

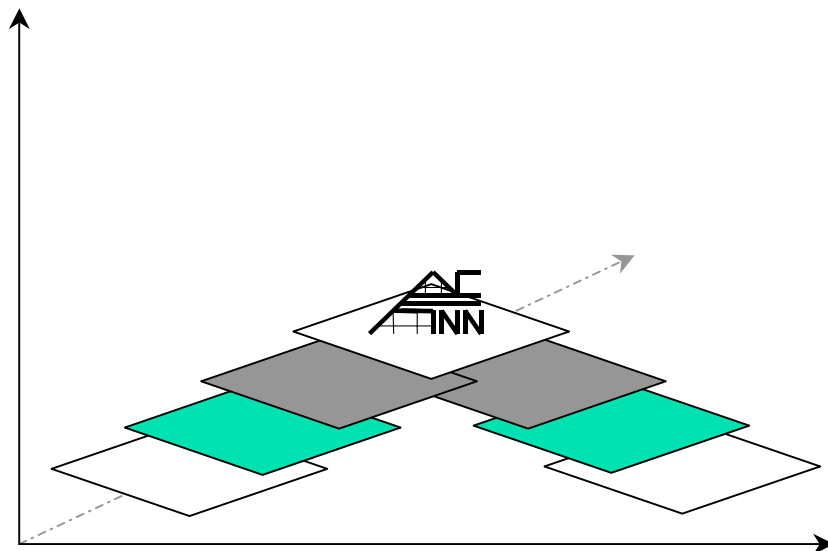
VOLUME 16 NUMBER 2

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA



OLSZTYN 2008

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 16 NUMBER 2

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Real Estate Market

OLSZTYN 2008

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

RADA WYDAWNICZA
„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”
Editorial Council of the „Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

Andrzej Hopfer (przewodniczący, chairman)
Antoni Sobczak (zastępca przewodniczącego, vice-chairman)
Zdzisław Adamczewski, Józef Czaja, Józef Hozer, Ewa Kucharska-Stasiak, Maria Trojanek, Sabina
Żróbek, Ryszard Żróbek, Kauko Jussi Viitanen, Radosław Wiśniewski (sekretarz, secretary)

RECENZENCI:

prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI; prof. dr hab. inż. Józef CZAJA; prof. zw. dr hab. inż. Andrzej HOPFER; prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; prof. dr hab. Adam Nalepka; dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. AE; dr hab. Maria TROJANEK, prof. AE; prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK; prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK; dr inż. Radosław CELLMER, dr Lech NYKIEL, dr inż. Radosław WIŚNIEWSKI

REDAKTOR NAUKOWY WYDAWNICTWA
Scientific Editor

Sabina Żróbek

ZASTĘPCA REDAKTORA NAUKOWEGO WYDAWNICTWA
Vice-Scientific Editor

Zdzisław Adamczewski

ADRES REDAKCJI:

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15

Address of the Editorial Board:

Polish Real Estate Scientific Society
10-724 Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str.

www.uwm.edu.pl/tnn

e-mail: tnn@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-920837-7-1

TNN, Olsztyn 2008 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	-	5
1. Rola gminy w kształtowaniu przestrzeni rynku nieruchomości <i>Radosław Cellmer, Jan Kuryj</i>	-	7
2. Koncepcja dynamiki systemów w modelowaniu rynku nieruchomości <i>Mariusz Dacko</i>	-	9
3. Ceny na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych <i>Karolina Florczak</i>	-	11
4. Preferencje potencjalnych nabywców w określaniu wag cech rynkowych nieruchomości <i>Iwona Foryś, Sebastian Kokot</i>	-	13
5. Badanie koniunktury na rynku mieszkań w Szczecinie <i>Anna Gdakowicz</i>	-	15
6. Kierunki rozwoju i przekształceń rynku mieszkaniowego w Polsce <i>Lechosław Nykiel</i>	-	17
7. Warunkowe modele estymacji jednostkowych cen elementów nieruchomości <i>Piotr Parzych</i>	-	19
8. Projekt i realizacja bazy danych przestrzennych dla nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego <i>Ewa Dębińska</i>	-	21
9. Determinanty kształtowania produktu na rynku mieszkaniowym <i>Ewa Stachura</i>	-	23
10. Klauzule niedozwolone w obrocie nieruchomościami <i>Hanna Krajewska</i>	-	25

