Oksana Kuryj, Jan Kuryj

Atrybuty kształtujące ceny lokali mieszkalnych na przykładzie miasta Olsztyna

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 8/2, 29-40

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM
Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 8(2) 2009, 29-40

ATRYBUTY KSZTAŁTUJĄCE CENY LOKALI MIESZKALNYCH NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYNA

Oksana Kuryj, Jan Kuryj
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Realizacja efektywnej gospodarki rynkowej wymaga znajomości mechanizmów i atrybutów, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na liczbę transakcji nieruchomości. Znajomość poszczególnych praw i cech rynku nieruchomości stanowi podstawę do podejmowania różnorodnych decyzji związanych z gospodarowaniem, zarządzaniem i obrotem nieruchomościami. W opracowaniu zaprezentowano teoretyczne podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości oraz dokonano analizy segmentu rynku lokalnego obejmującego lokale mieszkalne na terenie miasta Olsztyna.

Podjęto próbę wyspecyfikowania atrybutów, które mają realny wpływ na liczbę zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych oraz oszacowano stopień ich wpływu na ceny transakcyjne.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, nieruchomość lokalowa, atrybuty nieruchomości, analiza statystyczna

WSTĘP

Nieruchomości lokalowe to jeden z najprężniej rozwijających się segmentów gospodarki nieruchomościami. Postrzegane są jako inwestycje kapitałowe cieszące się zainteresowaniem inwestorów i deweloperów działających na rynku nieruchomości, którzy nastawieni są na czerpanie korzyści użytkowych bądź finansowych. Lokale mieszkalne zaspokajają elementarne i społeczne potrzeby człowieka. Rynek ten został zdominowany przez niezwykle wysokie ceny transakcyjne, co uniemożliwia mniej zamożnej części społeczeństwa osiągnięcie minimum egzystencji. Nabycie nieruchomości lokalowej na potrzeby bytowe to ważna i niełatwa decyzja, którą często musi podjąć inwestor indywidualny, ze względu na znaczne zróżnicowanie rynku mieszkaniowego. Potencjalni nabywcy mają do wyboru zakup mieszkania na rynku pierwotnym – gdzie ceny są zawyżone bądź wtórnym.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Jan Kuryj, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn, e-mail: jkuryj@uwm.edu.pl; Oksana Kuryj, e-mail: okuryj@mb.gov.pl

Głównym celem pracy jest scharakteryzowanie elementów, które odgrywają istotną rolę w kształtowaniu ceny lokali mieszkalnych w Olsztynie. W celu realizacji postawionego problemu dokonano, na podstawie przeglądu literatury, charakterystyki rynku lokali mieszkalnych i preferencji potencjalnych nabywców. W części badawczej przeprowadzono analizę czynników, których wpływ na cenę i liczbę transakcji jest najbardziej zauważalny. Przedmiotem analizy były nieruchomości lokalowe mieszkalne znajdujące się na wybranych osiedlach Olsztyna. Badania obejmują lata 2005–2007, gdyż w tym okresie zaobserwowano w Polsce gwałtowny wzrost cen lokali mieszkalnych.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Rynek należy do podstawowych i najczęściej omawianych kategorii ekonomicznych. Jest pojęciem niezwykle obszernym i zróżnicowanym, dlatego też niezwykle trudne jest jego jednoznaczne zdefiniowanie.

Rynek nieruchomości jest formą nawiązywania kontaktu między nabywającymi i zbywającymi w celu ustalenia warunków transakcji, czyli sposobu, miejsca i czasu jej realizacji, wysokości ekwiwalentu lub innej rekompensaty oraz spełnienia ustaleń prawnych kryjących się za transakcją. Jest to ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy zgłaszają zapotrzebowanie znajdujące potwierdzenie w sile nabywczej [Kucharska-Stasiak 2006]. Rynek to również sfera, wewnątrz której działają mechanizmy tworzące ceny, gdzie zmianie tytułu własności towarzyszy najczęściej przemieszczenie towaru będącego przedmiotem transakcji.

W literaturze przedmiotu rynek nieruchomości określany jest jako:
- miejsce realizacji decyzji związanych z procesem obrotu nieruchomościami,
- suma wszystkich transakcji nieruchomości w kraju,
- zbiór mechanizmów, za pomocą których przekazywane są prawa i udziały w nieruchomościach, ustalane ceny oraz przemieszczane różne sposoby użytkowania gruntów,
- ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami [Kałkowski 2003, Kucharska-Stasiak 2006, Kisilowska 2004].

