnych sklepów (0,20). Niski, ale pozytywny wpływ na ceny wykazano dla bliskości miejsc kultu religijnego (0,14). Najwyższym negatywnym wpływem na ceny wyraża się gęstość osób korzystających z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (-0,93).



Rynek w Bytomiu; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Yari

⁷ Zarówno wartość kurtozy (0,39) jak i współczynniki skośności (0,93) rozkładu oszacowanych średnich cen transakcyjnych liczonych w złotych za metr kwadratowy zawierał się w przedziale (-1; 1) dlatego, też twierdzenie o normalności rozkładu można uznać za spełnione. Rozkład badanych cen transakcyjnych był zbliżony do rozkładu symetrycznego w związku z tym postanowiono nie dokonywać przekształceń statystycznych zmiennej zależnej.

⁸ Pozostałe parametry statystyczne modelu OLS zbudowanego w oprogramowaniu ArcGIS zostały spełnione tzn.: zmienne objaśniające charakteryzowały się istotnością statystyczną ($p < 0,01$) oraz niską wartością kryterium informacji Akaike (AICc), wskaźnik inflacji wariancji (VIF) był mniejszy niż 7,5 dla wszystkich zmiennych objaśniających, zaobserwowano nieistotne statystycznie ($p < 0,01$), wartość statystyki Jarque-Bera (2,39) świadcząca o normalnym rozkładzie dla reszt modelu, zauważono również nieistotną statystykę ($p < 0,01$) Konkera (BP) (12,03) świadcząca o braku heteroskedastyczności, statystyki Joint F (147,39) oraz Walda (1 414,24) były istotne statystycznie ($p < 0,01$). Reszty modelu charakteryzowały się dodatnią autokorelacją przestrzenną, co może świadczyć o braku kluczowej zmiennej objaśnianej w zbudowanym modelu OLS (np. cech fizycznych różnicujących nieruchomości), jednak autor celowo postanowił korzystać w badaniach tylko z czynników zewnętrznych nieruchomości związanych z sytuacją społeczno-ekonomiczną badanego miasta.

Bibliografia

1. Basista I., 2013, *Podsystem geoinformatyczny do analizy rynku nieruchomości, Archiwum Fotogrametrii, Kartografii i Teledetekcji, Vol. 25, Wydawnictwo Zarząd Główny Stowarzyszenia Geodetów Polskich, Warszawa.*
2. Bazyl M., 2009, *Hedonic price model for Warsaw housing market, Department of Applied Econometrics Working Papers, No. 8–9, Wydawnictwo Warsaw School of Economics (SGH), Warszawa.*
3. Branna J., Madej K., Będkowski M., Serdeń M., Sosiński P., Luc M., 2012, *Analiza zależności pomiędzy ceną a lokalizacją nieruchomości na przykładzie Krakowa, Rocznik Geomatyki, Tom X, Zeszyt nr 4 (54), Wydawnictwo Polskie Towarzystwo Informatyki Przestrzennej, Warszawa.*
4. Cellmer R., 2014, *Modelowanie przestrzenne w procesie opracowywania map wartości gruntów, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.*

5. Podsumowanie

Konstrukcja modeli regresji szacowanych na podstawie danych przestrzennych z mieszkaniowego rynku nieruchomości w dzisiejszych czasach wydaje się być nadal dużym wyzwaniem. Konieczność tworzenia powszechnie brakujących przestrzennych baz danych w zakresie rynku nieruchomości oraz spełnienie szeregu warunków określających istotność statystyczną wyników analiz przestrzennych może skutecznie zniechęcić do prowadzenia badań na większą skalę. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że determinanty społeczno-ekonomiczne odznaczają się znaczącym wpływem na zróżnicowanie cen transakcyjnych w przestrzeni śródmiejskiej Bytomia. W badaniach potwierdzono, że typowe negatywne miejskie zjawiska socjologiczne tj. wysokie bezrobocie, przemoc domowa, alkoholizm czy ubóstwo mają duży wpływ na wysokość średnich cen nieruchomości mieszkaniowych szacowanych w wymiarze przestrzennym. Wykazany niekorzystny wpływ lokalizacji banków może być spowodowany faktem, że często znajdują się one na parterach budynków, które są *de facto* pustostanami mieszkalnymi (stare kamienice w centrum miasta). Dzięki przeprowadzonej analizie przestrzennej potwierdzono również, że właściciele lokali mieszkalnych wysoko cenią sobie dostępność lokalnych małych sklepów w bliskości, których średnie ceny transakcyjne są zazwyczaj wyższe. Reasumując zastosowanie metod analiz przestrzennych środowiska GIS w badaniach rynku nieruchomości można prowadzić do odkrycia zjawisk i interakcji przestrzennych, których nie da się dostrzec w tradycyjnej analizie rynku nieruchomości.

5. Cichociński P., 2011, *Porównanie metod interpolacji przestrzennej w odniesieniu do wartości nieruchomości*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(3), Wydawnictwo TNN, Olsztyn.
6. Kopczewska K., 2008, *Renta geograficzna a rozwój społeczno-gospodarczy*, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa.
7. Longley P.A., Goodchild M.F., Maguire D.J., Rhind D.W., 2006, *GIS. Teoria i praktyka*, Wydawnictwo PWN, Warszawa.
8. Łupikasa E., 2007, *Metody analiz przestrzennych w badaniu zmienności opadów w Europie*, *Rocznik Geomatyki, Tom V, Zeszyt nr 1*, Wydawnictwo Polskie Towarzystwo Informatyki Przestrzennej, Warszawa.
9. Mitchell A., 2005, *The ESRI guide to GIS analysis: Vol. 2 Spatial measurement and statistics*, Wydawnictwo ESRI Press, Redlands.
10. Niemczyk R., 2009, *Gospodarka i obrót nieruchomościami*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
11. Ogryzek M., Kurowska K., 2016, *Geostatystyczne metody opracowywania map średnich cen transakcyjnych gruntów rolnych niezabudowanych*, *Studia i Prace WNEiZ US*, nr 44/2, Wydawnictwo Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
12. Tobler W., 1970, *A computer movie simulating urban growth in the Detroit region*. *Economic Geography*, Vol. 46, Wydawnictwo Clark University, Worcester.
13. Trojanek M., Konowalczuk J., Ramian T., 2011, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007*, Edycja ósma – wydanie polskie, Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Strony internetowe

1. *Interpreting OLS results (ESRI ArcGIS)* [za:] <http://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/spatial-statistics-toolbox/interpreting-ols-results.htm> [dostęp: 28.04.2017r.].
2. *Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2014–2020 przyjęty przez Komisję Europejską (KE) 18 grudnia 2014r.* [za:] https://rpo.slaskie.pl/dokument/rpo_wsl_2014_2020_przyjety_przez_ke_18_12_2014_r [dostęp: 27.04.2017r.].

SOCIO-ECONOMIC DETERMINANTS OF THE SPATIAL DIFFERENTIATION OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICES IN THE SELECTED URBAN MARKET

Summary

The aim of the article is to identify and rank socio-economic selected determinants that may influence the spatial variation of average prices for residential properties. The research was based on spatial analysis methods (GIS) that capture the spatial dimension of socio-economic factors as opposed to traditional real estate market analysis methods.

Key words

Socio-economic determinants, housing market, GIS, spatial analysis

JEL classification

C21, R31, R32

LIKWIDACJA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY – PLANOWANE ZMIANY



Aleksander Wośicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Praktyka ostatnich czternastu lat dotyczących wydawania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okazała się niewystarczająca dla ochrony ładu przestrzennego oraz sprzyja pogłębianiu chaosu przestrzennego. Zgodnie z projektem nowego kodeksu urbanistyczno–budowlanego decyzja w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z decyzją pozwolenia na budowę i decyzją w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości mają być zastąpione jedną decyzją administracyjną tzw. zgodą inwestycyjną. Autor dokonał porównania istniejącego stanu prawnego z projektowanymi zmianami legislacyjnymi zawartymi w projekcie kodeksu urbanistyczno–budowlanego.

Słowa kluczowe

planowanie przestrzenne, warunki zabudowy, kodeks urbanistyczno–budowlany

Wstęp

Przepisy prawne regulujące proces inwestycyjny znajdują się obecnie w wielu aktach prawnych. Do najważniejszych obecnie ustaw należą:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (dalej: PrBud);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: Upzp);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: UoGN);
- ustawa z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne.

Od kilku lat wśród przedstawicieli doktryny oraz inwestorów pojawiają się głosy o konieczności kompleksowej regulacji całego procesu inwestycyjnego w jednym akcie prawnym. Prace nad nowym kodeksem urbanistyczno–budowlanym (dalej: KUB) nabrały tempa w ostatnich kilkunastu miesiącach. Ustawodawca planuje, aby nowe przepisy weszły w życie z początkiem 2018 roku, co może obecnie wydawać się nazbyt optymistycznym założeniem. Obecnie aktualnym projektem KUB, który znajduje się w trakcie prac legi-

slacyjnych jest projekt z dnia 30 września 2016 roku [Rządowe Centrum Legislacji].

Z uwagi na fakt, iż planowane zmiany dotkną niemal wszystkich aspektów procesu inwestycyjnego, autor w niniejszym artykule poruszy kwestię istotną z punktu widzenia inwestorów, a także jednostek samorządu terytorialnego, dotyczącą likwidacji decyzji o warunkach zabudowy.

Wg stanu prawnego na dzień 31 lipca 2017 roku regulacje dotyczące planowania przestrzennego zawarte są w Upzp. Zasadą jest, iż inwestycje budowlane mogą być realizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji wynikających z tzw. „specustaw”. W dalszej części artykułu autor omówi dwie pierwsze z powyżej wymienionych regulacji prawnych oraz dokona omówienia zmian planowanych w projekcie KUB.



1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W założeniach twórców Upzp miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP) miał być głównym narzędziem planistycznym gmin służącym do kształtowania ładu przestrzennego. Plany miejscowe w sposób najbardziej kompleksowy pozwalają na kształtowanie przestrzeni przez gminy oraz są skutecznym narzędziem chroniącym przed chaotyczną zabudową przy założeniu, iż MPZP obejmuje swym zasięgiem duży obszar, harmonijnie łącząc różne rodzaje zabudowy oraz zabezpieczając tereny pod cele publiczne (np.: drogi, szkoły, czy parki).

Należy wskazać, iż Upzp wprowadzała zapis, który unieważniał z dniem 31 grudnia 2003 roku wszystkie plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku. Zgodnie z zamysłem ówczesnych ustawodawców plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku były planami nieaktualnymi, często niedokładnymi o dużym stopniu ogólności. Ustawodawca wyszedł więc

z założenia, iż gminy szybko uchwalą nowe plany miejscowe w miejsce wygaszonych dotychczasowych przepisów planistycznych.

Praktyka okazała się jednak zgoła odmienna. Prowadzenie polityki przestrzennej gmin za pomocą uchwalanych MPZP, które miało być regułą, okazało się być błędnym założeniem. Po 14 latach od wejścia w życie Upzp wciąż duże obszary Polski pozostają bez uchwalonych planów miejscowych [Cymerman R. 2010]. Poziom pokrycia nimi terytorium kraju, na koniec 2016 roku wynosił około 30 % [Raport Najwyższej Izby Kontroli o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, 2017].

W Tabeli 1 zostało podane procentowe pokrycie MPZP wybranych polskich miast wojewódzkich wg stanu na dzień 31 lipca 2017 roku.

