

STRESZCZENIA

BOOK OF ABSTRACT

XXIII Konferencja Naukowa

Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

25-27 maja 2015 r., K A T O W I C E

organizowana we współpracy z:

Katedrą Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach,

Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego,

Katedrą Zasobów Nieruchomości

Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

Patronat honorowy:

JM Rektor Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach

prof. dr hab. Leszek Żabiński

Marszałek Województwa Śląskiego - Pan Wojciech Saługa

Prezydent Miasta Katowice - dr Marcin Krupa

Komitety naukowy

prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak – przewodniczący

prof. dr hab. Halina Henzel – z-ca przewodniczącego

dr hab. inż. Anna Barańska, prof. AGH

prof. dr hab. Józef Czaja

prof. dr hab. Józef Hozer

prof. dr hab. Krzysztof Marcinek

prof. dr hab. Adam Nalepka

dr hab. Maria Trojanek, prof. UE

dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek

prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek

Komitet organizacyjny

dr inż. Jan Konowalczuk – przewodniczący

dr inż. Mirosław Belej – z-ca przewodniczącego

dr hab. Radosław Wiśniewski, prof. UWM - sekretarz

dr Tomasz Ramian

dr Katarzyna Śmietana

dr inż. Ada Wolny

dr Alina Żróbek -Różańska

Partnerzy konferencji



Katarzyna Binkowska

Zabrze

STOPIEŃ ELASTYCZNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ W MIESZKANIU

Streszczenie

Zadaniem nieruchomości mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb człowieka, których zakres jest bardzo szeroki i różnorodny. Przestrzeń mieszkań i domów jest zazwyczaj ograniczona dlatego też niemożliwym jest, aby każde pomieszczenie pełniło jedną określoną funkcję. W związku z tym nieruchomość mieszkaniową powinna cechować elastyczność rozpatrywana w kontekście funkcjonalnym. Należy pamiętać, że poszczególnych funkcji domu/mieszkania nie można łączyć ze sobą w dowolny sposób, ponieważ może powstać konflikt uniemożliwiający wykonywanie różnych czynności przez poszczególnych członków rodziny. Z tego względu w projektowaniu architektonicznym stosuje się zasady strefowania funkcji (TAUSZYŃSKI 2008).

Człowiek wykonuje w nieruchomości mieszkaniowej szereg czynności. Część z nich przypisana jest do danego pomieszczenia a inne mogą być wykonywane w różnych miejscach mieszkania lub domu. Współcześnie w polskich nieruchomościach mieszkaniowych można zauważyć, że do poszczególnych pomieszczeń przypisywana jest coraz większa liczba funkcji, co oznacza że owe pomieszczenia posiadają coraz wyższy stopień elastyczności. Zjawisko to wynika z postępu technologicznego oraz wyposażenia domów i mieszkań w wielofunkcyjne meble. Nowoczesne urządzenia elektroniczne, które coraz częściej można spotkać w polskich nieruchomościach wpływają na sposób wykorzystania pomieszczeń.

W niniejszym artykule zawarto analizę wyników badań, które ukazują stopień elastyczności poszczególnych pomieszczeń w nieruchomości mieszkaniowej ze szczególnym uwzględnieniem wpływu nowoczesnych technologii. Wyniki badań pokazują, że korzystanie z innowacyjnych urządzeń mobilnych odbywa się w przybliżonym stopniu w każdym z pomieszczeń.



Emilia Miszewska-Urbańska

Politechnika Gdańska

WYZWANIA NOWOCZESNEGO ZARZĄDZANIA OBSZARAMI MIESZKALNYMI NAD WODĄ

Streszczenie

Celem artykułu jest analiza czynników decydujących o zasiedlaniu akwenów wodnych na świecie i w Polsce. Autorka artykułu formułuje tezę, że w wyniku rozwoju mieszkalnictwa na wodzie w Polsce zarządcy nieruchomości będą musieli sprostać wyzwaniom nowoczesnego zarządzania obiektami i zmienić podejście do obiektu mieszkalnego.

W Europie Zachodniej mieszkanie na wodzie zyskuje na popularności. Ludzie zaczęli zamieszkiwać na wodzie z powodu rosnących cen gruntów, przeludnienia w miastach i pracy związanej z wykorzystywaniem rzek do transportu towarów.

Popularność mieszkalnictwa na wodzie w Holandii jest pochodną warunków środowiskowych. Około 60% powierzchni Holandii znajduje się poniżej poziomu morza. Ludność niderlandzka przez setki lat walczy z żywiołem, będąc jednocześnie narażoną na stale wzrastający poziom wody w morzach, będący skutkiem, efektu cieplarnianego. Zachodzące zmiany środowiskowe spowodowały zmianę polityki rządu, zaczęto wspierać budownictwo na wodzie, dostosowano przepisy i urzędy.

W Ameryce Północnej zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych Ameryki mieszkalnictwo na wodzie jest popularnym sposobem spędzania wolnego czasu. Mieszkańcy USA wykorzystują Mieszkalne Jednostki Pływające jako domy letniskowe zacumowane na stałe w jednym miejscu lub przerobione do tych celów barki bądź nowoczesne łodzie, na których zwiedzają atrakcyjne krajobrazowo obszary i podziwiają piękno natury.

W Polsce zjawisko to zyskuje powoli na popularności, po przeanalizowaniu takich czynników jak: uwarunkowania geograficzne, kulturowe i ekonomiczne, autorka przedstawia swoją opinię na temat przyszłości mieszkalnictwa na wodzie w Polsce i precyzuje, jakie nowe wyzwania będą stały przed zarządcami.



Karolina Szmatloch

Ubezpieczenia Soból

WPŁYW ZMIAN W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WARTOŚĆ KATASTRALNĄ

Streszczenie

W prezentowanym artykule zostanie poruszona problematyka zmiany wartości katastralnej nieruchomości, związanej ze zmianą przeznaczenia tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu uwidocznienia skutków, zgodnie z założeniami wyceny masowej, określono wartość katastralną przykładowych nieruchomości znajdujących się na obszarze badawczym, które znalazły się w innym stanie planistycznym niż ten założony podczas przeprowadzania powszechnej taksacji.

