

ISSN 1731-1829

Cena 60,00 zł

# PROBLEMY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 1/2018 (49)

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

WYCENA BUDYNKÓW ZABYTKOWYCH. WARTOŚĆ UBEZPIECZENIOWA OBIEKTÓW

SYSTEM KRAJOWYCH STANDARDÓW WYCENY WARTOŚCI W REPUBLICIE BIAŁORUSI

SUBURBANIZACJA W OBSZARZE METROPOLII POZNAŃ

PRZESTRZENNE ZRÓNICOWANIE WYBRANYCH CECH MORFOLOGICZNYCH TERENÓW ZURBANIZOWANYCH  
W WIELKOPOLSCE I ZASTOSOWANIE W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI

PRZESTRZENNY WYMIAR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
W POLSCE A SYNTETYCZNE WSKAŹNIKI SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

PLANOWANIE PRZESTRZENNE W GMINIE JAKO CZYNNIK KSZTAŁTUJĄCY  
LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

WARUNKI MIESZKANIOWE W POLSCE I WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

WYBRANE INSTRUMENTY POLITYKI MIESZKANIOWEJ MAŁYCH I ŚREDNICH GMIN  
W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W LATACH 2010–2015

PREFERENCJE I POTRZEBY POTENCJALNYCH NABYWCÓW  
W SEGMENTCIE PREMIUM POZNAŃSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO



## Wydawca

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



## ISSN

1731-1829

## Nakład [egzemplarzy]

500

## Prenumerata

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

## Redakcja:

dr Sławomir Palicki (*Redaktor Naczelny*),  
dr Barbara Hermann (*Zastępca Redaktora Naczelnego*),  
dr Łukasz Strączkowski (*Sekretarz Redakcji*),  
dr Łukasz Halik (*Członek Redakcji*),  
Grzegorz Szczurek (*Członek Redakcji*),  
dr Krzysztof Szwarc (*Redaktor Statystyczny*),  
Wojciech Gryglaszewski, dr Katarzyna Suszyńska (*Współpraca Redakcyjna*).

## Rada Naukowa:

prof. dr hab. Maria Trojanek (*Przewodnicząca*) (*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*),  
prof. dr hab. Andrzej Skarzyński (*Politechnika Poznańska*),  
prof. Włodzimierz L. Szabieka (*Białoruski Narodowy Uniwersytet Techniczny w Mińsku*),  
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:

Marcin Boruta, prof. UEP dr hab. Waldemar W. Budner, Adam Chodkiewicz, Adam Derc,  
dr Radosław Gaca, dr Anna Górńska, dr Barbara Hermann, Genadiusz N. Ignatkowicz, Maciej Krotoski,  
Łukasz Kułaga, dr Barbara Maćkiewicz, dr Anna Mazurczak, Agnieszka Obiegalka, dr Sławomir Palicki,  
dr Kinga Pawlicka, Kamila Piernik-Wierzbowska, Jarosław Pietrzak, Wiktor Podsiadło, dr Izabela Rącka,  
Krzysztof Andrzej Rosenkiewicz, dr Łukasz Strączkowski, prof. Włodzimierz L. Szabieka,  
dr inż. Kinga Szopińska, prof. Alexander Nickolaevich Tsatsulin, Patrycja Wyciszkiwicz,  
Tomasz Zawadzki

## 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

Grzegorz Szczurek

## Druk

ALS-STUDIO

*Alexander Nickolaevich Tsatsulin*

**VALUATION OF MONUMENT BUILDINGS  
– INSURED VALUE OF OBJECTS ..... 5**  
WYCENA BUDYNKÓW ZABYTKOWYCH. WARTOŚĆ UBEZPIECZENIOWA OBIEKTÓW

*Włodzimierz L. Szabieka, Genadiusz N. Ignatkowicz*

**SYSTEM KRAJOWYCH STANDARDÓW WYCENY WARTOŚCI  
W REPUBLICIE BIAŁORUSI – STAN I PERSPEKTYWY ..... 16**  
THE SYSTEM OF NATIONAL PROPERTY VALUATION STANDARDS  
IN THE REPUBLIC OF BELARUS – CURRENT STATUS AND PROSPECTS

*Waldemar W. Budner*

**SUBURBANIZACJA W OBSZARZE METROPOLII POZNAŃ ..... 26**  
SUBURBANIZATION IN THE AREA OF THE POZNAŃ METROPOLIS

*Adam Derc, Barbara Hermann*

**PRZESTRZENNE ZRÓNICOWANIE WYBRANYCH CECH  
MORFOLOGICZNYCH TERENÓW ZURBANIZOWANYCH  
W WIELKOPOLSCE I ZASTOSOWANIE  
W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI ..... 35**  
SPATIAL DIVERSITY OF SELECTED MORPHOLOGICAL CHARACTERISTICS  
OF URBAN AREAS IN WIELKOPOLSKA REGION  
IN THE REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

*Krzysztof Andrzej Rosenkiewicz*

**PRZESTRZENNY WYMIAR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
W POLSCE A SYNTETYCZNE WSKAŹNIKI SYTUACJI MIESZKANIOWEJ .... 50**  
SPATIAL DIMENSION OF HOUSING DEVELOPMENT IN POLAND  
AND SYNTHETIC HOUSING CIRCUMSTANCES INDICES

*Barbara Maćkiewicz, Agnieszka Obiegalka*

**PLANOWANIE PRZESTRZENNE W GMINIE JAKO CZYNNIK  
KSZTAŁTUJĄCY LOKALNY RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH ..... 64**  
SPATIAL MANAGEMENT IN THE COMMUNE AS A FACTOR SHAPING  
THE LOCAL UNBUILT REAL ESTATE MARKET

*Anna Górka*

**WARUNKI MIESZKANIOWE W POLSCE I WYBRANYCH KRAJACH  
UNII EUROPEJSKIEJ ..... 72**  
HOUSING CONDITIONS IN POLAND AND SELECTED EUROPEAN UNION COUNTRIES

*Jarosław Pietrzak, Izabela Rącka*

**WYBRANE INSTRUMENTY POLITYKI MIESZKANIOWEJ  
MAŁYCH I ŚREDNICH GMIN W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM  
W LATACH 2010–2015 ..... 79**  
HOUSING POLICY OF SMALL AND MEDIUM-SIZED COMMUNITIES  
IN THE GREATER POLAND VOIVODESHIP

*Sławomir Palicki, Łukasz Strączkowski*

**PREFERENCJE I POTRZEBY POTENCJALNYCH NABYWCÓW  
W SEGMENTCIE PREMIUM POZNAŃSKIEGO  
RYNKU MIESZKANIOWEGO ..... 89**  
PREFERENCES AND NEEDS OF POTENTIAL BUYERS IN THE PREMIUM SEGMENT  
OF THE POZNAŃ HOUSING MARKET

*Marcin Boruła, Adam Chodkiewicz*

**SPOSOBY FINANSOWANIA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWYCH PRZEZ SENIORÓW ..... 96**  
WAYS OF FINANCING THE PURCHASE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE BY SENIORS



Szanowni Czytelnicy,

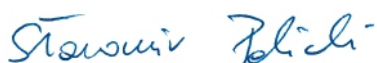
czas na kolejny numer naszego czasopisma! Jest to zarazem pierwszy numer, w którym debiutuje nowa redakcja. Prosimy Państwa o ciepłe przywitania, ale jednocześnie o komentarze i oceny czynione adekwatnie do odczuć wynikających z kształtu całej publikacji. Część nowego składu redakcji jest już Państwu znana z pracy w poprzednim jej składzie, ale niektóre osoby są z nami po raz pierwszy. W redakcji nadal pozostaje Kol. Grzegorz Szczurek, z którego ogromnego doświadczenia wielce skorzystałmy podczas pracy nad najnowszym numerem „Problemów Rynku Nieruchomości”. Dziękujemy bardzo za dotychczasowe trudy pracy byłym członkom poprzedniej redakcji, postaramy się dotrzymać Wam kroku, budując przyszłość czasopisma.

W niniejszym numerze znajdują Państwo łącznie 17 pełnowymiarowych artykułów, traktujących o problematyce wyceny nieruchomości, funkcjonowaniu rynku nieruchomości, także w wymiarze przestrzennym i w wieloaspektowym jego otoczeniu. Pojawiły się dwie publikacje zagraniczne, z czego jedną napisano w języku angielskim (autorstwa profesora z rosyjskiego Sankt–Petersburga), a drugą w języku polskim (autorzy pochodzą

z Białorusi). Wiele uwagi poświęciliśmy tym razem rynkowi mieszkaniowemu, spotykając się z ciekawymi analizami z nim związanymi, zarówno w zróżnicowanym ujęciu przestrzennym (Unia Europejska, Polska, Województwo Wielkopolskie, Poznań, Bydgoszcz, Łódź, Wrocław, Metropolia Poznań etc.), jak i w ramach poszukiwań szczególnych segmentów klientów (m.in. seniorzy czy osoby zamożne). Znajdziecie Państwo również inne wątki, jak choćby uwzględnienie hałasu w analizie rynku nieruchomości, badania satysfakcji klientów stacji paliw, zagadnienia prawne związane z rynkiem nieruchomości (eksmisja, podatki). Jeden z zagranicznych Autorów przedstawił intrygujące studium wartości Katedry św. Izaaka w Sankt-Petersburgu, dzięki czemu wkroczyliśmy też w fascynujące zagadnienia wyceny zabytków. Nasi Koledzy z Białorusi przedyskutowali natomiast kwestię systemu standardów wyceny wartości na tle białoruskiego prawodawstwa.

Życzę Państwu miłej i wartościowej lektury, która – jak wspólnie w całej redakcji mamy nadzieję – stanie się źródłem nowatorskiej wiedzy oraz inspiracji w działaniach zawodowych i badawczych.

Z poważaniem



Sławomir Palicki

Redaktor Naczelny

*Radosław Gaca*

|   |     |
|---|-----|
| <b>ANALIZA PRZESTRZENNA BYDGOSKIEGO RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH</b> ..... | 101 |
| SPATIAL ANALYSIS OF THE BYDGOSZCZ RESIDENTIAL PROPERTY MARKET           |     |

*Kinga Szopińska*

|  |     |
|--|-----|
| <b>IDENTYFIKACJA HAŁASU DROGOWEGO A BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH</b> ..... | 108 |
| IDENTIFICATION OF ROAD TRAFFIC NOISE AND RESEARCH OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET      |     |

*Anna Mazurczak*

|   |     |
|---|-----|
| <b>FUNDUSZE NIERUCHOMOŚCI TYPU „REIT” JAKO NOWY INWESTOR INSTYTUCJONALNY NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b> ..... | 116 |
| REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AS A NEW INSTITUTIONAL INVESTOR ON THE POLISH REAL ESTATE MARKET                     |     |

*Kinga Pawlicka*

|  |     |
|--|-----|
| <b>NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE W PROCESIE KREOWANIA MARKETINGOWEJ WARTOŚCI DODANEJ DLA MIASTA</b> ..... | 122 |
| COMMERCIAL REAL ESTATE IN THE CREATION OF MARKETING ADDED VALUE FOR THE CITY                         |     |

*Tomasz Zawadzki, Patrycja Wyciszkievicz*

|  |     |
|--|-----|
| <b>SATYSFAKCJA KLIENTÓW OBIEKTÓW HANDLOWYCH NA PRZYKŁADZIE STACJI PALIW – RAPORT Z BADAŃ</b> ..... | 134 |
| SATISFACTION OF GAS STATION CUSTOMERS – SURVEY REPORT  |     |

*Maciej Krotoski, Kamila Piernik-Wierzbowska, Łukasz Kułaga*

|  |     |
|--|-----|
| <b>EKSMISJA OD A DO Z. CZĘŚĆ DRUGA</b> ..... | 141 |
| EVICTION FROM A TO Z. PART TWO               |     |

*Wiktor Podsiadło*

|   |     |
|---|-----|
| <b>OPODATKOWANIE DOSTAW BUDYNKÓW, BUDOWLI LUB ICH CZĘŚCI PODATKIEM OD TOWARÓW I USŁUG W ŚWIETLE WYROKU TSUE Z DNIA 16 LISTOPADA 2017 R. W SPRAWIE C-308/16 KOZUBA PREMIUM SELECTION SP. Z O.O. PRZECIWKO DYREKTOROWI IZBY SKARBOWEJ W WARSZAWIE</b> ..... | 146 |
| TAXATION OF THE SUPPLIES OF BUILDINGS, STRUCTURES OR ITS PARTS WITH A TAX ON GOODS AND SERVICES IN THE LIGHT OF THE CJEU JUDGMENT OF 16 NOVEMBER 2017 IN CASE C-308/16 KOZUBA PREMIUM SELECTION SP. O.O. VS. DYREKTOR IZBY SKARBOWEJ W WARSZAWIE          |     |

# VALUATION OF MONUMENT BUILDINGS – INSURED VALUE OF OBJECTS



**prof. Alexander Nickolaevich Tsatsulin**

North-West Institute of Management

Russian Presidential Academy of National  
Economy and Public Administration (Saint-  
Petersburg, Russian Federation)

Professor of the Chair of Financial Management

## Summary

The forthcoming transfer of St. Isaac's Cathedral in St. Petersburg being a UNESCO World Heritage Site to the Russian Orthodox Church ignites a heated debate within the Russian society. The cathedral being part of the State Museum Complex stands out as a pearl of the world's iconic architecture. Furthermore, it is the second most visited museum after the Hermitage, boasts an outstanding exhibition potential, and it regularly hosts church services and ritual events. Museum collections exceed twenty-four thousand items of storage, and they continue to be replenished with found rarities and newly restored objects with the status of a relic to be protected. It should be emphasized though that the protection of museum collections and the preservation of monument buildings in the country is extremely unsatisfactory [1]. In this case, there are not even approximate estimates of the market value of the object of research in the form of a monument-building St. Isaac's Cathedral with the occupied land plot, not to mention the reliable insured value of the assessed object, so necessary for compensation of damage and losses in the event of a catastrophe, fire and other spontaneous insurance of cases. The article is devoted to the professional appraisal of the insured value of the research object. The research is based on previously published series of papers by the author.

## Key words

building monument, land plot, improvement,  
real estate, real estate value, insurance value

## JEL classification

G28, R390

**"Money should be managed, not served"**

*Lucius Annie Seneca*

a Roman philosopher, poet and politician [2]

## Introduction

This article continues the discussion of the urban problem related to the transfer of the religious buildings of St. Petersburg to the Russian Orthodox Church (ROC). The discussion was presented in the following papers: «Herald of NAT», No. 4 (36) 2015, No. 4 (40) 2016, No. 3 2017, as well as in the foreign monographs [3].

On May 25, 2018, the police of the city of Moscow detained a vandal who, in the evening, broke a glass of the famous painting of Ilya Repin, "Ivan the Terrible and his son Ivan on November 16, 1581" (1883–85) in the Tretyakov Gallery (Figure 1). According to the official representative of the Ministry of Internal Affairs, a criminal case was instituted on damage to cultural heritage sites. According to the Telegramm channel "112", the detainee is an

**Figure 1**

"Ivan the Terrible and his son on November 16, 1581" (1883–85)



Source: ru.wikipedia.org.

unemployed person named Igor [22]. He said that he intentionally cut the picture with glass, because he considered the historical fact, represented by the artist, to be unreliable<sup>1</sup>. The agency "Interfax" in the press service of the Tretyakov Gallery reported that the picture is seriously damaged. "The canvas is broken in three places in the central part of the work on the figure of the prince." The author's art frame was badly damaged from the fall of the glass, – they said [23].

The attacker seriously damaged the canvas, only the restoration of which, according to experts, will cost the museum more than 10 million rubles. But simultaneously it turned out that not a single picture from the collection of the Tretyakov Gallery is insured. Moreover, there is no insurance for any work of art in any museum of the Russian Federation, including the Hermitage. Not insured are in the territory of Russia and all monuments of architecture.

But monuments of architecture, history of culture and the world heritage burn in fires, suffer from natural disasters, anthropogenic pressure of tourists and visitors and so on. And these monuments were not insured for insurance because no one knows their insurance value. Their market value or intrinsic value is also unknown.

## The main goal and problem of the study

Over the past three years, the public of St. Petersburg has been anxiously awaiting the end of the story of the donated transfer of St. Isaac's Cathedral of the Russian Orthodox Church. The last date the Ministry of Culture of the Russian Federation calls July 12, 2018 – the Day of Saints Peter and Paul, which is not the final date. But it remains unclear at what cost the ROC will take into account the Cathedral on its balance sheet?

Also, authorities and citizens are concerned about the future security and safety of this outstanding architectural monument, which has been working as a remarkable museum in recent years. Uncertainty of the future use of the disputable monument building, however, allows us to consider the accounting capabilities of the methodological tools of valuation activities to measure the market value of such a property and land plot with it, say, for insurance purposes. The latter and determines the main purpose of this study.

## History of the problem

St. Isaac's Cathedral was built in 1818–1858 and designed by O. Montferrand. Its height at the time of completion of the construction exceeded 102 m, and the internal area was more than 4 thousand m<sup>2</sup>. The Government of the Russian Federation transferred St. Isaac's Cathedral to St. Petersburg in October 2012. Three years later the St. Petersburg diocese of the ROC appealed to the city authorities for granting the right of free use of the building of St. Isaac's Cathedral, but was refused. The city government then decided to keep the cathedral in the operational management of the state museum–monument "St. Isaac's Cathedral".

In general, the seriousness of the problem was identified by the vice–governor of St. Petersburg, I.N. Albin (Албин И.Н.): "Once I happened to stand at the origins of the all–Russian Forum "Preservation of cultural heritage monuments". And the numbers that I encountered, they were frightening. Each year Russia loses about 360 architectural monuments. And at the same time, there will not be enough budgetary funds to tidy up our historical and cultural heritage. We need mechanisms to preserve and adapt architectural monuments for modern use [4].

In the community of real estate valuers a stereotyped view has emerged that the economic evaluation of *monument buildings* (MB) consists primarily of the valuation of their material condition [5]. Such an estimate is obtained by subtracting the physical depreciation of the Property from the full replacement value with the addition of the value of the land plot (hereinafter referred to as the *Plot*) without assessing the influence of time on the plot and without taking into account the belonging of the MB to the category of historical and cultural heritage, therefore, having historical and cultural value (*utility*), as one of the components of the market value of the MB, and the objectives that are pursued at the time of valuation.

What is, say, the main goal of the future use of St. Isaac's Cathedral after the likely transfer<sup>2</sup> of its ROC and giving it a special status of a patriarchal church (but with a double subordination), is not

yet fully clear. Will the cathedral preserve museum functions that bring monetary receipts to budgets of different levels, or will it be limited to divine services, the proper maintenance of which will require funding from urban sources, is the subject of discussion of the secular and ecclesiastical community of St. Petersburg. Here it should be clarified that the cathedral will be transferred to the gratuitous use of the ROC (despite the disagreement of the majority of St. Petersburg residents) for a period of 49 years, but without changing the legal status – the city remains its owner.

In 2016, the total income that brought St. Isaac's Cathedral as a museum, was, according to RBC, 466 million 813 thousand rubles. This is 60% of the total income of the museum complex, consisting of Isaac, *the Church of the Savior on the Blood* and *Sampsonievsky Cathedral* (now already, unfortunately, transferred to the ROC, previously transferred to *the Smolny Cathedral*). Expenditures of the same complex in 2016 amounted to more than 744 million rubles. To calculate expenses for Isaac property solely is difficult, since the directorate serves all the remaining temples of the museum complex. The most important item of expenditure is salaries to employees who are all employed in the museum (393). The costs under this item amounted to more than 358 million rubles. Some parameters of the successful, even impressive, economic activities of the cathedral as a museum over the past 10 years are shown in Table 1.

According to the head of the legal department of the Moscow Patriarchate – Mother Superior Xenia (Chernega), St. Isaac's Cathedral after the transfer to the ROC will gain the status of a patriarchal church [6]. Since all the key decisions concerning the temple will be taken by the patriarch, the administration of the cathedra will remain at the level of diocese. Moreover, the ROC will transfer to the St. Isaac's Cathedral an ark with particles of the relics of the apostles Peter, Paul and Andrew, as informed by a very well–informed source of RIA Novosti [7]. Representatives of the ROC also claim that the museum's functions of the cathedral will be developed, and the entrance to the cathedral will be free of charge.

<sup>1</sup> That is, the very fact of the cruel murder of Tsarevich – Prince Ivan Ivanovich – by Tsar Ivan IV in the next fit of rage, which is discussed in the domestic historical science.

<sup>2</sup> This probability increased in connection with the dismissal of the director of the State Museum–Monument prof. N.V. Burov – the staunch opponent of the transfer. But this probability did not become critical in connection with the appointment in June this year new director of the Museum of prof. Yu.V. Mudrov.

**Table 1**

*Indicators of the museum activity of St. Isaac's Cathedral for 2008–2017*

| No in order | Years       | Number of visitors, people | Revenues, rub. |
|-------------|-------------|----------------------------|----------------|
| 1           | 2008        | 2 704 120                  | 401 328 243    |
| 2           | 2009        | 2 525 455                  | 395 972 328    |
| 3           | 2010        | 2 533 315                  | 420 564 403    |
| 4           | 2011        | 2 642 039                  | 492 099 076    |
| 5           | 2012        | 2 820 086                  | 539 880 876    |
| 6           | 2013        | 3 019 760                  | 584 243 186    |
| 7           | 2014        | 3 152 897                  | 620 175 284    |
| 8           | 2015        | 3 686 428                  | 737 574 405    |
| 9           | 2016        | 3 846 852                  | 783 416 145    |
| 10          | 2017 (plan) | 4 000 000                  | 820 000 000    |

Source: own study.

The method involves determining the amount and time structure of the following characteristics:

- a) the costs necessary to include the site in commercial circulation in accordance with the option of its *the highest and best use* (H&BU);
- b) income from the H&BU of the site (for example, shown in Table 1) and the operating expenses necessary to extract the proper profit;
- c) determination of the discount rate corresponding to the level of investment risk in this assessed area and, finally;
- d) determining the market value of the site by discounting all revenues and expenses associated with the current use of the land.

The current Russian appraisal practice prefers the method of comparing sales (one of the methods of the comparative / market approach) and the residual method or the method of the intended use (from the group of methods of income approach) [11]. In the case of subject evaluation of real estate objects in the form of historical and cultural monuments, the valuation of sites is carried out according to a traditional procedure, with the exception of two significant points that should be clarified.

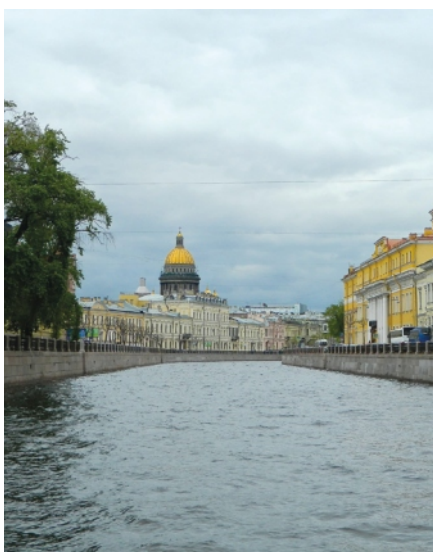
*Legislative permission.* When analyzing the H&BU of the site as conditionally free, it is necessary to pay attention to additional restrictions and encumbrances imposed by law and related, first of all, to the location of the site within the status historical building. Usually in this case the use of the site as conditionally free is limited by the construction of objects in the same constructive solutions and volumes as the existing object. However, most often this is due not so much to regulatory provisions—restrictions (only the high-level regulations of buildings in such zones are defined), but rather to the physical parameters of the site itself. Here we must understand that the security obligations imposed on improvements (*betterments*) can't be taken into account in the procedural analysis of the free land plot (*The Land Plot*).<sup>3</sup>

There are several cathedrals with the status of patriarchal in Russia, for example, the Naval Cathedral in Kronstadt. The Epiphany Cathedral (Elokhovsky) in Moscow, the Assumption Cathedral in the Moscow Kremlin, the Ascension Cathedral in Novocheerkassk (Rostov Region), etc. are among the patriarchal patriarchs. The Patriarchal church differs from the others in that it does not have a parish council [8]. In the matter of financing patriarchal churches, "there are no rules for the Moscow Patriarchate", Proto-deacon A. Kuraev explained to RBC: "Whatever decision the patriarch wishes to take, it will. But in general, from the point of view of financing, it is not possible to transfer money from the central patriarchal budget to the maintenance of a temple. From there, money can go only for the maintenance of patriarchal palace-residences." [9].

### Statement of the problem, methodology of the study

On the basis of the sources and techniques of financing the future activities of the ROC Cathedral (modestly silent for obvious reasons), and according to the plan for the transfer of the ROC Cathedral, published by the Property Relations Committee of St. Petersburg on 12/01/2017, by 01.03.2017, it was necessary to determine the possibility of removing the cathedral from the museum's operational management without providing the institution with premises. But then, according to the information from the Ministry of Culture of the Russian Federation, the date for the transfer of the cathedral was postponed to July 12 – Saint Peter and Paul's Day. Uncertainty about the future use of the disputed BM, however, allows us to consider the accounting capabilities of the methodological toolkit for measuring the market value of the *Property Value* assessment, say, for insurance purposes [10].

*Method of intended use.* The method is used for valuation of built-up and undeveloped plots. The condition of applicability of the method is the possibility of using the land plot in a way that guarantees the extraction of profit.



St. Petersburg, view of St. Isaac's; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Pavel Kirillov

<sup>3</sup> The procedure for the owner to use the land plot belonging to him directly depends on his ownership of this or that category of land, which are established by Art. 7 of the Civil Code of the Russian Federation. These include: agricultural land; land settlements; special-purpose lands (including industrial, energy, transport, communication, radio broadcasting, television, informatics, land for space activities, defense, security and others); lands of specially protected territories (including lands of specially protected natural areas, including health resorts and resorts, nature protection purposes, recreational purposes, historical and cultural purposes and other especially valuable lands); lands of forest fund; lands of the water fund; reserve lands [12].

Security obligations are taken into account only when analyzing a land plot with existing improvements. In each specific case, the object of protection can be separate elements of decor (grilles, facade, stucco, etc.), or part of the building-monument, including the layout and interior decoration. In some cases, even the color of the interior walls, not to mention the mosaics of the nave and the dome of the temple, as in the case with St. Isaac's Cathedral, can be agreed upon. And here the objects of museum funds in the form of property (*Estate*) are inseparable from the BM itself as well as columns, mosaic icons, marble recesses, etc.

Based on the certificate submitted by the authorities of the cathedral to the Union of Museums in Russia, there are 26 459 items declared. The works are dated to XVIII–XXI century<sup>4</sup>. The collection consists of: paintings, icon paintings, graphics, sculptures, arts and crafts, numismatics, documents, rare books.

The section painting / icon painting includes, in the main, a collection of icons from the XVIII–XIX centuries. Sampsonievsky and St. Isaac's cathedrals. The icons of the Sampsonievsky Cathedral, some of which are signed (A. Kvashnin, A. Pospelov, T. Bazhenov) chronologically cover the period 1720–1761. They have great artistic and historical value, since Sampsonievsky Cathedral is one of the few almost completely preserved temple complexes of the first half of the 18<sup>th</sup> century. The museum's funds hold unique pictorial icons of Timoleon von Neff's brush from the 1<sup>st</sup> tier of the main iconostasis of St. Isaac's Cathedral with an area of 10.3 m<sup>2</sup> each, which were later replaced by a mosaic.

The icons of St. Isaac's Cathedral in niches of pylons, altar barriers, main and small iconostases were created by artists K. Shteiben, C. Mussini, H. Douzi, F. Bryullov, K. Moldavsky, K. Dörner, T. Neff, S. Zhivago in the first half of XIX century. In 2014, the collections were replenished with a collection of drawings by the artist K. Dörner, donated to the museum by the Senate of the city of Bremen. The museum stores sketches and drawings of masters who worked on the decoration of cathedrals – K. Briullov, N. Maykov, E. Plushar, A. Ryabushkin and other authors.

Of significant value are the albums of graphics by O. Montferrand, including the hand-written dedication of the

architect, and part of his graphic heritage, reflecting the design and construction stages of the St. Isaac's Cathedral. The history of the design of the cathedral is also represented by the works of the architects A. Voronikhin, A. Melnikov, the brothers Mikhailov, I. Wilster and V. Beretti [13].

An interesting block of materials is dedicated to the Church of the Savior on the Spilled Blood and its creators: two picturesque and photographic portraits of architect A. Parland, sketches by N. Bruni for the mosaics of the church, the large Coronation album of Emperor Alexander II, etc. The rare collection of drawings by architect A. Aplaxin reflects the stages of restoration of the Sampsonievsky cathedral for the anniversary of 1909. In 1997, the museum acquired the True Little Gospel of Sampsonievsky Cathedral in 1703.

The collection of the museum contains a unique exhibit – *The panorama of Nevsky Prospekt* of V. Sadovnikov in 1835, 15.6 m long, made in lithography technique and illuminated with watercolor. The theme of St. Petersburg is also represented by the graphics of the greatest masters of the 19<sup>th</sup> century – A. Durand, I.J. Meyer etc. Along with the mosaics located in the interior of St. Isaac's Cathedral, the funds hold objects of decorative and applied art in the technique of the Florentine and Venetian mosaic.

The museum has an extensive photographic library and a scientific and technical archive containing materials dedicated to restoration and repair work at museum sites and the history of the museum. During the planned inspection of the Ministry of Culture in December 2016, there were no violations of the rules for registering and storing museum valuables. All listed on full grounds can be called a museum encumbrance.

All these encumbrances differently affect the complex market and insurance value of the facility, producing, for example, additional costs that should be taken into account when measuring cash flows, additional types of wear, the transition of corrective wear to the state of incorrigible, etc. The impact of the

obligations taken on market and other costs is subject to special economic, technical and technological and expert analysis.

Another point is connected with the differentiation of the contribution to the total value of the real estate object of the location of the land plot and the return on capital, which this section, say, in the "golden triangle" of the urban territory allows to receive. The delineation of the influence of these factors takes on special significance for historical and cultural monuments with their location within the historical status of the territory. Taking into account most of these moments implies solving independent issues at the discretion of the assessor.

In particular, it is important to define the costs of reconstruction of land improvements. And here the first stage in determining the costs of reconstruction of improvements is to find out which particular value is more appropriate to establish – the restoration or replacement, and maybe even a combination / composition of these values.

## Result

It appears to the author of this article that the cost of restoration is the cost of the estimate for new construction at current prices as of the date<sup>5</sup> of the evaluation of the exact copy of the object under valuation and the use of identical building materials, standards and design solutions [14].

*The replacement cost* is the estimated cost of construction at current prices as of the valuation date of the object of the same utility as the appraised object, but using modern building materials, machinery, equipment, standards, design, and technological solutions. Obviously, in most cases, for objects that are historical and cultural monuments, it is more expedient to calculate the cost of replacement due to the difficulties in calculating the cost of building materials and technologies that are out-of-date. Substantially and methodologically the cost of substitution is calculated on the principle of the so-called substitution.

<sup>4</sup> By 01.06.2017, it was required to provide information about all the items in the collection that are part of the Museum Fund of the Russian Federation. The key point concerns the conclusion of an agreement on the transfer to the use of the ROC of some of the artifacts that are included in this fund. It is about the so-called indivisible museum facilities, i.e. those that can't be removed from the cathedral. The implementation of this paragraph is given 24 months from the date of issuance of the order of the property relations committee.

<sup>5</sup> To assess the cost of new construction by free or so-called contractual prices, as a rule, the base-index and resource (resource-index) methods of estimation that have proved themselves quite positively apply.



*The principle of substitution*, which is widely used in the cost approach to valuation, means that if there is a certain number of homogeneous (in terms of utility or profitability) real estate, the objects with the lowest price will boast the highest demand. This principle is based on the possibility of an alternative choice for the acquirer, i.e. the value of the property depends on whether there are similar or substituting facilities on the market.

The principle of substitution is most fully realized in new construction, in areas of mass residential or dacha development, when similar types of land prevail and the level of standardization of architectural and town-planning projects of buildings is high. Its use is difficult when evaluating unique, exclusive objects, in the form of, for example the entire BM of architecture, but it can be useful in evaluating construction and other elements of an object.

And yet, the definition of the cost of substitution does not give an exact value of the costs, because when calculating it, the costs of architectural decoration, for the development of an individual architectural project, for the use of unique building materials, etc. will not be taken into account. Such accounting problems arose when the cathedral church of Christ the Savior was being rebuilt in Moscow up to 1990 with the mass use of modern building and finishing materials. To overcome this financial discourse, it is easiest to start from the available methods of calculating the cost of reproduction of improvements, which strictly determine what kind of value will be received when applying the method.

As for methods of calculating the cost of reproduction, one can divide them into the following typological groups:

- *The comparative unit method* assumes the calculation of the construction cost of a comparative unit (1 m<sup>2</sup> of total or useful area, 1 m<sup>3</sup> of construction volume, 1 running meter of the facade, etc.) of a similar facility. The cost of the comparative unit of the analogue in these cases is adjusted for the existing differences in the compared objects. To determine the value of a comparative unit, information is used in compilations of *enlarged replacement value indicators* (ERVI) of 1970, compiled in 1969 prices (here the indices of the transition from the prices of 1969

to the prices of 1984 and the territorial coefficients to the indices by branches of the national economy, industry and directions in the composition of industries that takes into account the specifics of the changes in the estimated cost of construction and installation works for various regions of the Russian Federation were determined by Annexes No. 1 and No. 2 to the USSR Gosstroj Resolution No. 94 of 11.05.1983) or the "stump indicators of the base cost of construction by analogical objects", i.e. ERVI-2001, the compilation of 2000 prices [15].

But according to ERVI-2001, only the cost of substitution can be calculated, and, with a significant error, not only because of the "loss" of the above costs, but also because of the significant difference in the quality standards of materials used and planning decisions (often the coefficient of useful areas of the estimated objects in this case is lower than the average market coefficient for new construction). Collections ERVI, however, although they also allow only to calculate replacement cost, give in some cases a more accurate option, especially for monuments of industrial architecture of the '30-'40s of 20<sup>th</sup> century.

It is most expedient for calculating the replacement cost in the comparative unit method to use in such cases the information "Compendium of enlarged indicators of the estimated cost of restoration and restoration works on historical and cultural monuments (SUPS-87)", effective from 01.05.1987 to the present. This collection contains estimates of the prices for a list of analogical objects in 1984. Despite the uniqueness of each such object, as well as of the evaluation object, at the moment such a method gives the most accurate result of the calculation, since it takes into account many specific features of such objects.

- *The method of breakdown by components* involves the calculation of the value of the entire building as a sum of the values of its individual components – structural elements. The components can be foundations, walls and partitions, overlapping (roofing), roofing, floors, openings, finishing works, engineering equipment, labor compensation, etc. The enlarged indicators can be calculated for 1 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup>, 1 running m, 1 standard-hour, etc. For the calculation, single quotations are nor-

mally used to compile estimates for different regions or on the country level. Here, depending on the complexity of the architectural execution of BM and the age of the object, you can get a fairly accurate calculation of the cost of restoration. For complex and old objects, the error value will increase.

- *The quantitative survey method* is based on the use of a detailed quantitative calculation of costs for the installation of individual components, equipment and construction of the building as a whole. In addition to calculating direct costs, it is necessary to take into account overhead costs and other costs, i.e. a full estimate of the reconstruction of the evaluated object is compiled. Here the same considerations are pursued that determine the counting technique of the previous method, namely: depending on the complexity of the architectural execution and the age of the object, a reliable quantitative estimate of the cost of restoration can be obtained.

In St. Petersburg, there is a more or less tolerable methodology for determining the market value of the BM of history and culture. It is given in Appendix 4 to the "Methodology for assessing the value of property and determining the level of rent for non-residential premises to buildings – monuments of history and culture" [16]. This document has lost its validity only with respect to the calculation of rent. With respect to the calculation of the value of historical and cultural monuments, it provides a fairly acceptable methodology for constructing a conversion factor for the residual value of a building as a replacement cost.

For practical measurements, this coefficient can be used with small corrections to recalculate the calculated cost of substitution into replacement cost. The cost of substitution can be calculated by any possible method based on recommendations [17, 18].

On the basis of the table of conversion factors of the residual value into the recovery one taking into account the architectural complexity, the construction time and the results of the author's correction of the estimated indices up to 2050, conversion parameters presented in Table 2 are achieved. In the table, objects constructed according to the building standards that are closest to the ones applied in modern buildings are accepted as the measurement base.

**Table 2***Indices of cost replacement (in the cost of restoration)*

| № in order | Complexity of architectural and decorative design | Periods of erection of BM, years |           |           |           |           |           |           |
|------------|---|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            |   | 1700–1750                        | 1751–1800 | 1801–1850 | 1851–1900 | 1901–1950 | 1951–2000 | 2000–2050 |
| 1          | <i>Simple design</i>                              | 2,3179                           | 2,0626    | 1,8440    | 1,6895    | 1,5577    | 1,3912    | 1,0000    |
| 2          | <i>Medium difficulty</i>                          | 3,4642                           | 2,8379    | 2,2958    | 1,9286    | 1,5633    | 1,4672    | 1,2768    |
| 3          | <i>Complex design</i>                             | 4,4405                           | 3,6609    | 2,9591    | 2,4930    | 2,0071    | 1,8925    | 1,5329    |

Data source: authorial adjustment of value indexes.

In view of the technical complexity of verifying the economic validity of these coefficients, the application of the latter is possible only in the absence of other options for calculating the replacement cost. And then the full replacement cost (the total cost of replacement) is calculated, that is, the replacement cost taking into account the size of the possible generated entrepreneurial profit.

*Calculation of the depreciation value of improvements to the Land Plot.* Wear means a decrease in the utility of the property, its consumer properties and is expressed in a decrease in the value of the object. As the operation of the facility progressively deteriorates, the parameters characterizing the structural reliability of buildings, structures, the land plot itself (the calculation of the land plot value under the object is shown in Table 3), as well as their functional correspondence to the current use of the facility. In addition, the value of the property is influenced by external factors caused by changes in the market environment, macroeconomic or even natural conditions. The dynamics of factors is estimated by the corresponding simple and analytical indices.

Depending on the reasons causing a drop in the value of the object, they distinguish between physical, functional and external wear. Depending on the possibility of eliminating physical and functional wear<sup>6</sup>, distinguishable removable and unrecoverable wear. External wear can only be irremovable. The sum of the values of all types of wear is the aggregate wear of the object. In value terms, cumulative depreciation represents the difference between the replacement value and the market value (fixed price) of the evaluated object. At the same time, physical wear and tear is understood as the gradual deterioration of the object, originally built during the construction, in the form of a BM.

**Table 3***Calculation of the value of freehold land*

| № in order | Indicator name                                   | Indicator unit | Indicator level |
|------------|--|----------------|-----------------|
| 1          | Residual value of BM                             | \$             | 1 261 563 562   |
| 2          | Net operating income (NOI)                       | \$ / per annum | 9 326 069       |
| 3          | Coefficient of capitalization for improvements   | %              | 14,16           |
| 4          | Coefficient of capitalization for land plot*     | %              | 14,76           |
| 5          | Income attributable to improvements              | \$ / per annum | 8 184 558       |
| 6          | Income attributable to land                      | \$ / per annum | 1 141 511       |
| 7          | Cost of the land plot                            | \$             | 77 369 335      |
| 8          | The dollar exchange rate on the valuation date** | \$1 / ruble    | 60,1482         |
| 9          | The cost of land on the right of ownership       | rubles         | 4 653 626 089   |

\* As the coefficient of capitalization of income from the land, the rate of return on capital for a single real estate object is used (discount rate).<sup>7</sup>

\*\* The exchange rate of the Central Bank of the Russian Federation as of December 05, 2017.

Source: compiled by the author.

There are several methods of calculating physical wear:

- *A normative method* that involves the use of instructions from various inter-industry or departmental organizations. An example of such useful instructions is the rather widespread VSN 53–86 "Rules for assessing the physical wear and tear of residential buildings" of the State Committee for Civil Construction and Architecture under Gosstroj (Госстрой) USSR. The rules represent a collection of wear tables by types in percentage terms for various structural elements of buildings, depending on the use of building materials and the technical state of such elements [20]:

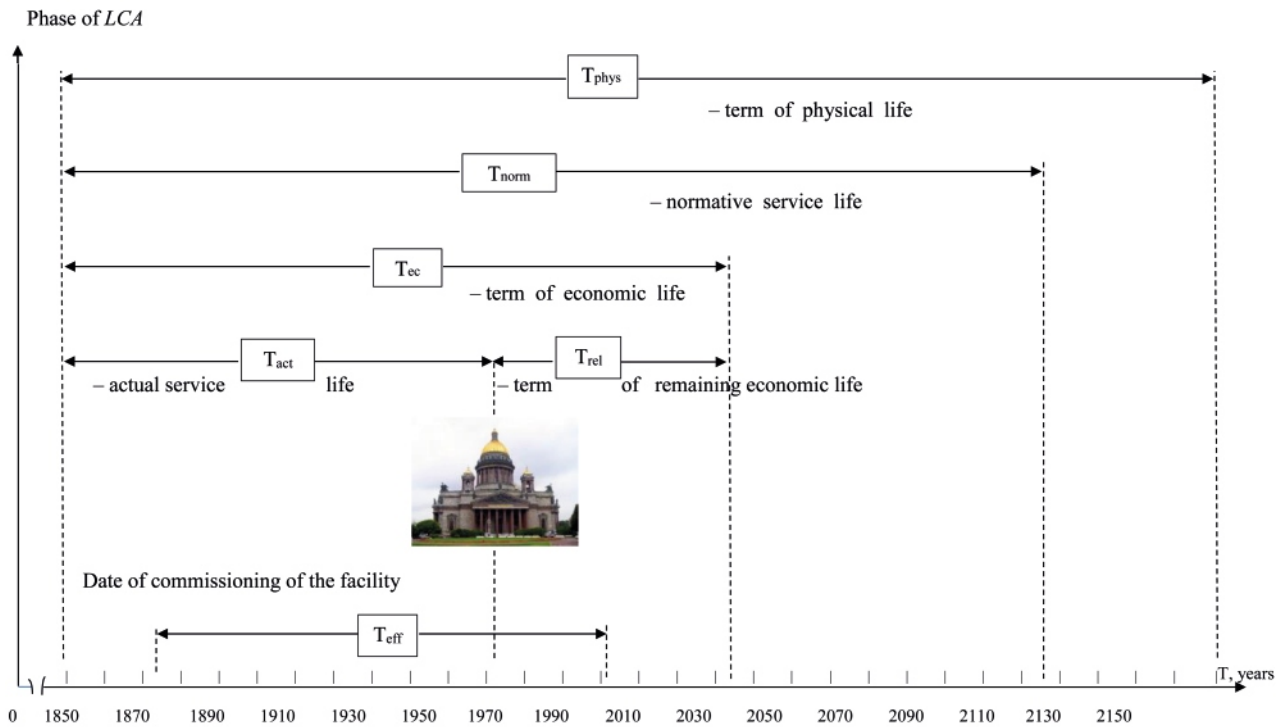
- *The method of life expectancy* involves the definition of physical deterioration as a ratio of the remaining life of the building and the period of its economic life. The economic life of a building means that period of operation of the facility during which it can generate revenue. And the effective age is estimated by the period, which is determined by the time that has elapsed since the construction of the building, taking into account its technical condition and the values of economic factors that have influenced the value at the date of valuation. The remaining lifetime is the difference between the economic life of an object and its effective age, as shown in Figure 2.

<sup>6</sup> Removing wear is understood as such a physically possible correction, in which the costs do not exceed the amount by which the cost of the object will increase as a result.

<sup>7</sup> That is, as a capitalization factor for a land plot, the discount rate calculated in the framework of the income approach in calculating the market value of the valuation object at market rental rates is accepted, and for improvements, the specified rate reduced by the estimated rate of return [19].

**Figure 2**

Approximate time characteristics of the life cycle (LCA) of the real estate object in the form of an analyzed BM



$T_{eff}$  – effective service life before major repairs of structures;  $T_{act}$  – Actual Life of BM (compiled by the author).

Source: compiled by the author.

- The method of splitting into components involves the separation of structural elements of the BM architecture into short-lived and long-lived elements. The values of removable and permanent physical depreciation are calculated for each element type.

Elimination of wear is defined as the costs necessary to bring the object to the "original" state. Unrecoverable deprecia-

tion is calculated either by the method of the lifetime for individual groups of elements, or as the difference between the replacement cost and the amount of disposable wear, multiplied by the ratio of the chronological age and the lifetime of these elements.

Functional depreciation is the loss of value due to the discrepancy between the spatial planning solution, the building structures and the engineering equipment

of the building or structure, the quality of the construction and installation works performed by the modern market standards, the norms and rules imposed on this type of buildings and structures. It is usually caused by the appearance of more advanced technologies, unsatisfactory layout, non-compliance with technical and functional requirements for parameters such as size, style, durability, design, etc.



The panoramic photo of the interior of Saint Isaac's Cathedral, St. Petersburg; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Ximeg

Depending on the source of occurrence, functional wear can be of three types:

1. Functional wear (*FW*) caused by the lack of necessary elements, without which the object can't meet modern operating standards. This type of disposable functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoration –  

$$FW = FRC \times (K_m \times K_{tr} - 1) \quad \text{– for a completely missing item,}$$

$$FW = FRC \times K_{ob} \times \frac{K_m \times K_{tr} - 1}{1 - K_{tr}} \quad \text{– for a partially missing element;}$$
- For replacement cost –  

$$FW = TCR \times \left( K_m - \frac{1}{K_{tr}} + 1 \right) \quad \text{– for a completely missing item,}$$

$$FW = TCR \times K_{ob} \times \frac{K_m \times K_{tr} - 1 + K_{tr}}{1 - K_{tr} + K_{ob} \times K_{tr}} \quad \text{– for a partially missing element,}$$

where *FRC* is the complete replacement cost of the element; *TCR* – the total cost of replacing the element; *K<sub>m</sub>* – coefficient of transition from the cost of new construction of the element to the cost of its device during the reconstruction (modernization) of the facility; *K<sub>tr</sub>* – the coefficient of transition from the *FRC* of the element to the *TCR* of the replacement element; *K<sub>ob</sub>* – the specific weight of the volume of the obsolete part of the element in the total volume of the BM.

The unavoidable form of functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoring an item –  

$$FW = FRC \times K_{ob} \times \frac{K_m \times K_{tr} - 1}{1 - K_{ob}} = NLI - FRC \quad \text{– for a completely missing item,}$$

$$FW = NLI - \frac{FRC \times K_{ob}}{1 - K_{ob}} \quad \text{– for a partially missing element;}$$
- For replacement cost –  

$$FW = NLI - FRC \times \frac{1 - K_{tr}}{K_{tr}} \quad \text{– for a completely missing item,}$$

$$FW = NLI - TCR \times K_{ob} \times \frac{1 - K_{tr}}{1 - K_{ob} + K_{ob} \times K_{tr}} \quad \text{– for a partially missing element,}$$

where *NLI* is the net loss of income due to functional wear and tear.

2. Functional wear caused by the need to replace or upgrade elements. This type of disposable functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoring an item –  

$$FW = FRC \times K_{ob} \times \frac{K_m \times K_{tr} - 1}{1 - K_{tr}} = RRC + FRC \times (0,85 \times K_r + K_m \times K_{tr}) \quad \text{– for a fully upgradeable element,}$$

$$FW = FRC \times K_{ob} \times \frac{K_m \times K_{tr} - 1}{1 - K_{tr}} = RRC + FRC \times K_y \times (0,85 \times K_r + K_m \times K_{tr}) \quad \text{– for a partially modernized element;}$$
- For the replacement cost of an element –  

$$FW = RCR + TCR \times \left( 0,85 \times \frac{K_r}{K_{tr}} + K_m \right) \quad \text{– for a fully upgradeable element,}$$

$$FW = RCR + TCR \times K_{ob} \times \frac{0,85 \times K_r + K_m \times K_{tr}}{1 - K_{ob} + K_{ob} \times K_{tr}} \quad \text{– to assess the partially modernized element,}$$

where *RRC* – residual replacement value of the element (minus physical depreciation); *RCR* – the residual cost of replacing the element (minus physical depreciation); *K<sub>r</sub>* – coefficient of transition from the cost of new construction of the element to the cost of its dismantling during the reconstruction (modernization) of the facility.

The unavoidable form of functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoring an item –  

$$FW = NLI + RRC \times (1 - K_{tr}) \quad \text{– for a fully upgradeable element,}$$

$$FW = NLI + RRC \times K_{ob} \times (1 - K_{tr}) \quad \text{– for a partially modernized element;}$$
- For the replacement cost of an element –  

$$FW = NLI \quad \text{– for the evaluation of the fully modernized element.}$$

3. Functional wear caused by *over-amelioration*. The over-amelioration are formed by the elements of the object, currently interpreted, in accordance with modern standards, as conventionally superfluous [15]. This type of disposable functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoration of the so-called "extra" element –

$$FW = RRC + 0,85 \times FRC \times K_r \quad \text{– to evaluate 100\% of the extra element,}$$

$$FW = RRC + 0,85 \times FRC \times K_{ob} \times K_r \quad \text{– to evaluate the part of the extra element;}$$

- For replacement cost –

$$FW = RCR + 0,85 \times TCR \times K_r \times \frac{K_{ob}}{1 - K_{ob}} \quad \text{– to evaluate the part of the extra element.}$$

The unavoidable form of functional wear is calculated as follows:

- For the cost of restoration of the so-called extra element –

$$FW = RRC + AOC - CIV \quad \text{– to evaluate the part of the extra element,}$$

$$FW = AOC - CIV \quad \text{– for a partially missing element;}$$

- For replacement cost of the so-called extra element –

$$FW = RRC \times K_{ob} + AOC - CIV \quad \text{– to evaluate the part of the extra element,}$$

$$FW = AOC - CIV \quad \text{– for a partially missing element,}$$

where *AOC* – additional operating costs for extra elements (volumes); *CIV* – contribution to the improvement of the market value of the object.

Also, this type of functional depreciation can be calculated through economic losses, related, for example, to the inability to rationally use the volumes and areas allocated to such over-amelioration. In the case of historical and cultural monuments, one should take into account the fact that often functional wear, which is removable for a similar object without a security status, becomes irreparable for an object with a conservation status, depending on what the specified status extends [21].

For example, design flaws that can be easily solved for "ordinary" objects can be unrecoverable for a historical and cultural monument because of the prohibition of redevelopment or the inevitability of damage to architectural or decorative details of an object during such re-planning. In addition, any changes will require a sufficiently long agreement with KGIOP (*rus.* – *КГИОП*), etc., and may also involve additional costs, for example, because of the need to use a selection of non-standard materials. In this regard, you need to clearly monitor the transition of removable wear to the unrecoverable, since this will require changes in the very formula for calculating wear.

## Conclusions

The calculation formulas given above allowed the author to carry out in practice various measurements of the value of the evaluated object on elements of different types. The resulting calculations are based on actual empirical material. Such a measurement tool can, to some extent, enrich the methodological basis of a professional valuation of an object for insurance purposes.

Paragraph 2 of Art. 947 of the Civil Code of the Russian Federation clearly defines the insurance value as "... the actual value of the property at the place of its location on the day of conclusion of the insurance contract". According to Art. 7 "The assumption of establishing the market value of the valuation object" of the Federal Law "On Appraisal Activities in the Russian Federation", in the event that a specific legal act containing a requirement to perform an assessment of an object or a contract for

the valuation of an evaluation object does not specify a specific form of the value of the object, the market value of the object is subject to establishment.

This rule is also applicable in the case of the use in the regulatory legal act of terms that are not provided for by this Federal Law or standards to determine the type of value of the valuation object, including the terms *actual value*, *reasonable cost*, *equivalent value*, *real value*, etc. Thus, from the standpoint of the current legislation, the insurance value for property insurance is its *market value*, which is not a fully correct provision of the legislative norm.

The proposed instruments of measurement, indeed, are necessary for those territories of Russia where the objects of historical and cultural real estate are located in the form of BM. According to the current legislation, the insurance value of cultural heritage objects must be reliably determined and known to the relevant state structures, regardless of the organizational and legal form of owner-

ship of these objects and, naturally, to the owners themselves. In practice, such *insurance value* is simply not established.

Further perspectives of the research are related to the indispensable solution of such an important scientific and practical problem as the development of methodological recommendations, the formation of an instrumental basis for measuring and finalizing the insurance



Saint Isaac's Cathedral; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Florstein

value of immovable cultural heritage objects as a BM as a specific and unique object in the real estate market. It should be noted that in Russia there was a practice of understating the insurance value when concluding real estate insurance contracts.

In addition, the results of this research conducted by the author will make it possible to formulate a set of understandable issues that will allow solving the main problem of assessing monument buildings in the foreseeable future – the development of the Federal Valuation

Standard (FVS) of immovable cultural heritage objects on the basis of integration with the International Valuation Standards (IVS) domestic professional appraisal practice and economic life. The nature of the final results of the study assumes their use in the development of normative documents, which determine the validity of assessing the different types of value of cultural heritage sites that are monuments of history and culture and in some cases contribute to the preservation of their historical value.



St.Petersburg, view of St.Isaac's; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Moneycantbuy

## Bibliografia

1. Lukov A.V., Vladimirova I.L., Holshchevnikov V.V. *Complex assessment of buildings – historical and cultural monuments in the real estate market [Kompleksnaya otsenka zdaniy – pamyatnikov istorii i kul'tury na rynke nedvizhimosti]*. M.: ASV publishing house, 2006. 344 p. (rus)
2. Seneca L.A. *Nravstvennije pisma k Lutsilii. Seria «Classika»*. M.: Izd-vo «Azбуka», 2015. 352 p. (rus)
3. Tsatsulin A.N. *Ownership conflict of the Cathedral of St. Isaac of Dalmatia in Saint Petersburg // Nieruchomość w przestrzeni 2 / Pod redakcją Marii Trojanek*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe. Poznań, 2016. 252 p. (eng)
4. <http://www.fontanka.ru/2017/02/14/049/> (date of the application: 15.02.2017). (rus)
5. Musin A.E. *Scandalous stones. The Russian Church and cultural heritage of Russia at a turn of the millennia [Vopiyushchie kamni. Russkaya Tserkov' i kul'turnoe nasledie Rossii na rubezhe tysyacheletii]*. SPb.: St. Petersburg oriental studies [Peterburgskoe vostokovedenie], 2006. 371 p. (rus)
6. <http://www.rbc.ru/> (date of the application: 25.06.2017). (rus)
7. <https://ria.ru/> (date of the application: 10.05.2017). (rus)
8. Musin A.E. *Church old times in modern Russia [Tserkovnaya starina v sovremennoi Rossii]*. SPb.: St. Petersburg oriental studies [Peterburgskoe vostokovedenie], 2010. 477 p. (rus)
9. РПЦ решила сделать Исаакиевский собор патриаршим храмом // РБК [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rbc.ru/politics/27/04/2017/5900863e9a79479e53b1af63> (date of the application: 10.05.2017). (rus)
10. Tsatsulin A.N. *Assessment of Insurance Cost of Religious historical and Cultural Monuments // Научно-практический журнал «Управленческое консультирование» № 11 (95), 2016. – СС. 128–142.* (rus)
11. Tsatsulin A.N., Afanasyeva R.R. *Economic, juridical and technical aspects of preservation, possession and estimation of cost of monuments of architecture [Ekonomicheskie i yuridiko-tekhicheskie aspekty sokhraneniya, vladeniya i otsenki stoimosti pamyatnikov arkhitektury] // Bulletin of National academy of tourism [Vestnik Natsional'noi akademii turizma]. 2016. N 4 (40), January–March. P. 100–107.* (rus)
12. *Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)*. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (date of the application: 30.08.2017).
13. Kvyatkovsky A.V. *Management, support and ordering of the St. Isaac Cathedral. 1858–1918 (according to documents RGIA) [Upravlenie, sodержanie i zavedovanie Isaakiyevskim kafedral'nym soborom. 1858–1918 (po dokumentam RGIA)] // Chair. Collection of Scientific articles. Issue I. The museum in the memorial temple [Kafedra. Sb. nauch. st. Vyp. I. Muzei v khrame-pamyatnike]*. SPb., 2005. [Electronic resource]. URL: <http://www.isaac.spb.ru/cathedra/num1/kvyat> (date of the address: 22.06.2017). (rus)
14. Misovets V.G. *Land plot or location? [Zemel'nyi uchastok ili mesto raspolozheniya?] [Electronic resource]*. URL: <http://appraiser.ru/> (date of the address: 02.05.2017). (rus)
15. Goryachkin P.V., Bashkatov V.S. *Reference book for the cost engineer and appraiser of real estate objects [Spravochnik inzhenera-smetchika i otsenshchika ob'ektov nedvizhimosti]*. M.: State Committee for Construction of Russia [Gosstroj Rossii], 2002. 412 p. (rus)

16. «О методике оценки стоимости имущества и определения уровня арендной платы за нежилые помещения к зданиям – памятникам истории и культуры» / принято Решением Малого Совета Санкт–Петербургского городского Совета народных депутатов от 02.07.1992 № 210 «О Методике оценки стоимости имущества и определения уровня арендной платы за нежилые помещения» (в ред. Решения Малого Совета СПб городского Совета народных депутатов от 11.05.1993 № 170 с изм., внесёнными Распоряжением мэра СПб от 14.12.1994 № 1252–р, Законом СПб от 03.06.1996 № 71–28). URL: (date of the application: 29.08.2017).
17. О введении в действие новых государственных сметных нормативов: Приказ Минстроя России № 31/пр от 30.01.2014. URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/530/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%B7%2031%D0%BF%D1%80>. (date of the application: 25.06.2017).
18. Письмо Минстроя РФ № 25760–ЮР/08 от 13.08.2015 «О рекомендуемых к применению в III квартале 2015 года индексах изменения сметной стоимости». URL: <http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html> (date of the application: 20.06.2017).
19. Gribovsky S.V. Estimation of cost of the real estate [Otsenka stoimosti nedvizhimosti]. Manual. M.: Maroseyka, 2009. 432 p. (rus)
20. ВСН 53–86. Правила otsenki fizicheskogo iznosa zhilijh zdaniy // Spb.– M., 1986. 45 p.
21. Burunova E.N., Tsatsulin A.N. Problems and features of professional assessment of material assets of the Russian economy [Problemy i osobennosti professional'noi otsenki material'nykh aktivov rossiiskoi ekonomiki] // State and business. Modern problems of economy [Gosudarstvo i biznes. Sovremennyye problemy ekonomiki.]. Materials of the VII International scientific and practical conference. NWIM of a RANEPa under the President of the Russian Federation, 2015. P. 139–146. (rus)
22. <https://ru.telegram-store.com/catalog/channels/smexogram/> (date of circulation: 05.25.2018).
23. <http://www.interfax.ru/russia/> (date of circulation: 05.26.2018).

## **WYCENA BUDYNKÓW ZABYTKOWYCH. WARTOŚĆ UBEZPIECZENIOWA OBIEKTÓW**

### **Streszczenie**

W najbliższej przyszłości Katedra św. Izaaka w Sankt–Petersburgu, budynek–pomnik Światowego Dziedzictwa Historycznego i Dziedzictwa Kulturowego, chroniony przez UNESCO, zostanie przekazany pod jurysdykcję Rosyjskiego Kościoła Prawosławnego. Obecnie obiekt ma charakter mienia państwowego, a póki co zarządza nim Miasto Sankt–Petersburg. Zapowiedzi rychłej zmiany władztwa wywołują liczne i godne odnotowania dyskusje w rosyjskim społeczeństwie. Katedra jest częścią Państwowego Kompleksu Muzealnego, jest perłą światowej ikonicznej architektury, jest najczęściej odwiedzanym muzeum Sankt–Petersburga po Ermitażu, ma wybitny potencjał wystawienniczy, a także regularnie realizowane są w niej kościelne nabożeństwa i rytuały. Zbiory muzealne przekraczają dwadzieścia cztery tysiące artefaktów i nadal są uzupełniane o odnalezione, rzadkie przedmioty, również nowo odrestaurowane, mające status relikwii chronionych prawem.

Powszechnie przyjmuje się, że przy ochronie zbiorów muzealnych i konserwacji zabytków sytuacja w Rosji jest wyjątkowo niezadowolająca. W tym przypadku nie ma nawet przybliżonych szacunków wartości rynkowej przedmiotu badań w postaci budynku–pomnika Katedry św. Izaaka wraz z gruntem, nie wspominając już o wiarygodnej wartości ubezpieczeniowej ocenianego obiektu, a więc informacji niezbędnej do realizacji ewentualnego odszkodowania za szkody i straty w razie katastrofy, pożaru czy innego niespodziewanego wydarzenia.

Artykuł poświęcony jest profesjonalnej ocenie wartości ubezpieczeniowej obiektu badawczego i nawiązuje do serii wydanych wcześniej autorskich publikacji.

### **Słowa kluczowe**

budynek–pomnik, działka, rozwój nieruchomości, wartość nieruchomości, element konstrukcyjny, zużycie funkcjonalne, wartość ubezpieczeniowa

# SYSTEM KRAJOWYCH STANDARDÓW WYCENY WARTOŚCI W REPUBLICE BIAŁORUSI – STAN I PERSPEKTYWY



**prof. Włodzimierz L. Szabieka**  
Białoruski Narodowy Uniwersytet  
Techniczny w Mińsku  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4070 (BY)  
Biegły Sądowy Nr 328 (BY)

## Streszczenie

W artykule scharakteryzowano system dokumentów normatywnych, które zapewniają regulację prawną, warunki organizacyjne i wsparcie metodologiczne dla prowadzenia prac wyceny własności w Republice Białorusi. Przedstawiono jak dokumenty te zmieniały się w ostatnich latach. Rozważane są również możliwe perspektywy rozwoju.

## Słowa kluczowe

regulacje państwowe, wycena własności, praktyka białoruska

## 1. Wstęp. Przesłanki wskazujące na aktualność problemu

System krajowych standardów zawodowych stanowi rdzeń metodologii i praktyczne wyrażenie tez teorii wyceny wartości obiektów praw cywilnych. Jest to wskaźnik poziomu rozwoju krajowej szkoły wyceny i kamień węgielny w fundamencie konstrukcji ustalonej praktyki w zawodzie rzeczoznawcy. W związku z tym jasne rozumienie i konstruowanie jego struktury i treści, rozumienie przeznaczenia wszystkich jego elementów w ich poziomych i pionowych hierarchicznych wewnętrznych, jak również zewnętrznych powiązaniach z innymi poziomami i narzędziami systemu krajowego pola prawnego zawodu na ogół zapewniają skuteczność funkcjonowania i pokazują poziom rozwoju zawodu w konkretnym kraju na konkretnym etapie historycznym. Rozumienie powyższych aspektów określa kierunki rozwoju i optymalizacji, elastycznej i uzasadnionej zmiany zgodnie z wymaganiami czasu oraz komfortowe warunki pracy w zawodzie. Szcze-

gólnie efektywna dla doskonalenia systemu standardów krajowych może być jego analiza porównawcza względem systemu standardów międzynarodowych i systemów standardów zawodowych krajów, w pierwszej kolejności, o podobnych ustrojach gospodarczych, podobnym doświadczeniu historycznym i z porównywalnym potencjałem gospodarek oraz prezentacja tej analizy celem jej oceny na konferencjach międzynarodowych.



**Genadiusz N. Ignatkowicz**  
Dyrektor w „Kolegium Ekspertów  
Sądowych” SzOO, Mińsk  
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 50025 (BY)  
Biegły Sądowy Nr 24 (BY)



Mińsk, Stare Miasto nad Świsłoczą; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Ihar



## 2. Struktura, miejsce i funkcje systemu standardów krajowych w systemie pola prawnego zawodu rzeczoznawcy w Białorusi: etapy rozwoju i stan obecny

**P**rzypomnijmy, że pod względem ustroju państwowego Republika Białorusi jest republiką prezydencką. Na równi z ustawami i Konstytucją, a także zgodnie z nią, Prezydent wydaje dekryty i rozporządzenia obowiązujące na całym terytorium kraju. Konstytucja zakłada też sytuacje, kiedy wydanym przez Prezydenta dekretem przysługuje moc ustaw. Realizację dekrétów i rozporządzeń zapewnia się przez odpowiednie do ich treści i profilu organy państwowe – *regulatory* [1]. Najczęściej dekryty dotyczą aktualnych i dotkliwych spraw społeczno-gospodarczych, które nie cierpią zwłoki i długiego przestudiowania lub których skuteczność nie została zapewniona przez inne formy, poziomy regulowania lub zarządzania.

W Republice Białoruś w okresie od 1998 do 2005 roku na poziomie rządu rozpatrywano projekt Ustawy „O działalności w zakresie wyceny”. Przy tym jej redakcje przeszły przez kilka czytań w Radzie Ministrów, lecz nie zostały zatwierdzone. Wśród najbardziej ważnych aspektów w projekcie tej ustawy należy wyodrębnić następujące kwestie:

- 1) samoregulacja działalności w zakresie wyceny przez społeczne, zawodowe zrzeszenia rzeczoznawców;
- 2) odstąpienie od metodologii i aparatu pojęciowego charakterystycznych dla gospodarki planowej i przejście do głównie rynkowych narzędzi, orientacja na praktykę międzynarodową;
- 3) opracowanie krajowych standardów wyceny wartości, zgodnie z praktyką międzynarodową;
- 4) określenie wymagań kwalifikacyjnych do rzeczoznawcy oraz niektóre inne kwestie.

W Białorusi opracowanie i zatwierdzenie specjalnych ustaw regulujących sfery działalności zawodowej nie jest rzadkością. Na przykład Ustawa Republiki Białorusi z dnia 12 lipca 2013r. nr 57-3 „O księgowości i sprawozdawczości”, Ustawa Republiki Białorusi z dnia 12 lipca 2013r. nr 56-3 „O działalności audy-

torskiej” oraz inne. Na opracowanie tej ustawy czekało, ale i nad nią pracowało także zawodowe środowisko rzeczoznawców Białorusi. Na ten czas w kraju już istniały dwa zawodowe zrzeszenia rzeczoznawców (Zrzeszenie społeczne „Białoruskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców” i Zrzeszenie społeczne „Białoruskie Stowarzyszenie Ekspertów i Inspektorów Transportu”).

Jednocześnie wśród starszego pokolenia rzeczoznawców żyje opinia, że obserwowane w tej chwili tendencje: 1) szybkiego rozwoju rynku usług bankowych, 2) zwiększenia zakresów kredytowania komercyjnego i konsumencyjnego oraz 3) naprawdę dojrzałe przesłanki społeczne i gospodarcze pobudziły *szybsze* a) rozwiązanie sprawy przejścia działalności w zakresie wyceny do metod rynkowych, b) pojawienie się dla niej odpowiedniego pola prawnego i ram zawodowych *i nie pozwoliły na „dojrzenie”* w Białorusi projektu dla zatwierdzenia Ustawy „O działalności w zakresie wyceny”. Z pewnym prawdopodobieństwem wysoka motywacja branży bankowej do przyspieszenia rozwiązania tej kwestii oraz inne istotne warunki spowodowały jej rozwiązanie w „trybie natychmiastowym” – w drodze pojawienia się i zatwierdzenia Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 13 października 2006r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi” (dalej – Rozporządzenie).

Należy zauważyć, że pod względem poruszanej problematyki i struktury objętych zagadnień to Rozporządzenie wykazuje związek z projektem ustawy. Przypomnijmy, że z racji obecnego w naszym kraju ustroju państwowego Rozporządzenie *de jure* obowiązuje na całym terytorium, a *de facto* przysługuje mu moc ustawy. W ten sposób Rozporządzenie jest kluczowym elementem dla realizacji praktyki w zakresie wyceny w kraju i stworzenia współczesnej metodologii wyceny wartości. Dlatego zajmuje ono najwyższe miejsce w hierarchii systemu krajowego pola zawodu tak na linii pionowej, jak również pierwsze miejsce pod względem znaczenia na linii poziomej (zob. Tabela 1).

W ten sposób, zostały stworzone:

- a) warunki dla ustawodawczego uznania zawodu rzeczoznawcy przez Ministerstwo Pracy i Opieki Społecznej Białorusi oraz
- b) podstawy prawne dla realizacji działalności w zakresie wyceny w kraju na nowych zasadach.

Jednak tylko niektóre kluczowe zapisy w Rozporządzeniu zostały zmienione lub pokrywały się z projektem ustawy nie w pełnym zakresie.

Na przykład, w Rozporządzeniu brak jest samoregulacji działalności w zakresie wyceny. *Określenie polityki państwowej dot. działalności w zakresie wyceny* w Republice Białorusi pozostawało przy Prezydencie. Z kolei Radzie Ministrów Białorusi doręczono:

- 1) realizację polityki państwowej dot. działalności w zakresie wyceny;
- 2) realizację kontroli nad działalnością republikańskich organów administracji państwowej pełniących zarządzanie operacyjne w zakresie wyceny wartości;
- 3) określenie metod wyceny wartości obiektów praw cywilnych przy realizacji z nimi określonych rodzajów transakcji i (lub) czynności o znaczeniu prawnym zgodnie z aktami prawnymi, jeśli Prezydent nie zakłada inaczej [2].

Główne funkcje *zarządzania operacyjnego (operatu szacunkowego) i regulowania* dot. działalności w zakresie wyceny przysługują Państwowemu Komitetowi ds. Własności Republiki Białorusi (dalej – PKW):

- 1) prowadzenie państwowego rejestru specjalistów-rzeczoznawców;
- 2) reprezentacja interesów Republiki Białorusi w organizacjach międzynarodowych w sprawach wyceny wartości obiektów praw cywilnych;
- 3) uchwalenie normatywnych aktów prawnych w zakresie wyceny wartości obiektów praw cywilnych i zapewnienie ich zgodności z Rozporządzeniem;
- 4) zapewnienie współpracy i koordynacji działań republikańskich organów administracji państwowej oraz innych organizacji państwowych podporządkowanych Rządowi Republiki Białorusi dot. działalności w zakresie wyceny;
- 5) realizacja innych uprawnień operacyjnych w zakresie wyceny wartości obiektów praw cywilnych zgodnie z prawem [2].

W ten sposób, w tej chwili, regulowanie działalności w zakresie wyceny w Białorusi było realizowane nie na zasadach prawnie ustalonej samoregulacji zawodowych organizacji wyceny lub w mieszanej formie partnerstwa publiczno-prawnego, a faktycznie na podstawie dokumentów stanowiących dyrektywę

i decyzji Państwowego Komitetu ds. Własności Republiki Białoruś. PKW dotychczas jest głównym regulatorem, określonym w ustawodawstwie. Jednocześnie obserwowana jest tendencja do stopniowego przekazania (lub podziału) części funkcji regulacyjnych zawodowym zrzeszeniom rzeczoznawców o ukształtowanej pozytywnej reputacji i doświadczeniu historycznym. Istnieją na to konstruktywne dowody, np. przekazanie i zlecenie opracowania niektórych dokumentów, przeprowadzenie konferencji dla rzeczoznawców oraz we współpracy z PKW organizacjom, które

reprezentują zawodową społeczność rzeczoznawców i podmiotów na rynku usług niezależnej wyceny. Przy tym PKW stabilnie zapewnia finansowanie z budżetu państwowego działalności naukowo-badawczej i przygotowania opracowań metodycznych dla realizacji praktyki w zakresie wyceny.

W sprawie drugiej kwestii koncepcyjnej o przejściu metodologii i aparatu pojęciowego do praktyki rynkowej, o orientacji na międzynarodowe standardy wyceny treść Rozporządzenia pokryła się z ideami projektu Ustawy. Jako podstawowe zostały wymienione trzy meto-

dyczne *podjęcia rynkowe* (porównawcze, dochodowe i kosztowe) oraz metody wyceny na ich podstawie, a także cztery grupy klasycznych metodycznych zasad wyceny, powszechnie uznane i rozpoznacone w gospodarce rynkowej. Za rodzaj wartości, który odzwierciedla treść głównych i najbardziej rozpoznaconych celów wyceny dla białoruskiej gospodarki została uznana wartość rynkowa i jej pochodne [2].

Dla trzeciej kwestii koncepcyjnej o opracowaniu systemu krajowych standardów wyceny wartości zgodnie z praktyką międzynarodową, sytuację, która

**Tabela 1**

*Miejsce Rozporządzenia nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi” w krajowym systemie dokumentów normatywno-prawnych dot. działalności w zakresie wyceny*

| nr porz. | 1  | 2                      | 3                    | 4                        | 5                         | 6                             | 7   | 8  |
|----------|--|------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|---|--|
| 0        | Prezydent Republiki Białorusi<br>Rada Ministrów  | PKW                    | PKNT                 | MAiB                     | PKES                      | ZZS;<br>AOW;<br>BSEI;<br>BSRz | ME  | 1. Prezydent Republiki Białorusi<br>2. Rada Ministrów<br>3. BBUT                             |
| 1        | 1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB”<br><b>„KONCEPCJA”</b> | -                      | -                    | -                        | -                         | -                             | -   | 1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej” |
| 2        | Inne normatywy:<br>2.1.1. RP<br>2.1.2. Pos. RM   | 2.2. Postanowienie PKW | -                    | -                        | 2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA | -                             | -   | -  |
| 3        | 3.1. Standardy państwowe /zawodowe i edukacyjne/ Białorusi (SB)  | 3.2. SB 52.X.OX-201X   | 3.4. SB 52.5.01-2011 | -                        | -                         | -                             | 3.7.1. SE 37 01 08,<br>3.7.2. OC 1-27 81 02 | -  |
| 4        | 4.1. Kodeksy techniczne (praktyki ustalone, KT)  | 4.2. KT 52.X.OX-201X   | -                    | 4.4. KT 45-1.04-119-2008 | -                         | -                             | -   | -  |
| 5        | 5.1. Rekomendacje metodyczne   | 5.2. RM                | -                    | -                        | -                         | -                             | -   | -  |
| 6        | 6.1. Przepisy (Reguly, Zasady)   | -                      | -                    | -                        | -                         | 6.6. PEZ                      | -   | 6.8. PUSzMZ  |
| 7        | 7.1. Specjalne poradniki i bazy danych   | 7.2. SBD               | -                    | -                        | -                         | -                             | -   | 7.8. SBD   |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1].

ukszałtowała się w kraju wskutek zatwierdzenia Rozporządzenia, należy charakteryzować jako zupełnie pozytywną. W 2007 roku społeczność zawodowa otrzymała pierwsze białoruskie standardy dot. wyceny wartości obiektów praw cywilnych (dalej – SB), a po jakimś czasie zostały opracowane zalecenia metodyczne do niektórych SB. Jednocześnie były i pozostają niektóre wyjątki, które lub nie odpowiadają w ogóle, lub tylko częściowo odpowiadają praktyce międzynarodowej. W ten sposób dotychczas występuje:

- 1) niezgodność z praktyką międzynarodową we wdrożonej i stosowanej w SB terminologii, co wprowadza pewne zamieszanie przy porównaniu nawet z kluczowymi pojęciami związanymi z hierarchią pojęć metodologicznych z praktyki międzynarodowej, dublowanie brzmienia terminów, które odzwierciedlają pojęcia z różnych etapów procedury przeprowadzenia wyceny wartości;
- 2) nadal dopuszcza się dla niektórych celów wyceny stosowanie metod z pozycji dyrektywnej/normatywnej gospodarki planowej;
- 3) w dwóch przypadkach wyceny (celach wyceny) faktycznie wyklucza się stosowanie metodologii w oparciu o zasady rynkowe podanej w SB (wycena dla potrzeb oceny towarów z importu, wycena obiektów o wartości historyczno-kulturowej/zabytki).

Rozporządzenie określiło także:

- a) wymagania kwalifikacyjne dla specjalisty w zakresie wyceny wartości – rzeczoznawcy (wyższe wykształcenie ekonomiczne, techniczne lub prawnicze), brak wymagań w zakresie obowiązkowego specjalnego szkolenia podyplomowego;
- b) egzamin kwalifikacyjny w PKW dopuszczający do zawodu i dla każdego kierunku obiektów wyceny;
- c) jeden raz na trzy lata potwierdzenie kwalifikacji i doskonalenie zawodowe.

Sformułowane zostały wymagania do podmiotów rynku niezależnej wyceny – wykonawców wyceny (organizacji prawnych) – mają w nich pracować co najmniej dwaj certyfikowani w PKW rzeczoznawcy i dla nich to miejsce pracy ma być podstawowe lub przedsiębiorca indywidualny (sam rzeczoznawca) [2].

Rozporządzenie także wprowadza:

- a) pojęcia o niezależnej i wewnętrznej wycenie, pojęcie ekspertyzy wiarygodności wyceny;
- b) transakcje, dla których wycena jest obowiązkowa;
- c) określenie praw i obowiązków podmiotów działalności w zakresie wyceny;
- d) tryb składania egzaminu kwalifikacyjnego w celu otrzymania przez specjalistę kwalifikacji rzeczoznawcy.

Należy uznać, że Rozporządzenie zapewnia podstawowe warunki i odzwierciedla koncepcyjne aspekty dla organizacji, realizacji i opracowania metodycznego zapewnienia działalności w zakresie wyceny we współczesnych warunkach dla Republiki Białorusi i ich porównywalność z międzynarodową praktyką w wysokim stopniu.

Mówiąc o białoruskim systemie normatywno–metodycznego zabezpieczenia działalności w zakresie wyceny należy określić jego „osię” i „współrzędne” (zob. Tabela 2).

Poziomo zostały przedstawione główne *regulatory* działalności w zakresie wyceny pod względem doniosłości posiadanej przez nie władzy i aktywności faktycznie realizowanych przez nie działań regulacyjnych dla/w zawodzie. Pionowo zostały umieszczone same dokumenty normatywno–metodyczne w ich zależności z punktu widzenia ważności dla organizacji działalności w zakresie wyceny oraz hierarchii metodycznej.

Pionowo, od razu po Prezydencie i Radzie Ministrów, znajduje się Państwowy Komitet ds. Własności Republiki Białorusi, który jest realnym i podstawowym, najbardziej aktywnym *Regulatorem działalności* w zakresie wyceny, jak również głównym autorem narzędzi metodycznych dla rzeczoznawców. Następnie pod względem aktywności udziału w regulowaniu działalności w zakresie wyceny należy wymienić Pań-

**Tabela 2**

Układ „współrzędnych” i „osi” systemu normatywno–metodycznego zapewnienia działalności w zakresie wyceny w Republice Białorusi

| nr porz. | 1  | 2   | 3    | 4    | 5    | 6                             | 7  | 8  |
|----------|--|-----|------|------|------|-------------------------------|----|--|
| 0        | Prezydent Republiki Białorusi<br>Rada Ministrów  | PKW | PKNT | MAiB | PKES | ZZS;<br>SOW;<br>BSEI;<br>BSRz | ME | 1. Prezydent Republiki Białorusi<br>2. Rada Ministrów<br>3. BBUT                             |
| 1        | 1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB”<br><b>„KONCEPCJA”</b> | -   | -    | -    | -    | -                             | -  | 1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej” |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1...9].

stwowy Komitet ds. Nauki i Technologii Republiki Białorusi (dalej – PKNT) [3]. Określone opracowania dla praktyki wyceny posiada również Ministerstwo Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi (dalej – MAiB) [4]. Państwowy Komitet Ekspertyz Sądowych Republiki Białorusi mobilizuje rzeczoznawców do rozwiązywania zagadnień dla potrzeb praktyki sądowej (dalej – PKES) [5]. W dalszej kolejności wymieniono następujące zawodowe zrzeszenia społeczne (dalej – ZZS): Stowarzyszenie *Organizacji Wyceny (SOW)* i dla *osób fizycznych* Białoruskie Stowarzyszenie Ekspertów i Inspektorów Transportu (BSEI) oraz Białoruskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (BSRz) [6, 7, 8]. Ministerstwo Edukacji Białorusi również posiada niektóre punkty styczności do praktyki wyceny [9].

Na koniec należy powiedzieć, że w Białorusi jest jeszcze jedno Rozporządzenie Prezydenta, które jest *pośrednio* związane z działalnością w zakresie wyceny. Jest to Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej”. Są w nim przedstawione podstawowe aspekty dla wyceny i uregulowania wielkości szkody dla potrzeb ubezpieczenia. *Operacyjnego regulowania* tej specyficznej i odrębnej branży działalności w zakresie wyceny dokonuje Białoruskie Biuro Ubezpieczenia Transportowego (białoruskie biuro „ubezpieczenia motorowego”, dalej – BBUT) [10].

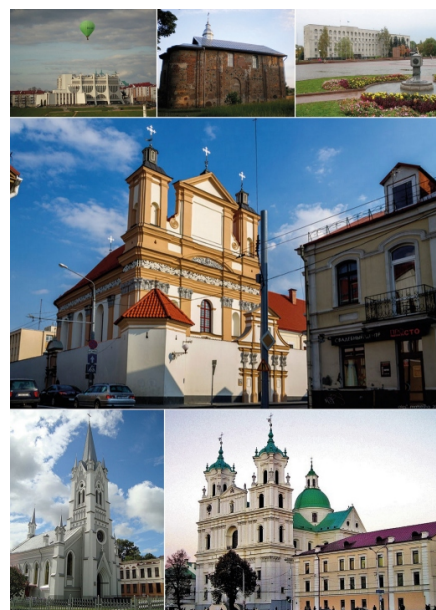
Do następnego organizacyjno-metodycznego poziomu systemu w *kierunku pionowym* należy zaliczyć inne rozporządzenia Prezydenta (dalej – IRP) oraz postanowienia Rady Ministrów (dalej – PRM) związane z działalnością w zakresie wyceny (zob. Tabela 3).

Według stanu na październik 2017r. obowiązują następujące rozporządzenia i postanowienia:

- 1) Rozporządzenie Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 28 marca 2008r. nr 187 „O zatwierdzeniu Regulaminu o trybie wyceny budynków i budowli należących do osób fizycznych”;
- 2) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 5 lutego 2007r. nr 148 „O środkach realizacji Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 13 października 2006r. nr 615”;
- 3) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 17 maja 2007r. nr 623 „O normach dla wyceny domów mieszkalnych, domków ogrodowych, letnisk, przylegających do nich budowli, jak również usytuowanych odrębnie od nich budowli gospodarczych (pomocniczych i działkowych) oraz garaży”;
- 4) Postanowienie Rady Ministrów Republiki Białorusi z dnia 10 lutego 2011r. nr 173 „O niektórych środkach realizacji Rozporządzenia Prezydenta Republiki Białorusi z dnia 6 sierpnia 2010r. nr 410”.

Po rozporządzeniach Prezydenta i postanowieniach Rady Ministrów dalej na drugim *poziomie poziomo* są wymienione postanowienia PKW (dalej – Pos. PKW) [2], np: 1) Postanowienie Państwowego Komitetu Własności Republiki Białorusi z dnia 6 października 2016r. nr 19 „O zatwierdzeniu Przepisów Etyki Zawodowej Rzeczoznawcy”.

Następnie *poziomo* należy wymienić wymagania Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Postępowania Cywilnego, Kodeksu Administracyjnego oraz Karnego do przeprowadzenia wyceny wartości w ramach praktyki ekspertyzy sądowej, regulowanej przez PKES [5].



Grodno, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Belarus2578

**Tabela 3**

Normatywne i metodyczne dokumenty drugiego poziomu

| nr porz. | 1  | 2                      | 3    | 4    | 5                         | 6                             | 7  | 8  |
|----------|--|------------------------|------|------|---------------------------|-------------------------------|----|--|
| 0        | Prezydent Republiki Białorusi<br>Rada Ministrów  | PKW                    | PKNT | MAiB | PKES                      | ZZS:<br>AOW;<br>BSEI;<br>BSRz | ME | 1. Prezydent Republiki Białorusi<br>2. Rada Ministrów<br>3. BBUT                             |
| 1        | 1.1. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 13.10.2006 r. nr 615 „O działalności w zakresie wyceny w RB”<br><b>„KONCEPCJA”</b> | -                      | -    | -    | -                         | -                             | -  | 1.8. Rozporządzenie Prezydenta z dnia 25.08.2006 r. nr 530 „O działalności ubezpieczeniowej” |
| 2        | Inne normatywy:<br>2.1.1. RP<br>2.1.2. Pos. RM   | 2.2. Postanowienie PKW | -    | -    | 2.5. Kpc, Kpg, Kpk, KPoWA | -                             | -  | -  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1, 2].

W ramach realizacji działalności ubezpieczeniowej są również rozporządzenia BBUT (dalej – R BBUT) dot. aspektów związanych z wyceną szkody przy wypadkach drogowych, np. rozporządzenie Białoruskiego Biura Ubezpieczenia Transportowego z dnia 23 czerwca 2017r. nr 16-од „O zatwierdzeniu średniej arytmetycznej wartości jednej normogodziny robót w zakresie odnowienia środków transportu do celów obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej właścicieli środków transportu”.



Mohylew, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Belarus2578

Następne, trzeci i czwarty poziom pionowo, stanowią Standardy państwowe Białorusi (SB) i Kodeksy techniczne ustalonej praktyki (KT) do nich (zbiór instrukcji, komentarzy i wytycznych metodycznych, obowiązkowych do wykorzystania – analog polskich Not interpretacyjnych), zob. Tabela 4.

Ten poziom w kierunku poziomym w ramach rozpatrywanego tematu wzbudza chyba największe zainteresowanie z punktu widzenia metodycznego zabezpieczenia działalności w zakresie wyceny w białoruskiej praktyce. Właśnie tu podano wszystko, co najpierw było rozumiane przez system krajowych standardów wyceny wartości (i kodeksów technicznych ustalonej praktyki do nich, dalej – KT).

Najbardziej aktywnie na tym poziomie ujawniła się praca PKW. Opracowane pod jego egidą i z jego finansowaniem SB i KT mają dość rozwiniętą strukturę (zob. Tabela 5). Należy dodać, że wkład do stworzenia tego systemu normatywów dla potrzeb wyceny wartości został też wniesiony przez PKNT (SB, zob. wiersz 17-ty w Tabeli 5) oraz MC&A (KT, zob. wiersz 14-ty Tabeli 5).



Mińsk, Dwór Lubański; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Hanna Zelenko

**Uwaga** – do Tabeli 5-tej autorzy proponują formalny podział na 3 grupy funkcjonalne SB i KT w celu systematyzacji materiału w ramach rozpatrywanego tematu.

W 2007 roku w Białorusi w zakresie wyceny obowiązywało 6 standardów, natomiast w okresie lat 2010–2011 zaczęto opracowanie metodyk do nich, które mimo tego, że formalnie nie miały one statusu obowiązkowych do stosowania w praktyce dokumentów, ale były zalecane przez PKW do wykorzystania przez rzeczoznawców. W tym okresie autor zbierał od użytkowników uwagi dot. metodyk, do których następnie wprowadzono zmiany i w końcu pojawiły się KT, jako obowiązkowe do stosowania w praktyce dokumenty. Wiele białoruskich standardów też zostało zmienionych w okresie lat 2011/12, 2014/15. Do ostatniej gruntownej redakcji SB doszło w 2017 roku.

**Tabela 4**

Normatywno–metodyczne 3 i 4 poziomy: SB i KT

| nr porz. | 1   | 2                            | 3                           | 4                                | 5                                     | 6                             | 7   | 8  |
|----------|---|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| 0        | Prezydent<br>Republiki Białorusi<br>Rada Ministrów  | PKW                          | PKNT                        | MAiB                             | PKES                                  | ZZS;<br>AOW;<br>BSEI;<br>BSRz | ME  | 1. Prezydent<br>Republiki<br>Białorusi<br>2. Rada Ministrów<br>3. BBUT   |
| 1        | 1.1. Rozporządzenie<br>Prezydenta z dnia<br>13.10.2006 r. nr 615<br>„O działalności<br>w zakresie wyceny ...” |                              |                             |                                  |                                       |                               |   | 1.8.<br>Rozporządzenie<br>Prezydenta z dnia<br>25.08.2006 r.<br>nr 530<br>„O działalności<br>ubezpieczeniowej” |
| 2        | Inne normatywy:<br>2.1.1. RP<br>2.1.2. Pos. RM  | 2.2.<br>Postanowienie<br>PKW |                             |                                  | 2.5.<br>Kpc,<br>Kpg,<br>Kpk,<br>KPoWA |                               |   |  |
| 3        | 3.1. Standardy<br>państwowe/zawodowe<br>i edukacyjne  | 3.2. SB<br>52.X.OX-<br>201X  | 3.4. SB<br>52.5.01-<br>2011 |                                  |                                       |                               | 3.7.1.<br>SE 37<br>01 08,<br>3.7.2.<br>SE 1-<br>27 81<br>02 |  |
| 4        | 4.1. Kodeksy<br>techniczne  | 4.2. KT<br>52.X.OX-<br>201X  |                             | 4.4. KT 45-<br>1.04-119-<br>2008 |                                       |                               |   |  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [3, 4].

**Tabela 5**  
System narodowych standardów i technicznych kodeksów dobrych praktyk do wyceny wartości obiektów praw cywilnych w Republice Białorusi

| nr porz.   | nr                          | I. Ogólne (podstawowe / bazowe) SB   |
|--|-----------------------------|--|
| 1  | SB 52.0.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Postanowienia ogólne.</b>  |
| 2  | SB 52.0.02-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Terminy i definicje.</b>   |
| <b>II. Obiektowe SB i KT</b>                       |                             |  |
| 3  | SB 52.1.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena przedsiębiorstw (firmy/ biznesu).</b>   |
| 4  | KT 52.1.01-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena przedsiębiorstw (firmy).</i>  |
| 5  | SB 52.2.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena wartości gruntów.</b>   |
| 6  | KT 52.2.04-2016             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny katastralnej gruntów; działek gruntu według rodzaju ich funkcjonalnego użytkowania: «Strefa budynków wielomieszaniowych» (apartamenty).</i>   |
| 7  | KT 52.2.05-2016             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny katastralnej gruntów; działek gruntu według rodzaju ich funkcjonalnego użytkowania: «Strefa mieszkaniowych domków wiejskich (cottage)» (w tym domki letnie i ogrodnicze) oraz «Strefa rekreacyjna».</i> |
| 8  | KT 302-2011                 | Wycena katastralna gruntów rolnych organizacji rolniczych i gospodarstw chłopskich (farmerskich, rolników). Zawartość i technologia pracy.   |
| 9  | SB 52.3.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena budynków kapitałowych (domy, budowle), obiektów w trakcie budowy, izolowanych pomieszczeń, miejsc samochodowych jako przedmiotów nieruchomości.</b>   |
| 10   | KT 52.3.01-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena budynków kapitałowych, nie zakończonych budowlą obiektów, nieruchomości lokalowych, miejsc parkingowych jako majątku nieruchomego.</i>  |
| 11   | KT 52.3.02-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena mieszkalnych domków wiejskich (cottage), małych domów ogrodowych (letnich rezydencji) i mieszkalnych pomieszczeń, z wyjątkiem obiektów w trakcie budowy.</i>  |
| 12   | KT 52.3.03-2013             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena plantacji wiolelnich.</i>   |
| 13   | KT 52.3.04-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena obiektów w trakcie budowy.</i>  |
| 14   | KT 45-1.04-119-2008 (02250) | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Ocena stopnia zużycia fizycznego (technicznego); (Postanowienie Ministerstwa Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi z dnia 29 października 2008r. Nr 385).</i>   |
| 15   | SB 52.4.01-2016             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena maszyn, urządzeń, narzędzi, materiałów.</b>   |
| 16   | KT 52.4.01-2011             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena maszyn, urządzeń, narzędzi, materiałów. Zmiana №1 z dnia 12.12.2011.</i>  |
| 17   | SB 52.5.01-2011             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena przedmiotów własności intelektualnej.</b>   |
| 18   | SB 52.6.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wycena pojazdów (środków transportu).</b>  |
| 19   | KT 52.6.01-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena pojazdów drogowych.</i>   |
| 20   | KT 52.6.02-2012             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena statków wodnych.</i>  |
| 21   | KT 52.6.03-2012             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Wycena statków powietrznych.</i>   |
| <b>III. Specjalistyczne (przedmiotowe) SB i KT</b> |                             |  |
| 22   | SB 52.6.02-2015             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Wymagania dotyczące kompilacji i utrzymania bazy katalogowej średnich cen rynkowych według rodzajów pojazdów drogowych.</b> Zmiana №1 z dnia 13 stycznia 2017r.  |
| 23   | KT 52.7.01-2017             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <i>Procedura wyceny wartości mienia będącego własnością państwa.</i>  |
| 24   | SB 52.X.XX-201X             | Oszacowanie wartości przedmiotów praw cywilnych. <b>Oszacowanie wartości zabezpieczającej oraz/lub likwidacyjnej w celu zabezpieczenia kredytów komercyjnych i w innych celach wyceny.</b> (Projekt jest przygotowywany).  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [2].

W sprawie treści SB i KT należy powiedzieć, co następuje:

- 1) W SB grupy „I. Ogólne (bazowe) SB” zostały przedstawione podstawowe teoretyczne i metodyczne przesłanki wyceny w oparciu o podejścia rynkowe, ich bazowe pojęcia i terminy, podane są niektóre, najbardziej ogólne formuły kluczowe, które odzwierciedlają istotę realizacji trzech podejść metodycznych i podstawowych metod wyceny w ich ramach. Do tej grupy nie ma opracowywanych KT.
- 2) W SB i KT grupy „II. Obiektowe SB i KT” odzwierciedlono osobliwości procedury wyceny dla różnych grup obiektów wyceny, osobliwości realizacji metod wyceny, a w KT do tych SB mogą być podane rozmiary (lub ich zakresy) wartości normatywnych dla poszczególnych używanych do obliczenia wskaźników, charakterystyk technicznych i użytkowych obiektów wyceny.
- 3) W SB i KT grupy „III. Specjalistyczne (przedmiotowe) SB i KT” przedstawiono metodyczne opracowania dla poszczególnych „wąskich” aspektów metodycznych, związanych z właściwościami obiektów wyceny lub określanego rodzaju wartości, z osobliwościami wprowadzanymi przez prawo dla procedur wyceny w poszczególnych przypadkach.

Należy zauważyć, że w systemie szkolenia wyższego w Białorusi są dwie specjalności bezpośrednio związane ze szkoleniem specjalistów w dziedzinie wyceny. Ich szkolenie odbywa się w oparciu o państwowe Standardy

**Tabela 6**

*Normatywno–metodyczne dokumenty 5-tego, 6-tego i 7-mego poziomu*

| nr porz. | 1   | 2                            | 3                           | 4                                   | 5                                  | 6                             | 7  | 8  |
|----------|---|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| 0        | Prezydent<br>Republiki Białorusi<br>Rada Ministrów  | PKW                          | PKNT                        | MAiB                                | PKES                               | ZZS;<br>AOW;<br>BSEI;<br>BSRz | ME   | 1. Prezydent<br>Republiki<br>Białorusi<br>2. Rada Ministrów<br>3. BBUT   |
| 1        | 1.1.<br>Rozporządzenie<br>Prezydenta z dnia<br>13.10.2006 r.<br>nr 615<br>„O działalności<br>w zakresie wyceny<br>w RB”<br><b>„KONCEPCJA”</b> |                              |                             |                                     |                                    |                               |  | 1.8.<br>Rozporządzenie<br>Prezydenta z dnia<br>25.08.2006 r.<br>nr 530<br>„O działalności<br>ubezpieczeniowej” |
| 2        | Inne normatywy:<br>2.1.1. RP<br>2.1.2. Pos. RM  | 2.2.<br>Postanowienie<br>PKW |                             |                                     | 2.5. Kpc,<br>Kpg,<br>Kpk,<br>KPoWA |                               |  |  |
| 3        | 3.1. Standady<br>państwowe<br>/zawodowe<br>i edukacyjne/<br>Białorusi (SB)  | 3.2. SB<br>52.X.OX-<br>201X  | 3.4. SB<br>52.5.01-<br>2011 |                                     |                                    |                               | 3.7.1. SE<br>37 01 08,<br>3.7.2. OC<br>1-27 81<br>02 |  |
| 4        | 4.1. Kodeksy<br>techniczne<br>(praktyki ustalone,<br>KT)  | 4.2. KT<br>52.X.OX-<br>201X  |                             | 4.4. KT<br>45-1.04-<br>119-<br>2008 |                                    |                               |  |  |
| 5        | 5.1. Rekomendacje<br>metodyczne   | 5.2. RM                      |                             |                                     |                                    |                               |  |  |
| 6        | 6.1. Przepisy<br>(Reguly, Zasady)   |                              |                             |                                     |                                    | 6.6. PEZ                      |  | 6.8. PUSzMZ  |
| 7        | 7.1. Specjalne<br>poradniki i bazy<br>danych  | 7.2. SBD                     |                             |                                     |                                    |                               |  | 7.8. SBD   |

Źródło: opracowanie własne na podstawie [1...11].

edukacyjne 1–37 01 08 „Działalność dot. wyceny w zakresie transportu samochodowego” (studia licencjackie, stacjonarne, 4,5 roku, kwalifikacja inżynier-rzeczoznawca, zob. pkt 3.7.1 w Tabeli 6) oraz 1–27 81 02 „Wycena biznesu i aktywów przedsiębiorstw przemysłowych” (studia magisterskie, 2 lata, kwalifikacja: magister ekonomii, zob. pkt 3.7.2 w Tabeli 6). Należy również zauważyć, że w dość dużym zakresie dyscypliny dot. wyceny wartości są wykładane w ramach studiów jeszcze z kilku specjalności ekonomicznych w systemie szkolnictwa wyższego (lecz nie jest to szkolenie podyplomowe).

Na końcowych piątym, szóstym i siódmym poziomach (zob. Tabela 6) system dokumentów normatywnych zakłada takie dokumenty jak metodyki i rekomendacje metodyczne PKW (dalej – RM).

Na przykład Metodyka obróbki bazowej informacji poradnika–bazy średnich cen rynkowych według typów drogowych środków transportu), Przepisy Etyki Zawodowej od ZZS (zob. Tabela 6 – pkt 6.6 PEZ), Przepisy Ustalenia Szkody na Mieniu i Zdrowiu BBUT (zob. Tabela 6 – pkt 6.8 PUSzMZ); jak również specjalne bazy danych, na przykład, dla wartości katastralnej ziemi PKW (zob. Tabela 6 – pkt 7.2 SBD), dla pierwotnego i wtórnego rynku samochodów (od prywatnych autorów wg metodyki PKW (zob. Tabela 5 – pkt 7.2 SBD) i BBUT (zob. Tabela 5 – pkt 7.8 SBD)).

### 3. Podsumowanie i wnioski

Ogólnie rzecz biorąc, należy uznać, że system prawnego i normatywnego zabezpieczenia w Republice Białorusi na obecnym etapie ukształtował się i jest dość dobrze rozwinięty.

