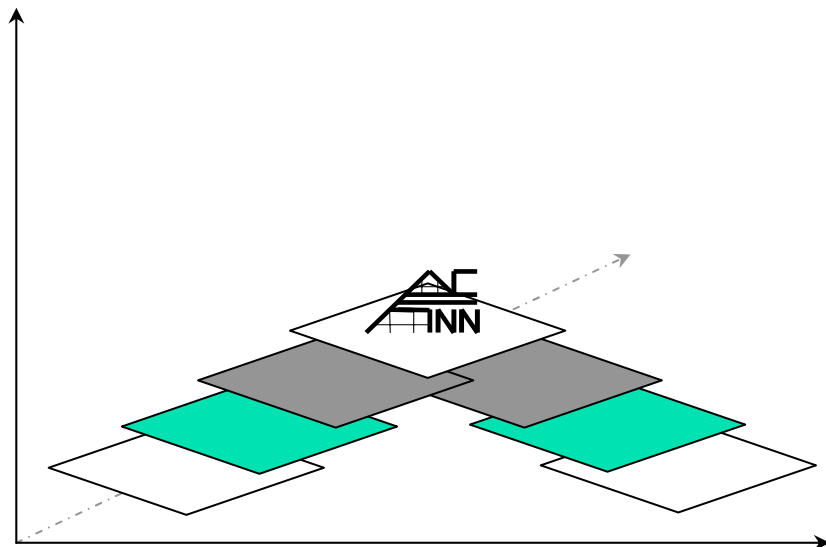


VOLUME 20 NUMBER 3

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY



OLSZTYN 2012
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 20 NUMBER 3

OLSZTYN 2012

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

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

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK
(Uniwersytet Łódzki, Poland) (przewodniczący, chairman)
dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie,
Poland) (wiceprzewodniczący, vice-chairman)

członkowie (members):

prof. Rachelle ALTERMAN (Technion – Israel Institute of Technology, Israel); *Aurílio Sérgio C. CAIADO* (University de Sorocaba, Brazil); *prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER* (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland); *prof. Davorin Kereković* (University of Zagreb, Croatia); *prof. George MATYSIAK* (University of Reading, United Kingdom); *prof. dr hab. inż. Bogdan Ney* (Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland); *prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK* (Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine); *prof. Kauko Jussi VIITANEN* (Helsinki University of Technology, Finland); *prof. Ian WILLIAMSON* (University of Melbourne, Australia)

dr inż. Mirosław Belej
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland) (sekretarz, secretary)

REDAKTOR NACZELNY

Editor-in-chief

prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w
Olsztynie, Poland)

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

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ MINISTRA NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-61564-72-0

TNN, Olsztyn 2012 r.

IDENTYFIKACJA SYSTEMU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEDSIĘBIORSTWA¹

Adam Nalepka

*Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl*

Słowa kluczowe: *przedsiębiorstwo, nieruchomości przedsiębiorstw, zarządzanie
nieruchomościami, system zarządzania,*

Streszczenie

Problem zarządzania nieruchomościami przedsiębiorstw nie został dotąd właściwie rozpoznany. To uzasadnia prowadzenie badań w tym zakresie, celem wykrycia prawidłowości organizacji i funkcjonowania systemu zarządzania nieruchomościami przedsiębiorstw i stworzenia „teorii systemu”, niezbędnej do diagnozowania oraz usprawniania zarządzania nieruchomościami w konkretnych przedsiębiorstwach. W opracowaniu uporządkowano wiedzę o zarządzaniu nieruchomościami przedsiębiorstw oraz zaproponowano podejście badawcze, oparte na analizie przypadków.

¹ Artykuł zrealizowano w ramach badań statutowych Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, Wydziału Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie nr 132/KENiPI/2/2011/S/611.