Ponadto przeanalizowano obowiązujące akty prawne, traktujące o związku informacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z metodyką określania wartości katastralnej nieruchomości



LOKALNE CZYNNIKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ W POLSCE

Streszczenie

Działalność deweloperska w Polsce zaczęła się rozwijać w latach dziewięćdziesiątych w konsekwencji podjętych reform prorynkowych i proces ten trwa do chwili obecnej. Początki nie były jednak łatwe między innymi na skutek braku wielu istotnych regulacji prawnych oraz braku finansowania komercyjnego. Sytuacja ta zmieniła się w II połowie lat dziewięćdziesiątych pozytywnie wpływając na aktywność deweloperską na rynku mieszkaniowym. W przebiegu omawianej tendencji szczególne znaczenie miały lata 2008 – 2009. Wówczas bowiem nastąpił gwałtowny wzrost liczby mieszkań deweloperskich oddawanych do użytku. Po tym okresie zaś zanotowano spadek liczby mieszkań oddawanych przez deweloperów, co wskazuje na jej silne uzależnienie od zmian zachodzących w otoczeniu gospodarczym. Także przed wejściem Polski do Unii Europejskiej widoczne były wahania liczby mieszkań oddawanych do użytku przez deweloperów. Oznacza to, że na zróżnicowanie aktywności deweloperów wpływ ma wiele czynników.

Gros literatury przedmiotu uzależnia możliwości rozwoju rynku nieruchomości od popytu. Popyt efektywny na nieruchomości rozumiany jest jako liczba osób chętnych i zdolnych pod względem finansowym do kupna lub wynajmu danego rodzaju nieruchomości po różnych cenach, w danym czasie i na danym rynku, a zatem można przypuszczać, iż to czynniki o charakterze lokalnym mają szczególny wpływ na rozwój działalności deweloperskiej. Nasuwa się jednak pytanie: które spośród wielu czynników o charakterze lokalnym mają istotne znaczenie dla rozwoju działalności deweloperskiej oraz za pomocą jakich czynników władze samorządowe na swoim terenie mogłyby efektywniej stymulować rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Celem niniejszego artykułu jest określenie, przy zastosowaniu instrumentarium ekonometrycznego, istotności wpływu poszczególnych czynników o charakterze lokalnym na działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym w największych miastach Polski.

ZJAWISKO SPEKULACYJNEJ BAŃKI CENOWEJ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I JEGO SKŁADOWE CZĘŚCI – ANALIZY WSTĘPNE

Streszczenie

W systemie rynku nieruchomości występuje wiele zjawisk o charakterze spekulacyjnym, spośród których najbardziej znanym jest „spekulacyjna bańka cenowa”(SBC). Zjawisko to pozostawia wciąż wiele niezbadanych elementów kryjąc w sobie potencjał badawczy w aspekcie naukowym, wynikający z wieloaspektowości przyczyn kreacji bańki, oraz potencjał aplikacyjny, ze względu na multiwariantne skutki dla systemu rynku nieruchomości (SRN) i jego otoczenia.

Spekulacyjna bańka cenowa jest utożsamiana głównie ze zmianą obserwowanej tendencji poziomu cen nieruchomości. Natomiast dogłębna analiza przebiegu wspomnianego zjawiska w czasie, pozwala na odnotowanie faktu wystąpienia zmiany tendencji przebiegu również innych kategorii badawczych, stanowiących składowe spekulacyjnej bańki cenowej, będących elementami systemu rynku nieruchomości i jego otoczenia. Na tej podstawie wyodrębniono w pracy nową kategorię badawczą, którą nazwano „składowymi spekulacyjnej bańki cenowej” (SSBC).

Hipotezą badawczą pracy jest przypuszczenie dotyczące konieczności analizowania zjawiska SBC nie tylko przez pryzmat poziomu cen, ale również przy uwzględnieniu składowych komponentów bańki (SSBC). Cele artykułu to: 1) systematyka zjawisk spekulacyjnych w SRN, 2) prezentacja spekulacyjnej bańki cenowej przy uwzględnieniu poziomu cen rynkowych oraz składowych komponentów bańki; 3) prezentacja wyników badania związanego z elementami składowymi bańki cenowej i ich odniesieniu do poziomu cen rynkowych oraz przebiegu trajektorii analizowanych kategorii badawczych w czasie.

Problem naukowy podejmowany w niniejszej pracy dotyczy pytania o składowe spekulacyjnej bańki cenowej – czy bańka cenowa może być rozpatrywana przez pryzmat SSBC oraz jakie elementy z SRN i jego otoczenia mogą zostać uznane za składowe? Natomiast problem badawczy wiąże się z pytaniem o metodykę badawczą, która umożliwi wytypowanie zmiennych SSBC, agregację zmiennych w grupy oraz sposób objaśniania cen rynkowych poprzez wyodrębnione zmienne i grupy? Wykorzystana w pracy metoda to badania literaturowe w części teoretycznej oraz statystyczna analiza rynku wykonana w części badawczej. Praca poszerza dorobek naukowy w zakresie mechanizmów funkcjonowania rynku nieruchomości w części odwołującej się do zjawisk spekulacyjnych.

