

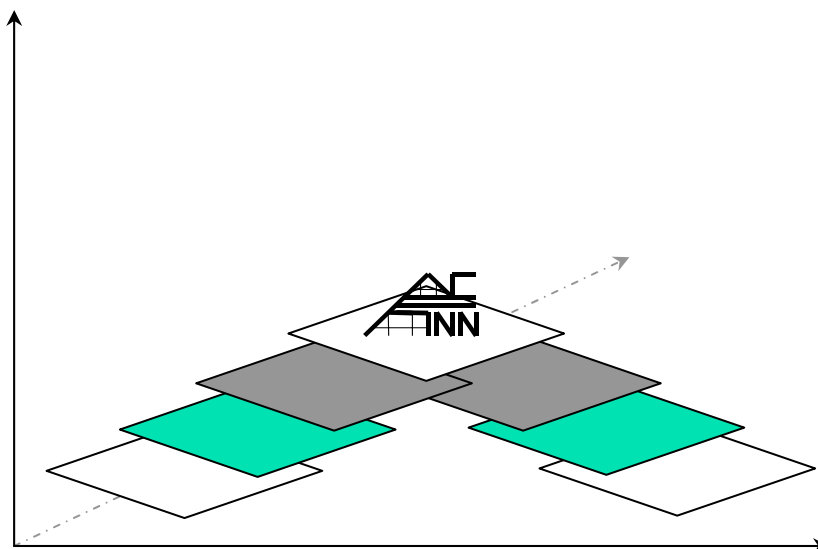
VOLUME 18 NUMBER 3

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA ABSTRACTS



OLSZTYN 2010
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 18 NUMBER 3

OLSZTYN 2010

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. Józef CZAJA; prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK; prof. dr hab. inż. Urszula LITWIN;
prof. dr hab. Adam NALEPKA; dr hab. Maria TROJANEK, prof. UE; prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK; prof. dr
hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK

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.tnn.org.pl
e-mail: redakcja@tnn.org.pl

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.
© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-32-4
TNN, Olsztyn 2010 r.

SPIS TREŚCI

| | | |
|---|---|----|
| Wprowadzenie | - | 5 |
| 1. Odwzorowanie cech nieruchomości w cenach i skutki dla procesu wyceny <i>Ewa Kucharska- Stasiak</i> | - | 7 |
| 2. Określanie wartości innych niż rynkowa w odniesieniu do nieruchomości przemysłowych w Krakowie <i>Joanna Klajn</i> | - | 9 |
| 3. Funkcjonowanie deweloperów mieszkaniowych w Polsce w (po)kryzysowych warunkach gospodarczych <i>Ewa Siemińska</i> | - | 11 |
| 4. Ocena rentowności inwestycji towarzystw ubezpieczeniowych w Polsce <i>Rafał Wolski, Magdalena Załączna</i> | - | 13 |
| 5. Analiza zmian wartości gruntów w strefach podmiejskich dużych miast <i>Małgorzata Krajewska</i> | - | 15 |
| 6. Mieszkalnictwo socjalne, doświadczenia europejskie i szansa dla Polski <i>Lechosław Nykiel</i> | - | 17 |
| 7. Wpływ planowania przestrzennego na wartość krajobrazu <i>Andrzej Biłozor</i> | - | 19 |
| 8. Metodyka oceny lokalnych programów rewitalizacji w ramach RPO 2007-2013 <i>Sławomir Palicki</i> | - | 21 |
| 9. Rola lokalnych strategii mieszkaniowych w planowaniu rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy <i>Radosław Cyran</i> | - | 23 |
| 10. Prawne aspekty funkcjonowania lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego <i>Jarosław Bydłosz, Anna Kołodziej, Piotr Parzych</i> | - | 25 |
| 11. Potencjalne i realne możliwości wykorzystania partnerstwa publiczno-prywatnego do rozwoju przestrzeni miejskiej <i>Magdalena Załączna, Tuna Tasan-Kok</i> | - | 27 |

WPROWADZENIE

Wartość, ocena rentowności inwestycji oraz funkcjonowanie nieruchomości stanowią główną tematykę artykułów opublikowanych w trzecim numerze kwartalnika Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