Obecne zabezpieczenie metodyczne pokrywa podstawowe rodzaje mienia (grupa „obiektywnych” SB). Jednocześnie oczekiwane jest uzupełnienie systemu w jeszcze jeden specjalny „przedmiotowy” SB dot. wyceny wartości likwidacyjnej/zastawnej dla potrzeb kredytowania. Do aktualnych zagadnień białoruskiej praktyki obecnie należy zaliczyć końcowe dopasowanie używanej w SB i KT terminologii do aparatu pojęciowego, który odpowiada praktyce międzynarodowej i logice hierarchii kategorii metodycznych i metodologicznych oraz pojęć teorii wyceny własności (usunięcie dublowania sformułowania terminologii na różnych hierarchicznych poziomach metodologii).

Ponadto, do obiecujących obszarów rozwoju systemu wsparcia normatywnego i metodycznego należy zaliczyć rozwój specjalnych zawodowych baz danych, archiwów i oprogramowania. Pomoże to zoptymalizować koszty organizacji wyceny, zwiększyć wiarygodność końcowego wyniku wyceny, zwiększyć przejrzystość funkcjonowania zawodu.

Pozostaje otwarta kwestia wydania w Białorusi specjalnego recenzowanego czasopisma naukowego i praktycznego dla rzeczoznawców pod patronatem PKW lub ZZS, jak również nadania publikacjom w nim co najmniej statusu rekomendacji metodycznych dla praktyki wyceny. Pomogłoby to rozwiązać najbardziej pilne kwestie zawodowe, kwestie o charakterze organizacyjnym, proceduralnym i metodycznym.



Mińsk, Białoruś; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: AlexTref71

### Bibliografia

1. *Oficjalny portal internetowy Prezydenta Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://president.gov.by/>.
2. *Działalność / Wycena wartości obiektów praw cywilnych – Oficjalna strona Państwowego Komitetu ds. Własności Republiki Białorusi*. Dostęp: [http://gki.gov.by/ru/activity\\_branches-val/](http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val/).
3. *O komitecie / Oficjalna strona Państwowego Komitetu ds. Nauki i Technologii Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://gknt.gov.by/opencms/opencms/ru/infocommitet/>.
4. *O ministerstwie / Oficjalna strona Ministerstwa Architektury i Budownictwa Republiki Białorusi*. Dostęp: [http://www.mas.gov.by/ru/about\\_ru/](http://www.mas.gov.by/ru/about_ru/).
5. *O komitecie / Oficjalna strona Państwowego Komitetu Ekspertyz Sądowych Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://sudexpert.gov.by/ru/info.html>.
6. *Onas / Oficjalna strona Stowarzyszenia Organizacji Wyceny*. Dostęp: <http://assn.by/o-nas/>.
7. *Działalność w zakresie wyceny / Strona Białoruskiego Stowarzyszenia Ekspertów i Inspektorów Transportu*. Dostęp: <http://www.autoexp.org/>.
8. *Białoruska Spółka Rzeczoznawców / Strona Białoruskiej Spółki Rzeczoznawców*. Dostęp: <https://8638-by.all.biz/>.
9. *O Ministerstwie / Oficjalna strona Ministerstwa Edukacji Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://edu.gov.by/about-ministry/-obshchaya-informatsiya/>.
10. *O białoruskim biurze / Oficjalna strona Białoruskiego Biura Ubezpieczenia Transportowego*. Dostęp: <http://btib.org/about/>.
11. *Rada Ministrów Republiki Białorusi / Oficjalna strona Rady Ministrów Republiki Białorusi*. Dostęp: <http://www.government.by/be/>.



## THE SYSTEM OF NATIONAL PROPERTY VALUATION STANDARDS IN THE REPUBLIC OF BELARUS – CURRENT STATUS AND PROSPECTS

### Summary

The article presents a systematic overview of the normative documents that provide legal regulation, organizational conditions and methodological support for conducting property valuation activity in the Republic of Belarus. Their change over time has been traced, as well as likely future developments considered.

### Key words

government regulation, property valuation, Belarus

### JEL classification

L88, G12, G28, K11, K25, D46

## PRAWO

### POWIERZCHNIA STREFY KONTROLOWANEJ PRZY USTANAWIANIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Spór dotyczący powierzchni strefy kontrolowanej gazociągu powstał pomiędzy właścicielem nieruchomości i przedsiębiorstwem przesyłowym, którego instalacje przechodziły przez tę nieruchomość. W opinii przedsiębiorstwa właściciel gruntów, chcąc otrzymać jak najwyższe zadośćuczynienie, wskazał jako podstawę do obliczeń wynagrodzenia zbyt szeroki pas gruntu wykorzystywany na potrzeby przesyłowe, bowiem niesłusznie poszerzył go o 2 m od linii gazociągu. Właściciel uzasadnił, że przy wyliczaniu powierzchni służebności przesyłu kierował się tzw. strefą kontrolowaną wskazaną w par. 10 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Przepis ten mówi, że w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy zgodziły się z właścicielem nieruchomości.

Przedsiębiorstwo gazociągowe zaskarżyło wydane orzeczenia argumentując, że przy ustalaniu wynagrodzenia należy brać pod uwagę tylko pas eksploatacyjny uznawany za tożsamy z pasem służebności przesyłu, w którym pozwany w sposób czynny korzysta z nieruchomości, wykonując czynności składające się na dystrybucję paliwa.

Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska przedsiębiorstwa przesyłowego. Uchylając zaskarżone postanowienie z dnia 12 października 2017r. (IV CSK 724/16) uznał, że przedmiotem obciążenia służebnością przesyłu jest także grunt będący strefą kontrolowaną w rozumieniu przepisów §10 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Innymi słowy, treścią służebności przesyłu objęte są także ograniczenia wobec właściciela nieruchomości wynikające z przepisów wymienionego rozporządzenia. Przepisy te ograniczają bowiem właściciela nieruchomości, który w strefie ochronnej nie może wykonywać prawa własności np. przez jej zabudowę. Z ich treści nie wynika, aby wyłączenie wykonywania części uprawnień właścicielskich, spowodowane działalnością przedsiębiorstwa przesyłowego, miało następować bez ekwiwalentu pieniężnego. Korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu obejmuje więc także strefę ochronną, określoną w przepisach powołanego rozporządzenia.

Źródło: <http://www.sn.pl/orzecznictwo>.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

# SUBURBANIZACJA W OBSZARZE METROPOLII POZNAŃ



**prof. UEP dr hab. Waldemar W. Budner**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Logistyki Międzynarodowej

## Streszczenie

W artykule przedstawiono proces suburbanizacji w obszarze Metropolii Poznań, tj. 22 gmin należących do utworzonego Stowarzyszenia Metropolia Poznań. Proces został zbadany na podstawie zmian w analizowanych trzech kategoriach: ludności, budownictwa mieszkaniowego i miejsc pracy, w podziale na trzy strefy tworzące strukturę przestrzenną Metropolii: centrum, strefę wewnętrzną i zewnętrzną. Analizę poprzedzają rozważania nt. metropolii i przesłanek powstania Metropolii Poznań.

## Słowa kluczowe

suburbanizacja, Metropolia Poznań, *urban sprawl*

## 1. Wprowadzenie

**W**spółczesny rozwój gospodarczy koncentruje się w miastach i obszarach je otaczających. Najważniejszą rolę w tym procesie odgrywają duże miasta – metropolie, które wraz z obszarami metropolitalnymi stają się podstawowymi węzłami w strukturze gospodarczej regionów i krajów, a niektóre nawet świata.

Obecny rozwój polskich miast jest związany z jednej strony z przeobrażeniami ustrojowymi państwa i restytucją samorządu terytorialnego, z drugiej zaś z neoliberalnym podejściem do zarządzania miastami. Podejście to doprowadziło do etapu rozwoju urbanizacyjnego na którym oddziaływanie dużych miast na coraz bardziej rozległe otaczające je obszary odznacza się coraz silniej i wyraźniej. Zjawisko to nosi nazwę suburbanizacji. Jego przejawem jest tzw. rozlewanie się miast, określane angielskim terminem *urban sprawl*.

Suburbanizacja z ogólnospołecznego punktu widzenia jest procesem uznawanym za negatywny. Nie oznacza to, z punktu widzenia indywidualnych decyzji, ograniczenia wielu korzyści jakie niesie ze sobą budowa własnej nieruchomości w strefie podmiejskiej.

Tworzące się często w spontaniczny sposób nowe tereny zurbanizowane zaczęły jednak przybierać coraz bardziej złożoną strukturę. W jej skład wchodzi różne jednostki samorządu terytorialnego, zarządzane przez różne podmioty – często o sprzecznych interesach. Dalszy rozwój tych obszarów, ze względu na skalę postępującego zjawiska suburbanizacji, wymaga zastosowania właściwych metod zarządzania. Wynika to z faktu, że duże miasto wraz z obszarem otaczającym tworzą coraz bardziej zintegrowany przestrzennie i gospodarczo organizm, choć formalnie tak nie jest.

Celem artykułu jest przedstawienie procesu suburbanizacji w obszarze Metropolii Poznań. Okres analizy obejmuje dziesięciolecie 2007–2016. Proces zostanie zbadany poprzez zmiany w wybranych trzech kategoriach: ludności, budownictwa mieszkaniowego i miejsc pracy, w odniesieniu do gmin tworzących obszar analizy oraz wydzieleniu trzech stref tworzących strukturę przestrzenną Metropolii (tj. centrum, strefy wewnętrznej i zewnętrznej). Analizę poprzedzą rozważania nt. metropolii i przesłanek powstania Metropolii Poznań.

## 2. Funkcjonalny wymiar metropolii

**M**etropolia mimo, że jest pojęciem używanym powszechnie nie to jego jednoznaczne zdefiniowanie jest trudne. W obszernej literaturze na ten temat<sup>1</sup> podkreśla się różne cechy stanowiące denotację metropolii: odpowiedni potencjał demograficzny i gospodarczy, społeczno-kulturowy i polityczny (w tym również innowacyjny), specyficzne funkcje wielkomiejskie, oddziaływanie na otoczenie, dostępność przestrzenna czy jego ogólna atrakcyjność. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 [MRR 2011, s. 188] przyjmuje ten termin następująco: „za metropolie można uznać te ośrodki (wraz z ich obszarami funkcjonalnymi), które stanowią centra zarządzania gospodarczego na poziomie co najmniej krajowym, mają duży potencjał gospodarczy (ponadkrajową atrakcyjność inwestycyjną), oferują szereg usług wyższego rzędu i pełnią funkcje symboliczne, charakteryzują się wysoką zewnętrzną atrakcyjnością turystyczną, dużymi możliwościami edukacyjnymi i two-

<sup>1</sup> Tylko powstałe w Polsce po 2000r. opracowania nt. metropolii i metropolizacji liczą ponad 230 pozycji. Nowszą książką z tej tematyki jest praca E. Zuzańskiej-Żyśko „Procesy metropolizacji” [2016].

zenia innowacji (rozbudowane szkolnictwo wyższe, obecność jednostek naukowych i badawczo-rozwojowych), mają zdolność do utrzymywania relacji handlowych, naukowych, edukacyjnych, kulturowych z międzynarodowymi metropoliami oraz charakteryzują się wysoką wewnętrzną i zewnętrzną dostępnością transportową”. W warunkach polskich metropolią jest co najmniej 0,5 mln aglomeracja miejska.

Należy jednak podkreślić, że jednoznaczne utożsamianie aglomeracji z metropolią jest błędne. Metropolia wiąże się z określonym rodzajem funkcji skoncentrowanych w niej i wykształconych – funkcji metropolitalnych, tzn. o bardzo rozległym (co najmniej krajowym) i silnym charakterze. Z kolei aglomeracja nie posiada takich funkcji, choć stanowi duży ośrodek miejski (w sensie wielkościowym), ale o słabiej wykształconych powiązaniach przestrzennych z otoczeniem (szczególnie tych odległych). Można zatem stwierdzić, że o ile każda metropolia jest aglomeracją, to nie każda aglomeracja jest metropolią.

Rozwinięte metropolie kształtują i posiadają obszar metropolitalny [por. Ładysz, 2009]. Jego precyzyjne zdefiniowanie jest analogicznie trudne jak metropolii. Niezbyt udaną próbę definicji obszaru metropolitalnego zawarto w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zgodnie z którą jest to obszar wielkiego miasta oraz powiązanego z nim funkcjonalnie bezpośredniego otoczenia, który został ustalony w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Obszar metropolitalny jest zazwyczaj dużym, złożonym i powiązanym funkcjonalnie wielkomiejskim systemem jednostek osadniczych zdominowanych przez centrum – czyli metropolię. Obejmuje tereny podmiejskie (w tym rolnicze), znajdujące się w bezpośredniej sferze oddziaływania. Jego najważniejszą cechą jest występowanie funkcji metropolitalnych, co znaczy, że nie każdy wysoko zurbanizowany obszar jest obszarem metropolitalnym.

Proces metropolizacji jest pojęciem funkcjonalnym, a nie morfologicznym. Oznacza to konieczność spełnienia przez dany ośrodek kryteriów funkcjonalnych rozwoju metropolii, a nie związanych z zewnętrznymi atrybutami miasta o charakterze architektoniczno-urbanistycznym typu: wielkomiejski sposób zabudowy, walory architektoniczno-krajobrazowe, czy układ i budowa miasta. Morfologia miasta (układ prze-

strzeny) czy sposób jego zabudowy mają znaczenie wtórne. Metropolizacja dotyczy przede wszystkim integracji funkcjonalnej obszaru metropolitalnego, tj. samego miasta (będącego jego rdzeniem) i powiązanego z nim funkcjonalnie bezpośredniego otoczenia, jako drugiej ważnej części składowej tego obszaru. Chodzi tu głównie o powiązania miejsc pracy i miejsc zamieszkania, oparte na dobrze rozwiniętej sieci transportowej. Funkcje metropolitarne są pełnione przez cały ten obszar, a nie tylko przez miasto centralne, które go tworzy. Tak więc funkcje te są zlokalizowane w różnych jego częściach, a nie tylko w granicach samego miasta.

### 3. Przesłanki zawiązania Stowarzyszenia Metropolia Poznań

Spontaniczne i żywiołowe zmiany i powstające w związku z tym strefy podmiejskich skłoniły samorządy dużych miast w Polsce, do dyskusji nad budowaniem partnerstw, współpracy i obrony wspólnych interesów. Jedną z form zarządzania w obszarach metropolitalnych jest metropolitalne współzarządzanie (ang. *metropolitan governance*). Charakteryzuje się ono współpracą jednostek samorządu terytorialnego w danym obszarze w ramach określonych struktur administracyjnych, którymi mogą być związki, zrzeszenia lub stowarzyszenia metropolitalne. Mogą one tworzyć się oddolnie [Zielona Księga..., 2012]. W Polsce, po długim okresie przymiarek do sformułowania i przyjęcia ustawy metropolitalnej, uznano, że system dobrowolnego, oddolnego zrzeszania i integracji zarządzania wspartego zachętami finansowymi będzie początkiem wypracowywania rozwiązań, których dynamika oraz kierunek będzie zależał od władz samorządowych znajdujących się w ramach obszarów metropolitalnych. Daje to większe szanse na podjęcie rzeczywistej współpracy między JST [Biała księga..., 2013; Frankowski i Szmytkowska, 2015].

Warto podkreślić, że w sformułowanej przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Krajowej Polityce

Miejskiej 2023 [2015] jest wskazana potrzeba poziomej współpracy międzygminnej oraz pionowych powiązań w zakresie zarządzania jako działania kluczowe wobec negatywnych doświadczeń w zakresie konkurowania gmin o inwestorów i mieszkańców. Kształtowanie partnerstw wokół wielkich miast wiązać należy nie tylko względami utylitarnymi – związanymi z wewnętrzną integracją i organizacją metropolii, dającymi szansę na rzeczywistą współpracę gmin tworzących obszar metropolitalny i ich sprawne funkcjonowanie. Wiazać to należy również, a może przede wszystkim, z czysto pragmatycznymi argumentami, dotyczącymi wsparcia finansowego z UE (w perspektywie finansowej 2014–2020), zwłaszcza dziedzinie inwestycji infrastrukturalnych.

W województwie wielkopolskim zdecydowano się zawiązać tzw. obszary funkcjonalne<sup>2</sup>, opierając się na istniejących stowarzyszeniach. Zarząd Województwa Wielkopolskiego zatwierdził w dniu 20 maja 2016r. obszar Stowarzyszenia Metropolia Poznań (SMP). Przyjęta formuła prawna partnerstwa posiada w obszarze wokół Poznania ukształtowaną już 10-letnią tradycję, ponieważ 15 maja 2007 roku na mocy „Porozumienia o współpracy” została utworzona Rada Aglomeracji Poznańskiej. Stanowiła ona forum współpracy władz gmin, tworzących wspólnie Aglomerację Poznańską. Pod dokumentem podpisali: Prezydent Miasta Poznania, Starosta Poznański i wóldarze wszystkich 17 gmin powiatu poznańskiego. Było to jedno z pierwszych tego typu porozumień w Polsce. 26 czerwca 2008r. do porozumienia przystąpiły dwie gminy spoza powiatu poznańskiego: Śrem i Szamotuły, zaś w dniu 28 listopada 2008r. porozumienie podpisały także władze gminy Skoki (powiat wągrowiecki). 18 lutego 2011r. odbyło się zebranie założycielskie Stowarzyszenia Metropolia Poznań. 15 czerwca 2011r. nastąpiło rozszerzenie SMP – przyjęto miasto i gminę Oborniki (powiat obornicki), a 29 listopada 2013r. gminę Czerwonak<sup>3</sup>. Stowarzyszenie MP tworzą obecnie (stan w 2018r.) Miasto Poznań, Powiat Poznański, 17 gmin powiatu poznańskiego, Szamotuły, Skoki, Śrem i Oborniki. Tak określony

<sup>2</sup> Ministerstwo Rozwoju Regionalnego [MRR 2011, s. 159] definiuje miejski obszar funkcjonalny jako „zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi, jednolitymi celami rozwoju”.

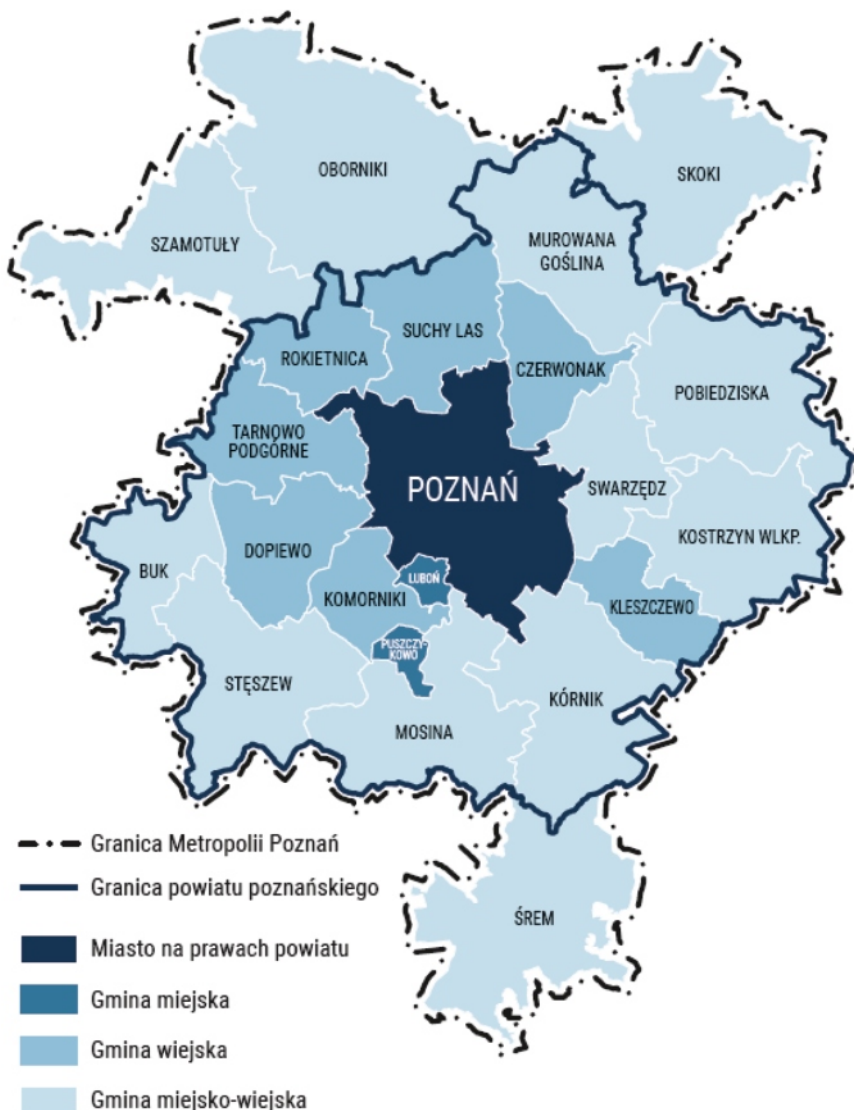
<sup>3</sup> Na zebraniu założycielskim w 2011r. do Stowarzyszenia Metropolia Poznań nie przystąpiła gmina Czerwonak [http://www.aglomeracja.poznan.pl].

obszar Metropolii Poznań (oMPń) stanowi podstawę przestrzenną działania SMP koordynującego działalnością społeczno-gospodarczą, wyznaczony zgodnie ze Statutem Stowarzyszenia. Obszar MPń, mimo swej zmienności w czasie, stanowi zakres przestrzenny analizy procesu suburbanizacji dla wszystkich 22 jednostek w okresie od 2007r. do 2016r.

Obszar Metropolii Poznań (oMPń) zajmuje powierzchnię 3082 km<sup>2</sup>, tj. 10,3% powierzchni województwa. W znaczeniu administracyjnym oMPń tworzy Poznań z powiatem poznańskim oraz 4 inne jednostki spoza powiatu: m. i gm. Oborniki (pow. obornicki), Skoki (pow. wągrowiecki), Szamotuły (pow. szamotulski) oraz Śrem (pow. śremski). Geograficznie strukturę przestrzenną oMPń tworzy:

- **centrum (C)**, tj. miasto Poznań oraz obszar otaczający centrum o charakterze strefowym;
- **strefa wewnętrzna (SW)** – jednostki tworzące bezpośrednie, bliższe otoczenie centrum, tj. 12 gmin powiatu poznańskiego; odległość drogowa z Poznania do siedzib urzędów nie przekracza 20 km (Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kórnik, Luboń, Mosina, Puszczykowo, Rokietnica, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne; razem 1116 km<sup>2</sup>, 36,2% oMPń);
- **strefa zewnętrzna (SZ)** – jednostki tworzące odległe otoczenie centrum, położone w drugiej peryferyjnej strefie pierścienia wokół Poznania, tj. 5 pozostałych gmin powiatu poznańskiego (Buk, Kostrzyn Wlkp., Murowana Goślina, Pobiedziska, Stęszew) oraz Oborniki, Skoki, Szamotuły, Śrem (razem 1703 km<sup>2</sup>, 55,3% oMPń).

**Rysunek 1**  
Obszar Metropolii Poznań



Źródło: Poznań Metropolia, 2017, s. 1.



Rynek szamotulski; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Kwiatos16

**Tabela 1**  
Dynamika ludności w województwie wielkopolskim w latach 2007–2016 [w %]

| Wyszczególnienie                | Dynamika ludności |              |              |
|---------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
|                                 | 2011/2007         | 2016/2012    | 2016/2007    |
| <b>Obszar Metropolii Poznań</b> | <b>103,1</b>      | <b>102,0</b> | <b>105,7</b> |
| Centrum - miasto Poznań (C)     | 98,7              | 98,1         | 96,3         |
| <b>Strefa wewnętrzna (Sw)</b>   | <b>112,8</b>      | <b>109,8</b> | <b>126,8</b> |
| miasta                          | 104,9             | 102,0        | 107,6        |
| obszary wiejskie                | 118,3             | 114,5        | 140,1        |
| <b>Strefa zewnętrzna (Sz)</b>   | <b>105,1</b>      | <b>102,8</b> | <b>108,9</b> |
| miasta                          | 102,7             | 99,9         | 103,0        |
| obszary wiejskie                | 106,2             | 104,3        | 112,1        |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

## 4. Procesy suburbanizacyjne w obszarze Metropolii Poznań (2007–2016)

### A. Przesunięcia ludności

Na zmiany w liczbie ludności danego obszaru wpływają trzy elementy: przyrost naturalny i saldo migracyjne (łącznie stanowią przyrost rzeczywisty) oraz zmiany o charakterze administracyjnym. Ich waga jest zmienna odpowiednio do warunków rozwoju społeczno-gospodarczego. W warunkach zmniejszenia przyrostu naturalnego decydujące znaczenie w zmianach ludnościowych obszaru mają migracje. Migracje są też ważnym składnikiem decydującym o rozmieszczeniu ludności.

W analizowanym 10-leciu liczba mieszkańców Poznania spadła z poziomu niespełna 561 tys. do nieco ponad 540 tys. mieszkańców tj. o blisko 4% (Rysunek 2). Oznacza to, że średniorocznie ubywało w Poznaniu 2 tys. mieszkańców. Można uznać, że przebieg zmian ludności Poznania przyjmuje postać funkcji monotonicznie malejącej. Zaobserwowana sytuacja jest wynikiem niskiego przyrostu naturalnego, ale głównie ujemnego salda migracji w granicach miasta. Poznań w analizowanym okresie miał najwyższy wskaźnik ubytku migracyjnego spośród polskich metropolii (-38 na 1000 ludności). Liczba osób, które wyjechały z Poznania (w latach 2007–2016), była zdecydowanie wyższa od napływu i wyniosła 25 tys. osób. Szacunkowo 80% tego odpływu nastąpiło do bezpośredniego otoczenia Poznania, głównie na wieś (patrz Tabela 2). Jest to bardzo wysoki odsetek migrantów o tym kierunku przepływu.

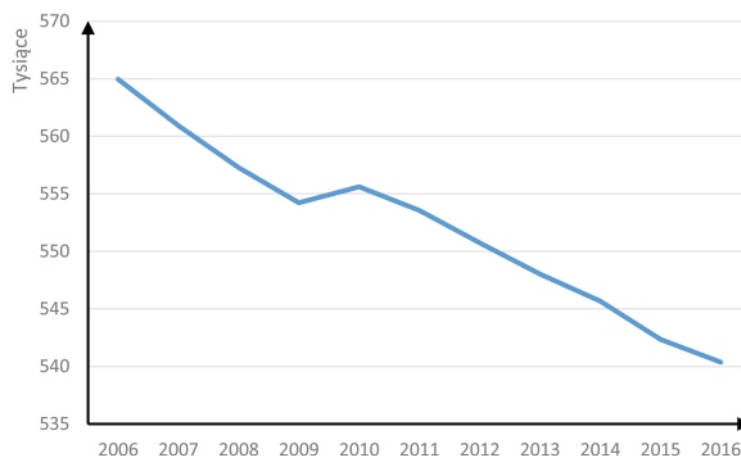
Zahamowaniu rozwoju ilościowego (ludnościowego) Poznania – z jednej strony, towarzyszy rozwój strefy podmiejskiej – z drugiej. Tam też można zaobserwować, odwrotną do poznańskiej,

tendencję dynamicznego wzrostu ludności, szczególnie w strefie wewnętrznej (bliższej). Dynamika wzrostu ludności w strefie wewnętrznej jest bardzo wysoka i należy do najwyższych spośród grona największych ośrodków metropolitalnych w Polsce. W latach 2007–2016 wyniosła aż 26,8% (Tabela 1).

Przyrost naturalny (PN) w gminach strefy wewnętrznej i skierowane tam migracje były najwyższe (Tabela 2). Gminy otaczające Poznań stały się celem osiedlenia zazwyczaj ludzi młodych, chcących polepszyć warunki mieszkaniowe, żyć bardziej prywatnie, spokojnie, w bardziej przyjaznym środowisku, ale

**Rysunek 2**

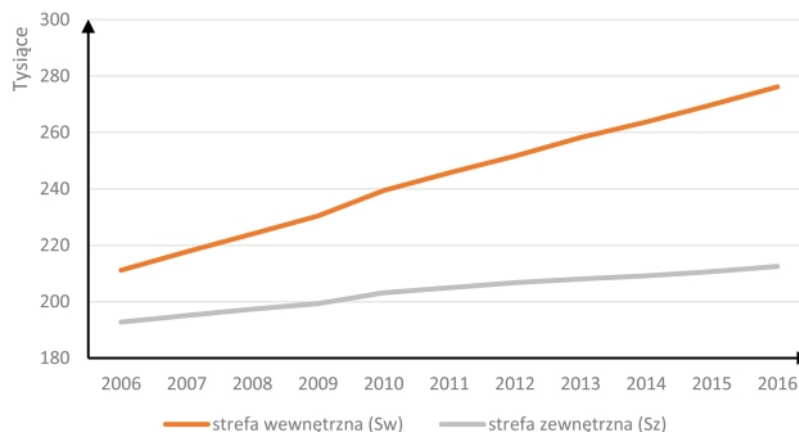
Zmiana ludności Poznania



Źródło: opracowanie własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

**Rysunek 3**

Zmiany ludności w strefach otaczających obszar centralny Poznania



Źródło: opracowanie własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

**Tabela 2**

Przyrost naturalny i saldo migracji w obszarze Metropolii Poznań [w liczbach bezwzględnych]

| Wyszczególnienie                | Przyrost naturalny |           |               | Saldo migracji |           |                |
|---------------------------------|--------------------|-----------|---------------|----------------|-----------|----------------|
|                                 | 2007-2011          | 2012-2016 | 2007-2016     | 2007-2011      | 2012-2016 | 2007-2016      |
| <b>Obszar Metropolii Poznań</b> | 12 915             | 11 565    | <b>24 480</b> | 16 717         | 17 611    | <b>34 328</b>  |
| Centrum - Poznań (C)            | 1 910              | 516       | <b>2 426</b>  | -14 548        | -10 426   | <b>-24 974</b> |
| Strefa wewnętrzna (Sw)          | 7 485              | 8 491     | <b>15 976</b> | 27 300         | 25 665    | <b>52 965</b>  |
| Strefa zewnętrzna (Sz)          | 3 520              | 2 558     | <b>6 078</b>  | 3 965          | 2 373     | <b>6 338</b>   |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

również taniej. Tym też należy tłumaczyć wyższy, w porównaniu do pozostałych, PN w tej strefie. Średnioroczny PN na 1000 ludności w oMPń w latach 2007–2016 wyniósł 2,4. Najwyższe wartości osiągnął w gminach wiejskich strefy wewnętrznej: od 4,1% w Mosinie, do 8,3% w Rokietnicy, 8,9% w Dopiewie, 9,3% w Kleszczewie i 11,3% w Komornikach. Wyjątek stanowi Puszczykowo, gdzie PN był najniższy w całej oMPń i osiągnął wartość -0,6%. Niższe wartości wskaźnika PN miały gminy strefy zewnętrznej, od 2,0% w Szamotułach do 4,1% w Obornikach. W Poznaniu średnioroczny wskaźnik przyrostu naturalnego osiągnął jeszcze niższą wartość 0,4%.

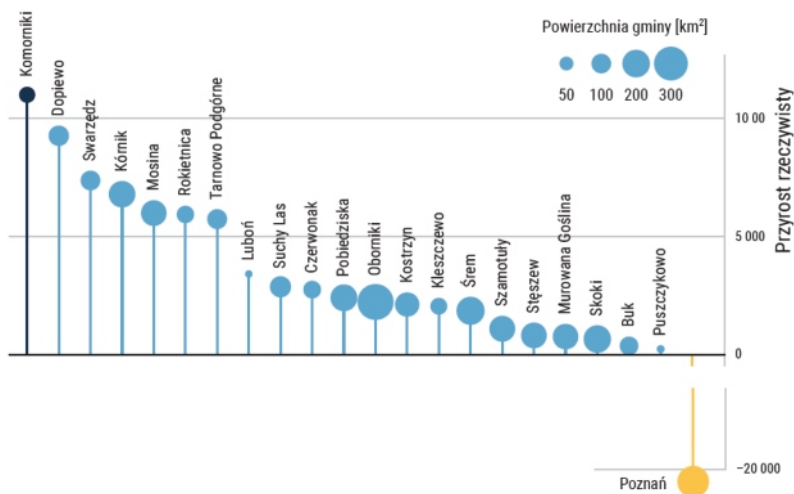
Przedstawiony obraz zmian ludności wynikający z przyrostu naturalnego, nasuwa analogie do struktury ludności migrującej. Różnica dotyczy skali, ponieważ migracje do strefy wewnętrznej ponad trzykrotnie przewyższają wielkość przyrostu naturalnego. Szczegółowa analiza przestrzenna ruchów migracyjnych potwierdza fakt intensywnych przemieszczeń ludności (głównie z Poznania) na niewielkie odległości, tj. do około 20 km (Rysunek 3). Najbardziej atrakcyjne dla zmieniających miejsce zamieszkania okazały się gminy wiejskie strefy wewnętrznej: Komorniki (saldo migracji 9389), Dopiewo (8232), Tarnowo Podgórne (5377) i Rokietnica (5332). Spośród gmin miejsko-wiejskich Kórnik (5940), Mosina (4671) i Swarzędz (4517). Odpływ ludności z Poznania wyniósł 25 tys. osób, podczas gdy saldo migracji do strefy wewnętrznej osiągnęło wielkość aż 53 tys. osób (Rysunek 4). Stąd wniosek, że większość napływu ludności do strefy wewnętrznej (około 28 tys. osób) stanowili mieszkańcy pozostałych gmin województwa oraz dalszego otoczenia oMPń (głównie miast). Co ciekawe w analizowanym okresie również Śrem (strefa zewnętrzna) zanotował niewielkie ujemne saldo migracji -125.

## B. Przesunięcia zasobów mieszkaniowych

Przenoszenie się mieszkańców Poznania do strefy podmiejskiej jeszcze wyraźniej obrazuje rozwój budownictwa mieszkaniowego w obszarze Metropolii Poznań. Tempo przyrostu mieszkań w Poznaniu jest stałe i dość równomierne. W okresie analizy wyniosło ono 11,4%. Na podobnym poziomie kształtuje się dynamika wzrostu powierzchni mieszkań i izb mieszkalnych

### Rysunek 4

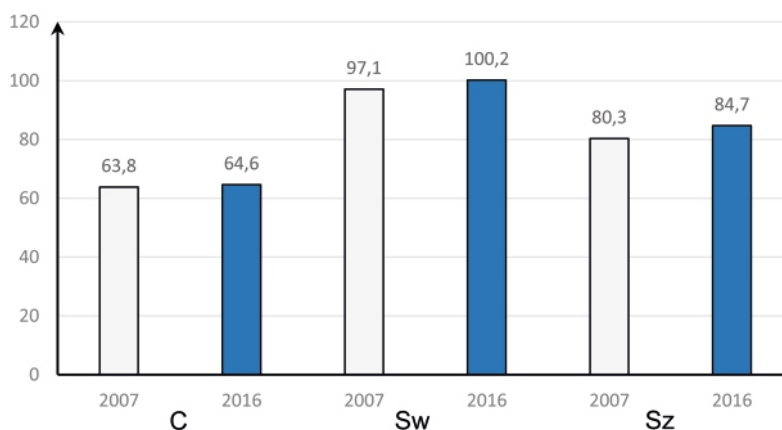
Przyrost rzeczywisty ludności obszarze Metropolii Poznań w latach 2007–2016



Źródło: opracowano na podstawie Poznań Metropolia, 2017, s. 3.

### Rysunek 5

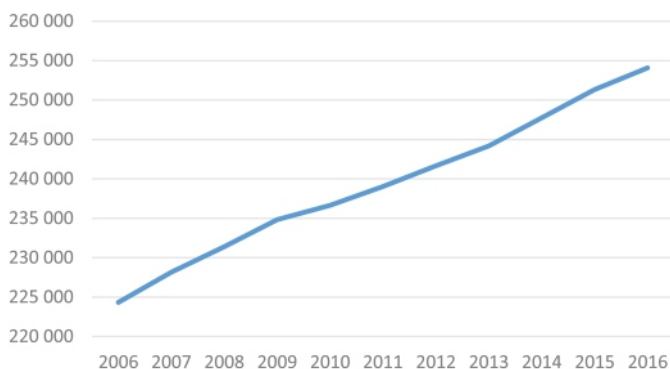
Średnia powierzchnia mieszkań w obszarze Metropolii Poznań [w m<sup>2</sup>]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

### Rysunek 6

Liczba mieszkań w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

(odpowiednio: 12,7% i 12,1%). Jednak tempo przyrostu substancji mieszkaniowej w strefie podmiejskiej (szczególnie wewnętrznej) jest znacznie wyższe. Liczba mieszkań zwiększyła się w strefie wewnętrznej aż o 43,5%, podczas gdy w zewnętrznej o 19,3% (Tabela 3). Należy również zauważyć wyraźny ogólny spadek dynamiki przyrostu substancji mieszkaniowej w drugim okresie (tj. 2012–2016).

Wzrostom liczby mieszkań towarzyszył dość proporcjonalny przyrost zarówno powierzchni mieszkalnej (w Sw: 54,2% i Sz: 26,9%), jak i liczby izb (odpowiednio: 47,4% i 22,9%). Z analizy Tabel 3 i 4 ilustrujących dynamikę wzrostu liczby mieszkań oraz ich wielkości można wywnioskować, że w otoczeniu centrum buduje się nie tylko więcej mieszkań, ale również mieszkania większe (patrz Rysunek 5). W latach 2007–2016 średnia powierzchnia mieszkania w Poznaniu wzrosła nieznacznie z 63,8 m<sup>2</sup> do 64,6 m<sup>2</sup>. W tym samym czasie mieszkanie w strefie wewnętrznej powiększyło się z 97,1 m<sup>2</sup> do 100,2 m<sup>2</sup>; a w strefie zewnętrznej o jeszcze więcej tj. z 80,3 m<sup>2</sup> do 84,7 m<sup>2</sup> (choć mieszkania te mają o około 15% mniejszą powierzchnię, również mniejsze izby). Stan ten należy tłumaczyć zróżnicowaną strukturą rodzajową wznoszonych budynków. W Poznaniu dominuje budownictwo wielorodzinne, podczas gdy w strefie otaczającej domki jednorodzinne i rezydencje. Jest to z kolei efektem różnicy cen budownictwa (głównie cen terenów budowlanych).

Prowadzona w dziedzinie inwestycji mieszkaniowych intensywna działalność doprowadziła do wyraźnej poprawy warunków mieszkaniowych, wzbogacając również zagospodarowanie. Wyrazem intensywności tej działalności

jest również udział nowych mieszkań w zasobach mieszkaniowych ogółem. Największy odsetek oddanych do użytkowania mieszkań w latach 2007–2016 znajduje się w gminach strefy wewnętrznej: Komornikach Dopiewie, Rokietnicy Kórniku i Kleszczewie (Rysunek 8). Z drugiej strony prowadzona w strefie podmiejskiej działalność spowodowała systematyczne wyłączenie z użytkowania rolniczego użytków rolnych, głównie gruntów ornych. Stosunkowo

dużo terenów rolnych zostało przejętych nie tylko pod budownictwo mieszkaniowe, ale również pod budowę dróg. Powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wzrosła w każdej z 22 rozpatrywanych gmin (włącznie z Poznaniem). Wyjątek stanowi Puszczykowo, gdzie nie doszło do zmniejszenia udziału tego rodzaju gruntów. Warto podkreślić jest fakt ogólnie nieznacznego przyrostu lasów i terenów zadrzewionych.

**Tabela 3**

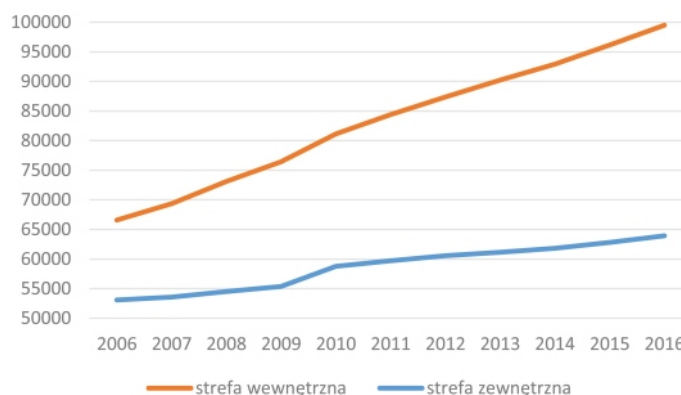
*Dynamika wzrostu liczby mieszkań w obszarze Metropolii Poznań [w %]*

| Wyszczególnienie                | Dynamika liczby mieszkań |           |           |
|---------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|
|                                 | 2011/2007                | 2016/2012 | 2016/2007 |
| <b>Obszar Metropolii Poznań</b> | 109,1                    | 107,2     | 118,9     |
| Centrum - miasto Poznań (C)     | 104,8                    | 105,1     | 111,4     |
| Strefa wewnętrzna (Sw)          | 121,7                    | 113,9     | 143,5     |
| Strefa zewnętrzna (Sz)          | 111,5                    | 105,6     | 119,3     |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

**Rysunek 7**

*Liczba mieszkań w wewnętrznej i zewnętrznej strefie Metropolii Poznań*



Źródło: opracowanie własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

**Tabela 4**

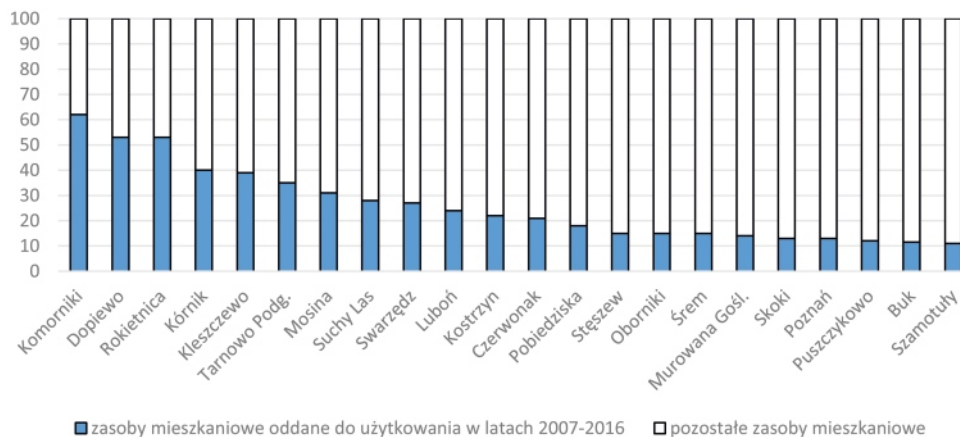
*Dynamika wzrostu powierzchni mieszkań i izb mieszkalnych w obszarze Metropolii Poznań [w %]*

| Wyszczególnienie                | Powierzchnia mieszkań |           |           | Izby mieszkalne |           |           |
|---------------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|
|                                 | 2011/2007             | 2016/2012 | 2016/2007 | 2011/2007       | 2016/2012 | 2016/2007 |
| <b>Obszar Metropolii Poznań</b> | 113,3                 | 108,6     | 125,7     | 112,2           | 106,9     | 122,0     |
| Centrum - miasto Poznań (C)     | 106,0                 | 105,1     | 112,7     | 106,6           | 104,2     | 112,1     |
| Strefa wewnętrzna (Sw)          | 127,9                 | 115,9     | 154,2     | 125,4           | 113,6     | 147,4     |
| Strefa zewnętrzna (Sz)          | 116,1                 | 107,2     | 126,9     | 114,2           | 106,0     | 122,9     |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

### Rysunek 8

Struktura zasobów mieszkaniowych w obszarze Metropolii Poznań [w %]



Źródło: opracowanie na podstawie *Poznań Metropolia, 2017, s. 17.*

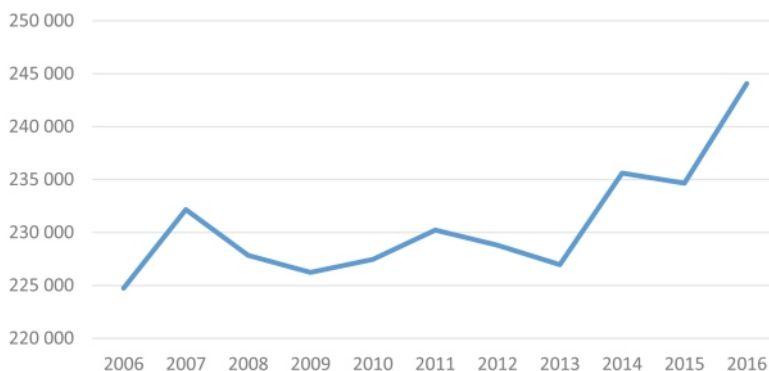
### C. Przesunięcia miejsc pracy

Działalność inwestycyjna w strefie podmiejskiej Poznania prowadzi do powstania nie tylko nowej substancji mieszkaniowej, ale również nowych miejsc pracy. W ten sposób w latach 2007–2016 ogólna liczba pracujących w oMPń wzrosła z 341 990 do 390 473, tj. o 14,2%. W Poznaniu liczba pracujących ulegała wahaniom, osiągając wielkość 244 tys., co stanowi wzrost do roku bazowego o 11 890 tj., o 5,1% (Rysunek 9). Najwyższy wzrost pracujących odnotowano w wewnętrznej strefie otaczającej centrum. Powstało tam ponad 32 tys. nowych miejsc pracy, co stanowi wzrost aż o 46,0%. Obecnie (w 2016r.) relatywnie największymi ośrodkami pracy (wg liczby pracujących na 1000 ludności) są podpoznańskie gminy: Tarnowo Podgórne (1010), Kórnik, Komorniki, Suchy Las, Swarzędz (Rysunek 10). Między tymi gminami a Poznaniem odbywają się największe przepływy ludności w dojazdach do pracy. W strefie zewnętrznej zarówno przyrost miejsc pracy i jego dynamika były znacznie niższe i wyniosły odpowiednio: 4 434 i 11,1%. Znamienny jest również fakt, że druga część rozpatrywanego okresu analizy (pięciolatek 2012–2016) w każdym przekroju terytorialnym charakteryzuje się wyższą dynamiką zmian (patrz Tabela 5). Ma to związek z wyższą w tym czasie makroekonomiczną dynamiką wzrostu.

Naturalną konsekwencją procesu suburbanizacji w oMPń jest postępujące przesunięcie w poziomie koncentracji analizowanych kategorii: ludności, budownictwa mieszkaniowego i miejsc

### Rysunek 9

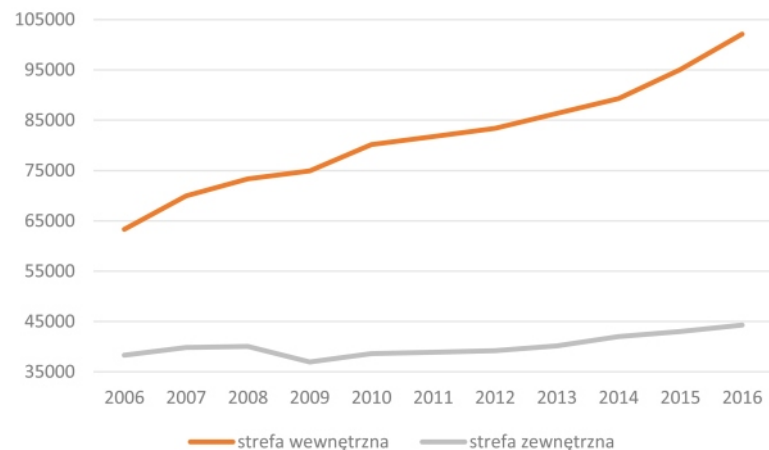
Pracujący w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *bdl.stat.gov.pl.*

### Rysunek 10

Pracujący w wewnętrznej i zewnętrznej strefie Metropolii Poznań



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *bdl.stat.gov.pl.*



pracy. Odpyływowi ludności z Poznania towarzyszy dynamiczny wzrost ludności w wewnętrznej strefie Metropolii. Wprawdzie spadek udziału ludności Poznania postępuje nadal, ale dynamika tego zjawiska jest już zauważalnie niższa (Tabela 6).

Analogicznie dynamika wzrostu koncentracji ludności strefy wewnętrznej również wykazuje nieznaczną tendencję spadkową. Obserwowanym przesunięciem ludności towarzyszył dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, szczególnie poza granicami Poznania. Co ciekawe, koncentracja substancji mieszkaniowej w strefie zewnętrznej nie wzrosła (nastąpił nawet niezauważalny spadek). Zauważalna jest natomiast wyraźna poprawa warunków mieszkaniowych w całym obszarze MPń, szczególnie zaś w strefie wewnętrznej.

Największą dynamikę osiągnęły zmiany liczby pracujących. W analizowanym dziesięcioleciu nastąpiła silna koncentracja miejsc pracy w strefie wewnętrznej, przy jednoczesnym niemal takim samym spadku koncentracji w Poznaniu i nieznaczącym spadku w strefie zewnętrznej. Mimo Poznań jest nadal największym ośrodkiem koncentrującym ponad 60% miejsc pracy w obszarze Metropolii (Tabela 6).

## 5. Podsumowanie

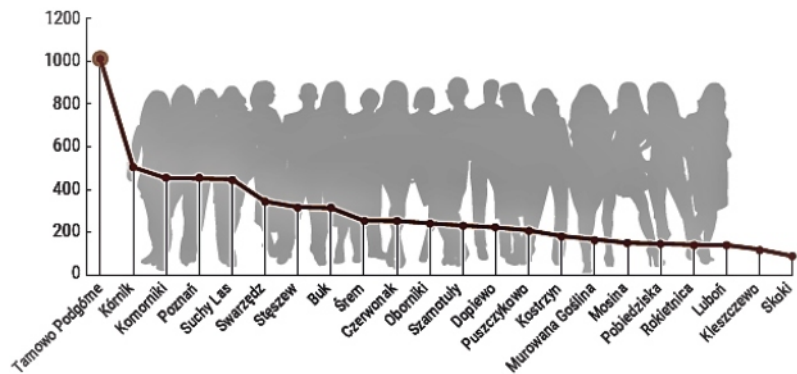
Podsumowując przeprowadzone badanie można stwierdzić, że przedstawiona analiza obrazuje zaawansowany i dynamiczny proces suburbanizacji Poznania, w niekorzystnej z ogólnospołecznego punktu widzenia formie *urban sprawl*. Jest on zróżnicowany przestrzennie, na co wpływ mają: warunki naturalne, położenie geograficzne i dostępność komunikacyjna oraz atrakcyjność inwestycyjna (zarówno dla inwestorów gospodarczych – przedsiębiorstw, jak i budownictwa mieszkaniowego). Warunki te mogą ulec zmianie, z uwagi na dostępność terenów inwestycyjnych oraz dostępność komunikacyjną, a nawet lansowane trendy marketingu terytorialnego. Zauważalne jest już teraz niewielkie zmniejszenie dynamiki odpływu ludności z centrum do strefy wewnętrznej i związanego z nim spadku budownictwa mieszkaniowego. Odwrotną tendencję stałego i wyższego (w porównaniu z innymi obszarami) wzrostu dynamiki miejsc pracy można zaobserwować w bliższej (wewnętrznej) strefie otaczającej Poznań.

Proces suburbanizacji związany jest z przemieszczeniami ludności z centrum na wybrane atrakcyjne obszary podmiejskie (głównie strefy wewnętrznej), ale również z przenoszeniem miejsc pracy i rozwojem budownictwa mieszka-

niowego. To z kolei pociąga za sobą wzrost codziennych dojazdów do pracy w całym obszarze Metropolii, ale również na dalsze odległości. Wzrasta liczba osób (często wraz z rodzinami) podejmujących decyzje o zmianie

### Rysunek 11

Pracujący na 1000 ludności w obszarze Metropolii Poznań, według faktycznego miejsca pracy [stan w 2016r.]



Źródło: Poznań Metropolia, 2017, s. 11.

### Tabela 5

Dynamika zmian pracujących w obszarze Metropolii Poznań [w %]

| Wyszczególnienie            | Dynamika pracowników |           |           |
|-----------------------------|----------------------|-----------|-----------|
|                             | 2011/2007            | 2016/2012 | 2016/2007 |
| Województwo wielkopolskie   | 102,4                | 110,5     | 113,8     |
| Obszar Metropolii Poznań    | 102,6                | 111,1     | 114,2     |
| Centrum - miasto Poznań (C) | 99,2                 | 106,7     | 105,1     |
| Strefa wewnętrzna (Sw)      | 116,8                | 122,5     | 146,0     |
| Strefa zewnętrzna (Sz)      | 97,5                 | 113,0     | 111,1     |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

### Tabela 6

Koncentracja ludności, zasobów mieszkaniowych i pracujących w oMPń 2006–2016 [w %]

| Wyszczególnienie | Rok  | oMPń  | Poznań | Strefa otaczająca |            |            |
|------------------|------|-------|--------|-------------------|------------|------------|
|                  |      |       |        | ogółem            | wewnętrzna | zewnętrzna |
| Ludność          | 2006 | 100,0 | 58,3   | 41,7              | 21,8       | 19,9       |
|                  | 2011 | 100,0 | 55,1   | 44,9              | 24,5       | 20,4       |
|                  | 2016 | 100,0 | 52,5   | 47,5              | 26,8       | 20,7       |
| Mieszkania       | 2006 | 100,0 | 65,2   | 34,8              | 19,4       | 15,4       |
|                  | 2011 | 100,0 | 62,4   | 37,6              | 22,0       | 15,6       |
|                  | 2016 | 100,0 | 60,9   | 39,1              | 23,8       | 15,3       |
| Pracujący        | 2006 | 100,0 | 68,9   | 31,1              | 19,4       | 11,7       |
|                  | 2011 | 100,0 | 65,6   | 34,4              | 23,3       | 11,1       |
|                  | 2016 | 100,0 | 62,5   | 37,5              | 26,2       | 11,3       |

Źródło: obliczenia własne na podstawie: bdl.stat.gov.pl.

miejsca zamieszkania głównie w celu poprawy jakości życia zachowując przy tym w miarę łatwy dostęp do miejsca zatrudnienia i do różnorodnych usług szczególnie wyższego rzędu dostępnych na ogół w obszarze centralnym. W efekcie zwiększa się ogólna ruchliwość ludności. Jest to z jednej strony wzrost migracji stałych, w kierunku: z centrum do strefy wewnętrznej. Z drugiej strony następuje intensyfikacja ruchów wahałowych związanych z dojazdami do pracy i usług.

Proces suburbanizacji Metropolii Poznań wiąże się głównie z „ucieczką”

mieszkańców do atrakcyjnych gmin podmiejskich. Można tu mówić o specyficznej roli wielkiego miasta w przemieszczeniach ludności. Tezę tą potwierdzają wyniki analizy migracji ludności z Poznania. Stwierdzić zatem można, że przebieg urbanizacji w oMPn jest podobny do tego jaki zachodzi w największych polskich aglomeracjach. Występują tu te same procesy, jakie można też zaobserwować w wielkich miastach Europy Zachodniej, choć przebiegają one, jak zauważa J. Parysek [2010, s. 31], z pewnym opóźnieniem. Typową cechą strefy podmiejskiej jest rozwój budow-

nictwa mieszkaniowego (osiedli domków wielorodzinnych i zabudowy indywidualnej – rezydencjalnej) z dala od dróg wylotowych z centrum. Intensywność zabudowy zmniejsza się wraz z odległością od granic Poznania. Zacieśnia się też granica pomiędzy miastem a bliższą strefą zewnętrzną. Jest to efekt intensywnej zabudowy peryferii Poznania i przyległych do granic miasta przedmieść. Na przekształcanych terenach rolniczych powstają zazwyczaj obiekty przemysłowe, wielkopowierzchniowe centra handlowe, magazynowo-handlowe lub składy.

## Bibliografia

1. *bdl.stat.gov.pl*.
2. *Biała księga obszarów metropolitalnych (2013)*. Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji: Warszawa.
3. Frankowski J., Szmytkowska M. (2015). *Regionalne zróżnicowanie nowych partnerstw miejskich w Polsce*. Zarządzanie Publiczne 2(30), s. 131–150.
4. <http://www.aglomeracja.poznan.pl> [dostęp: 2.2.2018].
5. Ładysz I. (2009). *Konkurencyjność obszarów metropolitalnych w Polsce*, Wrocław: Wydawnictwo CeDeWu.
6. *Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju (2015)*. *Krajowa Polityka Miejska 2023*. Warszawa.
7. *Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (2011)*. *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, Warszawa.
8. Parysek J. (2010). *Agglomeracja poznańska: wybrane problemy rozwoju i funkcjonowania*. [w:] J. Parysek, L. Wojtasiewicz, B. Gruchman, *Wyzwania i kierunki rozwoju aglomeracji poznańskiej*. BAP nr 4, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
9. *Poznań Metropolia (2017)*. Poznań: Urząd Statystyczny w Poznaniu.
10. *Statut Stowarzyszenia Metropolia Poznań*.
11. *Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji (2012)*. *Zielona księga dotycząca obszarów metropolitalnych*. Warszawa.
12. Zuzanska-Żyśko E. (2016). *Procesy metropolizacji. Teoria i praktyka*. Warszawa: PWN.

## SUBURBANIZATION IN THE AREA OF THE POZNAŃ METROPOLIS

### Summary

The article presents the suburbanization process in the area of the Metropolis of Poznań, ie 22 communes belonging to Poznań Metropolis Association (Stowarzyszenie Metropolia Poznań. The process was examined on the basis of changes in the analyzed three categories: population, housing and workplaces, divided into three zones forming the spatial structure of the Metropolis: the center, the internal and external zone. The analysis is preceded by reflections on the metropolis and premises of the Poznań Metropolis.

### Key words

suburbanization, Metropolis Poznań, *urban sprawl*

### JEL classification

P25, R23, R31

# PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIE WYBRANYCH CECH MORFOLOGICZNYCH TERENÓW ZURBANIZOWANYCH W WIELKOPOLSCE I ZASTOSOWANIE W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI



**Adam Derc**  
Miejska Pracownia Urbanistyczna  
w Poznaniu



**dr Barbara Hermann**  
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego  
dr Barbara Hermann

## Streszczenie

Możliwość zastosowania nowych narzędzi i baz danych do statystycznych analiz przestrzennych pozwala na rozwinięcie sposobu wnioskowania o przestrzeni i zachodzących w niej zjawiskach. Może służyć weryfikacji hipotez dotyczących rozkładów przestrzennych i ich cech dla różnych typów zjawisk. Niniejszy artykuł podejmuje próbę poszukiwania statystycznego opisu związków przestrzennych między cechami morfologicznymi terenów zurbanizowanych a ceną nieruchomości. Podejście takie pozwala na identyfikację atrybutów cenotwórczych z uwzględnieniem ich rozmieszczenia w przestrzeni.

## Słowa kluczowe

analiza przestrzenna, metody statystyczne, tereny zurbanizowane, analiza rynku nieruchomości

## 1. Wstęp

Współczesne techniki badań przestrzeni geograficznej, w tym szczególnie osadnictwa, w aspektach urbanistycznych, społecznych czy ekonomicznych, wykorzystując rozbudowane bazy danych przestrzennych oraz specjalistyczne oprogramowanie komputerowe GIS (Geographic Information System) pozwalają na niedostępne dotychczas wnioskowanie statystyczne o złożoności struktur i procesów. Określanie relacji przestrzennych między poszczególnymi elementami zagospodarowania i budowanie na ich podstawie prognoz dotyczących rozwoju terenów zurbanizowanych, intensywności zabudowy lub prawdopodobnego rozkładu przestrzennego zróżnicowanych form funkcjonal-

nych może stać się podstawą do konstruowania nowych metod oceny atrakcyjności inwestycyjnej poszczególnych nieruchomości.

Niniejszy artykuł podejmuje próbę przedstawienia możliwości wykorzystania metod statystycznych w badaniu rozkładu przestrzennego terenów zurba-



nizowanych. Celem badania metodami statystycznymi zbioru danych opisujących rozkład przestrzenny terenów zurbanizowanych Wielkopolski było wykazanie podobieństwa ich cech geometrycznych oraz sprawdzenie poniższych założeń:

- cechy geometryczne terenów zurbanizowanych (powierzchnia, wskaźnik kształtu) nie są silnie zróżnicowane;
- relacja przestrzenna położenia terenów zurbanizowanych względem powierzchni gminy i liczby ludności wykazuje istotną korelację;
- tereny zurbanizowane wykazują tendencję do autokorelacji przestrzennej;
- zróżnicowanie cen nieruchomości wykazuje podobieństwo do zróżnicowania rozkładu przestrzennego terenów zurbanizowanych w Wielkopolsce.

Zakres przestrzenny badania ograniczony został do terytorium województwa wielkopolskiego. Podkreślić należy, że ograniczenie terytorialne jest przyjętym *a priori* założeniem badawczym, a zastosowaną metodę analizy można wykorzystać do każdego badanego terytorium, dla którego dostępne będą bazy danych przestrzennych zawierające informacje odpowiedniej jakości.<sup>1</sup>

## 2. Analizy przestrzenne w badaniu rynku nieruchomości

**B**adanie zjawisk osadniczych w ich przestrzennym aspekcie, z punktu widzenia metod statystycznych, to zadanie złożone. Należy w nich bowiem uwzględnić brak niezależności obserwacji, a co za tym idzie, muszą stosować techniki, które uwzględniają to zakłócenie i w odpowiedni sposób szacować jego wpływ na wynik. Na zależność charakterystyczną dla systemów przestrzennych zwracał uwagę Tobler [1970], a znaczenie rozwoju technik badawczych wywodzących się z nurtu matematyczno-statystycznego w badaniach przestrzennych podkreślali Chojnicki [1999] i Parysek, Wojtasiewicz [1979]. Autorzy zwracali przede wszystkim uwagę na nowe koncepcje teoretyczne i na nowe wzorce badawcze w analizie przestrzennej. Możliwość zastosowania metod statystycznych w analizie przestrzennej rynku nieruchomości wskazywali Cellmer, Kuryj [2011] i Janc [2006], Pietrzykowski [2011], Sikora [2009], Tłuczak [2013], Wielgosz [2001].

Możliwość stosowania metod statystycznych w badaniach przestrzennych znacząco wzrosła w wyniku rozwoju rozbudowanych baz danych o charakterze przestrzennym. Istotny jest również rozwój specjalistycznego oprogramowania, które pozwala na przeglądanie, wyszukiwanie, pobieranie i transformację danych przestrzennych [Belej 2001; Halik, Medyńska-Gulij 2016; Litwin, Myrda 2005; Suchecka 2014].

Znacznie zaawansowanych badań statystycznych w ujęciu przestrzennym jest również podkreślane w pracach poświęconych badaniom rynku nieruchomości. Przestrzeń definiowana jest jako zbiór obiektywnych cech, którym człowiek nadaje wartość [Kucharska-

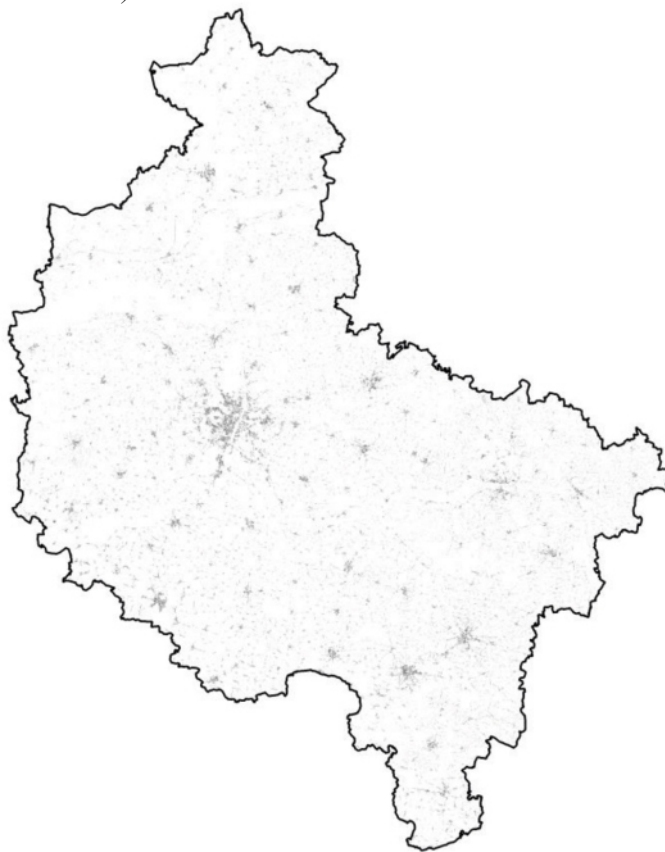
Stasiak 2006]. Wartość przestrzeni jest kreowana przez uczestników rynku, którzy oceniają cechy określonego fragmentu przestrzeni utożsamianego z konkretnymi nieruchomościami. Rozpoznanie cech morfologicznych terenów zurbanizowanych i wskazanie związków przestrzennych zachodzących między nimi może przyczynić się do pozyskania informacji istotnych w procesie wyceny nieruchomości. Należy pamiętać, że nieruchomości to obiekty w przestrzeni wielowymiarowej, na których stan wpływa jednocześnie wiele atrybutów. Zarówno nieruchomości jak i cechy je opisujące mają swoje liczbowe charakterystyki, co pozwala na ich wszech-

stronne analizowanie [Sawilów 2004]. Istotne jest zatem określenie kryteriów podobieństwa nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia analizy porównawczej.

Badanie zróżnicowania cen nieruchomości w zależności od ich położenia w przestrzeni niejednokrotnie było przedmiotem analiz rynku nieruchomości [Gawron 2012; Hermann 2005, 2017; Krajewska 2011; Maćkiewicz 2007]. Autorzy podkreślali wpływ typu jednostki osadniczej na poziom cen gruntów niezabudowanych. Jako czynnik wpływający na zróżnicowanie cen terenów zurbanizowanych niejednokrotnie wskazywano kategorię planistyczną [Bajerowski 2008].

### Rysunek 1

Mapa rozkładu przestrzennego terenów zurbanizowanych w Wielkopolsce (skala 1:1.300.000)



Źródło: opracowania własne z wykorzystaniem programu MapInfo.

<sup>1</sup> Źródłem danych jest suma zbiorów obiektów 4 warstw wektorowych: PTZB01 (zabudowa wielorodzinna), PTZB02 (zabudowa jednorodzinna), PTZB03 (zabudowa przemysłowo-składowa) oraz PTZB04 (zabudowa usługowo-handlowa) dla 3 poziomu klasyfikacyjnego warstwy PT (pokrycie terenu) z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych. W bazie tej, obok lokalizacji przestrzennej obiektów oraz ich charakterystyki, gromadzi się kody kartograficzne, umożliwiające identyfikację cech indywidualnych obiektów oraz metadane. Na treść BDOT w skali 1:10.000, składa się 9 kategorii klas obiektów topograficznych: jednostki podziału terytorialnego, sieć komunikacyjna, budynki, budowle i urządzenia, pokrycie terenu, kompleksy użytkowania terenu, sieć wodna, tereny chronione, sieć uzbrojenia terenu, obiekty inne.

### 3. Metoda badań

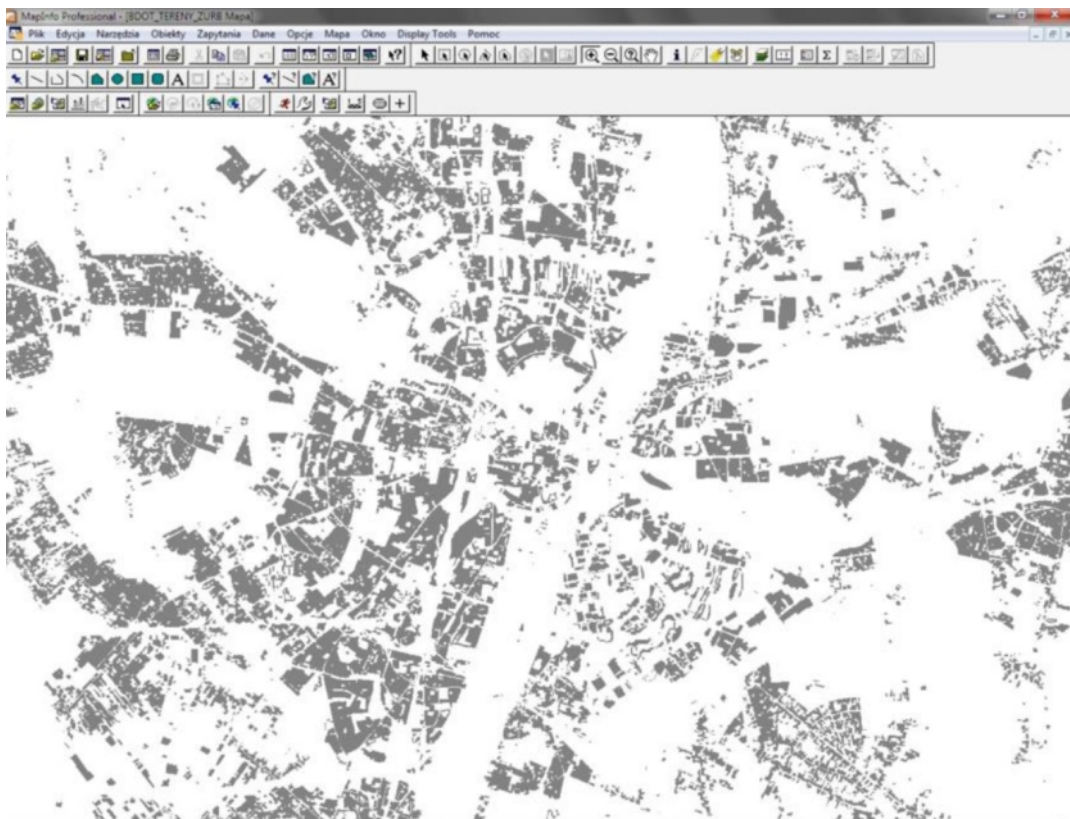
**D**la Wielkopolski przygotowana baza danych obiektowych zawiera 165.415 obiektów, które zgodnie z przyjętą w Bazie Danych Obiektów Terytorialnych charakterystyką, odwzorowują obszary zabudowane z dokładnością odpowiednią dla skali 1:10.000. Podkreślić należy, że dokładność ta, której praktyczne zastosowanie ma miejsce na poziomie lokalnym (miast i gmin), pozwala na bardzo szczegółowy opis zjawisk zróżnicowania przestrzennego zabudowy w skali regionalnej.<sup>2</sup> Szczegółowość zebranych informacji uniemożliwia stosowanie innych, niż statystyczne narzędzi badawczych, które w sposób obiektywny ocenią badany zbiór. Rysunek nr 1, będący mapą w skali 1:1.300.000, prezentuje w sposób graficzny rozkład przestrzenny terenów zurbanizowanych w Wielkopolsce. Rysunek 2, przygotowany w skali 1:300.000 pozwala na wzrokową ocenę szczególności i dokładności informacji przestrzennej.

Istotnym aspektem poniższej analizy jest częściowe odejście od wewnątrzwojewódzkiego podziału administracyjnego. Podział na powiaty lub gminy, często stosowany w analizach przestrzennych, ze względu na ograniczenia dostępności danych, wymusza uogólnienie badanych zjawisk. W badaniach społecznych i ekonomicznych stosowanie danych agregowanych dla poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego pozwala na ocenę i porównywanie wyników w oparciu o założenie podobieństwa i wewnętrznej spójności [Czyż 2001]. W przypadku badania rzeczywistego rozkładu przestrzennego terenów zurbanizowanych, dla szczegółowej oceny niezbędne jest posługiwanie się informacjami o poszczególnych wydzielonych z przestrzeni terenach, które w Bazie Danych Obiektów Topograficznych sklasyfikowane zostały jako tereny zurbanizowane. Stosowanie agregowanych danych do gmin czy powiatów w przypadku poniższej analizy prowadzić będzie do zbyt uogólnionych wniosków.

Zastosowanie informacji pochodzących z Bazy Danych Obiektów Topograficznych obarczone jest jednak pewnym ograniczeniem. Teoria statystyki zakłada, że ograniczanie analizy do jednej lub niewielu zmiennych prowadzić może, wliczając prawdopodobieństwo wystąpienia błędu w zbiorze danych, do błędnych lub niepewnych wniosków [Wieczorowska, Wierzbiński 2007]. Jednak w przypadku badania zjawisk zachodzących w przestrzeni, gdzie kluczowa jest nie tylko informacja o badanych zjawisku, ale również informacja przestrzenna o położeniu zjawiska w 2 lub 3 wymiarowej przestrzeni, nie ma możliwości zastosowania miar syntetycznych, zawierających w sobie informacje o wielu aspektach badanego zjawiska. Z drugiej jednak strony, zastosowana w opracowaniu metoda pozwala na sformułowanie unikalnych, pod względem urbanistycznym, wniosków, a stosowanie miar złożonych może być kolejnym krokiem badawczym, opartym o dodatkowe, niedostępne obecnie informacje.

#### Rysunek 2

Mapa rozkładu przestrzennego terenów zurbanizowanych dla centrum Poznania (skala 1:300.000)



Źródło: opracowania własne z wykorzystaniem programu MapInfo.

<sup>2</sup> Powierzchnia obiektów wynosi blisko 918,32 km<sup>2</sup>, co stanowi zaledwie 3,07% powierzchni całego regionu (29.826,5 km<sup>2</sup>).

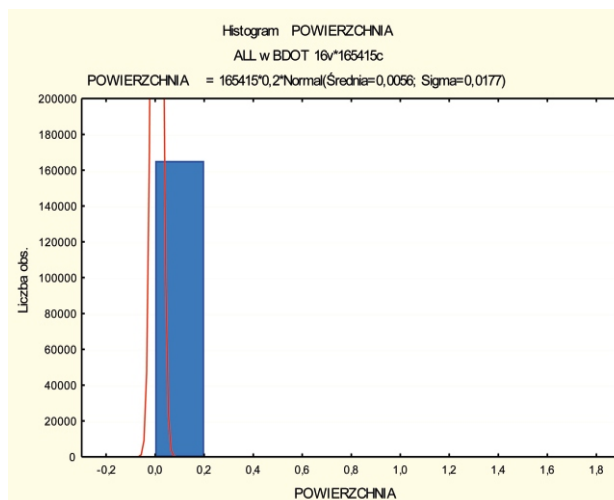
## 4. Cechy morfologiczne terenów zurbanizowanych

Podstawową cechą opisującą tereny zurbanizowane jest ich powierzchnia. Zależy ona bowiem od wielu czynników planistycznych oraz pozaplanistycznych i stanowi efekt wieloletniego rozwoju przestrzennego regionu. Dla zbioru danych, zawierającym 165.415 rozłączne obiekty, sporządzono analizę rozkładu empirycznego powierzchni tych terenów, mierzonej w km<sup>2</sup> (Tabele 1 i 2, Wykres 1). Wyniki analizy wskazują na:

- silną prawostronną skośność wartości powierzchni terenów zurbanizowanych (współczynnik skośności wyniósł 23,01)<sup>3</sup>;
- kumulację niemal wszystkich terenów w grupie powierzchni od 0 do 0,2 km<sup>2</sup> (99,86%);
- maksymalna wartość powierzchni terenu zurbanizowanego osiągnęła wartość 1,59 km<sup>2</sup> przy średniej wynoszącej 0,01 km<sup>2</sup>.

### Wykres 1

Histogram dla terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

<sup>3</sup> Skośność (ang. *skewness*) mierzy odchylenie rozkładu od symetrii. Jeśli wartość skośności jest wyraźnie różna od zera, wówczas dany rozkład jest asymetryczny. Prawo lub lewostronna asymetryczność może mieć znaczenie dla charakterystyki opisywanego zjawiska (patrz [https://www.statsoft.pl/textbook/stathome\\_stat.html](https://www.statsoft.pl/textbook/stathome_stat.html)).

### Tabela 1

Rozkład empiryczny terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)

| Klasa                  | Tabela licznosci: POWIERZCHNIA (ALL w BDOT) |                  |                 |                   |                   |                   |
|------------------------|---|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        | Liczba                                      | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| - ,200000<x<= ,722E-15 | 1   | 1                | 0,00060         | 0,0006            | 0,00060           | 0,0006            |
| ,722E-15<x<= ,2000000  | 165197                                      | 165198           | 99,86821        | 99,8688           | 99,86821          | 99,8688           |
| ,2000000<x<= ,4000000  | 174   | 165372           | 0,10519         | 99,9740           | 0,10519           | 99,9740           |
| ,4000000<x<= ,6000000  | 30  | 165402           | 0,01814         | 99,9921           | 0,01814           | 99,9921           |
| ,6000000<x<= ,8000000  | 7   | 165409           | 0,00423         | 99,9964           | 0,00423           | 99,9964           |
| ,8000000<x<= 1,000000  | 3   | 165412           | 0,00181         | 99,9982           | 0,00181           | 99,9982           |
| 1,000000<x<= 1,200000  | 0   | 165412           | 0,00000         | 99,9982           | 0,00000           | 99,9982           |
| 1,200000<x<= 1,400000  | 1   | 165413           | 0,00060         | 99,9988           | 0,00060           | 99,9988           |
| 1,400000<x<= 1,600000  | 2   | 165415           | 0,00121         | 100,0000          | 0,00121           | 100,0000          |
| Braki                  | 0   | 165415           | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

### Tabela 2

Statystyki opisowe dla terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)

| Zmienna      | Statystyki opisowe (ALL w BDOT) |           |          |          |         |          |            |          |
|--------------|---------------------------------|-----------|----------|----------|---------|----------|------------|----------|
|              | Nważnych                        | % Ważnych | Średnia  | Suma     | Minimum | Maksimum | Odch. std. | Skośność |
| POWIERZCHNIA | 165415                          | 100,0000  | 0,005552 | 918,3244 | 0,00    | 1,589160 | 0,017697   | 23,00851 |

Źródło: opracowanie własne.

W kolejnym kroku analizy uwzględniono kategorie planistyczne badanych terenów, wynikające z różnego sposobu zagospodarowania. Badaną grupę obszarów podzielono na 4 kategorie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – kod **MN** (138.350 obiektów);
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – kod **MW** (8.956);
- tereny zabudowy usługowej – kod **U** (11.944);
- tereny zabudowy przemysłowej – kod **P** (6.165).

Wyniki przedstawiono w Tabelach 3 i 4 oraz na Wykresie 2. Największą powierzchnię zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 745 km<sup>2</sup>. Tereny te są też najliczniej reprezentowane (138.350 przypadków) i notują najwyższe odchylenie standardowe w badanej grupie (0,018). Najmniejszą powierzchnię zajmują usługi

(U). Ciekawa jest zbieżność przeciętnej powierzchni terenów przemysłowych (P) i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). W obu tych przypadkach wyniosła ona 0,007 km<sup>2</sup>, przy różnych wartościach maksymalnych i współczynnika skośności.

Uzyskane wyniki dowodzą wysokiego podobieństwa między 4 kategoriami terenów zurbanizowanych w zakresie rozkładu empirycznego wartości ich powierzchni. W każdym przypadku niemal 99% to obszary o najmniejszych powierzchniach. Uwagę należy zwrócić na tereny przemysłowe, które, podobnie jak usługowe, wykazują tendencję do zajmowania bardzo małych powierzchni – odpowiednio 98,31% i 99,83% to tereny o maksymalnej powierzchni zaledwie do 0,05 km<sup>2</sup>. Największą maksymalną wartość powierzchni osiąga kategoria terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1,59 km<sup>2</sup>. Na uwagę zwraca zróżnicowanie współ-

czynnika skośności, który, choć w każdym przypadku jest wysoki, to różni się między kategoriami maksymalnie o 17 punktów procentowych. Najniższą skośność zbioru obszarów notuje kategoria terenów przemysłowych (P) – 6,24.

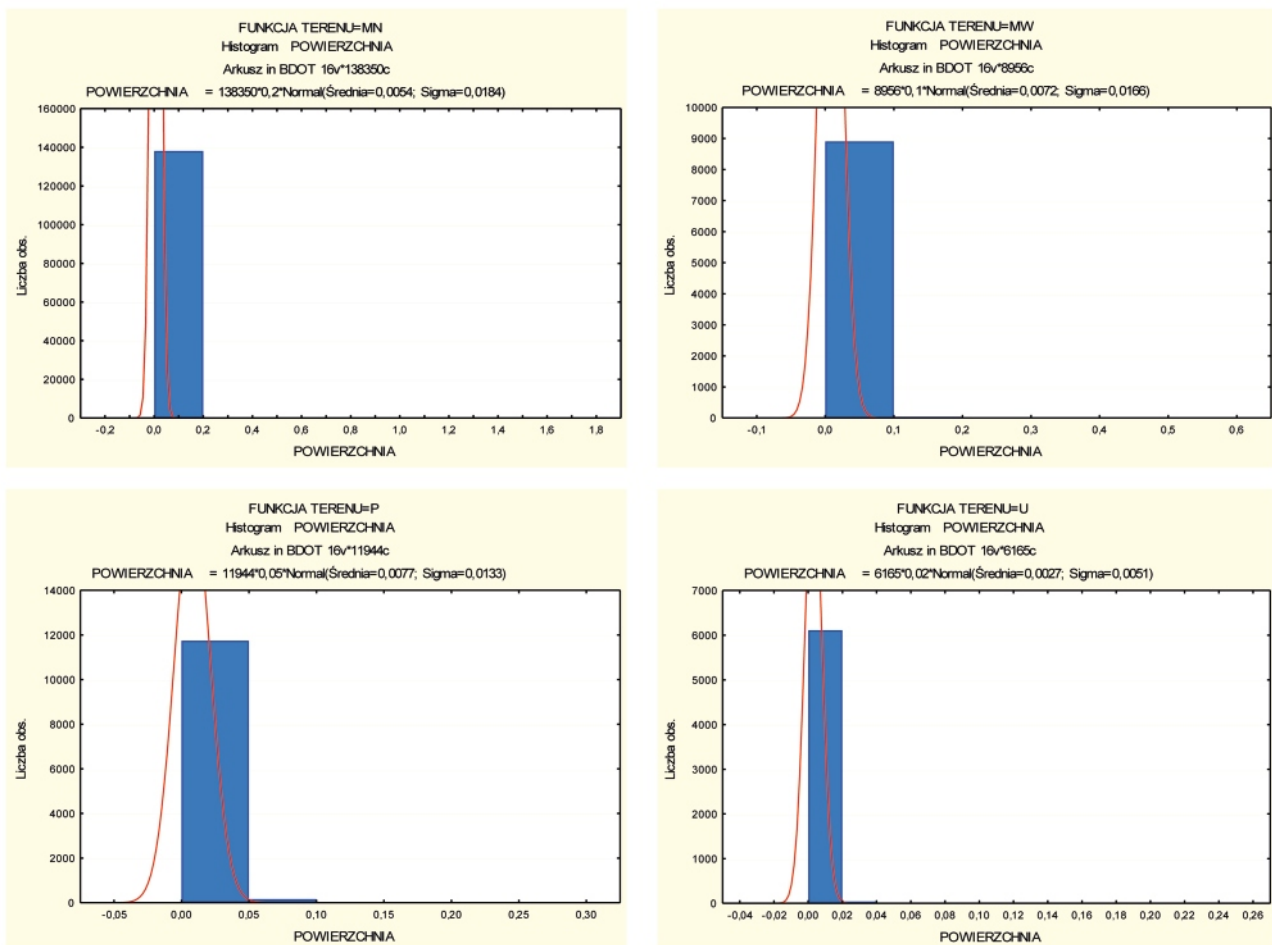
Dla oceny jakościowej badanego zbioru obiektów, odnoszącej się do pożądanej cechy terenów zurbanizowanych w planowaniu przestrzennym – zwartości terenów zurbanizowanych, przyjęto wskaźnik kształtu (współczynnik rozwinięcia granic), gdzie badany jest stosunek rzeczywistego obwodu terenu zurbanizowanego do obwodu kwadratu o tej samej powierzchni [Oliskiewicz–Krzywicka, 2012]. Jest to miara badająca relację między powierzchnią obiektu a jego obwodem:

$$W_k = 4 * \sqrt{P} \quad ,$$

gdzie *P* określa rzeczywistą powierzchnię obszaru zurbanizowanego.

### Wykres 2

Histogramy dla kategorii terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 3**Rozkład empiryczny według kategorii terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)

| Klasa                 | Wyniki zagregowane<br>Tabela licznosci: POWIERZCHNIA (Arkusze in BDOT) |        |                  |                 |                   |                   |                   |
|-----------------------|--|--------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                       | FUNKCJA TERENU   | Liczba | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| -,2000000<x<=,722E-15 | MN   | 1      | 1                | 0,00072         | 0,0007            | 0,00072           | 0,0007            |
| ,722E-15<x<=,2000000  | MN   | 138145 | 138146           | 99,85183        | 99,8525           | 99,85183          | 99,8525           |
| ,2000000<x<=,4000000  | MN   | 163    | 138309           | 0,11782         | 99,9704           | 0,11782           | 99,9704           |
| ,4000000<x<=,6000000  | MN   | 28     | 138337           | 0,02024         | 99,9906           | 0,02024           | 99,9906           |
| ,6000000<x<=,8000000  | MN   | 7      | 138344           | 0,00506         | 99,9957           | 0,00506           | 99,9957           |
| ,8000000<x<=,1,000000 | MN   | 3      | 138347           | 0,00217         | 99,9978           | 0,00217           | 99,9978           |
| 1,000000<x<=,1,200000 | MN   | 0      | 138347           | 0,00000         | 99,9978           | 0,00000           | 99,9978           |
| 1,200000<x<=,1,400000 | MN   | 1      | 138348           | 0,00072         | 99,9986           | 0,00072           | 99,9986           |
| 1,400000<x<=,1,600000 | MN   | 2      | 138350           | 0,00145         | 100,0000          | 0,00145           | 100,0000          |
| Braki                 | MN   | 0      | 138350           | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| ,214E-14<x<=,1,000000 | MW   | 8907   | 8907             | 99,45288        | 99,4529           | 99,45288          | 99,4529           |
| ,1000000<x<=,2,000000 | MW   | 40     | 8947             | 0,44663         | 99,8995           | 0,44663           | 99,8995           |
| ,2000000<x<=,3,000000 | MW   | 6      | 8953             | 0,06699         | 99,9665           | 0,06699           | 99,9665           |
| ,3000000<x<=,4,000000 | MW   | 1      | 8954             | 0,01117         | 99,9777           | 0,01117           | 99,9777           |
| ,4000000<x<=,5,000000 | MW   | 1      | 8955             | 0,01117         | 99,9888           | 0,01117           | 99,9888           |
| ,5000000<x<=,6,000000 | MW   | 1      | 8956             | 0,01117         | 100,0000          | 0,01117           | 100,0000          |
| Braki                 | MW   | 0      | 8956             | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| ,214E-14<x<=,0,500000 | P  | 11743  | 11743            | 98,31715        | 98,3171           | 98,31715          | 98,3171           |
| ,0500000<x<=,1,000000 | P  | 161    | 11904            | 1,34796         | 99,6651           | 1,34796           | 99,6651           |
| ,1000000<x<=,1,500000 | P  | 23     | 11927            | 0,19257         | 99,8577           | 0,19257           | 99,8577           |
| ,1500000<x<=,2,000000 | P  | 14     | 11941            | 0,11721         | 99,9749           | 0,11721           | 99,9749           |
| ,2000000<x<=,2,500000 | P  | 2      | 11943            | 0,01674         | 99,9916           | 0,01674           | 99,9916           |
| ,2500000<x<=,3,000000 | P  | 1      | 11944            | 0,00837         | 100,0000          | 0,00837           | 100,0000          |
| Braki                 | P  | 0      | 11944            | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| ,285E-14<x<=,0,500000 | U  | 6155   | 6155             | 99,83779        | 99,8378           | 99,83779          | 99,8378           |
| ,0500000<x<=,1,000000 | U  | 8      | 6163             | 0,12976         | 99,9676           | 0,12976           | 99,9676           |
| ,1000000<x<=,1,500000 | U  | 1      | 6164             | 0,01622         | 99,9838           | 0,01622           | 99,9838           |
| ,1500000<x<=,2,000000 | U  | 0      | 6164             | 0,00000         | 99,9838           | 0,00000           | 99,9838           |
| ,2000000<x<=,2,500000 | U  | 1      | 6165             | 0,01622         | 100,0000          | 0,01622           | 100,0000          |
| Braki                 | U  | 0      | 6165             | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 4**Statystyki opisowe według kategorii dla terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni (km<sup>2</sup>)

| Zmienna      | Wyniki zagregowane<br>Statystyki opisowe (Arkusze in BDOT) |          |           |          |          |          |          |            |           |
|--------------|--|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|-----------|
|              | FUNKCJA TERENU   | Nważnych | % Ważnych | Średnia  | Suma     | Minimum  | Maksimum | Odch. std. | Skośność  |
| POWIERZCHNIA | MN   | 138350   | 100,0000  | 0,005385 | 745,0106 | 0,000000 | 1,589160 | 0,018421   | 23,629840 |
| POWIERZCHNIA | MW   | 8956     | 100,0000  | 0,007248 | 64,91103 | 0,000001 | 0,545432 | 0,016563   | 11,484120 |
| POWIERZCHNIA | P  | 11944    | 100,0000  | 0,007663 | 91,52225 | 0,000000 | 0,267198 | 0,013300   | 6,247368  |
| POWIERZCHNIA | U  | 6165     | 100,0000  | 0,002738 | 16,88058 | 0,000003 | 0,221057 | 0,005061   | 19,101190 |

Źródło: opracowanie własne.



Wartość optymalna wskaźnika, gdzie kształt jest kwadratem wynosi 1 i z punktu widzenia rozwoju obszarów zurbanizowanych oznacza, że relacja między powierzchnią a długością granic danego terenu jest optymalna. Wartości różne od 1 oznaczają, że kształt obszaru nie jest kwadratem, a zatem jego zagospodarowanie może być utrudnione lub ograniczone. Ta ocena, wykonana dla każdego pojedynczego obszaru zurbanizowanego, jest cennym źródłem wiedzy dla oceny atrakcyjności nieruchomości pod względem rzeczywistych możliwości zagospodarowania. Badanie tej cechy, stosowane powszechnie w ocenie wartości nieruchomości, dzięki zastosowaniu narzędzi statystyki przestrzennej pozwala na poszukiwanie porównań w tym zakresie w sposób zobiektywizowany.

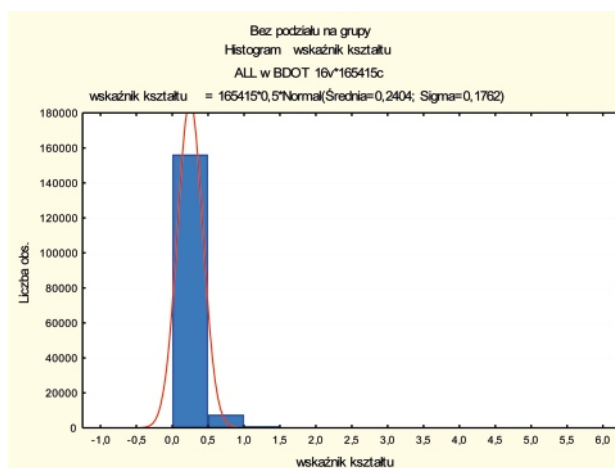
Ocena uzyskanych wyników analizy (Tabele 5 i 6, Wykres 3) skłania do następujących wniosków. Dla dominującej części badanej grupy terenów zurbanizowanych – 99,06% – wskaźnik kształtu zawiera się w przedziale od 0 do 1, a 0,85% zawiera się w przedziale od 1 do 2. Oznacza to, że tereny zurba-

nizowane w Wielkopolsce w przeważającej części prezentują dobry kształt, zbliżony do kwadratu, a zatem z punktu widzenia potrzeb ich zagospodarowania i użytkowania optymalny. Jedynie znikoma liczba (poniżej 1%) przypadków odbiega od optymalnego kształtu obszaru.

Podobnie jak w przypadku analizy dotyczącej powierzchni terenów zurbanizowanych, istotna jest w badanym zbiorze asymetryczność, obserwowana poprzez porównanie wartości wskaźnika kształtu minimalnej (bliska 0,00) i maksymalnej (5,04) ze średnią, która osią-

**Wykres 3**

*Histogram dla terenów zurbanizowanych pod względem wskaźnika kształtu*



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 5**

*Rozkład empiryczny terenów zurbanizowanych pod względem wskaźnika kształtu*

| Klasa               | Bez podziału na grupy<br>Tabela licznosci: wskaźnik kształtu (ALL w BDOT)<br>K-S d=,19358, p<,01 ; Lilliefors p<,01 |                  |                 |                   |                   |                   |
|---------------------|---|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                     | Liczba  | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| -1,00000<x<=0,00000 | 1   | 1                | 0,00060         | 0,0006            | 0,00060           | 0,0006            |
| 0,00000<x<=1,00000  | 163864  | 163865           | 99,06236        | 99,0630           | 99,06236          | 99,0630           |
| 1,00000<x<=2,00000  | 1411  | 165276           | 0,85301         | 99,9160           | 0,85301           | 99,9160           |
| 2,00000<x<=3,00000  | 125   | 165401           | 0,07557         | 99,9915           | 0,07557           | 99,9915           |
| 3,00000<x<=4,00000  | 11  | 165412           | 0,00665         | 99,9982           | 0,00665           | 99,9982           |
| 4,00000<x<=5,00000  | 2   | 165414           | 0,00121         | 99,9994           | 0,00121           | 99,9994           |
| 5,00000<x<=6,00000  | 1   | 165415           | 0,00060         | 100,0000          | 0,00060           | 100,0000          |
| Braki               | 0   | 165415           | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 6**

*Statystyki opisowe dla wskaźnika kształtu terenów zurbanizowanych*

| Zmienna           | Bez podziału na grupy<br>Statystyki opisowe (ALL w BDOT) |           |          |          |         |          |            |          |
|-------------------|--|-----------|----------|----------|---------|----------|------------|----------|
|                   | Nważnych   | % Ważnych | Średnia  | Suma     | Minimum | Maksimum | Odch. std. | Skośność |
| wskaźnik kształtu | 165415   | 100,0000  | 0,240408 | 39767,12 | 0,00    | 5,042476 | 0,176154   | 5,013689 |

Źródło: opracowanie własne.

gnęła poziom 0,24. Skośność rozkładu empirycznego badanego zjawiska wynosi 5,01 i świadczy o prawostronnej asymetryczności, choć uzyskany wynik nie jest tak wysoki, jak w przypadku badania rozkładu empirycznego danych dotyczących powierzchni terenów zurbanizowanych.

Rozkład empiryczny dla 4 kategorii terenów zurbanizowanych pod względem osiągniętych wartości wskaźnika kształtu różni się w poszczególnych kategoriach (Tabele 7 i 8, Wykres 4).

Przeprowadzona analiza kategorii terenów zurbanizowanych pod względem osiągniętych wartości wskaźnika kształtu pokazuje szereg ciekawych wniosków:

- dużo niższa, niż w przypadku analizy rozkładu empirycznego terenów zurbanizowanych pod względem powierzchni jest skośność badanej grupy. Wartość współczynnika waha się

w zakresie od 2,36 do 5,46 i oznacza, że w tym przypadku rozkłady cechy są bliższe rozkładowi normalnemu, jednak i tu dominują wartości przedziałów najniższych wartości, gdzie wskaźnik kształtu bliski jest 1;

- największą rozpiętość wartości wskaźnika kształtu notuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), gdzie maksymalny osiągnięty wynik wynosi 5,04 i jest zdecydowanie najniższą oceną kształtu obszaru.

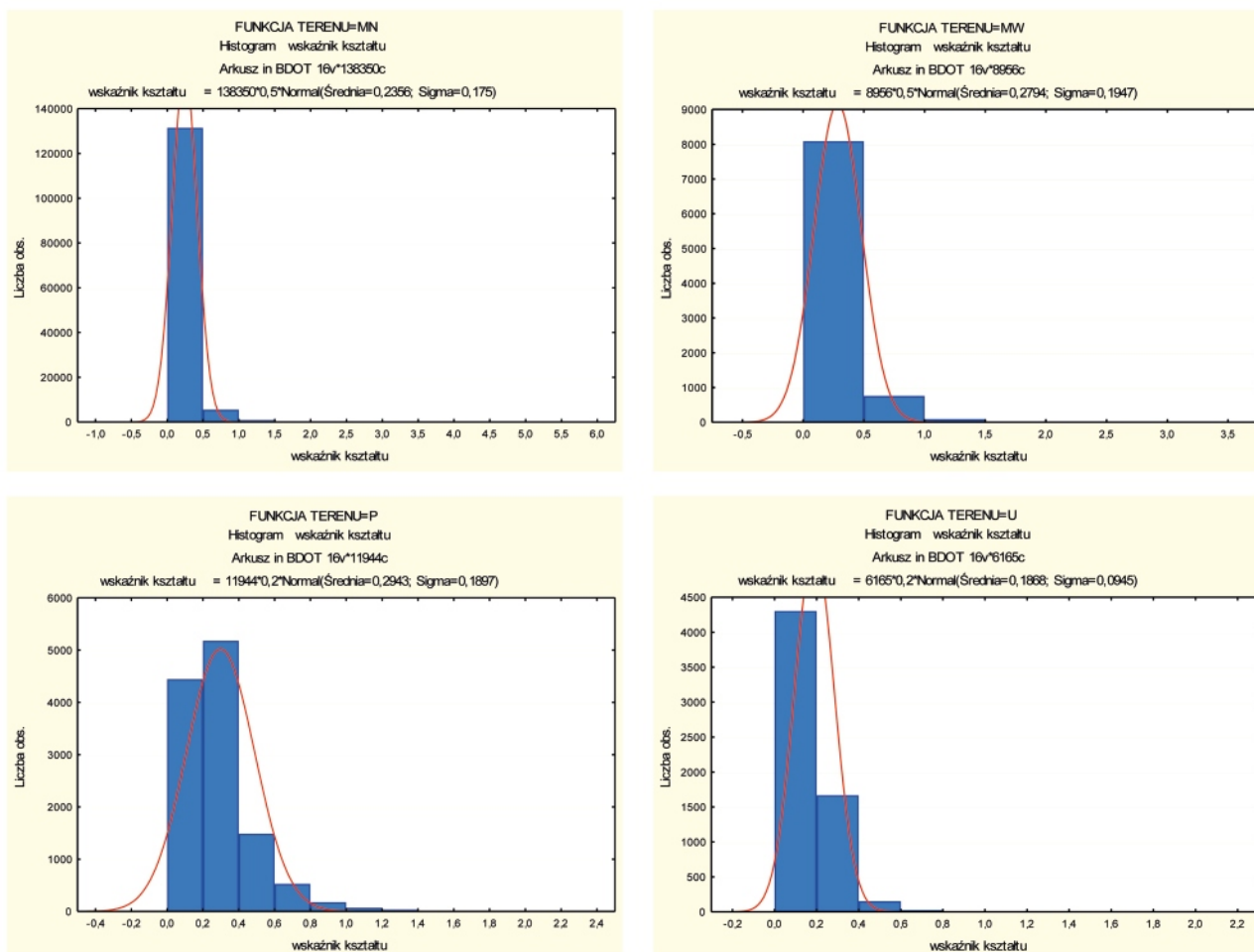
Powyższe wnioski należy uzupełnić o komentarz dotyczący charakterystyki przyjętych w analizie danych. Ich dokładność i skala wykonania (1:10.000) są dedykowane zadaniom kartograficznym odpowiednim dla poziomu lokalnego. Te założenia konstrukcji Bazy Danych Obiektów Topograficznych w rezultacie oznaczają, że wiele obiektów spośród 165.415 to pojedyncze budynki jednorodzinne położone na tere-

nach wiejskich. Stąd tak liczna jest grupa obszarów zurbanizowanych o kształcie zbliżonym do optymalnego (kwadratu), o wskaźniku kształtu bliskim 1. Taki wniosek może być przesłanką dla dalszych szczegółowych analiz ograniczonych do terenów pozamiejskich, gdzie wyniki analiz statystycznych odnosić będą się w dominującej mierze do pojedynczych zabudowań, co zdecydowanie ułatwić może ocenę ich wartości rynkowej.