IDENTYFIKACJA I ANALIZA TRANSKCJI NA RYNKACH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH MIAST POLSKI

Streszczenie

Statystyczna analiza rynku nieruchomości jest integralną częścią procesu wyceny nieruchomości oraz badań rynkowych związanych z oceną standardu i jakości życia ludzi. Umiejętność prawidłowej oceny zachodzących procesów na rynku nieruchomości jest najbardziej pożądaną cechą u osób specjalizujących się w tej dziedzinie. Jednak ilość danych stale rośnie, stąd coraz trudniej jest dostrzec występujące prawidłowości oraz charakterystyczne własności wybranych lokalnych rynków nieruchomości. W szczególności wyzwaniem jest sformułowanie ogólnych oraz obiektywnych opinii na temat stanu rozwoju rynku i wartości ocenianych nieruchomości. Obszerniejsze zbiory danych zazwyczaj wyróżniają się niejednorodnością oraz wielowymiarowością - opisaną za pomocą cech ilościowych i jakościowych. W związku z tym, coraz powszechniej korzysta się z zaawansowanych metod statystycznych. Metody te mogą umożliwić opisanie rzeczywistości w sposób prosty i bezstronny, spełniając oczekiwania badaczy oraz obserwatorów rynków nieruchomości.

W artykule podjęto próbę analizy transakcji na rynkach nieruchomości wybranych miast Polski w latach 2010 - 2012 za pomocą analizy koszykowej. W pracy przedstawiono, w jaki sposób należy przygotować, analizować oraz interpretować zbiór danych. Zidentyfikowane zależności zostały zaprezentowane w postaci prostych reguł asocjacyjnych opisujących charakter zawartych transakcji w wybranych miastach Polski.

Ewa Kucharska-Stasiak
Sabina Zrobek

Uniwersytet Łódzki
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

AN ATTEMPT TO EXEMPLIFY THE ECONOMIC PRINCIPLES IN THE REAL PROPERTY VALUATION

Abstract

The economic theory argues that the value of assets, including the value of real property, is influenced by many factors which determine the behaviour of operators engaged in market transactions. The knowledge of basic principles and assumptions which underpin the development of value is essential to understand the methods and procedures of valuation. The thesis, upon which the authors of this article based their theoretical and practical considerations, is formulated as follows: "The knowledge of economic principles of valuation improves the accuracy of valuation and allows for more appropriate interpretation of its results". Therefore, these factors should be taken into account by appraisers estimating the value of property. Over a dozen of so-called key principles of valuation have been formulated in the literature. Among them are the principles of anticipation, change, substitution, supply and demand, competition, balance, highest and best use, conformity, and externalities. It is assumed that the most important principle in the valuation of property is the principle of anticipation. Some of the principles are relevant to all the traditional approaches to determining value, other only to selected approaches e.g., the principle of opportunity cost, which is mainly used in the valuation using the income approach. The thesis has been supported by the results of research and analysis of practical examples.



OCENA WYPOSAŻENIA I JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ POZNANIA

Streszczenie

W artykule sprecyzowano pojęcie „przestrzeń publiczna” oraz podjęto próbę wyjaśnienia jej form i roli. Artykuł realizuje dwa cele poznawcze: ocenę wyposażenia przestrzeni publicznych w Poznaniu w wybrane elementy małej architektury i jakości tych przestrzeni. Badanie empiryczne zrealizowano z wykorzystaniem ankiety skierowanej do 300 respondentów. Przeprowadzone w postępowanie badawcze pozwala na sformułowanie następujących wniosków: jakość życia w mieście jest uzależniona od stanu wyposażenia przestrzeni publicznych; elementy małej architektury uatrakcyjniają przestrzeń publiczną Poznania (czynią ją bardziej funkcjonalną, pełnią rolę estetyzującą przestrzeń miasta); stan wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury oceniany jest jako dobry; użytkownicy przestrzeni publicznych w Poznaniu zauważyli problem słupów informacyjnych, reklam i szyldów, toalet publicznych oraz niedostatecznej ilości miejsc do siedzenia.

Anna Barańska
Dominika Nowak

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

MODELOWANIE FUNKCYJNE RYNKU I OCENA PODOBIENSTWA NIERUCHOMOŚCI – PROCEDURY ZALEŻNE CZY NIEZALEŻNE W PROCESIE WYCENY LOKALI BIUROWYCH

Streszczenie

Odwołując się do opracowanego i zaprezentowanego we wcześniejszych publikacjach, dwuetapowego algorytmu wyceny nieruchomości, niniejszy artykuł podejmuje problem zależności między dwoma etapami algorytmu. Zasadniczą częścią pierwszego z nich jest wielowymiarowe funkcyjne modelowanie rynku nieruchomości. W wyniku wyboru modelu najlepiej dopasowanego do danych rynkowych, w którym zmienną zależną jest zawsze cena nieruchomości – uzyskuje się zbiór cech rynkowych, które w tym modelu zostają uznane za cenotwórcze. W drugim etapie, ze zbioru nieruchomości, który służył za bazę danych w procesie estymacji parametrów modelu, wybiera się obiekty najbardziej podobne do wycenianego i na ich podstawie prognozuje się ostateczną wartość nieruchomości wycenianej. Ocena podobieństwa między nieruchomościami może być dokonana w oparciu o pełne spektrum cech nieruchomości, które potencjalnie mają wpływ na jej wartość, a o których informacje jesteśmy w stanie pozyskać lub tylko na podstawie tych cech, które w procesie modelowania funkcyjnego zostały uznane za cenotwórcze. Może też być wykonana różnymi metodami. W artykule zostanie zbadany wpływ różnych podejść na ostateczną wartość nieruchomości, pozyskaną z zastosowaniem dwuetapowego prognozowania.



Sebastian Kokot
Marcin Bas

Uniwersytet Szczeciński
Uniwersytet Szczeciński

ANALIZA PORÓWNAWCZA INDEKSÓW CEN OFERTOWYCH I TRANSAKCYJNYCH W PODSEGMENTACH POWIERZCHNIOWYCH RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH

Abstract

There are several acknowledged methods for determining residential property price indices. However, all of them have their drawbacks and advantages and reflect the averaged real movements of prices with varying accuracy. The paper attempts to answer the question: How faithfully do the indices based on asking prices reflect the movements of traded prices? As a result we will find out whether in the situation when the property price indices cannot be determined, the asking price based ones can be used instead. The paper specifies theoretical and practical aspects of constructing the residential property price indices on the basis of asking and traded prices. It also contains an empirical analysis of these two index types.