WPROWADZENIE

Funkcjonowanie rynku nieruchomości i jego rozwój kształtują cztery grupy czynników: ekonomicznych, prawnych, fizycznych i społecznych. Kierunek i siła oddziaływania tych czynników może stymulować rozwój sektora nieruchomości, hamować lub wręcz uniemożliwiać jego powstanie lub dalszy rozwój.

Wykrycie i analiza mechanizmów rządzących rynkiem nieruchomości wymaga dysponowania wiarygodnymi danymi z długiego okresu czasu. Ze względu na to, iż systematyczne gromadzenie danych o cenach transakcyjnych i czynszach najmu nieruchomości wprowadzane jest w naszym kraju stopniowo, większość badań ma charakter opisowo-jakościowy. Modelowanie ilościowe przeprowadzane jest głównie w odniesieniu do rynku mieszkaniowego. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność jak i mieszkań, do których przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Wiąże się to z faktem, że lokal mieszkalny jest tym towarem rynkowym, który jest przede wszystkim niezbędny do zaspokajania życiowych potrzeb jego nabywcy. W ostatnim czasie jest on także traktowany jako lokata kapitału, podobnie jak grunty inwestycyjne.

Rynek nieruchomości stanowi arenę działań i powiązań wielu podmiotów coraz bardziej wyspecjalizowanych w obsłudze swoich klientów. Są to m.in. właściciele nieruchomości, inwestorzy, deweloperzy, kredytodawcy, pośrednicy, rzeczoznawcy, doradcy.

W strukturze uczestników, stron transakcji, ważną pozycję zajmują gminy jako właściciele wciąż jeszcze dużych zasobów mieszkaniowych.

Autorzy opracowań zamieszczonych w niniejszym wydaniu Studiów i Materiałów Towarzystwa Naukowego Nieruchomości próbują odpowiedzieć na niektóre pytania związane z funkcjonowaniem rynku tego specyficznego towaru jako obiektu fizycznego, prawnego i ekonomicznego.

Zeszyt otwiera artykuł przedstawiający rolę gminy, jaką ona spełnia lub może spełniać w kształtowaniu przestrzeni rynku nieruchomości. Autorzy przestrzeń tą rozpatrują w czterech wymiarach – nazwanych tak samo, jak cztery główne grupy czynników determinujących funkcjonowanie rynku.

Niektóre z działań gminy wynikających z regulacji prawnych znajduje swoje odzwierciedlenie w specyfice rynku nieruchomości powodując, że różni się on od rynku nieruchomości należącego do osoby prywatnej.

Wiele miejsca zajmują rozważania i propozycje metodyczne zmierzające do wyjaśnienia powodów zróżnicowania cen płaconych za podobne nieruchomości. Badaniom poddane zostały rynki mieszkaniowe w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Szczecinie.

Podjęto także próbę zaprognozowania kierunków rozwoju polskiego rynku mieszkań w najbliższych latach. Przedstawiono ciekawą propozycję modelu bazy

danych przestrzennych o tych nieruchomościach, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego.

W dwóch ostatnich artykułach opisano determinanty kształtowania produktu na rynku mieszkaniowym oraz przedstawiono klauzule niedozwolone w obrocie nieruchomościami. Stwierdzono, że co do zasady gospodarka i obrót nieruchomościami oparte zostały o stosunki cywilno-prawne, gwarantujące ich uczestnikom równorzędność.