#### Wykres 4

Histogramy dla kategorii terenów zurbanizowanych pod względem wskaźnika kształtu



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 7**

Rozkład empiryczny dla kategorii terenów zurbanizowanych pod względem wskaźnika kształtu

| Klasa                | Wyniki zagregowane<br>Tabela licznosci: wskaźnik kształtu (Arkusze i n BDOT) |        |                  |                 |                   |                   |                   |
|----------------------|--|--------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                      | FUNKCJA TERENU   | Liczba | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| -1,00000<x<=0,000000 | MN   | 1      | 1                | 0,00072         | 0,0007            | 0,00072           | 0,0007            |
| 0,000000<x<=1,000000 | MN   | 137041 | 137042           | 99,05385        | 99,0546           | 99,05385          | 99,0546           |
| 1,000000<x<=2,000000 | MN   | 1176   | 138218           | 0,85002         | 99,9046           | 0,85002           | 99,9046           |
| 2,000000<x<=3,000000 | MN   | 118    | 138336           | 0,08529         | 99,9899           | 0,08529           | 99,9899           |
| 3,000000<x<=4,000000 | MN   | 11     | 138347           | 0,00795         | 99,9978           | 0,00795           | 99,9978           |
| 4,000000<x<=5,000000 | MN   | 2      | 138349           | 0,00145         | 99,9993           | 0,00145           | 99,9993           |
| 5,000000<x<=6,000000 | MN   | 1      | 138350           | 0,00072         | 100,0000          | 0,00072           | 100,0000          |
| Braki                | MN   | 0      | 138350           | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| 0,000000<x<=,5000000 | MW   | 8090   | 8090             | 90,33050        | 90,3305           | 90,33050          | 90,3305           |
| ,5000000<x<=1,000000 | MW   | 758    | 8848             | 8,46360         | 98,7941           | 8,46360           | 98,7941           |
| 1,000000<x<=1,500000 | MW   | 92     | 8940             | 1,02724         | 99,8213           | 1,02724           | 99,8213           |
| 1,500000<x<=2,000000 | MW   | 10     | 8950             | 0,11166         | 99,9330           | 0,11166           | 99,9330           |
| 2,000000<x<=2,500000 | MW   | 4      | 8954             | 0,04466         | 99,9777           | 0,04466           | 99,9777           |
| 2,500000<x<=3,000000 | MW   | 2      | 8956             | 0,02233         | 100,0000          | 0,02233           | 100,0000          |
| Braki                | MW   | 0      | 8956             | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| 0,000000<x<=,5000000 | P  | 10579  | 10579            | 88,57167        | 88,5717           | 88,57167          | 88,5717           |
| ,5000000<x<=1,000000 | P  | 1237   | 11816            | 10,35666        | 98,9283           | 10,35666          | 98,9283           |
| 1,000000<x<=1,500000 | P  | 110    | 11926            | 0,92096         | 99,8493           | 0,92096           | 99,8493           |
| 1,500000<x<=2,000000 | P  | 17     | 11943            | 0,14233         | 99,9916           | 0,14233           | 99,9916           |
| 2,000000<x<=2,500000 | P  | 1      | 11944            | 0,00837         | 100,0000          | 0,00837           | 100,0000          |
| Braki                | P  | 0      | 11944            | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| 0,000000<x<=,5000000 | U  | 6083   | 6083             | 98,66991        | 98,6699           | 98,66991          | 98,6699           |
| ,5000000<x<=1,000000 | U  | 76     | 6159             | 1,23277         | 99,9027           | 1,23277           | 99,9027           |
| 1,000000<x<=1,500000 | U  | 5      | 6164             | 0,08110         | 99,9838           | 0,08110           | 99,9838           |
| 1,500000<x<=2,000000 | U  | 1      | 6165             | 0,01622         | 100,0000          | 0,01622           | 100,0000          |
| Braki                | U  | 0      | 6165             | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 8**

Statystyki opisowe dla wskaźnika kształtu dla kategorii terenów zurbanizowanych

| Zmienna           | Wyniki zagregowane<br>Statystyki opisowe (Arkusze i n BDOT) |          |           |          |          |          |          |            |          |
|-------------------|---|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|
|                   | FUNKCJA TERENU  | Nważnych | % Ważnych | Średnia  | Suma     | Minimum  | Maksimum | Odch. std. | Skośność |
| wskaźnik kształtu | MN  | 138350   | 100,0000  | 0,235622 | 32598,30 | 0,00     | 5,042476 | 0,175049   | 5,467708 |
| wskaźnik kształtu | MW  | 8956     | 100,0000  | 0,279371 | 2502,043 | 0,004152 | 2,954135 | 0,194732   | 3,360897 |
| wskaźnik kształtu | P   | 11944    | 100,0000  | 0,294324 | 3515,408 | 0,000861 | 2,067648 | 0,189679   | 2,362147 |
| wskaźnik kształtu | U   | 6165     | 100,0000  | 0,186759 | 1151,372 | 0,007163 | 1,880668 | 0,094512   | 3,878169 |

Źródło: opracowanie własne.

## 5. Stopień zróżnicowania miast i gmin pod względem powierzchni terenów zurbanizowanych

Powyższe analizy oparte były o dane pochodzące bezpośrednio z Bazy Danych Obiektów Topograficznych. Ponad 160 tys. rozdzielných obiektów wektorowych, dla których przypisano atrybuty położenia w przestrzeni, powierzchni, długości obwodu i wskaźnika kształtu, posłużyło do sformułowania wniosków dotyczących ich rozkładu empirycznego według wartości osiąganych cech. Innym typem analizy, wykorzystującej informacje przestrzenną, jest jej agregacja dla jednostek administracyjnych poziomu podstawowego – miast i gmin. Ten sposób wnioskowania, choć prowadzi do generalizacji informacji przestrzennej, umożliwia szerokie spektrum porównań i korelacji z całym szeregiem danych gromadzonych w publicznych repozytoriach. Najlepszym przykładem jest Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Przykładowa analiza sporządzona została na podstawie agregacji powierzchni terenów zurbanizowanych dla poszczególnych 226 jednostek samorządu terytorialnego województwa wiel-

kopolskiego, z zachowaniem podziału na 3 podstawowe typy jednostek:

- gminy miejskie (kod 1);
- gminy wiejsko – miejskie (kod 2);
- gminy wiejskie (kod 3).

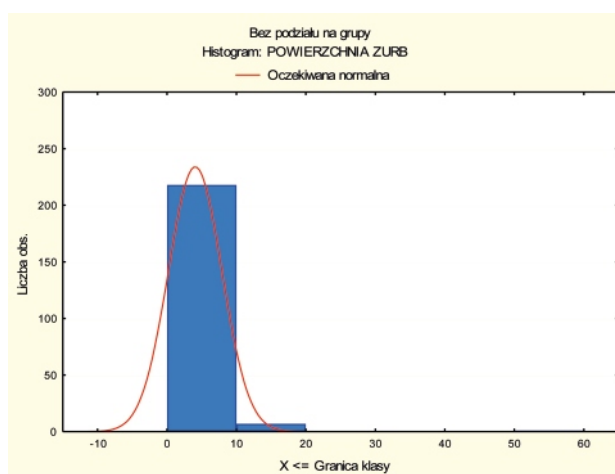
Wyniki przedstawiono w Tabelach 9–12 oraz na Wykresach 5 i 6. Taki sposób postępowania oznacza jednak stratę informacji przestrzennej o każdym pojedynczym obiekcie terenów zurbanizowanych. W tym przypadku ponowna analiza poszczególnych kategorii tere-

nów zurbanizowanych (MN, MW, U, P) jest już niemożliwa.

Analiza powierzchni zurbanizowanej według miast i gmin wykazała dużą rozpiętość wartości minimalnej (0,58 km<sup>2</sup>) i maksymalnej (51,34 km<sup>2</sup>). W przypadku tego zbioru danych ponownie otrzymany wynik współczynnika skośności wskazuje na prawostronną asymetryczność rozkładu. Ujęcie tego problemu z uwzględnieniem typów badanych jednostek administracyjnych wskazuje na ciekawy przypadek różnicy między

**Wykres 5**

*Histogram dla powierzchni terenów zurbanizowanych dla gmin*



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 9**

*Statystyki opisowe dla powierzchni terenów zurbanizowanych w gminach*

| Zmienna           | Bez podziału na grupy<br>Statystyki opisowe (Arkusz1 w POW ZURB GMINY) |           |          |          |          |          |            |          |
|-------------------|--|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|
|                   | Nważnych   | % Wążnych | Średnia  | Suma     | Minimum  | Maksimum | Odch. std. | Skośność |
| POWIERZCHNIA ZURB | 226  | 100,0000  | 4,063328 | 918,3121 | 0,580678 | 51,34320 | 3,852414   | 8,542245 |

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 10**

*Statystyki opisowe dla powierzchni terenów zurbanizowanych według typów gmin*

| Zmienna           | Wyniki zagregowane<br>Statystyki opisowe (Arkusz in POW ZURB GMINY) |          |           |          |          |          |          |            |          |
|-------------------|---|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|
|                   | NR JEDNOSTKI  | Nważnych | % Wążnych | Średnia  | Suma     | Minimum  | Maksimum | Odch. std. | Skośność |
| POWIERZCHNIA ZURB | 2   | 114      | 100,0000  | 3,152301 | 359,3623 | 0,904666 | 10,45740 | 1,526056   | 1,695826 |
| POWIERZCHNIA ZURB | 3   | 93       | 100,0000  | 4,419387 | 411,0030 | 1,683470 | 10,53770 | 2,189038   | 1,256549 |
| POWIERZCHNIA ZURB | 1   | 19       | 100,0000  | 7,786674 | 147,9468 | 0,580678 | 51,34320 | 11,21859   | 3,566702 |

Źródło: opracowanie własne.

wartością maksymalną i minimalną dla miast (1). To w grupie tych gmin znajduje się miasto o najmniejszej powierzchni terenów zurbanizowanych. Warto też zwrócić uwagę na współczynnik skośności, który w przypadku gmin wiejskich i miejsko-wiejskich osiąga wynik bliski 1, a zatem w przypadku tego typu

analizy statystyczny rozkład cechy jest bliższy rozkładowi normalnemu. Tabela 11, zawierająca analizę liczebności gmin według powierzchni zurbanizowanej, pokazuje charakterystyczną dla Wielkopolski strukturę osadniczą. Zdecydowana większość gmin (218) to jednostki, dla których wartość powierzchni zurba-

nizowanej mieści się w przedziale od 0 do 10 km<sup>2</sup>. Jedyne w przypadku 7 gmin wartość ta nie przekracza 20 km<sup>2</sup>, a w przypadku 1 (Poznań) powierzchnia terenów zurbanizowanych przekracza 50 km<sup>2</sup>. Taka struktura badanego zbioru potwierdza zrównoważoną strukturę osadniczą, gdzie wyróżniają się

**Tabela 11**

*Rozkład empiryczny wielkości powierzchni terenów zurbanizowanych według gmin*

| Klasa                | Bez podziału na grupy<br>Tabela liczebności: POWIERZCHNIA ZURB (Arkusze1 w POW ZURB GMINY) |                  |                 |                   |                   |                   |
|----------------------|--|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                      | Liczba   | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| 0,000000<x<=10,00000 | 218  | 218              | 96,46018        | 96,4602           | 96,46018          | 96,4602           |
| 10,00000<x<=20,00000 | 7  | 225              | 3,09735         | 99,5575           | 3,09735           | 99,5575           |
| 20,00000<x<=30,00000 | 0  | 225              | 0,00000         | 99,5575           | 0,00000           | 99,5575           |
| 30,00000<x<=40,00000 | 0  | 225              | 0,00000         | 99,5575           | 0,00000           | 99,5575           |
| 40,00000<x<=50,00000 | 0  | 225              | 0,00000         | 99,5575           | 0,00000           | 99,5575           |
| 50,00000<x<=60,00000 | 1  | 226              | 0,44248         | 100,0000          | 0,44248           | 100,0000          |
| Braki                | 0  | 226              | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 12**

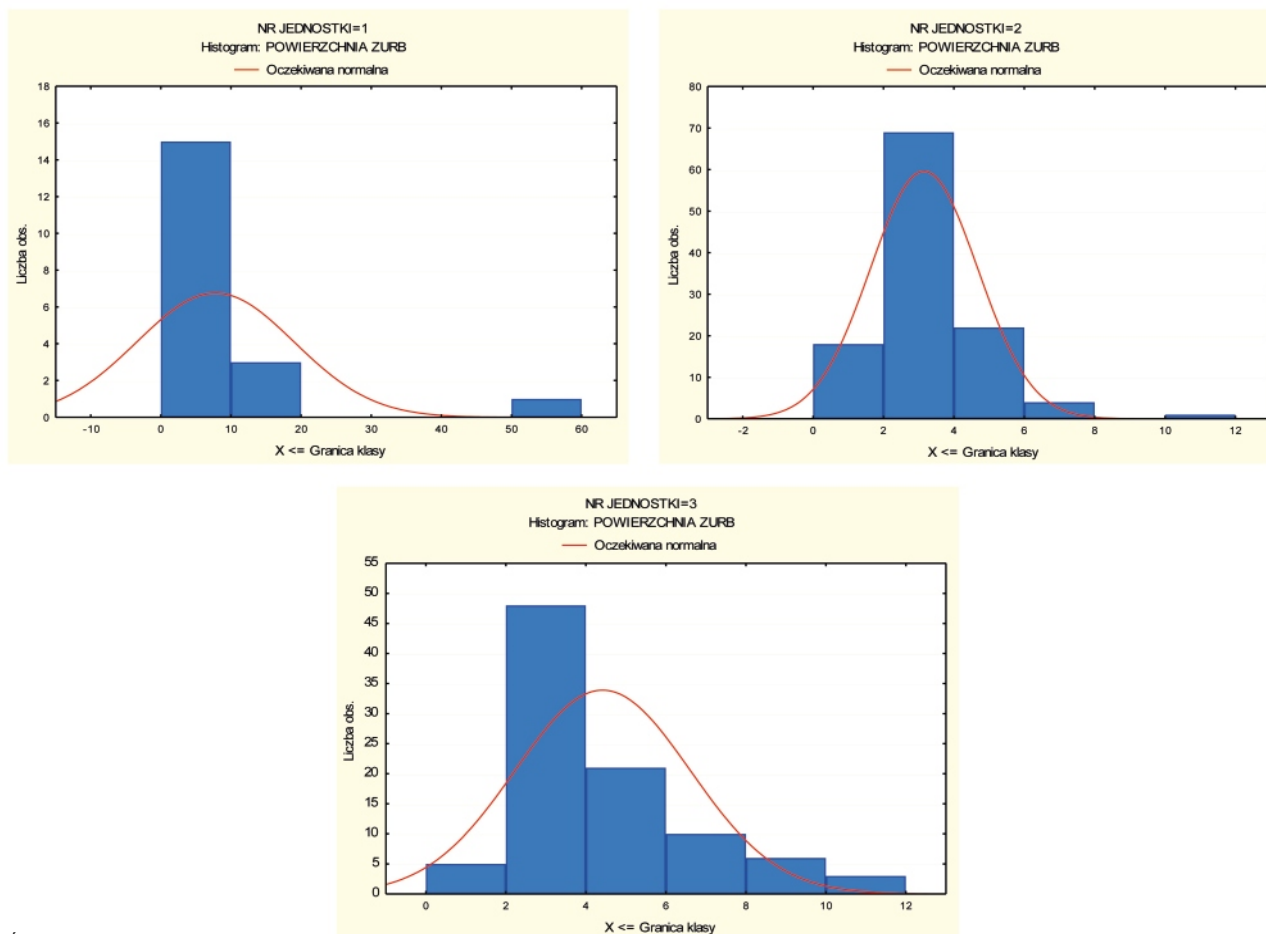
*Rozkład empiryczny wielkości powierzchni terenów zurbanizowanych według typów gmin*

| Klasa                | Wyniki zagregowane<br>Tabela liczebności: POWIERZCHNIA ZURB (Arkusze in POW ZURB GMINY) |        |                  |                 |                   |                   |                   |
|----------------------|---|--------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                      | NR JEDNOSTKI  | Liczba | Skumulow. Liczba | Procent Ważnych | Skumul. % Ważnych | % ogółu Przypadki | Skumulow. % Ogółu |
| 0,000000<x<=2,000000 | 2   | 18     | 18               | 15,78947        | 15,7895           | 15,78947          | 15,7895           |
| 2,000000<x<=4,000000 | 2   | 69     | 87               | 60,52632        | 76,3158           | 60,52632          | 76,3158           |
| 4,000000<x<=6,000000 | 2   | 22     | 109              | 19,29825        | 95,6140           | 19,29825          | 95,6140           |
| 6,000000<x<=8,000000 | 2   | 4      | 113              | 3,50877         | 99,1228           | 3,50877           | 99,1228           |
| 8,000000<x<=10,00000 | 2   | 0      | 113              | 0,00000         | 99,1228           | 0,00000           | 99,1228           |
| 10,00000<x<=12,00000 | 2   | 1      | 114              | 0,87719         | 100,0000          | 0,87719           | 100,0000          |
| Braki                | 2   | 0      | 114              | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| 0,000000<x<=2,000000 | 3   | 5      | 5                | 5,37634         | 5,3763            | 5,37634           | 5,3763            |
| 2,000000<x<=4,000000 | 3   | 48     | 53               | 51,61290        | 56,9892           | 51,61290          | 56,9892           |
| 4,000000<x<=6,000000 | 3   | 21     | 74               | 22,58065        | 79,5699           | 22,58065          | 79,5699           |
| 6,000000<x<=8,000000 | 3   | 10     | 84               | 10,75269        | 90,3226           | 10,75269          | 90,3226           |
| 8,000000<x<=10,00000 | 3   | 6      | 90               | 6,45161         | 96,7742           | 6,45161           | 96,7742           |
| 10,00000<x<=12,00000 | 3   | 3      | 93               | 3,22581         | 100,0000          | 3,22581           | 100,0000          |
| Braki                | 3   | 0      | 93               | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |
| 0,000000<x<=10,00000 | 1   | 15     | 15               | 78,94737        | 78,9474           | 78,94737          | 78,9474           |
| 10,00000<x<=20,00000 | 1   | 3      | 18               | 15,78947        | 94,7368           | 15,78947          | 94,7368           |
| 20,00000<x<=30,00000 | 1   | 0      | 18               | 0,00000         | 94,7368           | 0,00000           | 94,7368           |
| 30,00000<x<=40,00000 | 1   | 0      | 18               | 0,00000         | 94,7368           | 0,00000           | 94,7368           |
| 40,00000<x<=50,00000 | 1   | 0      | 18               | 0,00000         | 94,7368           | 0,00000           | 94,7368           |
| 50,00000<x<=60,00000 | 1   | 1      | 19               | 5,26316         | 100,0000          | 5,26316           | 100,0000          |
| Braki                | 1   | 0      | 19               | 0,00000         |                   | 0,00000           | 100,0000          |

Źródło: opracowanie własne.

## Wykres 6

Histogramy dla powierzchni terenów zurbanizowanych dla typów gmin



Źródło: opracowanie własne.

miasta będące regionalnymi centrami obsługi.

Wykreślone histogramy ukazują różnice rozkładów badanej cechy między typami gmin. Szczególnym przypadkiem jest grupa gmin wiejskich, gdzie rozkład jest zbliżony do normalnego (współczynnik skośności wynosi 1,25).



## 6. Ocena stopnia korelacji przestrzennej powierzchni terenów zurbanizowanych i liczby ludności

**P**owierzchnia zurbanizowana, której wielkość jest efektem rozwoju społecznego i gospodarczego, związana jest z potencjałem demograficznym i powinna być z nim skorelowana. Korzystając z zebranych danych dla miast i gmin województwa wielkopolskiego informacji dotyczących terenów zurbanizowanych, za pomocą współczynnika korelacji Pearsona obliczono wartość tej statystyki dla każdej pary cech (Tabela 13, Wykres 7).<sup>4</sup>

Z powyższego zestawienia wynika, że zachodzi statystycznie istotna silna, dodatnia korelacja między powierzchnią terenów zurbanizowanych a liczbą ludności, osiągając wartość 0,93. Oznacza

to, że zależność ta, w przypadku województwa wielkopolskiego jest wprost proporcjonalna – im wyższa liczba ludności tym większa powierzchnia terenów zurbanizowanych w gminie.

Dla analizowanej zależności wykreślono wykres rozrzutu, który wskazuje na silną koncentrację badanych gmin w przedziale liczby ludności od 2.384 do 100.000 oraz powierzchni terenów zurbanizowanych od 0,58 km<sup>2</sup> do 10 km<sup>2</sup>. Związek ten można opisać za pomocą liniowej funkcji regresji, zakładając, że powierzchnia terenów zurbanizowanych zależy od liczby ludności zgodnie ze wzorem:

$$PTZ = 2,6069 + 0,00095 \times LL$$

gdzie:

PTZ – powierzchnia terenów zurbanizowanych;

LL – liczba ludności.

<sup>4</sup> Korelacja liniowa prosta (r Pearsona) określa stopień proporcjonalnych powiązań wartości dwóch zmiennych. Proporcjonalne znaczy zależne liniowo, czyli korelacja jest silna, jeśli może być opisana przy pomocy linii prostej (nachylonej do góry lub na dół).

**Tabela 13**

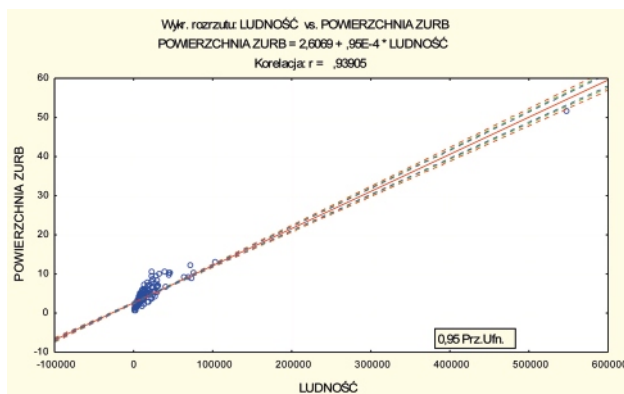
Macierz korelacji cech dla gmin

| Zmienna                      | Korelacje (Arkusz1 w POW ZURB GMINY)<br>Oznaczone wsp. korelacji są istotne z $p < ,05000$<br>N=226 (Braki danych usuwano przypadkami) |          |                   |                              |
|------------------------------|--|----------|-------------------|------------------------------|
|                              | POWIERZCHNIA   | LUDNOŚĆ  | POWIERZCHNIA ZURB | UDZIAŁ POW ZURB W POW OGÓLEM |
| POWIERZCHNIA                 | 1,000000   | 0,133422 | 0,280229          | -0,423337                    |
| LUDNOŚĆ                      | 0,133422   | 1,000000 | 0,939053          | 0,346112                     |
| POWIERZCHNIA ZURB            | 0,280229   | 0,939053 | 1,000000          | 0,319888                     |
| UDZIAŁ POW ZURB W POW OGÓLEM | -0,423337  | 0,346112 | 0,319888          | 1,000000                     |

Źródło: opracowanie własne.

**Wykres 7**

Wykres rozrzutu gmin pod względem liczby ludności i powierzchni zurbanizowanej



Źródło: opracowanie własne.



i zachodzących w niej zjawiskach. Analiza statystyczna potwierdziła zależność pomiędzy powierzchnią przestrzeni zurbanizowanej a potencjałem demograficznym jednostki, związanym z jej rozwojem gospodarczym. Wskazuje to na istotne znaczenie analizy rynku na poziomie ogólnym w procesie wyceny nieruchomości. Jej celem powinno być określenie potencjału społecznego i ekonomicznego jednostki osadniczej stanowiącej miejsce lokalizacji wycenianej nieruchomości w kontekście makro i mikroekonomicznych czynników regulujących rynek nieruchomości.

Przeprowadzona analiza statystyczna ujawniła cechy charakterystyczne dla różnych typów terenów zurbanizowanych. Poznanie rozkładu przestrzennego tych cechy może pomóc w odpowiedzi na pytanie o determinanty wartości gruntów o różnym przeznaczeniu. Wskazuje jednocześnie na konieczność prowadzenia analizy rynku na poziomie szczegółowym, z uwzględnieniem funkcji potencjalnych i pełnionych przez nieruchomości oraz ich cech fizycznych.

Metody analizy statystycznej mogą stanowić pomocne narzędzie w analizie rynku nieruchomości. Stwarzają możliwość rozpoznania rozkładu cech przestrzeni, a w zestawieniu z rozkładem przestrzennym cen nieruchomości pozwalają na określenie wpływu poszczególnych cech na wartość. Poszukiwania relacji i związków przestrzennych na poziomie lokalnym może pozwolić na wskazanie terenów o podobnych wartościach cech prowadząc do identyfikacji rynków lokalnych i równoległych.

Można przyjąć, że równanie to jest modelem potrzeb rozwoju terenów zurbanizowanych w Wielkopolsce i korzystając z prognoz demograficznych z łatwością można przygotować prognozy przestrzenne zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod inwestycje. Taka zależność wymaga dalszej oceny nie tylko statystycznej, ale i sprawdzenia, czy badana zależność i otrzymane parametry są podobne w innych województwach.

## 7. Zróznicowanie przestrzenne terenów zurbanizowanych w analizie rynku nieruchomości

Przeprowadzona analiza statystyczna potwierdziła, że tereny zurbanizowane w województwie wielkopolskim nie są jednorodne, a podstawę opisu ich zróznicowania stanowi analiza cech morfologicznych. Badania potwierdziły, że wykorzystanie metod analizy statystycznej w badaniu rozkładu przestrzennego terenów zurbanizowanych może być pomocne w identyfikacji czynników wpływających na wartość przestrzeni oraz w określeniu siły wpływu poszczególnych cech przestrzeni na wartość nieruchomości.

Na etapie interpretacji wyników niezwykle przydatne mogą być przedstawione w niniejszym artykule badania statystyczne pozwalające na rozwinięcie sposobu wnioskowania o przestrzeni



## 8. Podsumowanie

**P**rzeprowadzona analiza cech morfologicznych terenów zurbanizowanych, ich rozkładu przestrzennego oraz relacji do innych elementów zagospodarowania pozwala na wyciągnięcie wielu wniosków dotyczących badanego przypadku terytorium Wielkopolski. Dla pełnego rozpoznania rozkładu i relacji elementów zagospodarowania przestrzennego regionu ważne są odpowiedzi na kolejne pytania. Badana zbiorowość terenów zurbanizowanych oparta była na sumie 4 zbiorów danych – terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, terenów przemysłowych i terenów usługowych. Ważne jest poznanie szczegółowych odpowiedzi dotyczących poszczególnych grup zabu-

dowy tak, by dzięki metodzie statystycznej ocenić ich cechy morfologiczne i relacje do innych typów zabudowy czy zainwestowania terenu. Baza Danych Obiektów Topograficznych jest zbiorem bogatym, zawierającym informacje szczegółowe, dotyczące parametrów technicznych różnych form zabudowy. Tą część analiz można wykorzystać w badaniach prowadzonych na poziomie lokalnym – dla miast lub dzielnic.

Dla opisu cech morfologicznych terenów zurbanizowanych dla obszaru województwa i korelowania ich z rzeczywistymi wartościami transakcyjnymi poszczególnych nieruchomości należy rozważyć stosowanie informacji pochodzących z bardziej szczegółowych baz danych dedykowanych analizom katastralnym. Postępująca cyfryzacja zasobów geodezyjnych i ich powszechna

dostępność pozwolą, przy wykorzystaniu zaawansowanych narzędzi komputerowych, na pogłębioną analizę podobieństw, różnic i towarzyszących temu innych cech łatwo mierzalnych (np. liczba osób zameldowanych, migracje, atrakcyjność lokalizacji itp.).

Wykonana analiza pokazała nie tylko szukane parametry i zależności, dając odpowiedź na szereg ważnych dla rozwoju Wielkopolski pytań, ale jest też przykładem zastosowania technik statystycznych dla wnioskowania planistycznego czy strategicznego. Dostępność informacji przestrzennej w publicznych i niepublicznych bazach danych oraz dynamiczny rozwój narzędzi Geograficznych Systemów Informacji Przestrzennej w powiązaniu z metodami statystyki otworzą nowe pola badań [Derc 2016].

## Bibliografia

1. Bajerowski T., 2008, *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
2. Belej M., 2001, *Metodologiczne aspekty badań systemów katastralnych*, w: Rogacki H. (red.), *Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
3. Cellmer R., Kuryj J., 2010, *Określanie stref o podobnej cenności gruntów z wykorzystaniem metod geostatystycznych*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19, nr 3, Olsztyn.
4. Chojnicki Z., 1999, *Podstawy metodologiczne i teoretyczne geografii*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
5. Derc A., 2016, *Planowanie przestrzenne w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym jako przykład kształtowania procesów gospodarczych przy wykorzystaniu narzędzi samorządu województwa*, w: Pająk K. (red.), *Gospodarka niskoemisyjna i jej wpływ na rozwój województwa wielkopolskiego*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
6. Derc A., Maćkowiak J., 2013, *Delimitacja Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Od pomysłu do planu*, *Acta Universitatis Nicolai Copernici*, 44(1), Toruń.
7. Gawron H., 2012, *Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji poznańskiej)*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20, nr 2, Olsztyn.
8. Halik Ł., Medyńska-Gulij B., 2016, *Geoportale szczebla krajowego jako potencjalne źródło informacji o nieruchomościach – WEB SIP*, *Problemy Rynku Nieruchomości* nr 1/2016, Poznań.
9. Hermann B., 2005, *Czynniki kształtujące wartość terenów mieszkaniowych w Poznaniu*, Wydawnictwo Nowak Nieruchomości, Poznań.
10. Hermann B., 2017, *Przemiany funkcjonalno-przestrzenne w powiecie obornickim w świetle cen nieruchomości*, w: Trojanek M., Rącka I. (red.), *Nieruchomość w przestrzeni 3*, Wydawnictwo Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Kaliszu, Kalisz.
11. Janc K., 2006, *Zjawisko autokorelacji przestrzennej na przykładzie statystyki I Morana oraz lokalnych wskaźników zależności przestrzennej (LISA) – wybrane zagadnienia metodyczne*, w: Komornicki T., Podgórski Z. (red.), *Idee i praktyczny uniwersalizm geografii*, *Dokumentacja Geograficzna* nr 33, IGiPZ PAN, Warszawa.
12. Krajewska M., 2011, *Kształtowanie się wartości gruntów w strefie podmiejskiej miasta Bydgoszczy*, w: Gawron H. (red.), *Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
13. Litwin L., Myrda G., 2005, *Systemy Informacji Geograficznej. Zarządzanie danymi przestrzennymi w GIS, SIP, SIT, LIS*, Wydawnictwo Helion, Gliwice.
14. Maćkiewicz B., 2007, *Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
15. Parysek J., Wojtasiewicz L., 1979, *Metody analizy regionalnej i metod planowania regionalnego*, Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Tom LXIX, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
16. Pietrzykowski R., 2011, *Wykorzystanie metod statystycznej analizy przestrzennej w badaniach ekonomicznych*, *Roczniki Ekonomiczne Kujawsko-Pomorskiej Szkoły Wyższej w Bydgoszczy*, nr 4, Bydgoszcz.
17. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych (Dz. U. Nr 279, poz. 1642)*.



18. Sawiłow E., 2004, *Analiza metod ustalania wpływu atrybutów na wartość nieruchomości*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 12, nr 1, Olsztyn.
19. Sikora J., 2009, *Określenie siły i charakteru autokorelacji przestrzennej na podstawie globalnej statystyki I Morana infrastruktury rolniczej polski południowej i południowo-wschodniej*, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, Nr 9/2009, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, Kraków.
20. StatSoft *Electronic Statistics Textbok* [https://www.statsoft.pl/textbook/stathome\\_stat.html](https://www.statsoft.pl/textbook/stathome_stat.html).
21. Suchecka J., 2014, *Statystyka przestrzenna, Metody analiz struktur przestrzennych*, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa.
22. Thuczak A., 2013, *Regionalne zróżnicowanie cen zbóż w Polsce w latach 2010–2012*, *Zakład Ekonometrii i Metod Ilościowych, Wydział Ekonomiczny, Uniwersytet Opolski, Opole*.
23. Tobler W.R., 1970, *A computer movie simulating urban growth in the Detroit region*, *Economic Geography*, Vol. 46, *International Geographical Union. Commission on Quantitative Methods, Clark University, Worcester, Massachusetts*.
24. Wielgosz I., 2001, *Zależność między tempem rozwoju miasta a wymiarem fraktalnym granic zainwestowania miejskiego*, w: Rogacki H. (red.), *Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

## **SPATIAL DIVERSITY OF SELECTED MORPHOLOGICAL CHARACTERISTICS OF URBAN AREAS IN WIELKOPOLSKA REGION IN THE REAL ESTATE MARKET ANALYSIS**

### Summary

The aim of the study is to present the possibility of using statistical methods in the study of the spatial diversity of urbanized areas and to indicate the relationship between the diversity of space characteristics and types of land use. The possibilities of usage research results in the process of real estate market analysis were also indicated.

### Key words

spatial analysis, statistical methods, urban areas, real estate market analysis

### JEL classification

C21, R14, R15, R30

## PRAWO

### **RADA STANDARDÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

Zarządzeniem z dnia 6 czerwca 2018r. Minister Inwestycji i Rozwoju powołał Radę Standardów Wyceny Nieruchomości. Do zadań Rady należy w szczególności opracowywanie projektów standardów zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości, przegląd obowiązujących standardów zawodowych oraz przygotowywanie wytycznych dotyczących ich aktualizacji, a także inicjowanie i przekazywanie Ministrowi propozycji regulacji prawnych związanych z wyceną nieruchomości. Członkiem Rady może być osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości, a w przypadku członka Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych, również doświadczenie praktyczne w zakresie szacowania nieruchomości. Radą kieruje Przewodniczący, a obsługę administracyjno-organizacyjną Rady zapewnia komórka organizacyjna urzędu obsługującego Ministra właściwa w sprawach gospodarki nieruchomościami. W czerwcu 2018r. na stanowisko Przewodniczącego Rady został nominowany Mieczysław Prystupa, stanowisko Przewodniczącej Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych objęła Joanna Szapiro-Nowakowska, a Przewodniczącym Komisji do spraw opiniowania standardów zawodowych został Jan Konowalczyk.

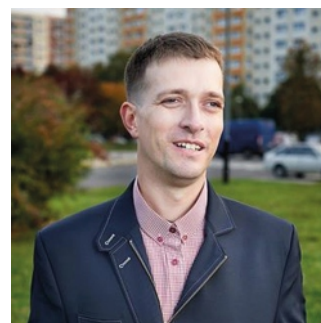


Źródło: Dz. Urz. MIIR z 2018r. poz. 20, <http://miir.gov.pl>.

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

# PRZESTRZENNY WYMIAR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE A SYNTETYCZNE WSKAŹNIKI SYTUACJI MIESZKANIOWEJ



**Krzysztof Andrzej Rosenkiewicz**  
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych

## Streszczenie

Za wymiar potrzeb mieszkaniowych można uznać deficyty mieszkaniowe. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce nie niweluje dysproporcji w tym zakresie. Największe deficyty notuje się na peryferyjnych terenach wiejskich, lecz wpływa to negatywnie na zrównoważony rozwój w skali kraju. Artykuł kończą rekomendacje.

## Słowa kluczowe

budownictwo mieszkaniowe, potrzeby mieszkaniowe, deficyt mieszkań, syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej, zrównoważony rozwój

## 1. Wstęp

**P**otrzeba posiadania miejsca zamieszkania, domu, należy do sfery podstawowych potrzeb ludzi [por. Kocowski 1982, Parysek 1997, van Vliet 1998, Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015], stąd zagadnienia związane z budownictwem mieszkaniowym, należą do najistotniejszych w debacie publicznej praktycznie na całym świecie.

Sytuacja w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Polsce podlegała w ostatnich dekadach fundamentalnym zmianom, zarówno w zakresie organizacji ruchu budowlanego, dostępności mieszkań jak i technicznego standardu zamieszkania. Doszło do gwałtownej redukcji zakresu i obniżenia rangi polityk mieszkaniowych. W efekcie potraktowania zagadnień związanych z budownictwem mieszkaniowym jako domeny rynku, liczne, mniej zasobne finansowo grupy społeczne nie miały możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie pojawiły się niedostępne wcześniej nowe technologie i możliwości realizacji budownictwa oraz nadrobienia wieloletnich zapóźnień w zakresie form architektonicznych i wyposażenia domów, co wraz z rozwojem

przedsiębiorczości budowlanej znalazło wyraz zwłaszcza w budownictwie indywidualnym.

Następujące okoliczności należy uznać za istotne przy rozpatrywaniu tytułowego zagadnienia:

- obserwowane obecnie ożywienie ruchu budowlanego;
- powrót zagadnień budownictwa mieszkaniowego do głównego nurtu polityki krajowej;
- wciąż istniejące niedobory zasobów mieszkaniowych;
- wzrost znaczenia zagadnień jakości życia, problematyki zrównoważonego rozwoju.

Zagadnienia te nasuwają pytania:

- czy budownictwo mieszkaniowe w Polsce, zwłaszcza w ostatnim okresie, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe?

a najpierw:

- jak określić potrzeby mieszkaniowe, ich zakres?

Istotny będzie przy tym, z uwagi na ukierunkowanie zainteresowań autora, przestrzenny wymiar omawianych zjawisk, ich rozmieszczenie w skali kraju. Posłuży do tego analiza wskaźnikowa, będąca po części autorską propozycją.

Częścią analizy są syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej. Analizy obejmują okres od ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego (NSP 2011). Dane statystyczne zaczerpnięto – o ile nie podano inaczej – z Banku Danych Lokalnych GUS, według stanu na koniec 2016r. Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel, zaś przedstawienia kartograficzne zostały wykonane w programie ArcGis.



## 2. Budownictwo mieszkaniowe jako zaspokajanie potrzeb ludzi

**P**otrzeby związane z mieszkaniem należą do kategorii potrzeb podstawowych, przejawianych przez każdego człowieka na każdym etapie życia i stanowią zasadniczy powód, dla którego powstają budynki mieszkalne.

Mieszkanie jest przeważnie największą życiową inwestycją ludzi, i nie ma substytutów w innych dobrach. Potrzebę mieszkania niekiedy zalicza się do potrzeb egzystencjalnych [Kocowski 1982]. Potrzeby związane z mieszkaniem, domem można jednak odnieść do każdego z poziomów w hierarchii A. Masłowa [1964], w zależności od sytuacji życiowej poszczególnych osób [Beamish, Carucci Goss, Emmel 2001, Lis 2008]. Mieszkanie, dom zaspokajają potrzeby nie tylko poszczególnych ludzi, ale i całych rodzin, umożliwiając powstawanie i rozwój relacji międzyludzkich, wzrost i wychowanie dzieci, przekazanie wartości rodzinnych i kultury narodowej [Herbst 1992], czyli w najszerszym znaczeniu – odtwarzanie i powiększanie najważniejszych zasobów każdego obszaru – zasobów ludzkich.

J. Dzieciuchowicz [2011] wyróżnia dwa podejścia do ujmowania potrzeb mieszkaniowych: liberalne i normatywne. W pierwszym ich wymiarem jest efektywny popyt na mieszkania, w drugim – relacja między liczbą istniejących czy potencjalnych gospodarstw domowych a liczbą mieszkań. Podejście to można nazwać ilościowym, a potrzeby w takim ujęciu są łatwo mierzalne. Wydaje się, że bardziej aktualne i adekwatne ujęcie zastosowano w badaniach prowadzonych na rzecz Urzędu Miasta Poznania, gdzie potrzeby mieszkaniowe definiuje się jako „różnicę pomiędzy stanem obecnym a stanem pożądanym przez mieszkańców” [Badania Poznań 2015].

Potrzeby mieszkaniowe można ujmować więc na sposób ilościowy, jak i jakościowy, wyróżniając dwie grupy:

- odnoszącą się ilości i wielkości (powierzchni, kubatury) potrzebnych domów i mieszkań, a więc związane z pytaniami „ile” (domów, mieszkań, powierzchni użytkowej potrzeba), wraz z określeniem (administracyjnym) obszaru, którego dotyczą;
- związaną z pytaniami „jakich” (co do formy, własności, wyposażenia) i „gdzie (w jakim otoczeniu)” mieszkań i domów potrzeba [por. Cesarski 2007].

Obie wymienione kategorie mają silny kontekst przestrzenny i zwłaszcza w wypadku ujęcia ilościowego wymiar ten wiąże się z rozmieszczeniem ludności (a także miejsc pracy).

Precyzując, można wyróżnić następujące aspekty problemu mieszkaniowego [Twardoch 2010, s. 5 za Supińska 2005]:

- „mieszkania nie ma;
- mieszkanie jest za małe;
- mieszkanie ma za niski standard wyposażenia (np. brak urządzeń sanitarnych);
- mieszkanie nie jest dostosowane do potrzeb (np. z powodu barier architektonicznych);
- mieszkanie jest źle zlokalizowane (np. w stosunku do miejsca pracy, lub środków komunikacji publicznej);
- mieszkanie jest za drogie;
- mieszkanie ma niepożądany status prawny (np. nieuregulowany, co rodzi poczucie niepewności jutra);
- mieszkanie jest stygmatyzujące (np. z powodu lokalizacji w złej dzielnicy, lub na osiedlu komunalnym);
- mieszkanie izoluje człowieka (np. w wielopiętrowym anonimowym bloku)”.

Trzy kategorie wymienione na początku wyliczenia są powszechnie ujmowane w statystykach publicznych. Pierwsze dwa aspekty dotyczą potrzeb ilościowych, trzeci – jakościowych.

Część budownictwa mieszkaniowego nie służy jednak nawet zaspokojeniu popytu rynkowego, lecz jest realizowana w celu ulokowania kapitału, zwłaszcza w korzystnych lokalizacjach, niekiedy na cele spekulacyjne [por. Gostkowska-Drzewicka, Pestka 2014].

Od 2016r. realizowany jest Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM), wśród którego celów w perspektywie 2030r. znajdują się:

- Cel 1. Osiągnięcie liczby mieszkań przypadającej na 1 tys. mieszkańców na poziomie aktualnej średniej Unii Europejskiej (435).
- Cel 2. Osiągnięcie przez samorządy gminne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy.

Cel 3. Ograniczenie liczby osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) o 2 mln (z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln) [Informacja o realizacji... 2017].

Częścią Programu jest pakiet Mieszkanie Plus (Mieszkanie+), którego filarami są:

- utworzenie systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją dojścia do własności, przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną na terenach publicznych;
- wsparcie społecznego budownictwa czynszowego [Działania korespondujące... 2017].

## 3. Wskaźniki sytuacji mieszkaniowej – metodyka obliczeń

**P**otrzeby ludzkie ujawniane, wyrażane są przez preferencje [por. Kotus 2001], co czyni możliwym rozpoznawanie i badanie potrzeb. Odwoływanie się do preferencji jest jednak zagrożone subiektywizmem [Jansen *et al.* 2011 za Priemus 1984]. Aby więc tego uniknąć, artykuł jest skupiony na charakterystyce sytuacji mieszkaniowej w wymiarze przestrzennym. Słowo sytuacja będzie w tym przypadku rozumiane klasycznie – na oznaczenie położenia w badanym układzie, w tym przypadku grupie polskich gmin<sup>1</sup>. Niekorzystne sytuacje są wynikiem deficytów ilościowych i jakościowych, związanych z poszczególnymi kategoriami potrzeb ludzkich, a wyrażonych danymi statystycznymi.

W praktyce krajowej rozróżnia się dwie kategorie ilościowego deficytu mieszkań:

- statystyczny niedobór mieszkań – różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych;
- statystyczny deficyt mieszkaniowy – różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych [Witakowski 2016].

Istotne jest zastrzeżenie P. Śleszyńskiego, że „czynniki demograficzne nie mają wprost proporcjonalnego przełożenia na kształtowanie rynku mieszkaniowego” [Śleszyński 2005, s. 55]. Zależności mię-

<sup>1</sup> <https://sjp.pl/sytuacja> [dostęp: 2.03.2018r.].

dzy wzrostem ludności a ruchem budowlanym mogą być dwukierunkowe. Wzrost ludności wzmagają potrzeby (i deficyty) mieszkaniowe, ale też poprawa warunków mieszkaniowych przyczynia się – pośrednio – do rozwoju demograficznego. Zjawisko to jest jednak wówczas odłożone w czasie. Istotniejsze wydają się procesy suburbanizacji, kiedy to względnie niższe koszty mieszkań i samodzielnej budowy domów przyciągają nowych mieszkańców do gmin podmiejskich. Najczęściej są to mieszkańcy sąsiednich miast, ludzie młodzi, w wieku sprzyjającym prokreacji.

Należy więc do wskaźników demograficznych jako istotnych skądinąd wymiarów potrzeb i deficytów mieszkaniowych, podchodzić z pewną ostrożnością.

Zapotrzebowanie na mieszkania wiąże się obecnie raczej z liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców aniżeli z samymi zdarzeniami demograficznymi [por. Mościcka 2013]. M. Cesarski zauważa, że nawet gdy liczba ludności na danym obszarze wykazuje stagnację lub spadek, wyznacznikiem potrzeb mieszkaniowych (w jeszcze większym stopniu) stają się strukturalne przemiany demograficzne, kształtujące głównie jakościowy wymiar potrzeb [Cesarski 2007]. Prowadzi to do wniosku, że wraz ze stopniowym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w wymiarze ilościowym nie zmniejsza się doniosłość problemu, gdyż pozostają, a wręcz zyskują na znaczeniu, potrzeby jakościowe [por. Cesarski 2007, Jarosz 2010]. Podobne konkluzje zawierają opracowania branżowe [Koniec deficytu...2013, Witański 2016].

W prezentowanym tu ujęciu wymiar potrzeb mieszkaniowych powinien ukazywać więc wskaźnik odnoszący się do deficytów zarówno ilościowych, jak i jakościowych. Do badań włącza się następujące kryteria w zakresie ilościowym:

- potencjalna dostępność mieszkań (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców);
- powierzchnia mieszkalna (kombinacja średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę);
- i jakościowym:
- standard wyposażenia lokali (w wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę);
- wiek budynków.

Pierwsze dwa kryteria zostają uznane za destymulanty, pozostałe za stymulanty potrzeb mieszkaniowych (i potencjalne-

go ruchu budowlanego, który powinien wyrazić się w liczbie oddawanych do użytku mieszkań spełniających odpowiednie standardy). To bowiem najstarsze i pozostające w najgorszym stanie domy i mieszkania częściej nie są wyposażone w łazienkę czy ustęp, a doprowadzenie instalacji powoduje często konieczność znaczącej i kosztownej przebudowy domu, przez co remont staje się nieopłacalny. Nowe zaś budynki, podlegające rygorom prawa budowlanego, są w tego rodzaju instalacje obligatoryjnie wyposażane. Zaawansowany wiek budynków, i związany z nim zabytkowy charakter jest czynnikiem podnoszącym koszty utrzymania budynków, zwłaszcza remontów i przebudów.

Z uwagi na podane powyżej zastrzeżenia P. Śleszyńskiego [2005] i M. Cesarskiego [2007] kryterium demograficzne (zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców) będzie brane pod uwagę wariantowo.

W określeniu wag poszczególnych wskaźników cząstkowych pomocne będą prace, których przedmiotem było badanie motywacji zmiany miejsca zamieszkania.

Ankietowani na potrzeby pracy doktorskiej M. Beima [2007] mieszkańcy podpozańskich osiedli wskazali jako bardzo duży wpływ następujących motywów: nieodpowiedniej powierzchni (41,6%), sytuacji rodzinnej (29,3%), poprawy sytuacji finansowej (25,6%), kwestii środowiskowych (hałasu 20% i zanieczyszczeń w miastach 16,5%), wysokich kosztów (16,8%) i stanu technicznego poprzedniego mieszkania (9,3%).

Ankietowani przez D. Mantey [2011] podając przyczyny opuszczenia dotychczasowych miejsc zamieszkania jako pierwsze wskazanie wymieniali: przyczyny środowiskowe, takie jak potrzeba ciszy, spokoju (24,7%, jednak biorąc pod uwagę dalsze wskazania, wystąpiła zdecydowana dominacja tych przyczyn), potrzebę większego komfortu życia (26,3%), małą powierzchnię i niski standard mieszkania (14,5%), dalej zmianę sytuacji rodzinnej (11,5%), poprawę sytuacji materialnej (5,6%).

Jak widać z powyższego zestawienia, wśród przyczyn powiązanych bezpośrednio z cechami domu czy mieszkania dominowały aspekty pragmatyczne. Warto przy tym zauważyć, że respondentami byli mieszkańcy stref podmiejskich wielkich miast (najczęściej uprzednio mieszkający w największych ośrodkach), a więc osoby przeciętnie lepiej sytuowane niż większość społeczeństwa.

Należy się spodziewać, że wśród mieszkańców mniejszych ośrodków wskazania związane ze standardem zamieszkania będą zajmować jeszcze wyższą pozycję. Konkludując, przyjmuje się, że waga kryteriów potencjalnej dostępności mieszkań, powierzchni mieszkalnej i standardu wyposażenia lokali (w wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę), powinna być jednakowa i jednocześnie znacząco wyższa niż waga kryterium wieku budynków.

Ostatecznie proponuje się do analizy wskaźnikowej następujące wagi wskaźników cząstkowych: kryteria dostępności, powierzchni i standardu otrzymują wagę 2, kryterium wieku 1.

Kryterium demograficzne będzie brane pod uwagę w dwóch wariantach – z wagą odpowiednio 2 i 3. Powstaną więc 3 syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej, w tym 2 ostatnie – z uwzględnieniem kryteriów demograficznych.

Wymiarem potencjalnej dostępności mieszkań jest liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Wydaje się, że – w świetle przywołanych wcześniej informacji – wskaźnik ten będzie bardziej miarodajny niż statystyczny deficyt mieszkaniowy. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców obrazuje aktualną, potencjalną dostępność mieszkań i jest podstawowym wymiarem wszelkich porównań, także międzynarodowych.

Wzięcie pod uwagę dwóch wskaźników powierzchni mieszkalnej (średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę) niweluje wpływ uwarunkowań kulturowych związanych z dużymi, wielopokoleniowymi gospodarstwami domowymi, które zamieszkują średniej wielkości budynki. Jest to *casus* Beskidów. Odsetki dla poszczególnych gmin zostaną wymnożone, a uzyskane wskaźniki surowe będą następnie standaryzowane.

W analizie standardu wyposażenia lokali pod uwagę zostaną wzięte odsetki mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę. Odsetki dla poszczególnych gmin wymnożone na zasadzie  $A \times B \times C$ , dadzą wskaźnik surowy, który będzie standaryzowany.

Źródłem danych o wieku zasobów mieszkaniowych są Narodowe Spisy Powszechnie, stąd – z uwagi na informacje podawane przez samych mieszkańców, często niedysponujących precyzyjną wiedzą – dane mogą być w pewnym stopniu nieprecyzyjne (wiek kilku procent zasobów nie jest ustalony i nie jest brany pod uwagę w dalszych

analizach) [por. Zamieszkane budynki 2013, s. 22]. Jednak agregacja w zasobach GUS, dokonana na poziomie powiatów pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz.

Na potrzeby niniejszego wskaźnika dane, dostępne na poziomie powiatów (NTS-4) zaczerpnięte zostaną z NSP 2011. Następnie odsetek budynków zbudowanych w poszczególnych okresach będzie mnożony przez wagi częściowe, tym większe, im starszy budynek: udział budynków sprzed 1918r. przez 4, z okresu 1918–1944 razy 3, a z okresu PRL (1945–1988) razy 2. Udział najmłodszych zasobów nie będzie mnożony. Przemnożone poszczególne wielkości będą dodane, a otrzymane wyniki dezagregowane na poziom gmin tworzących powiat. Operacja taka nie powinna wpłynąć niekorzystnie na końcowy wskaźnik, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę wagę wieku zasobów. W kolejnym kroku nastąpi standaryzacja.

W przypadku zmian liczby ludności na 1000 mieszkańców wskaźnik częściowy jest odniesiony wprost do mieszkańców i dotyczących ich procesów demograficznych. Pod uwagę bierze się wartości oparte na bazie wyników NSP 2011 i naliczane corocznie metodą bilansową poprzez skorygowanie przyrostu rzeczywistego o saldo zmian administracyjnych. Sumy sald z okresu 2011–2016 stanowią wartości surowe dla gmin, które następnie będą poddane standaryzacji, przy potraktowaniu ich jako stymulant potrzeb mieszkaniowych.

Procedura obliczeń jest następująca:

- Przyjęte w analizie dane dla poszczególnych kryteriów zostaną zestandaryzowane poprzez odjęcie od poszczególnych wartości średniej dla wszystkich gmin, a następnie podzielenie przez odchylenie standardowe i zmianę znaku w przypadku destymulant. W ten sposób zostaną otrzymane wskaźniki częściowe.
- Syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej poszczególnych gmin są sumami wskaźników częściowych pomnożonych przez nadane im wagi, następnie podzielonymi przez sumę wag<sup>2</sup>.

Uzyskany wynik – w myśl przytoczonej wiedzy – powinien wskazywać na większe lub mniejsze deficyty mieszkaniowe, a więc i potrzeby w zakresie rozwoju nowego budownictwa.

#### 4. Deficyty zasobów mieszkaniowych w ujęciu krajowym

**W** praktyce polskiej po 1989r. potrzeby mieszkaniowe były w zbyt dużym stopniu utożsamiane z efektywnym popytem [por. Śleszyński 2005, Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015], co kierunkowało też, bardzo ograniczoną co do zakresu, interwencję władz publicznych w tej dziedzinie. Polityki mieszkaniowe samorządów zostały zredukowane do ustawowych minimów i pozbawione wymiaru strategicznego. Zupełnie marginalnie odnoszono się do problematyki segmentu mieszkań dostępnych. Mianem takim określa się „mieszkania, które powstały w wyniku działań z zakresu polityki mieszkaniowej, przeznaczone dla osób które nie mogą osiągnąć mieszkania na wolnym rynku” [Twardoch 2010, s. 12]. Można stwierdzić, że dostępność mieszkań była obniżona systemowo. Efektywny popyt wspierały też w istocie rządowe programy takie jak „Rodzina na swoim”, a szczególnie „Mieszkanie dla Młodych” [por. Radzinski 2014, Kirejczyk 2015].

Struktura nowego budownictwa mieszkaniowego jest w aspekcie dostępności ekonomicznej niekorzystna. Spośród lokali oddanych do użytku w latach 2011–2016 97,1% stanowią mieszkania, które nie służą poprawie dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach [Witakowski 2016]. Zwraca uwagę zwiększona koncentracja budownictwa mieszkaniowego w największych ośrodkach, będących liderami przemian społeczno-gospodarczych [por. Śleszyński 2005, Kornilowicz, Żelawski 2007, Rogatka 2013]. O ile w 1991r. w obecnych miastach wojewódzkich oddano około 25% wszystkich mieszkań wybudowanych w Polsce, o tyle w 2016r. około 40%. W jeszcze większym stopniu zwiększył się udział budownictwa w gminach otaczających największe miasta, w ich obszarach funkcjonalnych [por. Rogatka 2013]. W 16 gminach podmiejskich w latach 2011–2016 oddano do użytku ponad 150 mieszkań na 1000 mieszkańców. Liderami okazały się: Stawiguda (194,4), Komorniki (157,6) i Kosakowo (157,1).

Niemal zupełny zastój w zakresie oddawania nowych domów i mieszkań do użytku wystąpił na znacznych obszarach Polski Wschodniej, na północy

kraju, w woj. opolskim oraz na obrzeżach łódzkiego i świętokrzyskiego. W gminach Ułhówek, Rachanie, Krynice, Telatyn w woj. lubelskim oraz w Gozdnicy w woj. lubuskim oddano w analizowanym przedziale czasu 0,6–1,2 mieszkania na 1000 osób. Sytuację w skali ogólnopolskiej obrazuje Rysunek 1.

Jest to po części odzwierciedlenie procesów demograficznych – silnego napływu ludzi młodych do największych ośrodków, ale też odzwierciedlenie siły nabywczej ludzi – mieszkania buduje się tam, gdzie mogą być sprzedane.

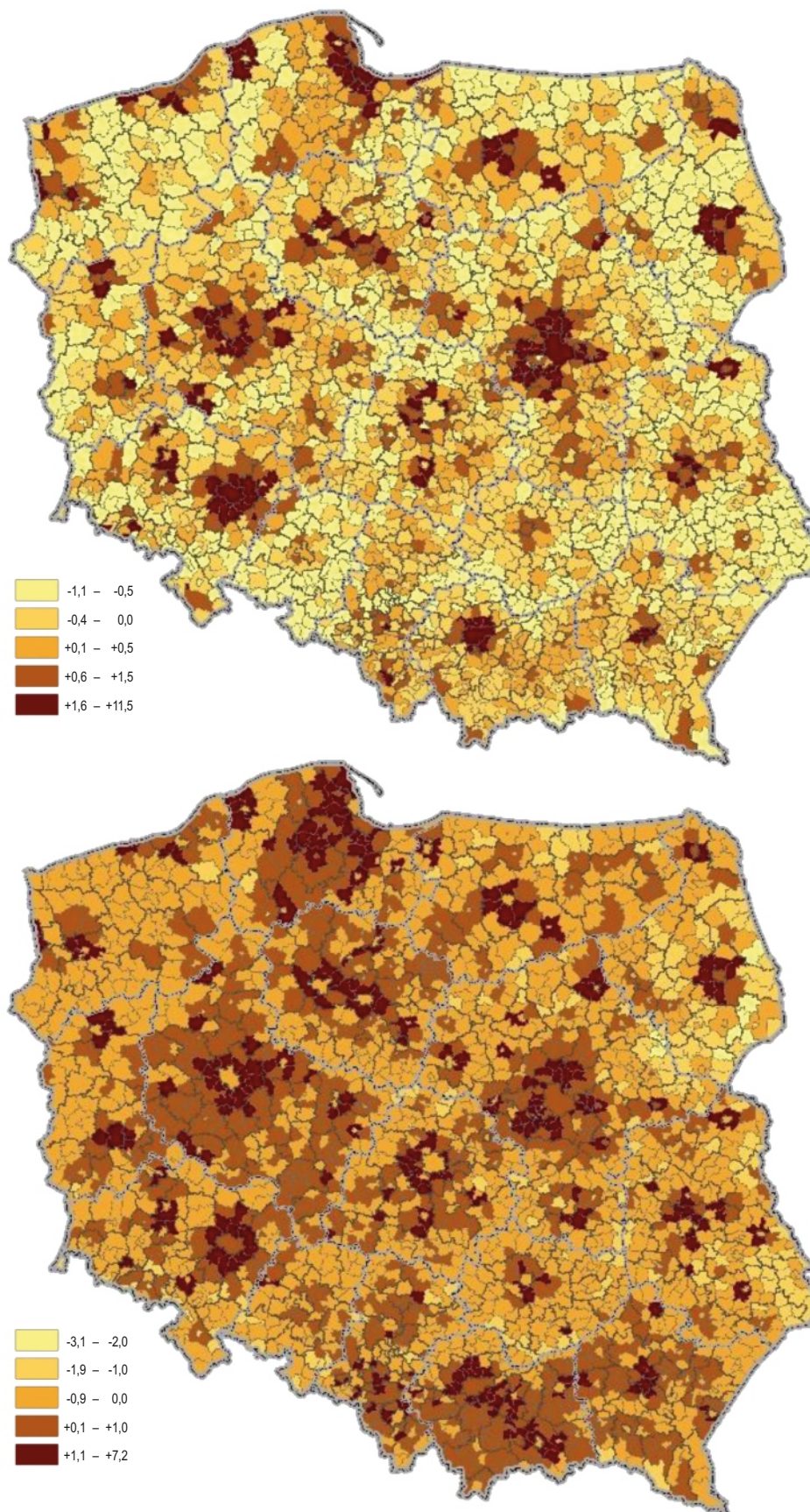
Nastąpiła bowiem swoista „prywatyzacja potrzeb mieszkaniowych” [Jarosz 2010]. W praktyce poza miastami i ich obszarami funkcjonalnymi nastąpiło zahamowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego poza trybem indywidualnym. Na terenie 1528 gmin w całym analizowanym w latach 2002–2014 nie powstały żadne mieszkania spółdzielcze, zakładowe, komunalne ani społeczne czynszowe. Są wśród nich tak znaczne miasta i gminy jak Czechowice-Dziedzice (43 tys. mieszkańców), Łuków (30 tys.), Turek, Gostyń, Koluszki, Radzymin, Lubań, Janów Lubelski, Limanowa, Mszczonów, Kostrzyn (Wielkopolski) czy podwarszawskie, a więc drogie lokalizacje, jak Podkowa Leśna czy Michałowice, a także kurorty takie jak Ustroń, Wisła czy Karpacz. W praktyce oznacza to wykluczenie milionów Polaków z możliwości dostępu do własnego mieszkania. Zauważyć należy, że przypadki tego rodzaju gmin są rzadsze na Ziemiach Zachodnich i Północnych.

Opisywaną sytuację pogarsza fakt, że mieszkania komunalne rzadko powstają w ośrodkach, gdzie dynamika budownictwa komercyjnego również jest słaba – w miastach Górnego Śląska i Zagłębia, Kaliszu, Radomiu, Łodzi. W dwu ostatnich w latach 2012 – 2016 nie powstało żadne mieszkanie komunalne. Słabe natężenie budowy mieszkań komunalnych w ostatnich kilkunastu latach charakteryzowało także Kraków, Tarnów, Bielsko-Białą, Rzeszów, Gdańsk, Gdynia, Szczecin, Gorzów Wlkp., Zieloną Górę. W ostatnich latach zahamowaniu uległo tempo budowy mieszkań komunalnych we Wrocławiu. Opisywane okoliczności są wysoce niekorzystne dla niżej sytuowanych osób i rodzin, ponieważ koszty pozyskania mieszkania na rynku są w dużych ośrodkach szczególnie wysokie.

<sup>2</sup> W wariantcie I suma wag wynosi 7, w II – 9, w III – 10.

**Rysunek 1-2**

Mieszkania oddane do użytkowania i zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców w latach 2011–2016 (dane standaryzowane)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Przez niedostępność mieszkań dla większości ludzi młodych, w wieku prokreacyjnym, ograniczona została więc pozioma mobilność społeczna, konieczna dla lepszego funkcjonowania rynku pracy, pojawiło się nadmierne zapotrzebowanie na lokale komunalne [Twardoch 2010]. W 2016r. na najem mieszkania od gminy oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych i liczba ta była w ostatnich latach niemal niezmienna [por. Witkowski 2016].

W zakresie statystycznego niedoboru mieszkań stan równowagi osiągnięto około 2011r. i pod koniec 2015r. było w Polsce 547 tys. mieszkań więcej aniżeli gospodarstw domowych. Statystyczny deficyt mieszkaniowy, wynoszący według NSP 2011 1043 tys. mieszkań, zmniejszył się do końca 2015r. do około 468 tys.

Należy wziąć pod uwagę, że liczba ludności kraju, a zwłaszcza liczebność gospodarstw domowych, jest szacowana na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011r. Jednak nawet jeśli uwzględnimy najnowszą falę emigracji, na wielkość deficytu ma wpływ tylko część tej fali, mianowicie gospodarstwa domowe nieposiadające mieszkania w kraju, które w nieodległej perspektywie zamierzają wrócić do Polski. Przy aktualnej skali ruchu budowlanego, wynoszącej w latach 2011–2016 143–163 tys. mieszkań rocznie (a obecnie jeszcze więcej) oraz przy ubytkach zasobu rzędu 0,11% na rok, w sytuacji stabilizacji liczby ludności i gospodarstw domowych może się okazać, że i ten brak został już przezwyciężony.

Szacując ilościowe niedobory mieszkań i domów należy wziąć pod uwagę dwie okoliczności:

1. Wspólne zamieszkiwanie wynika niekiedy ze świadomego wyboru bądź tradycji. Według danych NSP z 2011r. w mieszkaniach niesamodzielnym mieszkało 2 587,9 tys. gospodarstw domowych, w tym 1 514,8 tys. w miastach (16,6% gospodarstw domowych) i 1 073,1 na obszarach wiejskich (24,3% gospodarstw domowych). Od tej pory, przy szybkim spadku statystycznego deficytu mieszkaniowego w miastach, na obszarach wiejskich deficyt jest względnie stały i oscyluje wokół 500 tys. mieszkań [Mościcka 2013]. Jest tak głównie na tych obszarach, gdzie istnieje tradycja rodzin wielopokoleniowych. Nie oznacza to w takich sytuacjach poczucia braku domu w sensie władania, poczucia bycia u siebie.

2. Poza tym deficyty mieszkaniowe powinny być rozpatrywane w skali lokalnej, co ma odniesienie do zagadnienia zrównoważonego rozwoju, które jest rozpatrywane w różnych skalach przestrzennych [por. Mierzejewska 2009]. Poszczególne obszary – miasta czy gminy – nie mogą być uważane za zrównoważone w pełnym znaczeniu, jeśli nie są akceptowalne dla ludzi jako miejsca życia, pracy i kontaktów [Bramley *et al.* 2010]. Kwestia dostępności mieszkań jest tu sprawą podstawową i kluczową.

Polacy dysponują statystycznie najmniej – w Unii Europejskiej liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców. Na koniec 2016r. na 1000 mieszkańców Polski przypadało 371,3 mieszkania wobec 329,8 w 2003r. Wskaźnik ten waha się od 415,2 w woj. mazowieckim i 406,3 w woj. łódzkim do 343,8 w woj. małopolskim, 342,8 w woj. wielkopolskim i 308,2 w woj. podkarpackim. W analizowanym okresie kolejność województw pod tym względem nie zmieniła się, nieco wzrosły zaś dysproporcje. Najkorzystniejsza sytuacja panuje w środkowej części kraju, najtrudniejsza – w województwach peryferyjnych, zwłaszcza na terenach wiejskich i w małych miastach.

W największych miastach liczba mieszkań na 1000 mieszkańców przekracza 450, czyli średnią UE. W liczbie tej znajduje się jednak znaczna ilość mieszkań faktycznie niezamieszkałych, stanowiących lokatę kapitału, a także mieszkań niesprzedanych przez deweloperów. Jak wspomniano wcześniej, nie są to zasoby dostępne dla najbardziej potrzebujących grup odbiorców. Podobnie jest w najpopularniejszych miejscowościach turystycznych (takich jak obszar wiejski gm. Dziwnów, gdzie na 1000 mieszkańców oficjalnie przypada 1125 mieszkań). Wynik ten powodują jednak tak zwane drugie domy, służące do najwyżej do okazjonalnego najmu w celach turystycznych.

Już obecnie w niektórych gminach na terenach wiejskich we wschodniej Polsce przypada ponad 400, a nawet 500 mieszkań na 1000 mieszkańców. Na obszarze wiejskim gminy Krynki wielkość ta osiągnęła 896. Fakt ten, z uwagi na standard tego typu zasobów, a przede wszystkim niską mobilność ludności i szersze uwarunkowania społeczno-gospodarcze nie powoduje wzrostu dostępności mieszkań w skali kraju [Salamon, Muzioł–Węclawowicz 2015].

Mieszkania są bowiem – w warunkach polskich – potrzebne tam, gdzie mieszkają ludzie przejawiający potrzeby,

a poza tym w obszarach wyraźnego napływu ludności (z uwagi na możliwości pracy czy nauki). Model, w którym czynsze i ceny są kształtowane przez rynek, a budowa mieszkań następuje tam, gdzie się to opłaca, wspiera rozwój ukształtowanych przez rynek centrów rozwoju – najczęściej największych aglomeracji miejskich. Do tych ośrodków napływają nowi pracownicy, zapewniając ich rozwój, często kosztem pozostałych obszarów. Proces ten jest niekorzystny dla zrównoważonego rozwoju w skali kraju.

Są w Polsce zwarte obszary, gdzie liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynosi 320 i mniej. Jest tak zwłaszcza na obszarach z dużym udziałem ludności wiejskiej. Przykładowo w całym podregionie nowosądeckim wskaźnik ten w 2016r. osiągał 278 (w tym w gminie Korzenna 203, Słopnice 210), w podregionie krośnieńskim 299, nowotararskim 300. Podobne wartości dominowały w całej Małopolsce poza największymi ośrodkami, na Kurpiach, Kaszubach, a także na zwartych obszarach południowej Wielkopolski. Wielkości takie, biorąc pod uwagę znaczne natężenie budownictwa mieszkaniowego na tych terenach, wiązać należy z utrzymującą się tradycją zamieszkiwania dużych, często wielopokoleniowych rodzin w jednym domu przy zastępowaniu starych, zdekapitalizowanych domów nowymi.

Niskie nasycenie mieszkaniem występuje też w niektórych rejonach Górnego Śląska oraz Ziemi Zachodnich i Północnych.

Następuje wzrost średniej wielkości mieszkań. W latach 2002–2016 wartość ta wzrosła w skali kraju z 68,2 m<sup>2</sup> do 73,8 m<sup>2</sup>. Największymi mieszkaniami dysponują mieszkańcy gmin podwarszawskich po zachodniej stronie stolicy, gdzie wielkości średnie przekraczają 130 m<sup>2</sup>. Do grupy tej zalicza się też Dobra (Szczecińska) i nadmorski Rewal. Generalnie zaś największe domy i mieszkania spotyka się na obszarach suburbanizacji wokół wielkich miast oraz w nadmorskich kurortach, ale też w wyludniających się gminach Podlasia.

Z kolei najmniejsze lokale mieszkalne charakteryzują miasta ze znacznym udziałem bloków powojennych. Tam powierzchnia statystycznego mieszkania mieści się w przedziale 50–55 m<sup>2</sup>. Są w tej grupie Łódź, wiele miast Górnego Śląska czy Wałbrzych, a więc ośrodki najszybciej tracące mieszkańców.

Szczególnym problemem, zwłaszcza na tle standardów europejskich, jest przeludnienie mieszkań. Problem taki dotyczy ponad 44% społeczeństwa,

a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 mieszkańca Polski w 2016r. wynosiła 27,4 m<sup>2</sup>, a więc znacznie mniej niż w krajach Europy Zachodniej, także tych z dużym udziałem budownictwa wielorodzinnego, jak Hiszpania czy Niemcy.

Największe powierzchnie mieszkalne przypadające na jedną osobę notuje się w gminach turystycznych (np. na obszarze wiejskim gm. Dziwnów 127,7 m<sup>2</sup>, co, jak wspomniano, ma słaby związek z rzeczywistą sytuacją mieszkaniową), poza tym na obszarach nasilonej suburbanizacji, często o charakterze luksusowym, zwłaszcza w Warszawie i okolicach (niekiedy powyżej 50 m<sup>2</sup>). Wokół innych dużych miast wartości te wynoszą regularnie powyżej 30 m<sup>2</sup>, przy czym generalnie spadają wraz z wielkością ośrodka aglomeracji. Duże jak na polskie warunki powierzchnie (powyżej 35 m<sup>2</sup>) przypadają na pojedynczych mieszkańców na wyludniających się terenach Polski Wschodniej (w gm. Krynki na terenie wiejskim 60,4 m<sup>2</sup>) czy Śląska Opolskiego.

Najmniejsze powierzchnie przypadające na jedną osobę często towarzyszą obszarom prężnym demograficznie, o znacznym udziale tradycyjnych, dużych rodzin (wspomniane już Słopnice 20 m<sup>2</sup>, Korzenna 19,5 m<sup>2</sup>, Gniewino na Kaszubach 19,1 m<sup>2</sup>). Wielkości nieprzekraczające 20 m<sup>2</sup> na osobę dominują na obszarach Powiśla i znacznej części Mazur (obszar wiejski gminy Susz 17,8 m<sup>2</sup>, Stary Targ 18,7 m<sup>2</sup>, Pelplin 18,8 m<sup>2</sup>), generalnie na terenach wiejskich w północnej Polsce, gdzie zasoby powojenne to głównie popegeerowskie budownictwo blokowe.

Największe domy powstają w strefach podmiejskich metropolii. Duże domy buduje się też na Podlasiu czy Śląsku Opolskim, a więc na obszarach o zaawansowanych procesach starzenia się społeczeństwa i depopulacji. Znaczna część tych domów to budowle wznieszone przez emigrantów z zamiarem ewentualnego zamieszkania w przyszłości, ewentualnie wynik wsparcia pozostałej na miejscu rodziny. Trudno obecnie określić perspektywy przyszłego wykorzystania i utrzymywania takich domostw.

Najmniejsze domy budowane są tam, gdzie średnie powierzchnie istniejących zasobów mieszkaniowych są najmniejsze, co można wiązać z rozpowszechnieniem reguły „dobrego sąsiedztwa” jako podstawy lokalizacji budynków i określania ich parametrów, ale także z niską siłą nabywczą mieszkańców, co pogłębia przestrzenne dysproporcje i w tym zakresie.

Znaczna część Polaków mieszka w warunkach substandardowych, określanych z uwagi na stan i wiek budynku, wyposażenie w instalacje i powierzchnię mieszkalną. Na podstawie wyników NSP 2011 do kategorii tej zaliczono 10,7% mieszkań zamieszkałych stale (1334 tys.), zasiedlonych przez 14,1% mieszkańców Polski (5,4 mln osób). W miastach kategorią tą objęto ponad 2,2 mln ludzi (9,6%), a na wsi ponad 3,1 mln (21%). Problem dotyczy w szczególności województw: lubelskiego (18,5% zasobów mieszkaniowych zamieszkałych stale), świętokrzyskiego (18,2%), łódzkiego (13,8%) oraz podkarpackiego (13%). Najwyższy odsetek osób w warunkach substandardowych mieszka w województwach: świętokrzyskim i lubelskim (po 21,2% osób zamieszkałych stale) oraz łódzkim (16%) [Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015, s. 34]. Nadal w Polsce wiele mieszkań nie jest wyposażonych w podstawowe instalacje. Wodociąg jest doprowadzony do niemal wszystkich (99,1%) mieszkań w miastach, ale znacznie mniej na terenach wiejskich (92,1%). Łazienka jest w 95,5% mieszkań wsi, a są w Polsce gminy, gdzie wskaźniki te nie osiągają 50%.

Ogólnie wiek budynków mieszkalnych w Polsce nie jest zaawansowany na tle innych państw europejskich [por. Gawron 2012], przy czym cecha ta wykazuje znaczne zróżnicowanie wewnątrz-krajowe. Najstarszą strukturą zasobów mieszkaniowych na tle kraju charakteryzuje się część południowo-zachodnia (województwa: dolnośląskie, opolskie, lubuskie). W województwie dolnośląskim 22% budynków pochodzi sprzed 1918r., dalsze 28,5% z lat 1918–1944. Łącznie zamieszkuje w nich 43,5% mieszkańców. Należy jednak wziąć pod uwagę, że budynki te są – jak na swój wiek – dobrze wyposażone w instalacje, a solidne wykonanie powoduje, że znaczna ich część jest wciąż w dobrym stanie. Często jednak tańsza niż remont okazuje się budowa nowego domu. Starzeją się także zasoby powojenne, odzwierciedlające normatywy odbiegające od dzisiejszych standardów, dotyczące zarówno mieszkań (w aspekcie powierzchni, wykonania, wyposażenia) jak i osiedli (głównie w zakresie miejsc parkingowych).

Najmłodsza zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje dawny zabór rosyjski, w tym szczególnie – z uwagi na uwarunkowania ostatnich dekad – województwo mazowieckie, gdzie sprzed 1918r. pochodzi 1,6% budynków, z okresu II RP 8%, zaś po 1989r. powstało 27% budynków, zamieszkałych przez 25,4% mieszkańców.

## 5. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w kontekście analiz wskaźnikowych

Interesującym przyczynkiem jest opracowanie P. Śleszyńskiego [2005], który badał perspektywę kształtowania się popytu na mieszkania, analizując wypadkową 8 czynników: demograficznych, ekonomicznych i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w układzie 2478 gmin (bez podziałów wewnętrznych na dzielnice, tereny miejskie i wiejskie). Jako składowe potrzeb mieszkaniowych były traktowane: odsetek brakujących mieszkań, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, przeciętna powierzchnia mieszkania na jedną osobę.

P. Śleszyński badał też korelacje i regresje pomiędzy wynikami dla poszczególnych czynników a liczbą powstających mieszkań. Związek z liczbą brakujących mieszkań był do pewnego stopnia pozytywny, jednak w pewnym momencie trend ulegał odwróceniu. Natomiast związek z przeciętną powierzchnią przypadającą na osobę był pozytywny, co świadczyło o braku zaspokojenia podstawowych potrzeb przez ruch budowlany. W konkluzji prognozował dalsze rozwarstwienie stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Od czasu publikacji artykułu minęło niemal 13 lat. Można założyć, że sytuacja nie uległa zasadniczej zmianie. Uprzednio przytoczone fakty stanowią wstęp do charakterystyki sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych gminach na tle ogólnopolskim.

### Potencjalna dostępność mieszkań

Maksymalną wartość wskaźnika (powyżej 2) zjawisko przyjmuje w gminach Korzenna, Słopnice i Łososina Dolna w Małopolsce, a najniższy w Krynicy Morskiej (-10,46). Wynik niższy od -5 został odnotowany także w miastach i gminach Międzyzdroje oraz Dziwnów, a także w gminach Dubicze Cerkiewne, Orla i Narewka na Podlasiu.

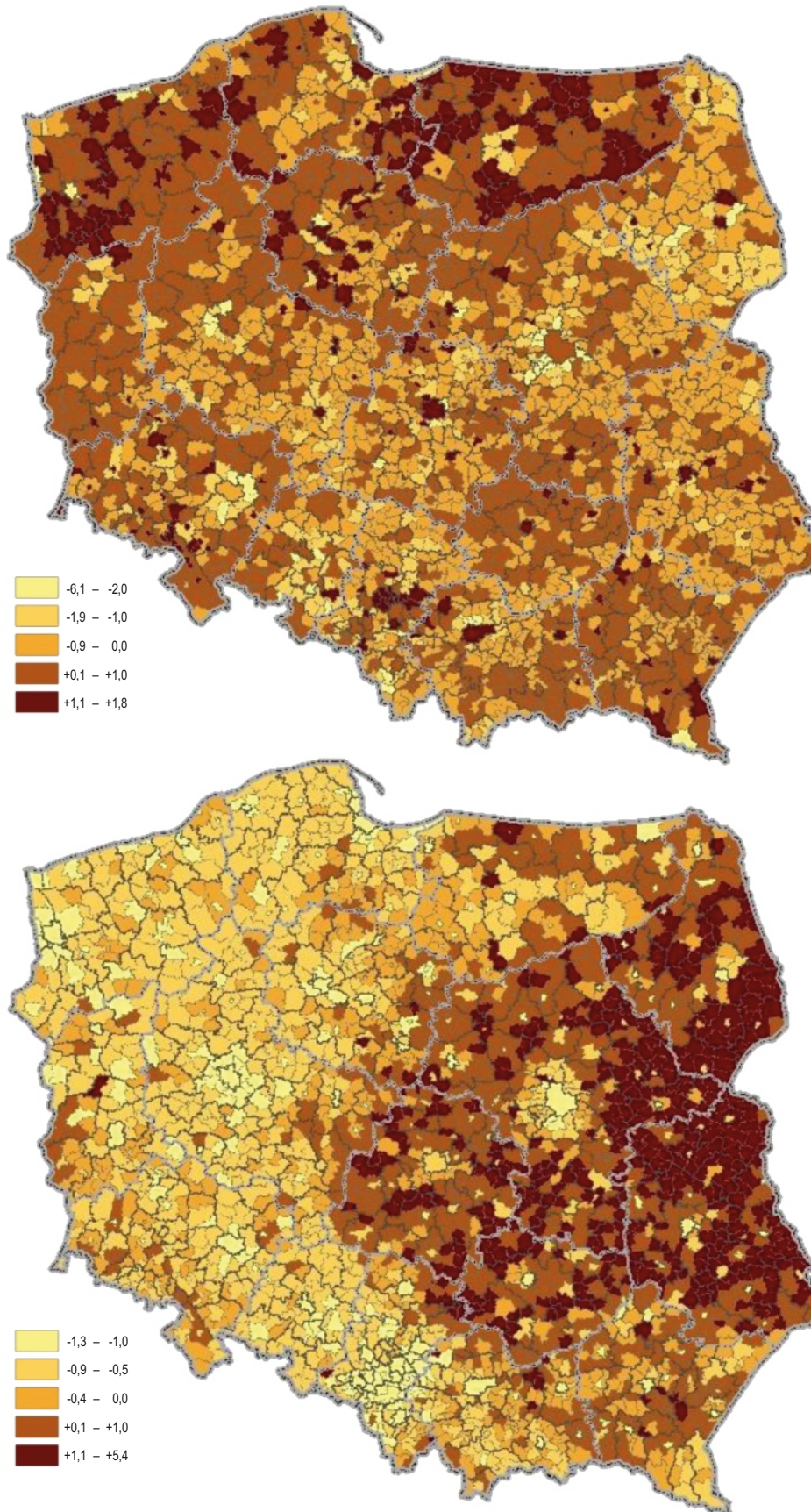
### Wiek zasobów mieszkaniowych

Najmłodszą strukturą wiekową mieszkań charakteryzują się gminy powiatu piaseczyńskiego (suma wskaźnika -2,08), dalej inne powiaty podwarszawskie. Na przeciwnym krańcu znalazły się, tworzące przestrzenne zgrupowanie, powiaty Dolnego Śląska, uzyskujące notę 2,5 i więcej. Obszar ten obejmuje powiaty ziemskie na terenie Sudetów od Lubania po Kłodzko.



**Rysunek 3-4**

Wskaźniki powierzchni mieszkalnej i wyposażenia lokali według stanu na 2016r: (dane standaryzowane)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

### Powierzchnia mieszkalna

Wielkości średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę są średnio skorelowane w grupie gmin – współczynnik korelacji liniowej wynosi 0,52. Wskaźnik powierzchni jest istotny z punktu widzenia przyszłości gospodarstw domowych, zwłaszcza planów prokreacyjnych. Większe mieszkania generalnie sprzyjają powiększaniu rodzin. Z drugiej strony małe lokale wzmacniają potrzeby i popyt na nowe. Najwyższy poziom wskaźnika (powyżej 1,8) uzyskano w przypadku Chełmży, Świętochłowic i Kamiennej Góry, zaś najniższe (poniżej -5) dla Rewala, Krynicy Morskiej i Podkowy Leśnej. W przypadku Rewala i Krynicy na wynik rzutuje znaczny zasób lokali na cele turystyczno-wypoczynkowe.

### Standard wyposażenia lokali

Najwyższą wartość (5,4) wskaźnik zyskał w gminie Strachówka w pow. wołomińskim w woj. mazowieckim, gdzie z przyłącza wodociągowego może ko-

rzystać 42,6% mieszkańców, a z łazienki tylko 39,2%. Wartości powyżej 3,5 dotyczą też Chlewisk (w pow. szymborskim woj. mazowieckiego) oraz Sidry i Szudziałowa na Podlasiu, a zbliżone – szeregu gmin w województwach: podlaskim, lubelskim, świętokrzyskim i mazowieckim. Wartości najniższe (poniżej -1,29) odnotowały miasta Sopot, Tychy i Głogów, a niewiele różniące się – kilkanaście miast, przeważnie w północnej Polsce, w tym nadbałtyckie kurorty. Można zauważyć, że przestrzenny wskaźnik wyposażenia mieszkań jest jakby negatywnym wskaźnikiem powierzchni. Na tym tle odchylenie pozytywne prezentują gminy wokół wielkich miast, południowa Wielkopolska i peryferyjne obszary Górnego Śląska, a negatywne – znaczne połacie Warmii, Mazur i Beskidów (Rysunek 3–4).

### Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców

Po standaryzacji wskaźnika demograficznego najwyższy wynik otrzymała gmina podpoznańska gmina Komorniki (7,15).

Wynik 5 przekroczyło też 9 gmin w obszarach metropolitalnych: Dopiewo, Stawiguda, Pruszcz Gdański, Kosakowo, Dobra (Szczecińska), Rokietnica, Obrowo, Kleszczewo i Siechnice. Najniższą wartość (poniżej -2) obliczono dla gmin Czyże, Dubicze Cerkiewne, Hel, Milejczyce, Orla, Szudziałowo, Nur, Narew i Sterdyń, położonych (z wyjątkiem Helu) na historycznym Podlasiu.

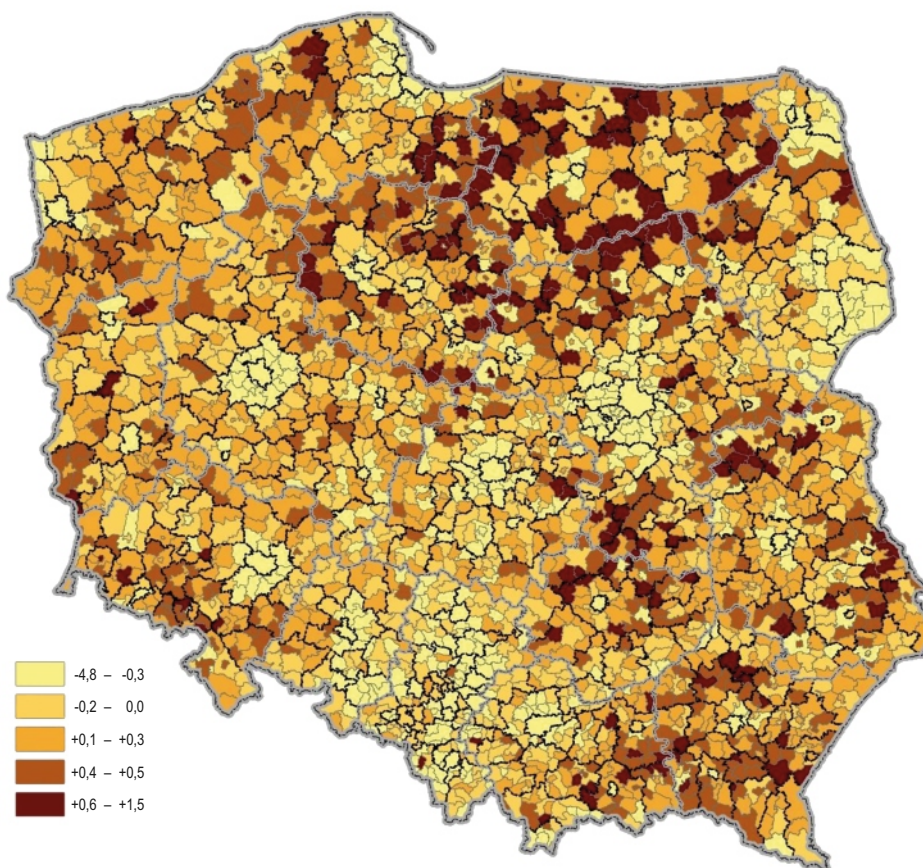
## 6. Analiza syntetycznych wskaźników sytuacji mieszkaniowej

Obliczone syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej zestawiono z rzeczywistymi wynikami ruchu budowlanego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, co umożliwi porównania i analizy.

Wskaźnik I nie obejmuje zmian demograficznych. Przestrzenny rozkład standaryzowanych wartości wskaźnika przedstawiony został na Rysunku 5.

### Rysunek 5

Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja I)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Szczególne zgrupowanie gmin o największym natężeniu zjawiska występuje w Polsce Wschodniej, zwłaszcza wzdłuż granic Warmii i Mazur wraz z przyległymi obszarami sąsiednich województw. Najwyższą wartość wskaźnika uzyskano dla gminy Kozłowo w pow. nidzickim (1,53). Dalsze miejsca (wartości w przedziale 1,07–1,12) zajęły gminy Rozogi, Górowo Iławskie i Świątki, położone w tym samym województwie, rozdzielone gm. Łanięta w pow. kutnowskim woj. łódzkiego. Kolejne pozycje (wynik powyżej 1) zajęły: wymieniana już Strachówka, następnie Waśniów (pow. ostrowiecki woj. świętokrzyskiego) oraz Czarnia w pow. ostrołęckim na Mazowszu (Kurpiach). Tak więc obszary o trudnej sytuacji mieszkaniowej rozciągają się już 30 km na wschód od centrum Warszawy.

Pierwszym ośrodkiem powiatowym jest w tym zestawieniu Sławno w woj. zachodniopomorskim (na miejscu 64), a pierwszym miastem wojewódzkim – Bydgoszcz na miejscu 2100.

Najniższy wynik odnotowano w tym układzie w przypadku Krynicy Morskiej (-4,84), a następnie Rewala, Dziwnowa i Międzyzdrojów (wszystkie poniżej -2,5). Dalej przeplatają się gminy obszarów metropolitalnych i gminy turystyczne. Patrząc od najniższych wartości, pierwszą gminą spoza tych kategorii jest Orla na 23 miejscu od końca (2457 od początku), a wśród miast wojewódzkich – Warszawa na 39 lokacie od końca (2441 od początku). Generalnie, poza wymienionymi obszarami, najniższe wartości wskaźnika charakteryzują wyludniające się obszary Górnego Śląska, Opolszczyzny, a także Podlasia.

Wskaźnik II obejmuje zmiany liczby ludności, którym nadano wagę 2. Przestrzenny obraz wskaźnika prezentuje Rysunek 6.

W stosunku do wskaźnika I zauważyć można większe wyrównanie wartości wskaźnika. Wyższe niż w poprzednim zestawieniu wartości ujawniają się w przypadku gmin Kaszub i nielicznych w innych częściach kraju (w wojewódz-

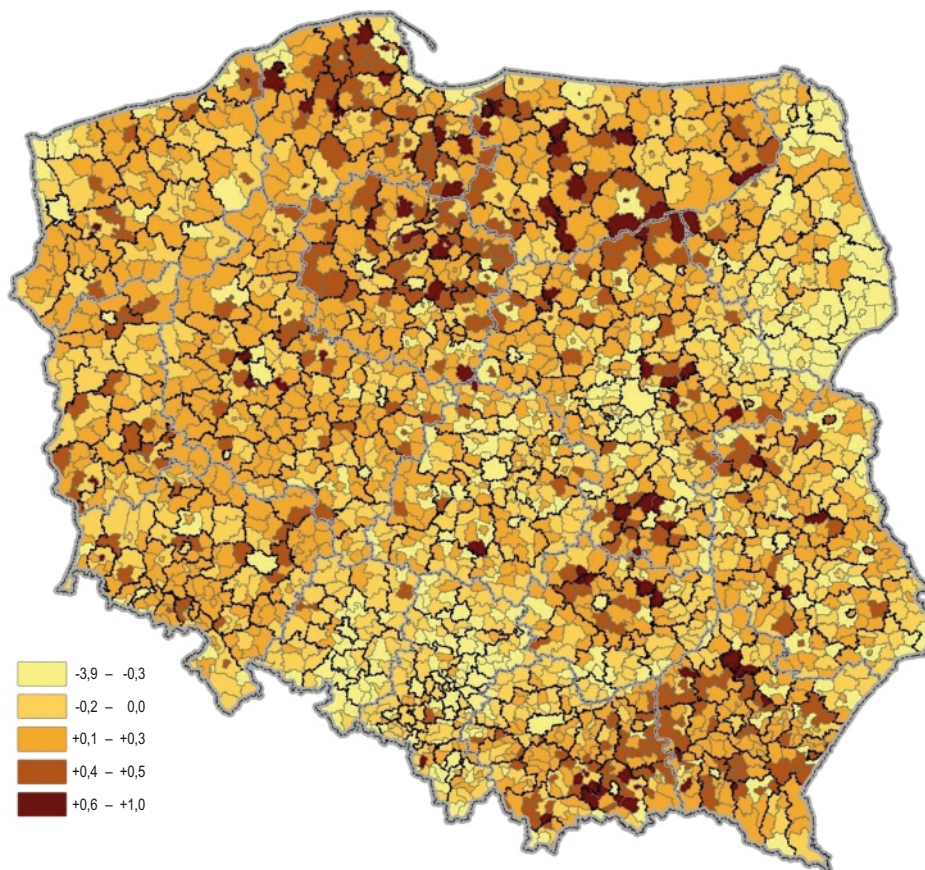
twach zachodnich, Wielkopolsce, w Beskidach).

Wartości skrajne odnotowano ponownie w Kozłowie (1,05) i w gm. Obrowo (gmina podmiejska w pow. toruńskim; 1,00). Dalsze miejsca, z wynikami w przedziale 0,79–0,89, zajmują: gm. Poświętne w pow. wołomińskim. Szczytno (jednocześnie pierwszy ośrodek powiatowy) i znane z poprzedniego zestawienia Świątki oraz gm. wiejska Gniezno w woj. wielkopolskim. Pierwszym z miast wojewódzkich jest tym razem Rzeszów na miejscu 1962, potem Olszyn na miejscu 2058.

Ostatnie miejsca w zestawieniu zajęły tym razem te same gminy, co w przypadku poprzedniego wskaźnika: Krynica Morska (-3,9), następnie Dziwnów, Międzyzdroje i Rewal (wszystkie poniżej -2). Na kolejnych miejscach od końca uplasowały się Podkowa Leśna i Dubicze Cerkiewne. Tak więc wskaźnik zmian ludności nawet przy stosunkowo niewielkiej wadze dość istotnie modyfikuje statystykę kolejności gmin.

**Rysunek 6**

*Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja II)*



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Wskaźnik III różni się od poprzedniego tym, że zmiany ludności otrzymały wagę 3. Rysunek 7 obrazuje, jakie zmiany zaszły w stosunku do wskaźnika II.

Zauważyć można, że wartości wskaźnika uległy dalszym przesunięciom. Powyższa mapa unaocznia, że nadanie większej wagi czynnikom demograficznym podwyższa wielkość deficytu w przypadku gmin kaszubskich, a także niektórych gmin w obszarach metropolitalnych zachodniej części Polski. Uwidoczniło się też wyraźniej zgrupowanie gmin wokół Nowego Sącza. Czołowe lokaty zajmują: Obrowo (1,44), a dalej Komorniki i Stawiguda. Wynik powyżej 1 uzyskały także gminy: Pruszcz Gdański, Kosakowo, Kleszczów, Kleszczewo, Rokietnica, Dopiewo i Gniezno. Są to głównie gminy obszarów metropolitalnych (w tym łącznie 4 podpoznańskie i 2 z obszaru trójmiejskiego). Wyjątkami są Kleszczów (gmina dynamicznie rozwijająca się z uwagi na lokalizację kopalni i elektrowni „Bełchatów”) oraz Gniezno. Pierwszym ośrodkiem powiatowym jest

Szczytno (11 lokata – zaraz za gm. Gniezno) zaś wojewódzkim – Olsztyn (1424 miejsce), następnie Rzeszów (1575 miejsce).

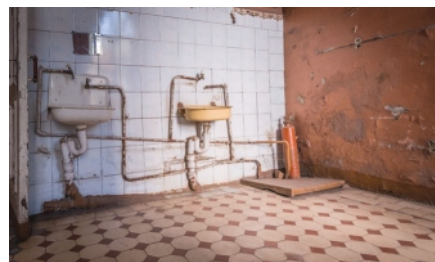
Końcowe miejsca to ponownie Krynica Morska (-3,56), Dziwnów i Międzyzdroje, następnie Dubicze Cerkiewne, Podkowa Leśna i Orla.

## 7. Analiza korelacji

Ciekawym uzupełnieniem analiz wskaźników może być analiza korelacji między poszczególnymi wskaźnikami częściowymi i syntetycznymi (I, II, III) a liczbą mieszkań oddanych do użytku. W tym celu posłużono się miarą korelacji liniowej (Pearsona) dla całej grupy gmin. Analizę korelacji przeprowadzono w stosunku do danych wystandaryzowanych na potrzeby wcześniejszych analiz. Z uwagi na bardzo wysokie współzależności między elementami wyposażenia sanitarnego mieszkań, wzięto pod uwagę jedynie

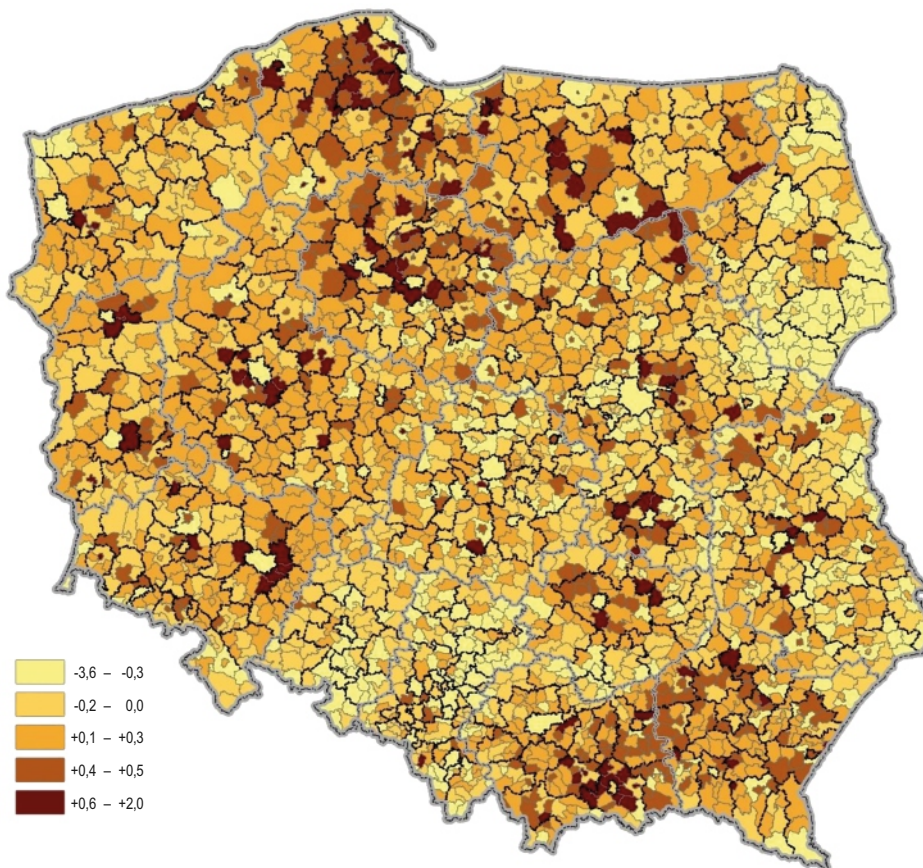
obliczony wskaźnik standardu wyposażenia lokali. W odniesieniu do powierzchni mieszkalnej analizowano zarówno wskaźniki elementarne, jak i uśredniony wskaźnik powierzchni użyty w poprzedniej analizie.