Przedstawione definicje mają wiele elementów wspólnych. Rynek nieruchomości jest strukturą obejmującą ukształtowany zbiór wzajemnie ze sobą powiązanych uczestników procesów oferowania i wymiany nieruchomości oraz warunków, w których realizowane są te procesy. Zbiór uczestników rynku nieruchomości tworzą podmioty wymiany charakteryzujące się specyficznymi cechami, przedmioty wymiany i elementy rynku [Kałkowski 2003].

Specyfika rynku nieruchomości wynika z cech nieruchomości i praw do jej posiadania. Decyzje inwestycyjne podejmowane na rynku nieruchomości odznaczają się pewnymi specyficznymi cechami. Należy do nich przede wszystkim: wysoka wartość nieruchomości, wysoki udział kapitału obcego, długi okres użytkowania, mała płynność nieruchomości, deficytowość, niedoskonałość, niepowtarzalność oraz duży zakres interwencji państwa.

Elementami funkcjonowania rynku nieruchomości są: prawo własności, bezpieczeństwo transakcji, swoboda obrotu i uczestnictwa w mechanizmach rynkowych wszystkich zainteresowanych, lokalizacja nieruchomości. Ten ostatni element oceniany jest głównie

z subiektywnego punktu widzenia stron transakcji. Niezależnie od subiektywnego zabarwienia dokonywanych ocen, dominuje tendencja do zaspokajania potrzeb. Jest ona szczególnie widoczna wraz z rozwojem gospodarczym i wywołanym przez niego wzrostem finansowym możliwości społeczeństwa. Stąd też należy zwrócić uwagę na inne czynniki sprzyjające rozwojowi tego specyficznego rynku, takie jak: poziom dobrobytu, poziom inflacji, poziom oszczędności, otwartość rynku, rozwój postępu technicznego, koniunktura i sytuacja na rynku nieruchomości, a także element subiektywnych oczekiwań, czyli działalność spekulacyjną [Bryx 2007].

Niezwykle ważnym czynnikiem wpływającym na funkcjonowanie rynku nieruchomości jest cena, która w dużej mierze decyduje o wielkości podaży nieruchomości i popytu. Im jest ona wyższa, tym oferta staje się bogatsza. Niska cena natomiast zniechęca klientów, a więc oddziałuje na zmniejszenie podaży. Specyfika rynku jest odzwierciedleniem specyficznych cen nieruchomości, które są inwestycją niezwykle kapitałochłonną, a każde zwiększenie powierzchni użytkowej jest długotrwałe i kosztowne. W rezultacie szybka reakcja, po stronie podaży, na wzrost ceny jest praktycznie niemożliwa.

Funkcjonowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych odznacza się, takimi czynnikami jak:

- **powszechność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych** – potrzeby mogą być zaspokojone poprzez nabycie prawa własności lub prawa najmu mieszkania, co powoduje, że ten rynek nie jest rynkiem jednolitym i obejmuje rynek użytkowników-właścicieli i rynek użytkowników-najemców;
- **dwoistość funkcji, które pełni lokal mieszkalny** – pełni funkcję społeczną i ekonomiczną (tj.: lokata kapitału, instrument umożliwiający powiększenie kapitału);
- **odmienne ramy prawne w porównaniu z innymi sektorami nieruchomości** – stanowią wyraz interwencjonizmu państwa, instrumentami tego interwencjonizmu jest planowanie przestrzenne i polityka podatkowa, które mogą zachęcać do gromadzenia gruntów, podbijania ich ceny oraz udostępniania pod zabudowę.

Miernikiem ceny może być wartość nieruchomości, uregulowana prawnie jako najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać za nieruchomość na swobodnie działającym rynku. Wpływ na wartość nieruchomości ma szereg różnorakich czynników, których systematykę można przedstawić w następujący sposób:

- **czynniki fizyczne i środowiskowe** – charakteryzują materialne cechy środowiska naturalnego oraz sztucznie wytworzonego przez człowieka;
- **czynniki ekonomiczne** – obejmują siły działające na wielkość popytu i podaży nieruchomości oraz proporcje pomiędzy nimi;
- **czynniki prawne** – swoboda udziału w transakcjach, swoboda obrotu nieruchomościami, system podatków i opłat związanych z obrotem nieruchomościami oraz z posiadaniem nieruchomości, system ulg podatkowych dla inwestorów, itp.;
- **czynniki demograficzne** – dotyczą sytuacji demograficznej regionu lub kraju, wielkości i struktury rodziny, np. wzrost udziału w populacji ludności w wieku zawierania związków małżeńskich prowadzi do wzrostu popytu na mieszkania;
- **czynniki socjalne** – styl życia, moda, przyzwyczajenia, otoczenie nieruchomości, sąsiedztwo, dostępność usług, dostępność centrów handlowych i produkcyjnych [Kucharska-Stasiak 2006].

ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W OLSZTYNIE

W celu określenia wpływu czynników na rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych w Olsztynie przeprowadzono analizę rynku. W pierwszym etapie określono udział zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem prawa własności przynależnego do gminy Olsztyn, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), osób fizycznych i pozostałych podmiotów. Ogółem w granicach miasta Olsztyn wyodrębnionych jest 66 506 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej równej 3 843 878 m^2. Szczegółową analizę poszczególnych zasobów przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w mieście Olsztyn
Table 1. Housing stock in city Olsztyn

Zasób Stock	Liczba mieszkań Number of flats	Łączna pow. użytk. [m^2] Total area [m^2]	Udział w ogólnej liczbie lokali [%] Share in general number of flats [%]	Udział w pow. użytk. [%] Share in area [%]	Wskaźnik pow. użyt. na 1 miszkańca Index of area on one occupant	Wskaźnik liczby mieszk. na stat. 4 os. rodzinę Index of number of flats on one family
Komunalny	7637	347 200	11,48	9,03	1,99	0,17
Spółdzielczy	34 225	1 713 297	51,46	44,57	9,80	0,78
Zakładów pracy	1840	89 768	2,77	2,34	0,51	0,04
TBS	579	26 539	0,87	0,69	0,15	0,01
Prywaty	19 583	1 525 739	29,44	39,69	8,72	0,45
Pozostałych podmiotów	2642	141 335	3,972	3,68	0,81	0,06
Ogółem Total	66 506	3 843 878	100	100	21,98	1,52

Jak wynika z analizy, największy udział liczby lokali mieszkalnych w granicach administracyjnych Olsztyna stanowi zasób spółdzielni mieszkaniowych – ok. 51,5% oraz zasób prywatny – 29,4%. Zasób lokali komunalnych (gminnych) wynosi 11,5%, co plasuje go na trzecim miejscu w Olsztynie. Analiza powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych zasobach również zachowuje hierarchię tej struktury własności na rynku olsztyńskim. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w przeliczeniu na jednego mieszkańca Olsztyna stanowi 21,98 m^2, natomiast analiza liczby lokali mieszkalnych w przeliczeniu na statystyczną czteroosobową rodzinę wskazuje, że w Olsztynie przypada 1,5 lokalu mieszkalnego na rodzinę.

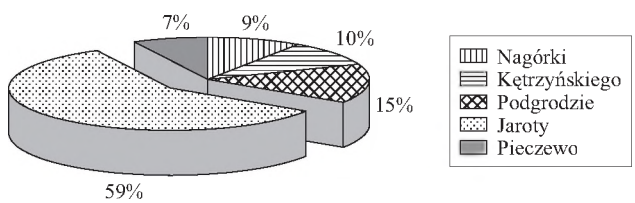
W drugim etapie badań, na podstawie zgromadzonych danych o transakcjach lokalami mieszkalnymi w wybranych losowo osiedlach Olsztyna (osiedla: Jaroty, Nagórki, Kętrzyńskiego, Pieczewo i Podgrodzie), dokonano analizy transakcji, przeliczając je na liczbę mieszkańców zamieszkujących obszar badawczy (miasto Olsztyn) i wytypowane do badań osiedla. Wyniki analizy zestawiono w tabeli 2.

Jak wynika z tabeli, w analizowanym okresie na obszarze Olsztyna zanotowano łącznie 2609 transakcji lokalami mieszkalnymi. Na badanych osiedlach zawarto ok. 37,5% ogółu

Tabela 2. Charakterystyka transakcji w latach 2005–2007
Table 2. The characteristics of the transaction in years 2005–2007

Nazwa osiedla District	Lata 2005–2007 Years 2005–2007				
	liczba mieszkańców occupation's number	liczba transakcji lokalami mieszkalnymi the number of transaction the flats			
		łączna liczba total number	udział transakcji [%] share of transaction [%]	wskaźnik w przeliczeniu na index count on	
				1000 mieszkańców 1000 inhabitants	1000 w wieku produkcyjnym 1000 inhabitants in productive age
Jaroty	29 286	569	21,81	19,43	5,06
Kętrzyńskiego	7956	95	3,64	11,94	0,84
Nagórki	12 754	91	3,49	7,14	0,81
Pieczewo	11 005	73	2,80	6,63	0,65
Podgrodzie	11 704	148	5,67	12,64	1,32
Olsztyn	174 941	2609	100,00	14,91	23,18

transakcji zaobserwowanych w Olsztynie. Procentowo najwięcej transakcji przeprowadzono na osiedlu Jaroty – 21,81%, natomiast najmniej na osiedlach: Kętrzyńskiego (3,64%), Nagórki (3,49%) i Pieczewo (2,80%). Procentowy udział transakcji na poszczególnych osiedlach w ogólnej ich liczbie (przyjętych do badań transakcji) przedstawia rysunek 1.