IDENTIFICATION OF REAL ESTATE MANAGEMENT SYSTEM IN ENTERPRISE

Adam Nalepka

Department of Real Estate and Investment Economics

Cracow University of Economics

e-mail: nalepkaa@uek.krakow.pl

Key words: *enterprise, corporate assets, enterprise asset management, management system*

Abstract

Despite the many research and approaches that have been made to the problem of corporate real estate management, we have a long way to go before we understand this issues especially in Polish context. The author proposes methodology to identify property management system in an enterprise. Such a methodology created from the perspective of systems theory can deliver practical postulates that rationalize property management system in the enterprise. Presented methodology can be used especially in case study research.

NOWE WYZWANIA INWESTOWANIA I FINANSOWANIA PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Ewa Siemińska

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

e-mail: ewahsiem@econ.uni.torun.pl

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

Streszczenie

W opracowaniu zostaną zaprezentowane aktualne uwarunkowania związane z finansowaniem oraz realizacją projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości, uwzględniające kryzysowe środowisko gospodarcze rynku deweloperskiego. Problemy te zostaną przedstawione w kontekście nowych regulacji prawnych tj. rekomendacje nadzoru finansowego obligujące sektor bankowy do większej dbałości o bezpieczeństwo finansowania różnych projektów inwestycyjnych oraz wchodząca w życie dnia 29 kwietnia 2012 r. ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego obligująca deweloperów do zachowania określonych zasad ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę nieruchomości.

NEW CHALLENGES IN INVESTMENT AND FINANCING DEVELOPER PROJECTS

Ewa Siemińska

*Nicolaus Copernicus University in Toruń,
the Department of Investment and Real Estate
e-mail: ewahsiem@econ.umk.pl*

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

Abstract

The work focuses on the present conditions of financing and realizing investment projects on the real estate market with the consideration of the economic crisis environment on the developer market. The problems are presented in the context of the new legal regulations with effect at the turn of the year 2011/2012 and of numerous developer companies' new business strategies.

OCENA PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

**Andrzej Muczyński, Adelajda Turbaczewska,
Krystyna Rzepkowska**

*Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Warmii i Mazur w Olsztynie
e-mail: amucz@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *płynność finansowa, nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
zarządzanie nieruchomościami, wskaźniki finansowe*

Streszczenie

Zagadnienie płynności finansowej należy do głównych problemów zarządzania finansami podmiotów gospodarczych, w tym również nieruchomości należących do wspólnot mieszkaniowych. W pracy zidentyfikowano przepływy pieniężne i czynniki mające wpływ na poziom płynności finansowej nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Na tle rozważań teoretycznych przeprowadzono badania empiryczne w zakresie analizy i oceny stopnia płynności finansowej wybranych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie miasta Olsztyna. Badania miały charakter wariantowy i zostały przeprowadzone na rzeczywistych danych finansowych z 2011 roku. Wyniki badań i sformułowane wnioski poza walorami poznawczymi są użyteczne w procesie doskonalenia zasad i procedur zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w tym szczególnie w obszarze identyfikacji i oceny skali ryzyka finansowego tego typu obiektów. W efekcie badań stwierdzono, że płynność finansowa nieruchomości wspólnot mieszkaniowych jest zdeterminowana poziomem planowanych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i stopniem wywiązywania właścicieli lokali z przyjętych zobowiązań płatniczych. Na poziom płynności ma wpływ ponadto stan nieruchomości oraz czynniki otoczenia prawnego, ekonomicznego i rynkowego, w tym jakość umów z usługodawcami zewnętrznymi.

MEASURING FINANCIAL FLUENCY OF REAL ESTATE CONDOMINIUM FLAT OWNERS' COMMUNITIES

Andrzej Muczyński, Adelajda Turbaczewska, Krystyna Rzepkowska

*Warmia and Mazury Property Managers' Association in Olsztyn
e-mail: amucz@uwm.edu.pl*

Key words: *financial fluency, flat owners' communities, property management, financial ratios*