Zaznaczyć ponadto należy, że procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje nieraz kilka lat. W związku tym podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie daje żadnej gwarancji ochrony ładu przestrzennego.

Przyczyn powolnych prac nad MPZP jest co najmniej kilka, lecz wg autora najważniejsze z nich to:

- znaczne koszty po stronie gmin związane z procedurą planistyczną;
- sprzeczność interesów właścicieli nieruchomości;
- ryzyko wypłaty przez gminę odszkodowań właścicielom nieruchomości z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanych uchwaleniem MPZP przewidującym mniej dochodowy sposób zainwestowania nieruchomości od dotychczasowego.

W ocenie autora ostatnia z wymienionych przyczyn jest kluczowym argumentem dla gmin przeciwko uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Tabela 1

Miasto	Procent powierzchni miasta pokryty MPZP
Poznań	44,00%
Kraków	49,50%
Wrocław	57,00%
Warszawa	36,34%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

2. Decyzja w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy

Upzp w art. od 50 do 67 wprowadziła sposób ustalania warunków zainwestowania nieruchomości dla terenów, dla których nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W zamyśle ustawodawcy, miała to być procedura wyjątkowa, stosowana w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Praktyka ostatnich 14 lat pokazała, iż w większości przypadków to prowadzenie inwestycji na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyjątkiem [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012].

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor mający zamiar przeprowadzić inwestycję na takim terenie zobowiązany jest do uzyskania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy (dalej: WZ).

Art. 61 Upzp wymienia pięć przesłanek, które musi spełnić inwestor, aby uzyskać zgodną z wnioskiem, decyzję w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z przedstawionych powyżej warunków, pierwszy z nich daje inwestorowi szansę na jak najintensywniejsze zagospodarowanie nieruchomości objętej wnioskiem. Należy podkreślić, iż wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydając WZ nie może kierować się rodzajem zabudowy, jej parametrami takimi jak intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, czy wysokość budynków znajdujących się w zapisach gminnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: Studium). Ustalając parametry zabudowy zobowiązany jest do ustalenia zgodnych z wnioskiem i często maksymalnych wskaźników zabudowy znajdujących się w tzw. obszarze analizowanym, którego granicę wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012]. Na marginesie dodać należy, iż w początkowym projekcie Upzp zawierała zapis, iż WZ ma być zgodne z zapisami Studium, lecz w toku prac legislacyjnych zapis ten został z projektu Upzp usunięty [Izdabski H., Zachariasz I. 2013].

Praktyka obrotu gospodarczego pokazała, iż tzw. „zasada dobrego sąsiedztwa”, która z założenia miała przyswiecać wydawaniu WZ została w dużej mierze wypaczona i WZ w dotychczasowej formie w znacznie mierze przyczyniły się do pogłębiania

chaosu przestrzennego w Polsce oraz procesu „rozlewania się” miast [Izdebski H., Zachariasz I. 2013].

Autor wskazuje na mechanizm wydawania WZ, który jest dobrym narzędziem do budowy obiektów niepasujących do dotychczasowej zabudowy oraz nadmiernego zagęszczania zabudowy. Aby inwestor uzyskał WZ na planowaną przez siebie inwestycję, która nie komponowałaby się z sąsiednią zabudową wystarczy, aby tylko jedna działka znajdująca się w obszarze analizowanym została zabudowana w sposób taki, jaki zamierza to zrobić inwestor. W takim przypadku błędy planistyczne z przeszłości są pretekstem do sankcjonowania nowej zabudowy zaburzającej ład przestrzenny.

Jeśli natomiast chodzi o nadmierne „zagęszczanie” istniejącej zabudowy to Upzp w żadnym miejscu nie stawia ograniczenia dotyczącego powierzchni działek badanych w ramach obszaru analizowanego. Przykładowo inwestor planując zbudować działkę budowlaną o powierzchni 5 000 m² w 35%, uzyska WZ na dany wskaźnik zabudowy także wtedy, gdy na obszarze zanalizowanym znajdzie się działka zabudowana w 35%, ale o powierzchni wynoszącej tylko 500 m².

Innym przykładem „zagęszczania” zabudowy jest wystąpienie inwestora o WZ na jeden budynek mieszkalny zgodnie ze średnim parametrem zabudowy w obszarze analizowanym wynoszącym np. 20%. Następnie inwestor po wybudowaniu budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy wynoszącym 20%, dzieli działkę np. na pół zgodnie z art. 95 pkt 7 UoGN, tj. w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Po dokonaniu podziału można wystąpić o WZ na nowo wydzieloną działkę (jak i o WZ na każdą działkę, która będzie znajdować się w zasięgu obszaru analizowanego), lecz maksymalny do uzyskania przez inwestora wskaźnik intensywności zabudowy wynosi w przypadku podziału działki na pół, już 40% powierzchni zabudowy działki, gdyż powierzchnia działki sąsiedniej zabudowanej przed podziałem.

Przedstawione wyżej wady WZ pozwalają przyjąć, iż ówczesny ustawodawca nie przewidział, iż WZ z uwagi na bardzo powolne tempo uchwalania MPZP będzie podstawowym narzędziem

planistycznym w Polsce, do czego jej konstrukcja nie została przystosowana. O doniosłości roli jaką spełniają nadal WZ świadczy fakt, iż rocznie dla samej tylko zabudowy mieszkaniowej wydawanych jest w Polsce ok. 100 000 decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy [Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M. 2012].

3. Zgoda inwestycyjna – nowa instytucja w planowaniu przestrzennym

Coraz głośniejsza w ostatnich latach krytyka WZ spowodowała, iż zgodnie z projektem KUB nowe decyzje WZ mają nie być już wydawane. Zastąpione mają one zostać tzw. „zgodą inwestycyjną”. Instytucja zgody inwestycyjnej łączyć w sobie będzie funkcje dotychczasowych decyzji WZ, decyzji o pozwoleniu na budowę, a także decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości.

Postępowanie w przedmiocie uzyskania zgody inwestycyjnej będzie toczyło się dwuetapowo. W pierwszym etapie organ zobowiązany będzie zbadać, czy planowane przez inwestora zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z obowiązującym studium. Jeśli planowana inwestycja spełni założenia wskazane w studium, inwestor otrzyma postanowienie o dopuszczalności realizacji inwestycji wraz z wezwaniem do przedłożenia pozostałych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji, czyli projektu budowlanego oraz dokumentu poświadczającego prawo inwestora do gruntu. W przypadku sprzeczności planowanej inwestycji ze studium inwestor otrzyma postanowienie o odmowie dopuszczalności realizacji inwestycji.

Co istotne organem wydającym zgodę inwestycyjną będzie właściwe miejscowo starostwo powiatowe. Obecnie decyzję w przedmiocie ustalenia WZ oraz zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a pozwolenie na budowę starostwie powiatów.

Dla inwestorów i gmin kluczową zmianą wydaje się być wprowadzenie zapisu, iż w przypadku braku MPZP, nowa zabudowa musi być zgodna ze studium. Projekt KUB z dnia 30 września

2016 roku wzmacnia rangę studium poprzez uszczegółowienie jego zapisów, m.in. poprzez określenie obligatoryjnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu tj. wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni obiektów budowlanych, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, miejsc postojowych, czy kolorystyki obiektów budowlanych.

Powyzsze parametry zawarte w studium następnie będą podstawą do sporządzania MPZP lub w przypadku braku MPZP na ich podstawie będą wydawane zgody inwestycyjne.

Zgodnie z art. 277 KUB zgoda inwestycyjna na budowę nowego budynku służącego zasadniczej funkcji terenu będzie mogła zostać wydana po łącznym spełnieniu przez inwestora następujących warunków:

- powierzchnia terenu inwestycji odpowiada wskaźnikowi wskazanemu w studium;
- teren inwestycji bezpośrednio graniczy z co najmniej jedną zabudowaną budynkiem działką gruntu, która jest dostępna z tej samej drogi publicznej – bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną;
- teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- teren inwestycji ma dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, o parametrach wystarczających do obsługi inwestycji;
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia użytków rolnych i gruntów leśnych, odpowiednio na cele nierolnicze i nieleśne;
- wniosek nie dotyczy terenu, co do którego została wydana decyzja dokonująca lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- wniosek nie dotyczy terenu, co do którego wydana została uchwała o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu miejscowego w okresie 2 lat.

Następną istotną zmianą zawartą w KUB dotyczącą inwestowania na terenach nieposiadających MPZP jest obligatoryjne zawieszenie postępowania w przedmiocie wydania zgody inwe-



stycyjnej na okres 2 lat w przypadku przystąpienia przez gminę do uchwalania MPZP. Należy zwrócić uwagę, iż okres ten ma zostać znacznie wydłużony względem przepisów obecnie obowiązujących, które to przewidują zawieszenie postępowania w przedmiocie wydania WZ na okres do 9 miesięcy. Podkreślić należy, iż obecnie zawieszenie postępowania jest fakultatywne i decyzja w tym zakresie należy do właściwego wójta gminy, burmistrza lub prezydenta miasta.

Istotną zmianą, którą ma wprowadzić KUB jest szczegółowe określenie obszaru analizowanego, badanego w trakcie postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej, który stanowi najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 275 KUB obszar analizowany ma zostać określony poprzez wyznaczenie wokół terenu inwestycji, obszaru o szerokości nie przekraczającej 200 metrów, pozwalającego na ustalenie warunków, które umożliwią wkomponowanie inwestycji w obszar analizowany. Ponadto w przypadku zabudowy pierzejowej, na obszarze zurbanizowanym, obszar analizowany obejmuje kwartał zabudowy, w którym znajduje się teren inwestycji. Obszar analizowany może obejmować również pierzeję naprzeciwległą do pierzei, przy której znajduje się teren inwestycji.

Zakończenie

Planowane zmiany zawarte w projekcie KUB w zakresie wprowadzenia opisanej powyżej instytucji zgody inwestycyjnej należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz wyważenia ochrony interesu publicznego i prywatnego przy założeniu, że w toku prac legislacyjnych projekt KUB nie ulegnie znaczącym zmianom w tym zakresie.

Likwidacja WZ, które mogły być sprzeczne ze studium, i zastąpienie tej decyzji zgodą inwestycyjną, której zapisy będą musiały respektować postanowienia gminnego studium zapewne przyczynią się do zmniejszenia konfliktów przestrzennych powodowanych presją urbanistyczną i wprowadzaniem nowej zabudowy na terenach do tego nie przystosowanych.

Nowe regulacje zapewne wpłyną pozytywnie na czas niezbędny do uzyskania wszystkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych poprzedzających rozpoczęcie budowy. Z uwagi na fakt, iż zamiast trzech odrębnych decyzji administracyjnych, tj. decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy wydawanej przez gminę, pozwolenia na budowę wydawanego przez starostwo powiatowe oraz decyzji o podziale nieruchomości wydawanej także przez gminę, lecz uzgodnionej uprzednio przez starostwo powiatowe, inwestor w przypadku braku MPZP będzie musiał uzyskać tylko jedną decyzję administracyjną wydawaną przez jeden organ, wpłynie to na skrócenie formalnych przygotowań budowy. Zgodnie z zamysłem ustawodawcy uzyskanie zgody inwestycyjnej zając ma w zależności od rodzaju inwestycji od 14 do 30 dni [Rządowe Centrum Legislacji]. Przypomnieć należy, iż inwestorzy jako jedną z głównych wad polskiego prawa budowlanego i prawa zagospodarowania przestrzeni wskazywali czasochłonność procedur administracyjnych poprzedzających rozpoczęcie budowy, które to trwały często nawet rok lub więcej czasu [Izdebski H., Zachariasz I. 2013].