Monika Płuciennik

Maria Hełdak

Ewelina Werner

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

OBCIĄŻENIA FINANSOWE BANKU ZA ZAJĘCIE PASA DROGOWEGO POD REKLAMĘ

Streszczenie

Celem podjętej pracy jest wskazanie zróżnicowania stawek opłat oraz sposobów ich naliczania za umieszczenie reklam w pasie drogowym na obiektach wybranego banku zlokalizowanych w różnych miastach na terenie Polski.

Badaniami objęto opłaty, jakie ponosi wybrany bank za reklamy umieszczone na wszystkich placówkach banku na terenie całego kraju w zakresie lokalizacji obiektów, sposobu ustalania opłaty, stawki podstawowej opłaty oraz kosztów jakie ponosi bank za umieszczanie reklam w pasie drogowym.

Obecnie wyróżnia się w kilka rodzajów zajęć pasa drogowego, za które pobiera się opłaty, w tym: w celu prowadzenia robót w pasie drogowym, umieszczania w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, umieszczania w pasie drogowym obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz za umieszczanie reklam. Stawka opłaty za zajęcie pasa drogowego pod reklamę wynika wprost z podjętych uchwał lub rozporządzenia, co uzależnione jest od kategorii drogi, z kolei maksymalne stawki określone są w przepisach prawnych. Praca pozwoli poznać skalę obciążeń finansowych banku powstałych w związku z oznakowaniem placówek oraz zróżnicowane podejście właściwych organów do sposobów naliczania opłaty za zajęcie pasa drogowego pod reklamę.



Rafał Wolski

Uniwersytet Łódzki

RYZYKO INWESTYCJI W KONTEKŚCIE CYKLI KONIUNKTURALNYCH NA RYNKACH NIERUCHOMOŚCI I KAPITAŁOWYM

Streszczenie

Uważa się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych ma tendencje do podlegania silnym fluktuacjom, przez co występują na nim bańki cenowe. To element ryzyka, które bezpośrednio dotyka inwestorów i to nie tylko tych, którzy są zainteresowani spekulacją, ale także tych, którzy zaspakajają na tym rynku swoje potrzeby mieszkaniowe. Silne wahania wartości nieruchomości mają swoje odbicie w wielu wymiarach finansowej kondycji inwestorów. Wpływają na możliwości zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, ograniczają, a czasem podwyższają zdolność kredytową, podnoszą ryzyko inwestycyjne mierzone miarami zmienności. Pomijając oczywisty aspekt społeczny i koncentrując się na wymiarze finansowym autor rozważa na ile występowanie baniek cenowych jest cechą charakterystyczną dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. W tym kontekście zdecydowano się na porównanie wahań cen na rynku kapitałowym i rynku mieszkaniowym w Polsce. Przeprowadzono analizę mającą wskazać, na którym rynku średnie wartości miar zmienności, czy stóp zwrotu są wyższe, poszukując tym samym rynku o wyższej dochodowości, bądź wyższym poziomie bezpieczeństwa. Wnioski mogą pomóc w racjonalizacji decyzji dotyczących alokacji kapitału i to nie tylko inwestorom o motywach spekulacyjnych, ale także tym którzy zaspakajają swoje potrzeby mieszkaniowe. Mając porównanie mogą oni podjąć decyzję o konkretnym kierunku inwestycji oszczędności, a także wybrać pomiędzy zakupem lub wynajmem mieszkania.



XXIII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

25-27 maja 2015 r., K A T O W I C E

Izabela Rącka

Sławomir Palicki

Ivo Kostov

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im.
Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w
Kaliszu

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Uniwersytet Ekonomiczny w Warnie, Bułgaria

STATE AND DETERMINANTS OF THE REAL ESTATE MARKET' DEVELOPMENT IN THE CENTRAL-EASTERN EUROPE COUNTRIES ON THE EXAMPLE OF POLAND AND BULGARIA

Abstract

In this paper, the specificity of release and transformation processes of real estate markets in the two post-socialist bloc countries: Bulgaria and Poland was diagnosed. Comparative analysis of the conditions and directions of change is used as a tool to clarify the current situation, the current status and characteristics of these markets. Comparison of Poland and Bulgaria also indicates the prospects for the development of real estate markets. The article is an attempt to assess the state of the condition and progress of the evolution of the residential segment. The authors also selected barriers and factors promoting the development of real estate markets in the analyzed countries. This will either enable the critical assessment of changes observed in the past, or will be helpful in the context of the forecast market phenomena



Alina Źróbek-Różańska
Elżbieta Zysk

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

REAL ESTATE AS A SUBJECT OF SPATIAL CONFLICT AMONG CENTRAL AND LOCAL AUTHORITIES

Abstract

Currently, noticeable pressure emanates from towns and cities nearby to rural areas and therefore agricultural land is related to pressure for urban and metropolitan projects realization. Thus, spatial conflicts are inherent characteristic of modern urban development. Such conflicts are of different scope, intensity and course. Interesting case illustrating particular issue can be a conflict over real estate owned by the State Treasury (central authority) and localized within the power of local authorities (gmina). Such situation requires mediating and producing an outcome that satisfies goals of both parts. Deliberations over the topic of spatial conflicts authors based on the example of the relation between Agricultural Property Agency division Olsztyn (APA Olsztyn) and local smallest administration units (gminas) located within the borders of Warmia and Mazury region (województwo warmińsko-mazurskie) and Podlasie (województwo podlaskie). The aim of the research was to describe the background for potential conflict and to study its proceedings. Aim was achieved through studies of relevant literature and data analysis.