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek
Redaktor Naukowy Wydawnictwa

ROLA GMINY W KSZTAŁTOWANIU PRZESTRZENI RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Radosław Cellmer, Jan Kuryj

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail rcellmer@uwm.edu.pl, jkuryj@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, gmina, gospodarka nieruchomościami

STRESZCZENIE

W pracy przedstawiono zakres działań, poprzez które gmina może wpływać na przestrzeń rynku nieruchomości. Przestrzeń ta może być rozpatrywana w wymiarze fizycznym, prawnym, ekonomicznym oraz społecznym. Poszczególne działania wynikają przede wszystkim z regulacji prawnych określających zadania własne gminy oraz zasady gospodarki nieruchomościami. Rozważania teoretyczne poparto analizą cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych sprzedawanych w drodze przetargu i w obrocie między osobami fizycznymi w mieście Olsztynie. Wyniki analiz wskazują, że rynek nieruchomości należących do gminy i do osób fizycznych może cechować się odmienną specyfiką.

ROLE OF LOCAL AUTHORITY IN SHAPING OF FRAMEWORK OF REAL ESTATE MARKET

Radosław Cellmer, Jan Kuryj

Department of Land Development and Regional Planning

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: rcellmer@uwm.edu.pl, jkuryj@uwm.edu.pl

Keywords: real estate market, local authority, land management

Abstract

The paper presents the sphere of activity, across which the commune can influence on space of property market. This space may be examination in physical dimension, legal, economic as well as social. The individual workings result first of all with legal denominative the tasks the own populaces as well as principle of land management. A theoretical consideration was supported by the analysis of prices of land sold in auction and between physical persons in city Olsztyn. Results of analysis show, that the property market adherent to commune and to physical persons it can mark with different specific.

KONCEPCJA DYNAMIKI SYSTEMÓW W MODELOWANIU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mariusz Dacko

Katedra Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa

Akademia Rolnicza w Krakowie

e-mail: mdacko@ar.krakow.pl

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, system, modele dynamiczne*

Streszczenie

W artykule omówiono problematykę dynamicznego modelowania rynków nieruchomości. Zbudowano i skomentowano proste modele dynamiczne rynku nieruchomości, prezentując zagadnienie ewolucyjnego charakteru rynku w ujęciu ekonomicznym. Podejście takie wymaga spojrzenia na rynek poprzez pryzmat dynamicznych zmian popytu i podaży oraz średnich cen nieruchomości ustalających się w wyniku wzajemnych relacji pomiędzy w/w elementami rynku. Nawet w przypadku tak prostych modeli wyraźnie uwidaczniał się fakt, że sprzężenia zwrotne oraz powiązania nieliniowe sprawiają, że równowaga na rynku nieruchomości będzie zjawiskiem raczej rzadkim i krótkotrwałym.

CONCEPTION OF DYNAMIC SYSTEMS IN REAL ESTATE MODELLING

Mariusz Dacko

*Department of Agricultural Economics and Organization
Agricultural University in Krakow
mdacko@ar.krakow.pl*

Key words: real estate market, system, dynamic models

Abstract

The article discusses the problems of dynamic modeling of markets of real estate. Simple dynamic models of the real estate market were constructed and commented on for the purpose of presenting the evolutionary nature of the market from the economic perspective. Such approach requires a look at the market through the prism of dynamic changes affecting supply and demand and average real estate prices fixed as a result of interrelations of these market elements. Even in the case of such simple models it is apparent that feedback and non-linear relations cause the real estate market balance to be rather an infrequent and short-lasting phenomenon.

CENY NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Karolina Florczak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *rynek mieszkaniowy, ceny nieruchomości mieszkaniowych*

Streszczenie

Głównym celem niżej przedstawionego badania jest naświetlenie zmian zachodzących na rynku nieruchomości w latach 1992 – 2007. Okres ten charakteryzował się znacznymi zmianami w cenach zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Prezentowane dane pokazują trend w cenach mieszkań, domów i działek budowlanych. Badanie składa się z dwóch części. Pierwsza przedstawia ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym, domów i działek budowlanych w latach 1992 – 2002 w trzech polskich miastach: Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Druga część badania prezentuje ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym, domów i działek budowlanych w latach 2002 – 2007 w głównych miastach Polski.