Następnie, dla porównania wyłącznie ze zbioru gminy turystyczne, określone według metodologii przyjętej przez zespół IGiPZ PAN na potrzeby analiz stanu prac planistycznych w gminach w 2013r. [Śleszyński i in. 2015]. W kolejnym kroku wyłączono jeszcze gminy wchodzące w skład obszarów funkcjonalnych miast wojewódzkich według opracowania P. Śleszyńskiego [2013]. Celem tych zabiegów było



### Rysunek 7

Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja III)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

uniknięcie efektu zniekształcenia wskaźników przez zjawiska opisane we wcześniejszych rozdziałach. Wyniki obliczeń zaprezentowano w Tabeli 1.

Ruch budowlany, jak widać na powyższym przykładzie, wykazuje ujemne współczynniki korelacji z większością wskaźników, które teoretycznie powinny wpływać na rozwój zjawiska. Są to jednak zależności mało wyraźne. Jediną wyraźną i pozytywną zależność obserwuje się między wzrostem liczby ludności a liczbą oddanych mieszkań. Analiza kolumn <B> i <C> wskazuje, jak bardzo specyfika budownictwa w gminach turystycznych i metropolitalnych zmienia obraz zjawiska. Wylimitowanie gmin turystycznych ukazuje, jak mocno gminy metropolitalne wpływają na wzrost związku aktywności budowlanej z liczbą ludności. Potwierdza to porównanie zmiany tego związku między kolumnami <B> i <C>.

Ze zmniejszanie się ujemnych korelacji pomiędzy kolumnami <A>, <B> i <C> można wyciągnąć generalny wniosek, że ruch budowlany w „zwykłych” gminach jest nieco mniej „oderwany” od wskazywanych deficytów.

Syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej wykazują następujące korelacje z liczbą oddanych w latach 2011–2016: I -0,52, II -0,01, III 0,21. Ponownie przejawia się wpływ wskaźnika zmian demograficznych.

## 8. Wnioski i postulaty

Przedstawione powyżej analizy pozwalają na udzielenie odpowiedzi na pytania postawione na wstępie. Zróżnicowanie i zakres potrzeb mieszkaniowych może być badane przez stwierdzenie deficytów ilościowych i jakościowych na podstawie danych ujmowanych w statystyce publicznej. Przedstawione wyniki, oparte na analizie motywów podawanych przez Polaków jako przyczyny deficytów mieszkaniowych wskazują, że najtrudniejsza sytuacja mieszkaniowa panuje w gminach wiejskich. Jeśli nie brać pod uwagę wzrostu liczby ludności, który bywa czynnikiem nie do końca wiarygodnym, w szczególnie trudnym położeniu okazują się być mieszkańcy wsi i mniejszych miast na obszarach peryferyjnych województw uznawanych za mniej rozwinięte. Jednocześnie są to obszary bardzo niskiej aktywności budowlanej, praktycznie pozbawione zorganizowanego budownictwa poza prywatną inicjatywą. Tę podejmują przeważnie osoby lepiej sytuowane i operatynniejsze, a niekiedy wykazujące największe potrzeby.

Na tym tle w ogólnie lepszej sytuacji są mieszkańcy terenów, które przez stulecia zachowały ciągłość polskiego osadnictwa i prywatnej własności ziemi w stosunku do mieszkańców Ziemi Północnych i Zachodnich. Tym pierwszym łatwiej podjąć budowę, gdyż

dysponują terenami pod budowę bez ponoszenia większych nakładów na ten cel (najczęściej są to „ojcowizny”). Ułatwia to słabość regulacji planistycznych.

Otwartym pozostaje pytanie o jakość powstających domów i mieszkań wobec szerszego spektrum zagadnień. Należą do nich:

- utrwalanie rozpraszania zabudowy;
- budowa domów niedostosowanych do realiów demograficznych.

Budownictwo mieszkaniowe w analizowanych okresie jedynie w części zaspokaja zdiagnozowane potrzeby mieszkaniowe. Opiswane zjawiska świadczą o narastaniu dysproporcji w zakresie ich zaspokojenia [por. Śleszyński 2005]. Ponieważ potrzeby nie zostają zaspokojone tam, gdzie powstają i są najbardziej pilne, wzmaga to migracje i kryzysy zarówno „u źródła”, jak i na obszarach nasilonego napływu, powszechnie uważanych za obszary sukcesu. Tam z kolei odbywa się masowa „produkcja domów”, często na terenach pozbawionych odpowiedniego uzbrojenia i infrastruktury społecznej. Wpływa to negatywnie na zagadnienia rozwoju zrównoważonego.

Ocenia się, że ponad 50% społeczeństwa polskiego to potencjalni klienci tak zwanych społecznych deweloperów – osoby i rodziny zbyt zamożne, aby przysługiwały im mieszkania komunalne, ale zbyt ubogie, aby otrzymać kredyt mieszkaniowy. Osoby te powinny móc liczyć na ofertę mieszkań na wynajem, o zróżnicowanym standardzie i czynszu – także z opcją dojścia do własności [por. Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015]. W świetle wyników zamieszczonych tu analiz, Narodowy Program Mieszkaniowy (wraz z pakietem Mieszkanie Plus) powinien być w większym stopniu skoncentrowany na mniejszych miejscowościach, jeśli ma przyczynić się do zaprowadzania konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju. Otwartym pozostaje pytanie o odpowiednią racjonalizację, także ekonomiczną, tego typu działań.

Część mieszkań niesprzedanych i niewynajętych na rynku nieruchomości komercyjnych mogłaby posłużyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty przez samorządy [Witakowski 2016], co również może być przyczynkiem do zrównoważonego rozwoju, a wydaje się łatwiejsze do zrealizowania niż poprzedni postulat. Działania takie podjął już samorząd Poznania.

**Tabela 1**

Korelacje między wskaźnikami liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 2011–2016 a wskaźnikami sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych grupach gmin

|                                    | A<br>wszystkie gminy | B<br>bez turystycznych | C<br>bez turystycznych i metropolitalnych |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|---|
| wiek                               | -0,15                | x                      | x   |
| wskaźnik wyposażenia uśredniony    | -0,26                | -0,25                  | -0,20                                     |
| powierzchnia 1 mieszkania          | -0,31                | -0,30                  | -0,19                                     |
| powierzchnia / 1 osobę             | -0,43                | -0,38                  | -0,11                                     |
| wskaźnik powierzchni uśredniony    | -0,42                | -0,39                  | -0,18                                     |
| mieszkania / 1000 osób             | -0,12                | -0,05                  | 0,08                                      |
| zmiana ludności / 1000 mieszkańców | 0,78                 | 0,83                   | 0,71                                      |

Źródło: opracowanie własne.

Można wnioskować, że dalszy wzrost zamożności szerokich grup społeczeństwa w sytuacji stwierdzonych deficytów – ilościowych i jakościowych – będzie skutkowało nasileniem ruchu budowlanego. Skala i rozmieszczenie deficytów wskazuje na charakter potencjalnych potrzeb w zakresie budowy, przebudowy czy rozbudowy domów, a więc także na możliwe zapotrzebowanie na materiały

budowlane czy finansowanie w przyszłości. Nawet gdyby spełnić się scenariusz regresu demograficznego [por. Prajsnar 2015], trudno wskazać w Polsce obszar, gdzie budownictwo mieszkaniowe nie miałoby dobrych perspektyw.

Tego rodzaju obserwacje stanowią punkt wyjścia do pogłębionych analiz budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Autor ma świadomość niedoskonałości

opracowanych wskaźników, niemniej jednak artykuł stanowi zaproszenie do dyskusji na temat uważany za ważny.



## Bibliografia

- 1 Beamish J.O., Carucci Goss R., Emmel J. 2001, *Lifestyle Influences on Housing Preferences, Housing and Society*, Vol. 28(1–2), s. 1–28.
- 2 Beim M. 2007, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych*, Rozprawa doktorska, IGS–EiGP UAM, Poznań.
- 3 Belniak S. 2008, *Makroekonomiczne uwarunkowania rynku mieszkaniowego w Polsce*, Zeszyty Naukowe nr 792, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, s. 5–18.
- 4 Bramley G., Brown C., Dempsey N., Power S., Watkins D. 2010, *Social Acceptability [W:] Jenks M., Jones C. (eds.) Dimensions of the Sustainable City*, Springer, Dordrecht, Heidelberg, London, New York.
- 5 Cesarski M. 2007, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005 – dziedzictwo i przemiany*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.
- 6 *Działania korespondujące 2017*, <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/dzialania-korespondujace-z-realizacja-celow-narodowego-programu.html> [dostęp: 27.02.2018r.].
- 7 Dzieciuchowicz J. 2011, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta: przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- 8 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.
- 9 Gostkowska–Drzewicka M., Pestka E. 2014, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce – klasyfikacja (cz. I)*, *Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance*, Vol. 12, No. 1, s. 83–97.
- 10 Herbst K. 1992, *Droga do mieszkania [W:] Łukaszewicz P., Siciński A. (red.), Dom we współczesnej Polsce*, Wiedza o kulturze, Wrocław.
- 11 *Informacja o realizacji 2017*, <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/informacja-o-realizacji-narodowego-programu-mieszkaniowego.html> [dostęp: 27.02.2018r.].
- 12 Jansen S., Coolen H., Goetgeluk R. (eds.) 2011, *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer, Dordrecht.
- 13 Jarosz D. 2010, *Mieszkanie się należy... Studium z peerelowskich praktyk społecznych*. Oficyna Wydawnicza ASPRA–JR, Warszawa.
- 14 Kirejczyk K. 2015, *Wpływ programu Mieszkanie dla Młodych na rynek mieszkaniowy w Polsce*, <http://www.reas.pl/komentarze/wplyw-programu-mieszkanie-dla-mlodych-na-rynek-mieszkaniowy-w-polsce> [dostęp: 3.03.2016r.].
- 15 Kocowski T. 1982, *Potrzeby człowieka. Koncepcja systemowa*. Ossolineum, Wrocław.
- 16 *Koniec deficytu mieszkaniowego? 2013*, <http://rednetproperty.com/aktualnosc,tresc,id,3562> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 17 Kornilowicz J., Żelawski T. 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- 18 Kotus J. 2001, *Badania socjologiczne w poznaniu struktur i procesów społecznych dla potrzeb gospodarki przestrzennej [W:] Rogacki H. (red.) Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 99–108.
- 19 Lis P. 2008, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- 20 Mantey D. 2011, *Żywiołowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*. Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa.

- 21 Maslow A.H. 1964, *Teoria hierarchii potrzeb [W:] Problemy osobowości i motywacji w psychologii amerykańskiej*, PWN, Warszawa, s. 137–164.
- 22 Mierzejewska L. 2009, *Rozwój zrównoważony miasta*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- 23 Mościcka A. 2013, *Ile naprawdę mieszkań brakuje w Polsce?* <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-naprawde-mieszkan-brakuje-w-polsce/639/> [dostęp: 26.02.2018r.].
- 24 Parysek J. 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- 25 Priemus H. 1984, *Nederlandse woontheorieen. Volkshuisvesting in theorie en praktijk*, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- 26 Prajsnar A. 2015 *Polski deficyt mieszkaniowy – prawda czy mit?* <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/polski-deficyt-mieszkaniowy-prawda-czy-mit/4592/> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 27 Radzimski A. 2014, *Regionalne zróżnicowanie polityki mieszkaniowej. Przykład programu „Rodzina na swoim”*, *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, nr 28, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 51–68.
- 28 Rogatka K. 2013, *Dynamika i struktura ruchu budowlanego w Polsce na początku XXI wieku*, praca doktorska wykonana na Wydziale Nauk o Ziemi UMK w Toruniu (niepublikowana).
- 29 Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (red.) 2015, *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, *Habitat for Humanity*, Warszawa.
- 30 Supińska J. 2005, *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej – miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej [W:] Frąckiewicz L. (red) Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa.
- 31 Śleszyński P. 2005, *Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w świetle sytuacji demograficznej, ekonomicznej i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych*, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 1(19), s. 45–65.
- 32 Śleszyński P. 2013, *Delimitacja Miejskich Obszarów Funkcjonalnych stolic województw*, *Przegląd Geograficzny*, 85:2, s. 173–197.
- 33 Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015. *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013r. Opracowanie wykonane dla Departamentu Polityki Przestrzennej dla Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju*, IGiPZPAN, Warszawa.
- 34 Twardoch A. 2010, *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice.
- 35 Vliet W. van, 1998, *Functions and Conceptualizations of Housing [W:] Vliet W. van (red.) The Encyclopedia of Housing*, Sage Publications, London.
- 36 Witakowski W. 2016, *Narodowy program mieszkaniowy. Uwagi i sugestie dot. programu*, <http://www.administrator24.info/artykul/id9153,narodowy-program-mieszkaniowy> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 37 *Zamieszkane budynki, 2013, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

## **SPATIAL DIMENSION OF HOUSING DEVELOPMENT IN POLAND AND SYNTHETIC HOUSING CIRCUMSTANCES INDICES**

### **Summary**

Housing deficits could be regarded as a dimension of housing necessities. Housing development in Poland doesn't reduce housing disparities. Largest deficits are noticed in peripheric rural areas, but it undesirably affects sustainable development on the scale of Poland. Paper ends with recommendations.

### **Key words**

housing development, housing necessities, synthetic housing circumstances index, sustainable development

### **JEL classification**

R31

# PLANOWANIE PRZESTRZENNE W GMINIE JAKO CZYNNIK KSZTAŁTUJĄCY LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH



**dr Barbara Maćkiewicz**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza  
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

## Streszczenie

Artykuł stanowi próbę zbadania zależności pomiędzy planowaniem przestrzennym w gminie Kórnik, a lokalnym rynkiem nieruchomości niezabudowanych. Porównując obrót gruntami z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również ustaleniami zawartymi w decyzjach o warunkach zabudowy, w opracowaniu identyfikuje się przeznaczenie niezabudowanych działek będących przedmiotem transakcji kupna–sprzedaży. Ponadto w oparciu o analizę zmian pokrycia planistycznego gminy dąży się do określenia związku pomiędzy obrotem nieruchomościami niezabudowanymi, a występowaniem i uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, obrót gruntami, planowanie przestrzenne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy



**Agnieszka Obiegalka**

Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

## 1. Wstęp

**R**egulacje prawne związane z zagospodarowaniem przestrzennym zawarto w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017, poz. 1073). Niniejsza ustawa przewiduje istnienie dwóch dokumentów, na podstawie których gmina prowadzi politykę i gospodarkę przestrzenną, są to: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (SUiKZP) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jednakże poza wspomnianymi dokumentami, należy również wymienić decyzję o warunkach zabudowy (WZ), która choć nie powinna spełniać takiej roli, często taktowana jest jak komplementarny, a niekiedy nawet alternatywny w stosunku do planów miejscowych instrument planowania przestrzennego (Kowalewski i in. 2013,

Kowalewski i in. 2014, Maćkiewicz 2016, Maćkiewicz i in. 2018, Śleszyński i in. 2012, Śleszyński 2015a, Śleszyński 2015b). Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest dla terenów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto co istotne, decyzja ta nie musi być zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też, w powszechnej świadomości przyjęło się uważać decyzję o warunkach zabudowy za bardziej „elastyczną” i w pewnych sytuacjach bezpieczniejszą od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej strony trzeba jednak zaznaczyć, że wielokrotnie gminy, nawet gdy do wspomnianej decyzji administracyjnej podchodzą niechętnie m.in. dlatego, że może być ona sprzeczna z ich polityką przestrzenną, w świetle obowiązujących przepisów są do jej wydania przez

właścicieli gruntów niejako przymuszone, ponieważ „(...) jeśli zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem o wydanie takiej decyzji spełnia ustawowe wymogi, organ nie może odmówić jej wydania”. Należy w tym miejscu zwrócić również uwagę na fakt, że dla właścicieli nieruchomości określenie możliwości jej zagospodarowania w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy jest korzystniejsze finansowo i bardziej wygodne, gdyż nie obarczone ryzykiem poniesienia opłaty planistycznej. Sposobem pozwalającym gminie zawiesić na pewien czas (12 miesięcy) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest wszczęcie przez nią procedury uchwalania miejscowego



planu zagospodarowania przestrzennego (*Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.*). Stąd też przed niechcianym zagospodarowaniem następującym w efekcie decyzji o warunkach zabudowy samorządy gminne wielokrotnie bronią się przystępując do uchwalania planów miejscowych. Warto zaznaczyć, że takie postępowanie, choć często stanowi pilną konieczność, bardziej przypomina przysłowiowe „gaszenie pożaru” aniżeli przemyślaną realizację gminnej polityki przestrzennej. Innymi słowy, w tej sytuacji gmina nie zagospodarowuje swojej przestrzeni, a jedynie dostosowuje się do sytuacji zastanej tj. przestrzeni wcześniej i często wadliwie ukształtowanej. Jednocześnie, we wspomnianych wcześniej okolicznościach gmina często przystępuje do planu miejscowego po prostu zbyt późno, tj. w momencie gdy zasadniczy obrót nieruchomościami na danym obszarze nastąpił już wcześniej i w związku z tym uzyskanie przez nią choćby częściowej rekompensaty wydatków poniesionych na sporządzenie planu miejscowego w postaci dochodu z opłaty planistycznej jest utrudnione. Niniejsze opracowanie stanowi próbę zbadania ww. zależności występujących pomiędzy planowaniem przestrzennym w gminie, a lokalnym rynkiem nieruchomości niezabudowanych.

## 2. Źródła informacji i metodyka badań

**P**odstawowe źródło informacji wykorzystane w niniejszym opracowaniu stanowiły dane pozyskane z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Poznaniu. Dotyczyły one obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w gminie Kórnik w latach 2010–2014 i zawierały m.in. informacje o: numerach ewidencyjnych sprzedanych działek, ich cenie ogólnej, powierzchni i dacie transakcji, cenie m<sup>2</sup>, rodzaju i powierzchni poszczególnych użytków gruntowych wchodzących w skład sprzedawanych gruntów, przeznaczeniu terenu i numerze repertorium aktu notarialnego. Na tej podstawie stworzono bazę danych, która stanowiła materiał wyjściowy dla dalszych analiz. Istotne informacje uzyskano ponadto

z Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta i Gminy Kórnik. Odnosiły się one głównie do decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010–2014. Dane te zawierały treść i datę wydania decyzji oraz informację na temat obszaru, którego dotyczyło postępowanie administracyjne. Z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy Kórnik pozyskano natomiast informacje o wydanych decyzjach podziałowych. Pozwoliły one na odszukanie działek ewidencyjnych, które uległy połączeniu lub podziałowi, w efekcie którego zmieniły swój numer ewidencyjny. Ważne źródło informacji stanowiła również strona internetowa prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu – [www.poznanski.e-mapa.net](http://www.poznanski.e-mapa.net). Umożliwiła ona analizę pokrycia planistycznego wszystkich niezabudowanych działek gruntu, które w badanym okresie były przedmiotem obrotu rynkowego. Na jej podstawie ustalano także zakres i datę uchwalenia poszczególnych

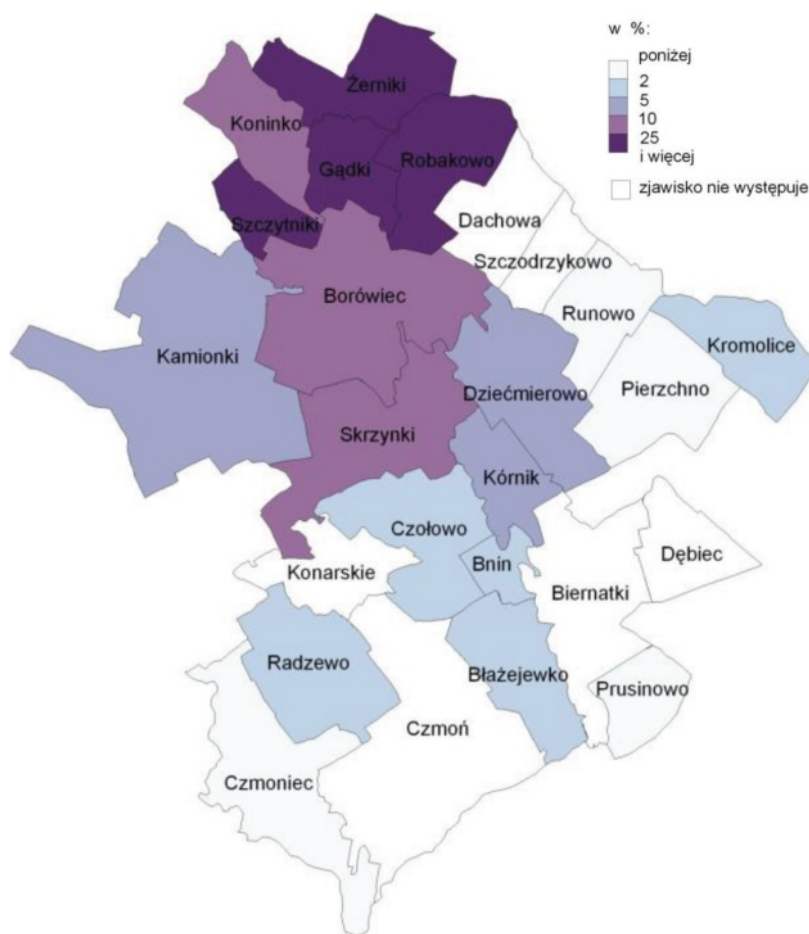
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie w programie AutoCAD dokonano zliczenia powierzchni terenów, które w poszczególnych latach były objęte planami miejscowymi, zabieg ten był konieczny ponieważ ta wydawałoby się podstawowa informacja w zagregowanej formie nie była dostępna.



Arboretum w Kórniku; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Przemysław Jah

### Rysunek 1

Pokrycie planistyczne w gminie Kórnik w 2010 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://www.poznanski.e-mapa.net/>.

### 3. Planowanie przestrzenne w gminie Kórnik

W gminie Kórnik od 1996 do 2016r. powstało łącznie 226 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najmniejszy z nich obejmował obszar 0,0923 ha i został opracowany dla miejscowości Kamionki, natomiast największy, wykonany dla miejscowości: Dziećmierowo, Kromolice, Pierzchno i Runowo, dotyczył terenu o powierzchni 2079 ha. Średnia powierzchnia planu miejscowego uchwalanego w gminie Kórnik w okresie od 1996 do 2016r. wynosiła 34 ha. Warto podkreślić, że zasadnicze zmiany w pokryciu planistycznym analizowanej gminy nastąpiły dopiero podczas bieżącej dekady. W 2010 roku miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywały jedynie 9,0% jej powierzchni, podczas gdy w 2014r. wartość ta wzrosła do poziomu 16,4%, a w dwa lata później wynosiła już 41,1% (Tabela 1, Rysunki 1 i 2). Oznacza to zasadniczy, gdyż ponad czterokrotny wzrost obszarów objętych MPZP w okresie siedmiolecia 2010–2016. Należy zauważyć, że w 2010 roku udział planów miejscowych w powierzchni gminy Kórnik (9,0%) był niższy od średniej dla kraju (26,5%), województwa (16,1%) czy powiatu poznańskiego (19,1%). W owym czasie najwyższym, przekraczającym 25% udziałem planów miejscowych w ogólnej powierzchni wyróżniała się część północna gminy Kórnik tj. obręby: Żerniki, Robakowo, Gadki i Szczytniki (Rysunek 1). Ponadprzeciętne pokrycie planistyczne występowało ponadto w obrębach Koninko, Borówiec, Skrzyńki. W 2014 roku w badanej gminie wynoszące 16,4% pokrycie planistyczne nadal było niższe od przeciętnej dla Polski (29,2%), choć już zbliżone do średniej dla województwa wielkopolskiego (18,3%), jednak wciąż niższe od przeciętnego pokrycia planami miejscowymi obszaru powiatu poznańskiego (27,1%) (por. Bank Danych Lokalnych 2017). Nadal największy udział planów miejscowych w powierzchni był charakterystyczny dla obrębów ewidencyjnych położonych na północy gminy, choć pokrycie planistyczne zasadniczo wzrosło w położonym na południu gminy obrębie Czmoń, jak również w samym mieście Kórnik (Rysunek 2). Niewiele później, bo w 2016 roku sytuacja planistyczna w gminie Kórnik zdecydowanie się poprawiała, aż 41,1% jej

**Tabela 1**

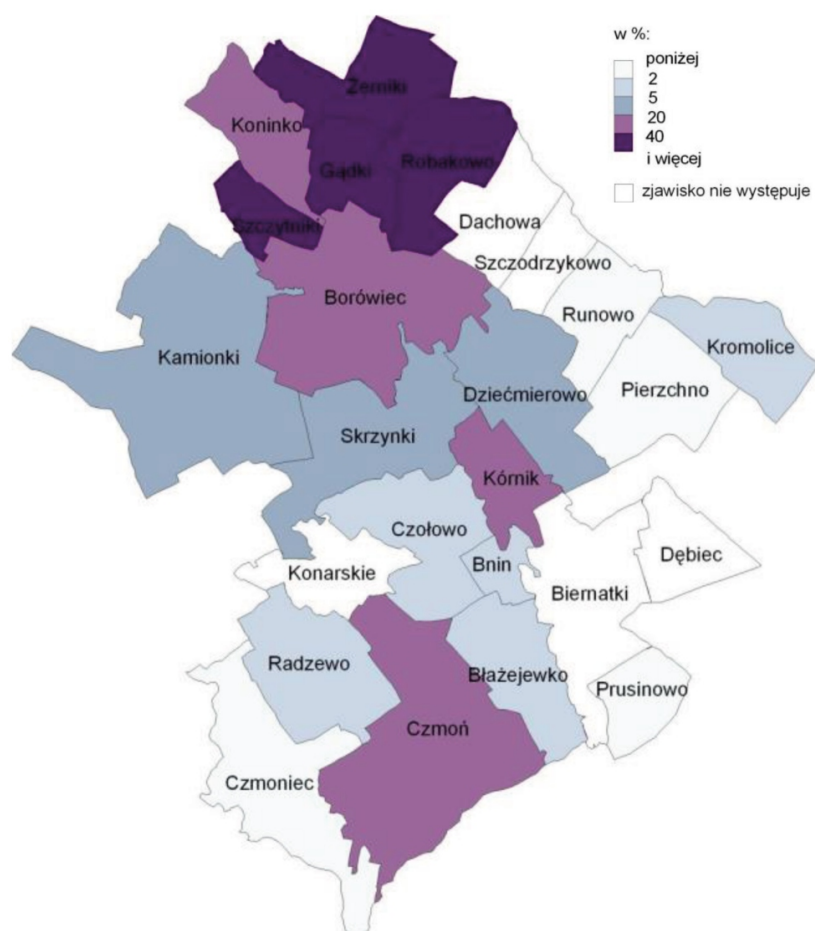
*Pokrycie planistyczne w gminie Kórnik w latach 2010–2016*

| Rok  | Powierzchnia MPZP [ ha ] | Udział MPZP w powierzchni gminy [ % ] |
|------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2010 | 1667,8                   | 9,0                                   |
| 2011 | 1722,3                   | 9,3                                   |
| 2012 | 1995,8                   | 10,7                                  |
| 2013 | 2166,3                   | 11,6                                  |
| 2014 | 3058,5                   | 16,4                                  |
| 2016 | 7658,3                   | 41,1                                  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://www.poznanski.e-mapa.net/>.

**Rysunek 2**

*Pokrycie planistyczne w gminie Kórnik w 2014 roku*

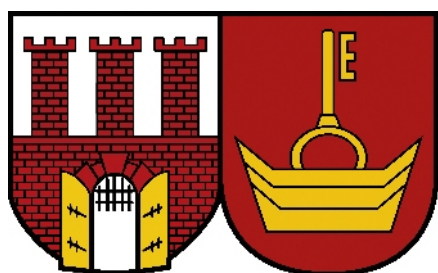


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <http://www.poznanski.e-mapa.net/>.

powierzchni było objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wartość ta była to już wyższa niż średnia w kraju (30,2%), Wielkopolsce (20,0%), a także powiecie poznańskim (33,0%) (por. Bank Danych Lokalnych 2017).

Jednocześnie należy zauważyć, że w 2016 roku najwyższym i niemal całkowitym (powyżej 94%) pokryciem planistycznym charakteryzowały się obręby w zachodniej części gminy tj.: Runowo, Kromolice, Pierzchno, a także położony na południowym – wschodzie

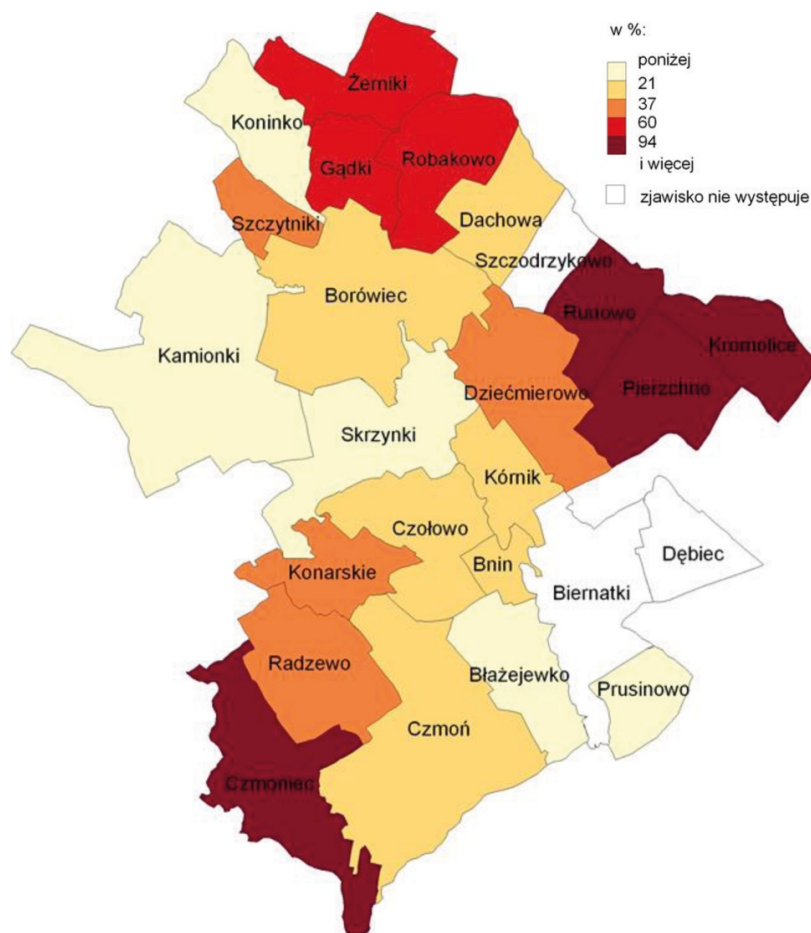
obręb Czmoniec (Rysunek 3). Ponadto wysokim przekraczający 60% udział planów miejscowych w powierzchni cechowały obręby na północy gminy: Gądki, Żerniki, Robakowo. Pokrycie planistyczne na poziomie zbliżonym do średniej dla gminy występowało w Szczytnikach, Dziećmierowie, Konarskich i Radzewie. Poza tym, na terenie gminy Kórnik występowały obręby ewidencyjne, na których obszarze nie obowiązywał żaden, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Były to: Biernatki, Dębiec i Szczodrzykowo. Co ciekawe, zasadniczy wzrost z poziomu 9,0% w 2010 do 41,1% w 2016 roku, pokrycia planistycznego w gminie Kórnik nie doprowadził ani do radykalnego ograniczenia liczby wydawanych rokrocznie decyzji o warunkach zabudowy (Rysunek 4, Tabela 2), ani też nie poskutkowało zwiększeniem się dochodów gminy z tytułu wpływów z opłaty planistycznej<sup>1</sup>



Herb miasta Kórnik  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>  
Autor: Maciej Jaros, Krzysztof Blechnicki

**Rysunek 3**

Pokrycie planistyczne w gminie Kórnik w 2016 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik.

**Tabela 2**

Postępowania administracyjne ws. decyzji o warunkach zabudowy w gminie Kórnik w latach 2010–2014

| Rok         | Rozpoczęte postępowania administracyjne | Postępowania zakończone decyzją ostateczną | Udział w liczbie wszystkich rozpoczętych postępowań [%] | Liczba postępowań zakończonych: SKO/odmowa/wycofanie | Udział w liczbie wszystkich rozpoczętych postępowań [%] |
|-------------|---|--|---|--|---|
| 2010        | 314                                     | 314  | 100,0   | 0  | 0,0   |
| 2011        | 241                                     | 221  | 91,7  | 20   | 8,3   |
| 2012        | 235                                     | 198  | 84,3  | 37   | 15,7  |
| 2013        | 188                                     | 168  | 89,4  | 20   | 10,6  |
| 2014        | 235                                     | 224  | 95,3  | 11   | 4,7   |
| <b>SUMA</b> | <b>1213</b>                             | <b>1125</b>                                | <b>92,7</b>   | <b>88</b>  | <b>7,3</b>  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik.

<sup>1</sup> W badanym okresie w gminie Kórnik dochody z tytułu opłaty planistycznej były tak nieznaczne, że w sprawozdaniu z wykonania budżetu nie umieszczano ich nawet jako osobnej pozycji w dochodach tylko wykazywano łącznie z dochodami z tzw. innych lokalnych opłat pobierane na podstawie odrębnych ustaw.

(por. np. Sprawozdanie roczne z wykonania budżetu miasta i gminy Kórnik za rok 2016). Warto jednocześnie zaznaczyć, że w wysokość opłaty planistycznej w gminie Kórnik ustalana była każdorazowo tzn. we wszystkich planach miejscowych na najwyższym poziomie tj. 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W latach 2010–2014 liczba postępowań rozpoczętych w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w gminie Kórnik wynosiła 1213 (Tabela 2). Sposób ich zakończenia można podzielić na następujące kategorie:

- 1) zakończenie decyzją ostateczną;
- 2) skierowanie sprawy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO);
- 3) odmowa;
- 4) wycofanie wniosku przez stronę.

W analizowanym pięcioleciu w gminie Kórnik średniorocznie wydawano 225 decyzje o warunkach zabudowy. Warto zauważyć, że była to wartość wysoka, gdyż w analogicznym okresie na gminę w powiecie poznańskim przypadało średnio 141 decyzji, w województwie wielkopolskim 93, a w kraju (58) (por. Bank Danych Lokalnych i Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego i rozwoju województwa wielkopolskiego 2014.) W badanej gminie najwięcej decyzji o warunkach zabudowy – 314 wdano w roku 2010 (Tabela 2). W kolejnych trzech latach ich liczba spadała, by w 2013 osiągnąć najniższą w analizowanym pięcioleciu wartość 168. Jednak rok później nastąpił ponowny wzrost, wydano wtedy 224 decyzje o warunkach zabudowy. W późniejszym okresie liczba wydawanych rokrocznie decyzji o warunkach zabudowy utrzymywała się na zbliżonym poziomie (Rysunek 4). Co istotne, ponad 5/6 decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010–2014 w gminie Kórnik dotyczyło inwestycji, których celem była realizacja zabudowy o szeroko pojętej funkcji mieszkaniowej (86,4%) w tym: zabudowy wyłącznie mieszkaniowej (68,6%), budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (15,5%) oraz zabudowy mieszkaniowej realizowanej łącznie z inną (2,3%) (Tabela 3). Kolejne, zdecydowanie mniej liczne grupy obejmowały odpowiednio decyzje związane z: zabudową zagrodową (4,7%), aktywizacją gospodarczą (3,6%), usługami (3,5%) i komunikacyjną–drogową (1,8%).

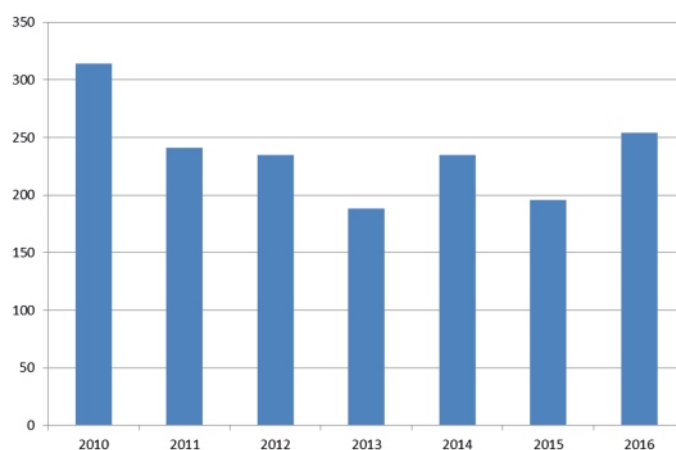
## 4. Pokrycie planistyczne, a obrocie nieruchomości niezabudowanymi

Śród 1198 niezabudowanych działek, które w latach 2010–2014 były w gminie Kórnik przedmiotem transakcji kupna–sprzedaży zdecydowana większość 824 (68,8%) nie posiadała przeznaczenia (Tabela 4). W obrocie gruntami, działek o funkcji określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego było 329 (27,4%), natomiast tych, których przeznaczenie wynikało z decyzji o warunkach zabudowy 45 (3,8%). W przypadku

ogólnej powierzchni obrotu nieruchomości niezabudowanymi sytuacja przedstawiała się dość podobnie. Z ogółu tj. 487,7211 ha gruntów sprzedanych w gminie Kórnik analizowanym okresie, większość 353,7005 ha (72,5%) nie miała określonego przeznaczenia. Jedyne 120,7546 ha, tj. nieco mniej niż 1/4 łącznej powierzchni sprzedanych gruntów (24,8%) stanowiły tereny o funkcji zdefiniowanej planem miejscowym, a dalsze 13,2660 ha (2,7%) posiadały przeznaczenie określone w decyzji o warunkach zabudowy. Również odniesieniu do wynoszącej 227 085 132 zł ogólnej wartości obrotu nieruchomości niezabudowanymi, rozkład poszczególnych

### Rysunek 4

Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w gminie Kórnik w latach 2010–2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik i Banku Danych Lokalnych.

### Tabela 3

Funkcje terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy w gminie Kórnik w latach 2010–2014

| Funkcja           | Lata | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | Udział do liczby wszystkich rozpoczętych postępowań [ % ] |
|-------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|---|
| mieszkaniowa*     |      | 296        | 203        | 167        | 164        | 218        | 86,4  |
| zagrodowa         |      | 4          | 12         | 27         | 8          | 6          | 4,7   |
| aktywizacja gosp. |      | 9          | 11         | 16         | 3          | 5          | 3,6   |
| usługowa          |      | 1          | 11         | 13         | 12         | 5          | 3,5   |
| komunikacyjna     |      | 4          | 4          | 12         | 1          | 1          | 1,8   |
| <b>SUMA</b>       |      | <b>314</b> | <b>241</b> | <b>235</b> | <b>188</b> | <b>235</b> | <b>100,0</b>  |

\* obejmuje decyzje wydane na zabudowę mieszkaniową wraz z inną oraz budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik.

**Tabela 4**

*Pokrycie planistyczne niezabudowanych gruntów sprzedanych w gminie Kórnik w latach 2010–2014 (według liczby działek, powierzchni i wartości obrotu)*

| Obręb ewidencyjny | Sprzedane działki objęte MPZP [%] | Sprzedane działki objęte WZ [%] | Sprzedane działki bez przeznaczenia [%] | Powierzchnia obrotu objęta MPZP [%] | Powierzchnia obrotu objęta WZ [%] | Powierzchnia obrotu bez przeznaczenia [%] | Wartość obrotu objęta MPZP [%] | Wartość obrotu z WZ [%] | Wartość obrotu bez przeznaczenia [%] |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Bnin              | 3,2                               | 12,9                            | 83,9                                    | 1,0                                 | 15,3                              | 83,7                                      | 1,3                            | 21,5                    | 77,2                                 |
| Kórnik            | 36,0                              | 8,0                             | 56,0                                    | 29,1                                | 1,0                               | 69,9                                      | 39,1                           | 4,2                     | 56,7                                 |
| Biernatki         | 0,0                               | 7,7                             | 92,3                                    | 0,0                                 | 4,7                               | 95,3                                      | 0,0                            | 15,3                    | 84,7                                 |
| Błażejewko        | 33,9                              | 8,1                             | 58,1                                    | 5,4                                 | 2,5                               | 92,1                                      | 13,6                           | 4,7                     | 81,7                                 |
| Borówiec          | 65,4                              | 0,0                             | 34,7                                    | 52,9                                | 0,0                               | 47,1                                      | 57,7                           | 0,0                     | 42,3                                 |
| Czmoń             | 1,7                               | 3,5                             | 94,8                                    | 6,7                                 | 1,1                               | 92,2                                      | 2,1                            | 3,3                     | 94,6                                 |
| Czmoniec          | 13,5                              | 1,9                             | 84,6                                    | 2,9                                 | 0,0                               | 97,1                                      | 17,0                           | 0,0                     | 83,0                                 |
| Czolowo           | 26,3                              | 10,5                            | 63,2                                    | 4,0                                 | 36,4                              | 59,7                                      | 11,7                           | 23,3                    | 65,0                                 |
| Dachowa           | 5,8                               | 6,6                             | 87,6                                    | 70,7                                | 0,9                               | 28,5                                      | 44,1                           | 3,4                     | 52,5                                 |
| Dębiec            | 0,0                               | 0,0                             | 100,0                                   | 0,0                                 | 0,0                               | 100,0                                     | 0,0                            | 0,0                     | 100,0                                |
| Dzieńmierowo      | 32,0                              | 0,0                             | 68,0                                    | 25,7                                | 0,0                               | 74,3                                      | 32,0                           | 0,0                     | 68,0                                 |
| Gądko             | 0,0                               | 0,0                             | 100,0                                   | 0,0                                 | 0,0                               | 100,0                                     | 0,0                            | 0,0                     | 100,0                                |
| Kamionki          | 68,6                              | 3,3                             | 28,1                                    | 60,9                                | 3,7                               | 35,4                                      | 66,5                           | 4,5                     | 29,1                                 |
| Konarskie         | 0,0                               | 2,2                             | 97,9                                    | 0,0                                 | 1,7                               | 98,3                                      | 0,0                            | 1,7                     | 98,4                                 |
| Koninko           | 55,0                              | 0,0                             | 45,0                                    | 11,4                                | 0,0                               | 88,6                                      | 15,4                           | 0,0                     | 84,6                                 |
| Kromolice         | 0,0                               | 0,0                             | 100,0                                   | 0,0                                 | 0,0                               | 100,0                                     | 0,0                            | 0,0                     | 100,0                                |
| Pierzchno         | 0,0                               | 0,0                             | 100,0                                   | 0,0                                 | 0,0                               | 100,0                                     | 0,0                            | 0,0                     | 100,0                                |
| Prusinowo         | 33,3                              | 0,0                             | 66,7                                    | 31,5                                | 0,0                               | 68,5                                      | 24,7                           | 0,0                     | 75,3                                 |
| Radzewo           | 6,4                               | 0,0                             | 93,6                                    | 2,2                                 | 0,0                               | 97,8                                      | 7,0                            | 0,0                     | 93,1                                 |
| Robakowo          | 36,8                              | 7,9                             | 55,3                                    | 68,0                                | 18,5                              | 13,5                                      | 84,6                           | 10,8                    | 4,6                                  |
| Runowo            | 5,3                               | 0,0                             | 94,7                                    | 0,2                                 | 0,0                               | 99,8                                      | 0,2                            | 0,0                     | 99,8                                 |
| Skrzynki          | 63,6                              | 2,3                             | 34,1                                    | 54,2                                | 1,0                               | 44,8                                      | 67,2                           | 1,9                     | 30,9                                 |
| Szczodrzykowo     | 0,0                               | 0,0                             | 0,0                                     | 0,0                                 | 0,0                               | 0,0                                       | 0,0                            | 0,0                     | 0,0                                  |
| Szezytniki        | 48,7                              | 6,8                             | 44,6                                    | 46,3                                | 4,0                               | 49,8                                      | 53,8                           | 3,8                     | 42,4                                 |
| Żerniki           | 0,0                               | 0,0                             | 100,0                                   | 0,0                                 | 0,0                               | 100,0                                     | 0,0                            | 0,0                     | 100,0                                |
| <b>Razem</b>      | <b>27,4</b>                       | <b>3,8</b>                      | <b>68,8</b>                             | <b>24,8</b>                         | <b>2,7</b>                        | <b>72,5</b>                               | <b>32,2</b>                    | <b>3,9</b>              | <b>63,9</b>                          |

*Źródło: Maciekiewicz i in. 2018 Koszty bezładnego przestrzennego narzynku nieruchomości.*

udziałów był zbliżony. Większość środków finansowych 145 107 191 zł (63,9%) nabywcy przeznaczali na zakup gruntów o nieokreślonym przeznaczeniu. Niemal dwukrotnie mniejszą sumę – 73 215 722 zł (32,2%) wydatkowano na nieruchomości niezabudowane, o funkcji jednoznacznie zdefiniowanej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast pozostałe 8 762 218 zł (3,9%) na zakup terenów, których potencjalne zagospodarowanie określono w decyzji o warunkach zabudowy.

Warto zauważyć, że obręby ewidencyjne takie jak Czmoń, Radzewo, Konarskie, gdzie w badanym pięcioleciu sprzedano najwięcej gruntów, a tym samym ich udziały w ogólnej powierzchni obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w gminie Kórnik były najwyższe odznaczały się jednocześnie znikomym pokryciem planistycznym terenów będących przedmiotem transakcji kupna–sprzedaży (Rysunek 5).

W obrębach tych udział powierzchni gruntów, których funkcję w momencie sprzedaży określał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w ogólnym areale obrotu wynosił odpowiednio: 6,7% w Czmoniu, 2,2% w Radzewie, natomiast w Konarskich 0,0%. Wyjątek w tej kwestii stanowiły obręb ewidencyjny Dachowa, w którym bardzo wysoki był nie tylko udział w ogólnej powierzchni obrotu, ale także pokrycie planistyczne zbywanych gruntów (70,7%). Należy w tym miejscu nadmienić, że wysokie, bo przekraczające 50% pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego sprzedawanych gruntów odnotowano ponadto w obrębach Robakowo (68,0%), Kamionki (60,9%), Skrzynki (54,2%) i Borówiec (52,9%). Nie zmienia to jednak faktu, że w większości obrębów ewidencyjnych charakteryzujących się najwyższym udziałem w łącznej powierzchni obrotu nieruchomościami niezabudowanymi, grunty o określonym planem przeznaczeniu stanowiły niewielki odsetek. Jednocześnie na obszarze omawianej gminy sprzedaż znacznych arealów gruntów poprzedzała proces planistyczny, który był w stosunku do niej wtórny tzn. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były uchwalane dla terenów, na których uprzednio wystąpił obrót nieruchomościami niezabudowanymi, tj. np. w obrębach ewidencyjnych Dachowa, Czmoń, Czmoniec, Konarskie, Radzewo czy Runowo. Na początku badanego pięciolecia obręby te charakteryzowały się niewielkim (Radze-

wo – mniej niż 5%), znikomym (Czmoń, Runowo – poniżej 2%) lub w ogóle niewystępującym (Czmoń, Dachowa, Konarskie) pokryciem planistycznym. W 2016 roku natomiast udział miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ich powierzchni był już znacznie wyższy, a niektórych przypadkach jak Czmoń czy Runowo przekraczał nawet 94%.

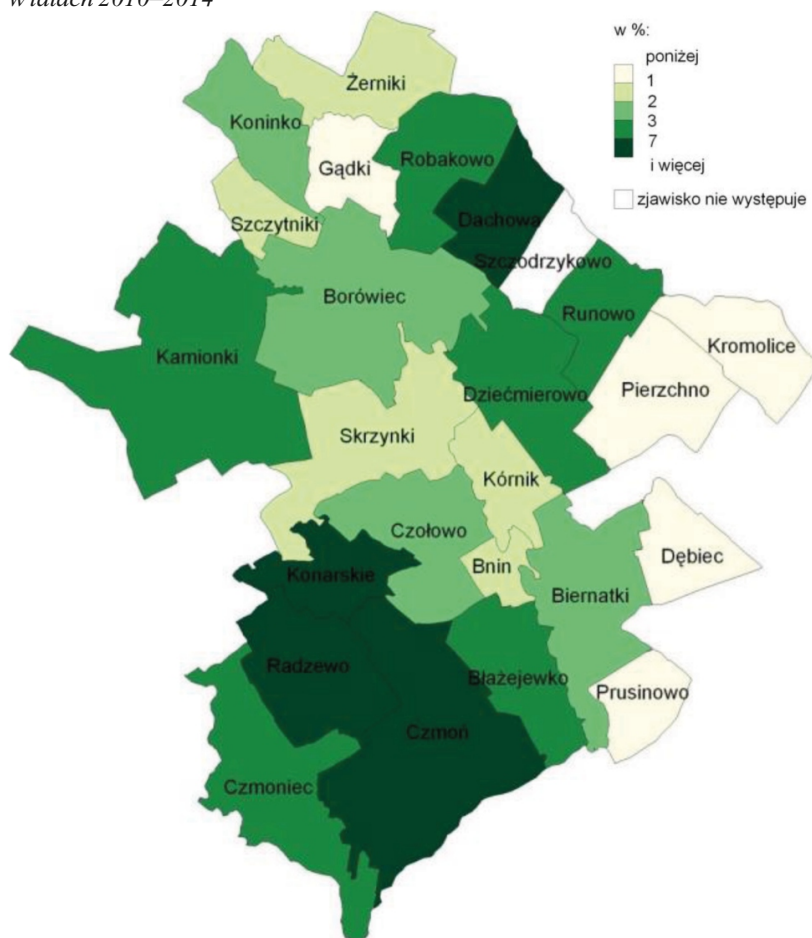
## 5. Podsumowanie

**P**rzeprowadzone analizy pozwoliły stwierdzić, że mimo sukcesywnego i znacznego wzrostu pokrycia planistycznego gminy Kórnik w badanym okresie większość obrotu rynkowego, którego przedmiotem były nieruchomości niezabudowane dotyczyła gruntów o nieokreślonym przeznaczeniu. Spośród wszystkich sprzedanych działek te, których funkcję wyznaczał miej-

scowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiły nieco ponad 1/4. Ponadto niewiele, gdyż niespełna 4% z uczestniczących w obrocie działek posiadało zagospodarowanie określone w decyzji o warunkach zabudowy. Co ciekawe, badania wykazały, że zasadniczy wzrost pokrycia planistycznego gminy Kórnik w żaden sposób nie wpłynął na zwiększenie jej dochodów budżetowych z tytułu wpływów z opłaty planistycznej, która każdorazowo w planie miejscowym ustalana była na maksymalnym poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości. Trudno domniemywać, ale być może, przynajmniej w pewnym stopniu, to właśnie tak wysoka stawka tej opłaty skłaniała właścicieli niedawno pokrytych planami terenów do wstrzymywania się z ich sprzedażą. Ustalono również, że bardzo duży, gdyż ponad trzy- i pół-krotny wzrost udziału planów miejscowych w powierzchni ogólnej gminy, nie

### Rysunek 5

Powierzchnia obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w gminie Kórnik w latach 2010–2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze PODGiK Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

wpłynął na spadek liczby wydawanych rokrocznie decyzji o warunkach zabudowy, z których zdecydowana większość dotyczyła inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową. Podsumowując można więc zaryzykować stwierdzenie, że w omawianej gminie uchwalenie

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów wielokrotnie było czynnością wtórną zarówno w stosunku do obrotu gruntami, jak i wydania decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że w badanej gminie to rynek nieruchomości

niezabudowanych kształtował planowanie przestrzenne, a nie, jak być powinno, odwrotnie. Wszystko to wskazuje na brak spójnej polityki przestrzennej w gminie Kórnik.

## Bibliografia

1. Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2013, *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, IGiPZ PAN, Warszawa.
2. 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*. *Samorząd Terytorialny*, 25, 4 (280): 5–21.
3. Maćkiewicz B., 2016, *Gospodarka gruntami, [w:] Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań*, T. Kaczmarek, Ł. Mikuła (red.). Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań: 171–179.
4. Maćkiewicz B., Andrzejewski A., Kacprzak E., 2018, *Koszty bezładu przestrzennego na rynku nieruchomości*. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk [w druku]*.
5. Obiegała A., 2017, *Rynek nieruchomości niezabudowanych w gminie Kórnik w latach 2010–2014*. *Niepub. praca magisterska*, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych UAM, Poznań.
6. Wielkopolskie Biuro Zagospodarowania Przestrzennego, 2014, *Raport o stanie zagospodarowania i rozwoju województwa wielkopolskiego*.
7. Śleszyński P., Komornicki T., Solon J., Więckowski M., 2012, *Planowanie przestrzenne w gminach*, Śleszyński P., 2014, *Ład przestrzenny i jego właściciele*. „Rzeczpospolita”, 22.05.2014.
8. Śleszyński P., 2015a, *Błędy polskiej polityki przestrzennej i krajobrazowej oraz propozycje ich naprawy*. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 40:27–44.
9. Śleszyński P., 2015b, *Gospodarka finansowa gmin w świetle prognoz skutków finansowych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2013r*. *Finanse komunalne*, 5:7–21.
10. Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.).

## **SPATIAL MANAGEMENT IN THE COMMUNE AS A FACTOR SHAPING THE LOCAL UNBUILT REAL ESTATE MARKET**

### Summary

The article is an attempt to investigate the relationship between the spatial management in the commune and the local market of undeveloped land. When comparing land turnover with the spatial development plans, as well as the arrangements contained in the decisions on land development and management conditions, the study aims at identifying the function of undeveloped plots of land that are the subject of the purchase – sale transaction. In addition, based on the analysis of changes in the spatial development plans coverage, the relationship between the turnover of undeveloped plots of land and the occurrence and adoption of spatial development plans is defined.

### Key words

real estate market, land turnover, spatial management, spatial development plan, decision on building conditions

### JEL classification

R30, R52

# WARUNKI MIESZKANIOWE W POLSCE I WYBRANYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ



dr Anna Górska  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Streszczenie

Sytuacja mieszkaniowa jest stale istotnym elementem polityki społecznej wszystkich państw. Polska oraz inne kraje Europy wschodniej pomimo członkostwa w Unii Europejskiej, rozwoju gospodarczego oraz technologicznego nadal zajmują dalekie miejsca pod względem warunków mieszkaniowych względem innych państw Europy. Jednak jednym z aspektów wspólnej polityki Unii Europejskiej są dążenia do zrównania poziomu – m.in. sytuacji mieszkaniowej wszystkich państwa członkowskich. W artykule przedstawiono jak wygląda stan mieszkalnictwa poszczególnych państw oraz jakie nastąpiły zmiany w latach 2008–2016 w aspekcie podstawowych wskaźników oraz stanu technicznego mieszkań.

## Słowa kluczowe

sytuacja mieszkaniowa, warunki mieszkaniowe, mieszkanie, Unia Europejska

## 1. Wstęp

Posiadanie mieszkania oraz warunki mieszkaniowe są jednym z najważniejszych elementów życia zarówno jednostki społecznej jak i całej rodziny. Mieszkanie nie tylko stanowi schronienie, zapewnia poczucie bezpieczeństwa i umożliwia spełnianie najważniejszych funkcji życiowych, ale również coraz częściej stanowi miejsce wypoczynku, pracy oraz rozrywki. Umożliwia rozwój potrzeb wyższego rzędu, poprzez zaspokojenie podstawowych potrzeb członków gospodarstwa domowego. [Kozera i Kozera, 2011]. We współczesnej gospodarce europejskiej jednym z podstawowych problemów jest zróżnicowanie rozwoju społeczno-gospodarczego państw. Co prawda różnorodność jest z jedną z cech definiujących Unię Europejską, jednak różnice związane z warunkami mieszkaniowymi, kosztami zamieszkania oraz jakością życia są na tyle duże, że polityka spójności Unii Europejskiej podejmuje działania mające na celu ich zmniejszenie. Pośród priorytetowych działań wspólnoty powinno być wypracowanie względnie wysokiego poziomu sytuacji mieszkaniowej obywateli poszczególnych

państw. [Domański i Ostrowska, 2015] Jednym z podstawowych praw człowieka jest posiadanie mieszkania o określonym standardzie, w przystępnej cenie oraz bezpiecznej okolicy, jednak w każdym państwie przeciętne warunki mieszkaniowe są odmienne, a działania zmierzające do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych każdego obywatela stanowią nie lada wyzwanie wielu krajów Unii Europejskiej.



## 2. Podstawowe wskaźniki określające sytuację mieszkaniową w Polsce i wybranych krajach

Istnieje wiele wskaźników i kryteriów za pomocą których można badać i analizować sytuację mieszkaniową obywateli. Należą do nich m.in. przeciętna wielkość mieszkania, przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę, liczba osób na 1 mieszkanie czy stopień wyposażenia mieszkania w media i sprzęt gospodarstwa domowego.

Przeciętna powierzchnia mieszkania w Polsce w 2012r. wynosiła 75,2 m<sup>2</sup>, natomiast dla Unii Europejskiej była to powierzchnia 95,9 m<sup>2</sup>. Porównując przeciętną wielkość mieszkania w poszczególnych krajach Unii Europejskiej największe mieszkania w 2012r. były na Cyprze (141,4 m<sup>2</sup>), w Luksemburgu (131,1 m<sup>2</sup>) oraz Islandii (130,4 m<sup>2</sup>). Najmniejsze mieszkania były natomiast we wschodniej Europie – w Rumunii (44,6 m<sup>2</sup>), na Litwie (62,5 m<sup>2</sup>) oraz na Łotwie (63,2 m<sup>2</sup>). Rozbieżność pomiędzy krajami o najmniejszej i największej przeciętnej powierzchni mieszkania na 1 gospodarstwo domowe wynosiła



niemal 100 m<sup>2</sup> i tym uświadamia jak istotne jest podejmowanie działań w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej obywateli poszczególnych państw. W celu porównania danych dotyczących wielkości państw Europy wykorzystano zasoby Eurostatu, gdzie najnowsze dane dotyczące przeciętnej powierzchni mieszkania dotyczyły 2012r., co przedstawia Tabela 1.

Na przestrzeni lat zwiększa się przeciętna liczba pokoi przypadająca na jedną osobę w gospodarstwie domowym. W 2016r. wskaźnik dla Unii Europejskiej wynosił 1,6. W latach 2008–2016 wzrósł natomiast niemal we wszystkich państwach przedstawionych na Wykresie 1. Niemniej w 2016r. najniższy był w krajach Europy Wschodniej – Rumunii (1,0), Polsce (1,1) i na Słowacji (1,1), natomiast najwyższy w Irlandii, na Malcie i w Norwegii (2,1) oraz w Belgii (2,2). W kontekście do przeciętnej powierzchni przypadającej na 1 osobę w gospodarstwie domowym liczba pokoi w państwach o najmniejszej powierzchni na gospodarstwo domowe (oprócz Rumunii) nie była najniższa, co sugeruje, że w tych państwach na stosunkowo małej powierzchni jest duża liczba pomieszczeń.

Zgodnie z metodologią Eurostatu warunki mieszkaniowe ludności określa się na podstawie takich wskaźników jak typ zamieszkiwanego mieszkania, tytuł prawny do nieruchomości, ale także wskaźnik przeludnienia, wskaźnik zagrożenia ubóstwem czy wskaźnik deprivacji mieszkaniowej.

**Tabela 1**

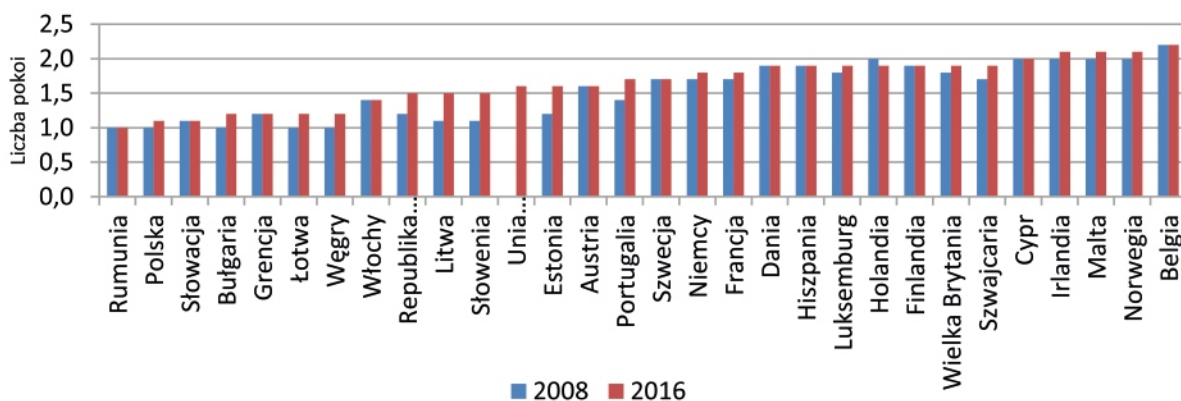
*Przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 gospodarstwo domowe w 2012r. w wybranych krajach Europy*

| Państwo                     | 2012  |
|-----------------------------|-------|
| Rumunia                     | 44,6  |
| Łotwa                       | 62,5  |
| Litwa                       | 63,2  |
| Estonia                     | 66,7  |
| Bułgaria                    | 73,0  |
| Polska                      | 75,2  |
| Węgry                       | 77,4  |
| Republika Czeska            | 78,0  |
| Słowenia                    | 80,3  |
| Irlandia                    | 80,8  |
| Chorwacja                   | 81,6  |
| Słowacja                    | 87,4  |
| Grecja                      | 88,6  |
| Finlandia                   | 88,6  |
| Francja                     | 93,7  |
| Włochy                      | 93,7  |
| Niemcy                      | 94,3  |
| Unia Europejska (28 krajów) | 95,9  |
| Hiszpania                   | 99,1  |
| Austria                     | 99,7  |
| Szwecja                     | 103,2 |
| Portugalia                  | 106,4 |
| Holandia                    | 106,7 |
| Dania                       | 115,6 |
| Szwajcaria                  | 117,2 |
| Norwegia                    | 122,7 |
| Belgia                      | 124,3 |
| Islandia                    | 130,4 |
| Luksemburg                  | 131,1 |
| Cypr                        | 141,4 |

Źródło: *Average size of dwelling by income quintile and tenure status. 2012. Eurostat* ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_hcmh01&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_hcmh01&lang=en)).

**Wykres 1**

*Przeciętna liczba pokoi na jedną osobę w gospodarstwie domowym w latach 2008 i 2016*



Źródło: *Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards. 2008, 2016. Eurostat* ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho03&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho03&lang=en)).

Struktura własnościowa mieszkań jest dość zróżnicowana w poszczególnych krajach Unii Europejskiej. W latach 2008–2016 nastąpiły zmiany w zakresie własności mieszkania przez obywateli poszczególnych państw (Tabela 2). Przeciętnie w Unii Europejskiej mieszkania na własność posiadało niemal 70% obywateli, wynajmowało natomiast około 30% mieszkańców. W większości krajów UE nastąpił wzrost własności mieszkania kosztem wynajmu. Najwięcej mieszkań na własność w 2016r. posiadali obywatele Rumunii (96%), Litwy (90,3%) oraz Słowacji (89,5%). Na wynajem mieszkania decydowali się najczęściej mieszkańcy Niemiec (48,3%), Austrii (45%) oraz Danii (38%). W Polsce własne mieszkanie posiada niemal 84% społeczeństwa w stosunku do nieco ponad 16% mieszkań na wynajem. Zmiany w strukturze własności wynikają z kilku czynników. W krajach Europy Wschodniej nadal istnieje silne przekonanie o posiadaniu rzeczy na własność. Wynika to z uwarunkowań historycznych i kulturowych. W krajach Europy Zachodniej natomiast coraz więcej osób decyduje się na wynajem mieszkania ze względu na większą mobilność w zakresie poszukiwania pracy, mniejsze przywiązanie do rzeczy, a także bardzo duży kapitał niezbędny do zakupu nieruchomości na własność, który wiąże się z koniecznością zaciągnięcia kredytu. Te czynniki powodują, że w coraz większym stopniu rozwija się rynek najmu.

W latach 2008–2016 w większości krajów można zauważyć również zmniejszającą się liczbę osób, które decydują się na zamieszkiwanie w domu. Coraz więcej gospodarstw domowych decyduje się na mieszkanie. Przeciętnie w Unii Europejskiej niecałe 60% mieszkańców mieszka w domach, natomiast nieco ponad 40% w mieszkaniach (zob. Tabela 3). W Polsce w 2016r. w domu mieszkało 57% osób i widać tu wzrost w stosunku do 2008r. kiedy udział tej grupy wynosił 51,6%. W domach w 2016r. zamieszkiwali przede wszystkim mieszkańcy Irlandii (92,5%) i Wielkiej Brytanii (84,8%), najrzadziej natomiast mieszkańcy Hiszpanii (33,5%) i Łotwy (33,8%). Decyzja o wyborze mieszkania zamiast domu związana jest m.in. z mniejszymi kosztami zakupu/wynajmu mieszkania, a także niższymi kosztami związanymi z jego utrzymaniem.

### 3. Warunki zamieszkiwanych mieszkań

W krajach Unii Europejskiej (szczególnie Europy Zachodniej) problemem nie jest brak mieszkań, ale utrudniony dostęp dla osób, które są mniej zamożne. [Kucharska-Stasiak i Załączna i Żelazowska, 2012]. Świadczy o tym wskaźnik przeludnienia (Wykres 2), który w 2016r. wynosił w Unii Europejskiej 16,6%, co oznacza, że w przeludnionych mieszkaniach mieszkała niemal 1/5 społeczeństwa. W myśl standardów europejskich przeludnione mieszkania, to takie, w których nie ma minimum jednego pokoju

z przeznaczeniem dla gospodarstwa domowego, oraz dodatkowo:

- jednego pokoju dla pary, która tworzy gospodarstwo domowe;
- jednego pokoju dla każdej z samotnych osób pełnoletnich;
- jednego pokoju na dwoje dzieci tej samej płci w wieku 12–17 lat;
- jednego pokoju dla osoby w wieku 12–17 lat, jeżeli nie uwzględniają jej zapisy powyższych punktów;
- jednego pokoju dla dwójki dzieci poniżej 12 roku życia [Strzępek, 2012].

**Tabela 2**

Zmiany w strukturze własnościowej mieszkań w wybranych krajach w latach 2008–2016 (w%)

|                             | Właściciele mieszkania |      | Najemcy |      |
|-----------------------------|------------------------|------|---------|------|
|                             | 2008                   | 2016 | 2008    | 2016 |
| Unia Europejska (28 krajów) |                        | 69,2 |         | 30,8 |
| Belgia                      | 73,1                   | 71,3 | 26,9    | 28,7 |
| Bułgaria                    | 87,1                   | 82,3 | 12,9    | 17,7 |
| Republika Czech             | 75,8                   | 78,2 | 24,2    | 21,8 |
| Dania                       | 66,5                   | 62,0 | 33,5    | 38,0 |
| Niemcy                      |                        | 51,7 |         | 48,3 |
| Estonia                     | 88,9                   | 81,4 | 11,1    | 18,6 |
| Irlandia                    | 77,3                   | 69,8 | 22,7    | 30,2 |
| Grecja                      | 76,7                   | 73,9 | 23,3    | 26,1 |
| Hiszpania                   | 80,2                   | 77,8 | 19,8    | 22,2 |
| Francja                     | 62,1                   | 64,9 | 37,9    | 35,1 |
| Włochy                      | 72,8                   | 72,3 | 27,2    | 27,7 |
| Cypr                        | 72,3                   | 72,5 | 27,7    | 27,5 |
| Łotwa                       | 86,0                   | 80,9 | 14,0    | 19,1 |
| Litwa                       | 92,2                   | 90,3 | 7,8     | 9,7  |
| Luksemburg                  | 73,8                   | 73,9 | 26,2    | 26,1 |
| Węgry                       | 89,0                   | 86,3 | 11,0    | 13,7 |
| Malta                       | 79,9                   | 81,4 | 20,1    | 18,6 |
| Holandia                    | 67,5                   | 69,0 | 32,5    | 31,0 |
| Austria                     | 57,9                   | 55,0 | 42,1    | 45,0 |
| Polska                      | 66,0                   | 83,4 | 34,0    | 16,6 |
| Portugalia                  | 74,5                   | 75,2 | 25,5    | 24,8 |
| Rumunia                     | 96,3                   | 96,0 | 3,7     | 4,0  |
| Słowenia                    | 81,3                   | 75,1 | 18,7    | 24,9 |
| Słowacja                    | 89,3                   | 89,5 | 10,7    | 10,5 |
| Finlandia                   | 73,2                   | 71,6 | 26,8    | 28,4 |
| Szwecja                     | 66,2                   | 65,2 | 33,8    | 34,8 |
| Wielka Brytania             | 72,5                   | 63,4 | 27,5    | 36,6 |
| Norwegia                    | 86,1                   | 82,7 | 13,9    | 17,3 |

Źródło: Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group. 2008, 2016. Eurostat ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho01&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho01&lang=en)).

**Tabela 3**

Zamieszkiwanie domów i mieszkań w wybranych krajach w latach 2008 i 2016 (w %)

|                             | Dom  |      | Mieszkanie |      |
|-----------------------------|------|------|------------|------|
|                             | 2008 | 2016 | 2008       | 2016 |
| Unia Europejska (28 krajów) |      | 57,5 |            | 41,8 |
| Belgia                      | 80,5 | 77,7 | 18,9       | 21,9 |
| Bułgaria                    | 60,1 | 54,5 | 39,2       | 45,1 |
| Republika Czech             | 47,1 | 47,4 | 52,2       | 52,0 |
| Dania                       | 71,2 | 68,3 | 28,8       | 31,4 |
| Niemcy                      | 43,9 | 41,6 | 54,4       | 57,1 |
| Estonia                     | 34,3 | 37,6 | 65,2       | 62,0 |
| Irlandia                    | 97,2 | 92,5 | 2,5        | 7,3  |
| Grecja                      | 45,1 | 42,8 | 54,9       | 57,1 |
| Hiszpania                   | 34,7 | 33,5 | 65,2       | 66,1 |
| Francja                     | 65,0 | 68,4 | 34,7       | 31,5 |
| Włochy                      | 40,2 | 47,3 | 53,0       | 52,5 |
| Cypr                        | 76,5 | 72,8 | 22,3       | 25,7 |
| Łotwa                       | 32,8 | 33,8 | 66,9       | 66,1 |
| Litwa                       | 41,9 | 41,5 | 58,1       | 58,2 |
| Luksemburg                  | 70,3 | 65,9 | 29,2       | 30,4 |
| Węgry                       | 69,7 | 68,1 | 29,4       | 31,4 |
| Malta                       | 54,7 | 44,9 | 44,9       | 55,0 |
| Holandia                    | 79,9 | 76,2 | 16,3       | 18,8 |
| Austria                     | 56,8 | 54,3 | 42,4       | 45,0 |
| Polska                      | 51,6 | 57,4 | 48,2       | 42,5 |
| Portugalia                  | 63,0 | 54,8 | 36,6       | 45,0 |
| Rumunia                     | 61,7 | 63,7 | 38,2       | 36,3 |
| Słowenia                    | 72,1 | 70,5 | 27,5       | 29,2 |
| Słowacja                    | 50,2 | 48,0 | 49,7       | 51,5 |
| Finlandia                   | 67,2 | 65,4 | 32,1       | 34,2 |
| Szwecja                     | 56,4 | 54,6 | 43,1       | 45,1 |
| Wielka Brytania             | 86,9 | 84,8 | 12,9       | 14,3 |
| Norwegia                    | 82,9 | 79,9 | 16,2       | 19,7 |
| Szwajcaria                  | 40,1 | 34,1 | 56,9       | 62,7 |

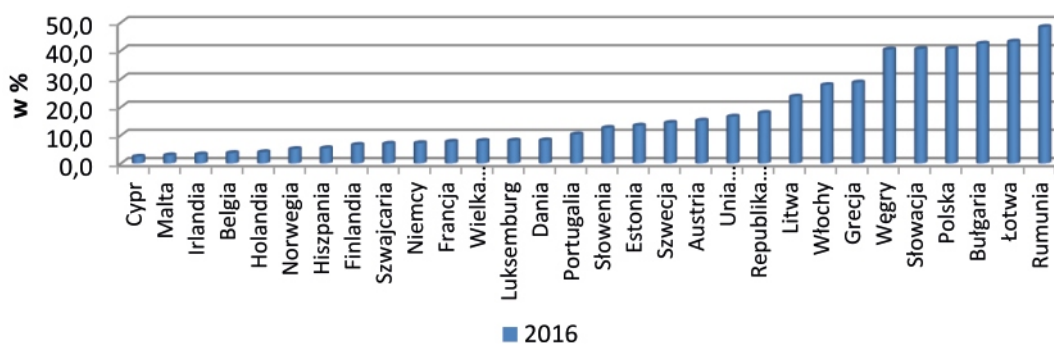
Źródło: Distribution of population by tenure status, type of household and income group. 2008, 2016. Eurostat ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en)).

Najwyższy wskaźnik przeludnienia w 2016r. był w Rumuni, gdzie niemal co druga (48,4%) osoba mieszkała w przeludnionym mieszkaniu. Kolejne kraje z najwyższym wskaźnikiem to Łotwa (43,2%), Bułgaria (42,5%) i Polska (40,7%). Z kolei najniższym wskaźnikiem wyróżniały się Cypr (2,4%), Malta (2,9%) i Irlandia (3,2%), gdzie w porównaniu z krajami o najwyższym wskaźniku zjawisko to niemal nie występowało. Wysoki wskaźnik przeludnienia wynika z małych powierzchni mieszkań oraz ich małej liczby pomieszczeń.

Sytuację mieszkaniową danego kraju określa również wskaźnik deprywacji mieszkaniowej, który informuje, jaki procent mieszkańców oprócz kwestii przeludnionego mieszkania zmaga się również ze złym stanem technicznym lokali jak problem braku toalety, wanny lub prysznica, ciekący dach, niedostateczne doświetlenie mieszkania czy wilgoć. W krajach Unii Europejskiej wskaźnik wynosił przeciętnie 4,8%. W 2016r. najwyższy był w Rumunii, gdzie problem deprywacji mieszkaniowej dotyczył niemal 1/5 społeczeństwa (19,8%). Kolejne były Węgry (16,9%), Łotwa (14,6%), Bułgaria (11,6%) oraz Polska, gdzie wskaźnik wynosił 9,4% (zob. Wykres 3). Problem deprywacji praktycznie nie występował w takich krajach jak Finlandia, Irlandia i Norwegia, gdzie dotyczył nie więcej niż 1% mieszkańców. Co istotne, należy zwrócić uwagę na poprawę wielkości tego wskaźnika w okresie 2008–2016. W Bułgarii, na Łotwie, w Rumunii, na Słowenii czy w Polsce nastąpił spadek procentowego udziału mieszkańców

**Wykres 2**

Wskaźnik przeludnienia w wybranych krajach w 2016r. (w %)



Źródło: Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population, 2016. Eurostat (ilc\_lvho05a).

zmagającego się z tym problemem niemal o połowę. Oznacza to poprawę warunków mieszkaniowych ludności w zakresie wyposażenia mieszkania w podstawowe instalacje oraz stanu technicznego zamieszkiwanych obiektów.

Wiele osób nie wyobraża sobie mieszkania bez podstawowego wyposażenia, jakim jest toaleta na użytek ich gospodarstwa domowego. Jednak nadal są mieszkania, w których posiadanie toalety stanowiłoby luksus. W całej Unii Europejskiej tacy mieszkańcy stanowią około 2%. Jest wiele krajów, w których to zjawisko w ogóle nie występuje, bądź jest na poziomie niższym niż 1%. Jednak jest kilka państw, w których odsetek mieszkańców bez toalety jest spory. Najwięcej takich osób jest w Rumunii,

gdzie ich udział w ogóle obywateli wynosi ponad 32%. Z kolei w Bułgarii, na Litwie i na Łotwie stanowili oni około 1/5 społeczeństwa. W Polsce nie jest to zjawisko powszechne i obejmuje około 2,5% mieszkańców (zob. Wykres 4).

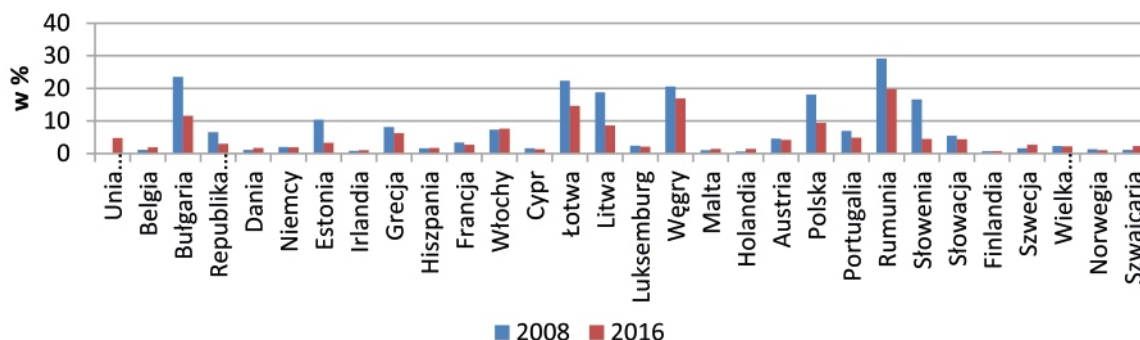
Podobnie posiadanie prysznica czy wanny również wydaje się być standardem. Pomimo, iż w Unii Europejskiej przeciętnie zaledwie 2,2% populacji nie posiada co najmniej jednej z nich, są państwa, w których odsetek takich osób jest spory. Największy problem dotyczy Rumunii, gdzie sytuacja taka wiąże się z niemal 1/3 obywateli (30,3%). Kolejno jest Łotwa (14,2%), Litwa (13%) i Bułgaria (11,2%). W Polsce problem występuje u 2,9% mieszkańców, natomiast w Niemczech czy Szwajcarii nie odnotowano go wcale (zob. Wykres 5).

Zarówno w zakresie wyposażenia w toaletę jak i prysznic czy wannę w 2016r. nastąpiła poprawa w stosunku do 2008r. we wszystkich omawianych krajach. Pomimo, iż w krajach z najgorszym stopniem wyposażenia w toaletę, prysznic czy wannę udział procentowy spał, to jednak nadal są to wysokie wskaźniki w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej.



### Wykres 3

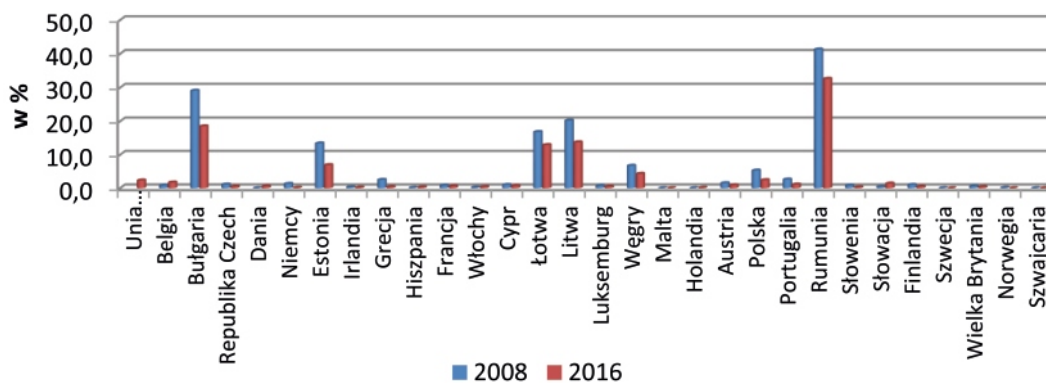
Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej w wybranych krajach w latach 2008 i 2016 (w %)



Źródło: Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status, 2008, 2016. Eurostat ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=yth\\_incl\\_140&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=yth_incl_140&lang=en)).

### Wykres 4

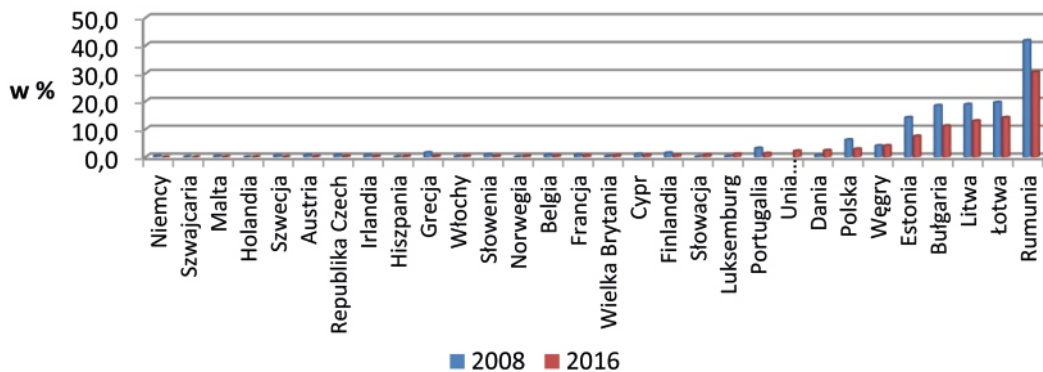
Mieszkańcy wybranych krajów, których gospodarstwa domowe nie posiadały toalety własny użytek w latach 2008 i 2016



Źródło: Total population not having indoor flushing toilet for the sole use of their household, 2008, 2016. Eurostat ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_mdho03&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho03&lang=en)).

**Wykres 5**

Procentowy udział mieszkańców, którzy nie posiadają prysznica bądź wanny w wybranych krajach w latach 2008–2016



Źródło: Total population having neither a bath, nor a shower in their dwelling, 2008, 2016. Eurostat ([http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_mdho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho02&lang=en)).

**4. Podsumowanie**

Pomimo poprawy sytuacji mieszkaniowej we wszystkich omawianych krajach nadal widoczny jest podział na kraje Europy zachodniej, w których sytuacja mieszkaniowa jest dobra i kraje Europy wschodniej, ze szczególnym wskazaniem na Rumunię, Łotwę, Litwę i Bułgarię, gdzie sytuacja jest najgorsza. Widoczne jest to zarówno w aspekcie przeciętnej powierzchni mieszkaniowej i liczby pomieszczeń przypadających na osobę, a także w stopniu wyposażenia w podstawowe instalacje i stanu technicznego mieszkań.

W dzisiejszych czasach zmiany związane z warunkami mieszkaniowymi mają inny charakter niż kiedyś. Po II wojnie światowej, kiedy sytuacja mieszkaniowa uległa pogorszeniu wymusiła działania państw związane z poprawą warunków mieszkaniowych poprzez społeczne budownictwo mieszkaniowe. Po osiągnię-

ciu stabilizacji działania skupiały się głównie na rewitalizacji oraz kwestii mieszkań dla emigrantów niż mieszkań dla obywateli. [Gawron, 2012] Aktualnie zmiany warunków mieszkaniowych związane są z zachodzącymi procesami społecznymi. Postęp technologiczny, nowoczesne metody aranżacji i wyposażenia wnętrz oraz zmiany demograficzne zmieniają sposób postrzegania standardu mieszkaniowego. Zmiany demograficzne niekoniecznie wpływają na zmianę popytu jako takiego, jednak zmienia się jego struktura – zwiększa się zapotrzebowanie na mniejsze, dwupokojowe mieszkania [Kucharska–Stasiak, 2007]. Rozwój sektora nieruchomości w Unii Europejskiej związany jest również z dochodami ludności oraz stanem rozwoju gospodarczego – zdolność kredytowa, dostępność kredytów oraz koszty utrzymania mieszkania determinują decyzje podejmowane przez potencjalnych kupujących.

W większości państw, w których potrzeby mieszkaniowe obywateli są niemal w pełni zaspokojone prowadzona jest nadal polityka mieszkaniowa. W Polsce niedobory związane z ilością i standardem mieszkaniowym wynikają z wieloletnich zaniedbań w zakresie prowadzonej polityki mieszkaniowej [Ziółkowska, 2010].

Członkostwo w Unii Europejskiej powoduje jednak, że kwestie mieszkaniowe nie są tylko problemem naszego kraju, ale również polityki Unii Europejskiej, dla której przyszłość członków wspólnoty nie jest obojętna.



**Bibliografia**

- Gawron H., „Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2012.
- Kucharska–Stasiak E., „Tendencje zmian rynku nieruchomości w procesie integracji z Unią Europejską”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2007.
- Kucharska–Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., „Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.
- Kozera A., Kozera C. (2011). Poziom życia ludności i jego zróżnicowanie w krajach Unii Europejskiej. *Journal of Agribusiness and Rural Development*, vol. 22, no. 4, Poznań: Uniwersytet Przyrodniczy.
- Strzępek I., „Warunki mieszkaniowe w Polsce na tle krajów europejskich” w „Świat Nieruchomości”, nr 79, Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, 2012.
- Ziółkowska B., „Stan i sposoby niwelowania dysproporcji w zakresie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce i UE”, *De Doctrina Europea. Roczniki Instytutu Europeistyki R.7*, 2010.

## HOUSING CONDITIONS IN POLAND AND SELECTED EUROPEAN UNION COUNTRIES

### Summary

The housing situation is an important element of the social policy of all countries. Poland and other Eastern European countries, despite their membership in the European Union, economic and technological development, still occupy distant places in terms of housing conditions in relation to other countries. However, one of the aspects of the European Union's common policy is trying to equalize the level – including the housing situation of all member states. The article presents how the state of housing of particular countries looks like and what changes took place in 2008–2016 in the aspect of basic indicators and technical condition of apartments.

### Key words

housing situation, living conditions, housing market, European Union

### JEL classification

R30

## PRAWO

### NOWELIZACJA KODEKSU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO

W dniu 1 czerwca 2017r. weszła w życie nowelizacja Kodeksu postępowania administracyjnego (Ustawa z dnia 7 kwietnia 2017r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017r. poz. 935) wprowadzająca szereg zasadniczych zmian i nowości w obowiązującym od 1960r. prawie administracyjnym. Wśród nich wskazać można m.in.:

- Wprowadzenie instytucji ponaglenia w miejsce dotychczas obowiązującego prawa strony do złożenia zażalenia na niezakończenie sprawy w terminie czy przewlekłe prowadzenie postępowania, przy czym w Kodeksie zdefiniowano pojęcie zarówno beczynności organu, jak i przewlekłości postępowania. Ponaglenie wraz z obligatoryjnym uzasadnieniem wnosi się do organu wyższego stopnia za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie lub do organu prowadzącego postępowanie jeśli nie ma on organu wyższego stopnia, a rozpatrzenie ponaglenia powinno nastąpić w ciągu 7 dni od dnia jego otrzymania przez organ.
- Na gruncie postępowania administracyjnego możliwe jest obecnie skorzystanie z instytucji mediacji we wszystkich sprawach, których charakter na to pozwala. Wcześniej taka możliwość nie istniała.
- Zgodnie z nowymi przepisami w związku z beczynnością organu wobec upływu terminu na załatwienie sprawy będzie możliwe milczące załatwienie sprawy. Sprawa zostanie uznana za załatwioną milcząco w sposób w całości uwzględniający żądanie strony, jeżeli w określonym terminie organ nie wyda decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie.
- Możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez stronę, co w licznych przypadkach może wpłynąć na skrócenie biegu postępowania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
- Wprowadzono zasadę ogólną rozstrzygnięcia wątpliwości interpretacyjnych na korzyść strony postępowania oraz zasadę współdziałania organów administracji publicznej.

Źródło: <https://www.mpit.gov.pl/media/37290/Nowelizacja.pdf>, Dz.U. z 2017r. poz. 935.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# WYBRANE INSTRUMENTY POLITYKI MIESZKANIOWEJ MAŁYCH I ŚREDNICH GMIN W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W LATACH 2010–2015



**Jarosław Pietrzak**  
Burmistrz Gminy Dobrzyca



**dr Izabela Racka**  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego  
w Kaliszu  
Wydział Nauk Społecznych i Humanistycznych  
Rzecznawca Majątkowy Nr 4636

## Streszczenie

Polityka mieszkaniowa, jako część polityki społecznej państwa, jest częściowo realizowana na szczeblu gminnym. Do instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej należą m.in. tworzenie zasobu mieszkaniowego, utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego, wspieranie innych podmiotów w inwestowaniu w zakresie budowy mieszkań, a także działania pozainwestycyjne. W artykule podjęto próbę rozpoznania zróżnicowania przestrzennego polityki mieszkaniowej gmin w zakresie wybranych jej instrumentów związanych z budownictwem komunalnym w województwie wielkopolskim w latach 2010–2015. Badania oparte zostały na analizie dynamiki zjawisk. Poszczególne gminy w województwie wielkopolskim w niejednakowym stopniu korzystają z zasilania budżetowego i w różnym stopniu wydatkują środki na realizację polityki społecznej, w tym mieszkaniowej. Na podstawie przeprowadzonych badań zauważyć można, iż gminy średnie angażują się we wspieranie budownictwa komunalnego silniej, niż gminy małe. Widoczny jest wzrost nakładów na budownictwo komunalne w analizowanym okresie, jednak jest on zróżnicowany regionalnie.

## Słowa kluczowe

polityka mieszkaniowa, budownictwo komunalne, rynek mieszkaniowy

## 1. Wstęp

**P**olityka mieszkaniowa jest częścią polityki społecznej państwa. Zajmuje się ona analizą i oceną problemów mieszkaniowych i ma na celu wyrównywanie społecznych szans dostępu do mieszkania [Lis 2011, s. 11]. Polityka mieszkaniowa wywiera wpływ na rynek nieruchomości poprzez oddziaływanie na wielkość i elastyczność popytu na mieszkania. Wpływ ten jest widoczny zwłaszcza w długim okresie. Rola państwa w tym zakresie jest niepodważalna, w Polsce władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli poprzez przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego

oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania [Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997r., art. 75 ust. 1]. Interwencjonizm państwa jest więc nieodłącznym elementem rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Inaczej ujmując, polityka mieszkaniowa to ogół działań podejmowanych przez władze centralne oraz lokalne, związanych z rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych. Jest ona także częścią polityki gospodarczej, polega na angażowaniu podmiotów publicznych, społecznych i prywatnych do osiągnięcia długookresowego celu: zapewnienia funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz korygowaniu jego ewentualnych niesprawności, w tym tworzenia warunków do nabycia lub najmu mieszkań,

zapewnienia ich dostępności oraz odpowiedniej jakości [Lis 2015, s. 181]. Polityka mieszkaniowa państwa powinna być planowana na szczeblu centralnym, jednak może być realizowana także przez władze lokalne – w Polsce gminy wykonują część zadań w tym zakresie od 1990 roku. Do zadań realizowanych na szczeblu centralnym w Polsce należą przede wszystkim programy wspierające zakup mieszkania przez osoby (rodziny) średniozamożne: „Mieszkanie plus”, „Mieszkanie dla młodych”, czy wygaszony już program „Rodzina na swoim”. Na poziomie lokalnym natomiast podejmowane są przede wszystkim działania wspierające osoby najuboższe, jak budowa i remont mieszkań komunalnych, wypłacanie dodatków mieszkaniowych, ale także wspieranie budownictwa czynszowego.

Problemem badawczym jest skala realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej państwa na szczeblu lokalnym w małych i średnich gminach w województwie wielkopolskim. Celem artykułu jest rozpoznanie zróżnicowania przestrzennego polityki mieszkaniowej gmin w zakresie wybranych jej instrumentów w latach 2010–2015. Badania oparte zostały na analizie dynamiki zjawisk.

## 2. Instrumenty lokalnej polityki mieszkaniowej

**P**roblematyka podejmowania działań dotyczących polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym poruszana jest w publikacjach krajowych i zagranicznych [Belniak 2015; Bricocoli, Cucca 2016; Cyran 2013; Elander 1991; Horita 2006; Houlihan 1984; Jones, Pawson 2009; Michalski 2016; Miller 2015; Nordvik 2006; Rącka, Bieda 2017; Shin 2014; Simmons Mosley, 2016; Twardoch 2015; Yang 2014]. Badania prowadzone były m.in. poprzez analizę dokumentów strategicznych [Twardoch 2015], ocenę sytuacji mieszkaniowej [Cesarski 2013], studium przypadku [Belniak 2015].

Instrumentami lokalnej polityki mieszkaniowej są m.in. tworzenie zasobów mieszkaniowych, w tym budownictwa na wynajem, zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w formie własnościowej, wspieranie remontów i termomodernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego. Polityka mieszkaniowa realizowana jest także poprzez pomoc osobom najuboższym: zapewnienie im schronienia, ekonomizację polityki czynszowej, wypłatę dodatków mieszkaniowych. Zupełnie odrębną grupę instrumentów tworzą działania wspierające aktywność inwestorów (w tym indywidualnych): racjonalna prywatyzacja zasobu publicznego, wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną, tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z odpowiednim udziałem terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele mieszkaniowe w przypadku braku planów miejscowych, jak również sprzedaż gruntów komunalnych pod budownictwo mieszkaniowe. Dodatkowo gminy – realizując politykę mieszkaniową – mogą posługiwać się takim instrumentem, jak oddawanie gruntów w użyt-

kowanie wieczyste na cele mieszkaniowe [Trojanek 2013]. Jednym ze sposobów realizacji polityki mieszkaniowej przez gminy jest ponoszenie nakładów na budownictwo komunalne.

## 3. Metoda badawcza

**B**adanie przeprowadzono na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu, przedstawionych w raportach „Budżety jednostek samorządu terytorialnego w województwie wielkopolskim” [Urząd Statystyczny w Poznaniu 2011, 2016]. Przeanalizowano dane dotyczące budżetów gmin województwa wielkopolskiego w latach 2010 i 2015, w szczególności wydatki na budownictwo komunalne oraz wydatki budżetowe ogółem. Do wydatków komunalnych na budownictwo mieszkaniowe zaliczono: wydatki na budowę, zakup i utrzymanie mieszkań komunalnych, a także dodatki mieszkaniowe. Wykazano także wielkość wydatków komunalnych przypadających w analizowanych latach na jednego mieszkańca gminy. Następnie dokonano analizy dynamiki zjawisk, stosując podstawową miarę dynamiki szeregu czasowego, jaką są indeksy dynamiki, obrazujące relację wartości zjawiska w danym okresie (2015r.) w stosunku do wartości tego zjawiska w okresie bazowym (2010r.). Dane przedstawiono w ujęciu przestrzennym, grupując poszczególne gminy w powiaty, a następnie subregiony.

## 4. Wyniki badania

### 4.1. Sytuacja mieszkaniowa w województwie wielkopolskim na tle kraju

**W** badanym okresie liczba mieszkań w województwie wielkopolskim wzrosła o 5,96% i na koniec 2015 roku wynosiła blisko 1,18 mln, co przeciętnie stanowi 3390 mieszkań na 10 000 ludności. Bazując na liczbie gospodarstw domowych w 2011 roku (dane z Narodowego Spisu Powszechnego), kiedy w województwie wielkopolskim zarejestrowano niecałe 1,13 mln gospodarstw domowych, liczba mieszkań w województwie można uznać za wystarczającą, jednak biorąc pod uwagę czasowe migracje (studenci napływający do dużych miast, pracownicy tymczasowi, pochodzący także ze Wschodu Europy), liczba mieszkań z pewnością

nie jest wystarczająca. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na fakt, iż zasoby komunalne i Skarbu Państwa zmniejszyły się z 66 tys. do 55 tys. mieszkań (17%), natomiast zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego wprawdzie wzrosły (wybudowano dodatkowe 3 115 mieszkań, co stanowi wzrost o 49%), jednak nie na tyle, aby uzupełnić lukę spowodowaną przez zbycie zasobu mieszkaniowego gmin.

Sytuacja mieszkaniowa w analizowanym województwie jest nieznacznie korzystniejsza, niż w całym kraju. W okresie 2010–2015 liczba mieszkań wzrosła w Polsce o zaledwie 4,82% i na koniec 2015 roku wynosiła 14,12 mln. Przeciętnie jest to 3673 mieszkań na 10 000 ludności. Zasoby komunalne zmniejszyły się natomiast w zbliżonym okresie z 1,12 mln do nieco ponad 0,89 mln mieszkań (20%), głównie na skutek wykupu mieszkań przez dotychczasowych najemców po cenie z bonifikatą. W ciągu sześciu lat odnotowano wzrost zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego o 22% – na koniec 2015 roku zasób ten składał się z 96 850 mieszkań. Wzrost liczby mieszkań społecznych nie zrekompensował jednak spadku liczby lokali komunalnych.

### 4.2. Struktura gmin w województwie wielkopolskim

**W**ykazanie różnic w skali realizacji zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności przez różnej wielkości gminy jest możliwe po wyodrębnieniu grup jednostek samorządu terytorialnego najniższego szczebla. Na potrzeby niniejszego opracowania podzielono gminy na małe (do 15 tys. mieszkańców) i średnie (15–40 tys. mieszkańców), których podstawową charakterystykę demograficzną (liczba ludności) i administracyjną (rozmieszczenie w układzie powiatowym i subregionalnym) przedstawiono w Tabeli 1. Rozróżnienia dokonano kierując się podziałem zawartym w przepisach prawa [Ustawa 2008, Rozporządzenie 2009]. W dalszej części opracowania z łącznej liczby 226 gmin w województwie wielkopolskim, przeanalizowano 214, z których 178 stanowiły gminy małe, a 36 – średnie.