ANALIZA SCENARIUSZY W RACHUNKU EFEKTYWNOŚCI INWESTYCJI – PROBLEM FORMUŁOWANIA ZAŁOŻEŃ

Streszczenie

Decyzję o inwestycji dokonuje się na podstawie rachunku efektywności ex ante, w ramach którego bada się oczekiwaną opłacalność inwestycji oraz ryzyko. Jedną z analiz przeprowadzanych w rachunku efektywności inwestycji jest analiza scenariuszy. Artykuł porusza problem przyjmowania założeń w analizie scenariuszy na przykładzie inwestycji polegającej na wynajmie mieszkania. Celem artykułu jest próba wskazania podstaw formułowania założeń na podstawie zaobserwowanych prawidłowości retrospektywnych. Celem dodatkowym jest wskazanie odpowiedniej miary opłacalności inwestycji w nieruchomości mieszkaniową. Oprócz rozważań teoretycznych w artykule zostaną przedstawione wyniki przeprowadzonych badań, opartych na danych kwartalnych z lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (z sześciu największych miast) w latach 2006 – 2014 oraz danych z rynku finansowego.

Radosław Cellmer
Katarzyna Szczepankowska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

USE OF STATISTICAL MODELS FOR SIMULATING TRANSACTIONS ON THE REAL ESTATE MARKET. WYKORZYSTANIE MODELI STATYSTYCZNYCH DO SYMULACJI TRANSAKCJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Abstract

The regularities and relations between real estate prices and the factors that shape them may be presented in the form of statistical models, thanks to which diagnosis and prediction of prices is possible. A formal description of empirical observation presented in the form of regressive models also offers a possibility for creating certain phenomena in a virtual dimension. Market phenomena cannot be fully described with the use of determinist models, which clarify only a part of price variation. The predicted price is, in this situation, a special case of implementing a random function. Assuming that other implementations are also possible, regressive models may constitute a basis for simulation which results in procurement of a future image of the market.

Simulation may refer both to real estate prices and transaction prices. The basis for price simulation may be familiarity with the structure of analysed market data. Assuming that this structure has a static character, simulation of real estate prices is performed on the basis of familiarity with the probability distribution and generator of random numbers. The basis for price simulation is familiarity with model parameters and probability distribution of the random factor.

The study presents the core and the theoretical description of transaction simulation on the real estate market, as well as results of an experiment regarding transaction prices of office real estate located in the area of the city of Olsztyn. The result of the study is a collection of virtual real properties with known features and simulated prices, constituting a reflection of market processes which may take place in the near future. Comparison between the simulated characteristic and actual transactions allows, in turn, for verification of the correctness of description of reality by the model.



Michał Głuszak

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W ŚWIETLE ZASADY RÓWNOŚCI [EQUITY OF AREA-BASED PROPERTY TAX IN POLAND]

Abstract

The paper analyzes the equity of property tax. Tax equity is an aspect of general notion of fairness. It has been analyzed from economic perspective, at least since A. Smith developed his famous four tax principles. The equity of property taxation has long been debated in the economic literature, but empirical evidence comes mainly from value-based tax systems in US and UK. The area-based tax system has been long overlooked. The paper addresses the problem from theoretical perspective, as well as discusses methodology of empirical research.

WALORYZACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ: PERSPEKTYWA NIEKLASYCZNYCH PREFERENCJI BENEFICJENTÓW REWITALIZACJI MIASTA

Streszczenie

W niniejszym artykule podjęto problematykę pomiaru walorów miejskiej przestrzeni publicznej, jako szczególnego przypadku rewitalizowanej tkanki urbanistycznej. Zagadnienie jest o tyle ważne, że w istocie rzeczy definiuje charakter współczesnego postrzegania i użytkowania miasta, obrazuje często niezwerbalizowane wprost, a wynikające bardziej z obyczaju czy lokalnego przyzwyczajenia formy funkcjonowania ludzi we wspólnej przestrzeni miejskiej, zachęca do interakcji, ale też determinuje ograniczenia w jej społecznej dostępności, dzieli i wywołuje konflikty.

Głównym celem opracowania jest ukazanie możliwości waloryzacji projektów rewitalizacji dotyczących odmiennych typów przestrzeni publicznej, w drodze wielokryterialnego porównywania i relacyjnej oceny dostępnych scenariuszy działania. W pracy postawiono tezę, że jest możliwe dokonywanie skutecznej waloryzacji przestrzeni publicznej, służącej podejmowaniu decyzji o kształcie pożądanym społecznie kierunków rewitalizacji.

Kinga Szopińska

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w
Bydgoszcy

Małgorzata Krajewska

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w
Bydgoszcy

METODY OCENY UCIAŹLIWOŚCI AKUSTYCZNEJ OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

Zbadanie jakie czynniki kreują wartość rynkową są kluczową informacją przy sporządzaniu operatów szacunkowych oraz innych opinii i ekspertyz, na bazie których wydawane są wyroki sądowe czy decyzje administracyjne. Jednym z czynników wpływających na wartość niektórych nieruchomości jest poziom hałasu występujący w otoczeniu, który może przyczyniać się do powstania uciążliwości akustycznej wpływającej negatywnie na relacje społeczne. Ze względu na fakt, iż analiza atrakcyjności otoczenia jest podstawą prawidłowo określonej wartości rynkowej, niniejszy artykuł będzie poświęcony metodyce oceny uciążliwości akustycznej otoczenia nieruchomości. W pracy zostaną zaproponowane cztery metody oceny: dwie o wymiarze obiektywnym, oparte na pomiarach akustycznych i analizach przestrzennych danych wchodzących w skład strategicznej mapy akustycznej oraz dwie o wymiarze subiektywnym, uwzględniającym m.in. indywidualne odczucia użytkowników nieruchomości. Wyniki badań przy użyciu powyższych metod mogą stanowić źródło informacji o nieruchomościach i wspomagać procesy decyzyjne w obszarze gospodarki nieruchomościami. Rozważania teoretyczne poparto przykładową oceną uciążliwości akustycznej otoczenia nieruchomości, przeprowadzoną przy użyciu dwóch z zaprezentowanych metod badawczych.