PRICES ON THE POLISH RESIDENTIAL MARKET

Karolina Florczak

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

realest@uni.lodz.pl

Keywords: *the residential market, prices on the residential market*

Abstract

The main aim of this research is to present changes which took place on the residential market in the years 1992 - 2007. This period was characterized by the significant changes of prices both in the original and secondary market. The data shows the trend in prices of flats, detached/semi-detached houses and building plots. The research is divided into two parts. The first one presents offered prices on the secondary residential market in the years 1992 - 2002 in three main cities: Warsaw, Lodz and Wrocław. The second part of the research shows the offered prices on both original and secondary residential market in the years 2002 - 2007 in the main Polish cities.

PREFERENCJE POTENCJALNYCH NABYWCÓW W OKREŚLANIU WAG CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Iwona Foryś, Sebastian Kokot

Katedra Ekonometrii i Statystyki

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: forys@uoo.univ.szczecin.pl, sebastiankokot@uoo.univ.szczecin.pl

Słowa kluczowe: *wycena nieruchomości, cechy rynkowe, wagi cech nieruchomości*

Streszczenie

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym wymaga ustalenia katalogu cech istotnych z punktu widzenia wartości rynkowej nieruchomości oraz odpowiadających wymogom ustawowym. Różnorodność nieruchomości przyjmowanych do porównania, wymóg podobieństwa obiektów porównawczych do szacowanego, często nie pozwala na klasyczne wyznaczenie procentowych wag wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości. W artykule niniejszym autorzy przedstawili metodykę i wyniki badania ankietowego przeprowadzonego dla potrzeb ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości. Pytania ankietowe dotyczyły nieruchomości lokalowych - mieszkalnych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Korzystając z metod analizy danych jakościowych, na podstawie wyników badań ankietowych zaproponowano zestaw wag cech rynkowych dla szczecińskiego rynku nieruchomości w wybranych segmentach.

THE POTENTIAL BUYERS PREFERENCES IN DEFINING THE PROPERTY ATTRIBUTE SCALE

Iwona Foryś, Sebastian Kokot

Department of Econometrics and Statistics

University of Szczecin

e-mail: forys@uoo.univ.szczecin.pl, sebastiankokot@uoo.univ.szczecin.pl

Keywords: the valuation of property, market attributes , scaleses the attribute of property

Abstract

The legal property valuation, in the comparative approach demands, needs of the directory of essential market attributes as well as accepted by the property-appraiser. The diversity of property accepted to the comparison, the requirement of the resemblance of comparative objects to estimated, often does not let on the classical calculating of balances of the influence of each attributes on the value of property. Also, interesting is the confrontation of obtained hereby results with real preferences of potential property buyers. Therefor authors made the inquirance (persons with the higher education) about flat and land and one-family- building. To use quality date methods, questionnare analyses, authors proposed a few balances for local property market in chosen segments.

BADANIE KONIUNKTURY NA RYNKU MIESZKAŃ W SZCZECINIE

Anna Gdakowicz

*Katedra Ekonometrii i Statystyki
Uniwersytet Szczeciński w Szczecinie
e-mail: alatko@uoo.univ.szczecin.pl*

Słowa kluczowe: *koniunktura, rynek nieruchomości mieszkaniowych*

Streszczenie

Mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby. Brak dachu nad głową pozbawia człowieka bezpieczeństwa biologicznego i ekonomicznego: utrudnia pełnienie nie tylko obowiązków rodzinnych i obywatelskich, ale też uczestnictwa w życiu gospodarczym, społecznym, kulturowym, politycznym (Habitat a rozwój społeczny 1996, s. 121).

Na rynek nieruchomości mieszkalnych wpływają czynniki demograficzne, ekonomiczne, zasobowe i instrumentalne, wywołując ruch falowy. Znajomość cykliczności rynku mieszkań jest istotna tak dla uczestników rynku, jak i dla władz różnego szczebla, jednak potrzebne są metody umożliwiające mierzenie tych wahań.