Istotą definicji wartości rynkowej składników mienia jest określenie szacunkowej kwoty, rozumianej jako najbardziej prawdopodobna cena, za jaką dany składnik będzie sprzedany. Określenie takiej wartości jako hipotezy ceny w praktyce natrafia na wiele trudności. Stąd też podejmowane są badania naukowe m.in. nad odwzorowaniem cenowym cech nieruchomości i przeprowadzaniem analiz porównawczych w procesach ich wyceny. Inwestowanie na rynku nieruchomości, szczególnie w ostatnich latach, stało się przedsięwzięciem obciążonym wieloma ryzykami.

W tym wydaniu uwagę poświęcono deweloperom, których kryzys gospodarczy zastał w różnych momentach realizowanych projektów inwestycyjnych oraz z różnym zasobem finansowym i rzeczowym. Podjęto także próbę zbadania, jak kształtowała się rentowność zaangażowanych kapitałów ubezpieczycieli majątkowych i na życie pod wpływem inwestycji w nieruchomości.

Aktualnym problemem pozostaje gospodarka mieszkaniowa i zapewnienie mieszkań socjalnych, które wg Autora jednego z artykułów są nie tylko obciążeniem budżetu, ale mogą być czynnikiem ożywiającym i dynamizującym gospodarkę i w efekcie zwiększającym wpływy do budżetu.

Zwrócono także uwagę na partnerstwo publiczno-prywatne jako sposób na rozwiązanie problemów z finansowaniem i realizacją zadań samorządu w obliczu niewystarczających środków publicznych i przedstawiono opis badań przeprowadzonych w polskich miastach, podczas których starano się określić czynniki wpływające na osiągnięcie sukcesu oraz bariery w rozwoju współpracy podmiotów publicznych i prywatnych.

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

ODWZOROWANIE CECH NIERUCHOMOŚCI W CENACH I SKUTKI DLA PROCESU WYCENY

Ewa Kucharska- Stasiak
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: wycena, wartość, analizy porównawcze, cechy nieruchomości

Streszczenie

W procesie wyceny powszechnie stosowane są analizy porównawcze, stanowiąc immanentną część każdego podejścia. Analizom tym towarzyszy przekonanie, że pozwalają one odwzorować wpływ cech nieruchomości (atrybutów) na ich wartość.

Opracowanie wykazuje, że uczestnicy rynku nie znają rozkładu cenowego poszczególnych cech. Trudno również, poprzez stosowane analizy, rozpoznać ten rozkład. Nie zaprzecza to celowości przeprowadzania analiz porównawczych w procesie wyceny, wskazuje jednak na inną ich rolę i na konieczność zmiany procesu myślowego rzeczoznawcy majątkowego.

REFLECTION OF REAL ESTATE ATTRIBUTES IN PRICES AND CONSEQUENCES FOR VALUATION PROCESS

Ewa Kucharska- Stasiak

Department of Investments and Real Estate

University of Lodz

e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Key words: valuation, value, comparative analysis, real estate prices

Abstract

Comparative analyses, commonly used in real estate valuation, are immanent part of each appraisal methodology. It is assumed that they allow to reflect the influence of real estate attributes on price level.

Article proves that market participants don't know price distribution for real estate attributes. It is also difficult to estimate that distribution using statistical methods. It doesn't negate the purposefulness of comparative analyses in real estate valuation but it underlines their different role and the necessity of change in valuers' attitude.