Planowane rozwiązania wykluczają ponadto możliwość uzyskania przez jednego bądź kilku inwestorów wielu wykluczających się wzajemnie zgód inwestycyjnych dla jednego obszaru. Jest to zmiana względem WZ, gdyż dla tego samego terenu istnieje obecnie możliwość wydania wielu sprzecznych ze sobą

decyzji WZ na rzecz tego samego lub wielu różnych podmiotów.

Zauważyć jednak należy, iż projektowane regulacje mogą wpłynąć negatywnie na rachunek opłacalności inwestycji deweloperskiej. Na podstawie WZ istniała w dużej ilości przypadków możliwość uzyskania intensywniejszych wskaźników zabudowy terenu, niż gdyby dla danego obszaru obowiązywał MPZP, który musiał być z kolei zgodny ze studium. Parametry zabudowy, które mają być zawarte we wprowadzonej przez KUB zgodzie inwestycyjnej, będą musiały odpowiadać zapisom studium, które zwykle zawiera wskaźniki zabudowy mniejsze, niż mogło to wynikać z analizy maksymalnych wskaźników zabudowy w tzw. obszarze analizowanym prowadzonej w ramach postępowania o wydanie WZ. Z drugiej strony czytelne przepisy wskazujące co w danym miejscu można wybudować, niosą dla nabywców nieruchomości mniejsze ryzyko.

Na chwilę obecną nie są jeszcze znane przepisy przejściowe, ani wykonawcze do KUB. Pytań związanych z prawem intertemporalnym jest wiele. Zastanawiające jest chociażby to co stanie się z już wydanymi WZ, które w dotychczasowym stanie prawnym obowiązują bezterminowo, oraz to w jaki sposób mają się toczyć postępowania o wydanie WZ, wszczęte przed wejściem w życie KUB, a niezakończone wydaniem prawomocnej WZ przed wejściem w życie nowej ustawy.

W ocenie autora, obserwując działania podmiotów działających na rynku nieruchomości można natomiast zauważyć obawy związane z planowanymi zmianami, co znajduje odzwierciedlenie chociażby w bardzo dużej w ostatnich miesiącach ilości wniosków o wydanie WZ we właściwych urzędach gmin przez podmioty dysponujące dużym zasobem nieruchomości niezabudowanych.



Bibliografia

1. *Izdebski H., Zachariasz I., 2013, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz.*
2. *Cymerman R. (red.), 2010, Planowanie Przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Educaterra.*
3. *Śleszyński P., Komornicki T., Solon. J., Więckowski M., 2012, Planowanie przestrzenne w gminach, Wydawnictwo Akademickie Sedno.*
4. *Ministretwo Infrastruktury i budownictwa, <http://mib.gov.pl/files/0/1797355/KUB.pdf> [data odsłony: 30.06.2017r.].*
5. *Rządowe Centrum Legislacji, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12290463> [data odsłony: 8.07.2017r.].*
6. *Ministerstwo Infastruktury i Budownictwa, <http://mib.gov.pl/files/0/1797410/projektKUB.pdf> [data odsłony: 12.07.2017r.].*
7. *Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu, http://www.mpu.pl/repozytorium/plany_gfx/1_REJESTR_MPZP%202017-07-13.png [data odsłony: 31.07.2017r.].*
8. *Starostwo Powiatowe w Poznaniu, <http://powiat.poznan.pl/historia/> [data odsłony: 31.07.2017r.].*
9. *Urząd Miasta Krakowa, <https://www.bip.krakow.pl/?id=412> [data odsłony: 31.07.2017r.].*
10. *Urząd Miasta Wrocławia, <http://geoportal.wroclaw.pl/mpzp/#stat-mpzp> [data odsłony: 31.07.2017r.].*
11. *Urząd Miasta Warszawy, <http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany-miejscowe> [data odsłony: 31.07.2017r.].*
12. *Raport Najwyższej Izby Kontroli o systemie gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-systemie-gospodarowania-przestrzenia-gmin.html> [data odsłony: 12.07.2017r.].*
13. *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2017.1073.*
14. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane, Dz.U. 2017.1332.*
15. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 2016.2147.*

ABOLISHING THE DECISION CONCERNING LAND DEVELOPMENT CONDITIONS – PLANNED CHANGES

Summary

The practice of the last fourteen years of the decisions concerning establishing building and land development in case of the lack of local land development plan have proved insufficient for protecting town-and-country spatial order. This practice has also affected increasing spatial chaos.

According to the project of the new urban-development code, the decisions concerning establishing building and land development conditions, building permission and approval of the project of land division is to be replaced by one administrative decision, i.e. investment agreement.

Key words

town-and-country spatial planning, building development conditions, urban-development code

JEL classification

R31, R38, R52, R58

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE MAŁOPOLSKICH MIAST W LATACH 2005-2015¹



Konrad Sarzyński
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Wydział Ekonomii i Stosunków
Międzynarodowych

Streszczenie

Celem artykułu jest diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu w województwie małopolskim oraz gminach z ich bezpośredniego sąsiedztwa, w poszukiwaniu oznak rozwoju przedmieść oraz określenia skali budownictwa deweloperskiego. Wyniki wskazują na rozwój Krakowa oraz gmin z nim sąsiadujących kosztem pozostałych gmin w województwie, co widoczne jest zwłaszcza w postaci silnej koncentracji budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze i zastój w budownictwie mieszkaniowym w pozostałych częściach województwa.

Słowa kluczowe

budownictwo mieszkaniowe, zasób nieruchomości, suburbanizacja

1. Wstęp

Budownictwo mieszkaniowe odzwierciedla zarówno dynamikę lokalnego rozwoju, jak i preferencje gospodarstw domowych. Analizując zmiany w budownictwie mieszkaniowym można wyciągnąć wnioski między innymi o procesie rozlewania się miast, modzie na konkretne gminy (dotyczy zwłaszcza okolic największych miast, np. Krakowa) czy preferencji z zakresu powierzchni użytkowej, a także wpływu ogólnej koniunktury gospodarczej na sytuację na lokalnym rynku nieruchomości.

Celem artykułu jest diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu oraz ich sąsiedztwie w województwie małopolskim. Uzyskane wyniki posłużą ponadto do odpowiedzi na pytanie, czy w otoczeniu mniejszych miast na prawach powiatu – Tarnowa i Nowego Sącza – można zaobserwować proces suburbanizacji.

Do analizy wykorzystano dane zgromadzone przez Główny Urząd Statystyczny dotyczące oddawanych do użytku mieszkań w latach 2005–2015, a także całego zasobu mieszkaniowego

na poziomie gminnym. Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego pozwalają na charakterystykę obecnej sytuacji gmin, z kolei informacje o oddawanych do użytku nieruchomościach stanowią podstawę do wysunięcia wniosków o dynamicznym charakterze – gdzie, ile i jakie nieruchomości mieszkalne są budowane?

Dane zostały poddane podstawowej analizie statystycznej, umożliwiającej wskazanie różnic w kształcie i zakresie budownictwa mieszkaniowego w otoczeniu trzech miast na prawach powiatu w województwie małopolskim. Wyniki zostały przedstawione w sposób graficzny, w postaci map i wykresów.

Postawiono trzy hipotezy badawcze:

H1: Działalność deweloperska, wyrażana liczbą oddawanych do użytku nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, skupia się przede wszystkim w Krakowie i jego otoczeniu.

H2: W latach 2005–2015 nastąpiła koncentracja zasobu mieszkaniowego województwa w Krakowie i jego bezpośrednim sąsiedztwie.

H3: Tarnów i Nowy Sącz oraz gminy z nimi sąsiadujące cechują się większą stabilnością rynku nieruchomości, słabiej odczuwając kryzysy gospodarcze.

2. Budownictwo mieszkaniowe i suburbanizacja w literaturze

Analiza budownictwa mieszkaniowego wokół największych miast w województwie małopolskim może być rozpatrywana w wąskim i szerokim ujęciu. W pierwszej kolejności jest to zagadnienie ściśle związane z rynkiem nieruchomości i budownictwem, wynikające z działań popytu i podaży, zmieniających się preferencji nabywców, a także sytuacji gospodarczej, silnie wpływającej na rynek nieruchomości chociażby przez dostępność kredytów hipotecznych. W wąskim ujęciu uwaga skupia się zatem na decyzjach gospodarstw domowych, inwestorów i banków. Szersze ujęcie dodaje z kolei aspekty o naturze społecz-

¹ Publikacja została dofinansowana ze środków MNiSW przyznanych Wydziałowi Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie na badania dla młodych naukowców oraz uczestników studiów doktoranckich.

nej i urbanistycznej, analizując skutki pojedynczych decyzji inwestycyjnych na lokalne społeczności, ład przestrzenny oraz rozwój nie tylko samej gminy, ale i całego otoczenia, w którym gmina funkcjonuje.

Rynek nieruchomości jest silnie powiązany z ogólnym stanem gospodarki, choć wzajemne wpływy następują z pewnym opóźnieniem, głównie ze względu na długość i kapitałochłonność procesów inwestycyjnych. Z jednej strony dobra koniunktura pobudza rynek budowlany, a kryzysy gospodarcze mogą doprowadzić do jego zapaści, z drugiej zaś działania stymulujące budownictwo mieszkaniowe pozytywnie wpływają na kondycję całej gospodarki, czego przykłady na największą skalę można zaobserwować w Stanach Zjednoczonych [Kucharska–Stasiak 2016]. Ogólnoświatowy kryzys umożliwił zaobserwowanie wpływu zmian w globalnej gospodarce na lokalne rynki nieruchomości, a tym samym weryfikację trzeciej z postawionych hipotez.

Budownictwo mieszkaniowe ma jednak nie tylko wymiar ekonomiczny, ale i społeczny. Nieruchomości mieszkalne zaspokajają jedną z najważniejszych potrzeb gospodarstw domowych, stanowiąc w przypadku mieszkania posiadanego na własność najczęściej główny składnik ich majątku. Przeprowadzona przez H. Kowgiera analiza budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–2013 wskazuje na postępującą marginalizację innych niż indywidualne i deweloperskie form budownictwa, prowadząc do wykluczenia mniej zamożnych gospodarstw domowych z rynku [Kowgier 2013]. Wspomniane inne formy budownictwa (spółdzielcze, zakładowe, społeczne czynszowe i komunalne) odgrywają w ostatnich latach marginalną rolę i nie wpływają na kształt budownictwa mieszkaniowego czy rynku nieruchomości, przez co można je wykluczyć z analizy bez wyraźnej straty na jakości wyciągniętych wniosków. Z kolei budownictwo wielorodzinne i deweloperskie jest domeną przede wszystkim największych miast i części gmin z ich bezpośredniego sąsiedztwa [Dąbkowski, Urbańska 2012], pozostawiając pozostałe obszary zdominowane przez budownictwo indywidualne.

Dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Choć u progu

XXI wieku kredyty hipoteczne finansowały co najwyżej połowę kosztów zakupu nieruchomości, wraz ze wzrostem akcji kredytowej i coraz korzystniejszych warunków dla kredytobiorców, odegrały one znaczącą rolę w rozwoju budownictwa mieszkaniowego [Chołodowska 2012]. Tylko w latach 2002–2010 wartość udzielonych kredytów hipotecznych wyrażona jako procentowy udział w krajowym PKB wzrósł w Polsce z 3,4% do 19,1% [Gostkowska–Drzewicka 2012] i choć w wyniku ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego w 2008 roku nastąpił spadek liczby udzielonych kredytów (z rekordowych 311,5 tys. do 286,8 tys.), a w 2009 pewne załamanie rynku (spadek o blisko 100 tys., do 188,2 tys.), już w rok później sytuacja zaczęła się poprawiać, osiągając w 2010 roku 230,4 tys. [Poskart 2012], by ostatecznie w latach 2013–2015 ustabilizować się na poziomie ok. 180 tys. nowych umów rocznie [Związek Banków Polskich 2016].

Na tle innych krajów członkowskich Unii Europejskiej, Polska cechuje się jednym z gorszych wskaźników opisujących zasób mieszkaniowy – obserwowany jest deficyt mieszkaniowy, a istniejące mieszkania są przeludnione (44,2% gospodarstw w 2014 roku żyło w zbyt małych mieszkaniach) i w kiepskim stanie technicznym (9,1% mieszkań o poważnym stopniu deprywacji). Choć sytuacja ta szybko się poprawia (w 2005 roku wskaźniki te wynosiły dla Polski odpowiednio 54,1% i 29,7%), wciąż wiele brakuje nam do państw Europy Zachodniej [Kubów 2016]. Problemem jest również rosnące zużycie techniczne i funkcjonalne budynków wielkopłytowych, stanowiących ważny składnik polskiego zasobu mieszkaniowego – stan techniczny wielu z nich jest gorszy od zakładanego ze względu na błędy w wykonawstwie, ponadto bez termomodernizacji i remontów często są to budynki nieekologiczne i nieestetyczne [Dębowski 2012].

W obecnych realiach w większych miastach rzadko kiedy rynek nieruchomości pokrywa się z granicami administracyjnymi. Funkcjonalnie do miasta przynależą często obszary położone poza jego granicami, w przypadku największych miast całe gminy lub grupy gmin, tworząc przedmieścia o innej specyfice zabudowy (niska intensywność na du-

żym obszarze), jednak wchodzące w skład lokalnego rynku nieruchomości. Dlatego też analizę budownictwa mieszkaniowego powinno się rozszerzyć także o gminy sąsiadujące z miastami, aby zidentyfikować obszary, na których obecne są procesy suburbanizacyjne.

Polska wydaje się być dopiero na początku drogi, którą od połowy XX wieku podążają Stany Zjednoczone, najpierw przeżywając ożywioną suburbanizację, obecnie zaś stopniowy powrót zainteresowania centrami miast, między innymi ze względu na rosnące niedogodności związane z mieszkaniem na przedmieściach – np. korki czy zanieczyszczenie powietrza. Kluczowa dla rozwoju przedmieść jest dostępność komunikacyjna, stąd też miasta zaczęły się rozlewać na większą skalę dopiero wraz z rozwojem sieci kolejowej, a na masową wręcz skalę po popularyzacji samochodów osobowych i rozwoju sieci dróg i autostrad [Hampton 2010, s. 18–29].

W świetle doświadczeń Zachodu, w tym przede wszystkim Stanów Zjednoczonych, pewne przesunięcie w czasie zjawiska suburbanizacji w Polsce wydaje się w pełni uzasadnione – czynniki sprzyjające temu procesowi zaistniały dopiero po 1989 roku, zwłaszcza zaś po 2000 roku wraz z rosnącą dostępnością kredytów hipotecznych i po wejściu do strefy Schengen w 2007 roku, kiedy to tanie używane samochody stały się dostępne dla większości gospodarstw domowych. Tylko w latach 2005–2015 liczba samochodów osobowych w kraju wzrosła z 12,3 mln do 20,7 mln, co sprawiło, że lokalizacja nieruchomości mieszkalnej poza granicami administracyjnymi miasta znacznie zyskała na atrakcyjności.

Dokonując przeglądu polskiej literatury poświęconej suburbanizacji, M. Palak zwraca uwagę na chaotyczność całego procesu, szkodliwość dla środowiska naturalnego czy niedostateczny rozwój infrastruktury na obszarach najsilniej dotkniętych przemianami [Palak 2016]. Nie ma wątpliwości, że suburbanizacja może być kłopotem zarówno dla administracji miasta centralnego, jak i urbanizujących się gmin, dlatego też tak istotna jest diagnoza i monitorowanie tego procesu.

Powstaje zatem pytanie: skoro przedmieścia są tak złe, dlaczego tak wielu ludzi chce tam mieszkać? Jest to pytanie



uniwersalne, na które odpowiedź próbowano znaleźć także w Stanach Zjednoczonych, badając m.in. przedmieścia Phoenix w stanie Arizona. Badania ankietowe wśród mieszkańców ukazały diametralnie różne postrzeganie przedmieść. Ludność zamieszkująca centrum miasta dostrzegała szkodliwość procesu suburbanizacji dla środowiska naturalnego i uciążliwość dla ludzi. Jednocześnie mieszkańcy przedmieść wypowiadali się o nich bardzo pozytywnie, skupiając się na zaletach dla nich samych, pomijając skutki dla innych ludzi czy otoczenia [Salenger 2015]. Wyniki zdają się dobrze tłumaczyć również i polskie procesy suburbanizacji, które na poziomie gospodarstw domowych są odbierane bardzo pozytywnie (czego pośrednim efektem jest stały popyt na nieruchomości podmiejskie i dalszy rozwój przedmieść), zaś na poziomie administracji samorządowej mogą stanowić jeden z najpoważniejszych obecnie problemów.

Procesy suburbanizacyjne można zaobserwować w większości polskich miast powyżej 25 tysięcy mieszkańców, jednak o różnym natężeniu i kierunku. Nawet w największych miastach z reguły proces rozlewania się jest nierównomierny, silnie uwarunkowany nie tylko takimi czynnikami jak dostępność komunikacyjna, ceny gruntów czy dostęp do infrastruktury technicznej, ale również modą [Zaniewska, Dąbkowski 2011].

Będąc przedmiotem analizy budownictwo mieszkaniowe na przedmieściach łączy w sobie problemy, przed jakimi stoi obecnie mieszkalnictwo i urbanistyka. Z jednej strony jest to wykluczająca część gospodarstw domowych dominacja jedynie dwóch form budownictwa (indywidualne i deweloperskie), z drugiej zaś niekorzystne z punktu widzenia jakości życia w gminach decyzje o lokalizacji nowych inwestycji oraz brak kontroli nad procesem suburbanizacji.

3. Charakterystyka małopolskich miast na prawach powiatu

W województwie małopolskim znajdują się trzy miasta na prawach powiatu – Kraków, Nowy Sącz oraz Tarnów. Do analizy wzięto pod uwagę również gminy z nimi sąsiadujące, co daje łącznie 25 gmin – 3 miasta, 6 gmin miejsko-wiejskich oraz 16 gmin wiejskich (Rysunek 1).

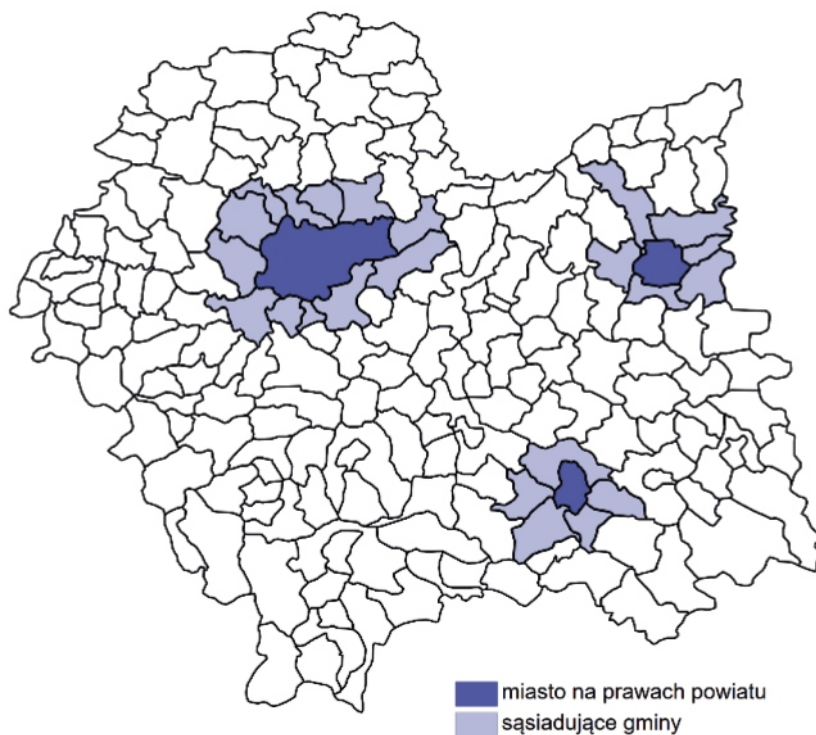
Kraków jest niezaprzeczalnie najsilniejszym ośrodkiem w całym województwie, będąc jednym z największych i najbardziej znaczących miast w kraju, licząc ok. 761 tys. mieszkańców i cechując się dodatnim saldem migracji [Główny Urząd Statystyczny 2016a]. Ponadto Kraków jest liderem w organizacji konferencji i targów (21% wszystkich tego typu imprez organizowanych w kraju w 2015 roku), a także w sektorze BPO/SSC – ponad 100 firm outsourcingowych zatrudniających blisko 40 tys. pracowników. Jest to także ważny ośrodek akademicki, w którym kształcą się ponad 180 tys. studentów (11% wszystkich studentów w Polsce), a siedzibę ma

m.in. Narodowe Centrum Nauki (Urząd Miasta Krakowa, 2016). Rozmiar krakowskiego zasobu nieruchomości najlepiej obrazuje fakt, że w 2015 roku stanowił on 31,41% zasobu całego województwa, a 70,3 tys. mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2005–2015 stanowiło 45% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań w województwie. Porównując te dane z innymi miastami, są one zbliżone, choć nieco niższe np. od województwa dolnośląskiego, gdzie Wrocław skupia 32,9% zasobu [Ciok, Leśniak 2015].

Tarnów położony jest w strategicznym miejscu, przy autostradzie A4 i między dwoma miastami wojewódzkimi – Krakowem i Rzeszowem. Taka lokalizacja to z jednej strony ogromny potencjał do rozwoju tego liczącego 110 tys. mieszkańców miasta i stworzenia silnego, subregionalnego ośrodka stymulującego również rozwój okolicznych gmin, z drugiej zaś strony jest to poważne zagrożenie dostania się pod strefę wpływów tych miast (zwłaszcza zdecydowanie silniejszego Krakowa) i tym samym doświadczenie drenażu mieszkańców i przedsiębiorstw, co w skrajnym przypadku doprowadziłoby

Rysunek 1

Położenie analizowanych gmin w województwie małopolskim



■ miasto na prawach powiatu
■ sąsiadujące gminy

Źródło: opracowanie własne.