Abstract

The issue of financial fluency is one of the main problems of business entities' financial management including properties which belong to flat owners' communities. In thesis there were identified cash flows and factors which have an impact on the financial fluency's level of properties which belong to flat owners' communities. In the background of theoretical analysis, the empiric research was carried out within the scope of analysis and assessment of financial fluency for selected real estates belonging to flat owners' communities in Olsztyn. The research had multivariate character and was carried out basing on real data obtained in 2011. Results of the research and formulated conclusions, except cognitive values, are useful in bringing to perfection the rules and procedures of management in flat owners' communities, particularly in the field of risk identification and estimation in managing such special real estates. As the result it was provided that financial fluency of properties which belong to flats owners' communities is determined by level of retainers which are planned on administration expenses of common property and by the level of fulfilling payment obligations by flat owners. Level of financial fluency is also affected by property's condition and juridical, economical and market-based factors, including contracts' quality with providers and external services' recipients.

INWESTYCJE TOWARZYSTW UBEZPIECZENIOWYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE I WIELKIEJ BRYTANII. STUDIUM PRZYPADKÓW

Rafał Wolski

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

Magdalena Załączna

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

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

Streszczenie

Tradycyjnie towarzystwa ubezpieczeniowe inwestowały na rynku nieruchomości, starając się wykorzystać zalety nieruchomości jako aktywa inwestycyjnego. Globalne zmiany gospodarcze i kulturowe wywołały potrzebę nowej oferty towarzystw ubezpieczeniowych, a w konsekwencji nową politykę inwestycyjną. Autorzy zarysowują obszar aktywności inwestycyjnej towarzystw ubezpieczeniowych w Wielkiej Brytanii i w Polsce i na tym tle starają się zanalizować aktualne znaczenie inwestycji na rynku nieruchomości w badanych portfelach badanych podmiotów. Aktywność segmentu towarzystw ubezpieczeniowych jest badana poprzez działalność inwestycyjną wybranych podmiotów w obu krajach.

INVESTMENTS OF INSURANCE COMPANIES IN REAL ESTATE IN POLAND AND THE UK. A CASE STUDY

Rafał Wolski

*Department of Economics of Industry and Capital Market, University of Lodz
e-mail: rwolski@uni.lodz.pl*

Magdalena Załączna

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

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

Abstract

Insurance companies invested in the real estate market traditionally, seeking to exploit the advantages of real estate as investment assets. Global economic changes and cultural shift elicited the need for a new offers presented by insurance companies, and consequently a new investment policy. The authors outline the investment activity of insurance companies in the UK and Poland and analyze the current share of investment in real estate market. A case study is presented.

KSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTURY DOMÓW I MIESZKAŃ Z WYKORZYSTANIEM WYNIKÓW BADAŃ PREFERENCJI MIESZKANIOWYCH POLAKÓW

Ewa Stachura

*Samodzielny Zakład Badań Przestrzeni Zurbanizowanej
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
e-mail: ewa.stachura@ue.katowice.pl*

Słowa kluczowe: *preferencje mieszkaniowe, kształtowanie środowiska mieszkaniowego, standard mieszkaniowy, projektowanie architektoniczne i urbanistyczne*

Streszczenie

Transformacja i związane z nią przekształcenia społeczne (np. wzrost aspiracji w zakresie zamieszkiwania) i ekonomiczne (m. in. urynkwienie dużej części zasobów spółdzielczych i komunalnych) sprawiły, że w ostatnim dwudziestoleciu lawinowo wzrósł popyt na domy i mieszkania, a w odpowiedzi nastąpił gwałtowny przyrost nowych siedlisk wznoszonych przez deweloperów. Wspomniane procesy znajdują swoje odzwierciedlenie w przebiegu i w jakości procesu urbanizacji. Polityka mieszkaniowa państwa w Polsce ma ograniczony zakres, a najważniejszym podmiotem po stronie podażowej rynku mieszkaniowego jest inwestor prywatny – deweloper, realizujący w przeważającej większości małe i średnie zespoły mieszkaniowe, które wpisywane są w istniejącą tkankę miejską, bądź lokowane na terenach otwartych. Opracowanie zawiera próbę empirycznego przedstawienia wpływu uczestników fazy projektowej procesu inwestycyjnego na decyzje o cechach środowiska mieszkaniowego. Obejmuje także ocenę stopnia wykorzystania wiedzy o preferencjach konsumentów w procesie konstruowania wytycznych do projektowania.