OKREŚLANIE WARTOŚCI INNYCH NIŻ RYNKOWA W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH W KRAKOWIE*

Joanna Klajn

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: klajn@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *wartość inwestycyjna, wartość szczególna, stopa dyskontowa, wewnętrzna stopa zwrotu*

Streszczenie

Celem większości przeprowadzanych wycen jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości, której podstawą oszacowania są źródła danych rynkowych. Jednak obok wymienionej wartości rynkowej istotnym zagadnieniem, jakie pojawia się w pracy rzeczoznawcy majątkowego, jest określenie wartości innej aniżeli rynkowa, gdzie wykorzystuje się również informacje odnoszące się do konkretnej nieruchomości, uwzględniające jej indywidualne możliwości generowania dochodu jak i oczekiwania inwestora w zakresie prognozowanych dochodów oraz stóp zwrotu. Definicje poszczególnych rodzajów wartości nierynkowych zawierają Międzynarodowe Standardy Wyceny, Europejskie Standardy Wyceny oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Przedmiotem rozważań prezentowanych w artykule są nieruchomości przemysłowe usytuowane w Krakowie, dla których przedstawiono propozycję określania dwóch kategorii wartości nierynkowych: wartości inwestycyjnej oraz wartości szczególnej.

* Praca związana z realizacją grantu promotorskiego nr N N526 212134.

APPRAISING DIFFERENT THAN MARKET VALUE IN RELATION TO INDUSTRIAL PROPERTIES IN KRAKOW*

Joanna Klajn

Department of Geomatic

AGH University of Science and Technology in Krakow

e-mail: klajn@agh.edu.pl

Key words: *investment value, special value, the discount rate, internal rate of return*

Abstract

The main purpose of the most conducted appraisals is the valuation of the market value of property, where the element of appraisal are the market data sources. However next to the market value, the significant problem that appears during the appraiser work is valuation of different than market value of property. There are used information related to particular property, taking in to consideration it's individual possibilities of bringing a profit, the investors expectation in the range of estimated income and return rates. The definitions of particular non market values are included in the International valuation Standards.

The subject of consideration contained in this article are the industrial properties located in Krakow. There are presented the propositions of non market value of property appraisal.

FUNKCJONOWANIE DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE W (PO)KRYZYSOWYCH WARUNKACH GOSPODARCZYCH

Ewa Siemińska

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: ewahsiem@econ.uni.torun.pl*

Słowa kluczowe: *developer, rynek nieruchomości mieszkaniowych, kryzys gospodarczy*

Streszczenie

Inwestowanie na rynku nieruchomości jest przedsięwzięciem obciążonym wieloma ryzykami, które ujawniają się z dodatkową siłą w warunkach ekstremalnych, wymagając od uczestników rynku szczególnej ostrożności. Celem referatu jest prezentacja sytuacji gospodarczej na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych po światowych zawirowaniach finansowych, których początek miał miejsce na rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej. Szczególną uwagę poświęcono zwłaszcza deweloperom, których turbulencje gospodarcze zastały w różnych momentach realizowanych projektów inwestycyjnych oraz z różnym zasobem finansowym i rzeczowym, co w decydujący sposób przesądza o ich obecnej kondycji i szansach przetrwania.

RESIDENTIAL BUILDINGS DEVELOPERS FUNCTIONING IN POLAND AFTER THE CRISIS

Ewa Siemińska

*The Department of Investment and Real Estate
Nicolaus Copernicus University in Toruń
e-mail: ewahsiem@econ.uni.torun.pl*

Key words: *developer, real estate market, residential/housing market, economic crisis*

Abstract

Investing in real estate is posed by many risks, which appear in extreme circumstances. Such situation demands from market's participants a special caution. The aim of this article is to show Polish housing market's situation after world's financial crisis, which started on the sub-prime market in the United States of north America.

OCENA RENTOWNOŚCI INWESTYCJI TOWARZYSTW UBEZPIECZENIOWYCH W POLSCE

Rafał Wolski

*Katedra Ekonomii Przemysłu i Rynku Kapitałowego
Uniwersytet Łódzki
e-mail: rwolski@uni.lodz.pl*

Magdalena Załączna

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości UŁ
Uniwersytet Łódzki
e-mail: mzaleczna@uni.lodz.pl*