4. Budownictwo mieszkaniowe w analizowanych gminach

Na podstawie zgromadzonych danych statystycznych dokonano analizy budownictwa mieszkaniowego w miastach na prawach powiatu oraz bezpośrednio z nimi sąsiadujących gminach, dzięki czemu możliwa stała się weryfikacja postawionych hipotez.

miasto jedynie do roli rezerwuaru młodych ludzi, którzy po osiągnięciu pełnoletności i wykształceniu w lokalnych szkołach migrowaliby na stałe do Krakowa i jego otoczenia. O istnieniu tego niekorzystnego zjawiska może świadczyć fakt, że miasto notuje zarówno ujemny przyrost naturalny, jak i ujemne saldo migracji, co powoduje stały spadek liczby mieszkańców [Główny Urząd Statystyczny 2016c]. Autorzy aktualnej strategii rozwoju województwa w dość wyważony sposób oceniali aktualną sytuację miasta, z jednej strony wskazując na niezwykle korzystne położenie i ogromny potencjał rozwoju, z drugiej zaś na stosunkowo wolne tempo wzrostu i w chwili obecnej niewielki wpływ na rozwój otoczenia, pomijają jednak kwestię drenażu ze strony Krakowa [Sejmik Województwa Małopolskiego 2011].

Nowy Sącz jest najmniejszym miastem na prawach powiatu w województwie, liczącym niespełna 84 tys. mieszkańców. Jest on położony na południu województwa, z dala od autostrady i głównych linii kolejowych, co sprawia że jest znacznie gorzej skomunikowany zarówno z pozostałymi częściami województwa, jak i z resztą kraju. Jest to najsłabsza strona miasta w świetle aktualnej strategii rozwoju województwa [Sejmik Województwa Małopolskiego 2011], zdaniem autora stanowi jednak szansę na stworzenie lokalnego bieguna wzrostu, odpornego na wpływ Krakowa i tym samym zachowującego pewną niezależność i odrębność. Poparciem tego twierdzenia może być fakt, że Nowy Sącz odnotowuje niższy niż Tarnów odpływ ludności przy jednoczesnym dodatnim przyroście naturalnym, przez co w ostatnich latach liczba jego mieszkańców utrzymuje się na stosunkowo stabilnym poziomie [Główny Urząd Statystyczny 2016b].

lub wynajem. Stosunkowo wysoki udział tej formy budownictwa można zaobserwować w większości gmin wokół stolicy małopolski oraz w większych miastach (zwłaszcza w Tarnowie i Nowym Sączu, ale także np. w Bochni, Nowym Targu czy Wadowicach). Ponadto wysokie wartości odnotowano w gminach Zakopane i Kościelisko oraz Krynica Zdrój, co ma związek z turystycznym charakterem tych terenów.

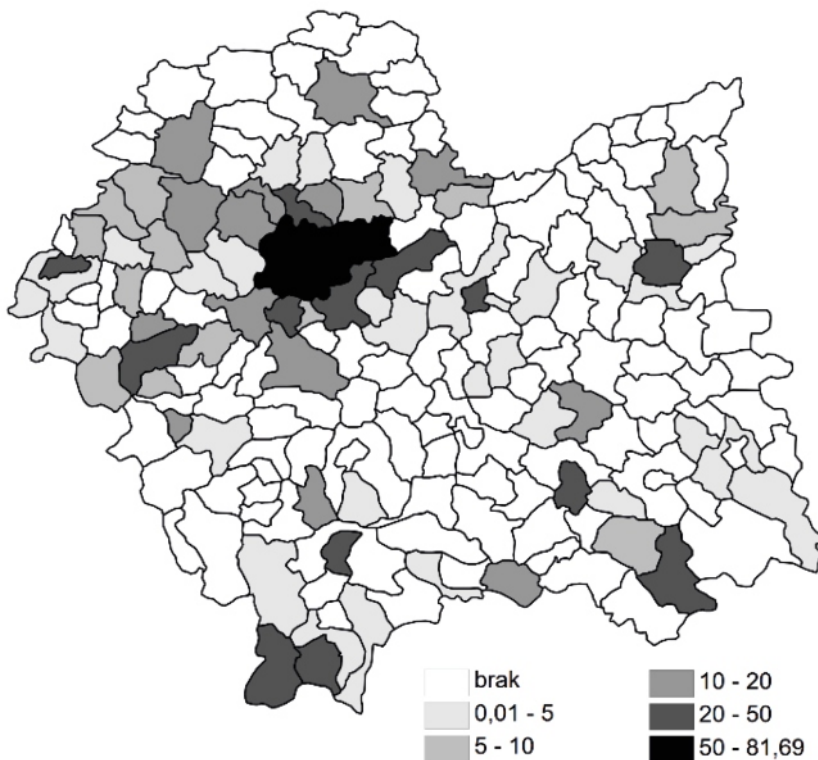
Najwięcej nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oddano w latach 2005–2015 w Krakowie (57 399), Wieliczce (1 082) i Zielonkach (1 064). W liczącym ponad 110 tys. mieszkańców Tarnowie oddano ich jedynie 772 (średnio 70 rocznie), a w blisko 84 tysięcznym Nowym Sączu tylko 689 (średnio 62 rocznie), czyli mniej niż w podkrakowskich Zielonkach liczących około 21 tysięcy mieszkańców. Świadczy to z jednej strony o dużym natężeniu procesów suburbanizacyjnych Krakowa, z drugiej zaś o złej kondycji Tarnowa i Nowego Sącza, które nie są w stanie przyciągnąć inwestorów nawet do siebie, a tym bardziej do gmin sąsiadujących.

Pierwsza z hipotez dotyczyła skupienia budownictwa deweloperskiego w Krakowie i jego bezpośrednim otoczeniu. W celu jej weryfikacji zostały zebrane dane o oddanych do użytku mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem we wszystkich gminach województwa małopolskiego w latach 2005–2015. W większości gmin w województwie w analizowanym okresie nie oddano ani jednego takiego mieszkania (Rysunek 2).

Jedynie w Krakowie ponad połowa oddawanych do użytku mieszkań była budowana z przeznaczeniem na sprzedaż

Rysunek 2

Procentowy udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne.

Uzyskane wyniki nie pozostawiają wątpliwości, że nie tylko Kraków, ale również część z sąsiadujących z nim gmin cechuje się bardzo wysoką aktywnością budownictwa deweloperskiego, kontrastującą z pozostałymi gminami w województwie. Pierwsza z postawionych hipotez zostaje zatem zweryfikowana pozytywnie.

Koncentrację zasobu można w łatwy sposób monitorować badając zmiany udziału zasobu poszczególnych gmin w zasobie całego województwa (Rysunek 3). W latach 2005–2015 większość gmin odnotowała spadek tego wskaźnika, co oznacza, że liczba nieruchomości mieszkalnych na ich terenie nie rosła lub rosła wolniej od przeciętnego wzrostu dla całego województwa.

Widoczne są trzy główne obszary, w których nastąpiła największa koncentracja zasobu (wzrost udziału o powyżej 0,02 p.p.) – zdecydowanie dominujący Kraków wraz z sąsiadującymi gminami, gminy Chełmiec i Gródek nad Dunajcem w sąsiedztwie Nowego Sącza oraz Kościelisko sąsiadujące z Zakopanem. Łącznie 12 gmin odnotowało najwyższe wyniki, w tym zaledwie 3 spoza Krakowa i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Niewielką koncentrację zasobu (do 0,02 p.p.) można zauważyć w pasie od gminy Dobra na południe od Krakowa aż do południowo-wschodniej granicy województwa, a także w Zakopanem i Poroninie na południu i gminach powiatu tarnowskiego, jednak są to wzrosty bardzo niskie, świadczące raczej o zachowaniu na przestrzeni lat 2005–2015 *statusu quo* niż o wyraźnym wzroście znaczenia w skali województwa.

Zastój budownictwa mieszkaniowego objawiający się spadkiem udziału zasobu gminy w zasobie województwa był największy w Tarnowie (–0,21 p.p., z 3,98% do 3,77%), jednak najwięcej gmin, które odnotowały spadek tego wskaźnika, położonych jest w zachodniej części województwa. Są to odpowiednio: Olkusz (–0,21 p.p.), Chrzanów (–0,17 p.p.), Kęty (–0,14 p.p.), Trzebinia (–0,13 p.p.), Krzeszowice (–0,11 p.p.) oraz Andrychów i Oświęcim (po –0,10%). Także w pozostałych gminach na zachodzie województwa z reguły odnotowywano spadek udziału, jedyne wyjątkami, gdzie zaobserwowano minimalny wzrost były gminy Oświęcim (bez miasta) oraz Tomice (Rysunek 3). Spadający udział całego regionu w za-

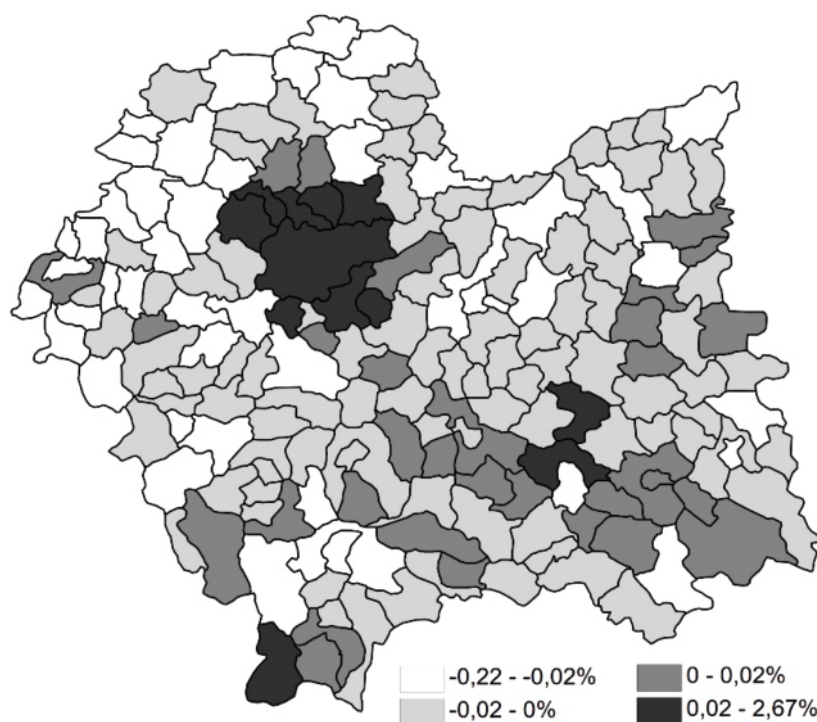
sobie województwa może wynikać z położenia tych gmin w dobrze skomunikowanym obszarze pomiędzy Krakowem a aglomeracją śląską, co sprzyja drenażowi ze strony znacznie silniejszych ośrodków miejskich.

W 2015 roku zasób mieszkaniowy Krakowa i gmin z nim sąsiadujących stanowił 38,37% zasobu województwa, co oznaczało wzrost o 3,06 p.p. w stosun-

ku do roku 2005. Zgoła odmiennie przedstawia się sytuacja w pozostałych miastach na prawach powiatu (Wykres 1). W Tarnowie i jego sąsiedztwie w całym analizowanym okresie można było zaobserwować dość stabilny spadek udziału zasobu w zasobie województwa, którego nie były w stanie powstrzymać bardzo niewielkie wzrosty w kilku gminach.