Herb województwa woj. wielkopolskiego; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Bastian



**Tabela 1**  
Gminy małe średnie w woj. wielkopolskim wg liczby mieszkańców w układzie subregionalnym i powiatowym na tle ogólnej liczby gmin w 2016r.

| subregion               | powiat      |          | Gminy              |          |             |          |                    |          | średnie            |          |  |
|-------------------------|-------------|----------|--------------------|----------|-------------|----------|--------------------|----------|--------------------|----------|--|
|                         | liczba gmin | % w woj. | liczba mieszkańców | % w woj. | liczba gmin | % w woj. | liczba mieszkańców | % w woj. | liczba mieszkańców | % w woj. |  |
|                         | 11          | 4,87     | 82 838             | 2,37     | -           | -        | -                  | -        | -                  | -        |  |
| kaliski*                | 6           | 2,65     | 31 770             | 0,91     | 1           | 0,44     | 24 657             | 0,71     |                    |          |  |
| kepiński                | 5           | 2,21     | 31 920             | 0,92     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| krotoszyński            | 6           | 2,65     | 73 536             | 2,11     | 1           | 0,44     | 15 264             | 0,44     |                    |          |  |
| ostrowski               | 6           | 2,65     | 31 499             | 0,90     | 1           | 0,44     | 23 910             | 0,69     |                    |          |  |
| ostrzeszowski           | 5           | 2,21     | 33 051             | 0,95     | 1           | 0,44     | 30 201             | 0,87     |                    |          |  |
| pleszewski              | 3           | 1,33     | 26 137             | 0,75     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| jarociński              | 42          | 18,58    | 310 751            | 8,92     | 4           | 1,77     | 94 032             | 2,70     |                    |          |  |
| gnieźniński             | 9           | 3,98     | 75 733             | 2,17     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| kolski                  | 10          | 4,42     | 65 725             | 1,88     | 1           | 0,44     | 22 674             | 0,65     |                    |          |  |
| koniński*               | 14          | 6,19     | 129 273            | 3,71     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| śłupecki                | 8           | 3,54     | 59 591             | 1,71     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| turecki                 | 8           | 3,54     | 56 623             | 1,62     | 1           | 0,44     | 27 743             | 0,80     |                    |          |  |
| wirzesiński             | 4           | 1,77     | 31 004             | 0,89     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| subregion               | 53          | 23,45    | 417 949            | 12,00    | 2           | 0,88     | 50 417             | 1,45     |                    |          |  |
| gostyński               | 6           | 2,65     | 48 255             | 1,39     | 1           | 0,44     | 27 975             | 0,80     |                    |          |  |
| grodziski               | 4           | 1,77     | 31 790             | 0,91     | 1           | 0,44     | 19 636             | 0,56     |                    |          |  |
| kościański              | 2           | 0,88     | 21 541             | 0,62     | 3           | 1,33     | 57 487             | 1,65     |                    |          |  |
| leszczyński*            | 7           | 3,10     | 54 767             | 1,57     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| międzybórz              | 3           | 1,32     | 18 472             | 0,53     | 1           | 0,44     | 18 612             | 0,53     |                    |          |  |
| nowotomyski             | 4           | 1,77     | 74 725             | 2,15     | 2           | 0,88     | 42 510             | 1,22     |                    |          |  |
| rawicki                 | 4           | 1,77     | 32 215             | 0,93     | 1           | 0,44     | 30 170             | 0,87     |                    |          |  |
| wolsztyński             | 2           | 0,88     | 30 124             | 0,87     | 1           | 0,44     | 30 400             | 0,87     |                    |          |  |
| subregion               | 32          | 14,16    | 311 889            | 8,96     | 10          | 4,42     | 226 790            | 6,51     |                    |          |  |
| chodzieski              | 4           | 1,77     | 28 335             | 0,81     | 1           | 0,44     | 19 199             | 0,55     |                    |          |  |
| czarnkowsko-trzcianecki | 7           | 3,10     | 63 501             | 1,82     | 1           | 0,44     | 24 389             | 0,70     |                    |          |  |
| piłski*                 | 8           | 3,54     | 63 430             | 1,82     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| wągrowiecki             | 6           | 2,65     | 44 605             | 1,28     | 1           | 0,44     | 25 295             | 0,73     |                    |          |  |
| złotowski               | 7           | 3,10     | 51 341             | 1,47     | 1           | 0,44     | 18 440             | 0,53     |                    |          |  |
| subregion               | 32          | 12,03    | 251 212            | 7,21     | 4           | 1,77     | 87 323             | 2,51     |                    |          |  |
| obornicki               | 1           | 0,44     | 7 449              | 0,21     | 2           | 0,88     | 52 052             | 1,49     |                    |          |  |
| poznański               | 5           | 2,21     | 62 293             | 1,79     | 11          | 4,88     | 255 797            | 7,35     |                    |          |  |
| szamotulski             | 6           | 2,65     | 41 335             | 1,19     | 2           | 0,88     | 48 798             | 1,40     |                    |          |  |
| średzki                 | 4           | 1,77     | 25 838             | 0,74     | 1           | 0,41     | 31 591             | 0,91     |                    |          |  |
| śremski                 | 3           | 1,32     | 19 834             | 0,56     | -           | -        | -                  | -        |                    |          |  |
| subregion               | 19          | 8,47     | 156 749            | 4,50     | 16          | 7,10     | 388 238            | 11,15    |                    |          |  |
| województwo             | 178         | 78,76    | 1 448 550          | 41,60    | 36          | 16,93    | 846 800            | 24,31    |                    |          |  |

Legenda: \* - powiat ziemski

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Urząd Statystyczny w Poznaniu 2016, s. 110-135].

We wszystkich powiatach i subregionach przeważają gminy małe. Największy ich odsetek znajduje się w subregionie konińskim (23,45%), gdzie zamieszkuje także największy (12%) odsetek ludności województwa wielkopolskiego. Najmniejsza grupa gmin małych zlokalizowana jest w subregionie poznańskim (8,47%), zamieszkuje je 4,5% ludności województwa. W układzie powiatowym we wszystkich powiatach wielkopolskich odnotowuje się gminy małe, najczęściej w powiecie konińskim ziemskim (łącznie 14, tj. 6,19% ogółu gmin województwa wielkopolskiego) i kaliskim ziemskim (łącznie 11, tj. 4,87% ogółu gmin wielkopolskich); zamieszkuje w nich odpowiednio 3,71% i 2,37% wszystkich mieszkańców województwa wielkopolskiego. Gmin małych jest w województwie wielkopolskim prawie pięciokrotnie więcej, niż gmin średnich i blisko piętnastokrotnie więcej, niż gmin dużych.

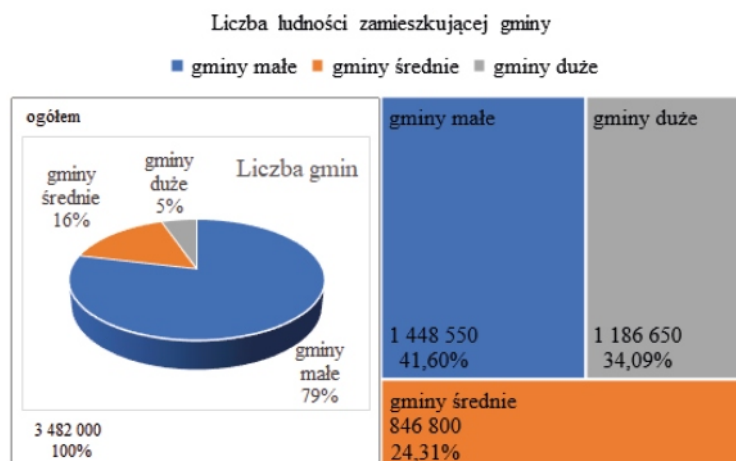
Gminy średnie występują we wszystkich subregionach województwa wielkopolskiego, jednak nie we wszystkich powiatach. Najwięcej gmin średnich odnotowano w subregionie poznańskim, gdzie znajduje się 16 takich gmin (7,10% wszystkich gmin średnich w województwie, zamieszkałych przez 11,15% ludności województwa), z czego aż 11 w samym powiecie poznańskim. Wśród pozostałych subregionów wyróżnia się subregion leszczyński, w którym występuje 10 gmin średnich (4,42% ogółu gmin wielkopolskich), a zamieszkuje je 6,51% ogółu ludności województwa wielkopolskiego. Najmniej gmin średnich usytuowanych jest w subregionie konińskim (miejskie gminy Turek i Koło), zamieszkałych przez 1,45% ogółu ludności województwa. Ani jednej gminy średniej nie ma w powiatach: kaliskim, krotoszyńskim, jarocińskim, konińskim ziemskim, leszczyńskim ziemskim, pilskim ziemskim oraz śremskim.

Spojrzenie globalne na populację gmin województwa wielkopolskiego nasuwa wniosek o dużej dysproporcji statystycznej między grupą gmin średnich i małych, a grupą gmin dużych (powyżej 40 tys. mieszkańców), nie znajdującej przełożenia na dysproporcje w liczbie mieszkańców. Dane odnoszące się do tej kwestii obrazuje Wykres 1.

Duża część ludności województwa wielkopolskiego (41,60%) mieszka w gminach małych, stanowiących blisko 80% ogółu gmin. Jednocześnie jednak w gminach dużych mieszka ponad 34% ogółu mieszkańców województwa pomi-

### Wykres 1

Gminy małe średnie na tle gmin dużych w województwie wielkopolskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Urząd Statystyczny w Poznaniu, Województwo wielkopolskie: podregiony, powiaty i gminy, Poznań 2016, s. 110–135.

mo, że gmin takich jest tylko nieco ponad 5%. Blisko co czwarty mieszkaniec województwa wielkopolskiego zamieszkuje gminę średnią, choć tylko co szоста na badanym terenie gmina liczy od 15 do 40 tys. mieszkańców. Można więc mówić o silnej koncentracji ludności województwa wielkopolskiego, a co za tym idzie, zadań polityki społecznej, w tym mieszkaniowej, w gminach dużych, a jej rozproszeniu w gminach małych. Dodatkowo warto zauważyć, że niemal połowa gmin średnich usytuowanych jest w subregionie poznańskim, o czym przesądza ich koncentracja w powiecie poznańskim. Gminy te pozostają w bezpośrednich relacjach gospodarczych i funkcjonalnych z aglomeracją poznańską. Relatywnie niewielka jest w powiecie poznańskim liczba miast średniej wielkości o liczbie mieszkańców od 40 do 60 tys. Ostatecznie dochodzi do swoistej „nadreprezentacji” gmin małych.

#### 4.3. Wybrane instrumenty lokalnej polityki mieszkaniowej w badanych gminach

ponoszenie nakładów na budownictwo komunalne jest mierzalną i obiektywną w zakresie interpretacji wskaźników formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Gminy realizują w ten sposób zadania polityki mieszkaniowej państwa zarówno w wymiarze zachowawczym (pozyskiwanie, remonty i utrzymanie komunalnej substancji mieszkaniowej), jak i kreatywnym (inwestowanie w budowę mieszkań socjalnych i komunalnych).

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest z punktu widzenia ważności jednym z głównych zadań samorządów gminnych. Te jednak przeznaczają na ten cel – o czym przekonuje przypadek małych i średnich gmin województwa wielkopolskiego – relatywnie niewielki odsetek swoich budżetów. Dane odnoszące się do tej kwestii w 2010 roku zebrane zostały w Tabeli 2.

Na podstawie analizy powyższych danych zauważyć można, iż gminy średnie angażują się we wspieranie budownictwa komunalnego silniej, niż gminy małe, co w 2010 roku widoczne było zwłaszcza w subregionie konińskim (8,6% globalnych nakładów budżetowych). Wyjątkiem były subregiony pilski i poznański, w których gminy małe wykazały się większym zaangażowaniem środków w budownictwo komunalne, niż gminy średnie (Wykres 2).

Na tle wartości przeciętnych w 2010 roku wyróżniało się kilka powiatów, w których gminy średniej wielkości na zadania związane z budownictwem komunalnym przeznaczają powyżej 10% wydatków ogółem: gmina miejska Turek (11,3%) i gmina miejska Wolsztyn (14,0%). Na antypodach tych wartości sytuuje się gmina wiejska Kościan, gdzie na budownictwo komunalne przeznaczono w omawianym okresie zaledwie 0,3% rocznego budżetu. Tak duże zróżnicowanie nakładów to zapewne efekt zróżnicowanych uwarunkowań lokalnych, których ustalenie wymaga bardziej szczegółowych badań.

**Tabela 2**  
Wydatki gmin małych i średnich województwa wielkopolskiego na budownictwo komunalne w 2010r.

| subregion | powiat                  | małe                                |                                      |                         |                          |                                      | średnie                             |                                      |                         |                          |                                      |
|-----------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
|           |                         | wydatki budżetowe ogółem [ mln zł ] | wydatki na bud. komunalne [ mln zł ] | udział w budżecie [ % ] | liczba ludności [ tys. ] | wydatki na bud. kom. na osobę [ zł ] | wydatki budżetowe ogółem [ mln zł ] | wydatki na bud. komunalne [ mln zł ] | udział w budżecie [ % ] | liczba ludności [ tys. ] | wydatki na bud. kom. na osobę [ zł ] |
|           | kaliski*                | 207                                 | 9,0                                  | 4,3                     | 83                       | 109                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        |                                      |
|           | kępziński               | 110                                 | 4,3                                  | 3,9                     | 32                       | 136                                  | 64                                  | 4,3                                  | 6,7                     | 2,5                      | 176                                  |
|           | krotoszyński            | 80                                  | 6,9                                  | 8,6                     | 37                       | 186                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | ostrowski               | 199                                 | 9,0                                  | 4,5                     | 74                       | 123                                  | 38                                  | 3,1                                  | 8,2                     | 15                       | 205                                  |
|           | ostrzeszowski           | 110                                 | 3,3                                  | 3,0                     | 31                       | 104                                  | 58                                  | 3,2                                  | 5,5                     | 24                       | 134                                  |
|           | pleszewski              | 100                                 | 4,1                                  | 4,1                     | 33                       | 123                                  | 75                                  | 3,6                                  | 4,8                     | 30                       | 120                                  |
|           | jarociński              | 180                                 | 4,2                                  | 2,3                     | 26                       | 161                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | <b>subregion</b>        | <b>986</b>                          | <b>40,8</b>                          | <b>4,1</b>              | <b>316</b>               | <b>135</b>                           | <b>235</b>                          | <b>14,3</b>                          | <b>6,1</b>              | <b>94</b>                | <b>159</b>                           |
|           | gnieźnieński            | 187                                 | 14,7                                 | 7,9                     | 76                       | 195                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | kolski                  | 240                                 | 7,8                                  | 3,3                     | 66                       | 118                                  | 65                                  | 3,0                                  | 4,5                     | 23                       | 134                                  |
|           | koniński*               | 420                                 | 29,0                                 | 6,9                     | 129                      | 224                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | słupecki                | 160                                 | 7,2                                  | 4,5                     | 60                       | 121                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | turecki                 | 190                                 | 8,3                                  | 4,4                     | 57                       | 146                                  | 92                                  | 10,4                                 | 11,3                    | 28                       | 377                                  |
|           | wrzesiński              | 91                                  | 5,2                                  | 5,7                     | 31                       | 169                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | <b>subregion</b>        | <b>1 288</b>                        | <b>72,2</b>                          | <b>5,6</b>              | <b>418</b>               | <b>162</b>                           | <b>157</b>                          | <b>13,5</b>                          | <b>8,6</b>              | <b>50</b>                | <b>256</b>                           |
|           | gostyński               | 133                                 | 9,8                                  | 5,4                     | 48                       | 204                                  | 70                                  | 3,8                                  | 5,4                     | 28                       | 138                                  |
|           | grodziski               | 92                                  | 2,7                                  | 2,2                     | 32                       | 84                                   | 56                                  | 4,3                                  | 7,7                     | 20                       | 219                                  |
|           | kościański              | 110                                 | 5,2                                  | 2,2                     | 39                       | 133                                  | 106                                 | 0,5                                  | 0,5                     | 40                       | 12                                   |
|           | leszczyński*            | 140                                 | 8,4                                  | 4,1                     | 55                       | 153                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | międzybórzki            | 53                                  | 2,5                                  | 3,6                     | 18                       | 137                                  | 63                                  | 6,0                                  | 9,5                     | 19                       | 323                                  |
|           | nowotomyski             | 87                                  | 2,3                                  | 1,9                     | 32                       | 70                                   | 115                                 | 9,6                                  | 8,3                     | 80                       | 121                                  |
|           | rawicki                 | 93                                  | 7,7                                  | 6,5                     | 30                       | 256                                  | 75                                  | 3,4                                  | 4,5                     | 30                       | 112                                  |
|           | wolsztyński             | 72                                  | 3,5                                  | 3,5                     | 27                       | 132                                  | 78                                  | 10,9                                 | 14,0                    | 30                       | 359                                  |
|           | <b>subregion</b>        | <b>780</b>                          | <b>42,2</b>                          | <b>3,7</b>              | <b>282</b>               | <b>146</b>                           | <b>563</b>                          | <b>38,5</b>                          | <b>6,9</b>              | <b>246</b>               | <b>183</b>                           |
|           | chodzieski              | 95                                  | 8,4                                  | 8,8                     | 28                       | 298                                  | 51                                  | 2,2                                  | 4,3                     | 19                       | 114                                  |
|           | czarnkowsko-trzcianecki | 175                                 | 7,6                                  | 4,3                     | 44                       | 173                                  | 65                                  | 3,1                                  | 4,8                     | 24                       | 125                                  |
|           | piliński*               | 176                                 | 9,8                                  | 5,6                     | 63                       | 154                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | wągrowiecki             | 142                                 | 10,0                                 | 7,0                     | 45                       | 224                                  | 59                                  | 2,2                                  | 3,8                     | 25                       | 88                                   |
|           | złotowski               | 172                                 | 15,7                                 | 9,1                     | 51                       | 305                                  | 49                                  | 2,4                                  | 4,9                     | 18                       | 132                                  |
|           | <b>subregion</b>        | <b>760</b>                          | <b>51,4</b>                          | <b>6,8</b>              | <b>231</b>               | <b>231</b>                           | <b>224</b>                          | <b>9,9</b>                           | <b>4,4</b>              | <b>87</b>                | <b>115</b>                           |
|           | obornicki               | 20                                  | 0,4                                  | 2,0                     | 7                        | 51                                   | 142                                 | 9,1                                  | 6,4                     | 52                       | 176                                  |
|           | poznański               | 178                                 | 20,5                                 | 11,5                    | 62                       | 329                                  | 744                                 | 48,2                                 | 6,5                     | 256                      | 188                                  |
|           | szamotuński             | 91                                  | 3,9                                  | 4,3                     | 41                       | 95                                   | 114                                 | 7,6                                  | 6,7                     | 49                       | 156                                  |
|           | średzki                 | 69                                  | 3,8                                  | 5,5                     | 26                       | 174                                  | 83                                  | 11,3                                 | 13,6                    | 32                       | 359                                  |
|           | średzki                 | 60                                  | 6,0                                  | 10,0                    | 19                       | 311                                  | -                                   | -                                    | -                       | -                        | -                                    |
|           | <b>subregion</b>        | <b>418</b>                          | <b>36,6</b>                          | <b>8,8</b>              | <b>156</b>               | <b>192</b>                           | <b>1 083</b>                        | <b>76,3</b>                          | <b>7,0</b>              | <b>388</b>               | <b>202</b>                           |
|           | <b>województwo</b>      | <b>4 232</b>                        | <b>243,2</b>                         | <b>5,7</b>              | <b>1 403</b>             | <b>174</b>                           | <b>2 163</b>                        | <b>152,5</b>                         | <b>7,1</b>              | <b>886</b>               | <b>183</b>                           |

Legenda: \* - powiat ziemski

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

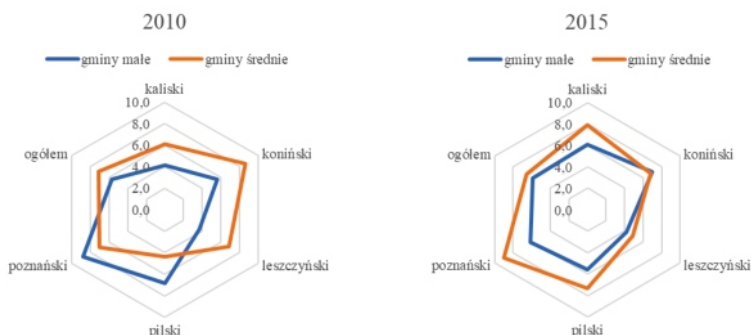
Powyżej zarysowane zależności w finansowaniu budownictwa komunalnego przez małe i średnie gminy w województwie wielkopolskim, z pewnymi korektami poszczególnych wskaźników, jak i przesunięciami przestrzennymi, utrzymały się 2015 roku. Dane odnoszące się do tego roku zawiera Tabela 3.

Analiza danych zawartych w Tabeli 3 pozwala stwierdzić, że zauważalne jest obniżenie aktywności w finansowaniu budownictwa komunalnego przez miejską gminę Turek (spadek wskaźnika do 6,4%) i gminy powiatu wolsztyńskiego (spadek do 5,6%), natomiast wyraźnie wzrosła w tym zakresie aktywność gmin średnich subregionu kaliskiego (zwłaszcza w powiecie kępińskim – wzrost do 9,6% i pleszewskim – wzrost do 8,9%). Szczególnie wart podkreślenia jest przypadek powiatu średzkiego, w którym w grupie gmin średnich odnotowano wzrost nakładów aż do 17,5% (niemal 30% w stosunku do 2010 roku). Widoczne tendencje progresywne, bardziej równomiernie rozłożone, niż w grupie gmin średnich, zarysowały się w grupie gmin małych i objęły wszystkie subregiony – wyłączwszy pilski i poznański. W tej grupie można mówić o tendencji bardziej uogólnionej, gdyż poszczególne wzrosty w skali subregionalnej nie zostały wykreowane przez przypadek jednostkowy. Okoliczność tę należy uwzględnić przy interpretacji danych obrazowanych na Wykresie 2.

Wzrosty wskaźników subregionalnych w podgrupie gmin małych zostały wykreowane głównie przez spektakularne wzrosty w pojedynczych jednostkach samorządu terytorialnego, podczas gdy w podgrupie gmin średnich zwyczki odnotowywane były w przeważającej liczbie gmin. Generalnie jednak w 2015 roku, w stosunku do 2010, gminy średnie wykazywały widocznie większą aktywność w finansowaniu budownictwa komunalnego. Kwestią otwartą, wymagającą badań szczegółowych pozostaje to, czy progresja ta została na gminach w jakiś sposób wymuszona, czy też była wynikiem podniesienia przez badane gminy w hierarchii priorytetów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Relatywnie niewielka (zwłaszcza w wartościach bezwzględnych, nie stwarzających przesłanek do rozwijania inwestycji w sferze mieszkalnictwa komunalnego) skala tego wzrostu nakazuje sceptycyzm w formułowaniu opinii, że odnotowane wzrosty są wykładnikiem trwałej zmiany polityki mieszkaniowej gmin.

### Wykres 2

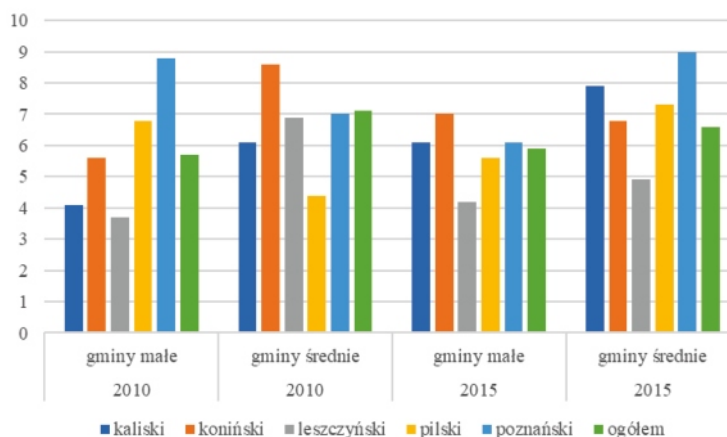
Nakłady gmin małych i średnich województwa wielkopolskiego na budownictwo komunalne w 2010 i 2015 roku [%]



Źródło: opracowanie własne.

### Wykres 3

Udział wydatków gmin wielkopolskich na budownictwo komunalne w układzie porównawczym: 2010 i 2015



Źródło: opracowanie własne.

Proporcje nakładów na budownictwo mieszkaniowe w poszczególnych podgrupach w układzie subregionalnym miały w badanym okresie – co pokazuje Wykres 3 – charakter zrównoważony. W największym stopniu dotyczyło to subregionu leszczyńskiego, w najmniejszym pilskiego.

Powyższy wykres potwierdza także wcześniejsze spostrzeżenie, iż gminy średnie przeważnie w większym stopniu partycypują w finansowaniu ze środków budżetowych zadań w dziale „budownictwo komunalne”. Zarazem jednak – na co także zwracano uwagę – w badanym okresie progresja nakładów w tej dziedzinie była w podgrupie gmin małych większa i oparta na silniejszych podstawach, niż w podgrupie gmin średnich. Bezpośrednie tego potwierdzenie zawiera Tabela 4.

W badanym okresie aktywność gmin średnich województwa wielkopolskiego

w realizacji zadań w zakresie budownictwa komunalnego tak w podgrupie gmin małych, jak i średnich uległa widocznemu zwiększeniu. Dowodzi tego suma wskaźników oznaczających wzrost wydatków, przewyższająca sumę wskaźników będących przejawem ich spadku. W ostatecznym rachunku wzrost wydatków na budownictwo komunalne w podgrupie gmin małych okazał się większy, niż w podgrupie gmin średnich. Nie zmienia to faktu, iż – zważywszy na skalę potrzeb mieszkaniowych w gminach – poziom aktywności samorządów gminnych w tę sferę wydaje się daleko odbiegać od potrzeb. Prawdopodobnie problem nie tkwi w ich intencjach, ale błędach systemowych, które nie pozwalają im na szersze zaangażowanie się w rozwiązywanie jednego z najbardziej elementarnych potrzeb ludności, jaką z pewnością jest potrzeba posiadania własnego mieszkania.

**Tabela 3**  
Wydatki gmin małych i średnich województwa wielkopolskiego na budownictwo komunalne w 2015r.

| subregion     | powiat                  | małe gminy               |                      |                       |              |               | średnie gminy            |                      |                       |            |               |
|---------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|---------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------|---------------|
|               |                         | Wydatki budżetowe ogółem | Wydatki na bud. kom. | Udział w budżecie [%] | ludność      | na osobę [zł] | Wydatki budżetowe ogółem | Wydatki na bud. kom. | Udział w budżecie [%] | ludność    | na osobę [zł] |
| kaliski       | kaliski                 | 302                      | 16,0                 | 5,3                   | 83           | 193           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | kępiski                 | 129                      | 7,3                  | 5,7                   | 32           | 228           | 97,0                     | 9,3                  | 9,6                   | 25         | 372           |
|               | krotoszyński            | 133                      | 9,3                  | 7,0                   | 37           | 251           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | ostrowski               | 273                      | 18,2                 | 6,7                   | 74           | 246           | 75,0                     | 4,6                  | 6,1                   | 15         | 306           |
|               | ostreszowski            | 122                      | 8,3                  | 6,8                   | 31           | 268           | 82,0                     | 5,9                  | 7,2                   | 24         | 246           |
| w subregionie | pleszewski              | 128                      | 6,3                  | 5,2                   | 33           | 191           | 102,0                    | 9,1                  | 8,9                   | 30         | 303           |
|               | jarociński              | 103                      | 7,7                  | 7,5                   | 26           | 296           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
| koniński      | <b>w subregionie</b>    | <b>1 192</b>             | <b>73,2</b>          | <b>6,1</b>            | <b>316</b>   | <b>232</b>    | <b>357,0</b>             | <b>28,9</b>          | <b>7,9</b>            | <b>94</b>  | <b>307</b>    |
|               | gnieźnieński            | 296                      | 21,4                 | 7,2                   | 76           | 282           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | kolSKI                  | 240                      | 12,8                 | 5,3                   | 66           | 194           | 83,0                     | 6,0                  | 7,2                   | 23         | 261           |
|               | koniński                | 510                      | 36,2                 | 7,1                   | 129          | 281           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | ślupecki                | 217                      | 14,1                 | 6,5                   | 60           | 235           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
| w subregionie | turecki                 | 231                      | 19,8                 | 8,6                   | 57           | 347           | 98,5                     | 9,2                  | 6,4                   | 28         | 328           |
|               | wrześniński             | 112                      | 8,0                  | 7,2                   | 31           | 258           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | <b>w subregionie</b>    | <b>1 606</b>             | <b>112,4</b>         | <b>7,0</b>            | <b>418</b>   | <b>269</b>    | <b>182,0</b>             | <b>15,2</b>          | <b>6,8</b>            | <b>50</b>  | <b>304</b>    |
|               | gostyński               | 182                      | 9,4                  | 3,5                   | 48           | 196           | 99,0                     | 5,7                  | 5,8                   | 28         | 204           |
|               | grodziski               | 122                      | 3,3                  | 2,7                   | 32           | 103           | 75,0                     | 3,1                  | 4,2                   | 20         | 155           |
| leszczyński   | kościański              | 158                      | 6,0                  | 3,8                   | 39           | 154           | 153,0                    | 2,1                  | 1,4                   | 40         | 53            |
|               | leszczyński             | 207                      | 11,1                 | 5,4                   | 55           | 202           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | międzybórzki            | 71                       | 3,5                  | 5,0                   | 18           | 194           | 73,0                     | 5,7                  | 7,8                   | 19         | 300           |
|               | nowotomyski             | 120                      | 4,5                  | 3,8                   | 32           | 141           | 165,0                    | 8,7                  | 5,3                   | 43         | 203           |
|               | rawicki                 | 119                      | 5,3                  | 4,5                   | 30           | 177           | 103,0                    | 4,3                  | 4,2                   | 30         | 143           |
| w subregionie | wolsztyński             | 101                      | 5,0                  | 5,0                   | 27           | 185           | 108,0                    | 6,1                  | 5,6                   | 30         | 203           |
|               | <b>w subregionie</b>    | <b>1 080</b>             | <b>48,2</b>          | <b>4,2</b>            | <b>282</b>   | <b>171</b>    | <b>776,0</b>             | <b>35,7</b>          | <b>4,9</b>            | <b>210</b> | <b>170</b>    |
|               | chodzieski              | 121                      | 7,2                  | 5,8                   | 28           | 257           | 61,0                     | 5,0                  | 8,2                   | 19         | 263           |
|               | czarnkowsko-trzcianecki | 163                      | 9,1                  | 5,6                   | 44           | 206           | 89,0                     | 6,4                  | 7,2                   | 24         | 266           |
|               | piłski                  | 233                      | 8,2                  | 3,5                   | 63           | 130           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
| w subregionie | wągrowiecki             | 189                      | 11,9                 | 6,3                   | 45           | 264           | 89,0                     | 7,4                  | 8,3                   | 25         | 296           |
|               | złotowski               | 201                      | 14,0                 | 6,9                   | 51           | 275           | 64,0                     | 3,6                  | 5,6                   | 18         | 200           |
|               | <b>w subregionie</b>    | <b>906</b>               | <b>50,4</b>          | <b>5,6</b>            | <b>231</b>   | <b>218</b>    | <b>303,0</b>             | <b>22,4</b>          | <b>7,3</b>            | <b>87</b>  | <b>257</b>    |
|               | obornicki               | 289                      | 12,0                 | 4,1                   | 74           | 162           | 192,0                    | 8,4                  | 4,4                   | 52         | 162           |
|               | poznański               | 235                      | 15,6                 | 6,7                   | 62           | 252           | 119,0                    | 6,6                  | 5,5                   | 26         | 254           |
| w subregionie | szamotulski             | 166                      | 9,2                  | 5,5                   | 41           | 224           | 178,0                    | 16,5                 | 9,3                   | 49         | 337           |
|               | średzki                 | 102                      | 6,1                  | 6,0                   | 26           | 235           | 148,0                    | 25,9                 | 17,5                  | 32         | 809           |
|               | śremski                 | 78                       | 6,4                  | 8,2                   | 19           | 337           | -                        | -                    | -                     | -          | -             |
|               | <b>w subregionie</b>    | <b>609</b>               | <b>38,5</b>          | <b>6,1</b>            | <b>156</b>   | <b>247</b>    | <b>637,0</b>             | <b>57,4</b>          | <b>9,0</b>            | <b>389</b> | <b>148</b>    |
|               | <b>ogółem</b>           | <b>5 394</b>             | <b>323,0</b>         | <b>5,9</b>            | <b>1 403</b> | <b>230</b>    | <b>3 323,0</b>           | <b>219,0</b>         | <b>6,6</b>            | <b>829</b> | <b>264</b>    |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Tabela 4**

Udział wydatków gmin wielkopolskich na budownictwo komunalne (% udziału w wydatkach budżetowych ogółem) w układzie dynamicznym

| subregion          | Klasyfikacja gmin |            |            |            |            |           |
|--------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
|                    | małe              |            | 2010=100   | średnie    |            | 2015=100  |
|                    | 2010              | 2015       |            | 2010       | 2015       |           |
| kaliski            | 4,1               | 6,1        | 149        | 6,1        | 7,9        | 130       |
| koniński           | 5,6               | 7,0        | 125        | 8,6        | 6,8        | 79        |
| leszczyński        | 3,7               | 4,2        | 114        | 6,9        | 4,9        | 71        |
| pilski             | 6,8               | 5,6        | 82         | 4,4        | 7,3        | 166       |
| poznański          | 8,8               | 6,1        | 69         | 7,0        | 9,0        | 129       |
| <b>województwo</b> | <b>5,7</b>        | <b>5,9</b> | <b>104</b> | <b>7,1</b> | <b>6,6</b> | <b>93</b> |

Źródło: opracowanie własne.

## 5. Podsumowanie

Institucje realizujące zadania z zakresu polityki mieszkaniowej w gminach w województwie wielkopolskim w niejednakowym stopniu korzystają z zasilania budżetowego. W nierównomierny sposób partycypują one w podziale gminnego budżetu, będącego wykładnikiem priorytetów polityki mieszkaniowej państwa, korygowanych przez lokalne władze samorządowe, wykonujących zadania własne i starające się w miarę możliwości uwzględniać potrzeby miejscowej ludności. Struktura podziału budżetu na poszczególne zadania stypizowane w systematyce budżetowej jest jakościowo względnie stała w dłuższej perspektywie. Występujące w tej mierze zmiany mają na ogół charakter ilościowy, są doraźne i nie budują stałych trendów.

W 2015 roku odnotowano istotne wzmocnienie środkami budżetowymi instytucji odpowiedzialnych za politykę

społeczną – wielkość środków na zadania w tym obszarze została podwojona. Równocześnie o tę wartość zredukowana została wielkość tytułu „inne wydatki budżetowe”, co skłania do opinii, iż wzmocnienie opieki społecznej w ramach budżetów gminnych to rezultat korekty polityki wsparcia budżetu centralnego dla gmin, nie zaś zwiększenia globalnych środków budżetowych, które w wartościach bezwzględnych w wielu obszarach uległy znacznemu zmniejszeniu. Według kryterium wielkości nakładów budżetowych nadal najważniejszym obszarem polityki społecznej gmin pozostała oświata i wychowanie, na utrzymanie której kierowana jest niemal co trzecia złotówka w badanej populacji gmin (zarówno małych, jak i średnich). Zdecydowanie mniejszy strumień środków budżetowych kierowany jest na budownictwo komunalne. W badanym okresie odnotowano wzrost nakładów na budownictwo komunalne gmin średnich i małych, co nie świadczy

jednak o samodzielności podstawowych jednostek samorządowych w kreowaniu własnej polityki mieszkaniowej, ale dowodzi ich dążenia do wzmocnienia własnej roli w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Widoczny wzrost nakładów na budownictwo komunalne w badanym okresie dotyczy przede wszystkim gmin małych. Progresa ta jest jednak dosyć płytka, gdyż bazuje na spektakularnych wzrostach pojedynczych gmin miejskich, głównie w subregionie poznańskim.

Cel artykułu został osiągnięty. Zbadano rozkład przestrzenny wydatków na budownictwo komunalne w gminach województwa wielkopolskiego i ustalono, że istnieje przestrzenne zróżnicowanie w tym zakresie. Wydatki dokonywane przez gminy małe zlokalizowane w poszczególnych podregionach przewyższają wydatki ogółem gmin średnich. Wynika to przede wszystkim z przewagi liczebnej gmin małych nad średnimi. Wyjątkiem jest subregion poznański, w którym dominują gminy średnie a ich wydatki na budownictwo komunalne znacznie przewyższają wydatki małych gmin zlokalizowanych na wskazanym terenie. Problem badawczy, jakim jest skala realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej państwa na szczeblu lokalnym w małych i średnich gminach w województwie wielkopolskim, został w części rozwiązany. Wskazano, iż polityka mieszkaniowa może być realizowana na szczeblu lokalnym przy pomocy wielu instrumentów i analizie poddano ten, który generuje największe efekty bezpośrednie. Ustalono, że poszczególne grupy gmin w różnym stopniu wykorzystują środki budżetowe na realizację zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności lokalnej.

## Bibliografia

1. Belniak S., 2015, *Budownictwo mieszkań socjalnych w Krakowie w latach 2007–2013*, *Świat Nieruchomości* Nr 3(93), ss. 29–33.
2. Bricocoli M., Cucca R., 2016, *Social Mix and Housing Policy: Local Effects of a Misleading Rhetoric: The Case of Milan*, *Urban Studies* No. 53(1), pp. 77–91.
3. Cesarski M., 2013, *Infrastruktura osadnicza w gospodarce regionalnej – kwestie równoważenia rozwoju*, *Kwartalnik Kolegium Ekonomiczno-Społecznego Studia i Prace, Szkoła Główna Handlowa*, nr 3, ss. 9–25.
4. Cyran R., 2013, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa jako instrument rozwoju lokalnego. Studia Ekonomiczne, Nowoczesne instrumenty polityki rozwoju lokalnego – zastosowanie i efekty w małych miastach*, *Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach*, Nr 144(2), ss. 217–226.
5. Elander I., 1991, *Locality Research and Comparative Analysis: The Case of Local Housing Policy in Sweden*. *Environment And Planning*, No. 23(2), pp. 179–196.
6. Horita Y., 2006, *Local Authority Housing Policy in Japan: Is It Secure To Function As Safety Net?*, *Housing Finance International*, No. 20(4), pp. 34–42.

7. Houlihan B., 1984, *The Regional Offices of the Doe – Policemen or Mediators? A Study of Local Housing Policy*. *Public Administration*, No. 62(4), pp. 401–421.
8. Jones C., Pawson H., 2009, *Best Value, Cost–Effectiveness and Local Housing Policies*. *Policy Studies*, No. 30(4), pp. 455–471.
9. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zm.)*.
10. Lis P., 2015, *Cykle mieszkaniowe. Rola rynku i państwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
11. Lis P., 2012, *Housing cycles. Theoretical and practical aspects*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń.
12. Lis P., 2011, *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
13. Michalski M., 2016, *Polityka mieszkaniowa na szczeblu lokalnym – doświadczenia angielskie*. *Świat Nieruchomości*, Nr 1(95), ss. 61–67.
14. Miller S.R., 2015, *Community Land Trusts: Why Now Is the Time to Integrate This Housing Activists' Tool into Local Government Affordable Housing Policies*. *Journal Of Affordable Housing & Community Development Law*, No. 23(3/4), pp. 349–371.
15. Nordvik V., 2006, *Selective Housing Policy in Local Housing Markets and the Supply of Housing*. *Journal Of Housing Economics*, No. 15(4), pp. 279–292.
16. Rącka I., Bieda A., 2017, *Local Instruments of Housing Policy in Poland*, *Świat Nieruchomości (The World of Real Estate Journal)*, No. 102, pp. 39–46.
17. *Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 marca 2009r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz.U. 2014 poz. 1786 z późn. zm.)*.
18. Shin Y., 2014, *Reconstructing Urban Politics with a Bourdieusian Framework: The Case of Local Low–Income Housing Policy*. *International Journal Of Urban And Regional Research*, no. 38(5), pp. 1833–1848.
19. Simmons Mosley T.X., 2016, *Local Housing Policies: A Mechanism of Detering Abandonment and Encouraging Renovation*. *Journal Of International Finance Studies*, No. 16(2), pp. 51–56.
20. Trojanek R., 2013, *Housing Affordability in Poland*, *International Journal of Academic Research*, No. 5(4), pp. 183–187.
21. Twardoch A., 2015, *Centralna, regionalna i lokalna polityka mieszkaniowa w kontekście prognozowanych zmian demograficznych. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze*, *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, Nr 223, ss. 21–31.
22. *Ustawa z 21 listopada 2008r. o pracownikach samorządowych (Dz.U. 2018 poz. 1260 z późn. zm.)*.
23. *Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2011, Budżety jednostek samorządu terytorialnego w województwie wielkopolskim w 2010r., Poznań*.
24. *Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2016, Budżety jednostek samorządu terytorialnego w województwie wielkopolskim w 2015r., Poznań*.
25. *Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2016, Województwo wielkopolskie: podregiony, powiaty i gminy, Poznań*.
26. Yang H., 2014, *Game Analysis of Behavior between Central and Local Government under Housing Price Control Policy*, *Modern Economy*, no 5(12), pp. 1132–1137.

## **HOUSING POLICY OF SMALL AND MEDIUM–SIZED COMMUNITIES IN THE GREATER POLAND VOIVODESHIP**

### **Summary**

Housing policy, as a part of the state's social policy, is partially implemented at the municipal level. The instruments of the local housing policy include creation of a housing stock, maintenance of the existing one, supporting other entities in investing in the construction of apartments, as well as some non–investment activities. The article attempts to identify the spatial diversity of the municipal housing policy in terms of selected instruments in the Greater Poland Voivodeship in years 2010–2015. The research was based on the analysis of the dynamics of the phenomena. Individual municipalities in the Greater Poland Voivodeship use budgetary support to a varying degree and to a varying extent expense funds for the implementation of social policy, including housing. On the basis of the conducted research, it can be noticed that medium–sized communes engage in supporting communal buildings more strongly than small municipalities. An increase in expenditures on municipal construction is visible, however, it occurs mainly in medium–sized communes.

## Key words

housing policy, municipal housing, housing market

## JEL classification

H72, O18, R38

## PRAWO

### ZMIANY W USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI



Nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 2017r. poz. 1509 i weszła w życie z dniem 1 września ubiegłego roku.

Wśród zmian bezpośrednio dotyczących działalności rzeczoznawców majątkowych wskazać należy przede wszystkim:

- Zobowiązanie właściwych organów, agencji, spółdzielni mieszkaniowych, sądów i urzędów skarbowych do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym rejestrów i dokumentów wykorzystywanych do szacowania nieruchomości, w tym umożliwienie im sporządzania kopii dokumentów w dowolnej formie. Z powyższego przepisu wynika, iż rzeczoznawcom został ustawowo zagwarantowany dostęp do dokumentów źródłowych (np. aktów notarialnych) z możliwością ich fotografowania lub sporządzania kopii, notatek w każdy inny sposób;
- Zlikwidowano obowiązek przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych organom prowadzącym kataster nieruchomości;
- Znowelizowano art. 23 ust. 7 Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne zobowiązując starostów do niezwłocznego wprowadzania danych z dokumentów stanowiących podstawy zmian ewidencyjnych do ewidencji gruntów oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości. Graniczny termin określono na 30 dni od daty otrzymania dokumentów przez starostę;
- Nałożono na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązek dokonywania okresowych badań rynku nieruchomości oraz opracowywania co najmniej raz w roku analiz i zestawień charakteryzujących rynek nieruchomości, które powinny być umieszczane na stronach internetowych ministerstwa;
- Doprecyzowano zasady potwierdzania aktualności operatu szacunkowego. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 156 ust. 4 Ustawy operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego który go sporządził poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wymienionych w art. 154;
- Górną granicę kar finansowych za wykonywanie czynności zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości bez uprawnień ustalono na poziomie 50 000 zł;
- Nałożono na przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, a także sporządzających opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego obowiązek dołączania do sporządzanych opracowań kopii dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej;
- Uchylono art. 157 ust. 1a Ustawy, który automatycznie wyłączał z obrotu prawnego operat szacunkowy oceniony negatywnie przez organizację zawodową;
- Obecnie wyłączne kompetencje do ustalania i ogłaszania obowiązujących standardów w drodze obwieszczenia ma minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie uzgadniają już standardów z ministrem). Nadmienić należy, że jedynym ogłoszonym dotąd przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa standardem jest „Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” (Dz.Urz. Min. Infr. i Bud. z dnia 1.09.2017r. poz. 59).

Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1509.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI



# PREFERENCJE I POTRZEBY POTENCJALNYCH NABYWCÓW W SEGMENTCIE PREMIUM POZNAŃSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO



**dr Sławomir Palicki**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

## Streszczenie

W artykule podjęto analizę preferencji i potrzeb najbardziej zamożnych, potencjalnych nabywców na poznańskim rynku mieszkaniowym. Uwagę skoncentrowano na badaniu i ocenie zainteresowania tych podmiotów zasobami mieszkaniowymi w atrakcyjnie zlokalizowanych kamienicach, wymagających zrewitalizowania. Badania nawiązują do szerokich analiz zrealizowanych w Spółce Celowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, wspierających przygotowanie nowej Polityki mieszkaniowej Miasta Poznania (uchwalonej w końcu 2017r.).

## Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, rewitalizacja, potrzeby mieszkaniowe, preferencje mieszkaniowe



**dr Łukasz Strączkowski**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

## Wstęp

W ostatnich latach obserwuje się stopniowy wzrost zainteresowania problematyką rynku mieszkaniowego. Zmiany cen na rynkach, zaangażowanie inwestorów prywatnych czy publicznych, preferencje nabywców i zmiany popytu na mieszkania, czy wreszcie potrzeba formułowania rozwiązań w sferze polityki mieszkaniowej, spowodowały, że coraz więcej podmiotów poszukuje informacji o zjawiskach w tym obszarze. Autorzy podjęli próbę wypełnienia pewnej luki informacyjnej, szczególnie na gruncie preferencji i potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych. Rozpoznanie tego obszaru dość powszechnie uważa się za stosunkowo trudne i czasochłonne. Dlatego też często traktowane bywa pobieżnie lub wręcz zaniechane.

Celem publikacji jest zbadanie oraz ocena specyfiki preferencji i potrzeb grupy mieszkańców Poznania dysponujących najwyższymi dochodami gospodarstw domowych (powyżej 12000 zł miesięcznie). Potrzeby te próbowano definiować zwłaszcza w kontekście zasobów mieszkaniowych w kamienicach

wymagających zrewitalizowania. Badania nawiązywały do uchwalonej przed kilkoma miesiącami, nowej polityki mieszkaniowej miasta Poznania [Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017–2027]. W ramach wspomnianego dokumentu doszło do swoistego redefiniowania rozumienia celów polityki mieszkaniowej, poprzez uwzględnienie oferty mieszkaniowej dla różnych grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Takie podejście wychodzi naprzeciw współczesnym tendencjom oraz wyzwaniom w zakresie jakościowego rozwoju rynku mieszkaniowego na obszarach metropolitalnych, dyktowanego ewolucją obserwowanego poziomu dobrostanu społecznego. W tym kontekście autorzy artykułu próbują wskazać na zmiany postrzegania potrzeb mieszkaniowych przez współczesne społeczeństwo największych ośrodków miejskich w dobie zaawansowanej suburbanizacji. Wskazane w pracy zjawiska nie pozostają bez echa dla kondycji miast centralnych w obszarach metropolitalnych, co wpisuje się także w problematykę rewitalizacji i konieczność odwrócenia negatywnych zjawisk wyludniania się terenów śródmiejskich.

## 1. Współczesny rynek mieszkaniowy – pojęcie i specyfika

Rynek mieszkaniowy jest częścią rynku nieruchomości – obszaru dość szerokiego, co wynika z wielu rodzajów nieruchomości. Powszechnie obowiązująca definicja prawna nieruchomości, zawarta w kodeksie cywilnym, rozróżnia bowiem trzy rodzaje nieruchomości: gruntową, budynkową i lokalową. Jednak na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej używa się także innych rozróżnień nieruchomości – np. ze względu na sposób ich wykorzystania dzieli się je na:

- nieruchomości na własne potrzeby właściciela;
- inwestycyjne – mające generować dochody;
- nadmiarowe w stosunku do prowadzonej działalności gospodarczej;
- zapas handlowy.

W związku z powyższym, a także z uwagi na złożoność procesów gospodarczych, rozwój nowych nurtów w naukach ekonomicznych, trudno tu o jedną spójną definicję rynku nieruchomości. Stosunkowo często spotyka się w literaturze przedmiotu definicję, zgodnie z którą rynek nieruchomości to ogół warunków, w jakich dokonuje się transfer praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością [Kucharska-Stasiak, 2016, s. 53].

Podjmując próbę określenia pojęcia rynku mieszkaniowego, a także biorąc pod uwagę powyżej przytoczone kwestie, można powiedzieć, że w najprostszym rozumieniu za rynek ten uznawać można obszar, na którym podaż mieszkań spotyka się z popytem mieszkaniowym, co prowadzi do zawarcia transakcji przy określonych cenach [por. Nykiel 2008, s. 15].

Rynek mieszkaniowy jest rynkiem wysoce specyficznym, nie tylko w odniesieniu do innych rynków – nie „nieruchomościowych”, ale także na tle rynku nieruchomości. Jak słusznie zauważa się w literaturze – decydują o tym przede wszystkim dwa czynniki:

- Powszechność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie (fizjologiczne, bezpieczeństwo) oraz tzw. potrzeby wyższego rzędu (np. uznania, samorealizacji). Jednocześnie jest dobrem wysoce kapitałochłonnym, które nie dość, że wymaga stosunkowo długiego czasu inwestycyjnego, to także wysokich nakładów finansowych, niejednokrotnie uniemożliwiających lub powodujących duże trudności w realizowaniu potrzeb ludzkich.
- Dwoistość pełnionych przez mieszkanie funkcji – mieszkanie pełni funkcje społeczne, ale i ekonomiczne. Może być lokatą kapitału, przynosić dochód właścicielowi, a także łączy się z innymi sferami gospodarki (np. sektorem bankowym, rynkiem pracy) [Główka 2010, s. 16].

Jak wskazują badania [Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016], w Polsce przez ostatnie lata udaje się skutecznie zredukować rozmiary statystycznego deficytu mieszkań i poprawiać standard mieszkań i warunki mieszkaniowe ludności. Za największy problem natomiast należy uznać niską dostępność

mieszkań, związaną z następującymi zagadnieniami:

- Strukturą zasobów mieszkaniowych pod względem możliwości zaspokojenia potrzeb osób o różnej wysokości dochodów.
- Ofertą podmiotów budujących mieszkania, z uwzględnieniem mieszkań oferowanych osobom, które nie są w stanie nabyć lub wynająć mieszkania na rynku. Kwestia ta powiązana jest z kosztami budownictwa mieszkaniowego bezpośrednio skorelowanymi z cenami zakupu lub czynszami najmu.
- Dochodami społeczeństwa, w tym osób młodych, oraz możliwość uzyskania długoletniego kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania.
- Wpływem czynników demograficznych na dostępność mieszkań.

## 2. Potrzeby badania rynku mieszkaniowego

Rozwój rynku mieszkaniowego i coraz bardziej widoczne wyodrębnianie się jego specyficznych segmentów (np. rynku mieszkań tzw. popularnych czy w klasie *premium*), wymaga bardziej wnikliwych badań. Tymczasem, zgodnie z opinią wielu badaczy naukowych i analityków rynkowych można stwierdzić, że słabością polskiego rynku nieruchomości jest brak dostatecznie kompleksowej i wiarygodnej informacji o jego stanie i zachodzących na nim zjawiskach [Gawron, 2009, s. 16]. Zaledwie od kilkunastu lat obserwuje się większe, czy może bardziej powszechne, zainteresowanie tematyką prowadzenia badań na rynku mieszkaniowym, choć z drugiej strony należy podkreślić, że dokonania polskiej nauki w zakresie szeroko pojętego mieszkalnictwa z pewnością są bogate [Cesarski, 2013].

W dzisiejszych warunkach rynkowych niewiele podmiotów wyspecjalizowało się w badaniach rynku mieszkaniowego. Zapewne wynika to z faktu, że obszar ten jest dość złożony i skomplikowany pod względem i samych zjawisk, i dostępu do informacji. Dość dużym utrudnieniem są także realnie wysokie koszty badań, począwszy od ich projektowania, poprzez fazę realizacji, aż do prezentacji rezultatów końcowych, a także czas ich przeprowadzenia – nierzadko obejmujący kilka czy kilkanaście miesięcy, w zależności od przyjętych zakresów badawczych.

Nie ulega jednak wątpliwości, że istnieje wiele podmiotów, które mogą być żywotnie zainteresowane badaniami rynku mieszkaniowego. Do nich zaliczyć należy przede wszystkim:

- deweloperów;
- bank centralny oraz banki komercyjne;
- władze na szczeblu centralnym oraz lokalnym;
- uczestników rynku nieruchomości w postaci tzw. profesjonalistów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców rynku nieruchomości;
- gospodarstwa domowe, zarówno po stronie sprzedającej, jak i kupującej;
- podmioty pośrednio związane z rynkiem, poprzez np. fazę projektowania inwestycji – np. architektów.

Dzisiejsza nauka dostarcza wielu metod i narzędzi badawczych. O ile w latach wcześniejszych dominujące było zastosowanie metod ilościowych w badaniach rynku mieszkaniowego, opartych na sztywnych regułach matematyczno-statystycznych, o tyle obecnie coraz częściej do głosu dochodzą badania jakościowe, wykorzystujące techniki projekcyjne (zogniskowane wywiady grupowe, wywiady pogłębione). Coraz częściej podkreśla się, że oba „podejścia” badawcze nie są i nie powinny być wobec siebie alternatywne i wzajemnie wykluczające, ale stanowią dla siebie dobre uzupełnienie [Gawron, Strączkowski 2015].

Konieczność sięgania po aktualne i wnikliwe analizy rynku mieszkaniowego wynika z coraz większej dywersyfikacji (zróznicowania) rynku. Nie tylko po stronie klientów pojawiają się nowe segmenty i zachowania. Również po stronie podaży obserwuje się coraz to nowsze produkty – od mieszkań zwykłych, przeciętnych, raczej prostych do wyobrażenia sobie, po mieszkania tzw. inteligentne, w których możliwe staje się zarządzanie wszystkimi procesami domowymi (ogrzewanie, podlewanie ogrodu, zaciemnianie okien, sterowanie oświetleniem i inne). Od mieszkań dużych, z powierzchniami typu *open space*, po mieszkania małe, zwane czasem mikrojednostkami czy mikroapartamentami. Od typowych bloków wielorodzinnych, po strzeliste wieżowce, od zabudowy swobodnej po tzw. punktową [Gawron 2016, s. 12–14].

### 3. Zarys metodyki badań

Osadzenie problematyki mieszkalnictwa w otoczeniu rynkowym stanowi punkt wyjścia w diagnozie zachowań mieszkańców notowanych w skali miasta lub obszaru metropolitalnego. Analizy rynku nieruchomości wspierają informacyjnie także decydentów kształtujących kierunki lokalnej polityki mieszkaniowej tak, by tworzone programy funkcjonowały spójnie z aktualnymi wymogami czy preferencjami uczestników rynku. W ten sposób można osiągać długofalowe cele, które nie są stawiane w oderwaniu od rzeczywistości.

Stan rynku mieszkaniowego powinien być diagnozowany dopiero po uzupełnieniu wiedzy dotyczącej następujących zjawisk z lokalnego i subregionalnego otoczenia społecznego i ekonomicznego, ale także z makrootoczenia:

- poziom i tendencje rozwoju lokalnej gospodarki;
- aktualna sytuacja demograficzna i prognozy demograficzne;
- procesy zużycia i wymiany zasobów mieszkaniowych (w tym stan obecny oraz dynamika i struktura nowego budownictwa mieszkaniowego);
- polityka podatkowa;
- dostępne instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej;
- polityka kredytowa banków;
- poziom dostępności ekonomicznej mieszkań;
- rozwój społeczno-gospodarczy (w tym standard życiowy mieszkańców, modyfikacja profilu życia rodzinnego, zmiany w zatrudnieniu, nowe możliwości i profile konsumpcji, migracje i procesy urbanizacji przestrzeni podmiejskiej);
- postęp techniczny.

Badania zrealizowane w Poznaniu i Metropolii Poznań wymagały spojrzenia na potrzeby mieszkaniowe także przez pryzmat szerzej rozumianych oczekiwań, wynikających z rozwoju społeczno-gospodarczego (potrzeba prestiżu, samo-realizacji, postęp techniczny, trendy makrospołeczne) [Matusiak, Palicki, Strączkowski, 2017]. W tej części procesu badawczego za niezbędne uznać należy analizowanie źródeł wtórnych, służących jako podstawa do projektowania właściwych badań ankietowych. Przeprowadzono wywiady pogłębione z różnorodnymi grupami społecznymi,

których celem było zidentyfikowanie potencjalnych obszarów i problemów kształtujących sytuację mieszkaniową. Wywiady ukierunkowane były na pozyskanie informacji o czynnikach wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym. Wśród badanych grup społecznych można wskazać na:

- przedstawicieli władz lokalnych, a szczególnie jednostek zajmujących się kwestiami mieszkalnictwa;
- radnych zajmujących się polityką mieszkaniową;
- przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych;
- architektów i urbanistów;
- przedstawicieli deweloperów inwestujących na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych;
- mieszkańców TBS;
- użytkowników mieszkań komunalnych;
- seniorów;
- studentów i osoby wynajmujące mieszkania;
- przedstawicieli rad osiedlowych;
- rodziny wielodzietne.

Równoległe badany był rynek mieszkaniowy i zasoby przestrzenne dla rozwoju mieszkalnictwa w mieście Poznań i na terenie metropolitalnym. Częścią tych badań była analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz diagnoza procesów suburbanizacji. Jednoczesna rekonstrukcja obu procesów stanowiła podstawę do określenia pożądanego, finalnego zakresu badania.

Sondaż diagnostyczny w formie badania ankietowego przeprowadzono metodą PAPI (za pomocą osobistych wizyt ankietatorów w mieszkaniach lub domach respondentów) w gminach Metropolii Poznań, na próbie 4448 osób w terminie od 18 sierpnia 2015r. do 29 lutego 2016r. Próba obejmowała 1% budynków mieszkalnych w badanych gminach, co dało pełną, losową reprezentatywność badania, umożliwiając wnioskowanie dla całej populacji obszaru Metropolii Poznań. Również analizy na poziomie miasta Poznania miały charakter reprezentatywny. Obszar administracyjny miasta Poznania traktowano jako lokalny, poznański rynek nieruchomości, natomiast za obszar metropolitalny przyjęto zespół gmin wchodzących w skład Stowarzyszenia Metropolia Poznań.

Celem fragmentu badania ankietowego, którego wyniki zostaną omówione w niniejszym artykule, była identyfikacja preferencji mieszkaniowych mieszkańców Poznania o najwyższych zdiagnozowanych dochodach (powyżej 12000 zł miesięcznie w skali gospodarstwa domowego). Warto nadmienić, że podczas przygotowania operatu losowania próby zwiększono udział osób wysoko zarabiających, ponieważ ich udział w populacji generalnej jest stosunkowo niewielki.

Wyniki zasygnalizowanego obszaru badawczego mają duże znaczenie dla skutecznego wdrażania nowej polityki mieszkaniowej miasta Poznania na lata 2017–2017, w której przewidziano rozmaite działania zorientowane na tworzenie oferty mieszkaniowej *premium* dla zamożnych poznaniaków [Polityka..., s. 101]:

- realizację programu poprawy stanu technicznego kamienic w Śródmieściu poprzez wsparcie rewitalizacji i remontów kamienic należących do prywatnych właścicieli;
- stworzenie kompleksowego programu mieszkaniowego mającego na celu zatrzymanie mieszkańców w Poznaniu (walka ze zjawiskiem suburbanizacji);
- sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne;
- realizację programu poprawy jakości przestrzeni w bezpośrednim otoczeniu budynków we współpracy z radami osiedli;
- utrzymanie i rozwój wysokiej jakości zielonych przestrzeni w mieście, w tym ochrona istniejących zasobów zieleni.



## 4. Rezultaty badań

Przeprowadzone badania, których główne założenia podano wcześniej, mają stosunkowo duże znaczenie z dwóch względów. Po pierwsze, w kontekście preferencji i potrzeb mieszkaniowych osób dysponujących wysokimi dochodami. Po drugie, warto odnieść je do problemu rewitalizacji zasobów mieszkaniowych w centrum miasta, szczególnie, gdy pod uwagę weźmie się wysoką kapitałochłonność inwestycji w remonty kamienic oraz możliwości nabywcze i chęci potencjalnych kupujących.

Na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych można zidentyfikować ofertę mieszkań, które zlokalizowane są w inwestycjach zajmujących centralny obszar miasta. Ich poglądowe zestawienie, wraz z przeciętnymi cenami 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej zawarto w Tabeli 1. Jak widać, jest to oferta skierowana do nabywcy dysponującego relatywnie wyższymi dochodami. Przeciętne ceny we wskazanych inwestycjach są wyższe (w niektórych przypadkach znacznie wyższe) od średniej dla całego rynku poznańskiego (średnia dla całego rynku – około 6,5 tys. zł). Jednocześnie z przeprowadzonych badań wynika, że popyt na tego typu mieszkania (zaspokajający potrzeby mieszkaniowe nabywców oraz inwestycyjne – na wynajem), w obecnych warunkach, może sięgać poziomu około 200 lokali rocznie. Powstaje zatem pytanie: czy nabywcy dobrze znają ofertę mieszkań o podwyższonym standardzie i czy są skłonni kupować mieszkania w zrewitalizowanych kamienicach? Jeśli tak, to jakie byłyby kluczowe warunki takiego zakupu? Być może popyt ten można byłoby w następnych latach nawet zwiększyć?

Patrząc na uzyskane wyniki, można stwierdzić, że oferta mieszkań o podwyższonym standardzie nie jest zbyt dobrze znana bardziej majątnym poznaniakom. Jak widać, zupełny brak znajomości zadeklarowało – 29%, zaś słaby – 21% badanych. Ponad 1/3 osób deklarowała przeciętny poziom znajomości oferty *premium*. Tylko 15% ankietowanych stwierdziło, że ofertę zna dobrze lub bardzo dobrze (por. Rysunek 1). Z jednej strony rezultaty takie tłumaczyć można tym, że nie każdy majątny poznaniak jest zainteresowany kupowaniem mieszkań, stąd być może nie zna oferty. Z drugiej jednak strony dość powszechnie wiadomo, że osoby dysponujące wysokimi dochodami chętnie inwestują w nieruchomości – tu być może oferta nie przebija się do ich świadomości.

**Tabela 1**

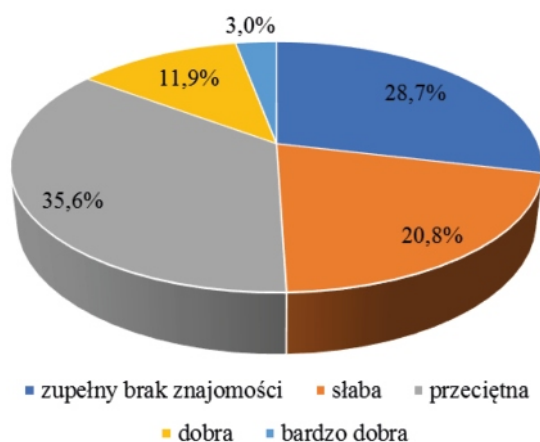
*Przeciętne ceny ofertowe inwestycji mieszkaniowych z rynku pierwotnego zlokalizowanych w strefie centralnej Poznania*

| lp.            | Deweloper                  | Inwestycja                           | Przeciętna cena 1m <sup>2</sup> w ofercie [ w tys. zł ] |
|----------------|----------------------------|--------------------------------------|---|
| 1              | Wechta                     | ul. Orzeszkowej                      | 8,6   |
| 2              | REF Eastern Opportunities  | Zajezdnia Poznań II                  | 8,1   |
| 3              | Inwestycje Wielkopolski    | Chwaliszewo                          | 7,1   |
| 4              | Inwestycje Wielkopolski    | Półwiejska 47                        | 9,2   |
| 5              | Arkadia Broker             | Inwestycja - Strzelecka              | 7,3   |
| 7              | NG Invest                  | Apartamenty Staromiejskie            | 8,4   |
| 7              | Moryson Development        | Apartamenty Solna                    | 7,8   |
| 8              | Jakśbud                    | Dominikańska 9                       | 11,9  |
| 9              | Bouygues Immobilier Polska | Manufaktura Stare Miasto, Bóźnicza 8 | 7,5   |
| 10             | Constructa Plus            | Ogrodowa                             | 9,7   |
| 11             | Wechta                     | Wenecjańska 8                        | 8,6   |
| 12             | Konimpex Invest            | Mostowa 23                           | 9,1   |
| <b>średnia</b> |                            |                                      | <b>8,6</b>  |

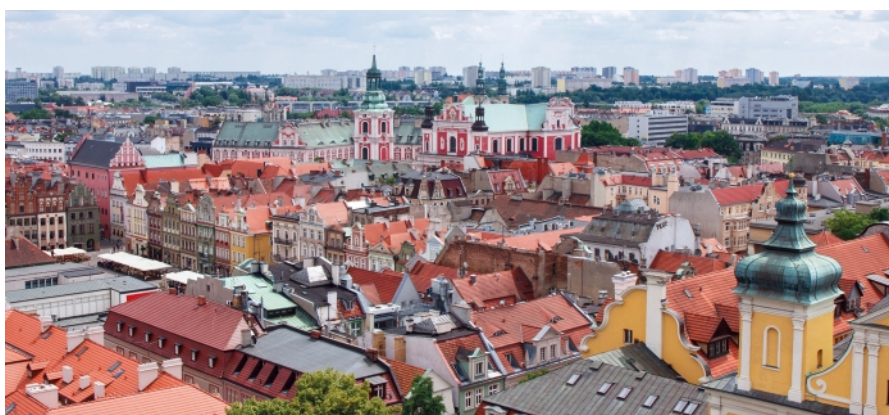
Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 1**

*Znajomość oferty mieszkań o podwyższonym standardzie*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.



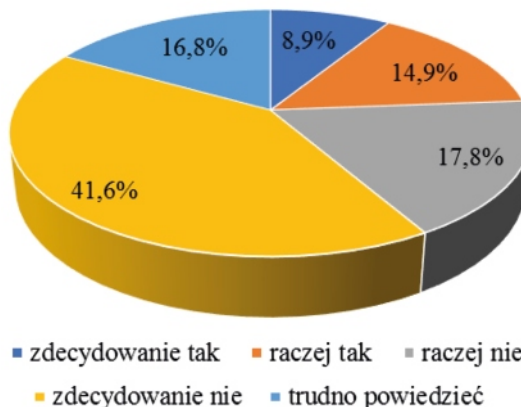
Interesujące są także rezultaty pytania o zainteresowanie zakupem mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy w centrum miasta. Blisko 25% badanych zadeklarowało, że jest zainteresowane taką transakcją. Przeciwnego zdania było natomiast 60% ankietowanych (por. Rysunek 2). Warto zauważyć, że istnieje także grupa osób niezdecydowanych, którzy zapewne mogliby zostać przekonani, przy odpowiednich zachętach. Świadczyć o tym mogą kolejne wyniki dotyczące tzw. kluczowych warunków takiego zakupu.

Jak widać (por. Rysunek 3), stosunkowo największe znaczenie wiązać należy z kwestiami bezpieczeństwa oraz standardu mieszkań i estetyki budynku – największe odsetki wskazań (powyżej 50%). Jako uzupełnienie powyższego potraktować należy także wskazanie takich elementów jak: wysoki standard powierzchni wspólnych (35% wskazań) oraz dobre sąsiedztwo (34% wskazań). Osobnym tematem jest także uregulowanie kwestii prawnych związanych z własnością mieszkań.

Wskazane powyżej rezultaty powinny być rozpatrywane z innymi wynikami, dotyczącymi ważnych dla potencjalnych nabywców kwestii, związanych z codziennym funkcjonowaniem, pracą, życiem w mieście. Autorzy niniejszego artykułu są bowiem zdania, że komfort zamieszkiwania przede wszystkim wiąże się z codziennymi ułatwieniami i udogodnieniami, nie zaś stosowanymi wybiórczo działaniami i akcjami, mającymi charakter incydentalny. Na Rysunku 4 zaprezentowano analizę istotności i aktualnego poziomu dostępności różnych elementów oferty miasta Poznania. Jak widać, różnice pomiędzy istotnością poszczególnych elementów, a ich dzisiejszą oceną oferty miasta w tym względzie, wyrażające pewne deficyty, są dość znaczne. Szczególnie widoczne są one w takich obszarach jak:

**Rysunek 2**

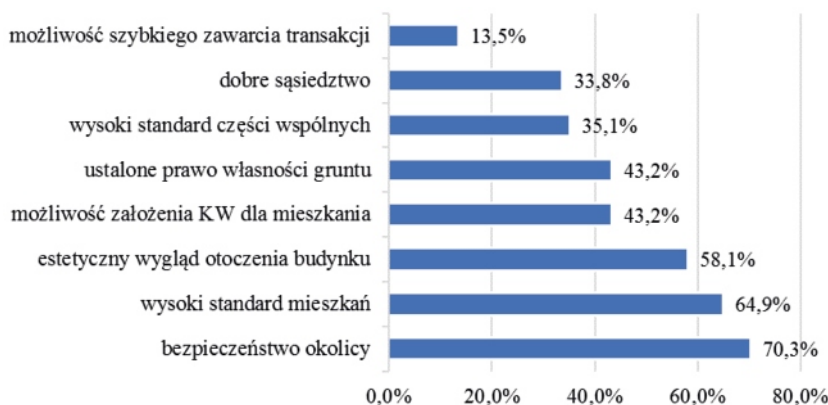
Zainteresowanie zakupem mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy w centrum miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

**Rysunek 3**

Kluczowe warunki zakupu mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

czystość i uporządkowanie miasta (różnica – 5,8 punktów), dostępność miejsc parkingowych w centrum (5,6), przestrzeń publiczna (4,8), tereny zieleni (4,8), atrakcyjność architektoniczna mia-

sta (4,7). Najmniejsze zaś różnice odnotowano w kategoriach: różnorodna oferta handlowa, w tym wysokiej jakości (2,4) oraz usługi finansowe i biznesowe (2,1).



## Zakończenie

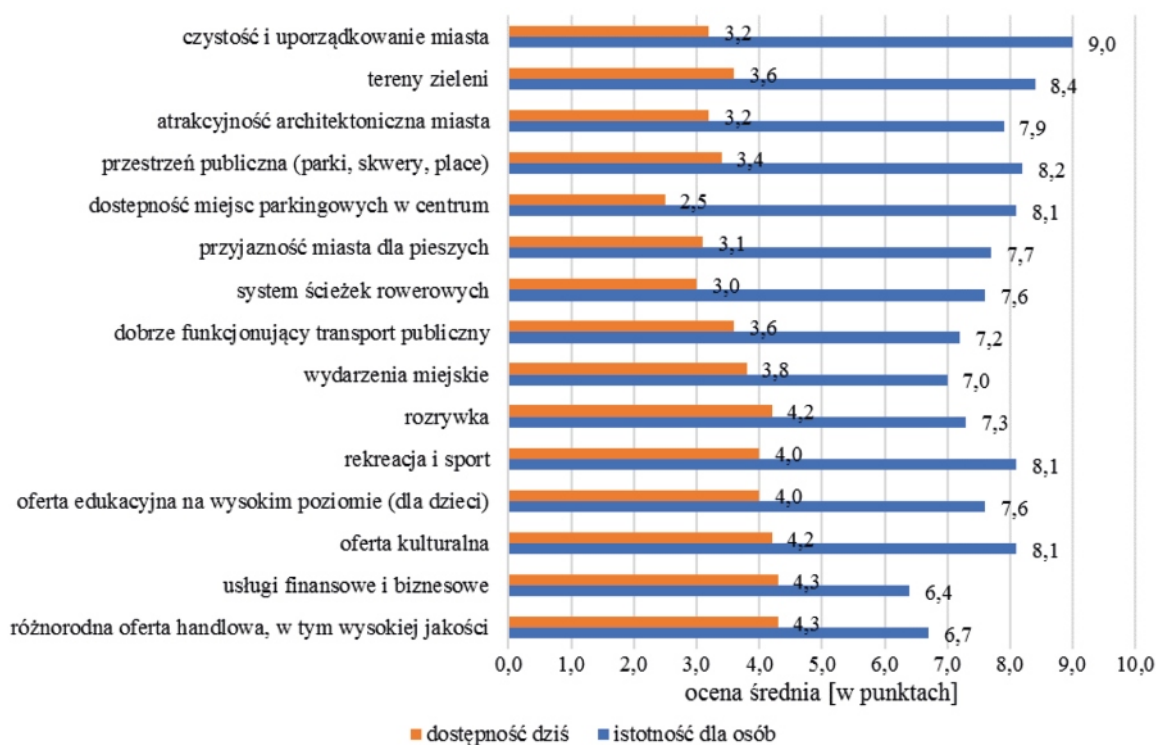
**P**rzestawione rezultaty badań, co prawda nie wskazują konkretnych preferencji nabywców mieszkań w zakresie poszczególnych lokali i ich cech, mają one jednak znaczenie w kontekście wyboru miejsca zamieszkania (dla nabywców) oraz w procesach inwestycyjnych (realizowanych przez miasto i/lub deweloperów). Mogą one stanowić podstawę do przyjęcia określonych wariantów działania przez podmioty

instytucjonalne, np. podjęcie kroków zmierzających do współpracy na linii miasto – deweloperzy. Wskazują również na istnienie potencjału rynku, który w odpowiedni sposób przygotowany, ma szansę na rozwój w kolejnych latach. Wreszcie, badania te dają cenną informację, która stanowi źródło refleksji nad obecnym stanem oferty miasta. Ważne jest, by diagnozować obszary wymagające zmian i w sposób zintegrowany z kierunkami rozwoju lokalnego te zmiany wdrażać.



### Rysunek 4

Oferta miasta Poznania w ocenie najzamożniejszych mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

## Bibliografia

1. Cesarski M., 2013, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.
2. Gawron H., 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
3. Gawron H., 2016, *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
4. Gawron H., Strączkowski Ł., 2015, *Przestanki uwzględniania czynników jakościowych w badaniach rynku mieszkaniowego*, *Problemy Rynku Nieruchomości*, Nr 1, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań.
5. Główska G., 2010, *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.
6. Kucharska-Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2015, *Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznańców*, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

8. *Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa.*
9. *Nykiel L., 2008, Rynek mieszkaniowy w Polsce, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.*
10. *Palicki S., Strączkowski Ł., Matusiak M., 2017, Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.*
11. *Palicki S., Strączkowski Ł., 2015, Analiza rynku mieszkaniowego w Poznaniu i okolicach, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.*
12. *Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017–2027, 2017, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.*

## **PREFERENCES AND NEEDS OF POTENTIAL BUYERS IN THE PREMIUM SEGMENT OF THE POZNAŃ HOUSING MARKET**

### **Summary**

The article analyzes the preferences and needs of the most affluent, potential buyers on the Poznań housing market. The attention was focused on researching and assessing the interest of these entities in housing in attractively located tenement houses that require revitalization. The research refers to the extensive analyzes carried out at the Poznań University of Business and Economics, supporting the preparation of the new Housing Policy of the City of Poznań (adopted at the end of 2017).

### **Key words**

housing market, revitalization, housing needs, housing preferences

### **JEL classification**

H79, L32, L38, L85, R21, R23, R31, R38

## **PRAWO**

### **ZMIANA DEFINICJI WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu ubiegłego roku (Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1509)) wprowadziła do obowiązującego porządku prawnego zmodyfikowaną definicję wartości rynkowej nieruchomości. Dotychczasowa definicja:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

została zastąpiona następującą:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

*Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1509.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

# SPOSOBY FINANSOWANIA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH PRZEZ SENIORÓW



**Marcin Boruta**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Wydział Zarządzania  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości



**Adam Chodkiewicz**

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Wydział Zarządzania  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

## Streszczenie

Starzejące się społeczeństwo stanowi dla polskiej gospodarki istotne wyzwanie na wielu płaszczyznach. Jednym z takich wyzwań jest stworzenie odpowiednich ram prawno–instytucjonalnych i finansowych do zapewnienia rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych dla seniorów.

Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań dotyczących charakterystyki seniora jako nabywcy na rynku nieruchomości. Część wyników zaprezentowana w niniejszym artykule odnosi się do form finansowania zakupu mieszkań przez seniorów a także sposobów wykorzystania poprzednio zamieszkiwanej nieruchomości. Dla osiągnięcia założonego celu przeprowadzono badania kwestionariuszowe wśród aktywnych zawodowo pośredników w obrocie nieruchomościami.

## Słowa kluczowe

seniorzy, rynek mieszkaniowy, starość demograficzna, mieszkalnictwo senioralne, finansowanie

## 1. Wstęp

Polscy seniorzy<sup>1</sup> tradycyjnie postrzegani są jako osoby o niskim statusie ekonomicznym względem pozostałej części społeczeństwa. Taki pogląd często dostrzegalny jest we współczesnym dyskursie publicznym. Wyniki badań statystycznych zdają się potwierdzać ten stan. Informacji na ten temat dostarczają m.in. cykliczne badania *Emerytury i renty* [GUS 2016] realizowane przez Główny Urząd Statystyczny [GUS], *Badanie zasobności gospodarstw domowych* [NBP 2015] zrealizowane przez Narodowy Bank Polski [NBP] we współpracy z GUS-em a także bazy danych *Warunki i jakość życia Polaków* [Diagnoza Społeczna 2015] opracowane w ramach projektu Diagnozy Społecznej.

Funkcjonujący system finansowania nieruchomości, zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej, ma istotne znaczenie dla rozwoju rynku nieruchomości jako całości, w tym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Z punktu

widzenia finansowania strony popytowej rynku, kluczowe znaczenie ma siła nabywcza konsumentów. W odniesieniu do osób starszych, części składowe ich siły nabywczej mogą współtworzyć:

- Uzyskiwane świadczenia emerytalno–rentowe;
- Posiadane oszczędności własne;
- Monetyzacja majątku własnego;
- Pomoc finansowa rodziny;
- Dochody z pracy oraz/lub najmu;
- Wsparcie ze środków publicznych [Brzeski, Kirejczyk i Kozłowski 2014, s. 26].

Pierwszym z istotnych elementów siły nabywczej seniorów jest wysokość uzyskiwanych przez nich świadczeń emerytalno–rentowych. Poddając analizie sytuację ekonomiczną seniorów pod

tym kątem należy stwierdzić, że jest ona z reguły trudniejsza niż osób otrzymujących wynagrodzenie za pracę. Jak wynika z raportu GUS, stosunek przeciętnej emerytury brutto z pozarolniczego systemu ubezpieczeń społecznych do przeciętnej wynagrodzenia za pracę w gospodarce narodowej wynosiła w 2015r. 63,70%<sup>2</sup> [GUS 2016, s. 76] W 2015 roku przeciętna emerytura i renta brutto wypłacana z pozarolniczego systemu ubezpieczeń społecznych w Polsce wyniosła 2049,26 zł. Zdecydowanie gorzej wygląda sytuacja emerytów i rencistów otrzymujących świadczenia

<sup>1</sup> W zależności od przyjętej metodyki za osobę starszą uważa się najczęściej osobę w wieku 60 lat i więcej lub 65 lat i więcej.

<sup>2</sup> Warto jednak podkreślić, że osoby starsze mają zwykle mniejsze wydatki niż osoby młode. Wynika to z faktu, że seniorzy na ogół nie ponoszą już kosztów utrzymania potomstwa, kosztów związanych z dojazdami do pracy i doksztalcaniem a także nie posiadają zobowiązań kredytowych [Jurek 2012, s. 158].



z Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego [KRUS]. W 2015 roku tytułem świadczeń emerytalno-rentowych wypłacono tu przeciętnie 1179,63 zł na osobę [GUS 2016, s. 23]. Dodatkowo, dostrzec należy, że w obu systemach wysokość przeciętnych emerytur była wyższa niż wysokość przeciętnych rent.

Kolejne, nie mniej istotne składniki siły nabywczej seniorów stanowią posiadane oszczędności własne oraz monetyzacja majątku własnego<sup>3</sup>. Ciekawych rezultatów w tym zakresie dostarcza *Badanie zasobności gospodarstw domowych* [Narodowy Bank Polski 2015]. Jak wskazują wyniki, gospodarstwa domowe, w których głową rodziny jest emeryt, są wyraźnie mniej majątne<sup>4</sup> niż gospodarstwa domowe ogółem. Majątek netto mierzony medianą dla ogółu gospodarstw domowych w Polsce wyniósł w 2014r. 256,8 tys. zł zaś w przypadku gospodarstw domowych, w których głową rodziny była osoba w wieku 65 lat i więcej, wskaźnik ten wyniósł 216,7 tys. zł. Co więcej, w najgorszej sytuacji majątkowej znajdowały się gospodarstwa domowe, w których głową rodziny była osoba zaliczana do grona najstarszych seniorów. Warto również zaznaczyć, że decydują rolę w strukturze majątkowej polskich gospodarstw domowych pełnią aktywa rzeczowe zaś ich największą część stanowią nieruchomości. Wartość aktywów rzeczowych stanowi ponad 95% wartości ogółu zgromadzonych aktywów [NBP 2015, s. 22].

Wśród pozostałych składników siły nabywczej osób starszych wymienia się pomoc finansową rodziny (przede wszystkim dzieci), dochody z pracy oraz/lub najmu a także wsparcie ze środków publicznych (dotychczas nie wypracowano w Polsce projektu budżetowego wsparcia zakupu nieruchomości przez seniorów). Polacy chętnie inwestują we własne dzieci. Jak wskazują wyniki badań dotyczących zachowań i opinii Polaków w zakresie dobrowolnego zabezpieczenia finansowej przyszłości emerytalnej, 28% z nich inwestuje swoje oszczędności w dzieci, jednocześnie oczekując na starość ich wsparcia finansowego [Olejnik 2011, s. 56–57]. W aspekcie dochodów uzyskiwanych z pracy należy stwierdzić, że polscy seniorzy są relatywnie mało aktywni zawodowo<sup>5</sup>. Z danych GUS wynika, że w 2016r. osób aktywnych zawodowo było zaledwie 4,5% w ogóle ludności w wieku 65 lat i więcej [GUS 2017, s. 99, 101]. Ponadto, aktywność zawodowa maleje wraz z wiekiem.

Oznacza to, że czynnik ten odgrywa stosunkowo mniejszą rolę w tworzeniu siły nabywczej seniorów. Podobną wagę wśród elementów składowych siły nabywczej można przypisać uzyskiwaniu dochodów z najmu. Dane statystyczne [NBP 2015] wskazują, że inną niż główne miejsce zamieszkania nieruchomości posiada zaledwie 6,6% gospodarstw domowych, w których głową rodziny jest emeryt. Dla porównania, w ogóle gospodarstw domowych w Polsce odsetek ten wynosi 11,1%. Co więcej, fakt posiadania innej nieruchomości nie oznacza, że w każdym przypadku czerpane są dochody z tytułu najmu.

## 2. Rys metodyczny badania

**P**odejmując problematykę finansowania zakupu mieszkań z przeznaczeniem na realizację własnych potrzeb mieszkaniowych przez osoby starsze, autorzy opracowania przeprowadzili wśród aktywnych zawodowo pośredników w obrocie nieruchomościami badania kwestionariuszowe. Warto podkreślić, że zaprezentowane w niniejszym artykule wyniki stanowią część szerszych badań dotyczących populacji osób starszych jako nabywców na rynku nieruchomości.

Dla potrzeb przeprowadzonych badań autorzy przyjęli graniczny próg starości jako metrykalny wiek 60 lat<sup>6</sup>. Co więcej, przez wzgląd na dużą heterogeniczność populacji osób starszych [Magdziak–Grabowska 2014; Zapędowska–Kling 2016; Boruta 2017], autorzy wyróżnili dwie ich podgrupy:

- osoby w wieku 60–74 lat – „seniorzy młodszy”;
- osoby w wieku 75 lat i więcej – „seniorzy starsi”.

Podstawowe informacje dotyczące przeprowadzonych badań zaprezentowano w Tabeli 1.

W aspekcie samych uczestników badania, większość z nich, bo aż 65% ogółu, stanowiły osoby, które wykonują zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami w miejscowościach liczących od 20–100 tysięcy mieszkańców (37% respondentów) oraz od 100–500 tysięcy mieszkańców (28% respondentów). Nadto, przybliżony udział procentowy transakcji z udziałem osób starszych w ogóle przeprowadzonych transakcji kupna–sprzedaży w większości przypadków nie przekraczał 20%. Bardziej szczegółowe dane w tym zakresie zaprezentowano na Wykresie 1.

## 3. Rezultaty badania

**O**mawiane w dalszej części opracowania rezultaty badań dotyczących populacji osób starszych jako nabywców na rynku nieruchomości<sup>7</sup> obejmują następujące obszary:

- stosowane przez seniorów formy finansowania zakupu nieruchomości;
- sposoby wykorzystania poprzednio zamieszkiwanej nieruchomości mieszkaniowej.

Pierwszym aspektem poruszonym w toku badań były najczęściej występujące wśród seniorów formy finansowania zakupu nieruchomości z przeznaczeniem na zaspokojenie własnych potrzeb

<sup>3</sup> Monetyzacja rozumiana jest jako spieniężenie majątku własnego, którego można dokonać poprzez sprzedaż mieszkania/domu, skorzystanie z hipoteki odwróconej, zawarcie umowy o rentę dożywotnią lub zatrzymanie mieszkania/domu i czerpanie korzyści z najmu [Brzeski, Kirejczyk i Kozłowski 2014, s. 26–27].

<sup>4</sup> W przedmiotowym badaniu majątność wyrażono przy pomocy majątku netto mierzonym medianą. Majątek netto jest to majątek brutto (aktywa) zgromadzony przez gospodarstwo domowe pomniejszony o zaciągnięte przez nie zobowiązania (pasywa). Na aktywa składają się aktywa rzeczowe (główne miejsce zamieszkania, inna nieruchomość, pojazdy, przedmioty wartościowe, majątek z prowadzenia działalności gosp.) oraz aktywa finansowe (depozyty, fundusze inwestycyjne, akcje, obligacje, należności, dobrowolne programy emerytalne/ubezpieczenia na życie, inne aktywa finansowe). Na pasywa składają się kredyty mieszkaniowe zaciągnięte w celu zakupu nieruchomości pełniące funkcję głównego miejsca zamieszkania lub innej oraz kredyty inne niż mieszkaniowe i pożyczki [Narodowy Bank Polski 2015].

<sup>5</sup> W 2016r. współczynnik aktywności zawodowej osób w wieku 55–64 lata wyniósł 43,8%. Dla porównania, wartość tego samego współczynnika dla 28. krajów członkowskich Unii Europejskiej wyniosła w analogicznym okresie 59,1% [GUS 2017, s. 326].

<sup>6</sup> Takie podejście znajduje szerokie odzwierciedlenie w literaturze przedmiotu [Iwański 2016, s. 17].

<sup>7</sup> Zdecydowana większość transakcji dotyczyła typowego budownictwa mieszkaniowego. Taki stan rzeczy może wynikać ze słabo rozwiniętej w Polsce oferty rynkowej z zakresu budownictwa mieszkaniowego dedykowanego seniorom (z ang. *senior housing*). Sytuacja w tym zakresie odmiennie prezentuje się w krajach Europy zachodniej gdzie znaleźć można wiele rozmaitych, innowacyjnych rozwiązań [Suszyńska i Boruta 2017].

mieszkaniowych. Wśród możliwych odpowiedzi znalazło się: finansowanie kredytem, finansowanie z oszczędności, finansowanie ze środków ze sprzedaży poprzedniego mieszkania, finansowanie zakupu przez dzieci oraz inne formy finansowania. W odniesieniu do populacji seniorów ogółem największy odsetek respondentów – 43,20% wskazał na finansowanie zakupu ze środków pochodzących ze sprzedaży poprzedniego mieszkania. Drugim w kolejności najczęstszym sposobem finansowania zakupu nieruchomości okazał się zakup z oszczędności. Taką odpowiedź wskazało 35,20% ankietowanych. Trzecią znaczącą formę finansowania zakupu nieruchomości stanowiło finansowanie zakupu przez dzieci – 14,40% ogółu uzyskanych odpowiedzi. W grupie „starszych seniorów” występuje zdecydowanie większy odsetek transakcji finansowanych przez dzieci. Z kolei w grupie „młodszych seniorów” wskazać należy na większy odsetek transakcji finansowanych z oszczędności. Co ciekawe, w grupie tej występuje mniejszy niż w przypadku „starszych seniorów” odsetek transakcji finansowanych kredytem hipotecznym. Szczegółowe wyniki badań w tym zakresie zaprezentowano na Wykresie 2.

Drugim aspektem poruszonym w toku badania był sposób wykorzystania poprzedniej nieruchomości mieszkaniowej. Zbiór możliwych odpowiedzi w tym przypadku stanowią: sprzedaż nieruchomości i przeznaczenie uzyskanych środków na zakup nowego mieszkania, darowanie nieruchomości dzieciom lub innym członkom rodziny, oddanie nieruchomości w najem, skorzystanie z hipoteki odwróconej, inne (zob. Wykres 3).

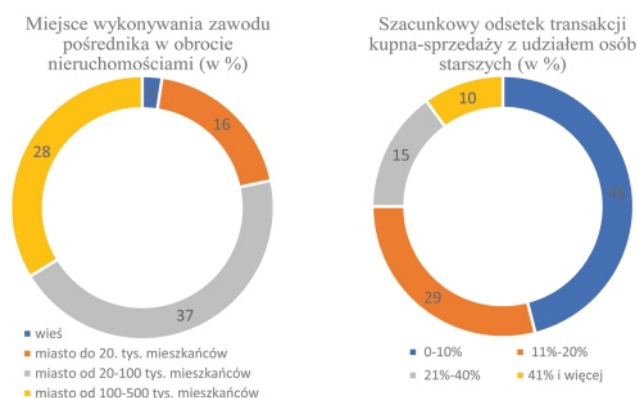
Seniorzy ogółem a także osoby należące do grupy „młodszych seniorów” najczęściej sprzedają swoją poprzednią nieruchomość a za uzyskane środki nabywają nową. Taki sposób wykorzystania poprzedniej nieruchomości mieszkaniowej dotyczy 47% seniorów ogółem i 48% „młodszych seniorów”. Z kolei „starsi seniorzy” najczęściej przekazują poprzednią nieruchomość w postaci darowizny dla dzieci lub innych członków rodziny – 48% ogółu, choć i w tym przypadku sprzedaż i zakup nowej nieruchomości występuje często – 45% ogółu. W grupie „młodszych seniorów”, obok wymienionych, częstą praktyką jest oddanie poprzedniej nieruchomości w najem. Żaden z respondentów badania nie miał do czynienia z wykorzystaniem instrumentu hipoteki odwróconej<sup>8</sup>.

**Tabela 1**  
Podstawowe informacje dotyczące badania

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Podmiot badania             | Aktywni zawodowo pośrednicy w obrocie nieruchomościami   |
| Cel badania                 | Charakterystyka seniora jako nabywcy na rynku nieruchomości mieszkaniowych   |
| Zakres czasowy badania      | Zakres czasowy badania pokrywa się z czasem gromadzenia materiału w postaci ankiet, przypada na 2017 rok   |
| Zakres przestrzenny badania | teren województwa wielkopolskiego  |
| Dobór i liczebność próby    | Z uwagi na brak możliwości sporządzenia operatu losowania zastosowano dobór nielosowy, celowy, podyktowany dostępnością respondentów i możliwościami pozyskania informacji. Ostatecznie liczebność próby wyniosła n=56 jednostek |
| Narzędzie badawcze          | Kwestionariusz ankiety z wykorzystaniem metody CAWI (z ang. Computer-Assisted Web Interview)   |

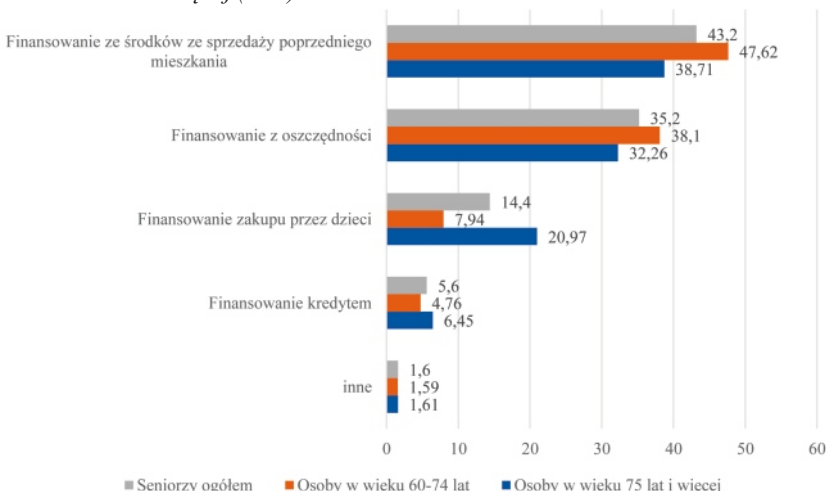
Źródło: opracowanie własne.

**Wykres 1**  
Charakterystyka respondentów



Źródło: opracowanie własne.

**Wykres 2**  
Najczęściej występujące formy finansowania zakupu nieruchomości wśród osób w wieku 60 lat i więcej (w %)



Źródło: opracowanie własne.

<sup>8</sup> Taki stan rzeczy nie dziwi, bowiem oferta polskiego systemu bankowego w tym zakresie jest bardzo ograniczona [Money 2017].

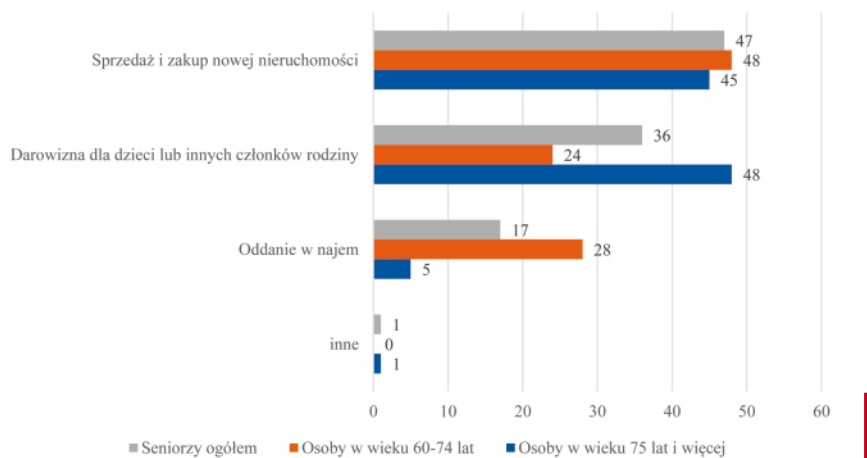
## 4. Podsumowanie

Przedstawione w niniejszym opracowaniu wyniki badań własnych dotyczą seniorów w wieku 60 lat i więcej, którzy zmienili miejsce swojego zamieszkania. Przez wzgląd na ograniczoną podaż mieszkań z zakresu budownictwa senioralnego migracje seniorów dotyczą głównie typowego budownictwa mieszkaniowego.

Seniorzy jako nabywcy nieruchomości mieszkaniowych stanowią w chwili obecnej relatywnie niewielką grupę. Niemniej, rosnące znaczenie i poprawę siły nabywczej tej grupy konsumentów upatruje się w zachodzących zmianach demograficznych. Jak wskazują wyniki, najistotniejszą część siły nabywczej seniorów stanowią monetaryzacja majątku własnego oraz wypracowane oszczędności. Kategorie te stanowiły najczęstszą formę finansowania zakupu nieruchomości. W grupie najstarszych seniorów na znaczeniu zyskuje pomoc finansowa ze strony dzieci. Co ciekawe, żaden z respondentów nie wskazał na wykorzystanie w procesie zmiany nieruchomości dedykowanego instrumentu jakim jest hipoteka odwrócona. Swoje poprzednie nieruchomości seniorzy najczęściej sprzedają lub darują dzieciom.

### Wykres 3

Najczęściej występujący sposób wykorzystania poprzedniej nieruchomości mieszkaniowej wśród osób w wieku 60 lat i więcej (w %)



Źródło: opracowanie własne.



## Bibliografia

1. Boruta M., 2017, *Gerontechnologia jako narzędzie w procesie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów*, *Progress in economic sciences*, nr 4, Poznań.
2. Brzeski W., Kirejczyk K., Kozłowski E., 2014, *Perspektywy rozwoju budownictwa senioralnego w Polsce*, REAS, Warszawa.
3. *Diagnoza Społeczna 2015, Warunki i jakość życia Polaków, baza danych*. Pobrane 6 lipca 2017 z <http://www.diagnoza.com/>.
4. Główny Urząd Statystyczny, 2016, *Emerytury i renty w 2015r.*, Warszawa.
5. Główny Urząd Statystyczny, 2017, *Rocznik statystyczny pracy.*, Warszawa.
6. <https://direct.money.pl/artykuly/porady/odwrocona-hipoteka-jak-wyglada-sytuacja-2-5,178,0,2337458.html>.
7. Magdziak-Grabowska M., 2014, *Formy mieszkaniowe dla osób starszych*, Politechnika Łódzka, Łódź.
8. Narodowy Bank Polski, 2015, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce, Raport z badania pilotażowego 2014r.*, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa.
9. Suszyńska K., Boruta M., 2017, *Kompleksowe rozwiązania mieszkaniowe dla seniorów odpowiedzią na demograficzne wyzwania przyszłości*, *Świat Nieruchomości*, 2(100).
10. Zapędowska-Kling K., 2016, *Polityka społeczna wobec starzenia się ludności w USA i Szwecji, Wnioski dla Polski*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

## WAYS OF FINANCING THE PURCHASE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE BY SENIORS

### Summary

The ageing society is a major challenge for the Polish economy in many areas. One of such challenges is the formation of an appropriate legal and institutional and financial framework to ensure the development of the market of residential real estates for seniors.

The aim of the article is to present the results of research on the characteristics of a senior as a purchaser on the real estate market. Some of the results presented in this article relate to forms of financing the purchase of apartments by seniors, as well as the ways of using the previously inhabited real estate. To achieve the assumed goal, questionnaire surveys were carried out among professionally active real estate agents.