Rys. 1. Udział transakcji na badanych osiedlach w ogólnej liczbie transakcji
Fig. 1. The share of the transaction in examined districts in the total number of the transaction

Analizę cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na badanym obszarze przeprowadzono w oparciu o ceny jednostkowe powierzchni użytkowej lokali. Na tej podstawie dla porównywania sprzedanych lokali obliczono miary położenia, tj. przeciętną cenę transakcyjną, odchylenie standardowe, modę i jej liczebność oraz medianę. Wyniki analizy zamieszczono w tabeli 3.

Na tej podstawie można wywnioskować, że średnie ceny transakcyjne w badanym okresie kształtowały się na poziomie ok. 3000 zł/m^2 powierzchni użytkowej. Wyjątek w tym przypadku stanowiły osiedla Nagórki i Pieczewo, gdzie średnia cena była na nieznacznie niższym poziomie, tj. ok. 2940 zł/m^2. Najwyższą średnią cenę zaobserwowano na osiedlu Kętrzyńskiego. Może być to uwarunkowane bliskością tego osiedla w stosunku do centrum miasta.

Tabela 3. Analiza cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na obszarze badawczym i ich zmiany w okresie badawczym
Table 3. The analysis of flat prices on the research area and their changes in the test period

	Osiedla District	Jaroty	Kętrzyńskiego	Nagórki	Pieczewo	Podgrodzie	Łącznie Total
Cena Price [1 m^2]	średnia – average	3 050,75	3 574,36	2 977,83	2 895,55	3 024,316	3 079,30
	mediana – median	2 699,75	2 938,03	2 708,80	2 362,03	2 742,350	2 708,48
	moda – modal value	3 000,00	6 206,00	2 500,00	2 140,00	wielokr.	3 000,00
	liczebność mody numer of modal value	18	5	7	2	–	22
Odchylenie stand. średniej Standard deviation		1 030,63	1 541,93	832,81	1 081,30	851,63	1 065,85
Wskaźnik zmiany cen za lata 2005–2007 [%/m-c] Index of price changes in years 2005–2007		2,96	10,09	3,84	5,15	7,58	3,88

Oceniając medianę i modę, można zaobserwować znaczne zróżnicowanie cen transakcyjnych. Na postawie mediany, jako miary położenia, można stwierdzić, że osiedle Pieczewo w badanym okresie cechowały najniższe ceny w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast osiedle Kętrzyńskiego – najwyższe (2938 zł/m^2). Mieszkania na pozostałych osiedlach miały zaś ceny zbliżone do zbiorowości generalnej, tj. 2700 zł/m^2. W tym przypadku obserwacje te potwierdza moda, która wskazuje na liczebność transakcji o określonej wysokości ceny. Najczęściej najwyższe ceny osiągały lokale mieszkalne na osiedlu Kętrzyńskiego, gdzie zawarto m.in. pięć transakcji o cenie 6206 zł/m^2. Na Jarotach poziom cen, na podstawie mody dla 18 transakcji, wyniósł natomiast 3000 zł/m^2.

W tabeli 3 określono również liniowy wskaźnik zmiany cen z tytułu upływu czasu (w %) na 1 miesiąc. Do określenia tendencji zmiany cen zastosowano równanie regresji jednej zmiennej, opisane linią prostą wpasowaną na wykresie rozrzutu cen. Równanie prostej w klasycznym modelu regresji, zaadoptowane do wyznaczenia wskaźnika zmiany cen nieruchomości, ma postać:

$$C_{1\mathrm{m}^2} = C_0 + \alpha \cdot t + \varepsilon \quad \Rightarrow \quad r = \frac{\alpha}{C_0} \cdot 100\%$$

gdzie:

$C_{1\mathrm{m}^2}$ – cena nieruchomości przeliczona na 1m^2 powierzchni,

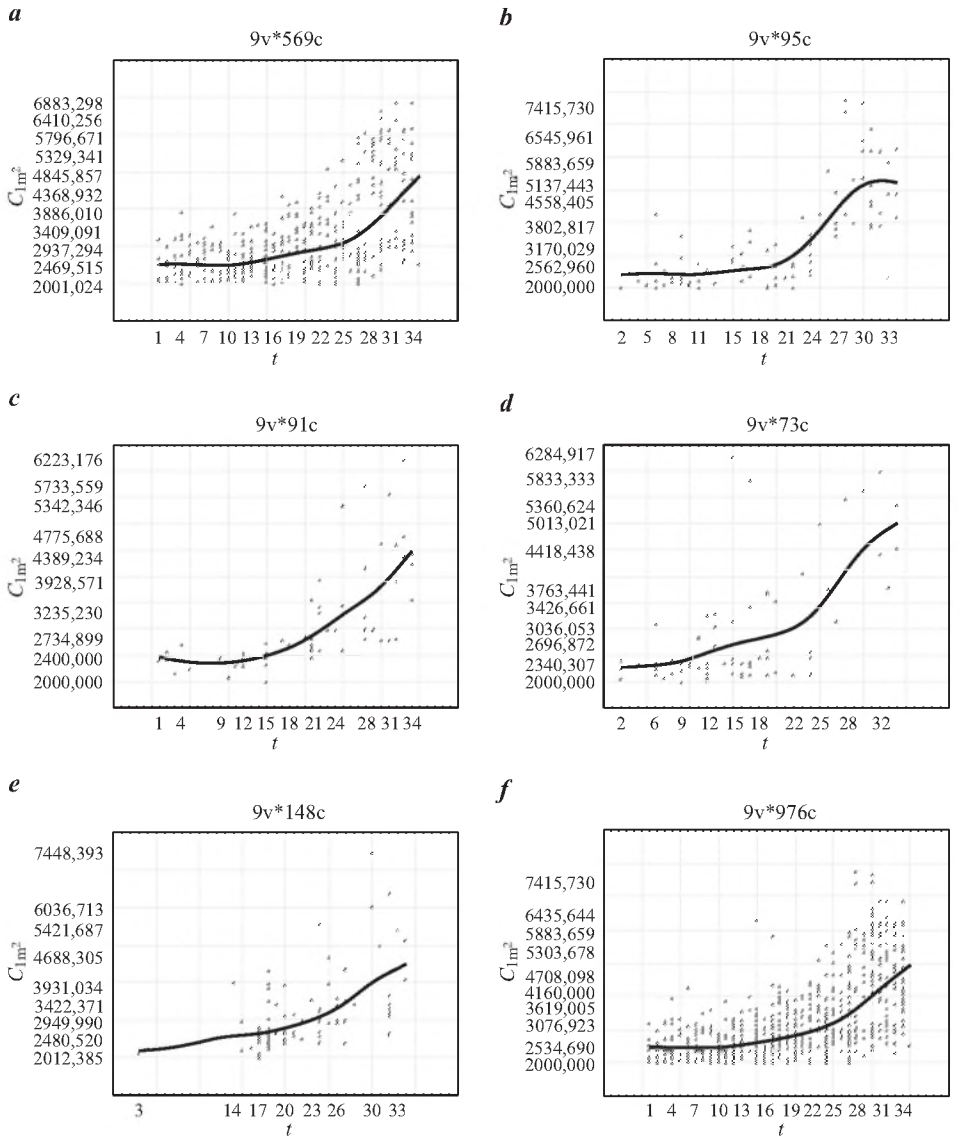
r – procentowy wskaźnik zmiany cen nieruchomości na przyjętą jednostkę czasu [1 miesiąc],

t – czas transakcji wyrażony na skali interwałowej,

C_0, α – oceny parametrów modelu wyznaczone na podstawie populacji generalnej (cena wyjściowa za 1 m^2 wyliczona z modelu, wartość kwotowa zmiany cen na przyjęta jednostkę czasu),

ε – składnik losowy modelu.

Obliczone tendencje zmiany cen w okresie analizy mogłyby wydawać się nierzeczywiste. Zastosowano dlatego wygładzenie linii symulującej rozkład cen (metodą najmniejszych kwadratów ważoną odległościami). Wyniki przedstawiono na wykresach (rys. 2).