Słowa kluczowe: *towarzystwa ubezpieczeniowe, nieruchomości, inwestycje.*

Streszczenie

Analiza działalności lokacyjnej towarzystw ubezpieczeniowych w Polsce pozwala stwierdzić, że w latach 2000-2008 nieruchomości odgrywały jedynie marginalną pozycję w strukturze przeciętnego portfela inwestycyjnego. W porównaniu z inwestycjami towarzystw ubezpieczeniowych w innych krajach ta strategia inwestycyjna nie jest powszechna. Należy także zauważyć, że tradycyjnie w krajach o rozwiniętej gospodarce więcej inwestują w nieruchomości towarzystwa ubezpieczeń na życie. W Polsce zagregowana struktura lokat towarzystw ubezpieczeniowych wykazuje różnicę między udziałem inwestycji w nieruchomości towarzystw ubezpieczeń majątkowych i na życie, ale to te pierwsze częściej angażują swoje środki w tego typu inwestycje. Jest to więc odmienne podejście niż w krajach zachodnich.

Autorzy postanowili zbadać jak kształtowała się w przeszłości rentowność zaangażowanych kapitałów zarówno ubezpieczycieli majątkowych, jak i na życie pod wpływem inwestycji w nieruchomości oraz starali się określić przyczyny nikłego zainteresowania tym rodzajem aktywów.

ASSESSMENT OF THE VIABILITY OF INSURANCE COMPANIES' INVESTMENT IN POLAND

Rafał Wolski

*Katedra Ekonomii Przemysłu i Rynku Kapitałowego
Uniwersytet Łódzki
e-mail: rwolski@uni.lodz.pl*

Magdalena Załączna

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości UŁ
Uniwersytet Łódzki
e-mail: mzaleczna@uni.lodz.pl*

Key words: *insurance companies, real estate, investment*

Abstract

The analysis of insurance companies' investment gives the reason to say that in period 2000-08 real estate had only small share in the portfolio. Comparing to the other countries it is not common strategy. Even more different is the fact that traditionally in Western economies life insurance companies are more interested in real estate, however in Poland more interest for this asset show non-life insurance companies.

Authors focused on the viability of insurance companies in the past searching for the influence of real estate in the portfolio and asking the question about the reasons for so small interest for real estate as an asset.

ANALIZA ZMIAN WARTOŚCI GRUNTÓW W STREFACH PODMIEJSKICH DUŻYCH MIAST

Małgorzata Krajewska

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
taxer@poczta.onet.pl*

Słowa kluczowe: wartość, rynek gruntów, strefy podmiejskie

Streszczenie

W niniejszym artykule podjęto próbę zdiagnozowania rynku gruntów w strefach podmiejskich. Przybliżono specyfikę tych obszarów oraz przedstawiono motywy, jakimi kierują się inwestorzy nabywający tam nieruchomości. Usystematyzowano rynek gruntów, w podziale na poszczególne segmenty. Przebadano ceny na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych z lat 2007- I kw. 2009r. na terenie gminy Łysomice, jako gminy podmiejskiej miasta Torunia.

Zaobserwowano, że rynek nieruchomości bardzo szybko reaguje na procesy przekształceń przestrzeni, szybciej niż prace planistyczne mające na celu przeznaczanie terenów do pełnienia nowych funkcji.

ANALYSIS OF THE LANDS' CHANGING VALUE ON THE SUBURBAN AREAS OF THE METROPOLITAN CITIES

Małgorzata Krajewska

The Department of Investment and Real Estate

Nicolaus Copernicus University

e-mail: taxer@poczta.onet.pl

Key words: value, real estate, land, transaction price

Abstract

This article make diagnosis of land market on the suburbs. There is also presented a specification of the suburbs area and investors' motives to purchase real estate on the suburbs. The article systematises real estate on each segments. There are also presented the results of the research conducted in 2007 and in the first quarter of 2009 on Łysomice municipal. According to conducted research real property market reacts very quickly to spatial changes. Those reactions are faster than spatial works on the zoning destination.