Obserwacja cykli koniunkturalnych występujących na rynku nieruchomości jest niezwykle ważne. Cykle na rynku nieruchomości były główną przyczyną finansowych sukcesów i niepowodzeń inwestycji w nieruchomości. Cykle mają duży wpływ na dochód generowany przez nieruchomość, ryzyko oraz wartość inwestycji w nieruchomości w czasie. Znaczenie cykliczności rynku nieruchomości nie powinno być ignorowane bądź upraszczane.

ANALYSIS OF ECONOMIC CYCLE ON DWELLINGS' MARKET IN SZCZECIN

Anna Gdakowicz

Department of Econometrics and Statistics

University of Szczecin in Szczecin

alatko@uoo.univ.szczecin.pl

Keywords: *economic cycles, dwellings' real estate*

Abstract

Dwellings' market, as well as all economy, undergoes fluctuations. The knowledge of cycles in dwellings' market is of a huge a significant influence on property developers, investors and municipal and state government. The period of economic growth influences the time of starting an investment, is a signal to buy or sell a dwelling, could also be an impulse for development of all economy.

The boom on real estate market may lead to revival (or maintenance) of economic growth, but the collapse – may influence in a negative way on all economy. Therefore, the authorities should take advantage of the potential which is in dwellings, for the maintenance of prosperity period in all economy. All the more so because the development of dwellings' market depends much on the State policy.

The dwellings' market is influenced by demographic, economic and resource, which causes its fluctuations. Knowing the cycles of dwellings' market is significant for the market participants, as well as for the authorities of different level, however methods enabling measuring these fluctuations are needed.

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

Lechosław Nykiel

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *rynek mieszkaniowy, mieszkalnictwo, budownictwo mieszkaniowe*

Streszczenie

Od dwóch lat obserwujemy gwałtowne zmiany na polskim rynku mieszkaniowym, które zostały spowodowane niebywale dynamicznym wzrostem popytu, który nie mógł zostać zrównoważony wzrostem podaży. Zmiany te uruchomiły mechanizmy wzrostu podaży i równoważenia rynku, których działanie staje się już coraz bardziej widoczne. Celem tego opracowania jest analiza głównych czynników kreujących podaż i popyt na rynku mieszkaniowych, próba prognozy zmian tych czynników i wskazanie na tej podstawie prawdopodobnych kierunków rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego w najbliższych latach w tym przede wszystkim rozmiarów budownictwa mieszkaniowego i rynkowych cen mieszkań.

TRENDS OF DEVELOPMENT AND TRANSFORMATION OF HOUSING MARKET IN POLAND

Lechosław Nykiel

*Department of Investment and Real Estate University of Lodz
e-mail: realest@uni.lodz.pl*

Keywords: *housing, housing market, residential market,*

Abstract

Since two last years we may observe significant changes in polish housing market. They have been caused by an unusual increase in demand, which could not has been balanced by the similar increase in supply. These changes started supply increase and market balancing processes and their influence is getting more and more observable. The aim of this compilation is to analyse main factors that determine supply and demand on housing market, to forecast how these factors may change in the future and indicate, on this basis, the most probable direction of development in polish housing market during next years and what is the most important, the level of housing constructions and housing market prices.

WARUNKOWE MODELE ESTYMACJI JEDNOSTKOWYCH CEN ELEMENTÓW NIERUCHOMOŚCI*

Piotr Parzych

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: parzych@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *wycena nieruchomości, metody statystyczne, warunkowe modele estymacji*

Streszczenie

W obecnej chwili akty notarialne zawierające ceny transakcyjne dla zespołów nieruchomości lub dla nieruchomości zurbanizowanych o złożonej strukturze, zawierających różne elementy, nie mogą być wykorzystane do analizy rynku, ani do szacowania rynkowej wartości podobnych nieruchomości. Dla takich aktów notarialnych zachodzi potrzeba rozdzielenia całkowitej ceny transakcyjnej na jednostkowe ceny transakcyjne poszczególnych elementów rozważanych nieruchomości.