Rys. 2. Rozkład cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w latach 2005–2007 – wykres rozrzutu dla Olsztyna: *a* – osiedle Jaroty, *b* – osiedle Kętrzyńskiego, *c* – osiedle Nagórki, *d* – osiedle Pieczewo, *e* – osiedle Podgrodzie, *f* – dla całego zbioru

Fig. 2. The distribution of transaction prices of flats in years 2005–2007 – graph of dispersion for Olsztyn: *a* – Jaroty district, *b* – Kętrzyńskiego district, *c* – Nagórki district, *d* – Pieczewo district, *e* – Podgrodzie district, *f* – total transaction

Na podstawie zaprezentowanych wykresów można graficznie ustalić punkty charakterystyczne, w których wyraźnie zauważalna jest zmiana poziomu cen. Z zamieszczonych rozkładów cen jednostkowych dla poszczególnych osiedli w okresie analizy, tj. od stycznia 2005 roku (kod 1) do grudnia 2007 roku (kod 36), można stwierdzić, jak reagowali uczestnicy rynku lokali mieszkalnych w badanym okresie. Na osiedlu Jaroty do listopada 2005 roku ceny utrzymywały się na zbliżonym poziomie, wzrastać stopniowo zaczęły od grudnia 2005 roku, natomiast gwałtowny ich wzrost rozpoczął się od stycznia 2007 roku. Na osiedlu Kętrzyńskiego wzrost cen lokali mieszkalnych nastąpił od sierpnia 2006 roku i trwał do sierpnia roku następnego. Na osiedlach Nagórki i Pieczewo intensywny wzrost cen nastąpił po wrześniu 2005 roku i ta tendencja zwyżkowa utrzymała się do końca okresu analizy. Na osiedlu Podgrodzie ceny wzrastały od początku badanego okresu, aczkolwiek ich wzrost nie był tak gwałtowny jak na osiedlach Jaroty, Nagórki i Pieczewo, zwłaszcza po listopadzie 2005 roku.

Na podstawie zaprezentowanych badań (rys. 2) można wskazać podobieństwo zmiany cen dla osiedli: Jaroty, Nagórki i Pieczewo. Wynika to z faktu ich bliskiego sąsiedztwa. Należy w tym przypadku wnioskować, że te trzy rynki lokalne wzajemnie się przenikają, choć pod względem atrakcyjności osiedle Nagórki ustępuje w stosunku do dwóch pozostałych, głównie ze względu na bezpieczeństwo.

ATRYBUTY WPŁYWAJĄCE NA RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH W OLSZTYNIE

W celu zbadania wpływu czynników na rynek lokali mieszkalnych transakcje opisano atrybutami, które charakteryzują czynniki lokalizacyjne i fizyczne. Analizując cechy lokalizacyjne, wzięto pod uwagę: atrakcyjność osiedla, atrakcyjność lokalizacji pod względem rekreacyjno-przyrodniczym, dojazd i dostępność do budynku wielolokalowego, położenie na kondygnacji. W trakcie badania wpływu cech fizycznych na popyt lokali mieszkalnych uwzględniono: powierzchnię użytkową lokalu, liczbę izb (pokoi) w lokalu, udział w nieruchomości wspólnej. Atrybuty te opisano i pomierzono na skali porządkowej rangowej oraz na skali ilorazowej. Dla atrybutów pomierzonych na skali rangowej (atrakcyjność osiedla, atrakcyjność lokalizacji, lokalizacja przy ulicy) przyporządkowano 3 rangi (gdzie: 1 – najgorsza wartość atrybutu, 3 najlepsza wartość), natomiast dla atrybutów opisanych na skali ilorazowej (powierzchnia użytkowa lokalu, położenie na kondygnacji, liczba pokoi, udział w nieruchomości wspólnej) przyporządkowano rzeczywiste wartości atrybutów mieszczące się w przedziale (0; n).

Do analizy cech lokalizacyjnych i fizycznych lokali mieszkalnych zastosowano średnią arytmetyczną i medianę jako kryterium miary położenia. Wyniki zestawiono w tabeli 4.

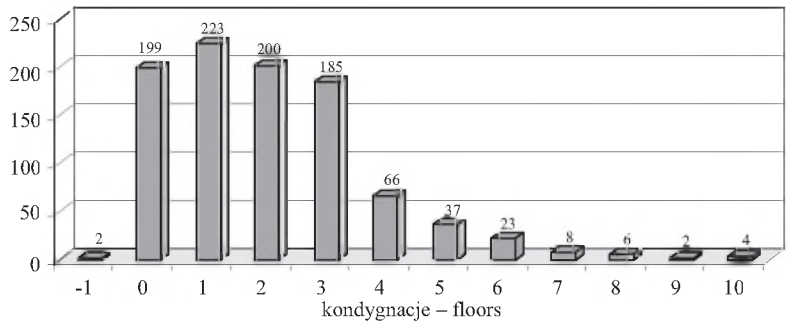
Jak wynika z przytoczonych danych, uczestnicy rynku lokali mieszkalnych zainteresowani byli nabywaniem nieruchomości położonych przy ulicach wewnątrz osiedlowych, gdzie średnia arytmetyczna i mediana wskazywały rangę „3", do tych osiedli zaliczono Jaroty, Nagórki, Pieczewo i Podgrodzie. Tylko na osiedlu Kętrzyńskiego przeciętna liczba transakcji wskazuje na lokale mieszkalne położone przy głównych ulicach miasta (ranga – 1), co wynika z charakterystyki zabudowy na tym osiedlu.