MIESZKALNICTWO SOCJALNE, DOŚWIADCZENIA EUROPEJSKIE I SZANSA DLA POLSKI

Lechośław Nykiel

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *rynek mieszkaniowy, mieszkalnictwo, polityka mieszkaniowa*

Streszczenie

Mieszkania o charakterze odpowiadającym dzisiejszej definicji socjalnego budownictwa czynszowego pojawiły się w Europie już w XIX w. W latach międzywojennych obserwowano znaczny rozwój tego budownictwa, jednak największą skalę osiągnęło ono w okresie bezpośrednio po drugiej wojnie światowej i dalej w latach 60-tych i 70-tych. Chodziło tu nie tylko o względy humanitarne i poprawę warunków mieszkaniowych części obywateli, ale o dążenie do poprawy mobilności siły roboczej, wykorzystanie budownictwa mieszkaniowego jako jednego z głównych katalizatorów wzrostu społeczno-gospodarczego i realizację idei „państwa dobrobytu”. Polska, w wyniku niedostatecznego poziomu budownictwa mieszkaniowego w okresie PRL-u i praktycznie zupełnego braku zainteresowania kwestią mieszkaniową kolejnych ekip rządzących w okresie gospodarki rynkowej, została zepchnięta na ostatnie miejsce wśród 27 krajów UE pod względem podstawowych wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe. Praktycznie nie ma u nas mieszkań socjalnych ani znaczących form wspierania mieszkalnictwa dla słabszych ekonomicznie grup ludności. Celem opracowania jest wykazanie, że budownictwo socjalne nie jest tylko obciążeniem budżetu, ale czynnikiem ożywiającym i dynamizującym gospodarkę, a w efekcie zwiększającym wpływy budżetowe.

SOCIAL HOUSING, EUROPEAN EXPERIENCES AND CHANCES FOR POLAND

Lechosław Nykiel

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Key words: *housing, housing market, residential market,*

Abstract

The type of housing which fulfills the present definition of social housing appeared in Europe as early as in XIX century. During an interwar era the construction of this type of housing significantly developed but it reached its peak shortly after World War II and then in sixties and seventies of XX century. It wasn't only for the purpose of improving living conditions for a part of society but also to increase mobility of labour force, to use constructions as a main factor of socio-economic development and to create a model of "welfare state". Poland experienced insufficient level of housing constructions in time of PRL and almost total lack of authorities attention for social housing issues during market economy period. That resulted in placing Poland at the last, 27th place, between all UE member countries as far as social housing conditions indicators are concerned. In Poland there is almost no social housing stock and no forms of supporting most vulnerable groups of people. The aim of this analysis is to prove that the social housing is not only liability affecting state budget but also an economy revitalising factor, which, in effect, increases budget incomes.

WPŁYW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA WARTOŚĆ KRAJOBRAZU

Andrzej Biłozor

*Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: abilozor@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *planowanie przestrzenne, krajobraz*

Streszczenie

W celu określenia wpływu opracowań planistycznych na wartość krajobrazu, podjęto próbę oceny krajobrazu przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po jego uchwaleniu. Badanie przeprowadzone zostało na podstawie archiwalnych oraz aktualnych zdjęć obszaru.

INFLUENCE OF SPATIAL PLANNING ON VALUE OF LANDSCAPE

Andrzej Biłozor

*Department of Planning and Spatial Engineering
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: abilozor@uwm.edu.pl*

Key words: *spatial planning, landscape*

Abstract

For the purpose of influence qualifications of the planning elaborations on the landscape value, undertook the attempt of the landscape estimation before and after the passing of the local master plan. The research was conducted on the ground archival and current pictures of the area.

METODYKA OCENY LOKALNYCH PROGRAMÓW REWITALIZACJI W RAMACH RPO 2007-2013

Sławomir Palicki

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

e-mail: s.palicki@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *Lokalny Program Rewitalizacji, Regionalny Program Operacyjny*

Streszczenie

W artykule podjęto problematykę metod oceny Lokalnych Programów Rewitalizacji (LPR) realizowanych w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO) w latach 2007-2013. LPR powinien być narzędziem poprawy jakości wykorzystania przestrzeni miejskiej. Należy zatem przywiązywać szczególną wagę do oceny pomysłów zawartych w LPR-ach, jako że wdrożenie ich wywołuje wieloletnie następstwa dla stanu i kondycji społeczno-gospodarczej miast. Wymaga to wykorzystywania odpowiednich narzędzi prospektywnej oceny propozycji zmian morfologii tkanki urbanistycznej. W pracy skonfrontowano zalecenia płynące w tym zakresie z RPO 2007-2013 z metodyką ewaluacyjną z poprzedniego okresu finansowania unijnego rewitalizacji w Polsce, tj. z lat 2004-2006.