Rozwiązanie tego problemu, z jednej strony, pozwoli na uwzględnienie informacji zawartych w aktach notarialnych w analizie rynku nieruchomości, a z drugiej strony, na wykorzystanie tych informacji do szacowania rynkowej lub katastralnej wartości podobnych nieruchomości.

W niniejszym artykule zostanie przedstawiony model rozdzielenia cen transakcyjnych, zapisanych w aktach notarialnych. Dla nieruchomości występujących rzadko w obrocie rynkowym, liczba transakcji sprzedaży jest często mniejsza od liczby rozważanych elementów nieruchomości, stąd w procesie estymacji trzeba stosować warunkowy model jednostkowych cen elementów nieruchomości.

THE CONDITIONAL ESTIMATION MODELS FOR UNIT ESTATES' ELEMENTS

Piotr Parzych

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology

parzych@agh.edu.pl

Keywords: *real estates' valuation, statistical methods, conditional estimation model*

Abstract

The authenticated deeds include estates' transaction prices for the groups of estates or estates with complicated structure. Prices obtained from authenticated deeds neither can be used for market analysis, nor for similar estates' value estimation. The need for the whole estate's price separation into unit transaction prices appears then.

Finding solution for this problem enables using information from authenticated deeds in the estates market analysis. It also helps in applying this data into similar estates' cadastral and market value estimation.

The model of estate's transaction price (from authenticated deed) dividing into particular elements' prices is presented in this paper. Number of transactions is often smaller than deliberated estate's elements number, so the conditional estates' unit prices model should be used for estimation.

PROJEKT I REALIZACJA BAZY DANYCH PRZESTRZENNYCH DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE BYŁY PRZEDMIOTEM OBROTU RYNKOWEGO¹

Ewa Dębińska

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: Ewa.Debinska@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *systemy informacji przestrzennej, baza danych przestrzennych*

Streszczenie

Baza danych dla nieruchomości, stanowiących przedmiot obrotu rynkowego stanowi zbiór informacji niezbędny rzeczoznawcy majątkowego przy dowolnej wycenie. Rozszerzenie wspomnianej bazy danych o atrybut przestrzenny, inaczej mówiąc wzbogacenie jej o dane przestrzenne, pozwoli na współpracę rzeczoznawcy z dowolnym systemem informacji przestrzennej (SIP). Podstawowe zadania, jakie przypisuje się systemom informacji przestrzennej, czyli wprowadzanie, przechowywanie, analizowanie zarówno za względu na atrybuty przestrzenne, jak również atrybuty opisowe oraz prezentacja informacji przestrzennej idealnie wpasowują się w zakres prac poprzedzających każdą wycenę nieruchomości.

Aktualnie najpopularniejszym sposobem projektowania baz danych jest Komputerowo Wspomagana Inżynieria Oprogramowania (ang. Computer Aided Software Engineering - CASE). Wykorzystanie odpowiednich narzędzi CASE umożliwia zwiększenie efektywności procesu tworzenia bazy danych. Na uwagę zasługuje fakt, iż logiczny model bazy danych zapisany z wykorzystaniem najnowszego języka modelowania obiektowego jakim jest UML, może być zastosowany do automatycznego wygenerowania schematu bazy danych zgodnego z założoną specyfikacją.

W referacie zaproponowano model bazy danych przestrzennych o nieruchomościach, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego. Opisano sposób utworzenia modelu, a następnie wypełnienia bazy danych odpowiednimi danymi, jak również zaprezentowano możliwości wykorzystania SIP w procesie wyceny na etapie analizy bazy danych o transakcjach oraz gromadzenia informacji dla nieruchomości wycenianych.

¹ Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2005 - 2008 jako projekt badawczy nr 4 T12E 016 29.