Tabela 4. Ocena przyjętych czynników wpływających na rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych
Table 4. The involved factors influencing on the housing market

Kryterium oceny Criterion of estimation	Powierzchnia [m^2] Area	Lokalizacja przy ulicy Location near street	Położenie na piętrze Position on floor	Liczba pokoi Number of rooms	Atrakcyjność lokalizacji Attractiveness of location	Udział w nieruchomości wspólnej Share in sharable real estate
osiedle Jaroty – Jaroty district						
Średnia Average	49,51	2,53	1,89	2,84	1,95	0,15
Mediana Median	44,78	3,00	2,00	3,00	2,00	0,02
osiedle Kętrzyńskiego – Kętrzyńskiego district						
Średnia Average	50,53	1,62	1,78	3,04	1,84	0,18
Mediana Median	46,30	1,00	2,00	3,00	2,00	0,04
osiedle Nagórki – Nagórki district						
Średnia Average	52,27	2,80	3,73	2,76	1,66	0,13
Mediana Median	48,50	3,00	4,00	3,00	1,00	0,02
osiedle Pieczewo – Pieczewo district						
Średnia Average	52,68	2,12	1,74	3,05	2,21	0,12
Mediana Median	50,94	3,00	1,00	3,00	2,00	0,02
osiedle Podgrodzie – Podgrodzie district						
Średnia Average	54,74	2,27	1,73	2,78	2,29	0,03
Mediana Median	49,54	3,00	2,00	3,00	3,00	0,01
Olsztyn – na podstawie 976 transakcji – on the base of 976 transaction						
Średnia Average	50,90	2,40	2,02	2,86	1,98	0,13
Mediana Median	46,40	3,00	2,00	3,00	2,00	0,02

Szczegółowa analiza ilościowa w zakresie badanych cech wskazuje, że atrakcyjność lokalizacji lokali kształtuje się na poziomie rangi „2" (położenie przeciętne), odstępstwem od tego są dwa osiedla, a mianowicie Nagórki, gdzie mediana wynosi „1" (położenie niekorzystne) oraz Podgrodzie, gdzie mediana dla tej cechy wskazuje najwyższą jej rangę „3" (położenie dobre). W przypadku cechy położenie lokalu na kondygnacji największą liczebność transakcji zaobserwowano dla lokali położonych na pierwszej kondygnacji (wartość atrybutu – 1) oraz drugiej kondygnacji (wartość atrybutu – 2), tylko na osiedlu Nagórki przeciętnie lokale były nabywane na czwartej kondygnacji (wartość

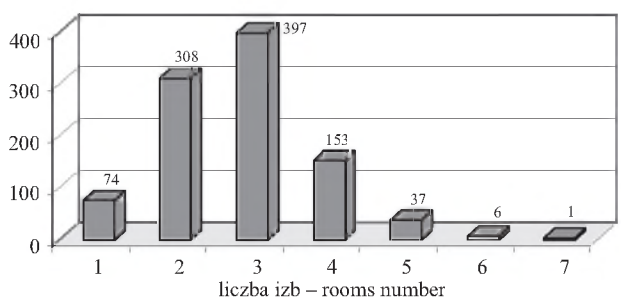
atrybutu – 4). Wyniki te są ściśle skorelowane z wysokością zabudowy wielolokalowej, dominującej na danym osiedlu. Nagórki cechuje zabudowa wysoka do 11 kondygnacji, podobna sytuacja występuje na osiedlach Kętrzyńskiego i Podgrodzie. Tam jednak dominują transakcje lokalami na drugim piętrze, Wyniki tej analizy zobrazowano na rys. 3.