Rysunek 3

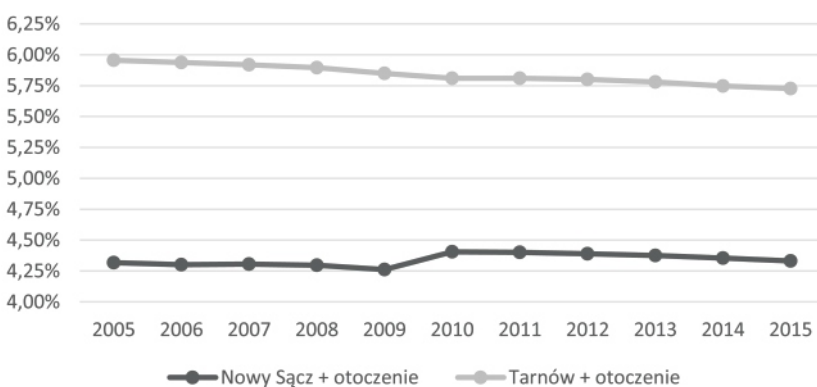
Zmiana udziału zasobu gminy w zasobie województwa w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 1

Zmiana udziału zasobu Nowego Sącza oraz Tarnowa wraz z gminami z nimi sąsiadującymi w zasobie województwa w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W Nowym Sączu i jego otoczeniu nastąpił wzrost w 2010 roku, jednak na przestrzeni lat 2005–2015 udział w zasobie pozostał na niezmiennym poziomie (4,32 p.p. w 2005, 4,33 p.p. w 2015 roku). Podobnie jak w Tarnowie, również i w Nowym Sączu wskaźnik ten spadł (o 0,05 p.p.), jednak spadek ten został wyrównany przez jednoczesny wzrost udziału zasobu gmin sąsiadujących.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że procesy suburbanizacyjne w otoczeniu Krakowa oraz duża skala budownictwa mieszkaniowego w stolicy Małopolski powodują koncentrację nieruchomości mieszkalnych na tym terenie. Potwierdza to tym samym przypuszczenia wyrażone w drugiej hipotezie.

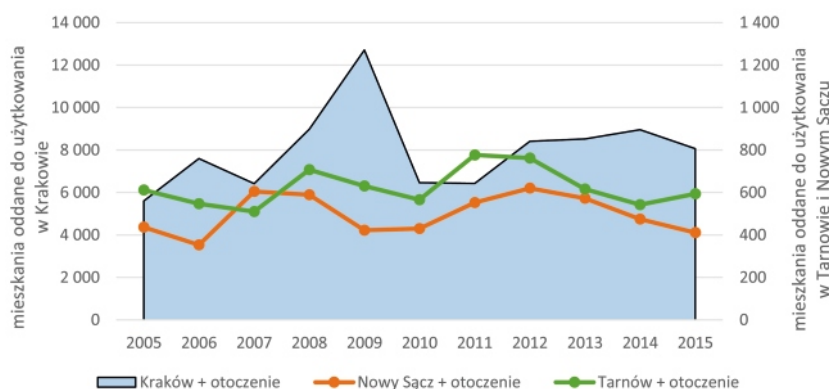
Ogólnoświatowy kryzys gospodarczy na polskim rynku budowlanym zaczął być widoczny dopiero w 2012 roku, głównie ze względu na trwające wcześniej duże inwestycje infrastrukturalne [zob. Płaziak, Szymańska 2015], jednak budownictwo mieszkaniowe zareagowało znacznie szybciej, już w 2010 notując znaczący spadek oddawanych do użytku mieszkań. Zmiany te nie były jednak widoczne w takim samym stopniu na wszystkich lokalnych rynkach nieruchomości, czego przykładem może być sytuacja w województwie małopolskim (Wykres 2).

W Krakowie oraz jego bezpośrednim otoczeniu w latach 2008–2009 można było zaobserwować bardzo szybki przyrost liczby oddawanych do użytku mieszkań oraz następujący po nim gwałtowny spadek do poziomu z roku 2007, utrzymującego się przez dwa kolejne lata. Dopiero od 2012 roku nastąpił stopniowy wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań, zakończony spadkiem w 2015 roku.

W Tarnowie i Nowym Sączu liczba oddawanych do użytku mieszkań pozostała na dużo stabilniejszym poziomie w całym analizowanym okresie. O ile w Tarnowie można było zaobserwować analogicznie do Krakowa pewien przyrost w 2008 roku, o tyle w Nowym Sączu liczba oddawanych do użytku mieszkań wzrosła w 2007, by następnie maleć, odwrotnie do trendu ze stolicy Małopolski. Rok 2007 jest również jedyny, w którym w Nowym Sączu i jego bezpośrednim sąsiedztwie oddano do użytku więcej mieszkań niż w Tarnowie i jego otoczeniu. W latach 2013 i 2014 w Tarnowie i mniejszym Nowym Sączu oddawano do użytku bardzo zbliżoną liczbę mieszkań, jednak w 2015 roku można zaobserwować zmianę dynamiki

Wykres 2

Liczba oddawanych do użytku mieszkań w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

– dalszy spadek w regionie Nowego Sącza i pierwszy wzrost od 2011 roku w regionie Tarnowa.

Przedstawione dane pozwalają na pozytywne zweryfikowanie ostatniej z postawionych hipotez – jedynie w Krakowie i jego bezpośrednim otoczeniu widoczne było znaczne ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Tarnów i Nowy Sącz cechowały się bardziej stabilną sytuacją, w pewnym stopniu niezależną od zjawisk w światowej gospodarce. Może to być również jeden z argumentów za uznaniem Krakowa za metropolię, silnie zintegrowaną z globalną gospodarką i tym samym dużo bardziej podatną na gwałtowne zmiany koniunktury od mniejszych miast na prawach powiatu w województwie małopolskim.

W toku prowadzonej analizy zweryfikowano pozytywnie wszystkie trzy postawione hipotezy. Jednocześnie wyniki zdają się wskazywać na rozwój Krakowa oraz gmin z nim sąsiadujących kosztem pozostałych gmin w województwie, co widoczne jest zwłaszcza w postaci silnej koncentracji budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze i zastoju w budownictwie mieszkaniowym w pozostałych częściach województwa.

Uzyskane wyniki wskazują również, że brak jest widocznych sygnałów rozlewania się Tarnowa – gminy z nim sąsiadujące cechują się brakiem inwestycji deweloperskich i niskim ogólnym poziomem budownictwa mieszkaniowego. Pewne sygnały wskazujące na początkowy etap kształtowania się przedmięć można odnaleźć w gminie Chełmiec sąsiadującej z Nowym Sączem,

ką która jako jedna z nielicznych gmin poza bezpośrednim sąsiedztwem Krakowa odnotowała ponadprzeciętny wzrost zasobu mieszkaniowego. Jest to jednak zjawisko zbyt słabe, by można je uznać za pełnoprawny proces suburbanizacji.

5. Podsumowanie i wnioski

Celem analizy była diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu w województwie małopolskim oraz gminach z ich bezpośredniego sąsiedztwa. Postawione zostały trzy hipotezy, dwie dotyczące koncentracji budownictwa deweloperskiego i budownictwa mieszkaniowego ogółem wokół Krakowa, trzecia zaś dotyczące stabilności budownictwa mieszkaniowego w analizowanej dekadzie na trzech analizowanych rynkach.

Wszystkie hipotezy zostały zweryfikowane pozytywnie. Budownictwo deweloperskie w województwie małopolskim niemal całkowicie skupia się na Krakowie i sąsiadujących z nim gminach. W Tarnowie i Nowym Sączu budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem było obecne, ale w znikomej formie (przeciętnie odpowiednio 70 i 62 mieszkania oddawane do użytku rocznie). W sąsiadujących z tymi miastami gminach albo nie odnotowano w ogóle inwestycji deweloperskich, albo stanowiły one mniej niż 5% całego budownictwa, które ma w tych przypadkach charakter niezorganizowany i indywidualny, a także stosunkowo niewielką skalę.

Głównie ze względu na niewielki udział budownictwa deweloperskiego, zarówno w Tarnowie, jak i w Nowym Sączu nie odnotowano dużych zmian wywołanych przez kryzys gospodarczy, budownictwo mieszkaniowe pozostawało na bardzo niskim, stabilnym poziomie.

W województwie małopolskim możemy zaobserwować postępującą koncentrację zasobu mieszkaniowego w Krakowie i jego sąsiedztwie, co z jednej strony świadczy o rozwoju obszaru metropolitalnego, z drugiej zaś o niekorzystnych przemianach w całym województwie – zastoju w budownictwie i braku rozwoju gmin.

Interesy poszczególnych gmin często są ze sobą sprzeczne – o ile podkrakowskie gminy wydają się przynajmniej gospodarczo bardzo korzystać na wzmo-

żonych inwestycjach budowlanych i postępującym procesie suburbanizacji Krakowa, o tyle pozostałe obszary województwa są zagrożone ekonomiczną marginalizacją i tym samym coraz szybszym spadkiem jakości życia – zarówno spowodowanej brakiem nowych inwestycji mieszkaniowych, jak i odpływem ludności m.in. do obszaru metropolitalnego Krakowa.

Z pożytkiem dla województwa byłoby wzmocnienie pozycji dwóch najbardziej naturalnych subregionalnych biegunów wzrostu – Tarnowa i Nowego Sącza, tak by stanowiły choćby w minimalnym stopniu przeciwwagę dla coraz bardziej dominującego Krakowa. Aby to jednak było możliwe, konieczne są regularne, zarówno ilościowe, jak i jakościowe badania, pozwalające zidenty-

fikować nowe kierunki procesów urbanizacyjnych oraz zrozumieć ich przyczyny, a tym samym umożliwiające opracowanie skutecznych działań poprawiających zarówno stan zasobu mieszkaniowego, jak i jakość życia mieszkańców.



Bibliografia

1. Chołodowska A., 2012, *Wpływ kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych na rynek nieruchomości w Polsce*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Problemy Zarządzania, Finansów I Marketingu, (735), s. 365–372.
2. Ciok S., Leśniak A., 2015, *Budownictwo wielorodzinne w strefie podmiejskiego dużego miasta na przykładzie Wrocławia*, Studia Miejskie, 20, s. 35–45.
3. Dąbkowski N., Urbańska W., 2012, *Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających wybrane miasta*, Problemy Rozwoju Miast, 9(2), s. 16–26.
4. Dębowski J., 2012, *Cała prawda o budynkach wielkopłytowych*. Przegląd Budowlany, (9), s. 28–35.
5. Gostkowska–Drzewicka M., 2012, *Kredyt hipoteczny jako forma finansowania inwestycji mieszkaniowych w krajach Europy Środkowo–Wschodniej Unii Europejskiej w niestabilnym otoczeniu*, Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, (106), s. 299–310.
6. Hampton F., 2010, *From Urban Sprawl to Compact City. Analysis of urban growth management*, Saarbrücken: VDM Verlag.
7. Kowgier H., 2013, *Kilka uwag na temat budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1991–2013*, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, 1(36), s. 277–290.
8. Kubów A., 2016, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w okresie członkostwa w Unii Europejskiej w kontekście polityki rodzinnej*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego We Wrocławiu, (438), s. 47–63.
9. Kucharska–Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN SA.
10. Palak M., 2016, *Nowe oblicza przedmieść. Socjologiczne studium suburbanizacji w Polsce na przykładzie Rzeszowa*, Rzeszów: Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
11. Płaziak M., Szymańska A.I., 2015, *Sektor budowlany w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego oraz sytuacji mieszkaniowej w województwie małopolskim*, Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego, 29(2), s. 94–112.
12. Poskart R., 2012, *Changes in Poland's housing loan market in 2004–2010*, Nauki O Finansach, (10), s. 97–115.
13. Salenger M., 2015, *The Personal Decisions That Govern Sprawl*. In E. Talen (Ed.), *Retrofitting Sprawl* (s. 81–99), Athens: University of Georgia Press.
14. Zaniwska H., Dąbkowski N., 2011, *Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991–2011*, Problemy Rozwoju Miast, 10(1), s. 123–133.