### Key words

seniors, housing market, demographic aging, senior housing, financing

### JEL classification

R31

## PRAWO

### SZKOLENIA ZAWODOWE

Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych z dnia 25 kwietnia 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz. 811) precyzuje obowiązki w zakresie szkoleń zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z jego wytycznymi za spełnienie obowiązku kształcenia uznaje się uzyskanie w danym roku kalendarzowym 12 punktów, w tym co najmniej 6 punktów za ukończenie warsztatów. W roku 2018 ilość wymaganych punktów została proporcjonalnie zmniejszona do odpowiednio 8 i 4.



Liczba punktów przysługująca za poszczególne rodzaje działań szkoleniowych kształtuje się następująco:

| Forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych                                     | Liczba punktów  |
|--|---|
| Ukończenie warsztatów organizowanych przez organizacje zawodowe                | 1 punkt za każde 2 godz. uczestnictwa w ukończonym warsztacie   |
| Ukończenie szkoleń lub kursów  | 1 punkt za każde 2 godz. uczestnictwa w ukończonym szkoleniu lub kursie, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym |
| Ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia i studiów podyplomowych | 6 punktów za każdy z rodzajów działań, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym                                   |
| Udział w konferencjach lub sympozjach naukowych                                | 1 punkt za każde 2 godz. uczestnictwa, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym                                   |
| Własne lub współautorskie publikacje książkowe                                 | 4 punkty za jedną publikację książkową, jednak nie więcej niż 8 punktów w danym okresie rozliczeniowym                                  |
| Własne lub współautorskie artykuły w czasopismach                              | 2 punkty za jeden artykuł, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym   |

Godzina uczestnictwa jest jednostką czasową trwającą 45 minut.

*Źródło: Dz.U. z 2018r. poz. 811.*

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

# ANALIZA PRZESTRZENNA BYDGOSKIEGO RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH



**dr Radosław Gaca**

Rzecznik Majątkowy

Przewodniczący Komisji Standardów  
przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzeczników Majątkowych

## Streszczenie

Analiza rynku nieruchomości stanowi jeden z podstawowych warunków realizacji prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Jedną z zasadniczych cech charakteryzujących i wyróżniających nieruchomości na tle innych dóbr jest ich stałość w miejscu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dostępne obecnie narzędzia analityczne w pracy przedstawiono propozycje wykorzystania analizy przestrzennej jako narzędzia analizy rynku wspomagającego proces szacowania wartości na przykładzie bydgoskiego rynku lokali mieszkalnych.

## Słowa kluczowe

analiza rynku, analiza przestrzenna, wycena nieruchomości, GIS

## Wprowadzenie

**R**zetelna wiedza i analiza rynku nieruchomości stanowi jeden z podstawowych warunków dla realizacji prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Jedną z zasadniczych cech charakteryzujących i wyróżniających nieruchomości na tle innych dóbr jest natomiast ich stałość w miejscu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dostępne obecnie narzędzia analityczne na pierwsze miejsce w ramach wstępnych analiz rynkowych pozwalających na prawidłowe wytypowanie obszarów rynków lokalnych w ramach aglomeracji miejskich wysuwają się analizy przestrzenne<sup>1</sup>. W tym kontekście ze względu na bardzo dużą komunikatywność przekazu i stosunkowo łatwą interpretację do często wykorzystywanych zaliczyć należy techniki kartograficzne. Techniki te w zależności od szczegółowości danych wejściowych pozwalają na uwidocznienie różnego rodzaju wartości i zależności w ujęciu graficznym. Wykorzystanie narzędzi GIS pozwala przy tym na integrację danych pochodzących z różnych źródeł, co istotnie wzbogaca możliwości analityczne.<sup>2</sup> Wyniki analiz przestrzennych odnoszące się wyłącznie do poziomów cen nie stanowią oczywiście wystarczającego źródła wiedzy pozwalającego

na określenie wartości rynkowej indywidualnej nieruchomości, stanowią jednak szczególnie przydatne źródło informacji na etapie wstępnego badania rynku pozwalającego na określenie granic geograficznych rynków lokalnych lub wyznaczenie obszarów rynków porównywalnych. Badania tego rodzaju pozwalają w szczególności na zweryfikowanie i poddanie krytycznej ocenie, intuicyjnych sądów odnoszących się do opisanych wyżej zależności<sup>3</sup>. W tym kontekście analizy przestrzenne, w szczególności realizowane w postaci ogólnych map cen określonego rodzaju nieruchomości, w istotny sposób obiektywizują oceny dokonywane w tym zakresie przez rzeczoznawców majątkowych. Badając opisane wyżej zagadnienia analiz prze-

strzennych i zobrazowywania ich wyników np. w postaci średnich cen na mapach, nie można zapomnieć o zagadnieniu efektu kreującego/regulującego jaki mogą generować tego rodzaju informacje. Biorąc pod uwagę, treść przekazywanej publicznie informacji nie można wykluczyć, że może ona mieć wpływ na podejmowane przez uczestników rynku indywidualne decyzje. Z drugiej strony w obecnej sytuacji dostępu do informacji, dane przynajmniej odnoszące się do cen ofertowych są bardzo łatwo dostępne. W związku z tym zagadnienie to z całą pewnością wymaga dalszych pogłębionych badań.

W niniejszym artykule przedstawiono analizę przestrzenną cen notowanych na tzw. rynku wtórnym na terenie

<sup>1</sup> Batóg B., Forys I., Gaca R., 2017. Spatial Autocorrelation in the Analysis of the Land Property Market on the Example of Szczecin and Bydgoszcz, Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica, vol. Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica nr 329(3), s. 33–43; Cellmer R., Kuryj J., 2003. Interpretacja wyników analizy statystycznej cen transakcyjnych w procesie sporządzania map wartości gruntów, W: Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej pod red. Henryka Rogackiego, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2003, s: 257–266; Levin E., Jansson T., Guienko G., Jarnovski A., 2004. Geo-information reality – mass user oriented modeling of environment. SPIE Defense and Security "Formerly Aero Sense", 12–16 April 2004, Orlando, Florida, USA, Vol 5434 – "Multisensor, Multisource Information Fusion: Architectures, Algorithms, and Applications": 319–326.; Żarnowski A., Sobieraj A., 2006. Opracowanie i zastosowanie map komputerowych na potrzeby wyceny nieruchomości. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 14 (nr 1 Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania), s. 224–232.

<sup>2</sup> Bible D.S., Hsieh C., 1996. Application of geographic information systems for the analysis of apartment rents. „The Journal of Real Estate Research” Vol. 12, no. 1, s. 79–88.

<sup>3</sup> Gaca R., Gercheva S., 2018. Price maps as a risk limiting and decision supporting factor on the real estate market. GIS ODYSSEY 2018 conference proceedings – w druku.

Miasta Bydgoszczy. Okresem badania objęto lata 2014–2017. W analizie w celu wyeliminowania danych odnoszących się do nowo oddawanych do eksploatacji mieszkań uwzględniono wyłącznie transakcje zawierane pomiędzy osobami fizycznymi nie prowadzącymi działalności gospodarczej. W analizie jako jednostkę podziału przestrzennego przyjęto pojedynczy obręb geodezyjny, który w przypadku Miasta Bydgoszcz odpowiada terenowi wyznaczonemu przez poszczególne karty mapy i posiadający odrębną identyfikację TERYT. Dalszych obliczeń dokonano na podstawie cen nominalnych zanotowanych w dniu transakcji, przyjmując, że w badanym okresie nie nastąpiły istotne zmiany poziomu cen tego rodzaju nieruchomości.

## Analizowany rynek lokalny

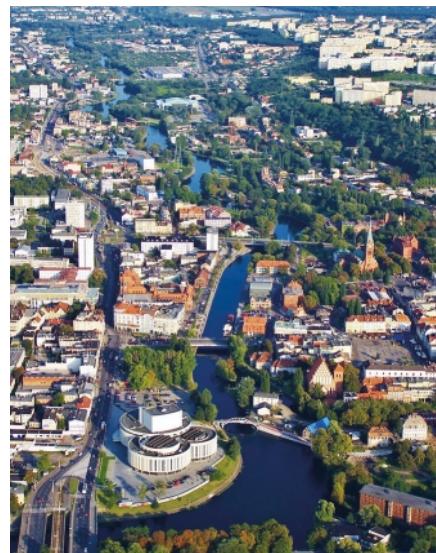
Miasto Bydgoszcz należy do grupy największych miast w Polsce. Pod względem liczby ludności wynoszącej 357 652 mieszkańców<sup>4</sup> zajmuje obecnie ósme miejsce w kraju a pod względem powierzchni wynoszącej 176 km<sup>2</sup>, dziesiąte. Analizując zagadnienia związane z demografią Miasta zaobserwowano istniejącą w ostatnich latach tendencję związaną z powolnym zmniejszaniem się liczby mieszkańców, która po swoim maksimum w roku 1998 wynoszącym 386,8 tys. osób, spadła w roku 2010 do liczny 356,9 tys. osób by w roku 2012 osiągnąć poziom 363,9 tys. osób a w roku 2014 wskazany wyżej poziom 357,6 tys. Współczynnik migracji stałej w Bydgoszczy kształtuje się na poziomie minus 3,1 na 1000 mieszkańców. Zmiana liczby ludności związana jest nie tylko z migracją do ośrodków podmiejskich ale również z obserwowanym na przestrzeni ostatnich lat ujemnym przyrostem naturalnym. Ujemne saldo wzrosło z 424 osób w 2014 roku do 619 w 2015 roku. Opracowana przez GUS



Bydgoszcz, widok ze Zbocza Fordońskiego; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Pif1233

prognoza liczby ludności do 2050r. zakłada stały spadek liczby mieszkańców do poziomu około 262 tys. Ponadto ostatnie lata stale uwidaczniają niekorzystne zmiany w strukturze wiekowej ludności zachodzące na skutek zjawiska starzenia się społeczeństwa. W 2015r. poprawie uległa natomiast część czynników ekonomicznych wpływających na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości, w szczególności w jego segmencie mieszkaniowym. W 2015r. stopa rejestrowanego bezrobocia obniżyła się o 2,1% w stosunku do 2014r. i wyniosła 5,4%. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w roku 2015 w stosunku do 2014 o 140 zł i osiągnęło poziom 3 589 zł.

W ujęciu gospodarczym Bydgoszcz stanowi obecnie duży ośrodek przemysłu, handlu i logistyki. Miasto jest również jednym z głównych krajowych ośrodków branży IT oraz usług dla biznesu. Czynnikiem istotnym z punktu widzenia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości jest łączna liczba mieszkańców miasta i powiatu bydgoskiego wynosząca ok. 600 tys. osób.

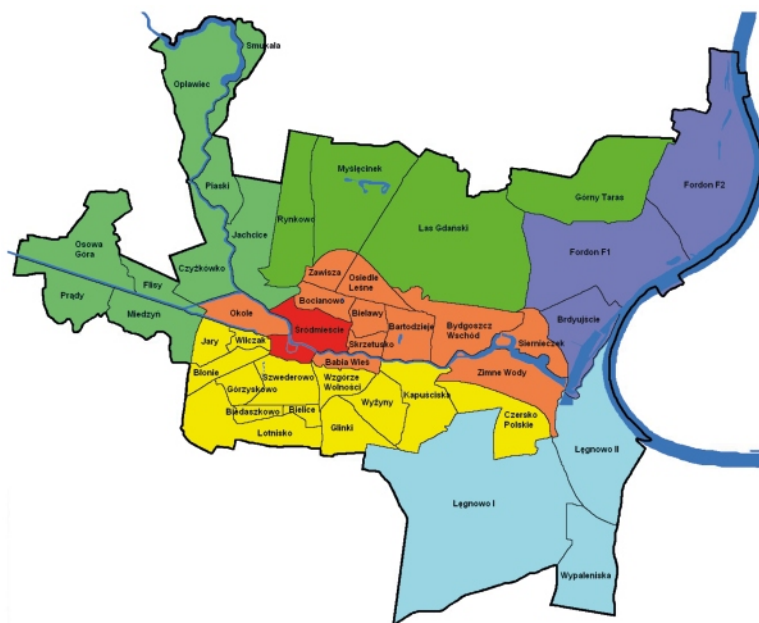


Bydgoszcz; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Erixson

Miasto Bydgoszcz w sensie administracyjnym nie posiada formalnego podziału na dzielnice. Zgodnie ze Statutem Miasta jednostkami pomocniczymi podziału administracyjnego stanowią osiedla<sup>5</sup>. Podział administracyjny Bydgoszczy na 29 osiedli określony został w uchwale Rady Miasta<sup>6</sup> i uwidoczniiony na Rysunku 1.

### Rysunek 1

Podział administracyjny Bydgoszczy na 29 osiedli



Źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy.

<sup>4</sup> Dane GUS stan na dzień 31.12.2014r. (<http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/rankingi-statystyczne/miasta-najwieksze-pod-wzglem-liczby-ludnosci>).

<sup>5</sup> [http://bip.um.bydgoszcz.pl/binary/statut\\_tcm30-191004.pdf](http://bip.um.bydgoszcz.pl/binary/statut_tcm30-191004.pdf) (dostęp: 04-10-2016r.).

<sup>6</sup> Uchwała Nr XLII/711/97 Rady Miasta Bydgoszczy z dn. 24 września 1997 w sprawie nadania statutu osiedla – jednostki pomocniczej Miasta.

W ramach wyodrębnionych przestrzennie obszarów znajdują się zarówno tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej (kolor szary) jak i przemysłowej (kolor fioletowy), zieleni (kolor zielony), usługowo-handlowej i ogólnomiejskiej (kolor czerwony) oraz mieszanych. Wizualizację struktury użytkowania przedstawiono na Rysunku 2.

Ogólną sytuację mieszkaniową na terenie miasta przedstawiono w Tabeli 1.

Jak wynika z dalszych informacji GUS (zob. Tabela 2), w Bydgoszczy rocznie oddawanych jest do użytkowania około 1000 mieszkań (w roku 2009 – 987, w roku 2010 – 996, w roku 2011 – 1023, w roku 2012 – 1044, w roku 2013 – 1225, w roku 2014 – 1225 i w roku 2015 – 940), przy czym jest to wyłącznie liczba lokali oddanych do użytkowania co nie oznacza jednocześnie lokali sprzedanych. Jak wynika z danych NBP liczba lokali przypadająca na 1000 mieszkańców na koniec 2015r. wzrosła do 416. Przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie utrzymała się na poziomie z 2014r. Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrosła o 0,3 m<sup>2</sup> i wyniosła 24,1 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Analizując dalsze ogólne informacje dotyczące rynku mieszkaniowego zwrócić należy uwagę na zmniejszającą się i to zarówno pod względem ilościowym jak i wartościowym liczbę umów. Zestawienie ilości zawieranych umów wraz z określeniem ich wartości przedstawiono w Tabeli 3.

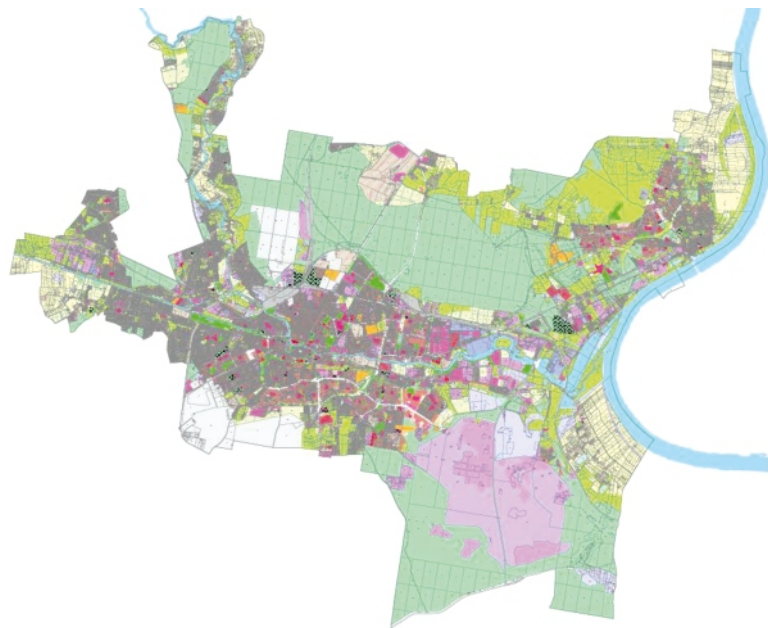
Podsumowując, można zauważyć, że rynek mieszkaniowy na terenie Bydgoszczy należy do rynków dość dobrze rozwiniętych. Na rynku tym obserwuje się zarówno tendencje pozytywne (wzrost liczby mieszkań, powierzchni na mieszkańca) oraz negatywne w postaci spadku liczby i wartości transakcji. Obserwowane tendencje negatywne związane są najprawdopodobniej z niekorzystną tendencją demograficzną. Na rynku funkcjonują zarówno transakcje dotyczące praw do lokali i nieruchomości zabudowanych zbywanych jako nowo realizowane, jak i stanowiących starszy zasób mieszkaniowy.



Osiedle Wyżyny w Bydgoszczy; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Pit1233

<sup>7</sup> Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 NBP.

**Rysunek 2**  
Struktura użytkowania gruntów



Źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy.

**Tabela 1**  
Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

| Rok   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mieszkania ogółem   | 143192 | 144035 | 145037 | 145964 | 147128 | 148068 |
| Mieszkania na 1000 ludności                                 | 402    | 397    | 401    | 406    | 411    | 416    |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> ) | 57,7   | 57,8   | 57,8   | 57,9   | 57,9   | 57,9   |
| Przeciętna liczba izb w mieszkaniu                          | 3,4    | 3,5    | 3,4    | 3,5    | 3,4    | 3,4    |

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

**Tabela 2**  
Nowe budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

| Rok   | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| <b>Mieszkania oddane do użytkowania</b>                     |      |      |      |      |      |      |
| ogółem  | 996  | 865  | 1023 | 1044 | 1225 | 940  |
| ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)                              | 70   | 63,2 | 64,2 | 72,2 | 73,4 | 59,8 |
| - na 1000 ludności  | 2,8  | 2,4  | 2,8  | 2,9  | 3,4  | 2,6  |
| - na 1000 zaw. małżeństw                                    | 474  | 461  | 549  | 668  | 721  | 534  |
| różnica ogółem  | 1106 | 1011 | 842  | 520  | 474  | 820  |
| - na 1000 ludności  | 3,11 | 2,78 | 2,33 | 1,45 | 1,33 | 2,31 |
| Przeciętna pow. użyt. mieszkania oddanego (m <sup>2</sup> ) | 70,3 | 73,1 | 62,8 | 69,2 | 59,9 | 63,6 |
| Liczba izb oddanych   | 3404 | 2793 | 3073 | 3260 | 3564 | 2808 |
| Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym                  | 3,4  | 3,2  | 3,0  | 3,1  | 2,9  | 3,0  |
| Przeciętna pow. izby (m <sup>2</sup> )                      | 20,6 | 22,6 | 20,9 | 22,2 | 20,6 | 21,3 |

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

## Badanie

**W** badaniu ustalono i odwzorowano przestrzennie, średnie ceny lokali mieszkalnych stanowiących zarówno przedmiot prawa własności jaki i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zbywanych w ramach umów zawieranych pomiędzy osobami fizycznymi na tzw. wtórnym rynku nieruchomości. Analizie poddano łącznie 5 275 transakcji z lat 2014–2017. Wykorzystano dane pochodzące bezpośrednio z analizy aktów notarialnych pozyskane przez Rzeczoznawców Majątkowych członków Bydgoskiej Bazy Danych. Statystyki opisowe dla danych z poszczególnych lat zestawiono w Tabeli 4.

Jak wynika z danych zawartych w Tabeli 4 analizowane ceny w badanym okresie cechowały się znaczną stabilnością zarówno w zakresie ich poziomów średnich, skrajnych jak i poziomu wariacji. Ponadto jak wynika z porównania danych zawartych w Tabeli 3 i 4 transakcje odnoszące się do lokali mieszkalnych zbywanych na tzw. rynku wtórnym stanowią znaczny odsetek wszystkich notowanych umów i tak dla lat dla, których występują porównywalne informacje było to odpowiednio 29,61% w roku 2014 oraz aż 41,73 % w roku 2015.

Ze względu na przestrzenny charakter informacji rynkowych w postaci cen transakcyjnych oraz łatwość interpretacji danych, w badaniu do zobrazowania rozkładu cen wykorzystano metodę kartograficzną w postaci kartogramu odnoszącego się do jednostek podziału administracyjnego miasta.<sup>8</sup> Jako jednostkę podziału terytorialnego przyjęto pojedynczy obręb geodezyjny, który w przypadku Miasta Bydgoszcz odpowiada obszarowi wyznaczonemu przez poszczególne karty mapy, posiadające odrębną identyfikację TERYT. Dane dotyczące granic obrębów pozyskano z Państwowego Rejestru Granic.

Na podstawie danych jednostkowych po ich zintegrowaniu z numerami obrębów obliczono średnie ceny transakcyjne dla poszczególnych jednostek podziału terytorialnego. Statystyki opisowe dla danych cen średnich zestawiono w Tabeli 5.

Najniższą cenę średnią zanotowano dla obrębu 046101\_1.0190 a najwyższą dla obrębu 046101\_1.0390.

### Tabela 3

Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

| Rok              | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014   | 2015   |
|------------------|------|------|------|------|--------|--------|
| Liczba umów      | 6348 | 5422 | 6012 | 5830 | 5005   | 3738   |
| Wartość w mln zł | 1096 | 982  | 982  | 965  | 868,66 | 657,32 |

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy, Raport NBP.

### Tabela 4

Transakcje na wtórnym rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

| rok  | liczba transakcji | cena min | cena max | cena śr | SD     |
|------|-------------------|----------|----------|---------|--------|
| 2017 | 842*              | 1059,78  | 7021,09  | 3758,65 | 860,06 |
| 2016 | 1391              | 1084,31  | 7242,14  | 3623,98 | 898,89 |
| 2015 | 1560              | 1056,25  | 6983,53  | 3445,87 | 818,78 |
| 2014 | 1482              | 1024,50  | 7604,56  | 3369,95 | 819,36 |

\* - dane za okres do końca października 2017r.

Źródło: opracowanie własne.

### Tabela 5

Statystyki opisowe dla średnich cen transakcyjnych wg obrębów

| liczba obrębów | cena min | cena max | cena śr | SD     |
|----------------|----------|----------|---------|--------|
| 201            | 1718,16  | 6056,62  | 3480,63 | 721,98 |

Źródło: opracowanie własne.

Integracji cen średnich z danymi przestrzennymi oraz wizualizacji wyniku dokonano przy wykorzystaniu oprogramowania GIS w postaci objętego licencją GNU<sup>9</sup> programu QGIS w wersji 2.18.15. Ostatecznie po dokonaniu identyfikacji przestrzennej ustalonych średnich cen transakcyjnych, odnotowano transakcje na terenie 201 spośród 489 występujących na terenie miasta obrębów.<sup>10</sup>

Dla zobrazowania wyników wykorzystano kartogramy średnich cen uwidocznionych na podkładzie w postaci objętej licencją GNU, mapy topograficznej OpenStreetMap.<sup>11</sup> W celu zwiększenia czytelności kompozycji mapowej, zakres cen średnich zobrazowano w dwóch

wariantach. W wariacie pierwszym zbiór podzielono na sześć klas, przyjmując jednakową rozpiętość dla klas środkowych oraz dostosowując granice klas skrajnych do najwyższej i najniższej wartości występującej w zbiorze. Wyniki przedstawiono na Rysunku 3. W wariacie drugim zbiór podzielono na siedem klas przy wykorzystaniu metody optymalizacji Jenks, określanej również jako metodą klasyfikacji przerw naturalnych Jenks, zaimplementowanej bezpośrednio w programie QGIS. Metoda ta prowadzi do grupowania danych poprzez minimalizację średnich odchyleń każdej klasy od średniej klasy, przy jednoczesnym maksymalizowaniu odchyleń każdej

<sup>8</sup> Całka B., Bielecka E., 2014. Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach. „Roczniki Geomatyki” T. 12, nr 4 (66), s. 379–387.

<sup>9</sup> GNU General Public License – <https://www.gnu.org/licenses/gpl.html>.

<sup>10</sup> Numeracja obrębów na terenie Miasta Bydgoszczy kończy się na numerze 503, jednak ze względu na dokonywane zmiany brak jest pełnej ciągłości oznaczeń.

<sup>11</sup> <http://www.openstreetmap.org>.



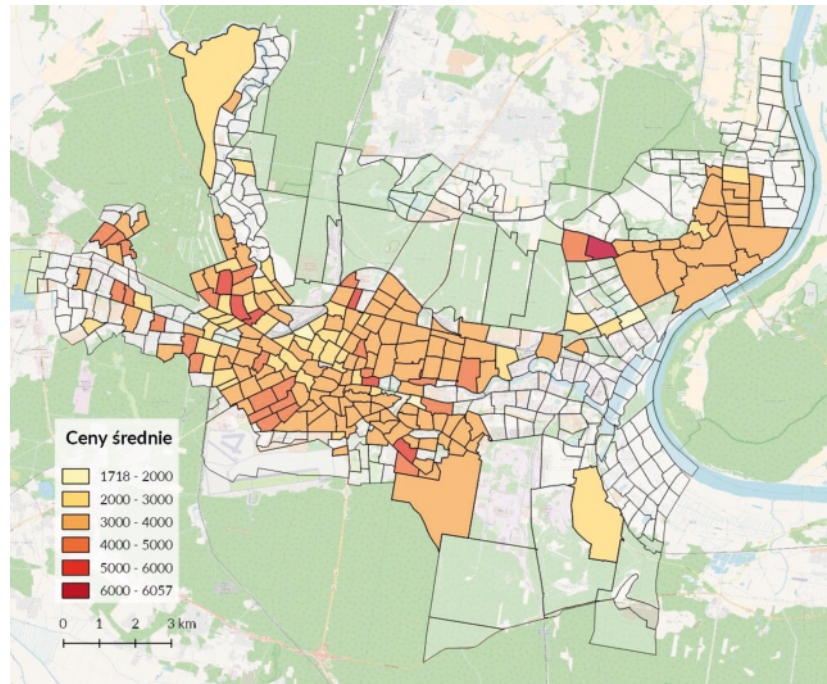
klasy od średnich innych grup czyli zmniejszenie wariacji w obrębie klas i jej maksymalizację pomiędzy klasami.<sup>12</sup> Wyniki dla wariantu drugiego przedstawiono na Rysunku 4.

Zobrazowania danych przy wykorzystaniu opisanych technik podziału zbioru cen średnich skutkują stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem wyników, przy wyraźniejszym zaznaczeniu się różnic dla wariantu drugiego. Jak wynika z treści map, na terenie Miasta istnieje znaczne zróżnicowanie poziomu średnich cen lokali mieszkalnych. Zróżnicowanie to nie ma przy tym charakteru jednorodnego ze ściśle określonym obszarem centralnym. Zaobserwowana sytuacja związana jest w głównej mierze ze specyfiką układu urbanistycznego miasta ulegającego przekształceniu w okresie ostatnich lat. W szczególności dotyczy to obszarów osiedli podlegających rewitalizacji poprzez wprowadzanie w miejsce dotychczasowej zabudowy ekstensywnej, średnio lub wysoko intensywnej zabudowy wielorodzinnej. Okoliczność ta wpływa w oczywisty sposób na ceny zbywanych na tych terenach lokali. Jak wynika z treści mapy najwyższe ceny uzyskują lokale położone na terenie tego rodzaju osiedli takich jak Bielawy–Bartodzieje, Czyżkówko, Górzyskowo, Szwederowo. Podobna sytuacja dotyczy również osiedli nowo realizowanych, do których należą tereny Osowej Góry, Fordonu i inne. We wszystkich wymienionych przypadkach mamy do czynienia z opisaną wyżej sytuacją odnoszącą się do realizacji na ich terenie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Kolejną prawidłowością zaobserwowaną na podstawie przeprowadzonego badania jest praktyczny brak zróżnicowania cen w centralnej części miasta. Część ta określana, jako Centrum wraz z częścią osiedla Bocianowo i Stare Miasto stanowi obszar zabudowany w głównej mierze budynkami wielorodzinnymi pochodzącymi z przełomu XIX i XX wieku. Budynki te znajdują się obecnie w różnym stanie techniczno-użytkowym, jednak znaczna część z nich poddana została procesowi modernizacji i rewitalizacji. Stan ten wynika ze specyficznego układu własnościowego na terenie miasta, które w okresie po II Wojnie Światowej uzyskało prawo władania a później własności do większości tego rodzaju budynków. Realiz-

**Rysunek 3**

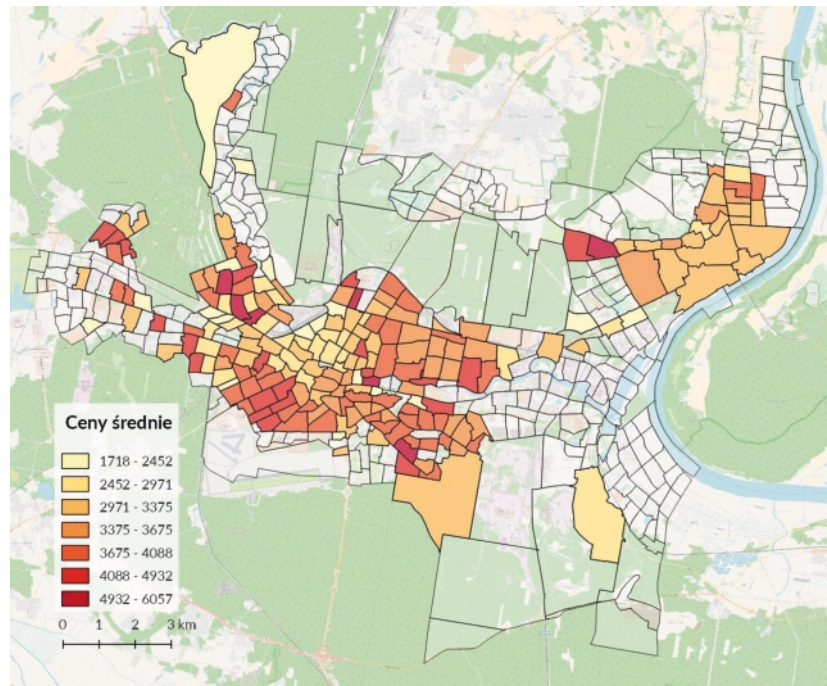
Zobrazowanie układu przestrzennego średnich cen lokali mieszkalnych na terenie Miasta Bydgoszczy z podziałem na obręby, przy podziale na sześć klas



Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 4**

Zobrazowanie układu przestrzennego średnich cen lokali mieszkalnych na terenie Miasta Bydgoszczy z podziałem na obręby, przy podziale wg algorytmu Jenksa



Źródło: opracowanie własne.

<sup>12</sup> Jenks, George F., 1967. "The Data Model Concept in Statistical Mapping", International Yearbook of Cartography 7: 186–190.

zowana polityka remontowa pozwoliła na utrzymanie substancji mieszkaniowej w stosunkowo dobrym stanie. Jak już wspomniano w ramach opisanej substancji znajdują się obiekty o lepszym i gorszym stanie techniczno-użytkową, jednak ich usytuowanie jest stosunkowo równomierne w ramach analizowanych osiedli. Stan taki dotyczy również pozostałych osiedli, w przypadku których trudno jest poza wymienioną okolicznością, związaną z realizacją na ich terenie nowej zabudowy mieszkaniowej wyodrębnić inne czynniki, w szczególności związane z położeniem, które mogłyby w istotny sposób wpływać na kształtowanie się cen na tych obszarach. W tym kontekście wyraźnie widoczny jest podobny poziom cen obserwowany dla osiedli z zabudową wielorodzinną realizowaną w technologii wielkopłytowej takich jak Wyżyny, Kapuściska, Bartodzieje, Glinki czy osiedli z nieco starszą zabudową takich jak Błonie czy Osiedle Leśne. Wariant drugi wskazał ponadto na niższy poziom cen, dla zabudowanych budynkami wzniesionymi w technologii wielkopłytowej, osiedli dzielnicy Fordon. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz dane uzyskane na podstawie badania zobrazowanego na mapach, można zauważyć, że główną determinantą cen

na analizowanym rynku jest okoliczność związana z ogólnym stanem techniczno-użytkowym budynków, w których znajdowały się stanowiące przedmiot transakcji lokale.

## Podsumowanie

**P**odsumowując, ceny lokali mieszkalnych na terenie miasta Bydgoszczy w obrocie wtórnym wykazują dość dużą jednorodność a ich zasadnicze zróżnicowanie przestrzenne możliwe jest do wyjaśnienia na podstawie ich stanu techniczno-użytkowego oraz pośrednio analizy czynników związanych z układem urbanizacyjnym miasta. W ramach przeprowadzonej analizy nie zaobserwowano istotnych skupisk, dla których istniałaby inne niż opisane wyżej okoliczności wpływające na zmienność cen. Informacje zawarte na kartogramach pozwalają przy tym na wstępną analizę rynku lokalnego w kontekście zarówno rodzajowym jak i przestrzennym stanowiąc cenne, pomocnicze źródło informacji w procesie analizy rynku i w konsekwencji wyodrębniania zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny konkretnej nieruchomości. Ponadto biorąc pod uwagę monitorowaną przez GUS liczbę

lokali oddanych do użytkowania w ramach nowo realizowanych inwestycji, kształtującą się na poziomie około 1000 mieszkań w stosunku rocznym, zaobserwowany poziom obrotu lokalami na rynku wtórnym koresponduje z tą wielkością, łącznie obejmując prawie połowę notowanych na rynku lokalnym umów. Powyższe wyraźnie wskazuje na dominującą rolę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zarówno nowo realizowanej jak i nabywanej w obrocie wtórnym w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Miasta Bydgoszczy.



Bydgoszcz, apartamentowiec Nordic Haven (w budowie – 2016);  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Pit1233

## Bibliografia

1. Batóg B., Foryś I., Gaca R., 2017. *Spatial Autocorrelation in the Analysis of the Land Property Market on the Example of Szczecin and Bydgoszcz*, *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica*, vol. *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica* nr 329(3), s. 33–43.
2. Bible D.S., Hsieh C., 1996. *Application of geographic information systems for the analysis of apartment rents.*, *The Journal of Real Estate Research*” Vol. 12, no. 1, s. 79–88.
3. Całka B., Bielecka E., 2014. *Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach.*, *Roczniki Geomatyki*” T. 12, nr 4 (66), s. 379–387.
4. Cellmer R., Kuryj J., 2003. *Interpretacja wyników analizy statystycznej cen transakcyjnych w procesie sporządzania map wartości gruntów*, *W: Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej pod red. Henryka Rogackiego*, *Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2003*, s: 257–266.
5. Gaca R., Gercheva S., 2018. *Price maps as a risk limiting and decision supporting factor on the real estate market.* *GIS ODYSSEY 2018 conference proceedings – w druku.*
6. Jenks, George F., 1967. *The Data Model Concept in Statistical Mapping*, *International Yearbook of Cartography* 7: 186–190.
7. Levin E., Jansson T., Guienko G., Jarnowski A., 2004. *Geo-information reality – mass user oriented modeling of environment.* *SPIE Defense and Security "Formerly Aero Sense"*, 12–16 April 2004, Orlando, Florida, USA, Vol 5434 – *"Multisensor, Multisource Information Fusion: Architectures, Algorithms, and Applications"*: 319–326.
8. Żarnowski A., Sobieraj A., 2006. *Opracowanie i zastosowanie map komputerowych na potrzeby wyceny nieruchomości.* *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 14 (nr 1 *Nieruchomości jako obiekt finansowania i zarządzania*), s. 224–232.

## SPATIAL ANALYSIS OF THE BYDGOSZCZ RESIDENTIAL PROPERTY MARKET

### Summary

Real estate market analysis is one of the basic conditions for the implementation of a proper property valuation process. One of the essential features characterizing and distinguishing real estate from other goods is their location. Taking into account the above conditions and currently available analytical tools, this paper presents proposals for using spatial analysis as a supporting tool for market analysis in valuation process on the example of the Bydgoszcz residential market.

### Key words

market analysis, spatial analysis, real estate appraisal, GIS

### JEL classification

R15, D40, R30, R31

### PRAWO

#### RODO

25 maja 2018r. we wszystkich krajach Unii Europejskiej zaczęło być stosowane Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych 2016/679 (RODO). RODO obejmuje swoim zakresem wszystkie podmioty przetwarzające dane osobowe (dane pozwalające jednoznacznie zidentyfikować osobę fizyczną) nie dając jednak konkretnych wytycznych co do rozwiązań technologicznych, technicznych i organizacyjnych, które należy podjąć w celu zabezpieczenia tych danych. RODO wskazuje na konieczność ochrony prywatności, prawidłowe zabezpieczenie przechowywanych i przetwarzanych danych osobowych oraz określa prawa osób, których dane są przetwarzane. Na gruncie polskim dyrektywy unijnego rozporządzenia zostały zaimplementowane Ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz. 1000).

*Źródło: Dz.U. z 2018r. poz. 1000.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

### PRAWO

#### JEDNA SKŁADKA ZUS

Od początku 2018r. przedsiębiorcy wpłacają wszystkie należne składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i Fundusz Emerytur Pomostowych na jeden numer rachunku składkowego przydzielony przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Dokonaną przez płatnika składek wpłatę ZUS rozdzieli na pokrycie należności z tytułu składek na poszczególne fundusze. Jednocześnie płatnik nie ma już możliwości określenia okresu należności, który pokryje dana wpłata. W sytuacji gdy na koncie płatnika figuruje zaległość, wpłata z tytułu składek zostanie z urzędu zaliczona najpierw na pokrycie najstarszej należności. Wpłaty bieżące, co do zasady, będą regulowane dopiero po spłaceniu całego zadłużenia.

*Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1831.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

# IDENTYFIKACJA HAŁASU DROGOWEGO A BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH



**dr inż. Kinga Szopińska**

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy  
w Bydgoszczy

Katedra Geomatyki i Gospodarki  
Przestrzennej

## Streszczenie

W artykule omówiono sposoby identyfikacji źródeł hałasu drogowego, stanowiącej ważny element oceny uciążliwości akustycznej otoczenia. W pracy przeprowadzono ocenę uciążliwości akustycznej wybranego terenu przy użyciu metody analizy dokumentacji źródłowej poprzedzonej szczegółowym rozpoznaniem źródeł hałasu drogowego. Celem badania było sprawdzenie czy zasoby informacyjne strategicznej mapy akustycznej (SMA) można zaimplementować na obszar gospodarki nieruchomościami. Zaprezentowane studium przypadku potwierdziło możliwość wykorzystania SMA jako źródła informacji o nieruchomościach w pełnym okresie jej aktualności oraz potwierdziło przyjętą hipotezę badawczą, iż wykorzystanie zasoby SMA w badaniach rynku nieruchomości wrażliwych akustycznie wymaga szczegółowego rozpoznania źródeł hałasu drogowego.

## Słowa kluczowe

hałas drogowy, strategiczna mapa akustyczna, rynek nieruchomości mieszkaniowych

## 1. Wstęp

W ostatnich kilku latach, w obszarze badań rynku nieruchomości pojawiło się szereg prac badawczych dotyczących wpływu hałasu drogowego na atrakcyjność (cennosc) nieruchomości. Powyższe wynika z potrzeb samego rynku, które uwidocznione w preferencjach nabywców wskazują na zwiększenie świadomości społeczeństwa w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz coraz mocniej odczuwalnej ekspansji terenów komunikacyjnych, szczególnie w odniesieniu do realizacji regionalnych inwestycji drogowych (obwodnic wokół miast czy dróg szybkiego ruchu).

Jak konstatuje Kucharska-Stasiak (2006, 2016) nieruchomość będąca dobrem rynkowym wartościowana jest przez cztery grupy cech, do których zaliczamy cechy fizyczne, ekonomiczne, prawne i środowiskowe. W każdej z wymienionych grup pojawiają się czynniki szczegółowe. Kilka z nich niewątpliwie można odnieść do problematyki hałasu. W grupie cech fizycznych zagadnienie to uwzględnia czynnik *rozwiązania materiałowe*. Komfort akustyczny panujący w obrębie budynku czy lokalu uzależ-

niony jest m.in. od odpowiedniej izolacyjności akustycznej zewnętrznych przegród i elementów budowlanych, które szczególnie w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu, lotnisk czy zakładów produkcyjnych mogą efektywnie izolować od hałasu eliminując uciążliwość, obniżając walory funkcjonalne. Powyższe reguluje Prawo budowlane (Ustawa 1994) oraz Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie 2002), w którym czytamy iż budynek przeznaczony na pobyt ludzi powinien być wznoszony m.in. poza obszarem uciążliwości akustycznej. Jego lokalizacja w tym obszarze jest dopuszczona pod warunkiem zastosowania środków technicznych niwelujących hałas do poziomu dopuszczalnego. Ponadto budynek powinien zostać zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby poziom dźwięku, na który będą narażeni mieszkańcy i użytkownicy nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, umożliwiał odpoczynek, sen i pracę w zadowalających warunkach. *Wymogi ochrony środowiska* (grupa cech prawnych) to następny czynnik, który w sposób jednoznaczny wskazuje na wpływ hałasu na wartość nieruchomości. Zgodnie z art. 112 Ustawy Prawo

Ochrony Środowiska (Ustawa 2001) ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego akustycznego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu nieprzekraczającego wartości dopuszczalnych dwóch grup wskaźników, w tym wskaźników krótkookresowych i długookresowych (Rozporządzenie 2007). Ich przekroczenie w rejonie nieruchomości wrażliwych akustycznie może być podstawą do roszczeń z tytułu obniżenia atrakcyjności nie tylko w odniesieniu do samego budynku czy lokalu (Ustawa 1964; 1994), ale również nieruchomości mieszkaniowych niezabudowanych czy tych przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, mieszkaniowo-usługowe, uzdrowiskowe oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem ludzi (Ustawa 2001). Ostatnimi czynnikiem, w którym można dostrzec aspekty akustyczne jest *otoczenie nieruchomości* (grupa cech środowiskowych). *Lokalizacja szczegółowa* jako cecha nieruchomości w znaczący sposób wpływa na jej wartość (Siemińska 2012). Otoczenie nieruchomości współtworzy wiele obiektów przestrzennych. W zależności od pełnionych funkcji mogą one wpływać pozytywnie lub negatywnie na atrakcyjność lokalizacyjną. Nieodłącznym ele-

mentem otoczenia są tereny komunikacyjne – drogi, których charakterystyka, wynikająca ze wzmożonego ruchu pojazdów kołowych, złej organizacji ruchu lub niezadawalających parametrów jezdnych może przyczyniać się do generowania ponadnormatywnego poziomu hałasu w rejonie nieruchomości wrażliwych.

Analizując powyższe aspekty akustyczne, ujawniając się w różnych cechach opisujących nieruchomość, mogą wpływać na jej wartość. Powyższe zostało potwierdzone badaniami prowadzonymi w różnych ośrodkach naukowych w Polsce (Gnat i Bas 2017; Rącka i Szopińska 2017; Szopińska, Krajewska 2016b; Szczepańska i in. 2015; Hudek–Głapska 2013) i różnymi metodami badawczymi. Bez względu na zastosowaną metodę, w procedurze oceny otoczenia pod kątem akustycznym ważnym elementem, wpływającym na jakość uzyskanych wyników, jest właściwe rozpoznanie źródeł generujących hałas. Niestety element ten jest często pomijany w badaniach, co stanowi błąd metodyczny. Na jego ważność wpływa fakt, iż hałas jako zjawisko fizyczne jest zmienne w zależności od charakterystyki emitera oraz czasu, w którym się pojawia. Szczegółowe rozpoznanie źródła pod kątem jego zmienności powinno stanowić element badań każdego rodzaju hałasu środowiskowego, w tym hałasu lotniczego, produkcyjnego, komunikacyjnego oraz hałasów pojawiających się wewnątrz obiektów budowlanych (np. pochodzących od instalacji). W odniesieniu do hałasu drogowego stwierdzono, iż każdy międzywęzłowy odcinek drogi ze względu na różne parametry generuje odmienne poziomy hałas. Ponadto hałas emitowany z danego odcinka drogi jest zmienny w czasie, a jego charakterystyka zależy od rodzaju dnia (roboczy, wolny od pracy), pory doby czy miesiąca w roku (Spławińska, Buczek 2015).

W artykule omówiono sposoby identyfikacji źródeł hałasu drogowego dla różnych metod oceny uciążliwości akustycznej otoczenia na przykładzie hałasu drogowego. W pracy przeprowadzono ocenę uciążliwości akustycznej wybranego terenu przy użyciu metody analizy dokumentacji źródłowej, poprzedzonej rozpoznaniem źródeł hałasu drogowego. Celem badania było sprawdzenie czy zasoby strategicznej mapy akustycznej (SMA) można wykorzystać jako źródło informacji o nieruchomościach w pełnym okresie jej aktualności. Powyższy cel pozwoli zweryfikować następującą hipotezę badawczą: wykorzystanie zasoby SMA w badaniach

rynku nieruchomości wrażliwych akustycznie wymaga szczegółowego rozpoznania źródeł hałasu drogowego. W pracy wykorzystano informacje o cenach i cechach lokali mieszkalnych pochodzące z aktów notarialnych, rejestrów cen i wartości nieruchomości, ksiąg wieczystych oraz zasobów geoportalu miasta Bydgoszczy: <http://geortal.mojregion.info/>.

## 2. Sposoby identyfikacji źródeł hałasu drogowego w ocenie uciążliwości akustycznej otoczenia

Analiza otoczenia nieruchomości w odniesieniu do zagadnień akustycznych jest procesem złożonym, wymagającym specjalistycznej wiedzy z zakresu monitoringu i inżynierii środowiska, budownictwa czy gospodarki nieruchomościami. W tym zakresie pomocne są metody badawcze wchodzące w skład pełnej oceny uciążliwości akustycznej otoczenia zaproponowane przez Szopińską i Krajewską (Szopińska, Krajewska 2016a). Do metod tych zaliczamy metody o charakterze obiektywnym: – metodę pomiaru, w której bezpośrednie pomiary akustyczne wykonuje się przy użyciu specjalistycznego przyrządu mierniczego, a wyniki badań odnosi do krótkookresowych wskaźników hałasu, – metodę analizy dokumentacji źródłowej bazującej na danych akustycznych zaprezentowanych w SMA i odniesionych do długookresowych wskaźników hałasu. Metody o charakterze subiektywnym: – metodę korekty wskaźników hałasu bazującą na danych obiektywnych, skorygowanych o wielkości wynikające ze społecznej oceny narażenia na hałas i odniesionych do skali ocen komfortu akustycznego – metodę wywiadu. Procedura oceny otoczenia pod kątem akustycznym wymaga szeregu działań, wśród których ważnym elementem jest identyfikacja źródeł hałasu drogowego (Szopińska 2016). Przyjęty sposób identyfikacji zależy od wybranej metody badawczej.



## 3.1. Metoda pomiaru i metoda wywiadu

Metoda pomiaru wymaga rozpoznania źródła hałasu drogowego równoległe do prowadzonych bezpośrednich pomiarów akustycznych, wykonywanych w dwóch okresach czasu, odpowiadającym wskaźnikom krótkookresowym:  $L_{AeqD}$  (T=16h, od 6.00 do 22.00) oraz  $L_{AeqN}$  (T=8h, od 22.00 do 6.00). Oznacza to, iż w czasie pomiarów akustycznych należy pozyskać następujące informacje o jednorodnych akustycznie odcinkach dróg:

- dane dotyczące parametrów drogi (w tym kategoria i rodzaj drogi; liczba pasów i kierunków ruchu; szerokość, nachylenie i położenie drogi; rodzaj i stan nawierzchni; obecność sygnalizacji świetlnej; dopuszczalna prędkość pojazdów osobowych i ciężkich);
- dane dotyczące rodzaju ruchu z pomiarem natężenia ruchu drogowego (NRD) i określeniem struktury rodzajowej przejeżdżających pojazdów (w tym potok ruchu, kategoria pojazdów, ilość pojazdów osobowych i ciężkich na godzinę).

Powyższe dane posłużą do obliczenia udziału procentowego w ruchu pojazdów ciężkich ( $U_{pc}$ ) na podstawie natężeń ruchu pojazdów ciężkich i pojazdów rzeczywistych<sup>1</sup> oraz do obliczenia średniodobowego natężenia ruchu ( $Q_{SDR}$ ) [P/dobę] na poszczególnych jednorodnych akustycznie odcinkach dróg zgodnie ze wzorem (Fundacja Rozwój „ATR”, 2006, s. 33):

$$Q_{SDR} = \frac{Q_{dm}}{W_d \times W_m}$$

gdzie:

- $Q_{dm}$  – oznacza natężenie ruchu określone w danym roboczym dniu tygodnia  $d$  i w danym miesiącu  $m$  [P/h], wyznaczane na podstawie pomiarów ruchu,
- $W_d$  – oznacza wskaźnik tygodniowy wahań ruchu (stosunek dobowego natężenia ruchu w danym dniu tygodnia  $d$  do średniego dobowego natężenia w danym miesiącu pomiaru  $m$ ),
- $W_m$  – oznacza wskaźnik miesięcznych wahań ruchu (stosunek średniego dobowego ruchu w miesiącu  $m$  do średniego dobowego natężenia w roku).

<sup>1</sup> Pod pojęciem pojazdu rzeczywistego rozumie się wszystkie pojazdy samochodowe.

Pomiary NRD należy wykonać metodą manualną lub półautomatyczną w oparciu o metodę próbkowania (Gaca, Suchorzewski, Tracz 2011). Należy je prowadzić co najmniej czterokrotnie w ciągu doby przez 15 minut, w następujących przedziałach czasu: pora dnia (godziny szczytu, godziny poza szczytem), pora wieczoru oraz pora nocy. W trakcie trwania próbki należy określić strukturę rodzajową ruchu z podziałem na pojazdy lekkie i ciężkie (powyżej 3,5t). Wybór punktów pomiarowych powinien być uzależniony od zagospodarowania terenu, w tym intensywności zabudowy oraz kategorii i rodzaju drogi. Ilość i lokalizacja przyjętych punktów powinna być reprezentatywna w zakresie natężenia i struktury ruchu. W identyczny sposób należy rozpoznać źródło hałasu drogowego dla metody wywiadu.

### 3.2. Metoda analizy dokumentacji źródłowej i metoda korekty wskaźników hałasu

W przypadku metody analizy dokumentacji źródłowej oraz metody korekty wskaźników hałasu podstawowym narzędziem oceny środowiska akustycznego jest SMA. W chwili obecnej SMA jest podstawowym narzędziem do walki z hałasem, stanowiącym element warstwy informacyjnej miasta, generowanym metodą obliczeniowo-pomiarową przy użyciu specjalistycznych programów komputerowych. Ocena hałasu drogowego w SMA rozpoczyna się od zdefiniowania wielkości emisji dźwięku pochodzącej z jednorodnych akustycznie odcinków dróg (mapa emisyjna), a kończy określeniem zasięgów rozprzestrzeniania się hałasu w przestrzeni (mapa imisyjna) z przyjętą skalą co 5 decybeli np. 65–70 dB (END 2002). Powyższy proces oparty jest na analizie rzeczywistych danych wejściowych, które w szczególności sposób opisują analizowaną infrastrukturę drogową w zakresie charakterystyki odcinka drogi, informacji o natężeniu i rodzaju ruchu oraz danych z zakresu organizacji ruchu. Mapy imisyjne stanowiące podstawę do oceny uciążliwości akustycznej otoczenia przedstawiają sytuację akustyczną w danym momencie (w chwili tworzenia systemu SMA). Czas tworzenia map akustycznych wynosi od kilku do kilkunastu miesięcy, natomiast jej aktualność z mocy prawa to pięć lat (END 2002).

Pięcioletni okres aktualności daje duże możliwości wykorzystania tego zasobu w badaniach rynku nieruchomości. Ze względu na fakt, iż hałas jest zjawiskiem zmiennym w czasie, przed badaniem właściwym (np. badaniem cen transakcyjnych nieruchomości), należy wykonać badanie wstępne sprawdzające czy w przyjętym okresie badawczym poziom generowanego dźwięku jest podobny? a tym samym czy możliwe jest wykorzystanie SMA jako źródła informacji o nieruchomościach w pełnym okresie jej aktualności? Identyfikacja źródeł hałasu drogowego powinna zostać wykonana w każdym roku pięcioletniego okresu aktualności SMA poprzez pozyskane danych o jednorodnych akustycznie odcinkach drogowych zgodnie z procedurą przedstawioną w pkt. 3.1 lub wykazanie, iż w badanym okresie czasu nie doszło do przekształcenia analizowanego układu komunikacyjnego. Dane akustyczne w systemie SMA prezentują zasięg rozprzestrzeniania hałasu w odniesieniu do wskaźników długookresowych:  $L_{DWN}$  (T=24 z podziałem na dzień, wieczór i noc) oraz  $L_N$  (T=8h, od 22.00 do 6.00). Pomiary NRD należy wykonać w czasie odpowiadającym badanemu wskaźnikowi hałasu. O porównywalności wyników decyduje wartość  $Q_{SDR}$ . Ze względu na tygodniowe i miesięczne wahania ruchu pomiary NRD należy prowadzić w tym samym dniu roboczym, jednego wyznaczonego tygodnia i tego samego miesiąca w roku. Ponadto należy porównać wszystkie pozostałe parametry dróg w poszczególnych latach. Przekształcenie układu drogowego przyczyniające się do zmiany w charakterystyce odcinków drogowych, duże wahania w liczbie przejeżdżających pojazdów czy zmiany w organizacji ruchu (m.in. poprawa parametrów jezdnych dróg, budowa wypiętrzonych skrzyżowań, pojawienie się nowych odcinków dróg z przebudową starych itd.) uniemożliwią wykorzystanie SMA jako źródła informacji o nieruchomościach w pełnym okresie jej aktualności. Kolejnym ważnym elementem badań jest identyfikacja sposobu zagospodarowania terenu pominiętych źródłem hałasu a odbiorcą (tutaj: nieruchomością wrażliwą akustycznie). Zmiany struktury przestrzenno-funkcjonalnej (np. pojawienie się przeszkód sztucznych w postaci ekranów akustycznych czy nowych budynków powyżej I kondygnacji) również uniemożliwi użycie SMA jako źródła informacji o nieruchomościach w pełnym (pięcioletnim) okresie badawczym. Przedstawione zmiany będą prowadziły do różnic

w emisji hałasu drogowego w stosunku do roku wygenerowania SMA, a tym samym różnego stopnia uciążliwości akustycznej panującej w sąsiedztwie nieruchomości wrażliwej. Powyższe powinno stanowić podstawę do ograniczenia czasu badania nieruchomości, do roku, w którym wszystkie parametry dróg nie wykazują różnic w stosunku do parametrów z roku realizacji zasobów SMA.

## 4. Studium przypadku

### 4.1. Charakterystyka obszaru badawczego z opisem badanego rynku nieruchomości

Przedmiotem badań jest obszar wrażliwości akustycznej (mieszaniowy, wielorodzinny) położony na terenie miasta Bydgoszczy, o powierzchni blisko 43 ha, obejmujący część osiedla Wyżyny. W obszarze tym dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna oraz uzupełniająca zabudowa usługowa i handlowa o charakterze podstawowym. Dojazd na analizowany teren możliwy jest następującymi drogami: Al. Jana Pawła II – droga krajowa DK5 oraz ulice: Wojska Polskiego, Glinki, Magnuszewska (Rysunek 1).

Rodzaj badanego rynku to lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa własności, charakteryzujące się zbliżoną lokalizacją ogólną na terenie miasta, podobnym układem komunikacyjnym oraz takim samym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i społeczną. Wszystkie analizowane budynki wybudowane zostały w technologii prefabrykowanej w latach 80-tych XX wieku, po 2000 roku przeszły prace termomodernizacyjne i posiadają podobny układ funkcjonalny. Do cech różnicujących zaliczono powierzchnie użytkową lokalu (od 30,33 m<sup>2</sup> do 73,92 m<sup>2</sup>), położenie na kondygnacji i stan techniczno-użytkowy.

### 4.2. Identyfikacja źródeł hałasu drogowego – badanie wstępne

Badania rynku nieruchomości z uwzględnieniem hałasu drogowego należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem źródeł generujących uciążliwość akustyczną. Z dostępnych metod badawczych wykorzystano metodę analizy dokumentacji źródłowej (Szopińska, Krajewska 2016a), bazującą na danych zaczerpniętych z map imisyjnych hałasu drogowego systemu SMA. SMA obowiązuje przez okres

**Rysunek 1**

Obszar badawczy z istniejącym układem komunikacyjnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://geoportal.mojregion.info/>.

na Pawła II (droga krajowa DK5, łącząca miasto z lotniskiem, będącą drogą wylotową w kierunku Wrocławia), która jest zlokalizowana w odległości ok. 70 m od pierwszej linii zabudowy (budynki położone przy ul. Boya-Żeleńskiego), w wąwozie usytuowanym 20 m poniżej analizowanego terenu. Dojazd na osiedle z Al. Jana Pawła II możliwy jest jedynie poprzez ul. Glinki i ul. Wojska Polskiego (Rysunek 1).

W celu szczegółowego rozpoznania źródeł hałasu drogowego w przyjętym okresie czasu wykonano szereg pomiarów NRD na wyznaczonych jednorodnych akustycznie odcinkach dróg z jednoczesnym pozyskaniem informacji o ich parametrach. Pomiary prowadzono metodą manualną, techniką próbkowania przez okres 5 lat (od 2012 do 2016 roku), w jednym wyznaczonym dniu roboczym (środa), pierwszego tygodnia miesiąca kwietnia. Pomiary wykonano w następujących przedziałach czasu odniesienia, odpowiadających wskaźnikowi  $L_{DWN}$ : pora dnia (godz. 6.00–18.00, w tym dodatkowo wyróżniono czas szczytu komunikacyjnego oraz czas poza szczytem), pora wieczoru (godz. 18.00–22.00) oraz pora nocy (godz. 22.00–6.00). W trakcie piętnastominutowego pomiaru określono liczbę i strukturę rodzajową pojazdów przejeżdżających dany odcinek drogi. Wyniki pomiarów NRD posłużyły do obliczenia średniodobowego natężenia ruchu (Q<sub>SDR</sub>) na poszczególnych jednorodnych akustycznie

pięciu lat, z tego względu wszystkie analizy prowadzone przy jej użyciu powinny odpowiadać okresowi jej aktualności (tutaj: II faza mapowania, okres od początku 2012 do końca 2016 roku). Użycie SMA warunkowane jest wstępnym sprawdzeniem czy hałas na badanym terenie nie zmienił się znacząco w przyjętym okresie czasu.

Na analizowanym terenie zidentyfikowano tylko jeden rodzaj hałasu – hałas drogowy generowany przez istniejący układ komunikacyjny, którego charakte-

rystyka została przedstawiona w Tabeli 1. Na osiedlu Wyżyny obsługa komunikacyjna odbywa się drogami asfaltowymi o dobrym stanie nawierzchni. Dojazd do osiedla możliwy jest drogami powiatowymi, w tym ul. Wojska Polskiego, ul. Glinki i ul. Magnuszewska. Pozostałe drogi (dojazdowe do budynków mieszkalnych) to drogi gminne, dwukierunkowe, jednopasmowe o dopuszczalnej prędkości pojazdów kołowych  $V_{dop} = 50$  km/h. Ponadto analizowany teren od północy graniczy z Al. Ja-

**Tabela 1**

Charakterystyka drogowych źródeł hałasu na analizowanym osiedlu

| Nazwa ulicy       | Kategoria drogi | Rodzaj ruchu <sup>*)</sup> | $V_{dop}$ [ km/h ] | Obecność sygnalizacji świetlnej | Q <sub>SDR</sub> [ P/dobę ] |       |       |       |       |
|-------------------|-----------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                   |                 |                            |                    |                                 | 2012 <sup>**</sup>          | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  |
| Al. Jana Pawła II | krajowa         | 0, 3                       | 80                 | Nie                             | 25943                       | 25981 | 26053 | 26123 | 26151 |
| Wojska Polskiego  | powiatowa       | 0, 3, 2                    | 50                 | Tak                             | 26458                       | 26475 | 26482 | 26513 | 26501 |
| Glinki            | powiatowa       | 0, 3, 2                    | 50                 | Tak                             | 14588                       | 14551 | 14567 | 14572 | 14580 |
| Magnuszewska      | powiatowa       | 0                          | 50                 | Tak                             | 8457                        | 8475  | 8462  | 8481  | 8501  |
| Nizinna           | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 263                         | 265   | 260   | 251   | 256   |
| Boya-Żeleńskiego  | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 1356                        | 1343  | 1357  | 1332  | 1251  |
| Węgierska         | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 241                         | 235   | 242   | 240   | 238   |
| Wiosny Ludów      | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 316                         | 309   | 318   | 312   | 302   |
| Komuny Paryskiej  | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 1395                        | 1378  | 1386  | 1402  | 1392  |
| Przyjazna         | gminna          | 0                          | 20                 | Nie                             | 494                         | 487   | 491   | 479   | 490   |

<sup>\*)</sup> rodzaj ruchu: 0 - płynny, 1- pulsacyjny, 2 - przyśpieszający, 3 - spowalniający.

<sup>\*\*)</sup> rok generowania strategicznej mapy akustycznej miasta Bydgoszczy.

Źródło: opracowanie własne.

odcinkach dróg. Użyte we wzorze wielkości tygodniowych wahań ruchu  $W_d$  oraz miesięcznych wahań ruchu  $W_m$  przyjęto na podstawie *Generalnego pomiaru cech ruchu drogowego na sieci komunikacyjnej miasta Bydgoszczy. Rok 2005/2006* (Fundacja „Rozwój ATR”, 2006, s. 34–36). Uzyskane  $Q_{SDR}$  wskazuje na małe różnice w ruchu pojazdów kołowych w badanym okresie czasu (Tabela 1). Ponadto analizując układ drogowy w okresie od początku 2012 do końca 2016 roku nie stwierdzono innowacji komunikacyjnych polegających na modernizacji istniejących odcinków drogowych oraz budowie odcinków nowych. W związku z tym, dla analizowanego układu drogowego i przyjętego okresu czasu założono, iż parametry wpływające na propagację hałasu drogowego są w przybliżeniu stałe. Tym samym do dalszych badań możliwe było wykorzystanie zasobów SMA, dla pięcioletniego okresu badania cen (2 fazy mapowania SMA w Europie, aktualność źródła: 2012–2016r.).

### 4.3. Wyznaczenie stref akustycznych

Na podstawie mapy imisyjnej systemu SMA (SMA 2012) za główne źródło hałasu drogowego uznano Al. Jana Pawła II oraz ulice: Wojska Polskiego, Glinki i Magnuszewską. Pozostałe drogi, ze względu na niskie natężenie ruchu, uznano za źródła pomocnicze, które nie powodują uciążliwości w sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Dla głównych źródeł hałasu wytypowano dwie strefy akustyczne, których granicę wyznacza wartość dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego wskaźnika LDWN, wynosząca 68 dB (Rozporządzenie 2007). Pierwszą ze stref jest STREFA HAŁASU – obszar w strefie uciążliwości akustycznej, poziom hałasu drogowego powyżej 68 dB (blisko 45% badanego terenu – powierzchnia 18,5478 ha). Drugą strefą akustyczną jest STREFA CICHA – obszar poza strefą uciążliwości akustycznej, poziom hałasu drogowego poniżej 68 dB (powierzchnia 24,1084 ha) (Rysunek 2).



### 4.4. Analiza cen transakcyjnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem stref akustycznych – badanie właściwe

Poniższy punkt obrazuje możliwości aplikacyjne przedstawionej metody i sposób uwzględniania danych o hałasie w badaniach rynku nieruchomości wrażliwych akustycznie. Ze względu na wyniki badań wstępnych, okres badania cen dla analizowanego terenu przyjęto zgodnie z II fazą mapowania SMA w Polsce (pełen okres aktualności źródła – od początku 2012r. do końca 2016r.). W badaniu nie uwzględniono korekty z tytułu zmian poziomu cen na skutek upływu czasu (ocena parametru kierunkowego liniowej funkcji trendu była nieistotna statystycznie). Powyższe pozwoliło porównać badane ceny z poziomem hałasu drogowego prezentowanym w zasobach SMA.

Na potrzeby badania zebrano informacje o wszystkich transakcjach jakie miały miejsce na wybranym rynku lokali mieszkalnych w latach 2012–2016 (odnotowano 230 transakcji). Następnie wyeliminowano transakcje o niepełnej informacji oraz dotyczące nieruchomości innych, niż mieszkaniowe (lokale mieszkalne wykorzystywane w celach biurowych). W zbiorze wybranego rynku znalazły się ceny transakcyjne lokali o różnych cechach rynkowych. Rynek lokali mieszkalnych kształtowany jest



przez dużą liczbę czynników, z których trudno jest wyodrębnić parametr główny (Hozer 2001). W związku z powyższym w badaniu założono, iż wpływ czynników rynkowych różnicujących lokale wzajemnie się eliminuje i jedynym czynnikiem różnicującym jest hałas drogowy, który jest wynikiem bezpośredniego sąsiedztwa układu komunikacyjnego i odległości budynku mieszkalnego od istniejących dróg. Tym samym badanie spełnia zasadę *ceteris paribus*. Powyższe założenie uznano za słuszne ponieważ celem badania nie była analiza cen transakcyjnych w poszczególnych latach, ale sprawdzenie czy zasoby strategicznej mapy akustycznej (SMA) można wykorzystać jako źródło informacji o nieruchomościach. Na terenie analizowanego rynku lokali mieszkalnych, w przyjętym okresie czasu, zanotowano 225 transakcji kupna–sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 39 budynkach wielorodzinnych, które ze względu na różne odległości od źródeł głównych zaagregowano do dwóch subrynków. Ich rozkład przestrzenny

### Rysunek 2

Zakres przestrzenny stref akustycznych na tle mapy imisyjnej hałasu drogowego wskaźnika LDWN



Źródło: opracowanie własne na podstawie SMA (2012).



odpowiadał zakresowi STREFY HAŁASU i STREFY CICHEJ. Informacje z rynku nieruchomości dla dwóch stref akustycznych przedstawiono na Rysunku 3, w tym wyróżniono:

- Subrynek I (STREFA HAŁASU) – lokale znajdujące się w 10 budynkach położonych w strefie uciążliwości akustycznej – 74 transakcje, których średnia cena w latach 2012–2016 wyniosła 3 656,67 zł/m<sup>2</sup>;
- Subrynek II (STREFA CICHA) – lokale znajdujące się w 29 budynkach położonych poza strefą uciążliwości akustycznej – 151 transakcji, których średnia cena w okresie 2012–2016 wyniosła 3 747,98 zł/m<sup>2</sup>.

Podstawowe statystyki opisowe dla badanych subrynków zamieszczono w Tabeli 2. Wyniki badań potwierdziły, iż cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego badanego rynku nieruchomości położonego w strefie o ponadnormatywnym poziomie hałasu jest niższa niż w strefie charakteryzującej się dobrą jakością klimatu akustycznego. Przeprowadzona analiza pozwala na sformułowanie następujących wniosków szczegółowych:

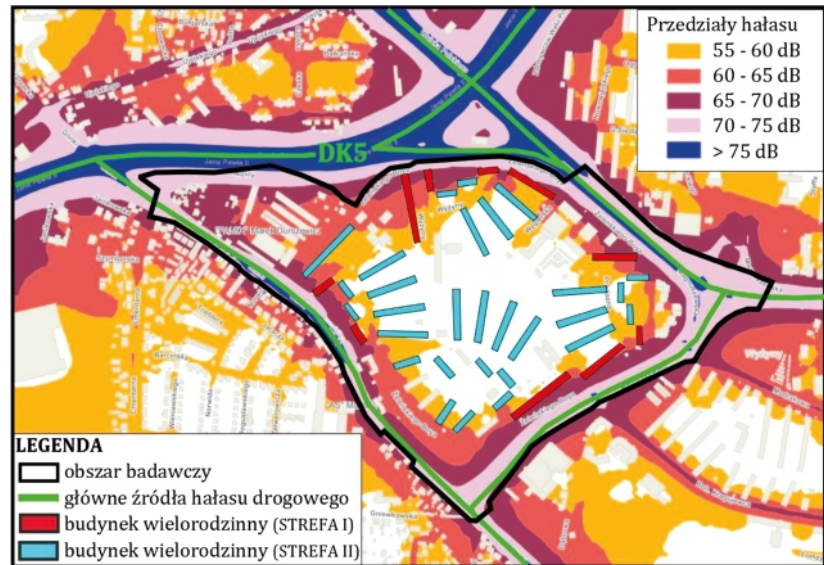
- większość budynków tworzących zasób mieszkaniowy położona jest poza strefą uciążliwości akustycznej hałasu drogowego. W STREFIE HAŁASU zlokalizowanych jest jedynie 10 budynków z 45 analizowanych;
- średnia cena jednostkowa lokali mieszkalnych w STREFIE HAŁASU wyniosła 3 656,67 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w STREFIE CICHEJ 3 747,98 zł/m<sup>2</sup>.

## 5. Podsumowanie

Analizując wyniki badań prowadzone w różnych miastach Polski (Gnat, Bas 2017; Rącka, Szopińska 2017; Szczepańska i in. 2015; Szopińska, Krajewska 2016b) można stwierdzić, iż hałas jako czynnik uciążliwy wpływa na atrakcyjność terenów wrażliwości akustycznej. Powyższe w szczególności dotyczy hałasu drogowego oddziałującego w największym stopniu na życie ludzi oraz nieruchomości mieszkaniowe, które ze względu na pełnione funkcje mają zapewnić odpowiednie warunki do snu, odpoczynku i pracy. Badania atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych z uwzględnieniem szkodliwych dźwięków można przeprowadzić różnymi metodami ba-

**Rysunek 3**

Roźmieszczenie budynków z lokalami przyjętymi do analizy z uwzględnieniem stref akustycznych



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://mapy.bydgoszcz.pl/>.

**Tabela 2**

Statystyki opisowe dla cen transakcyjnych [zł/m<sup>2</sup>] w zdefiniowanych strefach akustycznych

| Miary statystyczne      | Strefy akustyczne |              |
|-------------------------|-------------------|--------------|
|                         | STREFA HAŁASU     | STREFA CICHA |
| Liczba transakcji       | 74                | 151          |
| Cena średnia            | 3656,67           | 3747,98      |
| Mediana                 | 3684,79           | 3724,66      |
| Cena minimalna          | 2003,77           | 1699,07      |
| Cena maksymalna         | 4606,38           | 4795,17      |
| Rozstęp                 | 2602,61           | 3096,10      |
| Odchylenie standardowe  | 499,06            | 507,48       |
| Współczynnik zmienności | 0,14              | 0,14         |
| Skośność                | -0,77             | -0,86        |
| Kurtoza                 | 1,38              | 2,16         |

Źródło: opracowanie własne.

dawczymi służącymi do oceny uciążliwości akustycznej otoczenia. Elementem powyższej oceny, wpływającym na jakość uzyskanych wyników, jest właściwe rozpoznanie źródeł hałasu.

Ocena prowadzona metodą pomiaru wymaga szczegółowej identyfikacji parametrów odcinków drogowych oraz pomiarów NRD z określeniem struktury rodzajowej pojazdów uzyskanej w momencie prowadzenia bezpośrednich pomiarów akustycznych, odpowiadających wskaźnikom krótkookresowym. To powoduje, iż jej wykorzystanie w analizach

rynku nieruchomości jest mocno ograniczone. Powyższe wynika z faktu, iż bezpośrednie pomiary akustyczne nie uwzględniają zmienności hałasu w czasie, a analizy prowadzone na rynku nieruchomości wymagają dłuższego okresu badania cen niż jeden dzień. Rozwiązaniem powyższego problemu mogą być prognostyczne analizy klimatu akustycznego przygotowane w oparciu o bazę danych GIS obiektów przestrzennych, uwzględniające zmiany w strukturze badanego terenu w odniesieniu do przyjętego okresu badania cen.

Ocena prowadzona przy użyciu zasobu SMA, ze względu na dostępność źródła i jego prawnie potwierdzoną aktualność, daje podstawy do implementacji w badaniach rynku nieruchomości. W chwili obecnej SMA jest uważana jako główne narzędzie do walki z hałasem na terenie wszystkich państw Unii Europejskiej. Proces jej tworzenia obejmuje szczegółową diagnozę przestrzeni miejskiej, uwzględniającą wiele czynników, z których część wyrażona cechą *lokalizacja szczegółowa* wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Co ważne hałas na mapach imisyjnych prezentowany jest wskaźnikami długo-okresowymi, uśrednionymi i odniesionymi do całego roku. Pewne ograniczenie

aplikacyjne SMA wynika z faktu, iż zasób ten nie uwzględnia zmienności hałasu w czasie (w odniesieniu do pełnego okresu aktualności). Co oznacza, iż mapa imisyjna przedstawia zasięg oddziaływania hałasu w odniesieniu do charakterystyki źródła w roku tworzenia SMA i dla kilkuletniego okresu badawczego może dawać niepełny obraz sytuacji akustycznej w mieście. Tym samym przy użyciu zasobu SMA, rozpoznanie źródeł hałasu powinno stać się badaniem wstępnym do właściwego badania rynku nieruchomości z uwzględnieniem aspektów akustycznych, szczególnie w kontekście doboru okresu badania cen. Badanie wstępne powinno odpowiadać na pytanie czy w przyjętym

okresie badawczym (okresie badania cen) poziom generowanego dźwięku jest podobny (porównywalny)? Odpowiedź na tak postawione pytanie otrzymano realizując studium przypadku. Wyniki pomiarów NRD prowadzonych na terenie obszaru badawczego w każdy roku aktualności SMA zakończyły się podobnym wynikiem. Ponadto przez cały okres badania nie odnotowano zmian parametrów dróg wpływających na propagację hałasu. Powyższe potwierdziło możliwość wykorzystania SMA jako źródła informacji o nieruchomościach w pełnym okresie jej aktualności oraz pozwoliło pozytywnie zweryfikować przyjętą hipotezę badawczą.

## Bibliografia

1. END. 2002. *Directive 2002/49/EC of the European Parliament and of the Council of 25 June 2002 relating to the assessment and management of environmental noise – Official Journal of the European Communities L 189 of 18 July 2002.*
2. Fundacja "Rozwój ATR". 2006, *Generalny pomiar cech ruchu drogowego na sieci komunikacyjnej miasta Bydgoszczy rok 2005/2006, Bydgoszcz,*
3. Gaca S., Suchorzewski W., Tracz M., 2011, *Inżynieria ruchu drogowego. Teoria i praktyka, Wydawnictwo Komunikacji i Łączności.*
4. Gnat S., Bas M., 2017, *Próba wykorzystania zjawiska hałasu komunikacyjnego do oceny atrakcyjności lokalizacji, Rzeczoznawca Majątkowy 1/2017, s. 18–23.*
5. Hozer J. (red.), 2001, *Nieruchomości, Przedsiębiorstwa, Wyceny, Analizy, Tom II, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin.*
6. Huderek–Gląpska S., 2013, *Wpływ hałasu lotniczego na ceny mieszkań w Warszawie na podstawie deklarowanych preferencji, Świat Nieruchomości 3(85), s. 40–45.*
7. Kucharska–Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
8. Kucharska–Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
9. Rącka I., Szopińska K., 2017, *Decyzje inwestycyjne na rynku lokali mieszkalnych a hałas drogowy, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 483 Paradygmaty badawcze jakości życia w ekonomii, zarządzaniu i psychologii, s. 100–117.*
10. Rozporządzenie 2002. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1422).*
11. Rozporządzenie 2007. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz.U. 2014 nr 0 poz. 112).*
12. Siemińska E., 2012, *Nowe wyzwania inwestowania i finansowania projektów deweloperskich, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20(3), s. 17–28.*
13. SMA 2012. *Strategiczna mapa akustyczna miasta Bydgoszcz, <http://mapy.bydgoszcz.pl/> (dostęp 10.07.2017).*
14. Splawińska M., Buczek, P., *Zmienność natężeń ruchu na drogach krajowych i ich wpływ na poziom hałasu, „Drogownictwo”, 2015, nr 5.*
15. Szczepańska A., Senetra, A., Wasilewicz–Pszczółkowska M., *The effect of road traffic noise on the prices of residential property – A case study of the Polish city of Olsztyn, „Transportation Research Part D: Transport and Environment”, 36, 2015.*
16. Szopińska K., 2016, *Uwarunkowania akustyczne w procesie tworzenia przestrzeni miejskiej, [w:] Nieruchomość w przestrzeni 2, pod red. M. Trojanek, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s.123–133.*
17. Szopińska K., Krajewska M., 2016a, *Methods of Assessing Noise Nuisance of Real Estate Surroundings, Real Estate Management and Valuation, 24(1), s. 19–30.*

18. Szopińska K., Krajewska M., 2016b, *Sensitive property valuation taking into account noise aspects*, [in:] *Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2016" Conference proceedings 5<sup>th</sup> to 9<sup>th</sup> of September 2016, Perugia, Italy* pp. 246–251.
19. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2017 nr 0 poz. 459).*
20. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1332).*
21. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. 2017 nr 0 poz. 519).*

## **IDENTIFICATION OF ROAD TRAFFIC NOISE AND RESEARCH OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET**

### **Summary**

The article discusses the ways of identifying sources of road traffic noise, which is an important element in assessing the acoustic nuisance of the environment. The work involved assessing the acoustic nuisance of the selected area using the method of analyzing the source documentation, preceded by a detailed recognition of road traffic noise sources. The aim of the study was to check whether the information resources of the strategic noise map (SNM) can be implemented in real estate management. The presented case study confirmed the possibility of using SNM as a source of information about real estate in the full period of its validity and confirmed the accepted research hypothesis that the use of SNM resources in research of acoustically sensitive real estate market requires detailed recognition of road traffic noise sources.

### **Key words**

traffic road noise, strategic noise map, housing market

### **JEL classification**

Q53, Q51, R41

## **PRAWO**

### **WARUNKI USTANAWIANIA SAMODZIELNYCH LOKALI**

Ustawą o Krajowym Zasobie Nieruchomości z dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1529) znowelizowano m.in. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali doprecyzowując tryb ustanawiania samodzielnych lokali mieszkalnych. Zgodnie z dodanym ust. 1a „Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie...”. Doprecyzowano również, że odrębną nieruchomością w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Zgodnie z zamiarem ustawodawcy wprowadzenie powyższej zmiany było podyktowane potrzebą usunięcia luki w systemie prawnym, pozwalającej na ominięcie przepisów o planowaniu przestrzennym oraz przepisów budowlanych i wydzielanie lokali mieszkalnych, stanowiące niezbędny warunek ich sprzedaży, w sposób sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości. Skutkiem istniejącej luki było powstawanie na obszarach spokojnej zabudowy rezydencjonalnej nieproporcjonalnych do tej zabudowy inwestycji wielorodzinnych zwiększających intensywność użytkowania terenu.

*Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1529.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

# FUNDUSZE NIERUCHOMOŚCI TYPU „REIT” JAKO NOWY INWESTOR INSTYTUCJONALNY NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI



dr Anna Mazurczak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Streszczenie

Dostęp do różnorodnych źródeł finansowania inwestycji, jest kluczowym aspektem rozwoju rynku nieruchomości. Jedną z możliwości jakie dają rozwinięte rynki są podmioty typu Real Estate Investment Trust (REIT), umożliwiające inwestorom indywidualnym pośredni udział w inwestycjach na rynku nieruchomości. Artykuł porusza finansowe i prawne aspekty wprowadzenia REIT w Polsce, zgodnie z projektem ustawy z maja 2017r.

## Słowa kluczowe

inwestycja, nieruchomości, Real Estate Investment Trust, fundusze nieruchomości

## 1. Wstęp

Rynek nieruchomości jest traktowany jako część rynku kapitałowego, czyli rynku, na którym dokonuje się lokat, zarówno bezpośrednich – rzeczowych (nieruchomość), jak i pośrednich – finansowych (papiery wartościowe zabezpieczone na nieruchomości) [Kucharska–Stasiak 2016]. Aktywność inwestycyjna inwestorów na rynku nieruchomości, ze względu na złożoność czynników towarzyszących, charakteryzuje się stosunkowo dużą zmiennością. Jest to efekt licznych powiązań rynku nieruchomości z innymi sektorami gospodarki, w tym przede wszystkim sektorem budowlanym, bankowym oraz finansowym. Ponadto przebieg procesu inwestowania w nieruchomości jest pochodną szeregu cech charakterystycznych nieruchomości (m.in. wysoka kapitałochłonność, niska płynność, niepodzielność), warunkujących w dużej mierze decyzje inwestycyjne.

Dostępność różnorodnych form inwestycyjnych, w szczególności umożliwiających kumulowanie kapitału od szerokiej grupy inwestorów indywidualnych (gospodarstw domowych) jest podstawą rozwoju rynku nieruchomości.

Kluczowym podmiotem służącym tym celom są fundusze inwestycyjne nieruchomości, w tym także struktury REIT.

Istotą funduszy inwestycyjnych nieruchomości jest gromadzenie środków finansowych od indywidualnych lub instytucjonalnych inwestorów i lokowanie ich głównie w nieruchomości komercyjne, przy uwzględnieniu długiego horyzontu czasowego i ograniczeniu związanego z tym ryzyka. Fundusze nieruchomości łączą w sobie zalety inwestowania na rynku nieruchomości z zaletami lokowania środków w papiery wartościowe, oferując inwestorom doskonały instrument rynku kapitałowego, zapewniający szereg korzyści, tj. relatywnie wysoką stopę zwrotu, bezpieczeństwo lokaty oraz wysoką płynność, niwelując równocześnie wady samej nieruchomości jako przedmiotu inwestowania. Fundusze nieruchomości, obok banków, są jednym z głównych inwestorów instytucjonalnych, działających na rynku nieruchomości.

Celem artykułu jest ocena możliwości i skutków wprowadzenia w Polsce struktury REIT w oparciu o planowane uregulowania ustawowe oraz porównanie proponowanych rozwiązań z modelami już działającymi w innych krajach Europy i USA.

## 2. Inwestorzy instytucjonalni na rynku nieruchomości

Inwestorzy na rynku nieruchomości to grupa bardzo zróżnicowana zarówno pod względem celów, jak i podejścia do ryzyka czy oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji. Zbiorowość tą można klasyfikować i oceniać z różnych punktów widzenia. W zależności od specyfiki i potrzeb każdy inwestor na rynku nieruchomości w odmienny sposób może formułować swoje cele inwestycyjne. Inwestor może inwestować w celu zaspokojenia własnych potrzeb życiowych (mieszkanie) lub dla osiągnięcia określonych korzyści finansowych [Mazurczak 2011].



Wśród wielu klasyfikacji inwestorów na rynku nieruchomości, z punktu widzenia dystrybucji kapitału, a jednocześnie rodzaju podmiotu, istotny wydaje się być podział na inwestorów indywidualnych (gospodarstwa domowe) oraz instytucjonalnych (fundusze emerytalne, inwestycyjne instytucje powiernicze, towarzystwa inwestycyjne, firmy ubezpieczeniowe, banki).

Inwestorzy indywidualni to w większości osoby fizyczne, których aktywność inwestycyjna jest zróżnicowana w zależności od posiadanych zasobów kapitału [Henzel 2009]. W Polsce udział inwestorów indywidualnych w rynku nieruchomości sprowadza się głównie do rynku mieszkaniowego. Rzadziej kapitał w tej grupie lokowany jest w nieruchomości komercyjne czy w akcje instytucji posiadających nieruchomości. Należy podkreślić, że dużą barierą wchodzenia inwestorów indywidualnych na rynek nieruchomości jest wysoka kapitałochłonność nieruchomości i jej niepodzielność. W sytuacji, kiedy istnieją liczne trudności z finansowaniem lokat w nieruchomości, bariera ta staje się nie do przebiccia. W krajach, w których rynek nieruchomości jest wysoko rozwinięty, zachętą dla inwestorów indywidualnych jest system możliwych do osiągnięcia ulg podatkowych, m.in. ulg mieszkaniowych lub ulg w podatku dochodowym od inwestycji w akcje spółek inwestujących w nieruchomości, jak REIT.

Drugą grupę inwestorów stanowią inwestorzy instytucjonalni, których łączą wspólne cechy, jak m.in.: profesjonalne lokowanie powierzonych im środków pieniężnych, zorganizowanie w formie przedsiębiorstw, posiadanie osobowości prawnej oraz określenie przez statut prowadzenia działalności lokacyjnej jako podstawowego (fundusze powiernicze) lub jednego (towarzystwa ubezpieczeniowe) z celów działalności. Ze względu na wspomnianą już dużą kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości, inwestorzy instytucjonalni mają decydujące znaczenie dla rynku nieruchomości.

Grupę inwestorów instytucjonalnych najczęściej określa się jako instytucje finansowe, pośredniczące w lokowaniu oszczędności osób fizycznych lub firm spoza sektora finansowego. Determinanty aktywności inwestycyjnej inwestorów instytucjonalnych to przede wszystkim graniczenia prawne, preferencje i cele wynikające z treści ekonomicznej instytucji, koniunktura gospodarcza, sytuacja na rynku nieruchomości.

Działalność inwestorów instytucjonalnych, jak np. REIT, pozwala na gromadzenie niewielkich zasobów finansowych od drobnych inwestorów indywidualnych (głównie oszczędności) i transfer skumulowanych zasobów w kierunku rynku nieruchomości. Brak konkurencyjnych i atrakcyjnych z punktu widzenia drobnego inwestora form inwestycyjnych ogranicza dopływ kapitału i jednocześnie hamuje rozwój rynku nieruchomości.

Fundusz nieruchomości pozyskując kapitał od inwestorów, poprzez emisję tytułów uczestnictwa (certyfikatów inwestycyjnych lub jednostek uczestnictwa) przekazuje go dalej, inwestując na rynku nieruchomości.

Dzięki kapitałom zgromadzonym przez fundusze inwestycyjne, inwestujące na rynku nieruchomości, zwiększają się możliwości jego finansowania, co jest głównym czynnikiem rozwoju. Schemat przepływu kapitału pomiędzy funduszem, inwestorami a rynkiem nieruchomości przedstawia Rysunek 1.

Fundusze nieruchomości, jako instytucje, za pomocą których można pośrednio inwestować na rynku nieruchomości, to jednocześnie podmioty zgłaszające popyt na określone obiekty, głównie komercyjne (na wynajem) [Wiśniewska 2011, s. 33].

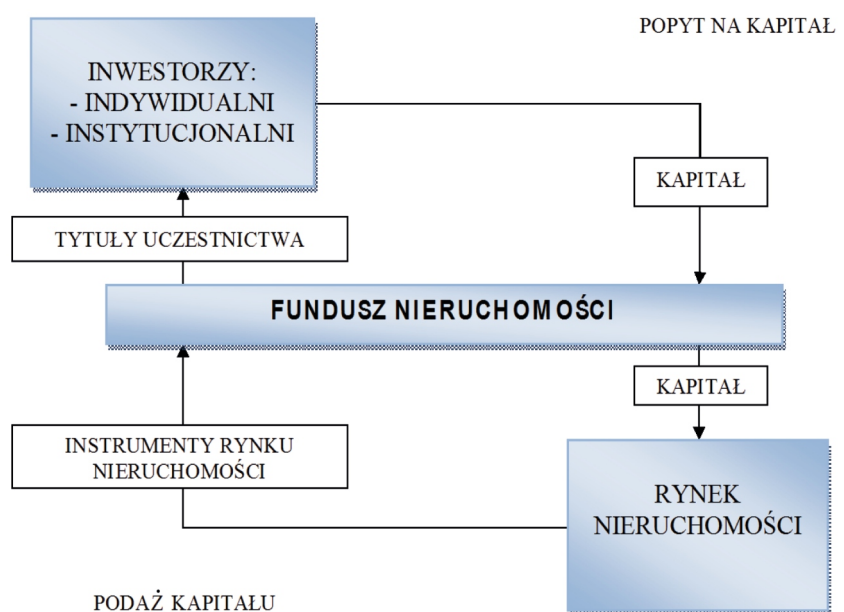
### 3. Idea funduszy typu REIT jako narzędzia wspólnego inwestowania

Jednym z najdynamiczniej rozwijających się typów inwestorów instytucjonalnych na rynkach nieruchomości na całym świecie jest Real Estate Investment Trust (REIT). Podmiot ten może funkcjonować zarówno jako spółka specjalnego przeznaczenia lub fundusz inwestycyjny, którego celem jest kupno, sprzedaż i zarządzanie nieruchomościami. Forma działalności uzależniona jest od kraju pochodzenia i obowiązujących tam regulacji prawnych. Ideą REIT jest korzystanie z uprzywilejowanej pozycji podatkowej, a celem umożliwienie różnym grupom inwestorów inwestowanie na rynku nieruchomości.

Na rozwiniętych rynkach nieruchomości fundusze typu REIT w znaczący sposób finansują nieruchomości oraz projekty deweloperskie i inwestycyjne związane z nieruchomościami zarówno mieszkaniowymi, jak i komercyjnymi – handlowymi, biurowymi, logistycznymi czy też publicznymi, jak szpitale, domy opieki. W krajach takich jak USA, Francja czy Wielka Brytania, fundusze nieruchomości cieszą się znacznie większym zainteresowaniem ze strony inwe-

**Rysunek 1**

Schemat przepływu kapitału między funduszem nieruchomości a rynkiem



Źródło: opracowanie własne.

storów, niż ma to miejsce w przypadku Polski. Przemawia za tym wiele argumentów: profesjonalne zarządzanie, dywersyfikacja ryzyka, elastyczność wyboru oraz atrakcyjne formy organizacyjne i prawne funduszy, m.in. REIT.

Wprowadzenie struktur REIT wpłynęło pozytywnie na rozwój rynków nieruchomości na świecie. Jednocześnie REIT został uznany za podstawowy instrument publicznych rynków nieruchomości z kapitalizacją na poziomie 1.3 biliona USD, co stanowi 41% ogółu publicznych aktywów bezpośrednio związanych z rynkiem nieruchomości (EPRA<sup>1</sup> Global REIT Survey, 2017), funkcjonujący w 37 krajach.

Typowe fundusze inwestycyjne nieruchomości REIT jako pierwsze powstały w USA na początku lat 60-tych. Amerykańskie REIT są spółkami akcyjnymi prawa amerykańskiego, których udziały są wyceniane przez rynek. Ze względu na przedmiot inwestowania wyróżnia się 3 rodzaje funduszy REIT: kapitałowe, hipoteczne, hybrydowe (mieszane) (NAREIT<sup>2</sup>, 2017). Fundusze kapitałowe są przede wszystkim właścicielem i podmiotem zarządzającym nieruchomościami generującymi dochód [Mazurczak 2011] (zob. Tabela 1).



W Polsce pierwsze sygnały dotyczące wprowadzenia REIT pojawiły się równoległe z początkiem intensywnej ekspansji tego typu podmiotów na rynkach europejskich a zatem po roku 2004. Dopiero jednak projekt ustawy dotyczącej spółek REIT z 2016 roku rozpoczął publiczną dyskusję na temat ich kształtu i możliwości inwestycyjnych. Bezdyskusyjny jest natomiast potencjalny wpływ REIT na rozwój polskiego rynku nieruchomości komercyjnych (i mieszkaniowych) na wynajem, głównie poprzez wykorzystanie lokowanego do tej pory głównie w bankach kapitału, pochodzącego od inwestorów indywidualnych.

## 4. Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (SWRN) – polski model REIT

Projekt Ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości (polski model REIT) pierwotnie miał wejść w życie 1 stycznia 2017 roku, następnie 1 stycznia 2018. Jednak ze względu na wiele krytycznych uwag ze strony profesjonalistów rynku nieruchomości zostało to przesunięte w czasie na bliżej nie określony moment.

Spółką rynku wynajmu nieruchomości (SWRN) ma być spółka akcyjna mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, której akcje zostały na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań w rozumieniu art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2016r. poz. 1636, z późn. zm. 1), oraz której podstawowym celem jest regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy z zysku, którego źródłem są przychody z najmu nieruchomości. Za przychody z najmu nieruchomości lub ich części uważa się również przychody uzyskiwane za pośrednictwem spółki zależnej. SWRN ma spełniać określone wymagania:

- nie mniej niż 70% wartości bilansowej aktywów stanowić mają nieruchomości;
- nie mniej niż 80% przychodów netto ze sprzedaży pochodzących z najmu nieruchomości lub ich części, lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, które były przeznaczone na wynajem przynajmniej przez rok, lub ich części;
- wartość bilansowa zobowiązań kredytowych lub pożyczkowych nie może przekraczać 70% wartości bilansowej aktywów;
- corocznie wypłacana będzie dywidenda na poziomie nie niższym niż 90% zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy, a także pomniejszonego o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z innymi przepisami lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

**Tabela 1**

Struktury REIT w Europie i USA, 2017

|                      | rok wprowadzenia | liczba REIT | kapitalizacja (mln EUR) | % Global REIT Index |
|----------------------|------------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| Belgia               | 1995/2014        | 17          | 11 673                  | 0,70                |
| Bułgaria             | 2004             | 33          | 396                     | 0,00                |
| Finlandia            | 2009             | 1           | 40                      | 0,00                |
| Francja              | 2003             | 32          | 74 013                  | 1,89                |
| Niemcy               | 2007             | 4           | 2 852                   | 0,22                |
| Grecja               | 1999             | 4           | 2 189                   | 0,03                |
| Węgry                | 2011             | 0           | 0                       | 0,00                |
| Litwa                | 2008/2013        | 32          | b.d.                    | 0,00                |
| Irlandia             | 2013             | 3           | 2 492                   | 0,23                |
| Włochy               | 2007             | 5           | 2 446                   | 0,09                |
| Holandia             | 1969             | 5           | 26 695                  | 2,57                |
| Hiszpania            | 2009             | 5           | 11 682                  | 0,64                |
| Turcja               | 1995/2017        | 25          | 6 363                   | 0,17                |
| Wielka Brytania      | 2007             | 44          | 60 828                  | 5,23                |
| <b>Europa (SUMA)</b> |                  | <b>210</b>  | <b>201 669</b>          |                     |
| USA                  | 1960             | 227         | 926 316                 | 65,20               |

Źródło: opracowanie własne na podstawie EPRA (European Public Real Estate Association) Global REIT Survey 2017.

<sup>1</sup> European Public Real Estate Association – europejskie stowarzyszenie zrzeszające publiczne spółki rynku nieruchomości w tym REIT.

<sup>2</sup> National Association of Real Estate Investment Trust – międzynarodowe stowarzyszenie zrzeszające i reprezentujące REIT oraz inne spółki nieruchomościowe w działających na terenie USA.

Zgodnie z projektem ustawy spółką zależną od spółki rynku wynajmu nieruchomości natomiast jest spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka komandytowo-akcyjna, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w której kapitale zakładowym udział wynoszący nie mniej niż 95% posiada spółka rynku wynajmu nieruchomości, oraz spełniająca określone warunki takie jak w przypadku spółki nadrzędnej (REIT).

Szczegółowe wymogi stawiane spółkom rynku wynajmu nieruchomości w porównaniu ze strukturami już funkcjonującymi w wybranych krajach przedstawia Tabela 2. Do porównania zastosowano model amerykańskiego REIT (1960r.), model funkcjonujący w Wielkiej Brytanii (2007) oraz model francuski (2003).

Jak wynika z Tabeli 2, wymagany ustawą minimalny kapitał zakładowy ma wynosić 50 mln PLN, a zatem jest znacznie wyższy niż na większości rynków, gdzie REIT jest już dostępny. Przykładowo w Niemczech czy Francji kapitał minimalny wynosi 15 mln EUR, przy relatywnie wyższym poziomie rozwoju gospodarczego tych krajów [EPRA 2017]. Kwota 50 mln PLN to także wielokrotnie więcej niż zakładają przepisy prawa dla spółek akcyjnych, gdzie minimalny kapitał zakładowy wynosi 100 tys. PLN. Najbardziej rozwinięty rynek na świecie – rynek amerykański, nie ma z drugiej strony żadnych wymogów w zakresie kapitału.

W projekcie ustawy brakuje natomiast wymogów dotyczących minimalnej liczby akcjonariuszy SRWN. Tego typu ograniczenia są stosowane w ustawodawstwie innych krajów i dotyczą głównie maksymalnej/minimalnej liczby akcjonariuszy, maksymalnego udziału akcji w posiadaniu jednego akcjonariusza czy minimalnego poziomu akcji będących przedmiotem obrotu – tzw. *free float*. Limity te mają na celu ograniczenie korzystania z uprzywilejowanej pozycji podatkowej przez spółki akcyjne należące w zdecydowanej większości do jednego właściciela.

Najwięcej obaw związanych z projektem ustawy o SWRN dotyczy jednak zakresu dopuszczalnych inwestycji w nieruchomości. W pierwszym wariantcie ustawy z 2016r. zakładano możliwość inwestowania jedynie na rynku nieruchomości komercyjnych. Natomiast w ostatniej wersji z 2017r. nieruchomości komercyjne zostały z portfeli polskich REIT wykluczone, a w zamian pojawiły się nieruchomości mieszkaniowe na wynajem. W opinii ekspertów zarówno ograniczenie jedynie do jednego lub do drugiego segmentu rynku nieruchomości spowoduje znaczny spadek konkurencyjności SWRN w stosunku do oferty chociażby funduszy zagranicznych. Ponadto, należy podkreślić, że główną ideą działalności REIT na świecie jest możliwość inwestowania w zdywersyfikowany pod względem funkcjonalnym i geograficznym portfel nieruchomości, a zatem ograniczenie jedynie do nieruchomości mieszkaniowych jest nieracjonalne.

Istotnym aspektem funkcjonowanie REIT na świecie jest próba unikania tzw. podwójnego opodatkowania, na poziomie funduszu i inwestora. Polskie spółki REIT zakładają opodatkowanie stawką CIT na poziomie 8,5% dochodów uzyskiwanych z tytułu wynajmu nieruchomości, osiąganych zarówno bezpośrednio przez REIT, jak i przez ich spółki zależne. Opodatkowanie to miałyby miejsce w momencie wypłaty dywidendy udziałowcom. Z kolei dochody uzyskane przez inwestorów indywidualnych (z udziału w zyskach REIT w formie dywidendy lub zaliczki na dywidendę) podlegałyby zwolnieniu z tzw. podatku Belki, podobnie jak w przypadku podatników podatku CIT.



**Tabela 2**

*Porównanie struktury REIT w Polsce i wybranych krajach*

| Wymogi  | Polska   | USA   | Francja        | Wielka Brytania                   |
|---|--|---|----------------|-----------------------------------|
| forma prawna  | spółka publiczna: spółka akcyjna lub komandytowo-akcyjna | każda forma prawna w rozumieniu systemu podatkowego USA (np. spółka akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) | spółka akcyjna | fundusz inwestycyjny zamknięty    |
| minimalny kapitał zakładowy                                     | 50 mln PLN   | brak  | 15 mln EUR     | 700 tys. funtów (jeśli publiczny) |
| udział aktywów nieruchomościowych w portfelu                    | 70%  | 75%   | -              | 75%                               |
| udział przychodów netto ze sprzedaży aktywów nieruchomościowych | 70%  | 75%   | -              | 75%                               |
| <b>poziom wypłacanej dywidendy</b>                              | <b>90%</b>   | <b>90%</b>  | <b>95%</b>     | <b>90%</b>                        |

Źródło: opracowanie własne na podstawie: EPRA (European Public Real Estate Association) Global REIT Survey 2017, Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości z dnia 19.05.2017r., Ministerstwo Finansów.