EVALUATION METHODOLOGY OF THE LOCAL REVITALIZATION PROGRAMMES WITHIN THE LIMITS OF REGIONAL OPERATIONAL PROGRAMMES 2007-2013

Sławomir Palicki

*Department of Spatial and Environmental Economics
The Poznan Univesity of Economics
e-mail: s.palicki@ue.poznan.pl*

Key words: *Local Revitalization Programme, Regional Operational Programme*

Abstract

The paper deals with the problem of evaluation methodology of the Local Revitalisation Programmes (LRP's) realized in Poland within the limits of Regional Operational Programmes (ROP's) 2007-2013. LRP should be a tool for increasing the quality of urban space. Therefore it is extremely important to evaluate properly the LRP's concepts. Its implementation causes a long-term consequences affecting to the socioeconomic urban condition. That needs the appropriate tools for prospective assessment of the urban morphology changes. In the paper author compared present recommendations given in ROP's 2007-2013 to former evaluation methodology used in EU-financed revitalization projects 2004-2006.

ROLA LOKALNYCH STRATEGII MIESZKANIOWYCH W PLANOWANIU ROZWOJU MIESZKALNICTWA NA TERENIE GMINY

Radosław Cyran

*Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych
Akademia Ekonomiczna w Katowicach
e-mail: radoslaw.cyran@ae.katowice.pl*

Słowa kluczowe: *lokalna polityka mieszkaniowa, potrzeby mieszkaniowe, budownictwo mieszkaniowe*

Streszczenie

Celem artykułu jest pokazanie możliwości gminy w stymulowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego i wypełniania nałożonego na gminy obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców. W artykule wskazano modelowe cele strategiczne i kierunki działań, które gminy stosują w celu osiągnięcia założonego modelu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Municipium, Warszawa, s. 16.

ROLE OF LOCAL HOUSING STRATEGIES IN PLANNING THE DEVELOPMENT OF HOUSING IN THE MUNICIPALITY

Radosław Cyran

*Department of Strategic and Regional Research
Karol Adamiecki University of Economics
e-mail: radoslaw.cyran@ae.katowice.pl*

Key words: *local housing policy, housing needs, housing construction*

Abstract

The goal of this paper is to demonstrate the municipality possibilities in stimulating residential house building and fulfillment of the obligation to satisfy the housing needs of the poor, imposed on the municipality. The article pointed out a model strategic objectives and directions of activities that municipalities use to achieve the objective of meeting the housing needs model.

PRAWNE ASPEKTY FUNKCJONOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO*

Jarosław Bydłosz, Anna Kołodziej, Piotr Parzych

Katedra Geomatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

e-mail: bydlosz@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *Towarzystwo Budownictwa Społecznego, nieruchomości*

Streszczenie

W pracy omówiony zostanie wpływ, jaki miało powstanie Towarzystw Budownictwa Społecznego na rozwój mieszkalnictwa w naszym kraju. Dzięki preferencyjnemu kredytowi z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, udzielanego za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego, towarzystwa miały możliwość budowania mieszkań dla osób średniozamożnych, których nie było stać na zakup mieszkania na własność. Osoba pragnąca zamieszkać w takim lokalu, podpisując umowę z TBS-em, wpłacała tylko 30% kosztów przedsięwzięcia, a resztę spłacała w czynszu najmu. Musiała też dodatkowo spełniać wymogi ustawy dotyczące wysokości średnich zarobków w gospodarstwie domowym.

Głównym problemem podjętym w pracy jest kwestia praw do mieszkań z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz wyceny tych praw przy ewentualnej sprzedaży lokalu. Pomimo wpłaty 30% kosztów budowy i spłaty zaciągniętego kredytu w czynszu, najemca lokalu nadal nie jest jego pełnoprawnym właścicielem. Ustawodawca w przypadku towarzystw budownictwa społecznego nie przewidział żadnych rozwiązań w tej sprawie.