OKREŚLENIE WPŁYWU TERMINAŁA LOTNICZEGO NA KSZTAŁTOWANIE SIĘ CEN NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W STREFIE JEGO ODDZIAŁYWANIA PRZY ZASTOSOWANIU METODY HEDONICZNEJ

Streszczenie

Zaprezentowana w artykule metoda hedoniczna opiera się na badaniach wartości nieruchomości. Polega na obserwacji różnic pomiędzy obszarami, w których występuje i nie występuje analizowane zjawisko. Metoda jest szeroko opisana w literaturze poświęconej sposobom określania wartości środowiska przyrodniczego. W pracy podjęto próbę wykazania wpływu nowego elementu przestrzeni (w analizowanym przypadku jest to otwarcie nowego terminala lotniczego we Wrocławiu) na kształtowanie się wartości wybranego segmentu nieruchomości, wykorzystując wspomnianą metodę hedoniczną. W swojej pracy J.T. Winpenny (J.T. Winpenny 1995) wskazuje, że funkcjonowanie lotnisk oddziałuje negatywnie na otaczające nieruchomości budynkowe – obniża ich wartość. W artykule zostanie wykazane, że pojawienie się nowego rynku usług, związanego z obsługą terminala lotniczego, wpływa na podniesienie wartości nieruchomości komercyjnych związanych z obsługą klientów lotniska. Badania przeprowadzono we Wrocławiu w strefie oddziaływania nowego terminala lotniczego Wrocław Strachowice - Port Lotniczy im. Mikołaja Kopernika we Wrocławiu. Terminal ten został oddany do użytku 11 marca 2012 roku i jest zdolny do odprawienia 3,2 mln pasażerów rocznie. Liczba odprawianych pasażerów w latach 1998–2013 zwiększyła się z 174 202 do 1 920 179 osób. Wzrost liczby podróży spowodował, że w okolicach lotniska powstały liczne prywatne miejsca postojowe konkurujące z parkingiem lotniska. W efekcie zainteresowanie nowym rodzajem usług w okolicy wpłynęło na poziom cen nieruchomości komercyjnych. W artykule wykazany zostanie wpływ nowego terminala lotniczego na kształtowanie się zjawiska na omawianym rynku nieruchomości.

Jan Kazak
Jarosław Malczyk
David Garcia Castro
Szymon Szewrański

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie
University of the Basque Country, Hiszpania
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

CARBON SEQUESTRATION IN FOREST VALUATION

Abstract

Strong links between the condition of the environment and the economy have recently resulted in a number of actions aiming to implement environmental considerations in economic calculations. It is accompanied by development of the concept of ecosystem services characterizing benefits that the environment performs to the man. The identification of these services is reflected in their economic values. Hence, there is a concept of the valuation of ecosystem services. Therefore, if the service provided by the environment becomes a financial value, then we can consider it as income from the property on which there is the analyzed ecosystem. Of course, in order to speak in practice of the income approach in valuation of such properties, there must be an actual financial flow as income for the real estate owner. However, in the era of big economic changes and the implementation of a number of financial instruments (eg. subsidies for a particular use of property, trade of CO₂ emissions rights), it seems reasonable to consider the possibility of property valuation by the valuation of ecosystem services.

A part of this research focused on forest ecosystems service, which is carbon sequestration. The selection was made due to the implementation of climate policy at the European level and its association with trade of CO₂ emission rights. The analyzes were performed for two research positions characterized by different determinants (tree stand species composition, tree stand age, degree of compactness tree stand etc.). Low level of difficulty of the test methods which were used enables non-experts (persons with no qualifications in forestry) make a valuation by themselves. The research is a contribution to the debate on the possible use of valuation of carbon sequestration in forest property valuation income approach, but this issue still requires clarification of certain elements.



Tom Kauko

Nikolai Siniak
Sabina Zrobek

Norwegian University of Science and
Technology
Belarusian State Technological University
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

SUSTAINABLE LAND DEVELOPMENT IN AN URBAN CONTEXT

Abstract

The long-term viability and management success of local economic development is a vital precondition for embarking on sustainable urban land use and area development paths. Such discoveries can be argued to signify a paradigm change based on long-term administrative behaviour (via an institutional approach), long-term market behaviour (heterodox economics approach), and human behaviour in actors' consumption and location choices (behavioural approach), where economic sustainability is the key. This paper examines two criteria within this discourse: innovativeness and social cohesion. While this perspective works better for developed countries, opportunities arise also for the lesser developed regions when technologic, institutional and behavioural parameters change.

ANALIZA BEZPRZETARGOWEGO TRYBU ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI PUBLICZNYCH NA PRZYKŁADZIE GMINY KRAKÓW

Streszczenie

Generalną zasadą przy zbywaniu nieruchomości należących do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego jest tryb przetargowy. Wyjątki od tej zasady zostały ściśle wskazane w ustawie o gospodarce nieruchomościami bez możliwości ich rozszerzającej interpretacji.

Celem opracowania jest analiza bezprzetargowego trybu zbywania nieruchomości publicznych na przykładzie Gminy Kraków z uwzględnieniem zakresu, przeznaczenia oraz przesłanek zbycia a także uzyskiwanych dochodów w okresie 2012 -2014 r. Zdecydowana większość działek gruntowych (ponad 220) została zbyta na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej stanowiącej własność albo oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierzała tę nieruchomość nabyć.

Gmina Kraków zbywa także nieruchomości na rzecz podmiotów realizujących różne cele, np. sakralne, działalności opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, charytatywnej. Podmioty te nabyły 17 działek o łącznej powierzchni około 2,3 ha.

Bezprzetargowy tryb ma szerokie zastosowanie również w odniesieniu do osób którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości publicznych. Do kategorii tych podmiotów należą m.in. najemcy lokali mieszkalnych którzy w analizowanym okresie nabyli...około 2,8 tys. lokali z zastosowaniem w większości przypadków 90 – procentowej bonifikaty. Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom jest kontynuacją przyjętej od wielu lat polityki prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych.