Źródła internetowe

1. Główny Urząd Statystyczny, 2016a, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Kraków*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
2. Główny Urząd Statystyczny, 2016b, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Nowy Sącz*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
3. Główny Urząd Statystyczny, 2016c, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Tarnów*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
4. Sejmik Województwa Małopolskiego, 2011, *Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego 2011–2020*, <https://bip.malopolska.pl/umwm/Article/get/id,121231.html> [dostęp 02.04.2017].
5. Urząd Miasta Krakowa, 2016, *Krakowski Rynek Nieruchomości 2015*, www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=21093 [dostęp 15.04.2017].
6. Związek Banków Polskich, 2016, *Raport AMRON–SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, *Raport nr 26*, www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin [dostęp 14.04.2017].

HOUSING CONSTRUCTION IN CITIES WITH POWIAT STATUS AND THEIR SURROUNDINGS IN MAŁOPOLSKIE VOIVODESHIP IN 2005–2015

Summary

The aim of the article is to diagnose the dynamics of housing construction in the years 2005–2015 in the cities with powiat status in Małopolskie Voivodeship and the communes from their neighborhood, in search of signs of suburban development and to determine the scale of housing development. The results indicate the development of Cracow and its neighboring municipalities at the expense of other communes in the voivodship, which is particularly visible in the form of a strong concentration of housing construction in this area and stagnation in housing construction in other parts of the voivodship.

Key words

housing, real estate, suburbanization

JEL classification

R31

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamkiewicz-Dudek Beata	6138	Jarocin	603118079	b.adamkiewicz-dudek@wp.pl
2.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
3.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Dominik	5983	Murowana Goślina	509081812	d.andrzejewski.poz@gmail.com
6.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
7.	Balkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	britwycena@gmail.com
8.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
9.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
10.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
11.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
12.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
14.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
15.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
16.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
17.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
18.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
19.	Bigaj-Erdmann Joanna	6347	Poznań	609306559	kierkancelaria@gmail.com
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citi.com
21.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
22.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
23.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
24.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	biuro@bossy.pl
25.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
26.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
27.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
28.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
29.	Cackowski Robert	5372	Skórzewo	889287627	rcackowski@o2.pl
30.	Cieloszyk Izabela	6960	Kalisz	696357882	izabelacieloszyk@wp.pl
31.	Cieloszyk Marcin	6961	Kalisz	570099875	marcincieloszyk@wp.pl
32.	Cieślak Hanna	4494	Poznań	602113884	insignia@wycenanieruchomosci.info.pl
33.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
34.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
35.	Czyżewska Izabela	6612	Poznań	781020781	izabelaczyzewska@wp.pl
36.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
37.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	604256681	Cyryla@asta-net.com.pl
38.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
39.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
40.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
41.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
42.	Dopierała Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierala@gmail.com
43.	Drab Joanna	6479	Dębno	516125788	jd.drab@gmail.com
44.	Dwornik Małgorzata	6879	Jarocin	693901693	malgorzata.dwornik@gmail.com
45.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	biuro@szacowanie-nieruchomosci.pl
46.	Dymek Katarzyna	5607	Poznań	509795619	kasia_dymek@tlen.pl
47.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
48.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
49.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
50.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
51.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
52.	Futro Michałina	5803	Poznań	604471104	mf.futro@gmail.com
53.	Gawron Konrad	5881	Poznań	516216045	biuro@gawron-rzeczoznawca.pl
54.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
55.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
56.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukeglii@poczta.onet.pl
57.	Głazaczow Kacper	6562	Poznań	531777702	kacperglazaczow@gazeta.pl

1	2	3	4	5	6
58.	Górecki Maciej	6244	Poznań	506930922	wycena.poznan@wp.pl
59.	Grabowska Agnieszka	5747	Poznań	501102411	aga.gra@onet.eu
60.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
61.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
62.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
63.	Grzegolec Urszula	6980	Poznań	607613617	ullencja@gmail.com
64.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
65.	Halik Łukasz		Pobiedziska	508414381	lhalik@amu.edu.pl
66.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
67.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
68.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
69.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
70.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
71.	Hołubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
72.	Huchwajda Paulina	6525	Poznań	603741135	paulina.huchwajda@gmail.com
73.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
74.	Iwanicki Piotr	5882	Rokietnica	601475532	piotriwanicki@onet.eu
75.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
76.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
77.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Tarnowo Podgórne	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
78.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
79.	Jasiak Marta	6431	Śrem	502947425	rzeczoznawca.srem@gmail.com
80.	Jaskólski Sebastian	6295	Kiekrz	798320555	sjaskolski@poczta.onet.pl
81.	Jasnowski Piotr	6886	Poznań	605453739	piotrek.jasnowski@gmail.com
82.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
83.	Jessa Dariusz	6147	Poznań	662602585	rzeczoznawca@jessa.com.pl
84.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
85.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
86.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
87.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wielkopolski	601949039	wycena@operat.biz
88.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
89.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
90.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
91.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
92.	Kawka Marek	6934	Lubasz	501169897	mk.kawka@wp.pl
93.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
94.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
95.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
96.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joannakinastowska@gmail.com
97.	Klaczyński Paweł	5952	Bolechowo-Osiedle	506179090	pawel.klaczynski@onet.pl
98.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Skórzewo	880073015	karolinakloska@o2.pl
99.	Kłos Dorota	6624	Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
100.	Kobiałkowski Robert	5814	Przeźmierowo	602490322	r.kobialkowski@op.pl
101.	Koteczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
102.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
103.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
104.	Konieczny Tomasz	4348	Krzyszkowo	508272610	tkonieczny@vp.pl
105.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
106.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
107.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzgłinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
108.	Kruczek Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruclik@gmail.com
109.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
110.	Krys Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
111.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
112.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
113.	Kurzawa Mateusz	6800	Poznań	514736769	mateusz.kurzawa@wp.pl
114.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	lazarek.edmund@gmail.com
115.	Leśniewski Juliusz	6494	Poznań	696196207	juliusz.lesniewski@gmail.com
116.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
117.	Lewandowski Marcin	5204	Poznań	503048687	lewandowski.marcin@gmail.com

1	2	3	4	5	6
118.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
119.	Liniewicz Katarzyna	5286	Wiry	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
120.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wielkopolski	605744613	elzbieta.lis@wp.pl
121.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wielkopolski	697198269	biuro@lisproperty.pl
122.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
123.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
124.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
125.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	bih.maciejak@wp.pl
126.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
127.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
128.	Makowska Renata	4912	Leszno	692462285	renatamakowska@interia.eu
129.	Malinowski Janusz	6254	Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
130.	Malecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
131.	Malecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
132.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
133.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
134.	Mazur Roman	3612	Lipno	601179819	bonmazur@wp.pl
135.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
136.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
137.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
138.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
139.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
140.	Michalak Robert	4874	Środa Wielkopolska	696083194	robert.michalak@poczta.fm
141.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
142.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
143.	Mikołajczak Paweł	6444	Poznań	505877657	mipawel@o2.pl
144.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
145.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
146.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
147.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
148.	Mróz Sebastian	6317	Poznań	601889112	sebastian_mroz@vp.pl
149.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
150.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
151.	Niedźwiedziński Szymon	6320	Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
152.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
153.	Nitka-Grzegorzcyk Joanna	6500	Poznań	608828169	jngn@onet.pl
154.	Nowacka-Snela Urszula	6015	Kaźmierz	507607888	ula@snela.com.pl
155.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
156.	Nowak Dawid	6321	Wągrowiec	510373568	d.nowak@nieruchomosci-szacunek.pl
157.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
158.	Nowak Jakub	6900	Suchy Las	698740671	jakub70@wp.pl
159.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
160.	Nowak Karolina	5756	Poznań	697640156	nowak.karolina.m@gmail.com
161.	Nowak Marcin	6730	Kamieniec	888123105	nowak.wycena@wp.pl
162.	Nowak Piotr	1852	Środa Wielkopolska	503038880	pbn@wp.pl
163.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	509795624	tomasz.nowak@cwmm.pl
164.	Nowakowski Rafał	6087	Poznań	667988105	rafal.nowakowski@o2.pl
165.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
166.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
167.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
168.	Nożewnik Marta	6803	Poznań	662097363	mz.nozewnik@gmail.com
169.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
170.	Okińczyc-Tarasiuk Beata	6591	Poznań	663391806	bokinczyc@projnorm.pl
171.	Olszak Tomasz	6258	Jarocin	730940675	biuro@wycena-olszak.pl
172.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
173.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
174.	Paszkievicz Magdalena	5834	Poznań	505935196	kancelaria@twojrzeczoznawca.pl
175.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wielkopolski	697350438	tomek.asia@op.pl
176.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwmm.pl
177.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
178.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	693291971	pecynast@poczta.onet.pl
179.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
180.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
181.	Pietek Karolina	5906	Poznań	665070806	karolina.pietek@yahoo.com
182.	Pilczyński Krzysztof	5968	Poznań	796986246	krzysztof.pilczynski@gmail.com
183.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
184.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
185.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
186.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
187.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
188.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
189.	Pruszyńska Anita	5969	Poznań	694335669	anitaap@op.pl
190.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
191.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
192.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
193.	Rachowska-Bielińska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@o2.pl
194.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
195.	Rak-Basińska Ilona	5838	Poznań	691697926	ilonarak2@gmail.com
196.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
197.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
198.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
199.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
200.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
201.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wielkopolski	601374154	p_regulski@wp.pl
202.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	biuro@wycena-ars.pl
203.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
204.	Rędziniak Jan	536	Baranowo	602260500	jan.redziniak@op.pl
205.	Rękas Hanna	6852	Poznań	601783827	hrekas@projnorm.pl
206.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	m.rosada@mark-consulting.pl
207.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
208.	Roszkowiak Michał	5840	Poznań	698098148	michal.roszkowiak@gmial.com
209.	Rozynek Grażyna	5841	Poznań	604589162	g.rozynek@wp.pl
210.	Rusin Krzysztof Jerzy	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikinin.pl
211.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna_rutkowska@poczta.fm
212.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
213.	Rybacki Janusz	6597	Poznań	501263933	janusz.sk@wp.pl
214.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
215.	Ryngwelska Karolina	6504	Rokietnica	502404012	karolina.ryngwelska@gmail.com
216.	Rzeźnik Ilona	5561	Poznań	600319036	ilona.rzeznik@wp.pl
217.	Scheffler Katarzyna	5844	Poznań	604268558	katarzyna.scheffler@gmail.com
218.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
219.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
220.	Serafin Joanna	6270	Poznań	883442210	joanna.serafin@wp.pl
221.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
222.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
223.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
224.	Sitnicki Mariusz	6647	Pleszew	666063314	sitniccy@interia.pl
225.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
226.	Smoczyk Katarzyna	6506	Czapury	508219413	katarzyna.smoczyk@gmail.com
227.	Sobków Izabela	6021	Wieleń	790566660	izabela_sobkow@wp.pl
228.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
229.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
230.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
231.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
232.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
233.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
234.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
235.	Szczecińska Izabela	6273	Konin	507185676	izabelaszczecinska@o2.pl
236.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
237.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl

1	2	3	4	5	6
238.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
239.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
240.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
241.	Szymczak Magdalena	6459	Poznań	784971756	magda.szym@gmail.com
242.	Śmigielska Honorata	5779	Witaszyce	607917007	h.smigielska@interia.pl
243.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
244.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Kórnik	604833226	izabela_taczała@go2.pl
245.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
246.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca3974@wp.pl
247.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
248.	Tomasiewicz-Woźniak Justyna	6577	Gniezno	606757304	kancelaria@wozniaknieruchomosci.pl
249.	Tomczak Kamila	5398	Wągrowiec	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
250.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
251.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	668116511	radoslawtrojanek@gmail.com
252.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
253.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
254.	Urbańczyk Anita	6338	Poznań	600870758	ani.urbanczyk@gmail.com
255.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
256.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
257.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
258.	Walczak-Husiar Anna	4750	Poznań	512301104	husiar.walczak@gmail.com
259.	Walerowska-Janus Agnieszka	6380	Chodzież	601726765	walerowska.a@o2.pl
260.	Walkowski Piotr	6339	Poznań	504804940	walkowski.piotr@o2.pl
261.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
262.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
263.	Wiedemann Natalia	6280	Krotoszyn	509768235	wiedemann@o2.pl
264.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
265.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
266.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
267.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
268.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
269.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
270.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	wojciech.wojdyło@bka.com.pl
271.	Wojtecka Maria	6467	Poznań	608822502	wojteckamaria@gmail.com
272.	Wolska Elżbieta	3659	Kalisz	603848828	biuro@wolskanieruchomosci.pl
273.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	rzeczoznawca.oborniki@wp.pl
274.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
275.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
276.	Woźniak Lidia	6735	Poznań	697202102	lidia@anwo.pl
277.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	lukasz@anwo.pl
278.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
279.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	beata.wrutniak@outlook.com
280.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
281.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
282.	Zalecki Tomasz	7041	Luboń	506337175	tzalecki82@gmail.com
283.	Zembał Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembał@wp.pl
284.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
285.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl

Stanisław Talarski

Przyjazny i pomocny – budowlaniec, prawnik, a przede wszystkim rzeczoznawca majątkowy. Takiego właśnie zapamiętałem na zawsze. Lubił zapraszać i gościć swoich przyjaciół, znajomych w domu w Lesznie. Był ciekaw jak im się powodzi, jakie mają kłopoty i zmartwienia, aby bezinteresownie doradzić, pomóc, pocieszyć. Sam miał kłopoty, chorował ale nie oczekiwał odwzajemnienia się. Dorastał w samotności [rocznik 1942] kiedy w 1946 roku stracił matkę i dwójkę starszego rodzeństwa w wyniku ich choroby. Dorosłe życie rozpoczął bardzo szybko. W 1956 roku stanął na progu Technikum Budowlanego w Poznaniu przy ul. Rybaki, które skończył w terminie. Po skończeniu Technikum budowlanego rozpoczęła się proza życia rodzinnego. Jako młody tata musiał zrezygnować z dalszej nauki. Nakaz pracy otrzymał w Lesznie. Miała to być praca „na chwilę”, jednak rzeczywistość okazała się inna – spędził tutaj całe swoje życie. Związał się z tym miastem poprzez budowy osiedli mieszkaniowych, które realizował w ramach wykonywanej pracy zawodowej a także poprzez ludzi z którymi współpracował. Lubił ludzi i bardzo szybko nawiązywał kontakty. Potrafił rozmawiać z każdym bez względu na wiek, wykształcenie, nie stronił od nikogo. Jego pasją były podróże. Już w połowie lat 60-tych podróżował do tak odległych krajów jak Turcja, Bułgaria, Jugosławia. Z dzieciństwa pamiętam kilkakrotne szalone wyjazdy na Węgry na początku lat 70-tych. Nie zapominał o pokazaniu piękna Polski. Każde letnie wakacje były przyczynkiem do zwiedzenia terenów Warmii i Mazur, Wybrzeża czy gór. Jeśli nie mogliśmy wyjechać rodzinnie to zawsze wraz z siostrą byliśmy uczestnikami kolonii bądź obozów. Zawsze powtarzał, że podróże rozwijają, kształcą, nadają pewności siebie i uczą zaradności. Miał rację. W środowisku rzeczoznawców wielu pamięta mojego ojca jako organizatora wyjazdów zagranicznych. Realizował swoją pasję – podróże.

Był chłonny wiedzy. W 1984 roku ukończył studia wyższe na Wydziale Prawa Uniwersytetu Poznańskiego uzyskując tytuł magistra prawa. Od tego momentu rozpoczął działalność na własną rękę. Zrezygnował z etatu otwierając własną firmę w branży budowlanej. Nie powiodło się, ale nie zrażony tym na bazie zdobytych doświadczeń zarówno w wykonawstwie [praca na etacie] jak i w handlu [własna firma] w 1988 roku zajęli się nieruchomościami. Wspólnie ze swoim przyjacielem, ś.p. Mieczysławem Sterna [rzeczoznawca majątkowy uprawnienia zawodowe 1600], powołali do życia spółkę pod nazwą „TALSTER”. Używana do dziś nazwa firmy to połączenie skrótów nazwisk TAL – Talarski, STER – Sterna. Założenie firmy w tym okresie było strzałem w dziesiątkę. Był to początek transformacji ustrojowej, która wymuszała na rynku znajomość branży nieruchomościowej. Potrzebni byli fachowcy w dziedzinie ustalanie wartości nieruchomości oraz posiadający umiejętności w ich zbywaniu. Firma „Talster” robiła to z powodzeniem. Uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Stanisław Talarski uzyskał w 1996 roku [upr. 1601]. W 1998 roku wspólnik – Mieczysław Sterna nagle zmarł. Firma działała na wysokich obrotach i trudno było ją zatrzymać, stąd nastąpiła konieczność jej wzmocnienia. Ja niżej podpisany podjąłem decyzję o zajęciu miejsca dotychczasowego wspólnika. Przez 14 lat pracowaliśmy wspólnie. W 2012 roku ojciec wycofał się z życia zawodowego. Nie oznaczało to zerwania całkowicie kontaktu z „nieruchomościami”. W każdej chwili służył radą i pomocą. Zawsze będą mi bliskie jego słowa „Synu! Ustal co jest przedmiotem wyceny i na tej podstawie znajdź metodę, technikę, a reszta to matematyka – dodawanie odejmowanie, mnożenie i dzielenie a to przecież potrafisz”. Dzielił się wiedzą – prowadził indywidualne praktyki w zakresie szacowania nieruchomości. Dzięki jego zaangażowaniu i przekazanej wiedzy a także pasji do wycen uprawnienia zawodowe uzyskało 5 osób. Ostatnie lata pozostawał wdowcem, co było dla niego nie tyle bardzo bolesne ale także z uwagi na prozę życia uciążliwe. W 2016 roku odbył ostatnią letnią podróż, z której wrócił bardzo zmęczony. Zmarł w wieku 74 lat. Spoczął na cmentarzu w Lesznie.



Piotr Talarski

KONTAKT, RADA STOWARZYSZENIA



Adres

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
Biuro Stowarzyszenia czynne od poniedziałku do piątku
w godzinach od 9:00 do 15:00.

Telefon

tel./fax (61) 820-89-51

E-mail

srmww@neostrada.pl
biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

Konto

Bank Zachodni WBK S.A. o/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

Elżbieta Jakóbiec
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Adrianna Szarafińska
Marcin Czarnecki
Krzysztof Łeszyk, Grzegorz Szczurek,
Marian Witczak, Wojciech Wojdyło

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Edmund Lazarek, Zofia Lewandowska

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Maria Tierling
Maria Hęcka
Wojciech Gryglaszewski, Janusz Malinowski,
Krzysztof Rusin

KOMISJA OPINIUJĄCA

Przewodniczący
Z-ca Przewodniczącego
Z-ca Przewodniczącego
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Marek Staręga
Jerzy Mikołajczak
Łajma Mieszczanowicz
Hanna Szulc
Ewa Banaś, Marian Błażek,
Robert Dobrzyński, Adam Futro,
Elżbieta Jakóbiec, Martyna Pawłowska,
Anna Poszyler, Wojciech Ratajczak

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych
ds. Szkoleń
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska
Wojciech Ratajczak
Wojciech Ratajczak

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA
W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY I ROZWOJU
I W POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

**Adam Futro
Zdzisław Małecki
Wojciech Ratajczak
Grzegorz Szczurek
Maria Trojanek**

Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego

Wojciech Ratajczak

Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

**Janusz Andrzejewki
Elżbieta Jakóbiec
Jerzy Mikołajczak
Martyna Pawłowska**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

**Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec
Jerzy Mikołajczak**

Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym

Marian Witczak

Rada Programowa „Rzeczoznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Maciej Wituski

Komisja Etyki Zawodowej

Wojciech Wojdyło

Komisja Standardów

Barbara Hermann



CENTRUM WYCENY MIENIA

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13 cwm@cwm.pl www.cwm.pl



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ♦ **EKSPERTYZY TECHNICZNE**
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ♦ **INWENTARYZACJA**
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ♦ **ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE**
DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00
email: wycena@wycenaexpert.pl www.wycenaexpert.pl

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1
tel./fax (65) 529 91 00
tel. kom. 609 801 201
e-mail: mwitczak@poczta.fm

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

POZ-BUD



**BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI
I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE

WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA

MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO

NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicza 12 biuro@poz-bud.pl
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95
tel. kom. 605 738 157

**KANCELARIA
LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.**

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:

- nieruchomości
- przedsiębiorstw
- środków trwałych
- maszyn i urządzeń
- analizy efektywności inwestowania
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23
tel. (61) 662-55-40; 41; 45
fax (61) 662-55-46
e-mail: biuro@krm.com.pl

- ▶ profesjonalne wyceny nieruchomości
- ▶ skuteczna sprzedaż, wynajem nieruchomości
- ▶ rzetelne doradztwo na rynku nieruchomości

ul. Mściłbora 67
61-062 Poznań
biuro@anwo-nieruchomosci.pl
biuro@anwo.poznan.pl
tel. 61 653 31 22
tel. 501 127 919
www.anwo-nieruchomosci.pl
www.anwo.poznan.pl

**ANWO
NIERUCHOMOŚCI**



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA
BADAŃ I NORMOWANIA PROJNORM sp. z o.o.**

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31
e-mail: biuro@projnorm.pl http://www.projnorm.pl



- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZŁÓŻ ŻWIRU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

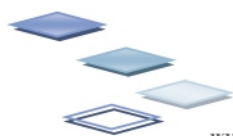


Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79
www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, aportów, znaków firmowych, środków trwałych
- opinii technicznych, ekspertyz budowlanych, nadzorów
- doradztwa technicznego i inwestycyjnego
- analiz ekonomicznych, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumownego korzystania itp.
- audytów energetycznych lokali, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

61-854 Poznań, ul. Mostowa 10 www.wycena-dobrzynski.eu
e-mail: robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
tel. 061 855 11 22 fax. 061 855 11 25 tel. kom. 602 136 900

KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marcin Czarnecki

tel. 604 54 44 65

Arkadiusz Andrzejewski

tel. 602 67 70 45

ul. Folwarczna nr 27B/29
61 – 064 Poznań
tel./fax **61 874 83 43**

e-mail: biuro@wycenaczarnecki.pl
anbud_poznan@op.pl

rzetelna i profesjonalna obsługa naszej firmy to pewna wartość