Rys. 3. Położenie na piętrze poszczególnych lokali mieszkalnych na obszarze badawczym w latach 2005–2007

Fig. 3. The position of floor individual flats on examined area in years 2005–2007

Kolejną cechą, która wywierała duży wpływ na liczbę transakcji jest liczba pokoi, jak wynika z tabeli 4, na wszystkich osiedlach w pierwszej kolejności były zakupywane lokale posiadające 3 izby, zawarto 397 takich transakcji. Następnie popularnością cieszyły się mieszkania dwuizbowe – 308 transakcji. Najmniejsze zainteresowanie nabywcy wykazywali lokalami mieszkalnymi powyżej 5 izb, co można uzasadnić wysoką ceną transakcyjną lokalu, zbliżoną do ceny wybudowania domu jednorodzinnego. Wyniki zaprezentowano na rysunku 4.



Rys. 4. Rozkład transakcji lokalami mieszkalnymi ze względu na liczbę izb (pokoi) w okresie badawczym 2005–2007

Fig. 4. The distribution of transaction of flats with regard on number of rooms in years 2005–2007

Analiza cech fizycznych lokali mieszkalnych na badanych osiedlach wskazuje, że przeciętnie transakcje dotyczyły lokali o powierzchni użytkowej – od 49 m^2 do 54 m^2, trzypokojowych oraz o udziale w nieruchomości wspólnej wynoszącym od 12/100 do 15/100, wyjątek stanowi w tym przypadku osiedle Podgrodzie. Wskazane charakterystyki przeciętnych cech opisujących lokale mieszkalne potwierdzają zgodność w próbie generalnej

dla 976 transakcji lokalami, zgromadzonych na potrzeby badań. Na podstawie przedstawionych danych można stworzyć modelowy lokal, który był przedmiotem zainteresowania potencjalnych nabywców:
a) przeciętna lokalizacja – położenie przy ulicach wewnątrz osiedla,
b) przeciętne położenie – na drugiej kondygnacji (1 piętro),
c) przeciętna atrakcyjność – średnia,
d) średnia powierzchnia użytkowa ok. 50 m^2,
e) przeciętna liczba pokoi – 3,
f) średni udział w nieruchomości wspólnej – 13/100.

PODSUMOWANIE

Każde działanie na rynku nieruchomości wymaga dobrej znajomości zasad jego funkcjonowania, wiedzy o prawach nim rządzących oraz możliwości rozwoju tego specyficznego rynku. W celu dobrego poznania rynku nieruchomości na danym obszarze, należy dokonać jego wnikliwej analizy poprzez rozpoznanie mechanizmów, struktury, stanu i rozwoju jego elementów składowych. Wyniki takiej analizy są następnie wykorzystywane przez uczestników transakcji rynkowych, jak również przez osoby i instytucje podejmujące decyzje inwestycyjne.

Podsumowując uzyskane wyniki, można wskazać, że czynnikami mającymi największy wpływ na liczbę i cenę transakcji (na badanym rynku lokalnym) były uwarunkowania demograficzne, lokalizacyjne i fizyczne. W pierwszej kolejności na ceny lokali mieszkalnych najbardziej wpływała powierzchnia użytkowa lokalu, położenie budynku wielolokalowego względem centrum miasta i związany z tym poziom rozwoju infrastruktury społecznej. Ceny uzależnione były również od atrakcyjności lokalizacji i warunków środowiskowych, liczby pokoi, a także kondygnacji, na której był położony lokal mieszkalny. Istotnym atrybutem wpływającym na liczbę zawieranych transakcji był również wizerunek zewnętrzny osiedla, o którym decyduje moda na okolicę, bezpieczeństwo, a także status mieszkańców.

PIŚMIENNICTWO

Bryx M. 2007. Rynek nieruchomości, system i funkcjonowanie. Poltext Warszawa.
Cellmer R., Kuryj J. 2003. Interpretacja wyników analizy statystycznej cen transakcyjnych w procesie sporządzania map wartości gruntów. Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej. Bogudzki Wydawnictwo Naukowe Poznań.
Kisilowska H. 2004. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. LexisNexis Warszawa.
Kałkowski L. 2003. Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger Warszawa.
Kucharska-Stasiak E. 2006. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. PWN Warszawa.

THE ATTRIBUTES FORMING HOUSING PRICES ON EXAMPLE OF CITY OLSZTYN

Abstract. The realization of the effective market economy requires the knowledge of mechanisms and attributes which directly or indirectly influence on real estate prices. The knowledge of individual laws and features of the property market the state the basis to undertaking the various decisions connected with the management and trade the real estate.

The paper deals with theoretical base of property market functioning as well as analyses of the segment of the local market including flats on the area of city Olsztyn.

In the study authors define attributes which have a real influence on the price of flats and estimate their influence on number of transaction.

Key words: real estate market, flat, attributes of real estate, statistical analyses

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 18.05.2009