DESIGN AND IMPLEMENTATION OF SPATIAL DATABASE FOR TRADED REAL ESTATE

Ewa Dębińska

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology

Ewa.Debinska@agh.edu.pl

Keywords: *spatial database, geographic information systems (GIS)*

Abstract

A real estate surveyor needs fast access to relevant information to do his job effectively. Every surveyor collects the data on real estate that were subject to market transactions. Depending on the type of surveyed real estate, the data can contain transactions regarding real estate that is developed, undeveloped or residential. Additionally, the database is collected for different areas, districts or cities. While producing the value estimation, the surveyor has to analyze the entire database and select transactions relevant to the type of the real estate under consideration, its localization and update the database if necessary. The above activities make the spatial databases, which are basic for every spatial information system, an ideal solution for real estate surveyor. In addition, the basic tasks allocated to geographic information systems, like entering, storing, analyzing and annotating spatial data are also basic tasks necessary in real estate survey.

At the moment, the most popular database design process is Computer Aided Software Engineering - CASE. Using relevant CASE tools allows increasing effectiveness of database development. The logical model of the database which can be recorded using object modelling language - Unified Modelling Language can be used for automatic generation of the database schema that complies to the specification.

The paper proposes a model of a database on real estate that were subject to market transactions. The ready-made data model contains object classes allowing locating undeveloped, developed and residential estate, as well as object classes relevant for the local spatial development plan, for districts and areas. On top of object classes containing the geometry data, we have also designed the tables for the information of notarial acts and real-estate registers. For the defined classes and tables we have also defined the attributes that are the most relevant ones in the surveying process. We also have defined the database creation and data entry methods, as well as presented using GIS in the surveying process at the stage of data entry and later, database management.).

DETERMINANTY KSZTAŁTOWANIA PRODUKTU NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Ewa Stachura

Katedra Zarządzania Ochroną Środowiska

Akademia Ekonomiczna w Katowicach

e-mail: ewa_stachura1@op.pl

Słowa kluczowe: *czynniki otoczenia, kształtowanie produktu na rynku mieszkaniowym*

Streszczenie

Każda organizacja funkcjonuje w otoczeniu, które wpływa na jej zdolność do osiągnięcia zamierzonych celów, warunkuje sposoby postępowania, kreuje szanse i zagrożenia. Procesy zachodzące w otoczeniu mają charakter dynamiczny, ulegają ciągłym zmianom i generują rozmaite sprzężenia zwrotne. Monitorowanie otoczenia firmy ma na celu identyfikację opisanych wyżej procesów oraz zachodzących między nimi zależności. Efekty takiej obserwacji i analizy wzbogacają zasoby informacyjne przedsiębiorstwa i w efekcie pozwalają na wyeliminowanie lub zmniejszenie poziomu niepewności i ryzyka.

Czynniki otoczenia silnie oddziałują na przedsiębiorstwa – uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych. Mają ogromny wpływ na kondycję i warunki funkcjonowania inwestorów budujących mieszkania na sprzedaż, czyli na deweloperów - wytwórców już ok. 80% spośród nowych domów i mieszkań. Analiza czynników otoczenia pozwala firmie deweloperskiej lepiej kształtować i trafniej adresować ofertę produktową, proponować akceptowane przez nabywców ceny. Tworzy więc przesłanki do uzyskania i utrzymania dobrej pozycji konkurencyjnej przedsiębiorstwa. Sprzyja także jakości powstającej architektury oraz lepszemu zaspokojeniu potrzeb konsumentów - przyszłych mieszkańców wznoszonych domów i mieszkań.

Celem mojego referatu jest przegląd i ocena siły wpływu tych czynników otoczenia, które mają największy wpływ na kształtowanie produktu – mieszkania lub domu przez dewelopera. Na tle takim zaprezentowane zostaną wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli firm deweloperskich, dotyczących preferowanych źródeł informacji o rynku mieszkaniowym, a szczególnie o potrzebach i preferencjach konsumentów w zakresie zamieszkiwania. Wyniki badań rzucają także światło na praktykę relacji: deweloper – projektant – konsument, tak istotnej z punktu widzenia powstającego produktu, domu, czy mieszkania. Wykorzystywane w praktyce źródła informacji o rynku mieszkaniowym w kontekście wagi czynników oddziałujących na ten rynek pozwalają zasugerować nowe, ważne obszary badań i analiz, które mogą być pomocne w procesie kształtowania produktu na rynku mieszkaniowym.