## 5. Możliwe efekty wprowadzenia REIT na polskim rynku nieruchomości

Głównym argumentem za wprowadzeniem REIT w Polsce jest potrzeba wykorzystania dostępnych kapitałów inwestorów indywidualnych i transfer na rynek nieruchomości. Wpływ funkcjonowania polskich REIT na rynek nieruchomości będzie dotyczył przede wszystkim (przy założeniu możliwości inwestowania w segmencie nieruchomości komercyjnych):

- możliwego dopływu nowych kapitałów (szczególnie w formie oszczędności inwestorów indywidualnych), które posłużą do wzrostu podaży nowoczesnych nieruchomości komercyjnych;
- wzrostu udziału inwestorów indywidualnych (gospodarstw domowych) w rynku nieruchomości komercyjnych;
- zwiększenie obrotów na Giełdzie Papierów Wartościowych (spółki REIT mają być spółkami publicznymi);
- wzrostu nakładów inwestycyjnych i jednocześnie wzrost popytu na usługi oferowane przez sektor budowlany);
- zwiększenie udziału polskich inwestorów w rynku nieruchomości komercyjnych.

Możliwe efekty i sukces REIT w Polsce uwarunkowany jest dostępem do określonych produktów, w tym produktów rynku komercyjnego. Jak wynika z Tabeli 3 atrakcyjna pozycja polskiego rynku komercyjnego widoczna jest szczególnie w transakcjach inwestycyjnych. Udział kapitału zagranicznego w wolumenie transakcji na rynku nieruchomości w ostatnich latach osiąga blisko 100%, w czym znaczący udział mają REIT z różnych krajów.

Według danych firmy doradczej Ernst&Young w wyniku wprowadzenia do polskiego porządku prawnego spółek REIT, produkcja sektora budownictwa może wzrosnąć o 700 mln PLN rocznie, przez co możliwe jest zwiększenie wartości dodanej wytworzonej w Polsce łącznie o ok. 479 mln PLN. Efektem takiej zmiany byłoby również utworzenie łącznie ok. 4,3 tys. nowych miejsc pracy. Natomiast całkowity wzrost dochodów sektora finansów publicznych może wynieść ok. 127 mln PLN [EY 2017].

## 6. Podsumowanie

Projekt ustawy regulującej powstanie na polskim rynku nowego dużego inwestora instytucjonalnego jakim mają być SWRN (model REIT), jest niewątpliwie ogromnym krokiem w kierunku zwiększenia konkurencyjności inwestycyjnej nieruchomości w ramach szeroko rozumianego rynku kapitałowego. W obliczu globalizacji kapitałów finansujących rynki nieruchomości, istnieje konieczność

dorównania gospodarkom rozwiniętym w zakresie oferty inwestycyjnej związanej z bezpośrednimi inwestycjami w nieruchomości.

Na rynkach, które zarówno w ostatnich latach zaimplementowały struktury REIT (np. Francja – 2003r., Wielka Brytania 2007r.), jak i tych, na których REIT działają od ponad 50 lat (np. USA – 1960r., Holandia – 1969r.), instrument ten przyczynia się do rozwoju rynku nieruchomości oraz rynku kapitałowego. Z punktu widzenia inwestora indywidualnego, dla którego polski rynek nieruchomości ogranicza się jedynie do nabywania mieszkań na wynajem, nowy instrument może być atrakcyjną alternatywą. REIT uznane za instrument o umiarkowanym ryzyku inwestycyjnym, długoterminowy jest też jednym z głównych kierunków inwestowania przez inwestorów instytucjonalnych, jak fundusze emerytalne na świecie. Niestety ograniczenia inwestycyjne, jakie wprowadzono w projekcie polskich REIT, umożliwiające inwestowanie jedynie w nieruchomości mieszkaniowe, mogą skutecznie przyczynić się do niepowodzenia tego instrumentu.

**Tabela 3**

*Transakcje inwestycyjne na rynku nieruchomości w Polsce*

|  | 2015               | 2016               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Wolumen transakcji:</b>               | <b>4,0 mld EUR</b> | <b>4,6 mld EUR</b> |
| - sektor biurowy                         | 32%                | 40%                |
| - sektor handlowy                        | 56%                | 43%                |
| - sektor magazynowy                      | 11%                | 17%                |
| <b>Udział kapitału zagranicznego:</b>    | <b>96%</b>         | <b>98%</b>         |
| - w tym udział zagranicznych spółek REIT | 11%                | 50%                |

*Źródło: Raport EY 2017.*

## Bibliografia

1. *Global REIT Survey, 2017, European Public Real Estate Association, www.epra.com.*
2. *Henzel H., 2009, Strategie inwestowania na rynku nieruchomości, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.*
3. *Kucharska-Stasiak E., 2016, Ekonomiczny wymiar nieruchomości, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
4. *Mazurczak A., 2011, Znaczenie funduszy nieruchomości typu Real Estate Investment Trust (REITs) w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, maszynopis, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.*
5. *Co REIT-y zmienia? na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, 2017, raport Ernst&Young, www.ey.com.*
6. *Projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości z dnia 19.05.2017, Ministerstwo Finansów, <http://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12290954>.*



7. *Ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2016r. poz. 1636, z późn. zm. 1).*
8. *Wiśniewska M., 2011, Inwestowanie w nieruchomości na rynkach międzynarodowych, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*

## **REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AS A NEW INSTITUTIONAL INVESTOR ON THE POLISH REAL ESTATE MARKET**

### **Summary**

Access to diversified sources of capital is a key aspect of the development of the real estate market. One of the opportunities offered by developed markets are Real Estate Investment Trusts (REIT), which enables individual investors to participate indirectly in real estate investment. The article addresses the financial and legal aspects of introducing REIT in Poland, in accordance with the bill of May 2017.

### **Key words**

investment, real estate, Real Estate Investment Trust

### **JEL classification**

G200

## **PRAWO**

### **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

Sąd Najwyższy zajął stanowiska w sprawie obrotu nieruchomościami rolnymi w kontekście Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw w świetle których:



- 1) Do egzekucji z nieruchomości rolnej wszczętej przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, tj. przed dniem 30 kwietnia 2016r., nie stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych wynikających z art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu ustalonym przez art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw. Takie stanowisko przyjęto w wyroku wydanym 18 maja 2017r. (III CZP 13/17) oraz uchwale z 24 sierpnia 2017r. (III CZP 35/17).
- 2) W przypadku, kiedy warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej została zawarta po uchwaleniu ustawy z 14 kwietnia 2016r. ale przed jej wejściem w życie transakcje powinny zostać sfinalizowane według reguł obowiązujących w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. W uzasadnieniu do wydanej przez Sąd Najwyższy opinii stwierdzono, że „umowa zobowiązująca, jaką jest umowa warunkowa, jest źródłem prawa podmiotowego i powinna podlegać jednemu reżimowi prawnemu. Obywatele nie mogą być zaskakiwani przepisami, które podważają ważność wcześniejszych”. Skład orzekający dostrzegł ponadto, że „niski poziom przepisów przejściowych powoduje duże problemy w obrocie gruntami rolnymi oraz w orzecznictwie sądowym. Problemy z prawidłowym odczytaniem przepisów mają również notariusze” (III CZP 83/17).

*Źródło: <http://www.sn.pl/orzecznictwo>.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

# NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE W PROCESIE KREOWANIA MARKETINGOWEJ WARTOŚCI DODANEJ DLA MIASTA



dr Kinga Pawlicka

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Logistyki Międzynarodowej

## Streszczenie

W artykule podjęto próbę rozpoznania możliwości kształtowania przez atrakcyjne nieruchomości komercyjne wartości dodanej w postaci efektów marketingowych dla miasta. Celem artykułu jest sprawdzenie, jak walory estetyczne budynków postrzegane są przez przedstawicieli jednostek administracji samorządowej. Temu celowi służy badanie ankietowe skierowane do władz Łodzi, Poznania i Wrocławia.

## Słowa kluczowe

nieruchomości komercyjne, atrakcyjność architektoniczna, wartość dodana, marketing miasta

## 1. Wprowadzenie

**B**adanie miało formę kwestionariusza wywiadu skierowanego do urzędów miast Łodzi, Poznania i Wrocławia. Zdecydowano się na zastosowanie kwestionariusza wysyłanego pocztą, który bardziej odpowiada charakterowi badania oraz zapewnia wiarygodną i konstruktywną analizę. Badanie zostało przeprowadzone w 2016 roku. Ankiety otrzymali dyrektorzy sześciu wydziałów urzędów miast, którzy są ściśle związani z przedmiotem badania ankietowego: Wydziału Rozwoju Miasta w Poznaniu, Wydziału Urbanistyki i Architektury w Poznaniu, Biura Promocji, Turystyki i Współpracy z Zagranicą w Łodzi, Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi, Biura Promocji Miasta we Wrocławiu, Wydziału Architektury i Budownictwa we Wrocławiu. Informację zwrotną uzyskano z następujących jednostek:

- Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi;
- Wydziału Rozwoju Miasta w Poznaniu;
- Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej.

Zakres przedmiotowy badania stanowiło po 10 nieruchomości komercyjnych wybranych według kryterium celowości w każdym z trzech miast (Tabela 1). Budynki wybrano z 20 nieruchomości

komercyjnych, które zostały ocenione przez mieszkańców pod względem atrakcyjności architektonicznej<sup>1</sup>. Zestaw nieruchomości komercyjnych przedstawiony respondentom do oceny był celowy, oparty na kryteriach: dacie powstania obiektu (po 2001r.) i ogólnym stopniu jego rozpoznawalności. Na tej podstawie sporządzono ranking, który posłużył do przeprowadzenia niniejszego badania.

Ustrukturalizowany kwestionariusz ankietowy składał się z pytań zamkniętych i jednego pytania otwartego. Pytania zostały przedstawione respondentom w takim samym brzmieniu i porządku. Przewidziano dwa pytania o charakterze koniunktywnym, umożliwiające wybór więcej niż jednej z podanych odpowiedzi. Uwzględniono również dwa pytania z rangowaniem – respondenci zostali poproszeni o ponumerowanie odpowiedzi według pewnego kryterium.

W celu urzettelnienia badania ankietowego zastosowano triangulację, pozwalającą na rozpatrzenie szerszego kontekstu badanego zjawiska, a więc zapewnienie wyższej jakości badań. Triangulacja polega na połączeniu różnorodnych metod w jednym badaniu, a następnie – porównaniu ich i wyciągnięciu wniosków [Czakan 2013, s.128]. Na potrzeby badania zestawiono wyniki otrzymane

dzięki kwestionariuszom z informacjami zawartymi w strategiach rozwoju miasta, strategiach marki i innych dokumentach promocyjnych.

## 2. Ocena kreowania marketingowej wartości dodanej przez nieruchomości komercyjne

**B**adanie rozpoczęto od zweryfikowania, które nieruchomości komercyjne, zdaniem respondentów, są wykorzystywane w promocji każdego z miast. Ankietowani mieli do wyboru zestaw 10 obiektów uważanych przez mieszkańców za najatrakcyjniejsze architektonicznie.

W Łodzi i Wrocławiu do promocji miasta wykorzystywane są cztery z analizowanych budynków, a w Poznaniu – dwa. W Łodzi dawna fabryka H. Grohmana, Centrum Handlowe Manufaktura (dalej: Manufaktura) i Green Horizon znajdują się na trzech pierwszych miejscach w rankingu atrakcyjności architektonicznej, a Ericpol Telecom jest na pozycji 10. Poznań do promocji miasta używa wizerunku Starego Browaru, będącego na 1 miejscu w rankingu, oraz Andersii Tower i PFC, plasujących się na

<sup>1</sup> Badanie zostało przeprowadzone w 2016 roku na potrzeby rozprawy doktorskiej.

**Tabela 1**

Wybrane nieruchomości komercyjne

| Lp. | Obiekty z Łodzi              | Obiekty z Poznania            | Obiekt z Wrocławia          |
|-----|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1.  | Dawna fabryka H. Grohmana    | Stary Browar                  | Dom Towarowy Renoma         |
| 2.  | Centrum Handlowe Manufaktura | City Park                     | Heritage Gates              |
| 3.  | Green Horizon                | Kamienica przy ul. 27 Grudnia | Renaissance Business Centre |
| 4.  | Dawna fabryka H. Dziembora   | Park Biurowy Pixel            | Sky Tower                   |
| 5.  | Opus Film                    | Nobel Tower                   | Aquarius Business House     |
| 6.  | Centrum Biznesowe Synergia   | Szyperska Office Center       | Galeria Dominikańska        |
| 7.  | MediaHUB                     | Nowe Garbary Office Center    | Grunwaldzki Center          |
| 8.  | Biurowiec Monnari            | Skalar Office Center          | New Point Offices           |
| 9.  | Biurowiec Agrafu             | Andersia Tower i PFC          | Wratislavia Tower           |
| 10. | Ericpol Telecom              | Galeria Malta                 | Wojdyła Business Park       |

Źródło: opracowanie własne.

9 pozycji. W promocji Wrocławia pojawiają się: Dom Towarowy Renoma (1 miejsce w rankingu), Sky Tower (4 miejsce), Aquarius Business House (5 miejsce) i Grunwaldzki Center (7 miejsce).

Wszystkie prezentacje obiektów uwzględnione w badaniu budynków komercyjnych znajdują się na stronach Urzędów Miast. Przedstawione są w ramach różnych kategorii, np. urbanistyka i architektura, rewitalizacja i zabytki, turystyka czy oferty inwestycyjne. Na podstawie informacji dostępnych w Internecie można stwierdzić, że zdecydowanie najczęściej w promocji miasta wykorzystywane jest Centrum Handlowe Manufaktura w Łodzi (Tabela 2).

Informacje o Manufakturze zawarte są w *Strategii marki i promocji miasta Łodzi na lata 2010–2016*, w podrozdziale *Subprodukt turystyczny*. W dokumencie tym można przeczytać, że dawna fabryka Izraela Poznańskiego jest „bardzo pozytywnie ocenianym przykładem renowacji starego budynku, połączeniem nowych elementów ze starymi” i cechuje się „podobieństwem do Starego Browaru w Poznaniu” [Strategia... 2011]. Analizowane centrum handlowe zostało przedstawione w *Atlasie miasta Łódź* – zarówno w formie graficznej, jak i tekstowej – w kategorii „Nowe przestrzenie turystyczne i rekreacyjne w latach 2005–2010”. Na stronie Urzędu Miasta najobszerniejszy opis dotyczący Manufaktury znajduje się w zakładce „Skarby Łodzi”. Wizerunek obiektu fabrycznego widoczny jest ponadto w filmach promocyjnych i prezentacji *Amazing City. Łódź – ostatnie nieodkryte miasto* [www.uml.lodz.pl].

W innych mediach społecznościowych i portalach internetowych niezwiązanych bezpośrednio z Urzędem Miasta najczęściej pojawiają się Centrum Handlowe Manufaktura w Łodzi i Grunwaldzki Center we Wrocławiu. Na uwagę zasługują projekt *Łódź You Love* i własna aplikacja mobilna obiektu pofabrycznego. Pierwszy z projektów jest realizowany przy współpracy Manufaktury oraz agencji Żarówka PR i Marketing; polega na prezentowaniu postrzegania przestrzeni przez mieszkańców w formie zdjęć – w taki sposób, by wzbudzała ona pozytywne emocje [www.manufaktura.com]. Fotografie, na których pojawia się m.in. fabryka Izraela Poznańskiego, umieszczane są w serwisie społecznościowym Instagram. Manufaktura ma własną aplikację internetową, dostarczającą aktualności o wydarzeniach na terenie obiektu, historii fabryki, aktualnych promocjach w sklepach i wolnych miejscach parkingowych.

Zaprezentowanie budynku Grunwaldzki Center w Internecie jest interesujące z tego względu, że wizerunek obiektu widnieje zarówno w portalach związanych z rynkiem nieruchomości, jak i w portalach społecznościowych. Zjawisko to można uzasadnić podwójną funkcją: z jednej strony biurową, a z drugiej – handlowo-usługową. Na Facebooku są 4 700 recenzje Pasażu Grunwaldzkiego (stan na 07.01.2018r.), a średnia ocena w pięciostopniowej skali wynosi 4,4. Istnieje też strona WWW poświęcona Centrum Handlowo-Rozrywkowemu [www.pasazgrunwaldzki.pl], gdzie znajdują się informacje o sklepach, planowanych wydarzeniach, promocjach i nowościach. Z kolei dane na temat biur

w Grunwaldzkim Center można uzyskać m.in. w portalach branżowych: Investmap [www.investmap.pl], Bazabiur [www.bazabiur.pl], Officelist [www.officelist.pl].

Kolejnym etapem badania było określenie, do jakich celów wizerunkowych jest i powinna być wykorzystywana atrakcyjność architektoniczna. Respondenci mieli dokonać oceny w 10-stopniowej skali, gdzie 1 oznacza, że atrakcyjność architektoniczna nie ma zastosowania w marketingu miasta, a 10 – że jest szczególnie wykorzystywana w tym obszarze.



Łódź, Manufaktura - odrestaurowany budynek; Źródło: http://pl.wikipedia.org; Autor: Arewicz

**Tabela 2**  
Budynki komercyjne wykorzystywane w promocji analizowanych miast

| Budynki                       | Obiekty wykorzystywane w promocji miasta wg respondentów | Media, w których pojawiają się budynki użyte przez władze lokalne do promocji miasta *  | Media, w których pojawiają się budynki *  |
|-------------------------------|--|---|---|
| 1                             | 2  | 3   | 4   |
| <b>Łódź</b>                   |  |   |   |
| Dawna fabryka H. Grohmana     | X  | strona Urzędu Miasta; filmy promocyjne  | portal Naszemiasto.pl; filmy promocyjne   |
| Centrum Handlowe Manufaktura  | X  | <i>Strategia marki i promocji miasta Łódź na lata 2010–2016</i> ; filmy promocyjne; atlas Łodzi; strona Urzędu Miasta; prezentacja <i>Amazing City</i> ; <i>Łódź – ostatnie nieodkryte miasto</i> | strona WWW Manufaktury; projekt Łódź You Love (Instagram); Facebook; własna aplikacja mobilna; portal Naszemiasto.pl; portal Tripadvisor.pl; filmy promocyjne |
| Green Horizon                 | X  | strona Urzędu Miasta  | strona firmy Skanska; portal Naszemiasto.pl; filmy promocyjne   |
| Dawna fabryka H. Dziembora    |  |   |   |
| Opus Film                     |  |   |   |
| Centrum Biznesowe Synergia    |  |   | strona internetowa  |
| MediaHUB                      |  |   | strona internetowa  |
| Biurowiec Monnari             |  |   |   |
| Biurowiec Agrafu              |  |   |   |
| Eriepol Telecom               | X  | strona Urzędu Miasta  | strona firmy Eriepol; portal Naszemiasto.pl; filmy promocyjne   |
| <b>Poznań</b>                 |  |   |   |
| Stary Browar                  | X  | strona internetowa miasta; Miejski Informator Multimediaalny  | strona Starego Browaru; Facebook; filmy promocyjne  |
| City Park                     |  |   | strona internetowa; Facebook  |
| Kamienica przy ul. 27 Grudnia |  |   |   |

Ciąg dalszy tabeli na kolejnej stronie.

Tabela 2 – cd.

| 1                           | 2 | 3  | 4  |
|-----------------------------|---|--|--|
| Park Biurowy Pixel          |   |  |  |
| Nobel Tower                 |   |  | strona internetowa; Facebook   |
| Szyperska Office Center     |   |  |  |
| Nowe Garbary Office Center  |   |  |  |
| Skalar Office Center        |   |  | strona internetowa   |
| Andersia Tower i PFC        | X | strona internetowa Poznania                      | portal Epoznan.pl; filmy promocyjne  |
| Galeria Malta               |   |  | strona internetowa; Facebook   |
| <b>Wrocław</b>              |   |  |  |
| Dom Towarowy Renoma         | X | strona internetowa Wrocławia;<br>film promocyjny | strona Domu Towarowego; portal Naszemiasto.pl;<br>portal Tuwroclaw.pl; filmy promocyjne  |
| Heritage Gates              |   |  |  |
| Renaissance Business Centre |   |  |  |
| Sky Tower                   | X | strona internetowa miasta; film promocyjny       | strona Sky Tower; portal Naszemiasto.pl; filmy promocyjne;<br>Terazwroclaw.pl; portal Booking.com  |
| Aquarius Business House     | X | strona internetowa miasta                        | strona Aquarius Business House; strona Echo Investment;<br>portal Naszemiasto.pl; portal Tuwroclaw.pl  |
| Galeria Dominikańska        |   |  |  |
| Grunwaldzki Center          | X | strona internetowa miasta; film promocyjny       | strona Centrum Handlowo-Rozrywkowego; portal Investmap.pl; portal Bazabiuur.pl;<br>Facebook; strona Skanska; portal Naszemiasto.pl; portal Officelist.pl |
| New Point Offices           |   |  |  |
| Wratislavia Tower           |   |  |  |
| Wojdyła Business Park       |   |  |  |

\* Na podstawie danych dostępnych w Internecie.

Źródło: opracowanie własne.

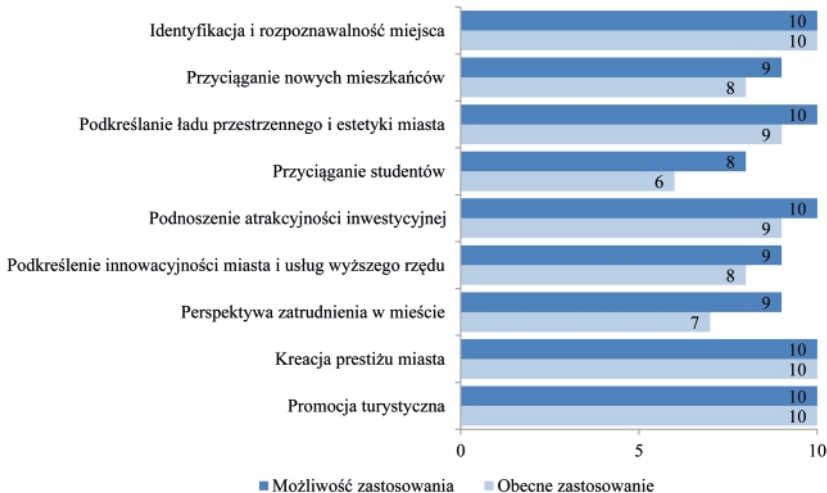
W Łodzi budynki o szczególnych walorach architektonicznych wykorzystuje się przede wszystkim do promocji turystycznej, kreacji prestiżu miasta oraz poprawy identyfikacji i rozpoznawalności miejsca (Rycina 1). Władze miasta dostrzegają potrzebę kontynuowania tych działań i położenia większego nacisku na rolę architektury w podnoszeniu atrakcyjności inwestycyjnej, turystycznej i podkreślaniu ład przestrzennego. Zgodnie z otrzymanymi odpowiedziami najmniejsza przydatność obiektów komercyjnych w marketingu terytorialnym wiąże się z przyciąganiem studentów do miasta i perspektywami zatrudnienia. Należy jednak zaznaczyć, że w obu kwestiach władze Łodzi dostrzegają potrzebę zmian, zwłaszcza jeżeli chodzi o poprawę jakości rynku pracy.

W Poznaniu walory budynków również są wykorzystywane przede wszystkim w promocji turystycznej (Rycina 2). Na drugim miejscu znalazły się podkreślanie innowacyjności miasta i usług wyższego rzędu oraz podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej. Tylko w trzech kategoriach Poznań przewiduje intensyfikację posługiwania się wizerunkiem budynków komercyjnych do prowadzenia działań promocyjnych. Są to: kreacja prestiżu miasta, przyciąganie nowych mieszkańców i podkreślanie innowacyjności, która w dość dużym stopniu korzysta z atrakcyjności architektonicznej. Analogicznie jak w przypadku Łodzi, walory architektoniczne mają niewielkie zastosowanie w przyciąganiu studentów. Poznań nie widzi możliwości większego wykorzystania architektury w tym obszarze.

Na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta we Wrocławiu można zauważyć, że atrakcyjność architektoniczna jest wykorzystywana w największym stopniu w czterech kategoriach (Rycina 3) – w kreacji prestiżu miasta, wskazywaniu perspektyw zatrudnienia, podnoszeniu atrakcyjności inwestycyjnej, podkreślaniu ład przestrzennego i estetyki miasta. Co więcej, w przyszłości działania te mają się utrzymywać na bieżącym, bardzo wysokim poziomie. Władze raczej nie korzystają z wizerunku budynków komercyjnych w celu zwiększania identyfikacji i rozpoznawalności miejsca oraz promocji turystycznej. Zakładają jednak, że może się to zmienić.

**Rycina 1**

Zastosowanie atrakcyjności architektonicznej w kreowaniu wizerunku Łodzi



Źródło: opracowanie własne.

**Rycina 2**

Zastosowanie atrakcyjności architektonicznej w kreowaniu wizerunku Poznania



Źródło: opracowanie własne.



Dom handlowy Renoma; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Kornisz13

Analiza Rycin 1–3 pozwala stwierdzić, że największe dysproporcje między poszczególnymi kategoriami zastosowania atrakcyjności architektonicznej w kreowaniu wizerunku występują w Poznaniu, najmniejsze zaś – we Wrocławiu. Różnice między obecnymi i przyszłymi zastosowaniami walorów budynków ujawniają się w danych z Urzędu Miasta w Łodzi.

Po rozpatrzeniu każdego z miast z osobna zestawiono je i obliczono średnią arytmetyczną uzyskanych wyników. Stanowi to rodzaj uogólnienia oraz pozwala na zdefiniowanie obszarów atrakcyjności architektonicznej i potencjalnych możliwości zastosowania do kreowania wizerunku miast (Rycina 4).

Dzięki przeprowadzonemu badaniu możliwe było określenie zestawu narzędzi promocji, w których pojawia się atrakcyjna architektura. W każdym z miast wizerunek obiektów widoczny jest w filmach promocyjnych oraz informatorach i przewodnikach (Tabela 3). Trzy analizowane miasta mają platformy internetowe, a Poznań i Wrocław dysponują również własnymi wydawnictwami (Wydawnictwo Miejskie Poznania, Wydawnictwo Warstwy we Wrocławiu).

Na drugim miejscu wśród nośników promocji, w których występują atrakcyjne obiekty komercyjne, znalazły się newsletter, media społecznościowe i inne materiały wizualne. Łódź rozsyła newsletter o charakterze turystycznym, zawierający aktualności i kalendarium wydarzeń. Newsletter Miejskiego Informatora Multimedialnego w Poznaniu podzielony jest na 15 działów tematycznych, opisujących bieżące kwestie dotyczące miasta. Z kolei Wrocław nie korzysta z newslettera jako narzędzia promocji. Budynki o dużych walorach estetycznych są widoczne również w działaniach promocyjnych prowadzonych za pośrednictwem mediów społecznościowych. Wszystkie analizowane miasta mają profile na Facebooku i w serwisie YouTube.

Zgodnie z uzyskanymi odpowiedziami tylko w Łodzi atrakcyjne obiekty komercyjne są wykorzystywane do promocji w formie reklamy telewizyjnej, na billboardach i plakatach. Jeden z popularniejszych przykładów to spoty reklamowe związane z projektem Młodzi w Łodzi, w których pojawia się m.in. wizerunek Manufaktury. Przedsięwzięcie ma ukształtować wizerunek miasta jako przyjaznego inwestycjom oraz stworzyć studentom i absolwentom wa-

**Rycina 3**

Zastosowanie atrakcyjności architektonicznej w kreowaniu wizerunku Wrocławia



Źródło: opracowanie własne.

**Rycina 4**

Zastosowanie atrakcyjności architektonicznej do celów wizerunkowych miast



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 3**

Ranking narzędzi promocji, w których najczęściej pojawiają się atrakcyjne budynki

| Miejsce w rankingu | Nośnik promocji   |
|--------------------|---|
| 1.                 | filmy promocyjne<br>informatory i przewodniki                       |
| 2.                 | newsletter<br>media społecznościowe<br>inne materiały audiowizualne |
| 3.                 | reklamy telewizyjne<br>billbordy i plakaty                          |
| 4.                 | tablice informacyjne  |

Źródło: opracowanie własne.

runki rozwoju zawodowego [www.mlo-dziwlodzi.pl]. Innym wykorzystaniem Manufaktury w promocji są bilbordy przygotowane w ramach kampanii „Bajkowy urlop w Polsce”, który został opracowany przez Polską Organizację Turystyczną. Projekt promuje Łódź za pomocą bajki o Kopciuszku, której tło stanowi budynek pofabryczny. Według danych otrzymanych z trzech urzędów żadne z miast nie promuje się za pomocą tablic informacyjnych przedstawiających atrakcyjne budynki komercyjne.

Uczestnicy badania zostali poproszeni o ocenę stopnia wykorzystania atrakcyjności architektonicznej w kreowaniu wizerunku miasta. Przedstawiciele władz Łodzi zwrócili uwagę na dużą rolę budynków w rozwoju turystyki, co potwierdzają wcześniej przywołane przykłady. Respondenci podkreślili, że „atrakcyjność architektoniczna jest wskazana w Strategii marki Łodzi i jest jednym z ważniejszych elementów turystyki typu *city break*<sup>2</sup>. Jest dostatecznie stosowana i podkreślana jako wyróżnik miasta”. Łódź dostrzega też potrzebę konsekwencji działań i dalszego promowania wizerunku obiektów o walorach estetycznych. Z Poznania otrzymano podobną odpowiedź jak z Łodzi – według respondenta architektura w odpowiednim stopniu pojawia się w promocji miasta. Działania związane z budowaniem wizerunku „skupiają się jednak częściej na obiektach historycznych (np. Zamek, Stary Rynek) lub zawiązanych z kulturą, ale nowoczesną (np. Bra-

ma Poznania)”. Przedstawiciel władz Wrocławia potwierdza dostateczne wykorzystanie walorów estetycznych budynków w promocji miasta. Jednakże – w przeciwieństwie do Łodzi i Poznania – akcentują wagę obiektów o funkcji biurowej. Zwracają uwagę, że nieruchomości komercyjne znajdują zastosowanie w „promocji gospodarczej i pozyskiwaniu inwestycji zagranicznych”.

Ostatnim z badanych aspektów była wartość marketingowa obszaru przed inwestycją i po niej. Reprezentanci władz trzech miast używali pięciostopniowej skali, gdzie 1 oznaczało najniższą wartość marketingową, a 5 – bardzo wysoką wartość marketingową wybranych budynków komercyjnych. Pytanie to miało pozwolić na weryfikację zdolności nieruchomości komercyjnych i ich walorów estetycznych do generowania odpowiedniej jakości przestrzeni, która może być wykorzystana do tworzenia pozytywnego wizerunku miasta, przyciągającego inwestorów.

W Łodzi na każdym z obszarów, gdzie znajdują się analizowane nieruchomości, uwidocznił się wzrost wartości marketingowej przestrzeni (Rycina 5). Według respondentów największa zmiana – aż o 4 punkty – dotyczyła realizacji inwestycji Green Horizon. Duży wzrost potencjału wizerunkowego (o 3,5 punktu) stwierdzono też w przypadku budowy

biurowca Ericpol Telecom. Centrum Handlowe Manufaktura i dawna fabryka H. Dziembora przyczyniły się do trzykrotnego zwiększenia możliwości czerpania korzyści marketingowych dla miasta. W przypadku Łodzi nie odnotowano niższego wzrostu wartości marketingowej niż o 2 punkty.

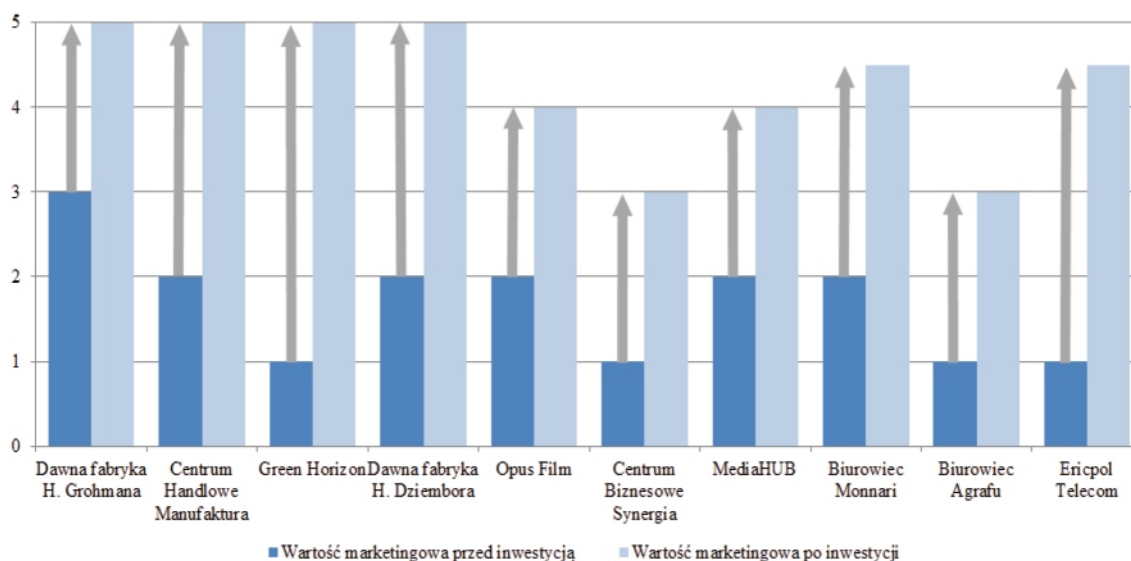
Na stronie Urzędu Miasta w Łodzi można przeczytać, że Green Horizon jest miejscem z niezwykłym potencjałem, do którego przeprowadziła się firma Infosys, co oznaczało zatrudnienie dla 500 osób [www.uml.lodz.pl]. W 2014r. Skanska S.A. odsprzedała biurowiec funduszo- wi zarządzanemu przez Griffin Real Estate. K. Wilczek, dyrektor regionu w Skanska Property Poland, uważa, że ta transakcja dowodzi popularyzacji i wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej obszaru postrzeganego dotąd jako lokalizacja drugiego wyboru [www.skanska.pl].

Realizację budynku Ericpol Telecom opisano na stronie urzędu jako inwestycję z duszą, łączącą ludzi ze świata biznesu i artystów. J. Smela, prezes firmy Ericpol, chce, żeby obiekt był kojarzony nie tylko ze ścisłymi umysłami z branży technologicznej, lecz także z talentem lokalnych artystów [www.uml.lodz.pl]. Działania te wpisują się w koncepcję społecznej odpowiedzialności biznesu w kreowaniu wizerunku miasta. Opis biurowca Ericpol Telecom znajduje się w portalu Polskiej

<sup>2</sup> *City break* – krótkotrwałym pobytem w mieście o sporej popularności turystycznej oraz bogatej i atrakcyjnej ofercie kulturalno-turystycznej, a także dobrze skomunikowanym z innymi miastami.

## Rycina 5

Wartość marketingowa obszarów Łodzi, na których znajdują się analizowane obiekty



Źródło: opracowanie własne.



Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, co świadczy o wykorzystaniu jego wizerunku do przyciągania inwestorów [www.paiz.gov.pl].

Kolejnym budynkiem, który przyczynił się do wzrostu wartości marketingowej obszaru, jest biurowiec Agrafu – trzeci obiekt powstały na terenie dawnej fabryki maszyn jedwabniczych Polmatex–Majed. O powodzeniu inwestycji świadczą kolejne realizacje, co potwierdza Z. Górecki, wiceprezes Agrafu, informując o coraz większym zainteresowaniu kolejnymi etapami przedsięwzięcia [www.dzienniklodzki.pl]. Tożsamy wzrost potencjału wizerunkowego miejsca nastąpił po wybudowaniu Centrum Biznesowego Synergia. Pozytywne efekty marketingowe dla tego obszaru są skutkiem procesu rewitalizacji zespołu Fabryki WYROBÓW WEŹNIANYCH i Bawełnianych Adolfa Daubego. W 2009r. biurowiec Synergia otrzymał nagrodę Punkty dla Łodzi, przyznawaną za znaczny wkład w estetykę miasta oraz godne naśladowania inicjatywy społeczno-kulturowe i gospodarcze [www.punkt-dlalodzi.pl].

W Poznaniu wartość marketingowa obszaru, na którym znajduje się nieruchomości, wzrosła po ukończeniu inwestycji maksymalnie o 4 punkty – w przypadku Starego Browaru i Parku Biurowego Pixel (Rycina 6). Dużą różnicę między potencjałem marketingowym przed inwestycją i po niej zaobserwowano w odniesieniu do następujących inwestycji: Nobel Tower, Skalar Office

Center, Andersia Tower i PFC, City Park. Jeśli zaś chodzi o kamienicę przy ul. 27 Grudnia, Szyperska Office Center, Nowe Garbary Office Center i Galerię Malta, korzyści marketingowe związane z promocją miasta wzrosły o dwa punkty.

Według raportu *Rozwój rynku turystycznego Poznania w latach 2000–2030* [Bosiacki i in. 2011] Stary Browar odgrywa pierwszoplanową rolę w nieustannym podnoszeniu atrakcyjności turystycznej miasta – zarówno pod względem walorów miejsca, jak i wydarzeń. W dokumencie przedstawiono analizę skojarzeń związanych z Poznaniem, zebranych na podstawie badania ankietowego przeprowadzonego w 2010r. Wyniki pozwoliły stwierdzić, że brakuje jednoznacznego symbolu czy skojarzenia, jednak występuje kilka kluczowych obszarów budujących obraz miasta. Według zbiorczych wyników z 25 kategorii Stary Browar znalazł się na 8 miejscu, a miejsce pierwsze zajęły Koziołki poznańskie. Dla porównania: Katedra Poznańska (Bazylika Świętych Apostołów Piotra i Pawła) uplasowała się na 17 pozycji, a marka „miasto know-how” – na 22 Centrum Handlu, Sztuki i Biznesu Stary Browar jest również eksponowany w projekcie Konsorcjum Marki Poznań, czyli platformy stałej współpracy marketingowej między miastem a podmiotami działającymi na jego terenie. Fundamentalnym jej założeniem jest dążenie do osiągnięcia synergii wizerunkowej miasta i kooperujących z nim instytucji [www.madein.poznan.pl]. Zdjęcia Stare-

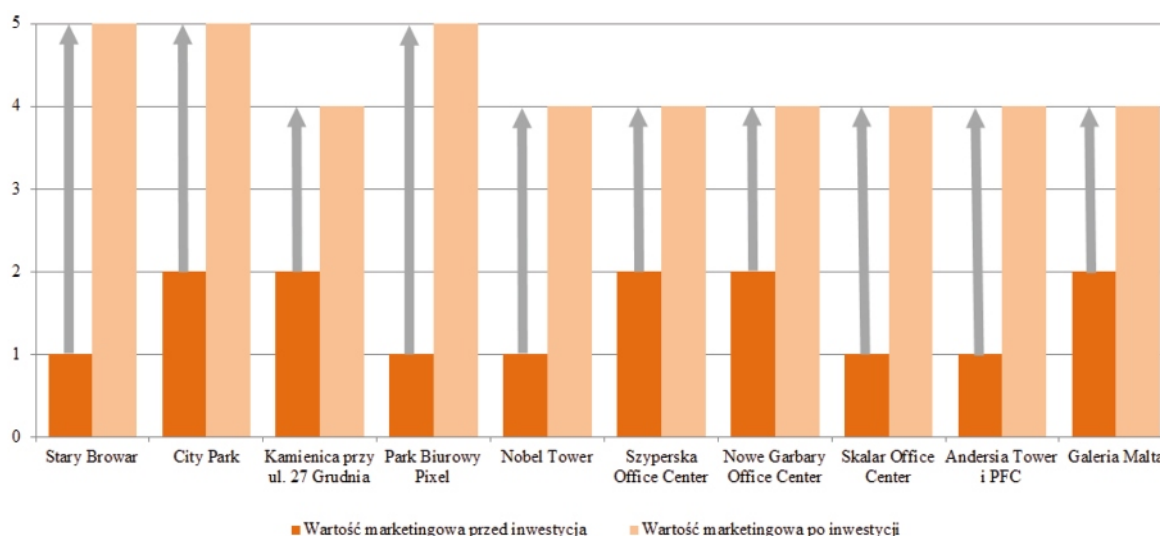
go Browaru widnieją także w aktualnym e-przewodniku turystycznym pod hasłem „jestkultura.pl” [www.poznan.pl].

W przewodniku tym w kategorii „Biznes” przedstawiono Park Biurowy Pixel. Siedziba firmy Allegro to jeden z najważniejszych biurowców w mieście, co potwierdza uwzględnienie go w raporcie *Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Poznaniu* [2014], promującym inwestycje. Po wybudowaniu biurowca obszar pomiędzy ulicami Babimojską i Grunwaldzką nazwano w prasie „poznańską Doliną Krzemową” [www.gloswielkopolski.pl]. Po pierwsze, wynika to z sąsiedztwa firm z branży zaawansowanych technologii – informatycznych (Allegro) i farmaceutycznych (GlaxoSmithKline). Po drugie, Pixel znajduje się przy ulicy uznawanej za jedną z dogodniejszych lokalizacji biznesowych w mieście, ze względu na bliskość obwodnicy i autostrady A2 czy dogodny dojazd do lotniska i centrum miasta.

Zdecydowanie najmniejszym wzrostem wartości marketingowej po wybudowaniu obiektów komercyjnych, w ocenie respondentów, charakteryzuje się Wrocław. W przypadku 8 z 10 obszarów wizerunkowy potencjał miejsca wzrósł tylko o dwa punkty (Rycina 7). Można przypuszczać, że tereny na których znajdują się oceniane budynki są już dość intensywnie zagospodarowane, tak że kolejne inwestycje nie podnoszą wartości marketingowej. Należy podkreślić, że w analizie po raz pierwszy

### Rycina 6

Wartość marketingowa obszarów Poznania, na których znajdują się analizowane obiekty



Źródło: opracowanie własne.

pojawił się obiekt, który nie wpłynął na wartość marketingową obszaru. Jest nim Renaissance Business Centre, budynek usytuowany bezpośrednio przy wrocławskim rynku, na zbiegu ulicy Kiełbaśniczej i św. Mikołaja. Prawdopodobnie obiekt ten nie będzie wykorzystywany do promocji miasta ze względu na bliskość dużo bardziej wartościowej, historycznej zabudowy, która cieszy się popularnością wśród turystów.

Największa pozytywna zmiana wartości marketingowej obszaru we Wrocławiu – o 3 punkty – dotyczy przedsięwzięć Sky Tower i Aquarius Business House. Wizerunek Sky Tower jest wykorzystywany w większości działań marketingowych, które obejmują prezentację panoramy Wrocławia. Ze względu na swoją funkcję obiekt pojawia się w promocji zarówno turystycznej, jak i biznesowej. Na oficjalnej stronie WWW Wrocławia, w zakładce „Atrakcje miasta” znajduje się opis Sky Tower jako punktu widokowego, z którego można oglądać Karkonosze [www.wroclaw.pl]. W działaniach wizerunkowych skierowanych do biznesu Sky Tower przedstawiono w portalu Invest in Wrocław, którego cel stanowi obsługa inwestorów polegająca na dostarczaniu rzetelnych danych o aglomeracji i systemie prawnym oraz innych przydatnych informacji dla przedsiębiorców. W tym portalu wieżowiec pojawia się w kategoriach „Powierzchnie biurowe” i „Aktualności” [www.invest-in-wroclaw.pl].

Analogiczny wzrost potencjału marketingowego wystąpił po zakończeniu budowy Aquarius Business House. Realizacja biurowca miała istotne znaczenie w działaniach promocyjnych miasta – ze względu na lokalizację w ścisłym centrum i bliskość historycznej zabudowy. Obiekt został zaprezentowany na stronie miasta i w przewodniku *Wrocław Investors' Guide – Przewodnik dla inwestorów* [2014]<sup>3</sup> jako jeden z najlepszych projektów biurowych, cieszący się dużym zainteresowaniem.

Najmniejszy wzrost korzyści wizerunkowych we Wrocławiu – a zarazem w całej analizie – dotyczył obszaru, na którym znajduje się Galeria Dominikańska. Ocena respondentów może być skutkiem ogólnego trendu kształtowania przestrzeni śródmieść, polegającego na odejściu od nowych centrów handlowych. Negatywne postrzeżenie obiektów wielkopowierzchniowych może wynikać również z tego, że większość z nich skupia się na architekturze wnętrz, a nie na formie i detalu zewnętrznym [Jałowicki i Szczepański 2006]. Ze względu na dużą powierzchnię integracja obiektów, wkomponowanie ich w przestrzeń miasta to dość trudne zadanie [Celińska-Janowicz 2011]. Stąd tak istotna jest dbałość o projekt architektoniczny, zapewniający wysokie walory estetyczne przy zachowaniu spójnej zabudowy.

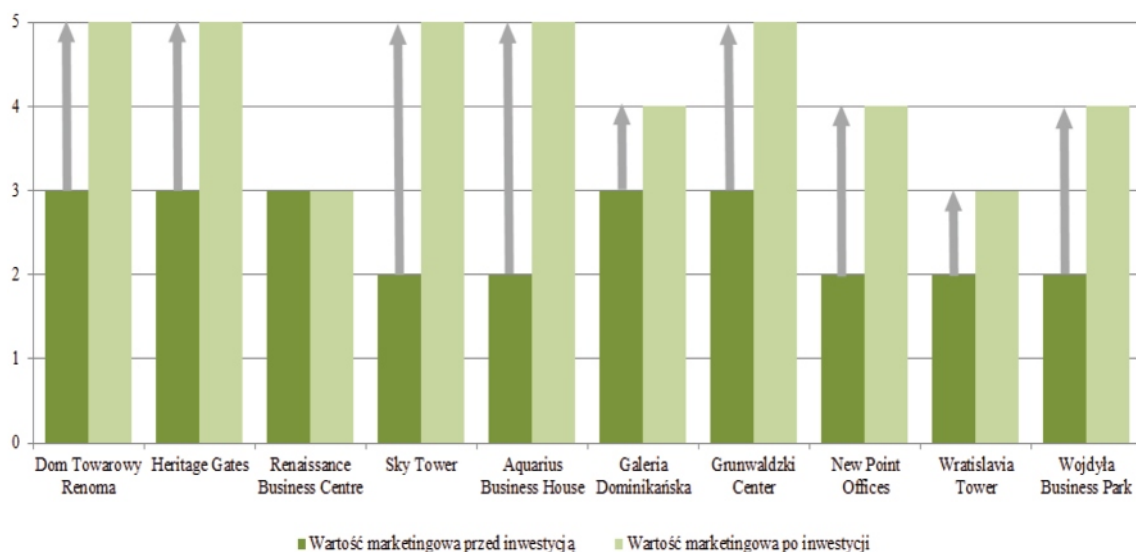
W celu określenia roli atrakcyjności architektonicznej w generowaniu efektów marketingowych przeanalizowano dokumenty strategiczne miast. Analizie pod kątem uwzględnienia problematyki architektury w kreowaniu korzyści marketingowych dla miasta poddane zostały: *Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+* [2012], *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi* [2012], *Strategia marki i promocji miasta Łódź na lata 2010–2016* [2011], *Strategia Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030. Aktualizacja* [2013] i *Strategia – Wrocław w perspektywie 2020 plus* [2006].

*Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+* [2012] została oparta na fundamencie w postaci stwierdzenia, że Łódź jest „efektywna i przyjazna”: wprowadza nowe standardy usług publicznych, maksymalnie wykorzystuje swoje mocne strony, racjonalizuje zarządzanie majątkiem komunalnym. Strategia ma trzy filary, definiujące priorytety działania: „gospodarka i infrastruktura”, „społeczeństwo i kultura” i „przestrzeń i środowisko”. Ostatni z nich jest w największym stopniu związany z jakością miejskiej zabudowy. Chodzi bowiem o poprawę jakości życia mieszkańców dzięki rewitalizacji, podnoszeniu atrakcyjności przestrzeni, wykorzystaniu potencjału środowiska naturalnego i rozwojowi transportu zrównoważonego.

<sup>3</sup> *Wrocław Investors' Guide – Przewodnik dla inwestorów* został opracowany wspólnie przez Agencję Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej oraz firmy CBRE i Page Personnel. Zawiera dane dotyczące wrocławskiego rynku nieruchomości komercyjnych i rynku pracy.

## Rycina 7

Wartość marketingowa obszarów Wrocławia, na których znajdują się analizowane objekty



Źródło: opracowanie własne.

ważonego. Filar trzeci obejmuje trzy cele strategiczne; są to: „rewitalizacja śródmieścia”, „zielona, uporządkowana Łódź” i „miasto zrównoważonej komunikacji”.

Ścisłej wiąże się z architekturą *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi* [2012] – polityka sektorowa Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi. Założenia dokumentu zostały przedstawione z podziałem na strefy: wielkomiejską, miejską i obszary uzupełniające. Głównym kierunkiem działań w pierwszym obszarze jest uzupełnienie obecnej tkanki miejskiej nowościami przy zachowaniu zabudowy historycznej. Na omawianym obszarze dominować ma funkcja mieszkaniowo-usługowa; jednocześnie zostaną wprowadzone dodatkowe funkcje obsługujące strefę wielkomiejską. Strategia inwestowania w obszarach uzupełniających skupia się na kontroli rozrostu osiedli wielorodzinnych, zabudowy terenów zielonych, zindywidualizowaniu architektury bloków mieszkaniowych oraz podziału na przestrzeń publiczną i prywatną.

Kolejny dokument poddany analizie – *Strategia marki i promocji miasta Łódź na lata 2010–2016* [2011], składa się z dwóch części. Pierwsza z nich poświęcona jest analizie SWOT dla miasta, druga – charakterystyce koncepcji marki Łodzi. Kontekst architektury pojawia się w mocnych i słabych stronach miasta dotyczących gospodarki, kultury i turystyki. Mocnymi stronami w kategorii „kultura” są „architektura postindustrialna jako wyróżnik przestrzeni miejskiej” oraz „programy rewitalizacji terenów poprzemysłowych (Łódź fabryczna, Księży Młyn)”. W analizie SWOT turystyki mocne strony miasta to „architektura postindustrialna i secesyjna”, „specyficzny klimat wynikający z eklektyzmu i secesji dominujący w zabudowie miasta” oraz „duża rola turystyki biznesowej”. Do słabych stron należą zaś „zróżnicowany stan techniczny zabytków” oraz „istnienie wielu obszarów zdegradowanych lub wymagających rewitalizacji”. W diagnozie gospodarczej występuje stwierdzenie, że miasto jest postrzegane przez mieszkańców pozostałych części Polski jako nieatrakcyjne do prowadzenia działalności gospodarczej. Przekonanie to nie wiąże się bezpośrednio z jakością zabudowy, tylko z atrakcyjnością inwestycyjną, na którą składają się nieruchomości komercyjne oferowane przez miasto.

Następnie, na podstawie diagnozy obszaru, przedstawiono najistotniejsze subprodukty. Pierwszy z nich, dotyczący gospodarki, charakteryzuje się nowoczesnością i kreatywnością. Jego opis uwzględnia budynki będące przedmiotem niniejszej pracy, w tym Manufakturę, Galerię Łódzką, biurowiec firmy Monnari i siedzibę Ericpolu. Z kolei subprodukt turystyczny bazuje na wyjątkowym układzie urbanistycznym miasta i obiektach postindustrialnych, unikatowych w skali europejskiej.

*Strategia Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030* [2013] zawiera cztery cele strategiczne i dopasowane do nich cele pośrednie. Z tworzeniem efektów ekonomicznych przez architekturę wiąże się: cel pierwszy, który dotyczy „rozwoju gospodarki innowacyjnej i podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej miasta”, oraz cel trzeci, odnoszący się do „poprawy jakości życia oraz atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta”. Uszczegółowienie celu pierwszego zakłada m.in. poprawę warunków przestrzennych i infrastrukturalnych dla przedsiębiorstw, co wynika z programu „Przestrzenie dla biznesu”. Wśród głównych obszarów tematycznych wymieniono przygotowanie terenów inwestycyjnych i zagwarantowanie odpowiedniej jakości zasobów lokalowych.

Cel trzeci polega na zwiększaniu atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania. Realizowany będzie poprzez rewitalizację terenów zdegradowanych i poprawę estetyki przestrzeni publicznej miasta. Skutkiem wdrożenia programów powinno być powstanie atrakcyjnej alternatywy wobec gmin sąsiednich, co umożliwi zatrzymanie negatywnej migracji mieszkańców. Kolejny cel szczegółowy odnosi się do wyekspozowania i wzrostu atrakcyjności układów przestrzennych i obiektów, a także rewitalizacji obszarów zdegradowanych. W jego zakresie opracowano program „Przyjazne Śródmieście”, który ma doprowadzić do rozwoju przestrzennego i stworzenia wielofunkcyjnej dzielnicy. Odbiorcami działań jest szerokie grono użytkowników przestrzeni miasta, w tym społeczność lokalna, mieszkańcy, przedsiębiorcy, turyści i inwestorzy.

W dokumencie uwzględniono również wyzwania strategiczne dla Poznania, opracowane na podstawie diagnozy z 2013r. Ze względu na przedmiot niniejszego artykułu istotne jest wyzwa-

nie pierwsze, dotyczące kreowania konkurencyjnej gospodarki. W 2030r. Poznań ma być ośrodkiem gospodarczym charakteryzującym się innowacyjnością i usieciowieniem, który korzysta z wiedzy i współpracy w celu tworzenia przewagi konkurencyjnej. Z kolei problematyce atrakcyjności architektonicznej odpowiada wyzwanie dziewiąte, polegające na konsekwentnej implementacji założeń ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzeni przy zachowaniu jej elementów unikatowych. Wzięto również pod uwagę optymalne zarządzanie zasobami lokalowymi, uwzględnione w wyzwaniu dziesiątym. Do 2030r. Poznań ma zatem „oferować dobre warunki do rozwoju mieszkalnictwa i działalności gospodarczej”, czyli optymalnie rozporządzać zasobem lokalowym.

W identyczny sposób przeanalizowano dokument strategiczny *Wrocław w perspektywie 2020 plus* [2006]. Strategia rozwoju miasta różni się od analogicznych tekstów dotyczących Łodzi i Poznania. Specyfika dokumentu polega na pominięciu celów, priorytetów i zadań na rzecz opisu pożądaných zmian przez wskazanie odpowiednich kierunków rozwoju. Wyodrębniono następujące obszary tematyczne: potencjał atrakcyjności, misje, ludzie, wspólnoty, przestrzenie, realizacje i monitoring.

W założeniach strategii zwrócono uwagę, że atrakcyjność Wrocławia powinna być tworzona nie tylko na bazie powszechnie obowiązujących trendów, lecz także z uwzględnieniem pewnych walorów niszowych. Wykorzystanie unikatowości miejsca jest zaznaczone również w opisie *genius loci*, rozumianego jako „dostojeństwo zabytkowej architektury, uroki osiedli willowych i atrakcje tętniącego życiem centrum”.

Najwięcej informacji o architekturze zawiera podrozdział *Przestrzenie mieszkaniowe i przestrzenie publiczne*. W pierwszym z założeń za kierunek zmian przyjęto powstanie „solidnych dzielnic mieszkaniowych kształtujących pozytywny wizerunek miasta nie mniej niż efektowne centra”. Planowane są: wzmocnienie wielofunkcyjności zabudowy ulicznej, rewaloryzacja kamienic, przekształcenie blokowisk z wielkiej płyty, kompleksowa poprawa estetyki i czystości. Szczegółowe działania opierają się na kilkunastu przedsięwzięciach. Jednym z nich jest stworzenie „miasta z klasą” w aspekcie przestrzennym – dbającego o detale i utrzymującego zabudowę w odpowiednim stanie.

### 3. Zakończenie

**W**ładze wszystkich badanych miast używają wizerunku nieruchomości komercyjnych w działaniach promocyjnych. Budynki cechujące się szczególnymi walorami estetycznymi mają służyć do podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej, kreacji prestiżu miejsca i podkreślenia innowacyjności miasta. Ich przyszłej roli upatruje się przede wszystkim w promocji turystycznej. Jednocześnie obiekty te uważane są za najatrakcyjniejsze przez mieszkańców miast. Oznacza to, że wykorzystywanie atrakcyjności architektonicznej stanowi istotny element działań marketingowych miasta. Sensowność podobnych działań potwierdza wzrost wartości marketingowej obszaru po realizacji inwestycji w postaci nieruchomości o wysokich walorach architektonicznych. Średnio wzrost ten wyniósł 3 punkty dla Łodzi i Poznania, a dla Wrocławia 2 punkty.

Na tym tle rodzi się kwestia praktycznego wymiaru realizacji efektów marketingowych oraz warunków pozwalających na ich maksymalizację. Zebrane dotychczas doświadczenia pozwalają na sformułowanie rekomendacji służących wykorzystywaniu architektury w promocji miasta, co może skutkować wzrostem przewagi konkurencyjnej obszaru.

1. **Strategia rozwoju miasta powinna uwzględniać architekturę oraz jej oddziaływanie na rozwój gospodarczy i społeczny.** Jeżeli strategia zawiera cele lub obszary tematyczne związane z jakością zabudowy i zamierzenia odnoszące się do rozwoju gospodarczego czy atrakcyjności inwestycyjnej, powinny one być powiązane. Skoro założeniem długookresowego dokumentu jest ujęcie kompleksowe, musi on oprócz odrębnego opisu poszczególnych celów i zadań uwzględniać ich wzajemne oddziaływanie, zwłaszcza w kontekście potencjału rozwoju obszaru.
2. **Architektura winna być traktowana jako nisza konkurencyjności.** Przewagi lokalizacyjne przyjmują formę nisz atrakcyjności o pozytywnych cechach jakościowych mogących stać się podstawą sukcesu gospodarczego [Domański 1995]. Wśród nich można wyróżnić przedsięwzięcia architektoniczne i urbanistyczne o znaczeniu prestiżowym. Prowadzone w ramach polityki rozwoju przestrzennego, wspomagają one fizyczną, ekonomiczną i społeczną odnowę oraz przyczyniają się do wzrostu potencjału konkurencyjnego miast [Lorens 2015].
3. **Warto zabiegać o współdziałanie branży nieruchomości z administracją lokalną.** Podmioty gospodarcze, również te funkcjonujące na rynku nieruchomości, i władza lokalna mają rozbieżne cele i potrzeby w procesie gospodarowania [Trojanek 1994, s. 39]. Należy jednak dążyć do współdziałania, które gwarantuje efekty ekonomiczne przy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. W praktyce sektor prywatny – jako właściciel nieruchomości – powinien przy okazji prowadzenia własnych przedsięwzięć inwestycyjnych (skoncentrowanych na celach komercyjnych) wykazać chęć nawiązania współpracy z władzami miasta; mowa tu przede wszystkim o elementach o funkcji publicznej, uatrakcyjniającej część dochodową inwestycji [Korbus i Wawrzyniak 2015, s. 29]. Wspólne przedsięwzięcia, oparte na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego lub umowach o współpracę, mogą stworzyć atrakcyjne przestrzenie, zaspokajające jednocześnie potrzeby ekonomiczne sektora prywatnego i potrzeby inwestycyjne strony publicznej.
4. **Należy stworzyć czytelną, aktualną i kompleksową prezentację oferty nieruchomości komercyjnych.** Władze lokalne powinny prowadzić stronę internetową przedstawiającą obecne i przyszłe przedsięwzięcia komercyjne bądź zlecić firmie zewnętrznej jej prowadzenie. Potencjalnego inwestora wyjątkowo interesują kwestie związane z gospodarką nieruchomościami, cechami fizycznymi miejsca oraz ułatwieniami i utrudnieniami lokalizacyjnymi [Trojanek 1994]. Warto by również umieścić na stronie internetowej informacje o procedurze lokalizacji działalności gospodarczej na danym terenie.

### Bibliografia

1. Bosiacki S., Śniadek J., Hołderna–Mielcarek B., Majchrzak K., 2011, *Rozwój rynku turystycznego Poznania w latach 2000–2030*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
2. Celińska–Janowicz D., 2011, *Centra handlowe wobec miejskiej przestrzeni publicznej–nie tylko imitacja*, *Człowiek w Przestrzeni Publicznej Miasta*, s. 149–156.
3. Czakon W., 2013, *Podstawy metodologii badań w naukach o zarządzaniu*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa.
4. Domański R., 1995, *Otoczenie i nisze gospodarki Poznania*, w: Parysek, J.J. (red.), *Rozwój lokalny: zagospodarowanie przestrzenne i nisze atrakcyjności gospodarczej*, Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa.
5. Lorens P., 2015, *Współczesne procesy rozwoju miast i obszarów miejskich*, *Studia KPZK PAN*, no. 164, s. 94–107.
6. Jałowiecki B., Szczepański M. S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
7. Korbus B., Wawrzyniak M., 2015, *Rewitalizacja obszarów miejskich przy wykorzystaniu infrastruktury sektora prywatnego*, *Forum PPP – magazyn inwestycji publicznych*, nr 3, s. 29–36.
8. *Strategia marki i promocji miasta Łodzi na lata 2010–2016*, 2011, *Urząd Miasta Łodzi*, <http://przetargi.bip.uml.lodz.pl/pokaz/plik.htm?jsessionid=7404F21D0D9614294DFD3865FF0B4143?idPlik=7416>.
9. *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi*, 2012, *Urząd Miasta Łodzi*, <http://uml.lodz.pl/miasto/strategia>, [dostęp: 20.12.2015].
10. *Strategia Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030. Aktualizacja*, 2013, *Urząd Miasta Poznania*, <http://www.poznan.pl/mim/main/strategia-rozwoju-miasta-poznania-do-roku-2030-aktualizacja-2013,p,14886,26640,26644.html>.

11. *Strategia–Wrocław w perspektywie 2020 plus, 2006, Urząd Miasta Wrocławia, <http://bip.um.wroc.pl>.*
12. *Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, 2012, Urząd Miasta Łodzi, <http://uml.lodz.pl/miasto/strategia>.*
13. *Trojanek M., 1994, Oddziaływanie władzy lokalnej na efektywność przedsięwzięć inwestycyjnych, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Poznań.*
14. *Wrocław Investors' Guide. Przewodnik dla inwestorów, 2014, CBRE Group, [http://araw.pl/artykuly\\_zalaczniki/Wroc%C5%82awInvestorsGuide2014.pdf](http://araw.pl/artykuly_zalaczniki/Wroc%C5%82awInvestorsGuide2014.pdf).*

#### *Źródła internetowe*

1. *Strona internetowa Urzędu Miasta Łodzi, [www.uml.lodz.pl](http://www.uml.lodz.pl).*
2. *Strona internetowa Centrum Handlowego Manufaktura, [www.manufaktura.com](http://www.manufaktura.com).*
3. *Strona internetowa projektu Młodzi w Łodzi, [www.mlodziwlodzi.pl](http://www.mlodziwlodzi.pl).*
4. *Strona internetowa firmy Skanska Property Poland, [www.skanska.pl](http://www.skanska.pl).*
5. *Strona internetowa Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A., [www.paiz.gov.pl](http://www.paiz.gov.pl).*
6. *Strona internetowa portalu dziennik Łódzki, [www.dzienniklodzki.pl](http://www.dzienniklodzki.pl).*
7. *Strona internetowa portalu Punkty dla Łodzi, [www.punktydlalodzi.pl](http://www.punktydlalodzi.pl).*
8. *Strona internetowa Konsorcjum Marki Poznań, [www.madein.poznan.pl](http://www.madein.poznan.pl).*
9. *Strona internetowa miasta Poznania, [www.poznan.pl](http://www.poznan.pl).*
10. *Strona internetowa Głosu Wielkopolskiego, [www.gloswielkopolski.pl](http://www.gloswielkopolski.pl).*
11. *Strona internetowa portalu Invest in Wrocław, [www.invest-in-wroclaw.pl](http://www.invest-in-wroclaw.pl).*
12. *Strona internetowa Pasażu Grunwaldzki, [www.pasazgrunwaldzki.pl](http://www.pasazgrunwaldzki.pl).*
13. *Strona internetowa portalu Investmap, [www.investmap.pl](http://www.investmap.pl).*
14. *Strona internetowa portalu Bazabiur, [www.bazabiur.pl](http://www.bazabiur.pl).*
15. *Strona internetowa portalu Officelist, [www.officelist.pl](http://www.officelist.pl).*

---

## **COMMERCIAL REAL ESTATE IN THE CREATION OF MARKETING ADDED VALUE FOR THE CITY**

### **Summary**

This paper attempts to recognize the possibility of adding value added by attractive commercial real estate in the form of marketing effects for the city. The aim of the article is to check how the aesthetic values of buildings are perceived by the representatives of local government administration units. This is the purpose of the survey addressed to the authorities of Łódź, Poznań and Wrocław.

### **Key words**

commercial real estate, architectural attractiveness, added value, city marketing

### **JEL classification**

R30

# SATYSFAKCJA KLIENTÓW OBIEKTÓW HANDLOWYCH NA PRZYKŁADZIE STACJI PALIW – RAPORT Z BADAŃ



**Tomasz Zawadzki**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Handlu i Marketingu



**Patrycja Wyciszkiewicz**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Streszczenie

Segment stacji paliw liczy w Polsce ponad 6800 punktów. Ponad 56 procent funkcjonuje w ramach takich marek jak Orlen, Lotos, CircleK (dawniej Statoil), Shell, BP, AMIC (dawniej Lukoil) i Moya. Walka konkurencyjna pomiędzy tymi podmiotami nie ogranicza się już wyłącznie do kwestii ceny czy postrzeganej jakości paliwa. Stacja paliw, jako format handlu ewoluuje, rozszerzając zakres oferty i uwzględniając w większym stopniu satysfakcję odbiorców. Zmienia się przede wszystkim rola stacji paliw jako obiektu handlowego – z miejsca nabycia paliw do miejsca konsumpcji, spotkań i odpoczynku. Celem badania była identyfikacja kompleksowej oceny funkcjonowania stacji paliw przez ich klientów. Identyfikacja głównych czynników wpływających na satysfakcję klientów stacji paliw, rozumiana jako należyte spełnienie ich oczekiwań w zakresie preferencji zakupowych. W niniejszym artykule przeanalizowano wyniki badania satysfakcji nabywców przeprowadzonego wśród 1724 klientów stacji paliw w okresie luty–maj 2017. Zastosowano dobór celowy. Ocenie podlegała ta sieć stacji, na której najczęściej tankowali. Pozwoliło to na przeprowadzenie analizy porównawczej postrzegania przez nabywców różnych aspektów funkcjonowania stacji paliw.

## Słowa kluczowe

satysfakcja klienta, zachowania nabywców, handel detaliczny, stacje paliw

## Wprowadzenie

Niezależnie od branży, w której działa dane przedsiębiorstwo, kluczem do sukcesu jest posiadanie zadowolonych klientów. Zadowolony klient jest cennym źródłem informacji o produkcie i sposobie funkcjonowania przedsiębiorstwa. Ponadto zdecydowanie częściej dokona on kolejnych, bardziej rozbudowanych zakupów, co więcej – może przetrwać się wnet w ambasadora marki i przekazywać rekomendacje, które przyciągną kolejnych konsumentów (Kall 2001, s. 100–101). O istnieniu organizacji na rynku decydują bowiem klienci, którzy chcą korzystać z jej usług i nabywać jej produkty. W związku z tym, uzyskanie satysfakcji klientów jest niezwykle istotnym obszarem w działalności przedsiębiorstw, na który powinny zwracać



szczególną uwagę i koncentrować swoje działania. Usatysfakcjonowany klient będzie powracał do firmy i podtrzymywał dalszą współpracę, co stanowi podstawę budowania długotrwałych – obustronnie satysfakcjonujących – relacji (Gołąb–Andrzejak, Badzyńska, 2015, s. 81–82). Klient zadowolony to klient usatysfakcjonowany. Satysfakcja jest

subiektywnym odczuciem i zależy od cech oraz wcześniejszych doświadczeń klienta. Odwołując się do genezy językowej satysfakcji, uznać ją można jako dostateczne spełnienie, gdyż słowo *satis* oznacza dostatecznie a *facere* robić (Nieżurawski, Witkowska 2007, s. 31–35). Definicję satysfakcji odnaleźć można u B. Woodruff i S.F. Gardial, gdzie występuje ona jako pozytywne lub negatywne odczucie klienta w związku z wartością, którą otrzymał jako rezultat skorzystania z określonej oferty produktowej w specyficznej sytuacji (Woodruff, Gardial 1996, s. 95). Peter Doyle, autor *Marketingu wartości*, wspomina, że klient usatysfakcjonowany, a więc w pełni zadowolony, dokona ponownych zakupów z dużo większym prawdopodobieństwem niż klient o niskim poziomie satysfakcji (Doyle 2003, s.94–107).

## Sektor stacji paliw

**S**ektor stacji paliw w Polsce składa się z ok. 6835 obiektów (stan na 31.03.2018r.) a liczba stacji paliw w ostatnich siedmiu latach (2011–2018) oscyluje na względnie wyrównanym poziomie. Z jednej strony, w związku z powstaniem nowych dróg, koncerny paliwowe oraz inwestorzy prywatni otwierają kolejne obiekty, z drugiej strony zamykane są stacje nierentowne czy też niespełniające obecnych norm środowiskowych. Liderem pod względem liczby stacji paliw jest PKN Orlen a następnie w kolejności BP oraz Lotos. W ostatnich miesiącach polscy kierowcy dostrzegli na ulicach kilka nowych marek stacji paliw. Rebrandingu dokonała sieć Statoil, która obecnie nazywa się CircleK. Dynamicznie rozwija się, w oparciu o umowy franczyzowe, sieć stacji paliw Total (10 obiektów w 2015r. i 28 obiektów w marcu 2018r.) (POPiHN 2018). W oparciu o umowy stowarzyszeniowe działają obiekty pod brandem AVIA.

Warto zauważyć, iż obiekty stacji paliw są rozłożone nieproporcjonalnie na terenie kraju. Największy współczynnik zagęszczenia występuje w województwie śląskim (85 obiektów na 1000 km<sup>2</sup>) a najniższy w podlaskim i warmińsko-mazurskim (13 obiektów na 1000 km<sup>2</sup>) (GUS 2016). Strukturę segmentu stacji paliw w Polsce przedstawia Tabela 1.

Od kilku lat paliwo sprzedawane na stacjach paliw jest produktem niskomargowym, stąd też dynamiczne zmiany w zakresie oferty stacji paliw. Coraz częściej klient stacji paliw może skorzystać z usług, które wcześniej były zarezerwowane dla innych jednostek handlowych, jak np. nadawanie i odbieranie paczek kurierskich, sprzedaż ubezpieczeń komunikacyjnych czy wypożyczanie aut. „U podstaw tych działań leży z jednej strony maksymalizacja zadowolenia klienta i indukcja pozytywnej percepcji marki przez klientów danej sieci (ang. *customer experience*), z drugiej jednak strony – relatywnie niskie marże na sprzedawanym paliwie” (Suszyńska, Zawadzki 2017, s. 23). Strukturę średnich cen detalicznych paliw zaprezentowano w Tabeli 2.

Podkreślić należy, iż marża stacji paliw stanowi 2,8% detalicznej ceny sprzedaży benzyny bezołowiowej Pb95 oraz 2,5% detalicznej ceny sprzedaży oleju napędowego. Taki poziom marż to jedna z przyczyn wzrostu znaczenia aktywnej sprzedaży przez personel stacji paliw (tzw. *cross-selling*) oraz rozwoju gastronomii, gdzie marże są zdecydowanie wyższe. Sprzedaż jednego kubka kawy to ponad 4 zł marży netto a litr sprzedanego paliwa Pb95 to jedynie 0,13 zł (Suszyńska, Zawadzki 2017, s. 24). Oferta gastronomiczna jest najczęściej wybieraną usługą dodatkową,

gdyż ponad 70% nabywców deklaruje dokonywanie zakupów kawy podczas wizyty na stacji paliw (ARC Rynek i Opinia 2018). Co więcej, spożycie wysokiej jakości kawy na stacjach paliw będzie utrzymywało się na co najmniej takim samym poziomie jak dziś, gdyż 60% ankietowanych deklaruje, że będzie korzystało z oferty gastronomicznej/kawowej na niezmiennym poziomie a 21% badanych deklaruje intensyfikację zakupów (ARC Rynek i Opinia 2018).



**Tabela 1**

Struktura segmentu stacji paliw w Polsce w latach 2015–2018

|   | 2015r.      | 2016r.      | 2018r.*     |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>Liczba stacji paliw</b>  | <b>6591</b> | <b>6803</b> | <b>6835</b> |
| PKN Orlen   | 1749        | 1766        | 1778        |
| BP  | 501         | 523         | 534         |
| Lotos (w tym Lotos Optima)  | 476 (194)   | 487 (205)   | 489 (203)   |
| Shell   | 426         | 424         | 420         |
| CircleK (Statoil)   | 355         | 350         | 348         |
| Amic (Lukoil)   | 116         | 115         | 115         |
| Niezależni operatorzy (w tym stacje w sieciach operatorów niezależnych o wspólnym logo) | 2750 (818)  | 2900 (900)  | 2895 (986)  |
| Pozostałe   | 218         | 238         | 259         |

\*-stan na 31.03.2018r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu *Stacje paliw w Polsce 2010–2018 – I kwartał 2018*, POPiHN.

**Tabela 2**

Struktura średnich cen detalicznych w Polsce w 2016 i 2017 roku

|                                 | Cena detaliczna | Akcyza | VAT  | Oplata paliwowa | Marża | Cena netto |
|---------------------------------|-----------------|--------|------|-----------------|-------|------------|
| <b>Benzyna bezołowiowa Pb95</b> |                 |        |      |                 |       |            |
| Średnia rok 2016                | 4,34            | 1,54   | 0,81 | 0,13            | 0,13  | 1,73       |
| Średnia 11 miesięcy 2017r.      | 4,58            | 1,54   | 0,86 | 0,13            | 0,13  | 1,92       |
| <b>Olej napędowy</b>            |                 |        |      |                 |       |            |
| Średnia rok 2016                | 4,12            | 1,17   | 0,77 | 0,29            | 0,08  | 1,81       |
| Średnia 11 miesięcy 2017r.      | 4,42            | 1,17   | 0,83 | 0,29            | 0,11  | 2,02       |
| <b>Gaz LPG</b>                  |                 |        |      |                 |       |            |
| Średnia rok 2016                | 1,80            | 0,38   | 0,34 | 0,09            | 0,18  | 0,82       |
| Średnia 11 miesięcy 2017r.      | 2,08            | 0,38   | 0,39 | 0,09            | 0,19  | 1,04       |

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu *Stacje paliw w Polsce 2010–2017 – 3 kwartały 2017*, POPiHN.

## Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw

**W** pierwszej połowie 2017r. (luty–maj) zostało przeprowadzone obszerne badanie satysfakcji klientów stacji paliw w Polsce pod nazwą „Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw”. Podmiotem odpowiedzialnym za realizację został „ARC Rynek i Opinia” – niezależny polski instytut badawczy realizujący badania rynku od 1992 roku<sup>1</sup>. Przedmiotowe badanie zrealizowane zostało za pomocą metody ankiety samodzielnie wypełnianej (CAWI), gdzie 80% próby korzystało z dedykowanego panelu badawczego a pozostałe 20% z dedykowanych linków z ankietami (grupy demograficzne rzadziej korzystające z Internetu). Powyższe rozwiązanie umożliwiło uzyskanie ogólnopolskiej struktury próby. Zrealizowano łącznie 1724 wywiady pośród kierowców w wieku 18–59 lat, każdy respondent oceniał stację, na której tankuje najczęściej. Badaniem objęto sześć największych

sieci stacji paliw: PKN Orlen, Shell, BP, CircleK (Statoil), Lotos oraz Lotos Optima. Zdecydowano się rozdzielić obiekty stacji Lotos oraz Lotos Optima ze względu na znaczące różnice w ofercie, lokalizacji oraz postrzeganiu (stacje premium versus stacje ekonomiczne).

W przedmiotowym badaniu przeanalizowano obszary wpływające na ogólną ocenę satysfakcji w zależności od danej sieci stacji paliw i dokonano ich porządkowania ze względu na wpływ na satysfakcję klienta. Trzy obszary, które w kluczowy sposób wpływają na poziom satysfakcji badanych to **jakość paliwa, poziom obsługi oraz odpowiednie oznakowanie obiektów**. Te właśnie obszary jako kluczowe aspekty efektywnego funkcjonowania stacji paliw wskazali respondenci także w innych badaniach – badaniach własnych autora przeprowadzonych w 2014 i 2010 roku oraz analizach zewnętrznych agencji badań rynku (Zawadzki 2015, s. 124–131). W dalszej części artykułu wspomniane powyżej trzy obszary zostaną przedstawione w sposób bardziej obszerny.

**Jakość paliw** to główny czynnik wpływający na satysfakcję klientów. Ten obszar jest najistotniejszy dla większości badanych sieci stacji paliw (PKN Orlen, BP, Lotos Optima, CircleK) lub też drugi co do istotności (Lotos, Shell). Warto dane z badania zestawzić z wynikami badań próbek paliwa, które odnaleźć można w *Rocznym zbiorczym raporcie dla Rady Ministrów dotyczących jakości paliw w 2016r.* Dane dotyczące procentu próbek paliw niespełniających norm przedstawia Tabela 3.



<sup>1</sup> Jeden z autorów niniejszego artykułu na mocy umowy o współpracy był aktywnym członkiem zespołu odpowiedzialnego za powstanie ww. badania, a wyniki zostały dopuszczone do prezentacji do celów naukowych w roku 2018.

**Tabela 3**

Procent próbek paliw niespełniających norm jakościowych

|      | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013  | 2014 | 2015 | 2016  |
|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|-------|
| ON   | 4,23 | 3,75 | 3,49 | 3,45 | 7,84 | 5,42  | 6,45 | 4,67 | 1,99% |
| Pb95 | 4,18 | 2,58 | 3,44 | 2,64 | 1,43 | 2,780 | 1,89 | 1,14 | 2,64% |

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznego Zbiorczego Raportu dla Rady Ministrów dotyczący jakości paliw w 2016r.*, UOKiK.



W ostatnich latach (2012–2016r.) zaobserwować możemy znaczący spadek procentowej ilości próbek oleju napędowego o parametrach niespełniających norm. Na chwilę obecną wynosi on poniżej 2 procent. Analogiczna wartość dla benzyny bezołowiowej oscyluje na poziomie 2–3 procent. Jakość paliw to główna cecha wpływająca nie tylko na kwestie związane z poziomem satysfakcji klienta, ale przede wszystkim jest to jedno z dwóch głównych kryteriów wyboru miejsca tankowania pojazdów (Zawadzki 2015, s. 127). Jednakże, jak wynika z danych przedstawionych w raporcie UOKiK, szansa na zatankowanie paliwa złej jakości jest coraz niższa a obawy badanych nie mają przełożenia w stanie rzeczywistym. W przedmiotowym badaniu „Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw” obszar jakości paliw rozwinięty został na cztery podkategorie, które opisuje Tabela 4. Wartości w kolumnach danych sieci stacji paliw przedstawiają odchylenia od średniej dla całego rynku (T2B).

Z Tabeli 4 wynika, iż badani oceniają jakość paliw w większości sieci na podobnym poziomie. Zwrócić należy uwagę na postrzeganie jakości paliw w sieci Lotos oraz Lotos Optima. Grupa Lotos, idąc za przykładem PKN Orlen (który to koncern ostatecznie wycofuje się z dzielenia obiektów na dwie marki) stworzyła dwa osobne „brandy” dla swoich stacji paliw: Lotos dla stacji paliw segmentu premium oraz Lotos Optima dla stacji „ekonomicznych”. Z założenia „ekonomiczne” stacje oferować miały zawężoną ofertę towarów sklepowych i usług. Cechować się miały także brakiem dostępności paliw premium (w tym przypadku marka *Dyna-mic*) oraz mniej atrakcyjnymi lokalizacjami w aspekcie położenia oraz

rozmiarów obiektów wynagradzając to klientom za sprawą ceny sprzedaży paliwa niższej niż u konkurentów z mikrorynku. Klienci sieci Lotos Optima mając na uwadze powyższe założenia dokonali pewnego rodzaju „transponowania” i skrótu myślowego – „ekonomiczna stacja paliw oferuje paliwo gorszej jakości”, co w rzeczywistości nie jest prawdą. W zbiornikach stacji paliw Lotos oraz Lotos Optima znajduje się fizycznie ta sama substancja chemiczna<sup>2</sup>. Według odpowiedzi badanych stacje paliw Lotos oferują paliwo „wyraźnie lepszej jakości” a stacje paliw Lotos Optima paliwo o gorszych parametrach (odchylenie od średniej dla całego rynku o 17% *in minus*). Natomiast odpowiedzi badanych na pytanie, czy „łatwo znaleźć na trasie stację”, są odzwierciedleniem gęstości sieci stacji paliw w Polsce, gdzie liderem pod względem liczby obiektów jest PKN Orlen, stacje paliw CircleK to głównie obiekty miejskie a Lotos Optima to najmniej liczna sieć w zestawieniu.

**Poziom obsługi** to drugi co do istotności (a w przypadku sieci Lotos i Shell – pierwszy) obszar wpływający na satysfakcję klientów stacji paliw w Polsce. Tym bardziej w sektorach konkurencyjnych, w sytuacji, gdy każda z sieci oferuje zbliżony asortyment, to właśnie odpowiednia jakość obsługi może okazać się kluczem do sukcesu. Za jeden z trendów sprzedażowych w roku 2017 wymieniano personalizację. O istotności personalizacji produktów, jak i procesu zakupowego, wspominali w swoich pracach zarówno specjaliści o międzynarodowej skali (np. prof. Cialdini), jak i polscy badacze ze świata marketingu

(np. Tkaczyk). Według Tkaczyka, prawie 60% klientów zadeklarowało, że „spersonalizowane doświadczenie” jest dla nich również ważne.<sup>3</sup> Takie rozwiązanie, to jest, personalizowanie procesu sprzedaży w sklepie stacji paliw a nie działanie według narzuconego podręcznika operacyjnego (idea pełnej standaryzacji) wydaje się być źródłem przewagi konkurencyjnej dla danej sieci. W omawianym badaniu „Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw” obszar jakości obsługi rozszerzony został na pięć twierdzeń, które opisuje Tabela 5. Wartości w kolumnach danych sieci stacji paliw przedstawiają odchylenia od średniej dla całego rynku (T2B).



<sup>2</sup> Wiedza ekspercka autora oraz wiadomości ze strony Grupy Lotos [www.lotos.pl](http://www.lotos.pl).

<sup>3</sup> <http://paweltkaczyk.com/pl/trendy-marketingowe-2017/>, dostęp [15.12.2017r.].

**Tabela 4**

Obszar jakość paliwa

|   | PKN ORLEN | LOTOS | CIRCLEK | SHELL | BP  | LOTOS OPTIMA |
|---|-----------|-------|---------|-------|-----|--------------|
| Paliwo na stacjach jest wysokiej jakości                                | 0%        | +5%   | 0%      | 0%    | -1% | -6%          |
| Paliwo na stacjach jest wyraźnie lepszej jakości niż na innych stacjach | -1%       | +6%   | 0%      | +2%   | +2% | -17%         |
| Nigdy nie zawiodłem się na jakości paliw na stacji                      | -2%       | +3%   | +2%     | +1%   | -1% | -5%          |
| Łatwo znaleźć na trasie stację  | +12%      | +2%   | -5%     | -7%   | +4% | -13%         |

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw*, ARC Rynek i Opinia.

**Tabela 5**

Obszar jakość obsługi

|  | PKN ORLEN | LOTOS | CIRCLEK | SHELL | BP  | LOTOS OPTIMA |
|--|-----------|-------|---------|-------|-----|--------------|
| Pracownicy stacji są uprzejmi i sympatyczni, chętni do pomocy    | -3%       | 9%    | 4%      | 1%    | -4% | -7%          |
| Pracownicy stacji są kompetentni, dobrze wyszkoleni              | -3%       | 7%    | 1%      | 1%    | -1% | -7%          |
| Pracownicy stacji są godni zaufania, mogą na nich polegać        | -3%       | 7%    | 1%      | 1%    | 0%  | -7%          |
| Na stacjach nie muszą stać w długich kolejkach                   | -3%       | 9%    | -1%     | -1%   | 2%  | -2%          |
| Na stacjach jest zawsze wystarczająca liczba pracowników obsługi | -3%       | 7%    | -1%     | 0%    | -2% | -2%          |

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw*, ARC Rynek i Opinia.

Z powyższego zestawienia wynika, iż jakość obsługi w sieci stacji paliw Lotos jest najlepiej oceniana przez badanych. Lider na polskim rynku, PKN Orlen jest oceniany nieznacznie gorzej niż średnia rynkowa, gdyż każdy z aspektów jakości obsługi został oceniony poniżej średniej dla segmentu. W opinii badanych najgorszy poziom jakości obsługi reprezentują stacje paliw Lotos Optima. Po raz kolejny stwierdzić należy, iż Klienci dokonali swoistego „transponowania” i skrótu myślowego, gdyż obie marki sieci stacji paliw (Lotos oraz Lotos Optima) są zarządzane według tych samych kierowników obszarów, pakiet szkoleń i wymogów.

Trzecim z najistotniejszych obszarów wpływających na poziom satysfakcji klientów jest odpowiednie **oznakowanie obiektów stacji paliw**. Obecni klienci stacji paliw są coraz bardziej wygodni, na sile przybiera trend convenience, który przez niektóre agencje badawcze nazywany jest wręcz „petrolvenience”. Jak wynika z raportów agencji badawczej Nielsen „blisko co drugi Polak odwiedza sklep na stacji przynajmniej raz w tygodniu” a motywują go do tego następujące czynniki: „atrakcyjne promocje, łatwość znalezienia potrzebnego produktu oraz jakość obsługi” (Nielsen 2016, s. 19). Wygoda dokonywania zakupów to odpowiednio oznakowany obiekt stacji paliw, zarówno na zewnątrz (plac pod-

jazdu), jak i wewnątrz sklepu (oznaczenia stref towarowych). Zabiegi z zakresu virtual merchandising odnajdziemy także w obiektach stacji paliw. W omawianym badaniu „Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw” obszar oznakowania rozszerzony został na sześć twierdzeń, które opisuje Tabela 6. Wartości w kolumnach danych sieci stacji paliw przedstawiają odchylenia od średniej dla całego rynku (T2B).

Z powyższego zestawienia wynika, iż stacje paliw PKN Orlen, Lotos i BP są przez klientów oceniane powyżej średniej dla stacji paliw ogółem. Obiekty Lotos Optima w kolejnym aspekcie zostały ocenione poniżej średniej dla segmentu.

**Tabela 6**

Obszar oznakowanie stacji paliw

|  | PKN ORLEN | LOTOS | CIRCLEK | SHELL | BP | LOTOS OPTIMA |
|--|-----------|-------|---------|-------|----|--------------|
| Do stacji łatwo jest dojechać  | 3%        | 5%    | -1%     | -4%   | 5% | -12%         |
| Wjazd do stacji jest czytelnie oznakowany                                      | 2%        | 3%    | 2%      | -4%   | 4% | -11%         |
| Dystrybutory na stacjach są czytelnie oznakowane, zawsze wiem, gdzie podjechać | -1%       | 5%    | 1%      | -2%   | 1% | -6%          |
| Na stacjach jest miejsce, gdzie mogę wygodnie usiąść, coś zjeść lub odpocząć   | 3%        | 2%    | -3%     | -1%   | 9% | -14%         |
| Korzystam z udogodnień dla klientów dostępnych na stacjach paliw               | 2%        | 4%    | 0%      | -3%   | 1% | -9%          |
| Podoba mi się wystrój wnętrza stacji   | 0%        | 5%    | 2%      | -3%   | 2% | -10%         |

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw*, ARC Rynek i Opinia.

W ramach badania zapytano także ankietowanych o dostrzeganą cechę szczególną, którą dana sieć stacji paliw wyróżnia się na tle konkurencji. Zestawienie odpowiedzi dla poszczególnych marek prezentuje Tabela 7.

W przypadku większości sieci stacji paliw badani odnieśli się do aspektu odpowiedniej jakości obsługi. Sieć Lotos Optima natomiast, w opinii badanych, wyróżnia się niskimi cenami zakupu paliw.



## Podsumowanie

„Satysfakcja konsumenta, jej brak, percepcja jakości oraz zachowanie w momencie składania skarg są istotnymi czynnikami. Jest to spowodowane ich powiązaniem z zyskami, które są możliwe do osiągnięcia [...] konsumenci są zadowoleni, gdy produkty odpowiadają pozytywnym oczekiwaniom” (East, Wright, Vanhuele 2014, s. 238). Segment stacji paliw w Polsce cechuje się dużą konkurencyjnością i niską marżą w przypadku sprzedaży paliw. W związku z powyższym, kluczowym jest efektywne zarządzanie całością przedsiębiorstwa handlowo-usługowego, jakim jest nowoczesna stacja paliw. Z pełnej analizy raportu „Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw” możemy uzyskać obraz statystycznego klienta w zakresie jego preferencji zakupowych,

jednak na potrzeby artykułu skupiono się na kluczowych obszarach wpływających na satysfakcję z całego procesu zakupowego w danej sieci stacji paliw.

Warto nadmienić, że niezależnie od marki, pod którą działa dany punkt handlowy, kluczem do usatysfakcjonowania klienta, a więc sprawienia, by dokonał ponownych zakupów i stał się w przyszłości ambasadorem marki, są aspekty związane z jakością paliw, poziomem obsługi oraz oznakowania obiektów stacji paliw. Jak pokazują dane UOKiK, obawy przed zatankowaniem złej jakości paliwa są nieuzasadnione, a kwestie należytej jakości obsługi oraz oznakowania stanowią wyzwanie dla gestorów danej sieci stacji paliw. To właśnie poprzez udoskonalanie tych obszarów wpływających na satysfakcję klientów jest się w stanie zbudować przewagę konkurencyjną.

**Tabela 7**

Szczególna cecha dostrzegana przez klientów

| PKN ORLEN                          | LOTOS                              | CIRCLEK                            | SHELL                 | BP                                      | LOTOS OPTIMA |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---|--------------|
| Miła, szybka i kompetentna obsługa | Miła, szybka i kompetentna obsługa | Miła, szybka i kompetentna obsługa | Pomoc przy tankowaniu | Promocje, rabaty, program lojalnościowy | Niskie ceny  |

Pozostałe warianty odpowiedzi: wyposażenie stacji paliw / usługi dodatkowe, atrakcyjna oferta gastronomiczna, samoobsługa, charakterystyczne logo / oznakowanie stacji, dobra jakość paliwa, ładny wystrój, dogodna lokalizacja, negatywne cechy do poprawy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw*, ARC Rynek i Opinia.

## Bibliografia

### Literatura zwarta

1. Doyle P. (2003), *Marketing wartości*, Warszawa: Wydawnictwo Felberg SJA.
2. East R., Wright M., Vanhuele M. (2014), *Zachowania konsumentów*, Warszawa: Oficyna Wolters Kluwer business.
3. Gołąb-Andrzejak E., Badzyńska E. (2015), *Satysfakcja klientów jako źródło sukcesu organizacji – studium przypadku*, w: *Zeszyty naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 41*, Szczecin: Uniwersytet Szczeciński.
4. Kall J. (2001), *Silna marka. Istota i kierowanie*, Warszawa: PWE.
5. Kotler Ph. (1994), *Marketing. Analiza, planowanie, wdrażanie i kontrola*, Warszawa: Gebethner i S-ka.
6. Nieżurawski L., Witkowska J. (2007), *Pojęcie satysfakcji klienta*. W: *Problemy Jakości nr 7*. Warszawa: Wydawnictwo Signa-Not.
7. Suszyńska K., Zawadzki, T. (2017), *Formy zarządzania stacjami paliw w Polsce*, *Przegląd Nauk Stosowanych nr 14*, Opole: Politechnika Opolska.
8. Woodruff R.B., Gardial S.F. (1996), *Know your customer. New approaches to understanding customer value and satisfaction*, Cambridge, Mass: Buckwell Publishers Inc.
9. Zawadzki T. (2015), *Preferencje zakupowe klientów stacji paliw*. W: *Zarządzanie przedsiębiorstwem. Trendy i praktyka*. Poznań: Advertiva.

## Dokumenty wydane

1. *Raport Monitor satysfakcji klientów sieci stacji paliw, ARC Rynek i Opinia, Warszawa 2017r.*
2. *Raport Różne oblicza kącika gastronomicznego na stacjach benzynowych i oczekiwania, ARC Rynek i Opinia, Warszawa 2018r.*
3. *Raport Roczny zbiorczy raport dla Rady Ministrów dotyczący jakości paliw w 2016r., Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2017.*
4. *Raport Stacje paliw w Polsce 2010–2018 – 1 kwartały 2018, Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego, Warszawa 2018.*
5. *Raport Petrolvenience, Nielsen, Warszawa 2016.*
6. *Raport Rynek wewnętrzny w 2015r., GUS, Warszawa 2016.*
7. *Prospekty informacyjne koncernów paliwowych.*

## Źródła internetowe

1. *Strony internetowe badanych koncernów paliwowych.*
2. *Strona internetowa Pawła Tkaczyka www.paweltkaczyk.com.*



---

## SATISFACTION OF GAS STATION CUSTOMERS – SURVEY REPORT

### Summary

There are approximately 6,800 petrol stations in Poland. Over 56 percent of them operate under brands of Orlen, Lotos, CircleK (previously known as Statoil), Shell, BP, AMIC (previously Lukoil) and Moya. The competitive struggle between these companies is no longer limited solely to the issue of price or perceived quality of the fuel. The gas station, as a trade format, evolves and the range of the offer has been expanding. Therefore, customer satisfaction is one of the crucial points of consideration.

The role of a gas station as a commercial object has changed considerably – from the place where fuel was purchased to the place where one can dine, meet friends and business partners or simply have a brake during a trip. The principal aim of the article is to identify the main factors affecting satisfaction of gas station customers which is understood as proper fulfillment of their expectations in terms of shopping preferences. This article is based on the results of a survey on the gas station customers' satisfaction.

The survey has been carried out from February till May 2017 on the population of 1724 drivers (targeted screening). The respondents assessed the chain of stations which they used most often. This allowed for a comparative analysis of the customers perception of various aspects of the gas station offer.

### Key words

gas station, satisfaction, consumer behavior

### JEL classification

L11, M31

---

# EKSMISJA OD A DO Z.

## CZĘŚĆ DRUGA

### Streszczenie

W artykule skupiono się na wyjaśnieniu procedury eksmisyjnej z lokalu mieszkalnego ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji braku płatności należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. Druga część opracowania przybliży procedurę postępowania eksmisyjnego oraz egzekucji komorniczej, a także wyjaśnia ich praktyczne znaczenie dla właścicieli nieruchomości. Ponadto omówiona została tematyka dochodzenia od właściwej gminy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez byłych najemców, którym pomimo obowiązku nie zapewniono lokalu socjalnego.

### Słowa kluczowe

eksmisja, lokator, lokal, odszkodowanie

## 1. Wstęp

Niniejszy artykuł stanowi drugą część opracowania kompleksowo omawiającego zasady rządzące postępowaniem eksmisyjnym, a także postępowaniem mającym na celu egzekucję wyroków nakazujących opuszczenie lokalu i dochodzenie odszkodowania od właściwej gminy, która nie wywiązała się z nałożonego przez sąd obowiązku zapewnienia byłym już najemcom lokalu socjalnego.

Powyższą tematykę omówiono zwracając szczególną uwagę na kwestie przydatne dla właścicieli nieruchomości, w których zamieszkują nieuprawnieni lokatorzy. Zasady wyinterpretowane z poglądów przedstawicieli doktryny i orzecznictwa sądowego staraliśmy się przełożyć na praktykę, tak aby ich znajomość pozwoliła na skrócenie postępowania eksmisyjnego oraz skuteczne dochodzenie odszkodowania od właściwej gminy w pełnej możliwej wysokości.



## 2. Sądowe postępowanie eksmisyjne

Przesłanką uprawniającą właściciela nieruchomości do wytoczenia powództwa eksmisyjnego jest faktyczne władanie należącym do niego lokalem przez osobę lub osoby, którym nie przysługuje do tego uprawnienie. Osobami takimi będą przy tym zarówno lokatorzy, z którymi właściciela nigdy nie wiązała umowa najmu, jak i takie osoby, których umowa wygasła lub została rozwiązana.

Bez znaczenia jest przy tym przyczyna pozostawania w lokalu osób nieuprawnionych, czy też zaistnienie lub brak ich winy w zakresie naruszenia uprawnień przysługujących właścicielowi.

Pozew o eksmisyję, w przeciwieństwie do wezwania pod rygorem wypowiedzenia oraz wypowiedzenia umowy najmu, skierować należy przeciwko wszystkim lokatorom, nie zaś tylko przeciwko stronom umowy najmu. Oznacza to, iż jako pozwanych wskazać należy również osoby małoletnie, które zwykle reprezentowane są w postępowaniu przez ich rodziców lub opiekunów prawnych.

Do obowiązków sądu należy ustalenie, czy wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym zostały objęte pozwem. Jeżeli sąd stwierdzi, że tak się



**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.

nie stało, to do wskazania danych personalnych lokatorów wezwie powoda. Brak wypełnienia zobowiązania sądu w tym zakresie może się wiązać z zawieszeniem postępowania albo nawet z oddaleniem powództwa. Sąd nie ma bowiem możliwości orzeczenia eksmisji jedynie w stosunku do części zamieszkujących w lokalu osób. Nakaz opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu dotyczyć może bowiem wyłącznie wszystkich lokatorów łącznie (art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Uczestnikiem postępowania o eksmisję poza właścicielem lokalu i byłymi najemcami jest również gmina, która w razie wydania przez sąd wyroku orzekającego obowiązek zapewnienia lokatorom lokalu socjalnego będzie zobowiązana do jego wypełnienia. Podmiot ten o toczącym się postępowaniu zawiadamiany jest przez sąd z urzędu (art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Co do zasady gmina chętnie korzysta z przysługujących jej uprawnień procesowych, domagając się orzeczenia o odmowie przyznania pozwanym lokalu socjalnego, czy nawet oddalenia powództwa.