W artykule wskazano także na problemy występujące w toku opracowywania dokumentacji niezbędnej dla zawarcia transakcji w szczególności w zakresie nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości. Jest to konsekwencja działań podejmowanych w przeszłości np. ustalania wadliwych udziałów w częściach wspólnych przynależnych do lokali w toku ich zbywania, wydzielanie działek po obrysie budynków, itp. Omówiono, wybrane orzecznictwo sądów istniejące w omawianym temacie i zaproponowano sposoby rozwiązania problemów.

Sebastian Gnat
Mariusz Doszyń

Uniwersytet Szczeciński
Uniwersytet Szczeciński

TAKSONOMICZNO-EKONOMETRYCZNA PROCEDURA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

Celem artykułu jest zaproponowanie procedury indywidualnej wyceny nieruchomości, nawiązującej zarówno do metod taksonomicznych, jak i ekonometrycznych. Opisywana procedura składa się z dwóch etapów. W pierwszym, nieruchomości są porządkowane ze względu na ich atrakcyjność. W kolejnym etapie oszacowany zostanie model ekonometryczny, w którym zmienną objaśnianą będzie cena nieruchomości, natomiast zmienną objaśniającą – odpowiednia taksonomiczna miara atrakcyjności nieruchomości. W przykładzie empirycznym tak zbudowany model zostanie wykorzystany do wyceny wyselekcjonowanych nieruchomości mieszkaniowych w Szczecinie. Wyniki wyceny zostaną porównane z wynikami wyceny uzyskanymi za pomocą metody porównywania parami

SKUTECZNOŚĆ METOD MNOŻNIKOWYCH W WYCENIE SPÓŁEK DEWELOPERSKICH

Streszczenie

Wartość rynkowa przedsiębiorstwa to jeden z głównych parametrów charakteryzujących kondycję podmiotu gospodarczego, perspektywy jego rozwoju, pozycję rynkową. Jest ona ważnym kryterium branym pod uwagę przez zarządzających czy inwestorów. Wśród szerokiej grupy metod wyceny przedsiębiorstw wyodrębnić możemy mnożnikowe metody wyceny. Ich niezaprzeczną zaletą jest względna prostota i szybkość przeprowadzenia procesu wyceny. Istotnym warunkiem możliwości ich stosowania jest odpowiednio rozwinięty i dojrzały rynek kapitałowy.

Celem artykułu jest przedstawienie potencjału stosowania metod mnożnikowych w wycenie spółek deweloperskich oraz ocena ich wiarygodności. Powyższa analiza przeprowadzona zostanie na podstawie doświadczeń rynku polskiego.

Ewa Siemińska
Małgorzata Krajewska

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

RYZYO WALUTOWE NA RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Streszczenie

Ścisłe związki rynku nieruchomości z rynkiem finansowym są niekwestionowanym zjawiskiem na każdym poziomie inwestowania, poczynając od najniższego indywidualnego inwestora, a kończąc na narodowych i transnarodowych graczach. Jednym z ciekawszych przykładów takiej zależności jest problem ryzyka finansowania rynku nieruchomości, który wynika z licznych uwarunkowań makro-, mezo- i mikrogospodarczych, w tym m.in. ze zjawiska migracji kapitału, ponadnarodowych regulacji bankowych czy też kształtowania kursów walut na światowych rynkach. Najnowszym przykładem takich zależności jest m.in. decyzja Narodowego Banku Szwajcarii z początku 2015 roku o uwolnieniu kursu waluty narodowej przedzie do historii światowego rynku finansowego. Jej globalne skutki z pewnością będą bardzo trudne do oceny, a wynikające stąd zawirowania i konsekwencje dla wielu (instytucjonalnych, korporacyjnych i indywidualnych) uczestników rynku powodują z jednej strony oczekiwanie na reakcję i działania mające na celu pomóc podmiotom dotkniętym skutkami wspomnianej decyzji, z drugiej zaś wiele pytań i wątpliwości.

W opracowaniu zostaną zaprezentowane aktualne wybrane aspekty dotyczące ryzyka walutowego w kontekście finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz kierunków działań przygotowywanych jako reakcja na wspomniane ryzyko. Uwarunkowania polskie zostaną przedstawione na tle przykładów rozwiązań zagranicznych.

Celem opracowania jest przedstawienie:

- 1) istoty ryzyka walutowego w kontekście aktualnej sytuacji finansowej polskiego sektora bankowego,
- 2) najważniejszych kierunków propozycji działań zaradczych mających na celu złagodzenie skutków znaczącego wzrostu kursu franka szwajcarskiego w stosunku do polskiej waluty,
- 3) krótkiego przeglądu wybranych rozwiązań/regulacji dotyczących ryzyka walutowych kredytów mieszkaniowych w innych krajach.

W opracowaniu wykorzystano metodę krytycznej analizy najnowszych raportów i rekomendacji Narodowego Banku Polskiego, Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, Związku Banków Polskich oraz innych ekspertów na temat finansowania rynku nieruchomości oraz analizę porównawczą rozwiązań dotyczących ryzyka walutowego w wybranych krajach



Ewa Putek-Szeląg
Iwona Foryś

Uniwersytet Szczeciński
Uniwersytet Szczeciński

WPŁYW DECYZJI PLANISTYCZNYCH NA WARTOŚCIOWANIE GRUNTÓW NA PRZYKŁADZIE WYBRANEGO LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

W artykule przeprowadzono analizę wpływu decyzji planistycznych na zmiany zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości. W szczególności badane są trzy etapy procesu planistycznego związane z: uchwaleniem studium kierunków zagospodarowania terenu oraz uchwałą gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wreszcie uchwały o przyjęciu planu miejscowego i skutki tych działań dla cenności gruntów wybranego rynku nieruchomości w Stargardzie Szczecińskim, w województwie zachodniopomorskim. Celem badania jest identyfikacja wskazanych związków na wybranym rynku nieruchomości, na którym można wyodrębnić poszczególne etapy planowania przestrzennego oraz siły i kierunku analizowanych związków. W badaniu zostanie zweryfikowana hipoteza badawcza dotycząca siły i kierunku skutków decyzji planistycznych jako bezpośrednich lub pośrednich przyczyn zmian cen na rynku nieruchomości. W analizie zostaną wykorzystane dane z Rejestru Cen i Wartości Starostwa Powiatowego, zasób danych statystyki i informacji publicznej oraz badania własne autorek.

DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA NIERUCHOMOŚCI JAKO DETERMINANTA ROZWOJU RYNKÓW PODMIEJSKICH – NA WYBRANYM PRZYKŁADZIE

Streszczenie

Artykuł ma na celu ukazanie dostępności komunikacyjnej nieruchomości jako czynnika istotnie wpływającego na decyzję o jej zakupie. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, czy też dostęp do drogi wewnętrznej zapewniającej komunikację z drogą publiczną to czynniki wpływające na wartość nieruchomości. Ponadto brane są pod uwagę w procesie zmiany funkcji terenu, a przede wszystkim przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Często to od dostępności komunikacyjnej zależy decyzja o nabyciu nieruchomości, gdyż uzależniona jest od niej realizacja zabudowy na wybranej działce gruntu.

Podmiejskie rynki nieruchomości, jako rynki poddane szczególnej presji inwestycyjnej, rozwijają się zależnie od napływu zewnętrznych inwestorów oraz rozwoju lokalnej sieci komunikacyjnej. Koncentracja zabudowy jest tu tym większa, im mniejsza odległość od miasta centralnego, ale istotne znaczenie ma dobre połączenie komunikacyjne i rozwinięta lokalna sieć drogowa. Na dynamicznie rozwijającym się rynku zapewnienie drogi dojazdowej do nieruchomości leży w interesie władz lokalnych realizujących politykę przestrzenną. Jest też nie mniejszym wyzwaniem dla inwestorów indywidualnych podejmujących inicjatywę w zakresie przekształcania przestrzeni.

Analizy wpływu dostępności komunikacyjnej na rozwój rynku nieruchomości dokonano na przykładzie dwóch wybranych gmin podmiejskich graniczących z Olsztynem – gminy Dywity oraz Stawiguda. Transakcje dokonywane w okresie pięciu lat charakteryzuje koncentracja na obrzeżach miasta lub terenach dobrze skomunikowanych. Z przeprowadzonych badań wynika też, że na skutek działań inwestorów powstaje sieć dróg wewnętrznych o skomplikowanej strukturze władania.

Jacek Zyga

Politechnika Lubelska

POSZUKIWANIE CZYNNIKÓW NIEPODOBIEŃSTWA DLA OBIEKTÓW NOMINALNIE NIEROZRÓŻNIALNYCH

Streszczenie

Podobieństwo obiektów rynkowych, definiowane ustawowo jako porównywalność zestawianych ze sobą przedmiotów, w praktyce identyfikowana jest poprzez stwierdzenie tożsamości lub bliskości ocen wybranych cech opisujących zestawiane przedmioty. Niezależnie od charakteru tych cech (jakościowego lub ilościowego) oraz od metody identyfikacji bliskości ich ocen, proces poszukiwania obiektów podobnych kończy się zestawieniem owych obiektów w grupie, pozostającej w dalszym ciągu grupą w jakimś sensie niespójną. Nieuchronna niejednorodność cen zestawianych w ten sposób obiektów rynkowych rodzi podejrzenie istnienia cech nie uwzględnionych na dotychczasowych etapach analizy. Identyfikacja tych cech natomiast może znacząco poprawić jakość opartego na wybranych obiektach procesu wyceny. Prezentowany artykuł omawia pewien sposób wykrywania prawdopodobnej liczby nierozpoznanych czynników wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, w badanym zbiorze obiektów rynkowych, w sytuacji gdy zgromadzony zbiór informacji o tych obiektach nie dostarcza dostatecznej wiedzy o powodach tego zróżnicowania. Wynik przeprowadzonego doświadczenia może w praktyce posłużyć do programowania procedur poszukiwania danych a przez to do redukcji kosztów pozyskiwania informacji o obiektach (np. z rynku nieruchomości).

Mirosław Belej
Sławomir Kulesza

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

DYNAMIKA SZEREGÓW CZASOWYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

Prezentowane badania stanowią element analiz związanych z ewolucją rynku nieruchomości traktowanego, jako układ dynamiczny i otwarty, poszukujący swojego poziomu równowagi. Rynki nieruchomości w ramach powolnych długofalowych zmian podlegają stabilnej ewolucji oscylując wokół poziomu równowagi. Podczas zmian gwałtownych, następuje quasi-nieciągły przeskok do nowego poziomu równowagi. W pracy podjęto się próby wyciągnięcia ogólnych wniosków, co do natury samego rynku nieruchomości i procesów na nim zachodzących biorąc pod uwagę wartości pojedynczego szeregu czasowego cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej. Kwestia stacjonarności czy niestacjonarności szeregu czasowego stanowiła podstawę szczegółowych badań, w których analizowano postaci rozkładów zmiennej losowej oraz stosowano funkcję autokorelacji oraz funkcji autokorelacji cząstkowej.



INSTYTUCJONALIZACJA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKANIOWYMI W POLSCE

Streszczenie

Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi ma swą specyfikę, której źródłem jest fakt ciągłego przebywania w nich użytkowników, co wymaga to stałego dostarczania do mieszkań określonych usług. Istotny wpływ na tę specyfikę wywierają również regulacje prawne, jakim podlegają nieruchomości mieszkaniowe, zróżnicowane dla różnych form własności i rodzaju lokali mieszkalnych.

W niniejszym opracowaniu szczególną uwagę zwrócono na formy organizacyjno-prawne, mające zastosowanie w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi w Polsce.

Podjęta próba całościowego ujęcia problemu instytucjonalizacji zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi w Polsce stanowi dobry punkt wyjścia do pogłębionych badań w tym zakresie.