THE DETERMINANTS OF THE PRODUCT CREATION ON THE HOUSING MARKET

Ewa Stachura

Department of Environment Management

Katowice University of Economics

ewa_stachura1@op.pl

Key words: *the factors of environment, formation of the product on the housing market*

Abstract

Every organization functions in the environment which influences its ability to achieve intentional aims; creates the chances and threats. The processes setting in surrounding have the dynamic character, undergo continuous changes and generate various manageable couplings.

The factors of environment strongly affect the on enterprises -the participants of the market of housing immobilities. They have the huge influence on shape and the conditions of functioning the edifying investors of the flats for sale, that is on developers. The analysis of the factors of the environment lets the developer firm better shape and to address the product offer more accurately, to propose prices accepted by the customers. Finally, it creates premises to obtainment and maintenance of the good competitive position of the enterprise. It also favours the qualities coming into being architecture and better satisfaction of the consumers needs - the future occupants of raised houses and flats.

The aim of my paper is to review and to evaluate of the strength of the influence of these factors of the environment which have the largest influence on the product creation - the flat or house being offered on the primary market by developer. The results of questionnaire investigations conducted among the representatives of developer firms, the relating preferred sources of information will be presented stay about the housing market on such background, and particularly about needs and in the range of living consumers preferences. The results of investigations also throw the light on the practice of the report: the investor -the designer -the consumer, so the essential from the point of the sight of coming into being product, house, if the flat. The used in the practice sources of information about housing market in the context of the weight of factors influencing on this market let suggest the new, important areas of the investigations and analyses which can be helpful in the process of the formation of the product on the housing market.

KLAUZULE NIEDOZWOLONE W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Hanna Krajewska

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Akademia Ekonomiczna w Poznaniu

e-mail: h.krajewska@ae.poznan.pl

Słowa kluczowe: *prawo, zobowiązania umowne, nieruchomości, klauzule niedozwolone*

Streszczenie

Obecnie katalog przepisów prawnych związanych przedmiotowo z gospodarką nieruchomościami, obejmuje zarówno akty prawne rangi ustawy (w tym kodeksy) jak i rozporządzenia, dotyczące bezpośrednio stosunków prawnych w gospodarce nieruchomościami; jak i szereg aktów, które swym zakresem przedmiotowym czy podmiotowym dotyczą rodzajowo innej problematyki, ale za pośrednictwem pojedynczych przepisów prawnych formułują reguły postępowania mające znaczenie dla funkcjonowania całej problematyki związanej z nieruchomościami. (np. planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, ochrona środowiska). Co do zasady jednak; gospodarka nieruchomościami oparta została, o stosunki cywilno-prawne, gwarantujące ich uczestnikom równorzędność.

Tym samym, wszelkie działania sprzeczne z dobrymi obyczajami, rażąco naruszające interesy stron zobowiązań umownych – uznaje się jako niedozwolone postanowienia umowne.

FORBIDDEN CLAUSES IN REAL ESTATE BUSINESS

Hanna Krajewska

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznań University of Economics

e-mail: h.krajewska@ae.poznan.pl

Key words: *law, contractual obligations, real estate, forbidden clauses*

Abstract

The catalogue of legal regulations connected with real estate business consists presently of legal acts (statute law), ordinances applying to legal relations in real estate business, and many acts applying primarily to other areas but including single regulations relating to rules of conduct important in all matters connected with real estate business (examples are land use planning, building regulations and environmental protection). However, as rule, the real estate business is based on civil code regulations guaranteeing the equality of the participants.

The above implies that all actions contrary to decorum, grossly infringing the interest of transaction parties, are considered forbidden clauses.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-920837-7-1