Pozew o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu złożyć należy do właściwego rzeczowo sądu miejsca położenia nieruchomości. W zdecydowanej większości przypadków będzie to sąd rejonowy.

Co istotne, orzekając w sprawie eksmisji sąd będzie brał pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 §1 kodeksu postępowania cywilnego). Oznacza to, że pozew o eksmisję może zostać wniesiony jeszcze przed upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu, a nawet przed jego wysłaniem. Jak wskazywano już w części pierwszej opracowania, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, za wypowiedzenie potraktowane zostać wówczas winno samo doręczenie pozwanym odpisu pozwu przez sąd (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., III CZP 39/97; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011r., II CSK 587/10). Zastosowanie tego rozwiązania celem przyspieszenia procedury eksmisyjnej jest jednak ryzykowne. Jeżeli bowiem sąd zamknie rozprawę przed upływem terminu wypowiedzenia, powództwo zostanie oddalone. Można oczywiście wnosić o wyznaczenie terminu posiadzenia po upływie okresu wypowiedzenia, jednakże wniosek taki nie jest dla sądu wiążący.

Sporządzając pozew pamiętać należy o okolicznościach, które właściciel lokalu obowiązany jest przed sądem udowodnić. W przypadku najczęściej, to jest związanym z wszczęciem postępowania ze względu na brak regulowania przez lokatorów należności czynszowych, są to: wykazanie własności lokalu, zawarcie z pozwanymi umowy najmu, powstanie po stronie lokatorów zaległości przekraczającej wartość 3 (lub 2 w przypadku lokalu niemieszkalnego) czynszów, skuteczne wezwanie lokatorów do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia najmu (w przypadku lokalu mieszkalnego), dalszy brak zapłaty należności, skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, brak opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu przez byłych najemców w terminie i dalsze ich w nim zamieszkiwanie. Powyższe okoliczności wykazywać należy za pomocą dokumentów, zeznań świadków itp.

Warto też zdać sobie sprawę z tego, że wniosek o przyznanie pozwanym lokalu socjalnego może złożyć również sam powód w pozwie. Wówczas koniecznym będzie powołanie dowodów na okoliczności uzasadniające szczególną sytuację rodzinną, materialną lub zdrowotną byłych najemców. W razie pozytywnego rozpatrzenia wniosku sąd wstrzyma orzeczoną eksmisję do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego. Z uwagi na niedobór mieszkań socjalnych w praktyce wykonanie wyroku sądu w tym zakresie liczone jest nawet w latach. W okresie tym jednak zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkania przez lokatorów jest zobowiązana gmina. Jeżeli jednak właścicielowi zależy na tym by lokal opróżnić, to składanie i popieranie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego nie będzie dla niego korzystne.



### 3. Wykonanie wyroku eksmisyjnego

**S**amo uzyskanie wyroku orzekającego eksmisję nie przesądza jeszcze o możliwości wyprowadzenia lokatorów z nieruchomości. Przede wszystkim wyrok taki musi być wykonalny, to jest nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nie może zostać w nim wstrzymany do czasu zaoferowania przez właściwą gminę lokalu socjalnego. Wykonalny będzie jednak wyrok, w którym eksmisję wstrzymano, ale gmina zaoferowała już odpowiedni lokal socjalny, z którego uprawnieni jednak nie skorzystali.

Pierwszym krokiem do egzekucji wykonalnego wyroku jest złożenie wniosku o nadanie mu klauzuli wykonalności, to jest swoistego potwierdzenia, iż jego wykonanie jest możliwe. Wniosek składa się do sądu orzekającego w I instancji lub ewentualnie do sądu II instancji jeżeli w sprawie wnoszono apelację, a akta dalej w tym sądzie się znajdują (art. 781 §1 kodeksu postępowania cywilnego).

Po uzyskaniu klauzuli pozostaje skierowanie wniosku o wszczęcie egzekucji do komornika. Co do zasady jego wybór jest dowolny, jeżeli jednak nie posiada się komornika o sprawdzonej skuteczności warto wybrać właściwego miejscowo, jako że koszty dojazdu komornika spoza terenu jego właściwości mogą generować dodatkowe koszty wierzyciela.

Procedura egzekucyjna przebiegać może w kilku wariantach w zależności od tego, czy dłużnikowi przysługuje prawo do zamieszkiwania w innym lokalu czy też nie. W każdym wypadku komornik na wstępie wzywa zobowiązanych do opuszczenia lokalu w wyznaczonym przez niego terminie.

Następnie, jeżeli dłużnik ma prawo zamieszkania w innej lokalizacji, komornik usunie go do tego lokalu. Jeżeli jednak dłużnikowi nie przyznano lokalu socjalnego i nie przysługuje mu prawo do zamieszkiwania w innym mieszkaniu, komornik zwróci się do właściwej gminy z wnioskiem o wyznaczenie dla dłużnika z jej zasobów pomieszczenia tymczasowego. Pojęcie „pomieszczenia tymczasowego” nie jest przy tym tożsame z terminem „lokal socjalny”. Jak sama nazwa wskazuje może być to bowiem pojedyncza izba nieprzeznaczona do stałego zamieszkiwania osób. Jeżeli gmina odmówi wskazania dla użytku

lokatorów pomieszczenia tymczasowego lub nie odpowie na wezwanie komornika w przeciągu 6 miesięcy komornik usuwa dłużników do noclegowni lub schroniska (art. 1046 kodeksu postępowania cywilnego).

Pamiętać należy jednak, iż w przypadku osób, którym nie przysługuje prawo do zamieszkiwania w lokalu socjalnym lub innym, eksmisji nie wykonuje się, z kilkoma wyjątkami przewidzianymi w ustawie, w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie (art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Często zdarza się, iż pomimo przyznania i zaoferowania lokalu socjalnego uprawnionemu, odmawia on przeprowadzki. W takiej sytuacji eksmisję przeprowadza się w sposób analogiczny do tego jaki ma miejsce w stosunku do osób, którym prawo do zamieszkiwania w innym lokalu nie przysługuje. Wynika to z faktu, że nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, który spełnia wymogi określone przepisami prawa, zgodnie z orzecznictwem sądowym powoduje wygaśnięcie uprawnienia do lokalu socjalnego (postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 24 czerwca 2016r., VIII Cz 473/16).

Ruchomości dłużnika pozostałe w lokalu po eksmisji komornik odda ich właścicielom lub innemu dorosłemu domownikowi. W razie gdyby okazało się to niemożliwe komornik ustanowi dozorcę i wyda mu przedmioty celem przechowania na koszt dłużnika. Często komornik będzie próbował przypisać funkcję dozorcę wierzycielowi. W praktyce ściąganie od eksmitowanego dłużnika zwrotu kosztów przechowywania rzeczy niemal zawsze pozostaje bezskuteczne z uwagi na jego niewypłacalność, dlatego też zgoda wierzyciela na ustanowienie go dozorcą może prowadzić do powstania po jego stronie dodatkowych wydatków.



Egzekucja wyroku eksmisyjnego nie jest tania. Opłata stała uiszczana na rzecz komornika przed jej wszczęciem wynosi 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (obecnie 1.789,60 zł), z tym że kwota ta pobierana jest od każdej izby lokalu. Także na przykład za eksmisję z lokalu 3-pokojowego z osobną kuchnią zapłacimy 7.158,40 zł (łazienka, toaleta, przedpokój i balkon nie są traktowane jako izby). Ponadto komornik pobrać może zaliczkę na wydatki. Wierzycielowi oczywiście przysługuje zwrot tych kosztów od dłużnika, jednakże zwykle ich ściąganie nie jest możliwe z uwagi na bezskuteczność egzekucji co od roszczenia pieniężnego.

#### **4. Roszczenia wynajmującego wobec gminy**

Orzekając eksmisję z lokalu mieszkalnego sąd ma obowiązek orzec również o tym, czy byłym najemcom przysługuje uprawnienie do zamieszkania w lokalu socjalnym (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Jeżeli lokal socjalny zostanie przyznany, to do jego zapewnienia zobowiązana jest właściwa gmina. Z uwagi na niewielkie komunalne zasoby lokalowe i długą kolejkę, czas oczekiwania na lokal socjalny wynosi w większości gmin w Polsce nawet do kilkunastu lat. Przez cały ten okres wyrok eksmisyjny nie może być wykonywany, a byli najemcy mogą dalej mieszkać w dotychczasowym lokum.

Fakt zamieszkiwania lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję w nieruchomości powoduje po stronie właściciela oczywiste straty związane z tym, że nie może on wynajmować lokalu na wolnym rynku. Ponadto, właściciel w dalszym ciągu zobowiązany jest uiszczać za byłych najemców czynsz i opłaty, chyba że umowa dostawy poszczególnych mediów zawarta została przez najemcę bezpośrednio. Właściciel nie może bowiem, w razie nieuiszczenia opłat za media, „odciąć ich” byłym najemcom (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 czerwca 2013r., II CA 781/2007).

W związku z powyższym uznano, iż koniecznym jest przyznanie właścicielowi mieszkania uprawnienia do dochodzenia odszkodowania od gminy, która nie wywiązuje się z obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego. Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 roku (P 14/06) było uchwalenie przez ustawodawcę

przepisu art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, statuującego odpowiedzialność gminy w pełnej wysokości za szkodę. Trybunał Konstytucyjny uznał, że zasadą jest pełna kompensacja szkody poniesionej z tytułu bezprawnego działania władzy publicznej. Ostatecznie Sąd Najwyższy przesądził, iż wyżej wskazane odszkodowanie może obejmować również opłaty związane z korzystaniem z lokalu, w tym opłaty eksploatacyjne (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r., III CZP 12/12).

Odpowiedzialność gminy obejmuje szkody właściciela poniesione w okresie od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, aż do wyprowadzenia się uprawnionych z lokalu, ich śmierci albo złożenia przez gminę uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu dotyczącej lokalu socjalnego spełniającego przepisane prawem wymogi, w zależności od tego, które z wymienionych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Właściciel lokalu pamiętać musi przy tym, iż z uwagi na 3-letni termin przedawnienia, pozwem przeciwko gminie skutecznie dochodzić można jedynie odszkodowania za 3-letni okres poprzedzający jego złożenie. Aby uzyskać pełne naprawienie szkody występować z pozwem należy więc co najmniej co 3 lata.

W pierwszej części artykułu wspomniano, iż właściciel ma prawo dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu również od przebywających w nim po wyroku eksmisyjnym byłych lokatorów. Fakt ten nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu roszczeń od gminy, czy też nawet jednocześnie postępowaniu przeciwko lokatorom i gminie. Jednakże w razie wyegzekwowania całości lub części należności od jednego z wymienionych wyżej podmiotów, drugi zostaje w odpowiednim zakresie z obowiązku świadczenia zwolniony.

Co bardzo istotne, odpowiedzialność gminy związana z brakiem wypełnienia przez nią obowiązku zapewnienia osobom uprawnionym lokalu socjalnego może powstać wyłącznie wówczas, gdy o takim obowiązku gmina wiedziała. Co do zasady fakt ten wynikać będzie z samego występowania gminy w postępowaniu sądowym w charakterze interwenienta ubocznego. Jeżeli jednak gmina swego udziału w sprawie nie zgłosiła, dla zabezpieczenia przyszłych roszczeń warto poinformować ją pisemnie o treści zapadłego orzeczenia (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015r., V Ca 2/15).

W uzasadnieniu formułowanego pozwu koniecznym jest wykazanie praw właścicielskich do lokalu, wydania przez sąd prawomocnego wyroku nakazującego eksmisję i zobowiązującego gminę do dostarczenia lokalu socjalnego oraz przede wszystkim wysokości poniesionej przez właściciela szkody. Dwie pierwsze okoliczności bez większych problemów udowodnić można za pomocą dokumentów takich jak odpis księgi wieczystej nieruchomości oraz odpis wyroku. Problem często pojawia się w zakresie wykazania wysokości poniesionej przez właściciela szkody.

Wysokość miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez byłych najemców niekoniecznie musi być równa wysokości czynszu jaki osoby te winny były uiszczać przed rozwiązaniem umowy najmu. Wartość odszkodowania równa jest bowiem co do zasady sumie ceny jaką właściciel mógłby uzyskać za wynajem lokalu na wolnym rynku oraz poniesionych opłat związanych z korzystaniem z mieszkania przez uprawnionych do lokalu socjalnego (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r., III CZP 12/12).

Wstępne oszacowanie kwoty odszkodowania niezbędne jest już przy okazji składania pozwu. Główny ciężar postępowania dowodowego w sprawie skupiał się będzie na weryfikacji wskazanych wartości, przy czym powód usiłował będzie udowodnić zasadność przyjętej kwoty, a pozwany podnosił będzie, że jest ona wygórowana. Oddalenie powództwa nawet w części może spowodować stosunkowe obciążenie kosztami postępowania powoda.

Z uwagi na powyższe zaleca się zlecenie profesjonalnej wyceny wartości prawa najmu dla przedmiotowego lokalu jeszcze przed wytoczeniem powództwa oraz załączenie uzyskanej tą drogą opinii do pozwu. W przypadku posłużenia się takim dokumentem zmniejsza się również prawdopodobieństwo kwestionowania przez pozwanego przyjętych wartości. Pamiętać należy jednak, iż w orzecznictwie sądów, zwłaszcza rejonowych istnieje spór co do tego, czy koszt sporządzenia opinii prywatnych, bo taką będzie wskazany dokument, należy do kosztów niezbędnych do dochodzenia swych praw, a w konsekwencji czy koszt jego sporządzenia zaliczyć można do kosztów procesu.

Zachodzi więc ryzyko, że powód nie odzyska wydanych na ten cel środków, nawet jeżeli sprawę wygra. Za możliwością zaliczenia tych wydatków do kosztów procesu opowiada się jednak Sąd Najwyższy (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1975r., I CR 505/75; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004r., III CZP 24/04).

W razie kwestionowania przez gminę wysokości odszkodowania żądanego przez powoda prywatna opinia rzeczoznawcy ani zeznania świadków mogą nie wystarczyć, by wygrać w sądzie. To na powodzie spoczywa bowiem obowiązek wykazania wysokości roszczenia. W razie jego niedopełnienia dojdzie do oddalenia powództwa w całości. W praktyce często jedynym dowodem, który pozwoli właścicielowi na osiągnięcie celu jest opinia biegłego sądowego.

Często zdarza się jednak, iż roszczenie zostaje zasądzone w żądanej przez powoda wysokości bez przeprowadzania wyżej wskazanego dowodu. Dzieje się tak, gdy pozwana gmina oświadczy, że nie kwestionuje wysokości kwoty odszkodowania. Dlaczego jednak gmina miałaaby takie oświadczenie składać? Przyczyną są wysokie koszty opinii biegłego bezwzględnie zaliczane do kosztów procesu. Jeżeli dowód zostałby przeprowadzony, a gmina przegrałaby sprawę musiałaby wypłacić powodowi nie tylko odszkodowanie, ale również zwrócić koszt opinii biegłego.



Z drugiej strony koszty opinii biegłego pobierane są w szacunkowej wysokości z góry, w formie zaliczki, którą obowiązana jest uiszczyć strona wnioskująca o przeprowadzenie tego dowodu, a więc w opisywanej sytuacji powód. Wysokość zaliczki opiewa zwykle na około 2.000 zł. Pomimo, iż kwota ta rozliczana jest po zakończeniu sprawy w ramach kosztów procesu, nie każdy właściciel decyduje się na jej uiszczenie.

Brak zawarcia w pozwie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w dużej części przypadków powoduje zakwestionowanie przez gminę wysokości roszczenia i w konsekwencji oddalenie powództwa. Często bowiem sąd orzekający nie wyraża zgody na powołanie tego dowodu w późniejszym okresie, a więc na rozprawie lub w dalszych pismach procesowych.

Rozwiązaniem powyższego problemu jest zawarcie w pozwie wniosku ewentualnego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego pod warunkiem kwestionowania przez gminę wysokości roszczenia. Można również zawrzeć w pozwie wniosek zwykły o przeprowadzenie wyżej wskazanego dowodu i w razie oświadczenia przez pozwaną, iż wysokości odszkodowania nie kwestionuje, cofnąć go bez ponoszenia kosztów.

## 5. Podsumowanie

Jak pisaliśmy w pierwszej części niniejszego opracowania fakt obciążenia nieruchomości umową najmu ma znaczny wpływ na jej wycenę. Zamieszkiwanie w lokalu osób nieregularnych swych należności a powodujących jedynie po stronie właściciela nieruchomości dodatkowe koszty zdecydowanie obniża wartość nieruchomości. Z takim stanem rzeczy nie należy się godzić. Znajomość przepisów dotyczących eksmisji oraz roszczeń odszkodowawczych wobec gminy umożliwi właścicielom lokali szersze zabezpieczenie swych interesów oraz uzyskanie naprawienia poniesionych strat. Warto więc być świadomym swych praw i z nich korzystać.



## Bibliografia

1. Dziczek R., 2015, Art. 14 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Wolters Kluwer, Warszawa.
2. Gola A., Myczkowski L., 2003, Art. 14 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
3. Zdun-Załęska K., 2014, Art. 15 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
4. Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., 2002, Art. 15 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
5. *Postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 24 czerwca 2016r.*, sygn. VIII Cz 473/16.
6. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r.*, sygn. III CZP 39/97.
7. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r.*, sygn. III CZP 12/12.
8. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004r.*, III CZP 24/04.
9. *Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 czerwca 2013r.*, sygn. II CA 781/07.
10. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015r.*, sygn. V Ca 2/15.
11. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011r.*, sygn. II CSK 587/10.
12. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1975r.*, sygn. I CR 505/75.
13. *Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 roku*, sygn. P 14/06.
14. *Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego* (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1822 z późn. zm.).
15. *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).
16. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny*. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 459).
17. *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji*. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1277 z późn. zm.).

## EVICITION FROM A TO Z. PART TWO

### 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 second part of the paper presents an overview of eviction and debt enforcement proceedings and explains their practical implications for property owners. In addition, the article covers the problem of seeking compensation from the competent municipality for the non-contractual usage of premises by former tenants who, despite the obligation, were not provided with social housing.

### Key words

eviction, tenant, apartment, compensation

### JEL classification

K250, R31

# OPODATKOWANIE DOSTAW BUDYNKÓW, BUDOWLI LUB ICH CZĘŚCI PODATKIEM OD TOWARÓW I USŁUG W ŚWIETLE WYROKU TSUE Z DNIA 16 LISTOPADA 2017 R. W SPRAWIE C-308/16 KOZUBA PREMIUM SELECTION SP. Z O.O. PRZECIWKO DYREKTOROWI IZBY SKARBOWEJ W WARSZAWIE



**Wiktor Podsiadło**  
Prawnik

## Streszczenie

Artykuł stanowi omówienie skutków orzeczenia TSUE w sprawie C-380/16 dla dalszego stosowania zwolnień dostaw nieruchomości z VAT. Z analizy wyroku wynika, że krajowa definicja pierwszego zasiedlenia jest niezgodna z przepisami wspólnotowymi i w związku z tym wymaga nowelizacji.

## Słowa kluczowe

pierwsze zasiedlenie, przebudowa, dostawa budynków i budowli, podatek od towarów i usług

## 1. Wstęp

Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług (dalej: „VAT” lub „podatek”) dostaw budynków, budowli lub ich części (w dalszej części niniejszego artykułu budynki, budowle lub ich części będą określane zbiorczo jako: „obiekty”, „budynki” lub „nieruchomości”) należy do jednej z bardziej skomplikowanych materii na gruncie ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług [Dz.U. z 2017r. poz. 1221 t.j., dalej: „ustawa o VAT”]. Polski ustawodawca – w ślad za prawodawcą unijnym – przewidział bowiem system zwolnień przedmiotowych dla wskazanych wyżej operacji gospodarczych.

Nieprawidłowa kwalifikacja zbycia obiektu może powodować daleko idące skutki podatkowe nie tylko dla jego sprzedawcy (powstanie zaległości podatkowej z tytułu braku zapłaty VAT wynikającego z dokonanej sprzedaży). Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości według stawki podstawowej VAT (obecnie 23%) w sytuacji, gdy transakcja spełniała przesłanki dla zwolnienia z podatku, będzie powodować istotne konsekwencje także dla nabywcy, który

będzie chciał zrealizować prawo do odliczenia podatku naliczonego (zapłaconego w cenie zakupu nieruchomości). Należy mieć bowiem na względzie, że zgodnie z art. 88 ust. 3a pkt 2 ustawy o VAT, odliczenie podatku naliczonego nie jest możliwe na podstawie faktury dokumentującej transakcję zwolnioną z podatku.

Powyższe w praktyce oznacza, że zasadniczo każda sprzedaż nieruchomości powinna zostać poprzedzona skrupulatną analizą jej stanu prawnego i faktycznego, a w rezultacie ustaleniem zasad rozliczenia transakcji na gruncie VAT. W tym miejscu należy zauważyć, że niezwykle istotnym rozstrzygnięciem z perspektywy opodatkowania sprzedaży nieruchomości VAT jest wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej: „TSUE” lub „sąd unijny”) z dnia 16 listopada 2017r. w sprawie C-308/16 Kozuba Premium Selection sp. z o.o. przeciwko Dyrektorowi Izby Skarbowej

w Warszawie (dalej okreśłany również jako: „wyrok C-308/16”) [Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. C-308/16, 2017]. Celem niniejszego artykułu będzie omówienie regulacji krajowych oraz wspólnotowych, które były przedmiotem orzekania TSUE, a także wpływu wyroku C-308/16 na dalszą praktykę stosowania zwolnień dla sprzedaży nieruchomości po upływie 2 lat od pierwszego zasiedlenia.

Mając na względzie, że przedmiotem rozważań w ramach artykułu będą obowiązujące przepisy prawa, analiza zostanie przeprowadzona przede wszystkim z wykorzystaniem metod logiczno-językowych<sup>1</sup>, charakterystycznych dla nauk dogmatycznoprawnych [Jabłońska-Bonca 1996]. W związku z tym zastosowanie pozostałych podstawowych metod analizy prawa, takich jak metoda socjologiczna<sup>2</sup> oraz psychologiczna<sup>3</sup> [Morawski 2009], co do zasady będzie miało ograniczony charakter.

<sup>1</sup> Metody logiczno-językowe „(...) polegają na wykorzystaniu do analizy prawa metod, technik i aparatu pojęciowego szeroko rozumianych nauk o języku, logiki oraz osiągnięć metodologii nauk” [Morawski 2009].

<sup>2</sup> Metoda socjologiczna odwołuje się przede wszystkim do metod socjologii empirycznej [Morawski 2009].

<sup>3</sup> Jak wskazuje się w literaturze, metoda psychologiczna może odgrywać istotną rolę na przykład w zakresie ustalenia poczytalności sprawcy w kontekście jego odpowiedzialności karnej lub w procesie resocjalizacji osób skazanych za popełnienie przestępstwa [Morawski 2009].

## 2. Pierwsze zasiedlenie i zwolnienie z VAT – brzmienie przepisów wspólnotowych oraz regulacji zawartych w ustawie o VAT

### 2.1. Przepisy prawa wspólnotowego

Zgodnie z art. 135 ust. 1 lit. j) dyrektywy 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej [Dz.U.UE.L.2006.347.1 z dnia 11 grudnia 2006r. ze zm.; dalej: „Dyrektywa”], państwa członkowskie zwalniają z podatku m.in. dostawę budynków lub ich części oraz związanego z nimi gruntu, inne niż dostawy, o których mowa w art. 12 ust. 1 lit. a) teŝe Dyrektywy.

Z kolei w świetle wskazanego wyŝej art. 12 ust. 1 lit. a) Dyrektywy, państwa członkowskie mogą uznać za podatnika kaŝdego, kto okazjonalnie dokonuje transakcji związanej z działalnością gospodarczą, o której mowa w art. 9 ust. 1 akapit drugi Dyrektywy, w szczególności gdy dokonuje dostawy budynku lub części budynku oraz związanego z nim gruntu, przed pierwszym zasiedleniem.

Jednocześnie zgodnie z art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy, państwa członkowskie mogą określić szczególowe zasady stosowania kryterium, o którym mowa w ust. 1 lit. a), do przebudowy budynków oraz zdefiniować pojęcie „gruntu związanego z budynkiem”. Z kolei w świetle art. 12 ust. 2 akapit trzeci owej Dyrektywy, państwa członkowskie mogą zastosować kryteria inne niŝ kryterium pierwszego zasiedlenia, takie jak okres upływający między datą ukończenia budynku a datą pierwszej dostawy lub teŝ okres upływający między datą pierwszego zasiedlenia a datą następczej dostawy, pod warunkiem ŝe okresy te nie przekraczają, odpowiednio, pięciu i dwóch lat.



### 2.2. Przepisy ustawy o VAT

Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT zwalnia się z podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

- a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim;
- b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niŝ 2 lata<sup>4</sup>.

Jednocześnie naleŝy wskazać, iŝ w art. 43 ust. 10 ustawy o VAT ustawodawca przewidział możliwość rezygnacji ze wskazanego wyŝej zwolnienia (i w konsekwencji wyboru opodatkowania), pod warunkiem ŝe dokonujący dostawy i nabywca nieruchomości:

- 1) są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni;
- 2) złożą, przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodne oświadczenie, ŝe wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części<sup>5</sup>.

Mając na względzie powyŝszy przepis naleŝy stwierdzić, ŝe kluczową kwestią z punktu widzenia zastosowania analizowanego zwolnienia jest interpretacja pojęcia „pierwszego zasiedlenia”. Definicja tego terminu znajduje się w art. 2 pkt 14 ustawy o VAT. W jego świetle, przez pierwsze zasiedlenie naleŝy rozumieć oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeŝeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej (dalej określane jako: „kwalifikowane ulepszenie”).

Na gruncie powyŝszej definicji, aby doszło do pierwszego zasiedlenia budynku (po jego wybudowaniu lub kwalifikowanym ulepszeniu), powinien on zostać oddany do użytkowania

w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu. To oznacza, ŝe ustawowa definicja istotnie odbiega od potocznego znaczenia pojęcia „pierwszego zasiedlenia”, które zasadniczo powinno oznaczać fizyczne zajęcie, faktyczne rozpoczęcie użytkowania konkretnego obiektu. Co więcej, przyjęta przez polskiego ustawodawcę definicja może budzić istotne wątpliwości z punktu widzenia zgodności krajowych regulacji z przepisami Dyrektywy, która w ŝadnym wypadku nie stanowi, iŝ warunkiem pierwszego zasiedlenia jest rozpoczęcie użytkowania budynku w następstwie czynności podlegającej opodatkowaniu.

## 3. Krajowa praktyka w zakresie stosowania zwolnienia z VAT dla sprzedaży nieruchomości

### 3.1. Literalna interpretacja pojęcia pierwszego zasiedlenia

Początkowo organy podatkowe i sądy administracyjne zasadniczo zgodnie uznawały, ŝe aby doszło do pierwszego zasiedlenia obiektu po jego wybudowaniu lub kwalifikowanym ulepszeniu, powinien on zostać oddany do użytkowania w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu tj. odpłatnej dostawy towarów (na przykład sprzedaży) lub odpłatnego świadczenia usług (najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego itp.) [Dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy, sygn. ITPP1/443–1191/12/BJ, 2012; Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie, sygn. IPPP1/443–1032/12–4/PR, 2013; Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie, sygn. IPPP3/443–236/14–2/KB, 2014; Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach, sygn. III SA/Gl 2098/10, 2011; Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, sygn. I SA/Lu 539/12, 2012]. Tym samym w przypadku wybudowania lub kwalifikowanego ulepszenia budynku przez podatnika i wykorzystywania go dla potrzeb własnych, nie można było twierdzić, iŝ doszło do jego pierwszego zasiedlenia, albowiem rozpoczęcie użytkowania nie nastąpiło w drodze czynności podlegającej opodatkowaniu. Praktyczne konsekwencje zastosowania tego typu interpretacji zostaną zilustrowane przykładem.

<sup>4</sup> Na marginesie naleŝy zauwaŝyć, ŝe nie jest to jedynie zwolnienie dla dostaw nieruchomości, jakie zostało przewidziane w ustawie o VAT. Drugie z nich znajduje się w art. 43 ust. 1 pkt 10a tej ustawy, niemniej nie będzie ono przedmiotem analizy w ramach niniejszego artykułu.

<sup>5</sup> Oświadczenie powinno zawierać również: 1) imiona i nazwiska lub nazwę, adresy oraz numery identyfikacji podatkowej dokonującego dostawy oraz nabywcy; 2) planowaną datę zawarcia umowy dostawy budynku, budowli lub ich części; 3) adres budynku, budowli lub ich części.

### Przykład 1

Podatnik nabył budynek 1 stycznia 2012r. od innego podatnika VAT i począwszy od tej daty wykorzystywał go dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej (na przykład jako biuro lub halę produkcyjną). Następnie 1 czerwca 2012r. dokonał ulepszeń przekraczających 30% wartości początkowej budynku i nadal kontynuował jego wykorzystywanie do prowadzonej działalności. 1 stycznia 2015r. budynek został sprzedany. W takiej sytuacji, nabycie budynku 1 stycznia 2012r. i rozpoczęcie jego użytkowania oznaczało, iż w tym momencie nastąpiło pierwsze zasiedlenie nieruchomości. Niemniej jednak, mając na uwadze, że po kwalifikowanym ulepszeniu budynek nie był przedmiotem czynności podlegającej opodatkowaniu, sprzedaż z 1 stycznia 2015r. także była zrealizowana w ramach pierwszego zasiedlenia. To z kolei oznacza, że nie mogła ona korzystać ze zwolnienia opisanego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

### 3.2. Krajowa definicja pierwszego zasiedlenia niezgodna z prawem unijnym?

Uzależnienie przez polskiego ustawodawcę zaistnienia pierwszego zasiedlenia od oddania nieruchomości do użytkowania w drodze czynności podlegającej opodatkowaniu było kwestionowane przez niektórych przedstawicieli doktryny prawa podatkowego jako sprzeczne z przepisami Dyrektywy. Zwolennicy tezy o niezgodności polskiej definicji pierwszego zasiedlenia z prawem unijnym wskazywali m.in. że Dyrektywa, choć posługuje się tym terminem, to go nie definiuje. Z tego też względu pierwsze zasiedlenie powinno być rozumiane w sposób potoczny, jako faktyczne rozpoczęcie korzystania z danego obiektu, niezależnie od tego, czy był on uprzednio przedmiotem czynności podlegającej opodatkowaniu [Lewandowski, Fałkowski 2012; Pokrop, Majerowski 2012; Siennicki 2015]. Gwoli ścisłości należy zasygnalizować, iż nie był to powszechny pogląd, albowiem niektórzy autorzy twierdzili, że polskie regulacje nie naruszają przepisów Dyrektywy [Jakubiak vel Wojtczak, Pięta–Mintus 2011] lub nie przesądzali definitywnie tej kwestii [Bartosiewicz 2015].

Przełomowe stanowisko w zakresie interpretacji pojęcia pierwszego zasiedlenia zajął Naczelny Sąd Administracyjny (dalej: „NSA”) w wyroku z dnia 14 maja 2015r. sygn. I FSK 382/14 [Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, sygn. I FSK 382/14, 2015]. Wskazane wyżej orzeczenie dotyczyło przypadku, gdzie podatnik wybudował budynek, a następnie część obiektu oddał do korzystania podmiotom trzecim na podstawie umowy najmu, natomiast część wykorzystywał dla potrzeb własnej działalności. Zarówno organ podatkowy, jak i sąd pierwszej instancji uznały, że w przypadku części budynku wykorzystywanej wyłącznie na własne potrzeby podatnika nie doszło do pierwszego zasiedlenia, ponieważ oddanie budynku do użytkowania nie miało miejsca w drodze czynności podlegającej opodatkowaniu. Z tego też względu planowana przez podatnika sprzedaż nie mogła korzystać ze zwolnienia opisanego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT, gdyż odbywała się w ramach pierwszego zasiedlenia.

Powyższe rozstrzygnięcie zakwestionował NSA. Odnosząc się do regulacji unijnych sąd stwierdził, że definicja pierwszego zasiedlenia zawarta w Dyrektywie ma charakter autonomiczny. Z tego też względu nie było konieczne jej definiowanie w ustawie o VAT, poza przypadkami wskazanymi w treści art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy tj. przebudowy budynku. Zdaniem sądu z powyższego wynika, że polski ustawodawca nie miał uprawnienia do precyzowania warunków zastosowania kryterium pierwszego zasiedlenia w odniesieniu do sytuacji zaistniałych po wybudowaniu budynku. W opinii NSA wykładnia językowa, systematyczna i celowościowa Dyrektywy wskazuje, że pojęcie pierwszego zasiedlenia należy rozumieć szeroko jako „pierwsze zajęcie budynku, używanie”. W związku z powyższym sąd doszedł do wniosku, że w procesie wykładni art. 2 pkt 14 lit. a ustawy o VAT, powinien zostać pominięty warunek, zgodnie z którym nieruchomość powinna zostać oddana do użytkowania w drodze czynności podlegającej opodatkowaniu.

Należy mieć jednocześnie na względzie, że wskazany wyżej wyrok odnosił się do przypadku rozpoczęcia użytkowania budynku na potrzeby własne po jego wybudowaniu. Natomiast nie rozstrzygnął on problemu czy rozpoczęcie użytkowania budynku na potrzeby własne podatnika po jego kwalifikowanym ulepszeniu także powinno być tożsame z pierwszym zasiedleniem.

### 3.3. Częściowa zmiana krajowej praktyki

Pod wpływem wyroku NSA ukształtowała się (choć nie od razu) względnie stabilna linia interpretacyjna organów podatkowych w zakresie rozumienia pojęcia „pierwszego zasiedlenia”. Zasadniczo od tamtego momentu uznawały one, że w przypadku wybudowania budynku przez podatnika i wykorzystywania go na własne potrzeby dochodzi do jego pierwszego zasiedlenia, zaś po upływie 2 lat od tego momentu ewentualna sprzedaż może korzystać ze zwolnienia z podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT. [Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, sygn. 0461–ITP–P3.4512.125.2017.1.MZ, 2017; Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, sygn. 0114–KDIP4.4012.18.2017.1.KR, 2017].

Organy podatkowe nadal jednak stały na stanowisku, że w przypadku kwalifikowanego ulepszenia, warunkiem niezbędnym dla zaistnienia pierwszego zasiedlenia jest oddanie budynku do użytkowania w drodze czynności podlegającej opodatkowaniu. Tym samym – w opinii organów podatkowych – wykorzystywanie ulepszonego budynku do własnych potrzeb podatnika nie było równoznaczne z jego pierwszym zasiedleniem [Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach, sygn. 2461–IBPP1–4512.600.2016.2.LSz, 2016; Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, sygn. 0112–KDIL2–1.4012.152.2017.2.AP, 2017].



## 4. Pytanie prejudycjalne i wyrok TSUE w sprawie C-308/16

Jak zauważono powyżej, mimo wyroku NSA z dnia 14 maja 2015r. pojęcie pierwszego zasiedlenia nadal budziło wątpliwości w sytuacji, gdy podatnik dokonał kwalifikowanego ulepszenia budynku, a następnie wykorzystywał go dla potrzeb własnych. Można przypuszczać, że to m.in. z tego powodu NSA zwrócił się do TSUE z pytaniem prejudycjalnym w sprawie zgodności polskich przepisów z Dyrektywą [Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, sygn. I FSK 1573/14, 2016].

### 4.1. Stan faktyczny sprawy i pytanie prejudycjalne NSA

Pytanie prejudycjalne zostało sformułowane w odniesieniu do przypadku, gdzie podatnik dokonał kwalifikowanego ulepszenia nabytej nieruchomości (nakłady inwestycyjne o wartości ok. 55% wartości początkowej budynku, ustalonej na dzień jego wprowadzenia do ewidencji środków trwałych). Podatnik wykorzystywał ulepszony budynek dla potrzeb własnych, a następnie sprzedał on wskazaną wyżej nieruchomość nie regulując przy tym VAT. Zdaniem organów podatkowych (jak również sądu pierwszej instancji), biorąc pod uwagę, że po kwalifikowanym ulepszeniu budynek był wykorzystywany jedynie dla własnych potrzeb podatnika, to nie doszło do jego pierwszego zasiedlenia – rozpoczęcie użytkowania po kwalifikowanym ulepszeniu nie nastąpiło bowiem w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu. Tym samym dopiero jego sprzedaż miała miejsce w ramach pierwszego zasiedlenia. W konsekwencji transakcja nie mogła korzystać ze zwolnienia opisanego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

Rozpatrując niniejszą sprawę NSA powziął wątpliwość co do zgodności krajowej regulacji z przepisami Dyrektywy. Sąd w pierwszej kolejności zauważył, że Dyrektywa, choć posługuje się terminem „pierwsze zasiedlenie”, to nie definiuje go. Sąd podniósł również, że art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy przewiduje możliwość określenia przez państwo członkowskie szczegółowych zasad stosowania kryterium pierwszego zasiedlenia jedynie w odniesieniu do

przebudowy budynków. W związku z powyższym zdaniem sądu wątpliwość co do zgodności polskich przepisów z Dyrektywą może budzić warunek, zgodnie z którym oddanie nieruchomości do użytkowania powinno nastąpić w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu. Dodatkowo – w odniesieniu do zasad kalkulacji 30% wartości początkowej nieruchomości – sąd zwrócił również uwagę, że obecna regulacja nie precyzuje, od którego momentu należy liczyć kwotę wydatków stanowiących co najmniej 30% wartości początkowej budynku i w jakiej perspektywie czasu, aby uznać je za pierwsze zasiedlenie.

### 4.2. Wyrok TSUE

W swoim rozstrzygnięciu, TSUE skupił się zasadniczo na dwóch zagadnieniach. Po pierwsze, odniósł się on do występującego w ustawie o VAT warunku, zgodnie z którym dla zaistnienia pierwszego zasiedlenia nieruchomości rozpoczęcie jej użytkowania powinno być następstwem czynności podlegającej opodatkowaniu. Po drugie zaś, przedmiotem analizy TSUE była także kwestia zgodności kryterium ilościowego ulepszenia (minimum 30% wartości początkowej) z występującym na gruncie Dyrektywy pojęciem „przebudowy”.

Co istotne, zanim TSUE rozstrzygnął wskazane wyżej kwestie, przybliżył on cele, z powodu których w Dyrektywie przewidziano zwolnienia dla dostaw budynków. Wskazał mianowicie, że art. 135 ust. 1 lit. j) w zw. art. 12 ust. 1 lit. a Dyrektywy w istocie dokonują rozróżnienia między nowymi i starymi budynkami, przy czym sprzedaż starych budynków nie jest co do zasady objęta VAT. Jak wyjaśnił TSUE, *ratio legis* powyższych przepisów wynika zasadniczo z braku wartości dodanej przy sprzedaży starych nieruchomości. Zdaniem TSUE sprzedaż budynku następująca po jego pierwszej dostawie na rzecz konsumenta końcowego, stanowiącej zakończenie procesu produkcji, nie prowadzi do powstania istotnej wartości dodanej i w związku z tym co do zasady powinna być zwolniona z podatku. Ponadto w opinii sądu unijnego również art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy stanowi potwierdzenie, że to wartość dodana przesądza o opodatkowaniu VAT dostawy budynku, gdyż przepis ten upoważnia państwa członkowskie do zdefiniowania warunków stosowania kryterium „pierwszego zasiedlenia” do

przebudowy budynków. W ten sposób Dyrektywa stwarza możliwość opodatkowania dostaw budynków, które zostały poddane przebudowie, gdyż takie działanie nadaje danemu budynkowi wartość dodaną, tak jak jego pierwotne wytworzenie.

Następnie w odniesieniu do występującego na gruncie ustawy o VAT warunku, zgodnie z którym dla zaistnienia pierwszego zasiedlenia rozpoczęcie użytkowania budynku powinno być następstwem czynności podlegającej opodatkowaniu sąd unijny wskazał, że pojęcie „pierwszego zasiedlenia”, choć jest zawarte w art. 12 ust. 1 lit. a) Dyrektywy, to nie jest ono w niej zdefiniowane. Zauważył także, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem TSUE, treści przepisu prawa wspólnotowego, który nie zawiera wyraźnego odesłania do prawa państw członkowskich, należy nadawać autonomiczną i jednolitą wykładnię, której należy dokonywać z uwzględnieniem kontekstu przepisu i celu danego uregulowania. Sąd unijny argumentował, że choć art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy upoważnia państwa członkowskie do zdefiniowania warunków stosowania kryterium pierwszego zasiedlenia do przebudowy budynków, to w żadnym wypadku nie oznacza to, że państwa członkowskie mogą zmieniać znaczenie pojęcia „pierwszego zasiedlenia” w przepisach krajowych. W konsekwencji TSUE stanął na stanowisku, że uregulowania Dyrektywy sprzeciwiają się polskim przepisom, które uzależniają zwolnienie z podatku sprzedaży budynków od spełnienia warunku, zgodnie z którym pierwsze zasiedlenie tych budynków powinno być następstwem czynności podlegającej opodatkowaniu.

Natomiast w odniesieniu do art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy, który upoważnia państwa członkowskie do określenia szczegółowych zasad stosowania kryterium pierwszego zasiedlenia do przebudowy budynków, TSUE zauważył, że wprowadzenie przez polskiego ustawodawcę progu procentowego wartości ulepszeń budynku (minimum 30% wartości początkowej) stanowi wyraz skorzystania z tej możliwości. Jednocześnie sąd unijny wskazał, że – podobnie jak w przypadku pierwszego zasiedlenia – Dyrektywa nie definiuje pojęcia „przebudowy”. W związku z tym TSUE podniósł, że jakkolwiek termin ten nie jest jednoznaczny (co potwierdzają różne wersje językowe tekstu Dyrektywy), to jednak wynika z niego, że dla spełnienia definicji

przebudowy budynek powinien być przedmiotem istotnych zmian przeprowadzonych w celu zmiany jego wykorzystania lub w celu znaczącej zmiany warunków jego zasiedlenia. Mając powyższe na względzie sąd unijny doszedł do wniosku, że przepisy Dyrektywy nie sprzeciwiają się temu, aby przepisy krajowe uzależniały zwolnienie od warunku, zgodnie z którym w wypadku „ulepszenia” istniejącego budynku poniesione wydatki nie mogą przekroczyć 30% początkowej wartości tego budynku, o ile pojęcie to będzie interpretowane tak samo jak pojęcie „przebudowy” zawarte w art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy, tj. w ten sposób, że „budynek powinien być przedmiotem istotnych zmian przeprowadzonych w celu zmiany jego wykorzystania lub w celu znaczącej zmiany warunków jego zasiedlenia.”

## 5. Ocena wyroku i jego wpływ na krajową praktykę

### 5.1. Pierwsze zasiedlenie niezależne od dokonania czynności podlegającej opodatkowaniu

Wyrok TSUE bezsprzecznie potwierdza, iż uzależnienie zaistnienia pierwszego zasiedlenia od rozpoczęcia użytkowania budynku „w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu” – zarówno po jego wybudowaniu jak i kwalifikowanym ulepszeniu – narusza przepisy prawa wspólnotowego. W związku z tym w przypadku wybudowania lub kwalifikowanego ulepszenia budynku i wykorzystywania go przez podatnika dla potrzeb własnej działalności, ewentualna sprzedaż nieruchomości po upływie dwóch lat od rozpoczęcia jej użytkowania powinna korzystać ze zwolnienia z VAT.

Zarówno teza jak i zaprezentowane przez TSUE wnioski zasługują na aprobatę. Za wskazanym powyżej rozstrzygnięciem przemawia jeszcze jeden, w mojej ocenie niedostatecznie wyeksponowany przez TSUE argument. Nawołuje on do jednego z pryncypiów systemu podatku od wartości dodanej obowiązującego w ramach Unii Europejskiej, a mianowicie zasady neutralności<sup>6</sup>. Jak wynika z orzecznictwa TSUE, „zasada neutralności podatkowej sprzeciwia się w szczególności temu, aby towary lub usługi podobne, które są zatem konkurencyjne wobec siebie, były

traktowane odmiennie z punktu widzenia podatku VAT”, zaś „W celu ustalenia, czy dwie usługi są podobne (...), należy przede wszystkim uwzględnić punkt widzenia przeciętnego konsumenta” [Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. C–259/10 i C–260/10, 2011; Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. C–384/01, 2003; Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. C–219/13, 2014; Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. C–499/16, 2017].

Mając powyższe na względzie należy zauważyć, że wprowadzenie wymogu oddania do użytkowania wybudowanego lub ulepszonego budynku w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu może powodować odmienne opodatkowanie w istocie tożsamych towarów. Wydaje się bowiem, że z punktu widzenia przeciętnego konsumenta czynniki istotne dla oceny porównywalności konkretnych budynków to m.in. ich stan techniczny, powierzchnia, rok budowy czy też lokalizacja. Natomiast to czy dany budynek był „historycznie” przedmiotem czynności podlegających opodatkowaniu VAT z punktu widzenia konsumenta wydaje się być zasadniczo bez znaczenia. W związku z tym tego typu okoliczność nie powinna być kryterium przesadzającym o opodatkowaniu bądź zwolnieniu dostawy nieruchomości z podatku.

#### Przykład 2

Podatnik ulepszył budynek przemysłowy, gdzie wartość owych ulepszeń wyniosła 70% jego wartości początkowej. Budynek był wykorzystywany na potrzeby własne podatnika przez 5 lat. W tego typu sytuacji, ze względu na fakt, że rozpoczęcie użytkowania budynku po jego ulepszeniu nie nastąpiło w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu, jego sprzedaż nie będzie mogła korzystać ze zwolnienia opisanego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT. Skutki podatkowe kształtowałyby się inaczej, gdyby budynek był przedmiotem najmu (choćby przez miesiąc). W takiej sytuacji, po upływie 2 lat od oddania budynku w najem, jego sprzedaż mogłaby korzystać ze wskazanego wyżej zwolnienia z VAT.

Powyższy przykład prowadzi do wniosku, iż ustanowienie przez krajowego prawodawcę wymogu rozpoczęcia użytkowania nieruchomości w następstwie czynności podlegającej opodatkowaniu może powodować, iż podobne towary będą opodatkowane według różnych zasad. Tym samym może to stanowić naruszenie jednej z naczelnych zasad systemu VAT tj. zasady neutralności.

### 5.2. Przebudowa obiektów niestanowiących środka trwałego – luka w obowiązujących obecnie przepisach

W kontekście wyroku TSUE warto odnotować jeszcze jedną kwestię, a mianowicie rozumienie przez TSUE pojęcia „przebudowy”, którego odpowiednikiem w ustawie o VAT jest ulepszenie w wysokości co najmniej 30% wartości początkowej obiektu. TSUE uznał, że tego typu regulacja nie narusza Dyrektywy, o ile termin „ulepszenie” będzie utożsamiany z sytuacją, gdy budynek był „przedmiotem istotnych zmian przeprowadzonych w celu zmiany jego wykorzystania lub w celu znaczącej zmiany warunków jego zasiedlenia”. Mając na względzie, że odpowiedź TSUE ma w istocie warunkowy charakter, należy poddać analizie definicję „ulepszenia” zawartą w art. 2 pkt 14 lit. b) ustawy o VAT.

Otóż ustawa o VAT odwołuje się w tym zakresie do definicji ulepszenia środka trwałego, o którym stanowią art. 16g ust. 13 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych [Dz.U z 2017r. poz. 2343 t.j. ze zm.] oraz 22g ust. 17 ustawy z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych [Dz.U z 2018r. poz. 200 t.j.]. W świetle powyższych regulacji, przez ulepszenie należy rozumieć przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację środka trwałego, w tym nabycie części składowych lub peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 10 000 zł. Jednocześnie środek trwały uważa się za ulepszony, gdy suma wydatków poniesionych na jego przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 10 000 zł

<sup>6</sup> Co potwierdza brzmienie motywu 7 Dyrektywy, który stanowi, że „Nawet jeżeli stawki i zwolnienia nie zostaną całkowicie zharmonizowane, wspólny system VAT powinien pozwolić na osiągnięcie neutralnych warunków konkurencji, w takim znaczeniu, że na terytorium każdego państwa członkowskiego podobne towary i usługi podlegają takiemu samemu obciążeniu podatkowemu, bez względu na długość łańcucha produkcji i dystrybucji.”

i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środka trwałego do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszanego środka trwałego i kosztami jego eksploatacji.

Mając na względzie powyższą definicję ulepszeń, trafnym wydaje się wniosek, że co do zasady jest ona zbieżna z interpretacją pojęcia „przebudowy” zaprezentowaną przez TSUE. W związku z tym należy stwierdzić, że w przypadku obiektów stanowiących środek trwały podatnika, wprowadzenie przez ustawodawcę kryterium ilościowego (ulepszenie w wysokości minimum 30% wartości początkowej) przesądzającego, iż doszło do przebudowy (kwalifikowanego ulepszenia) budynku, nie narusza przepisów Dyrektywy.

Natomiast szczególnego typu sytuacja zachodzi w odniesieniu do budynków, które nie stanowią środka trwałego podatnika (na przykład zostały nabyte z zamiarem ich dalszej odsprzedaży) i w związku z tym nie jest ustalana ich wartość początkowa, zaś dokonywane w nich inwestycje nie stanowią ulepszeń w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym. W tym przypadku, nawet w razie poczynienia znacznych nakładów inwestycyjnych (na przykład przekraczających 70% wartości obiektu), zgodnie z literalnym brzmieniem art. 2 pkt 14 lit. b) ustawy o VAT, nie dojdzie do przebudowy (kwalifikowanego ulepszenia) budynku.

Tymczasem w świetle art. 12 ust. 2 akapit drugi Dyrektywy oraz wyroku C-308/16 wydaje się, że nie ma podstaw dla różnicowania obiektów na środki trwałe oraz te niestanowiące środków trwałych. Pojęcie przebudowy powinno odnosić się do wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem przebudowy (kwalifikowanego ulepszenia). Za powyższą tezę przemawiają także względy natury celowościowej. Otóż jak wskazał TSUE, opodatkowaniu VAT zasadniczo powinny podlegać budynki nowe tj. oddawane do użytkowania konsumentom końcowym po ich wybudowaniu lub przebudowie, gdyż skupiają w sobie istotną wartość dodaną. W tym kontekście warto przytoczyć opinię M. Wilka, który podnosi, że nabywanie „starych” budynków w celu ich modernizacji a następnie dalszej odsprzedaży stanowi wręcz modelowy przykład kreowania nowej wartości dodanej i w konsekwencji sprzedaż tego typu obiektów

nie powinna korzystać ze zwolnienia z VAT [Wilk 2018]. Tym samym należy stwierdzić, że obowiązująca obecnie definicja kwalifikowanego ulepszenia (przebudowy) jest obciążona poważną luką, albowiem nie obejmuje swoim zakresem obiektów niestanowiących środka trwałego podatnika.

## **6. Nowelizacja ustawy o VAT – nowa definicja pierwszego zasiedlenia**

**2** 7 lutego 2018r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji opublikowano projekt ustawy z dnia 13 lutego 2018r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw. Jednym z jego głównych założeń, jest zmiana dotychczasowej definicji pierwszego zasiedlenia i dostosowanie jej do tez wynikających z wyroku TSUE w sprawie C-308/16. Zgodnie z art. 12 projektu ustawy, nowelizacja miałaby wejść w życie 1 lipca 2018r.

Zgodnie ze wskazanym wyżej projektem, przez pierwsze zasiedlenie będzie należało rozumieć: „oddanie do użytkowania pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi, lub rozpoczęcie użytkowania na potrzeby własne, budynków, budowli lub ich części, po ich:

- a) wybudowaniu lub
- b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej”.

Z powyższej definicji wynika, że projektodawca zamierza odstąpić od warunku rozpoczęcia użytkowania budynku „w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu”. Ponadto doprecyzowano, że rozpoczęcie użytkowania budynku (po jego wybudowaniu lub kwalifikowanym ulepszeniu) na potrzeby własne podatnika również będzie tożsame z pierwszym zasiedleniem.

W razie uchwalenia ustawy we wskazanym wyżej kształcie nie będzie budzić już żadnych wątpliwości, że po upływie 2 lat od rozpoczęcia użytkowania budynku (w tym na potrzeby własne), jego ewentualna sprzedaż będzie mogła korzystać ze zwolnienia na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT. Należy podkreślić, że zwolnienie znajdzie zastosowanie również w przypadku, gdy budynek był wykorzystywany na potrzeby własne podatnika po jego kwa-

lifikowanym ulepszeniu przez co najmniej 2 lata. W związku z tym proponowane powyżej zmiany, w zakresie w jakim eliminują one z definicji pierwszego zasiedlenia przesłankę oddania nieruchomości do użytkowania „w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu” trzeba ocenić jako trafne.

Jeżeli natomiast chodzi o definicję ulepszenia (przebudowy), to komentowany projekt nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian tj. pozostaje przy kryterium ilościowym ulepszeń (minimum 30% wartości początkowej budynku). Pozostawienie kryterium ilościowego należy ocenić co do zasady pozytywnie, gdyż zapewnia ono podatnikom względną pewność prawną co do zasad opodatkowania przeprowadzanych przez nich transakcji. Niemniej jednak, brak jakichkolwiek zmian będzie stanowił kontynuację dotychczasowej praktyki, w ramach której obiekty niebędące środkiem trwałym podatnika są wyłączone z definicji ulepszenia (przebudowy) dla celów VAT. Brak aktywności ustawodawcy w tym zakresie zasługuje zatem na krytykę.

## **7. Czy do momentu zmiany przepisów ustawy o VAT podatek „musi” korzystać z wykładni prounijnej?**

**N**ie można również pominąć faktu, iż w wielu przypadkach opodatkowanie sprzedaży budynku będzie dla podatników korzystniejsze niż zwolnienie z VAT. Tytułem przykładu, jeśli obie strony transakcji to podatnicy prowadzący wyłącznie działalność opodatkowaną, to opodatkowanie transakcji VAT będzie dla nich zasadniczo neutralne (nabywca będzie mógł odliczyć podatek naliczony zawarty w ustalonej cenie). Natomiast w przypadku zwolnienia transakcji z VAT, kupujący będzie zobowiązany do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który będzie stanowił dla niego definitywne obciążenie.

W związku z tym powstaje pytanie, czy do momentu zmiany przepisów ustawy o VAT organy podatkowe będą uprawnione do powoływania się bezpośrednio na przepisy Dyrektywy na niekorzyść podatników? Odpowiedź na to pytanie jest przecząca, a przemawiają za tym poniższe względy.

Po pierwsze, zgodnie z art. 288 akapit 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej [wersja skonsolidowana Dz.Urz. UE C 326 z 26.10.2012r., s. 47] dyrektywa wiąże każde państwo członkowskie, do którego jest kierowana, w odniesieniu do rezultatu, który ma być osiągnięty, pozostawia jednak organom krajowym swobodę wyboru formy i środków. Z powyższego wynika, że to państwo jest podmiotem zobowiązanym do osiągnięcia określonego rezultatu poprzez uchwalenie stosownych przepisów prawa krajowego. To oznacza, że nieimplementowane do prawa krajowego postanowienia dyrektyw nie mogą stanowić dla jednostek (podatników) źródła obowiązków. W związku z tym państwo (organy podatkowe) nie mogą powoływać się na niekorzyść podatnika na brzmienie przepisów dyrektyw, które nie zostały poprawnie implementowane do prawa krajowego [Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, sygn. I FSK 1056/10, 2011; Wilk 2018].

Należy także zauważyć, że zgodnie z orzecznictwem TSUE jednostka (podatnik) może powoływać się bezpośrednio na treść dyrektywy jako przepisów prawa wspólnotowego, jeżeli państwo członkowskie nie implementowało przepisów dyrektywy bądź przepisy prawa krajowego są niezgodne z prawem wspólnotowym, a przepis prawa wspólnotowego, na który powołuje się podatnik jest wystarczająco jasny, precyzyjny i bezwarunkowy [Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, sygn. I FSK 1454/10, 2011; Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej, sygn. 8/81, 1982].

W związku z powyższym do momentu nowelizacji ustawy o VAT podatnik będzie uprawniony do stosowania w ramach prowadzonej działalności definicji pierwszego zasiedlenia wynikającej z Dyrektywy lub też tej wynikającej z ustawy o VAT. Natomiast analogicznie uprawnienie nie będzie przysługiwało organom podatkowym – będą one zobowiązane do respektowania interpretacji wybranej przez podatnika. Co istotne, powyższe zasady powinny być także stosowane w toku kontroli rozliczeń podatkowych za okresy, które nie zostały jeszcze objęte przedawnieniem.



### Przykład 3

W 2012r. podatnik wybudował budynek, który był wykorzystywany dla jego potrzeb własnych. W 2016r. budynek został sprzedany. Strony transakcji – mając za punkt odniesienia ustawową definicję pierwszego zasiedlenia – uznały, że skoro rozpoczęcie użytkowania budynku przez sprzedawcę nie było następstwem czynności podlegającej opodatkowaniu, to do pierwszego zasiedlenia dojdzie dopiero w ramach sprzedaży z 2016r., a w konsekwencji nie będzie ona mogła korzystać ze zwolnienia z VAT. W związku z tym sprzedawca doliczył do ustalonej ceny VAT, zaś nabywca dokonał odliczenia podatku wynikającego z otrzymanej faktury. W takiej sytuacji organy podatkowe nie mogą argumentować, że zgodnie z przepisami Dyrektywy do pierwszego zasiedlenia doszło już w 2012r. (rozpoczęcie użytkowania dla potrzeb własnych podatnika), co w konsekwencji oznaczałoby, że jeśli strony transakcji nie złożyły oświadczenia o wyborze opodatkowania, to sprzedaż dokonana po upływie 2 lat od pierwszego zasiedlenia powinna korzystać ze zwolnienia. Tym samym organy podatkowe nie będą mogły odmówić nabywcy prawa do odliczenia podatku naliczonego oraz żądać zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych.

## 8. Podsumowanie

Wyrok TSUE w sprawie C-308/16 przesądził toczący się od kilku lat spór co do zgodności krajowej definicji pierwszego zasiedlenia z przepisami Dyrektywy. Sąd unijny potwierdził mianowicie, że polskie przepisy, w zakresie w jakim uzależniają zaistnienie pierwszego zasiedlenia – a w konsekwencji zwolnienie sprzedaży budynku z VAT – od rozpoczęcia użytkowania w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu, są niezgodne z prawem wspólnotowym. Tym samym w świetle wykładni zaprezentowanej przez TSUE, przez pierwsze zasiedlenie należy rozumieć faktyczne rozpoczęcie użytkowania budynku po jego wybudowaniu lub kwalifikowanym ulepszeniu, natomiast po upływie 2 lat od tego momentu jego sprzedaż powinna korzystać ze zwolnienia z VAT.

W związku z tym ustawodawca powinien dostosować obecnie obowiązującą definicję przepisów ustawy o VAT do tez wynikających z wyroku TSUE. Na pochwałę zasługuje fakt, że został już przygotowany projekt nowelizacji, która eliminuje z definicji pierwszego zasiedlenia wymóg oddania nieruchomości do użytkowania w wykonaniu czynności podlegającej opodatkowaniu. Przy czym należy zauważyć, że do momentu zmiany stanu prawnego, podatnicy mogą stosować obowiązujące obecnie przepisy prawa krajowego (uznane przez TSUE za niezgodne z prawem wspólnotowym) albo przepisy Dyrektywy. Wybór w tym zakresie należy wyłącznie do podatników i nie może być kwestionowany przez organy podatkowe.

Z drugiej zaś strony mankamentem ustawy nowelizującej jest fakt, że nie wprowadza ona żadnej zmiany w stosunku nieruchomości, które nie są środkiem trwałym podatnika. Tym samym utrwała ona sprzeczną z Dyrektywą (a także jak się wydaje wyrokiem C-308/16) okoliczność, że budynki niebędące środkiem trwałym podatnika, w świetle przepisów krajowych w zasadzie nigdy nie będą mogły zostać uznane za ulepszone (przebudowane). Zatem również w tym obszarze należy postulować wprowadzenie stosownych zmian legislacyjnych.

## Bibliografia

1. Bartosiewicz A, 2015, *Definicja pierwszego zasiedlenia, czyli jak nie korzystać z marginesu implementacyjnego*, w: Brzeziński B. (red.), Dominik-Ogińska D. (red.), Lasiński-Sulecki K. (red.), Złasiński A. (red.), *Polskie prawo podatkowe a prawo unijne. Katalog rozbieżności.*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa, s. 113–117.
2. Jabłońska-Bonca J. 1996, *Wstęp do nauk prawnych*, Wydawnictwo „Ars boni et aequi”, Poznań, s. 17.



3. *Jakubiak vel Wojtczak T., Pięta–Mintus R., 2011, Zwolnienie z VAT związane z dostawą budynków, budowli lub ich części – praktyczne problemy stosowania (1), Przegląd Podatkowy nr 5, s. 23–28.*
4. *Lewandowski K., Falkowski P., 2012, Dyrektywa VAT 2006/112. Komentarz., Legalis/el.*
5. *Morawski L., 2009, Wstęp do prawoznawstwa, Wydawnictwo „Dom Organizatora” Toruń, s. 17–18.*
6. *Pokrop D., Majerowski S., 2012, Komentarz do art. 135 dyrektywy 2006/112/WE Rady (WE) w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (w:) Namysłowski R. (red.), Pokrop D. (red.), Dyrektywa VAT. Polska perspektywa. Komentarz, LEX/el.*
7. *Siennicki T., 2015, Zwolnienie od VAT dostawy budynków, budowli i ich części – kontrowersje na tle obowiązującego stanu prawnego (3), Przegląd Podatkowy nr 1, s. 49–55.*
8. *Wilk. M., 2018, Dostawa budynków i budowli na gruncie VAT a pierwsze zasiedlenie w świetle wyroku Trybunału Sprawiedliwości z 16.11.2017r., C–308/16, Kozuba Premium Selection sp. z o.o. przeciwko Dyrektorowi Izby Skarbowej w Warszawie, Przegląd Podatkowy nr 1, s. 40–46.*
9. *Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana Dz.Urz. UE C 326 z 26.10.2012r., s. 47).*
10. *Dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.U.UE.L.2006.347.1 z dnia 11 grudnia 2006r. ze zm.).*
11. *Ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017r. poz. 1221 t.j.).*
12. *Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2017r. poz. 2343 t.j. ze zm.).*
13. *Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018r. poz. 200 t.j.).*
14. *Postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 23 lutego 2016r. sygn. I FSK 1573/14, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
15. *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 maja 2015r. sygn. I FSK 382/14, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
16. *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 lipca 2011r. sygn. I FSK 1056/10, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
17. *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 stycznia 2011r. sygn. I FSK 1454/10, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
18. *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 5 października 2012r. sygn. I SA/Lu 539/12, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
19. *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 24 maja 2011r. sygn. III SA/Gl 2098/10 Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, orzeczenia.nsa.gov.pl.*
20. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 16 listopada 2017r. w sprawie C 308/16, Kozuba Premium Selection sp. z o.o. przeciwko Dyrektorowi Izby Skarbowej w Warszawie, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
21. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 9 listopada 2017r. w sprawie C–499/16, AZ przeciwko Ministrowi Finansów, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
22. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 11 września 2014r. w sprawie C 219/13, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
23. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 10 listopada 2011r. w sprawie C–259/10 i C–260/10, Commissioners for Her Majesty’s Revenue and Customs przeciwko The Rank Group plc, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
24. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 8 maja 2003r. w sprawie C–384/01, Komisja Europejska przeciwko Republice Francuskiej, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
25. *Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 19 stycznia 1982r. Ursula Becker v Finanzamt Munster–Innstadt, 8/81, [https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j\\_6/pl/](https://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/pl/).*
26. *Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej 20 lipca 2017r. sygn. 0112–KDIL2–1.4012.152.2017.2.AP, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.*
27. *Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej 9 maja 2017r. sygn. 0114–KDIP4.4012.18.2017.1.KR, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.*
28. *Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej 16 marca 2017r. sygn. 0461–ITPP3.4512.125.2017.1.MZ, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.*
29. *Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach 26 października 2016r. sygn. 2461–IBPP1.4512.600.2016.2.LSz, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.*
30. *Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie 11 czerwca 2014r. sygn. IPPP3/443–236/14–2/KB, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.*

31. Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie 15 stycznia 2013r. sygn. IPPP1/443-1032/12-4/PR System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.
32. Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy 6 grudnia 2012r. sygn. ITPP1/443-1191/12/BJ, System Informacji Podatkowej, sip.mf.gov.pl.
33. Projekt ustawy z dnia 13 lutego 2018r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw, Rządowe Centrum Legislacji, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12308701/katalog/12493602#12493602>.

## **TAXATION OF THE SUPPLIES OF BUILDINGS, STRUCTURES OR ITS PARTS WITH A TAX ON GOODS AND SERVICES IN THE LIGHT OF THE CJEU JUDGMENT OF 16 NOVEMBER 2017 IN CASE C-308/16 KOZUBA PREMIUM SELECTION SP. O.O. VS. DYREKTOR IZBY SKARBOWEJ W WARSZAWIE**

### Summary

The article discusses the effects of the CJEU judgment in case C-380/16 for the further application of VAT exemptions for supplies of real estates. The analysis of the judgment proves that the Polish definition of the first occupation violates EU law and therefore there is need of amendments.

### Key words

first occupation, reconstruction, supply of buildings and structures, tax on goods and services

### JEL classification

K34

## PRAWO

### SZYBSZE PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ

9 lipca 2018r. weszła w życie nowelizacja Kodeksu cywilnego (Ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz. 1104) modyfikująca m.in. zasady przedawnienia roszczeń.

Zgodnie z nowelizacją zasadniczy termin przedawnienia roszczeń wynosi obecnie 6 lat (w miejsce lat dziesięciu), a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jako koniec biegu przedawnienia ustawa przyjmuje ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym upływa termin.

Nowe przepisy zobowiązują sąd do badania z urzędu, czy roszczenie jest przedawnione. Jeśli po analizie materiału dowodowego sąd stwierdzi, że upłynął termin przedawnienia – oddali powództwo. Tylko w wyjątkowych przypadkach, po rozważeniu interesów stron, a w szczególności długości terminu przedawnienia, długości okresu od upływu terminu przedawnienia do chwili dochodzenia roszczenia oraz charakteru okoliczności, które spowodowały niedochodzenie roszczenia przez uprawnionego, sąd może nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia.

Źródło: Dz.U. z 2018r. poz. 1104.

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**





## **PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

W dniu 5 lipca 2018r. odbyło się w Sejmie pierwsze czytanie projektu Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów. Treść projektu została następnie zaakceptowana przez Komisje Sejmowe: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej.

Zgodnie z treścią projektu przewiduje się z dniem 1 stycznia 2019r. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Z tytułu przekształcenia właściciel będzie ponosił na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu, roczną opłatę przekształceniową w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Opłaty mogą podlegać waloryzacji zgodnie z art. 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i będą wnoszone przez okres 20 lat. Projekt zakłada możliwość wniesienia opłat rocznych łącznie. Wówczas przewiduje się możliwość udzielenia bonifikat z tego tytułu. W przypadku gruntów będących własnością Skarbu Państwa projekt przewiduje udzielenie bonifikaty 60% w przypadku gdy opłata łączna zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

*Źródło: <http://legislacja.rcl.gov.pl>.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

## **USTAWA O KRAJOWYM ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI I NAJEM INSTYTUCJONALNY**

Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1529) powołała do życia państwową osobę prawną – Krajowy Zasób Nieruchomości. Do Zasobu Nieruchomości, którym gospodaruje KZN, zakwalifikowano określone nieruchomości Skarbu Państwa, w tym zarządzane przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe oraz powierzone Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego, a także takie, które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Nowe przepisy wprowadziły do obowiązującego porządku prawnego pojęcie najmu instytucjonalnego zdefiniowane w Rozdziale 2b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego treścią umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zmianie uległa również obowiązująca dotychczas definicja umowy najmu okazjonalnego. Zgodnie z art. 19h Ustawy o ochronie praw lokatorów... umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

W dniu 26 czerwca 2018r. opublikowano tekst jednolity Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz. 1234).

*Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1529.*

Opr. *W.G.*

**AKTUALNOŚCI**

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

| 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-Luczewska Maria  | 168     | Poznań           | 502160736    | mariza.luczewska@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.  | Bartkowiak Mariusz      | 5365    | Kórnik           | 601737939    | mariusz.bartkowiak@interia.eu          |
| 9.  | Bartosiewicz Wiesława   | 2129    | Krzycko Małe     | 504201851    | wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl     |
| 10. | Bepirszcz Dorota        | 4225    | Skórzewo         | 600383493    | biuro@krm.com.pl                       |
| 11. | Berus Marcin            | 4130    | Poznań           | 500181181    | rzeczoznawca@bzm.pl                    |
| 12. | Białasik Roman          | 1876    | Ostroróg         | 508374310    | r.bialasik@interia.pl                  |
| 13. | Bielawiak Marcin        | 4956    | Chodzież         | 508318156    | marcin.bielawiak@wp.pl                 |
| 14. | Bień Grzegorz           | 2472    | Skoki            | 602303533    | wyceny@poczta.fm                       |
| 15. | Bigaj-Erdmann Joanna    | 6347    | Poznań           | 609306559    | kierkancelaria@gmail.com               |
| 16. | Błaszczak Marek         | 3662    | Kobylnica        | 600597743    | markusm@vp.pl                          |
| 17. | Błazek Marian           | 2861    | Pobiedziska      | 603891858    | marianblazek@onet.pl                   |
| 18. | Bogdańska Ewa           | 1737    | Poznań           | 603136393    | ewa.bogdanska@poczta.onet.pl           |
| 19. | Bossy Justyna           | 5716    | Poznań           | 667960602    | biuro@bossy.pl                         |
| 20. | Bruss Justyna           | 4533    | Skoki            | 509949685    | justyna.bruss@gmail.com                |
| 21. | Bukowska Ewa            | 5665    | Suchy Las        | 504820395    | ewa-porebska@wp.pl                     |
| 22. | Bukowski Damian         | 4718    | Oborniki         | 501649533    | biuro@cdnieruchomosci.pl               |
| 23. | Cackowski Robert        | 5372    | Skórzewo         | 881493684    | rcackowski@o2.pl                       |
| 24. | Czarnecki Marcin        | 3911    | Poznań           | 604544465    | biuro@wycenaczarnecki.pl               |
| 25. | Czubak Katarzyna        | 5616    | Poznań           | 607405929    | katarzyna.maik@gmail.com               |
| 26. | Czyżewska Izabela       | 6612    | Poznań           | 781020781    | izabelaczyzewska@wp.pl                 |
| 27. | Dąbek Jerzy             | 256     | Poznań           | 502564222    | geoconsult@home.pl                     |
| 28. | Dobecka Cyryla          | 1547    | Piła             | 604256681    | cyryla@asta-net.com.pl                 |
| 29. | Dobrzyński Robert       | 4123    | Poznań           | 602136900    | robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu |
| 30. | Domagalski Lech         | 3627    | Wielka Wieś      | 601160987    | lechdomagalski@o2.pl                   |
| 31. | Domagalski Tomasz       | 7024    | Buk              | 603781488    | biuro.tom@gmail.com                    |
| 32. | Dymek Katarzyna         | 5607    | Poznań           | 509795619    | kasia_dymek@tlen.pl                    |
| 33. | Erdmann Bartosz         | 5574    | Poznań           | 793422015    | bartoszerdmann@gmail.com               |
| 34. | Fiałek Zbigniew         | 695     | Piła             | 67 213 25 71 | taksator@cil.pl                        |
| 35. | Franzkowiak Ewa         | 4773    | Poznań           | 601963746    | e.franzkowiak@wp.pl                    |
| 36. | Futro Adam              | 1670    | Poznań           | 602382995    | adam.futro@cwmm.pl                     |

| 1   | 2                             | 3    | 4                 | 5            | 6                                |
|-----|-------------------------------|------|-------------------|--------------|----------------------------------|
| 37. | Futro - Hildebrandt Michalina | 5803 | Poznań            | 604471104    | mf.futro@gmail.com               |
| 38. | Giebień Małgorzata            | 5042 | Poznań            | 664173078    | m.radwanska@o2.pl                |
| 39. | Giera Tomasz                  | 7051 | Kamionki          | 791791166    | tomaszgiera83@gmail.com          |
| 40. | Gliniewicz Jerzy              | 3498 | Trzcianka         | 602585488    | jerzy.gliniewicz@op.pl           |
| 41. | Gliwa Łukasz                  | 4320 | Wolsztyn          | 692840604    | lukegli@poczta.onet.pl           |
| 42. | Głazaczow Kacper              | 6562 | Poznań            | 531777702    | kacperglazaczow@gazeta.pl        |
| 43. | Górecki Maciej                | 6244 | Poznań            | 506930922    | wycena.poznan@wp.pl              |
| 44. | Grabowska Agnieszka           | 5747 | Poznań            | 501102411    | aga.gra@onet.eu                  |
| 45. | Gryglaszewski Wojciech        | 4659 | Poznań            | 608592052    | wojciech@biurorzeczoznawcy.pl    |
| 46. | Halec Franciszek              | 1281 | Leszno            | 601793494    | halec-wycena@wp.pl               |
| 47. | Halik Łukasz                  |      | Poznań            | 508414381    | lhalik@amu.edu.pl                |
| 48. | Hermann Barbara               | 4631 | Poznań            | 501644898    | barbara.hermann@wycena.poznan.pl |
| 49. | Hęćka Maria                   | 1739 | Czarnków          | 606648975    | marhec@wp.pl                     |
| 50. | Hoffmann Danuta               | 2580 | Rakoniewice       | 602120708    | danhoff@interia.pl               |
| 51. | Holubicka Barbara             | 5306 | Poznań            | 508300255    | barbara_holubicka@poczta.onet.pl |
| 52. | Huchwajda Paulina             | 6525 | Poznań            | 603741135    | paulina.huchwajda@gmail.com      |
| 53. | Husiar Bogdan                 | 872  | Kórnik            | 607273708    | husbud@poczta.onet.pl            |
| 54. | Iwanicki Piotr                | 5882 | Rokietnica        | 601475532    | piotriwanicki@onet.eu            |
| 55. | Jabłońska Joanna              | 5253 | Poznań            | 606550498    | jj6@op.pl                        |
| 56. | Jabłoński Jarosław            | 4632 | Poznań            | 607568018    | jarjab@wp.pl                     |
| 57. | Jakóbiec Elżbieta             | 1741 | Tarnowo Podgórne  | 602634610    | e_jakobiec@poczta.onet.pl        |
| 58. | Janaszewski Andrzej           | 4322 | Poznań            | 607583525    | ajanaszewski@op.pl               |
| 59. | Jasiak Marta                  | 6431 | Śrem              | 502947425    | rzeczoznawca.srem@gmail.com      |
| 60. | Jaskólski Sebastian           | 6295 | Kiekrz            | 798320555    | sjaskolski@poczta.onet.pl        |
| 61. | Jasnowski Piotr               | 6886 | Poznań            | 605453739    | piotrek.jasnowski@gmail.com      |
| 62. | Jessa Dariusz                 | 6147 | Mosina            | 662602585    | rzeczoznawca@jessa.com.pl        |
| 63. | Jokiel Wiktor                 | 4153 | Poznań            | 609794781    | ablegat@o2.pl                    |
| 64. | Jóźwiak-Popko Brygida         | 3509 | Tarnowo Podgórne  | 605693795    | brygida.popko@gmail.com          |
| 65. | Kaczmarek Jacek               | 3629 | Ostrów Wlkp.      | 601949039    | wycena@operat.biz                |
| 66. | Kandulski Jan                 | 3299 | Trzcianka         | 67 216 38 80 | jan.kandulski@poczta.onet.pl     |
| 67. | Kasprzak Andrzej              | 875  | Śrem              | 61 283 46 38 | erine.ak@interia.pl              |
| 68. | Kasprzycki Włodzimierz        | 4616 | Poznań            | 61 848 39 19 | w.kas@interia.pl                 |
| 69. | Kin Jerzy                     | 2117 | Leszno            | 508088655    | kin@juel.com.pl                  |
| 70. | Klaczyński Paweł              | 5952 | Bolechowo-Osiedle | 506179090    | pawel.klaczynski@onet.pl         |
| 71. | Klóska-Cackowska Karolina     | 5199 | Skórzewo          | 880073015    | karolinakloska-cackowska@o2.pl   |
| 72. | Kobiałkowski Robert           | 5814 | Przeźmierowo      | 602490322    | r.kobialkowski@op.pl             |
| 73. | Kominek Anna                  | 5660 | Oborniki          | 505059381    | anna.kominek.pl@gmail.com        |
| 74. | Komoda Bogusław               | 2118 | Borówiec          | 603393407    | bodas13@wp.pl                    |

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

| 1    | 2                      | 3    | 4            | 5            | 6                                 |
|------|------------------------|------|--------------|--------------|-----------------------------------|
| 75.  | Korbolewski Józef      | 3532 | Konin        | 507770886    | wycena@konin.lm.pl                |
| 76.  | Kosmowski Michał       | 169  | Poznań       | 507431109    | michalkosmowski@wp.pl             |
| 77.  | Kozłowicz Marek        | 4419 | Września     | 604592046    | marek.kozlowicz@wp.pl             |
| 78.  | Kruchlik Agata         | 5714 | Poznań       | 608188319    | agatakruchlik@gmail.com           |
| 79.  | Kryś Dorota            | 4805 | Poznań       | 605722958    | dorotakrys@op.pl                  |
| 80.  | Kupś Henryk            | 4373 | Poznań       | 694404764    | henryk_kups@wp.pl                 |
| 81.  | Kurzawa Mateusz        | 6800 | Poznań       | 514736769    | mateusz.kurzawa@wp.pl             |
| 82.  | Lazarek Edmund         | 4872 | Strzałkowo   | 502105454    | lazarek.edmund@gmail.com          |
| 83.  | Leśniewski Juliusz     | 6494 | Poznań       | 696196207    | juliusz.lesniewski@gmail.com      |
| 84.  | Lewandowska Zofia      | 2587 | Gniezno      | 606691815    | wycenazl@wp.pl                    |
| 85.  | Liniewicz Katarzyna    | 5286 | Wiry         | 606389753    | katarzynaliniewicz@op.pl          |
| 86.  | Lis Elżbieta           | 3650 | Ostrów Wlkp. | 605744613    | elzbieta.lis@wp.pl                |
| 87.  | Lis Piotr              | 4593 | Ostrów Wlkp. | 697198269    | biuro@lisproperty.pl              |
| 88.  | Lis Tomasz             | 170  | Poznań       | 602366944    | biuro@krm.com.pl                  |
| 89.  | Łeszyk Krzysztof       | 4133 | Poznań       | 501084131    | krzysztof@euro-pol.pl             |
| 90.  | Maciejak Andrzej       | 1804 | Września     | 604945848    | bih.maciejak@wp.pl                |
| 91.  | Majchrzycki Michał     | 3791 | Poznań       | 601875169    | kawit@onet.pl                     |
| 92.  | Makowska Renata        | 4912 | Leszno       | 692462285    | renatamakowska@interia.eu         |
| 93.  | Malinowski Janusz      | 6254 | Swarzędz     | 608667185    | geo_tech@wp.pl                    |
| 94.  | Małecka Katarzyna      | 4464 | Luboń        | 61 813 02 79 | kasiamalecka@wp.pl                |
| 95.  | Małecki Zdzisław       | 20   | Poznań       | 601 77 52 18 | zdzislaw.malecki@aimproperty.pl   |
| 96.  | Mazur Roman            | 3612 | Klonówiec    | 601179819    | bonmazur@wp.pl                    |
| 97.  | Mazurek Elżbieta       | 2121 | Opalenica    | 61 447 50 39 | wycela@o2.pl                      |
| 98.  | Mąka Przemysław        | 4542 | Szamotuły    | 600413250    | biuro@real-liver.pl               |
| 99.  | Meszek Krzysztof       | 7149 | Komorniki    | 606220315    | k.meszek@gmail.com                |
| 100. | Meszek Wiesław         | 87   | Złotniki     | 604630749    | promex@post.pl                    |
| 101. | Michalak Leszek        | 2189 | Łąd          | 604151183    | mipro@pro.onet.pl                 |
| 102. | Michalak Robert        | 4874 | Środa Wlkp.  | 696083194    | robert.michalak@poczta.fm         |
| 103. | Mieszczanowicz Łajma   | 1470 | Kicin        | 603936683    | mlaima@o2.pl                      |
| 104. | Mikołajczak Jerzy      | 263  | Poznań       | 605738157    | biuro@poz-bud.pl                  |
| 105. | Mikołajczak Paweł      | 6444 | Poznań       | 505877657    | mipawel@o2.pl                     |
| 106. | Mizera Maciej          | 171  | Poznań       | 602366934    | biuro@krm.com.pl                  |
| 107. | Mizier Katarzyna       | 5411 | Poznań       | 784088339    | katarzyna.mizier@gmail.com        |
| 108. | Mocek Danuta           | 3348 | Poznań       | 600455187    | danka61@poczta.onet.pl            |
| 109. | Mróz Sebastian         | 6317 | Poznań       | 601889112    | sebastian_mroz@vp.pl              |
| 110. | Murias Jerzy           | 700  | Czarnków     | 604645958    | jerzymurias@tlen.pl               |
| 111. | Niedziela Barbara      | 3006 | Poznań       | 604273848    | rzeczoznawca@bdn.com.pl           |
| 112. | Niedzwiedziński Szymon | 6320 | Poznań       | 605769974    | szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl |

| 1    | 2                          | 3    | 4            | 5            | 6                                 |
|------|----------------------------|------|--------------|--------------|-----------------------------------|
| 113. | Nitka-Grzegorzcyk Joanna   | 6500 | Poznań       | 608828169    | jngn@onet.pl                      |
| 114. | Nowacka-Snela Urszula      | 6015 | Kaźmierz     | 507607888    | nieruchomosci@snela.com.pl        |
| 115. | Nowak Dawid                | 6321 | Wągrowiec    | 510373568    | biuro@kancelaria-rzeczoznawca.pl  |
| 116. | Nowak Ewa                  | 3804 | Krotoszyn    | 604141916    | ewanowak@poczta.onet.pl           |
| 117. | Nowak Jakub                | 6900 | Suchy Las    | 698740671    | jakub70@wp.pl                     |
| 118. | Nowak Jaromir              | 701  | Wągrowiec    | 602677148    | biuro@nieruchomosci-szacunek.pl   |
| 119. | Nowak Karolina             | 5756 | Poznań       | 697640156    | nowak.karolina.m@gmail.com        |
| 120. | Nowak Piotr                | 1852 | Środa Wlkp.  | 503038880    | pbn@wp.pl                         |
| 121. | Nowak Tomasz               | 5016 | Poznań       | 509795624    | tomaszno@o2.pl                    |
| 122. | Nowakowski Rafał           | 6087 | Poznań       | 667988105    | rafal.nowakowski@o2.pl            |
| 123. | Nowicki Radosław           | 4951 | Mosina       | 509474336    | radek304@op.pl                    |
| 124. | Nożewnik Marta             | 6803 | Przeźmierowo | 662097363    | mz.nozewnik@gmail.com             |
| 125. | Obremska Hanna             | 174  | Poznań       | 61 852 11 00 | biuro@obremscy.poznan.pl          |
| 126. | Okińczyc-Tarasiuk Beata    | 6591 | Poznań       | 663391806    | bokinczyc@projnorm.pl             |
| 127. | Olszak Tomasz              | 6258 | Jarocin      | 730940675    | biuro@wycena-olszak.pl            |
| 128. | Paprzycki Jerzy            | 4644 | Tulce        | 602246916    | jerzypaprzycki@gmail.com          |
| 129. | Paszkewicz Magdalena       | 5834 | Poznań       | 505935196    | kancelaria@twojrzeczoznawca@.pl   |
| 130. | Pawlicki Tomasz            | 4565 | Ostrów Wlkp. | 697350438    | tomek.asia@op.pl                  |
| 131. | Pawłowska Martyna          | 4171 | Poznań       | 512393215    | martyna.pawlowska@kwmpr.pl        |
| 132. | Pazdej Stefan              | 3281 | Lwówek       | 606518801    | spazdej@o2.pl                     |
| 133. | Pecyna Stanisław           | 2799 | Koło         | 693291971    | pecynast@poczta.onet.pl           |
| 134. | Pęczak Jan                 | 1289 | Kościan      | 65 512 18 15 | wycena@post.pl                    |
| 135. | Piechnicka Joanna          | 5492 | Nekielka     | 694586767    | joanna.kore@wp.pl                 |
| 136. | Pietek Karolina            | 5906 | Poznań       | 665070806    | karolina.pietek@yahoo.com         |
| 137. | Pilczyński Krzysztof       | 5968 | Poznań       | 796986246    | krzysztof.pilczynski@gmail.com    |
| 138. | Plewa Leszek               | 2342 | Pępowo       | 605404984    | rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl        |
| 139. | Pluskota Zofia             | 5557 | Międzychód   | 531869724    | zpluskota@poczta.fm               |
| 140. | Pospieszny Krzysztof       | 4119 | Stęszew      | 603536453    | pospiech30@o2.pl                  |
| 141. | Pospieszynski Andrzej      | 3040 | Gostyń       | 602465821    | andrzejpospieszynski@o2.pl        |
| 142. | Poszyler Anna              | 1136 | Puszczykowo  | 601781659    | a.poszyler@wycenaekspert.pl       |
| 143. | Pruszyńska Anita           | 5969 | Poznań       | 694335669    | anitaap@op.pl                     |
| 144. | Prył Teresa                | 878  | Poznań       | 603348901    | tpryl@poczta.onet.pl              |
| 145. | Przybyła Dorota            | 5521 | Zalasewo     | 604199049    | d.przybyla@vp.pl                  |
| 146. | Puchalski Dominik          | 4741 | Poznań       | 502283989    | dppuchalski@interia.pl            |
| 147. | Purgat Jacek               | 7216 | Poznań       | 501788370    | jacek.purgat@wgb.pl               |
| 148. | Rachowska - Bielińska Anna | 5666 | Poznań       | 888095822    | anna.rachowska@o2.pl              |
| 149. | Rajczyk Robert             | 3778 | Luboń        | 661444222    | robert.rajczyk@propertycenter24.p |
| 150. | Rak-Basińska Ilona         | 5838 | Więckowice   | 691697926    | ilonarak2@gmail.com               |

# LISTA CZŁONKÓW SRMWW

| 1    | 2                            | 3    | 4              | 5         | 6                                    |
|------|------------------------------|------|----------------|-----------|--------------------------------------|
| 151. | Rakowska Katarzyna           | 4230 | Poznań         | 608538890 | katarzyna_rakowska@krm.pop.pl        |
| 152. | Ratajczak Roman              | 5291 | Poznań         | 603926677 | ratajczak.roman@onet.eu              |
| 153. | Ratajszczak Artur            | 4192 | Swarzędz       | 502876349 | a.ratajszczak@wp.pl                  |
| 154. | Raulinajtys Michał           | 4990 | Suchy Las      | 691052902 | raulimichal1@wp.pl                   |
| 155. | Regulski Piotr               | 4695 | Grodzisk Wlkp. | 601374154 | p_regulski@wp.pl                     |
| 156. | Reszel-Silbernagel Agnieszka | 5314 | Poznań         | 693604544 | biuro@wycena-ars.pl                  |
| 157. | Rezulak Tadeusz              | 2122 | Gniezno        | 604258121 | trezbud@poczta.onet.pl               |
| 158. | Rękas Hanna                  | 6852 | Poznań         | 601783827 | hrekas@projnorm.pl                   |
| 159. | Rosada Marek                 | 3307 | Poznań         | 602231893 | mc613@wp.pl                          |
| 160. | Roszak de Tolkmitt Krystyna  | 4145 | Poznań         | 602380999 | detolkmitt@projnorm.pl               |
| 161. | Roszkowiak Michał            | 5840 | Poznań         | 698098148 | michal.roszkowiak@gmail.com          |
| 162. | Rozynek Grażyna              | 5841 | Poznań         | 604589162 | g.rozynek@wp.pl                      |
| 163. | Rusin Krzysztof Jerzy        | 4298 | Stare Miasto   | 601890349 | biuro@nieruchomoscikonin.pl          |
| 164. | Rutkowska Katarzyna          | 4406 | Poznań         | 503142561 | katarzyna.rutkowska@kwmpr.pl         |
| 165. | Rutkowski Wojciech           | 3972 | Poznań         | 692427239 | wojtek.rutkowski@gmail.com           |
| 166. | Rybacki Janusz               | 6597 | Poznań         | 501263933 | janusz.sk@wp.pl                      |
| 167. | Rybska Małgorzata            | 4288 | Poznań         | 600932336 | rybskam@op.pl                        |
| 168. | Ryngwelska Karolina          | 6504 | Rokietnica     | 502404012 | karola.ryngwelska@gmail.com          |
| 169. | Rzywucka - Korcz Weronika    | 7014 | Kaźmierz       | 515726282 | wrzywucka@wp.pl                      |
| 170. | Scheller Aleksander          | 1137 | Poznań         | 503161191 | scheller@talarczyk.com.pl            |
| 171. | Semrau Zygmunt               | 4060 | Lwówek         | 606316753 | zygmunt_semrau@poczta.onet.pl        |
| 172. | Serafin Joanna               | 6270 | Poznań         | 883442210 | joanna.serafin@wp.pl                 |
| 173. | Sewkowski Marek              | 1138 | Poznań         | 609058238 | posesor1@poczta.onet.pl              |
| 174. | Siekanko Agnieszka           | 5239 | Poznań         | 502653803 | rzeczoznawca@geobiz.pl               |
| 175. | Sienko Edyta                 | 5270 | Gostyń         | 605787473 | edyta_sienko@tlen.pl                 |
| 176. | Sitnicki Mariusz             | 6647 | Pleszew        | 666063314 | sitniccy@interia.pl                  |
| 177. | Smoczyk Katarzyna            | 6506 | Poznań         | 508219413 | katarzyna.smoczyk@gmail.com          |
| 178. | Spiralski Tomasz             | 4172 | Wolsztyn       | 606218535 | tmk11@wp.pl                          |
| 179. | Staniak Ewa                  | 7099 | Poznań         | 668963414 | staniak.ewa@gmail.com                |
| 180. | Starega Marek                | 2534 | Poznań         | 505451446 | mstarega@pro.onet.pl                 |
| 181. | Stasiak Krzysztof            | 5356 | Orzechowo      | 512489944 | kancelaria@stasiakwycena.pl          |
| 182. | Szafer Mikołaj               | 7101 | Poznań         | 607247432 | mikol.sz@interia.pl                  |
| 183. | Szarafińska Adrianna         | 4582 | Poznań         | 603225886 | biuro@ress.pl                        |
| 184. | Szczecińska Izabela          | 6273 | Konin          | 507185676 | wycena@aris.org.pl                   |
| 185. | Szczepanik Zbigniew          | 746  | Łęczyca        | 601953630 | zbigniew.szczepanik@interia.pl       |
| 186. | Szczepańska Elżbieta         | 4008 | Poznań         | 604127624 | esz_wycena@poczta.onet.pl            |
| 187. | Szczepański Andrzej          | 4094 | Swarzędz       | 504267167 | andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com |
| 188. | Szczurek Grzegorz            | 4172 | Skórzewo       | 606376068 | grzegorz.szczurek@estatesolution.pl  |



| 1    | 2                           | 3    | 4            | 5            | 6                                  |
|------|-----------------------------|------|--------------|--------------|------------------------------------|
| 189. | Szulc Hanna                 | 1475 | Poznań       | 601534787    | hasko@hasko.com.pl                 |
| 190. | Śmigielska Honorata         | 5779 | Jarocin      | 607917007    | h.smigielska@interia.pl            |
| 191. | Tadych Joanna               | 4214 | Poznań       | 507155485    | joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl  |
| 192. | Talarski Piotr              | 3774 | Leszno       | 603668789    | piotr@talster.pl                   |
| 193. | Tierling Maria              | 881  | Poznań       | 605765088    | maria.tierling@gmail.com           |
| 194. | Tomasiewicz-Woźniak Justyna | 6577 | Gniezno      | 606757304    | kancelaria@wozniaknieruchomosci.pl |
| 195. | Tomczak Kamila              | 5398 | Wągrowiec    | 606836791    | kamila.tomczak@wp.pl               |
| 196. | Tyma Jan                    | 705  | Piła         | 67 351 62 34 | jan_tyma@op.pl                     |
| 197. | Tyszkiewicz Adam            | 2683 | Dąbrowka     | 691035295    | adam.t1@onet.pl                    |
| 198. | Walczak Bogdan              | 882  | Poznań       | 605219833    | wapri@wp.pl                        |
| 199. | Walczak Janusz              | 173  | Kobylnica    | 601445979    | j.walczak@biurorem.in.pl           |
| 200. | Walczak Karolina            | 5761 | Kalisz       | 692298704    | walczakkarola@gmail.com            |
| 201. | Walczak Magdalena           | 6599 | Tulce        | 507155403    | madus.biuro@gmail.com              |
| 202. | Walczak-Husiar Anna         | 4750 | Poznań       | 512301104    | husiar.walczak@gmail.com           |
| 203. | Walkowski Piotr             | 6339 | Poznań       | 504804940    | walkowski.piotr@o2.pl              |
| 204. | Wasińska Julita             | 7229 | Złotów       | 531931497    | julita.wasinska@onet.pl            |
| 205. | Wawrzyniak Joanna           | 7230 | Stęszew      | 600924391    | jwrzeczoznawca@wp.pl               |
| 206. | Welnicki Maciej             | 4672 | Poznań       | 691736951    | biuro@welnicki.pl                  |
| 207. | Wiedemann Natalia           | 6280 | Krotoszyn    | 509768235    | wiedemann@o2.pl                    |
| 208. | Wilczyńska Violetta         | 3615 | Poznań       | 502464795    | firma@koneser-nieruchomosci.pl     |
| 209. | Wiśniewski Piotr            | 172  | Wągrowiec    | 507127665    | piotr.pawel.wisniewski@wp.pl       |
| 210. | Wituski Maciej              | 3655 | Poznań       | 601770209    | maciej.wituski@bka.com.pl          |
| 211. | Wojdyła Wiesław             | 3656 | Daszewice    | 603752445    | w.wojdyła@leszno.home.pl           |
| 212. | Wojdyło Wojciech            | 3657 | Poznań       | 509044334    | wojciech.wojdylo@bka.com.pl        |
| 213. | Wojtecka Maria              | 6467 | Łódź         | 603118041    | wojteckamaria@gmail.com            |
| 214. | Wolska Elżbieta             | 3659 | Ostrów Wlkp. | 603848828    | biuro@wolskanieruchomosci.pl       |
| 215. | Wota Izabela                | 5481 | Oborniki     | 604275210    | rzeczoznawca.oborniki@wp.pl        |
| 216. | Woźniak Andrzej             | 885  | Poznań       | 602217295    | biuro@anwo.poznan.pl               |
| 217. | Woźniak Arkadiusz           | 2596 | Poznań       | 601302034    | arek@arekwozniak.pl                |
| 218. | Woźniak Lidia               | 6735 | Poznań       | 697202102    | lidia@anwo.pl                      |
| 219. | Woźniak Łukasz              | 5260 | Poznań       | 501127919    | nieruchomosc@vp.pl                 |
| 220. | Woźnica Michał              | 4864 | Poznań       | 600265994    | michal.woznica@estatesolution.pl   |
| 221. | Wrutniak Beata              | 4702 | Poznań       | 606834373    | beata.wrutniak@gmail.com           |
| 222. | Wyrwas Karolina             | 7173 | Poznań       | 788876189    | gielniak-karolina@wp.pl            |
| 223. | Zalecki Tomasz              | 7041 | Luboń        | 506337175    | tzalecki82@gmail.com               |
| 224. | Żak Marcin                  | 4954 | Poznań       | 606296810    | marcinzak1980@gmail.com            |
| 225. | Żurawski Jan                | 3482 | Rakoniewice  | 606683002    | janz22@poczta.onet.pl              |

## 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.

Interesanci przyjmowani są w godzinach od 10.00 do 14.00.

**www.srmww.pl**

### Telefon

**tel./fax (61) 820-89-51**

### E-mail

**biuro@srmww.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  
Robert Dobrzyński  
Adrianna Szarafińska  
Maciej Wituski  
Marcin Czarnecki  
Krzysztof Łeszyk, Wojciech Ratajczak,  
Grzegorz Szczurek, Wojciech Wojdyło

### KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Zofia Lewandowska, Elżbieta Wolska

### KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca  
Sekretarz Komisji  
Członek Komisji

Maria Tierling  
Wojciech Gryglaszewski  
Janusz Malinowski

### KOMISJA OPINIUJĄCA

Przewodniczący  
Z-ca Przewodniczącego  
Z-ca Przewodniczącego  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Marek Staręga  
Jerzy Mikołajczak  
Łajma Mieszczanowicz  
Hanna Szulc  
Arkadiusz Andrzejewski, Ewa Banaś,  
Marian Błażek, Robert Dobrzyński,  
Elżbieta Jakóbiec, Martyna Pawłowska,  
Anna Poszyler, Adrianna Szarafińska

### PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych

ds. Szkoleń

ds. Ustawicznego Kształcenia:

Katarzyna Liniewicz,  
Szymon Niedźwiedziński  
Adrianna Szarafińska  
Wojciech Ratajczak

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA  
W MINISTERSTWIE INWESTYCJI I ROZWOJU  
ORAZ W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

**Jerzy Dąbek,  
Adam Futro,  
Zdzisław Małecki,  
Wojciech Ratajczak,  
Maria Trojanek**

**Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym:**

**Marian Witczak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego:**

**Wojciech Ratajczak**

**Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:**

**Marcin Czarnecki,  
Robert Dobrzyński,  
Elżbieta Jakóbiec,  
Jerzy Mikołajczak**

**Członkowie Komisji Arbitrażowej:**

**Ewa Banaś,  
Elżbieta Jakóbiec,  
Jerzy Mikołajczak**

**Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”:**

**Grzegorz Szczurek**

**Komisja Szkoleń:**

**Maciej Wituski**

**Komisja Etyki Zawodowej:**

**Wojciech Wojdyło**

**Komisja Standardów:**

**Barbara Hermann**

# ES ESTATE SOLUTION

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW

ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

60-124 Poznań, ul. R. Dmowskiego 124/5

GSM: (+48) 606 376 068, (+48) 793 422 015 biuro@estatesolution.pl www.estatesolution.pl



# WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler

Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ♦ EKSPERTYZY TECHNICZNE  
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ♦ INWENTARYZACJA  
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ♦ ŚWIADCTWA 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@wycenaekspert.pl www.wycenaekspert.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



NIERUCHOMOŚCI

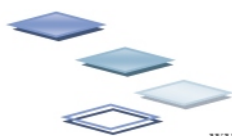
Kancelaria Rzeczników Majątkowych  
Janusz Walczak  
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań  
tel./fax 61-828-99-57  
kom. 601-44-59-79

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*