W związku z tym, opierając się na istniejących już na rynku nieruchomości regulacjach prawnych, zaproponowane zostały sposoby przekształcenia takiego prawa oraz związane z tym aspekty wyceny tego typu lokali.

* Praca jest związana z realizacją Badań Statutowych w Katedrze Geomatyki AGH.

THE LEGAL ASPECTS OF DWELLING PREMISES FUNCTIONING IN THE RESOURCES OF SOCIETIES OF COLLECTIVE HOUSING (TBS)

Jarosław Bydłosz, Anna Kołodziej, Piotr Parzych

Department of Geomatics

AGH University of Science and Technology

bydlosz@agh.edu.pl, parzych@agh.edu.pl

Key words: *The Societies of Collective Housing, real estate*

Abstract

The influence of The Societies of Collective Housing on the housing activities in Poland is described in this paper. Having possibility of obtaining preferential loan from The Country Housing Fund, disposed by Bank Gospodarstwa Krajowego, the societies were capable to build flats for those who cannot by them.

The main issue analyzed in this paper is the problem of legal rights for such flats and their valuation, when they are destined for sell. Nowadays, despite paying 30 % of flat building expenses and loan costs included in the rent, the participant cannot be a full owner.

The ways of changing such the law of participation into the full ownership were suggested here. They were based on the present law regulations. The aspects of such estates (flats) valuation were also taken into account.

According to the law on flat separate ownership, it has been possible for over a dozen of years to establish flat as separate estate. Besides the flat itself, the proprietor has also right to participate in ownership of estates common parts. This right corresponds with the ownership of flat. The common estate consists of land and the parts of building and other infrastructure.

POTENCJALNE I REALNE MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA PARTNERSTWA PUBLICZNO- PRYWATNEGO DO ROZWOJU PRZESTRZENI MIEJSKIEJ¹

Magdalena Załączna

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: mzałączna@uni.lodz.pl*

Tuna Tasan-Kok

*Delft University of Technology
OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies
The Netherlands
e-mail: m.t.tasan-kok@tudelft.nl*

Słowa kluczowe: *Partnerstwo Publiczno-Prywatne, nieruchomości, zadania publiczne,*

Streszczenie

Partnerstwo Publiczno-Prywatne jest bardzo chętnie wskazywane jako sposób na rozwiązanie problemów z finansowaniem i realizacją zadań samorządu w obliczu niewystarczających środków publicznych. Jednakże zarówno doświadczenia zagraniczne jak i próby wykorzystywania PPP w Polsce wskazują na poważne przeszkody utrudniające współpracę partnerów publicznych i prywatnych. Celem auterek opracowania jest wskazanie możliwości wykorzystania PPP dla rozwoju przestrzeni miejskiej w Polsce. Na podstawie badań przeprowadzonych w polskich miastach autorki starają się określić czynniki wpływające na osiągnięcie sukcesu oraz bariery w rozwoju współpracy podmiotów publicznych i prywatnych.

¹ Na podstawie badań przeprowadzonych w ramach Ernst&Young Better Government Programme: "EU single market regulations and legislation of public private partnership (PPP) in urban development projects in Poland".

POTENTIAL AND REAL POSSIBILITIES OF USING PPP BY DEVELOPING URBAN SPACE

Magdalena Załączna

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

Tuna Tasan-Kok

*Delft University of Technology
OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies
The Netherlands
e-mail: m.t.tasan-kok@tudelft.nl*

Key words: *public-private partnership, real estate, public tasks*

Abstract

The Public-private partnership is very often indicated as a way for finding the best solution for problems with shortage of money for public tasks. However, analysing the foreign experience and Polish attempts, the authors find some obstacles and even barriers emerging by using this formula in Poland. The authors focused on underlining the potential opportunities presented by PPP for urban space development in Poland destroyed by existing obstacles and barriers. Having fundamental in interviews with municipality officers the authors tried to describe conditions for success in PPP and the most important obstacles and barriers preventing using this formula in Poland.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-32-4