ARCHITECTURAL DESIGN OF HOUSES AND FLATS ACCORDING TO THE RESULTS OF CONSUMER'S HOUSING PREFERENCES RESEARCH

Ewa Stachura

Department of Built Environment Research

Katowice University of Economics

e-mail: ewa.stachura@ue.katowice.pl

Key words: *housing preferences, built environment, housing standard, architectural and urban design*

Abstract

The development model of housing in Poland assumes that the majority of households are taking the responsibility for satisfying their own housing needs (also in the financial aspect). The state housing policy has a reduced range with the most important entity being the demand of the housing market with the private investor or developer who is usually working on small and average housing complexes, which are then being connected to either the existing estates or are located in open areas.

The purpose of this scale of study, is for a presentation of the urban planning and architectural method of formulating assumptions of the housing buildings design. The expectations of potential buyers connected with the functioning of the housing environment in the different scales can be fulfilled by the architect at the designing stage of the settlement, as designing decisions have previously determined the majority of the quality of features in the housing real estate.

Transferring the results of the research on the requirements and aspirations of consumers into the voice of recommendations that concern creating space which cannot be made automatically: expected features of a flat are being formulated intuitively and most often have a multidimensional structure. They are not often immediately understandable - but require interpretation backed up with interdisciplinary knowledge. The disquisition will be illustrated with the findings of empirical respondents which were conducted in 9 cities across Poland, using 900 participants in May 2011; according to the results the criteria for the housing architectural designers were formulated.

PRAWNE I FINANSOWE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ NA POLSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Magdalena Załączna, Agata Antczak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: mzaleczna@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *deweloper, ochrona nabywców, nieruchomości mieszkaniowe,*

Streszczenie

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych jest uzależniony silnie od aktywności deweloperskiej. Finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych przez deweloperów opiera się częściowo na przedpłatach nabywców, co rodzi problemy dla finansujących w wypadku niewywiązania się dewelopera z umowy. Prawna ochrona nabywców została poszerzona w ostatnim czasie o nowy akt prawny. Autorki analizując uwarunkowania prawne i finansowe działalności deweloperskiej starają się ocenić potencjalne skutki nowej regulacji prawnej.

LEGAL AND FINANCIAL CONDITIONS OF DEVELOPERS' ACTIVITY ON THE RESIDENTIAL MARKET

Magdalena Załączna, Agata Antczak

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: mzaleczna@uni.lodz.pl

Key words: developer, customer protection, housing

Abstract

The residential market in Poland relies heavily on activity of developers. Financing of projects realized by developers is based partly on the prepayment made by buyers. In case of default of the developer the buyer's legal status is weak. The legal protection of developer's clients was expanded recently with the new Act. Authors by analysing the legal and financial conditions of development sector seek to assess the potential effects of the new legal regulations.

UWARUNKOWANIA INWESTOWANIA NA OBSZARACH NATURA 2000

Katarzyna Kocur-Bera

*Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: katarzyna.kocur@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *obszary Natura 2000, obszary ochronne, inwestowanie na obszarach
ochronnych*

Streszczenie

Artykuł podejmuje próbę analizy uwarunkowań inwestowania, jakie występują na obszarach Natura 2000. W artykule zbadano, rodzaje inwestycji, które mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na te obszary. Starano się określić rodzaj przedsięwzięć, które mogą doskonale wpisać się w specyficzne uwarunkowania występujące na obszarach N2000. Należy zauważyć, iż omawiane tereny są bezcenne, ale ograniczenia działalności gospodarczej powodują utrudnienia w rozwoju gmin położonych w ich obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie, a dopuszczalny rodzaj działalności nie stanowi pewnego i satysfakcjonującego dochodu dla mieszkańców.

CONDITIONS FOR INVESTING IN NATURA 2000 AREAS

Katarzyna Kocur-Bera

Department of Cadastre and Spatial Management

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: katarzyna.kocur@uwm.edu.pl

Key words: *Natura 2000 areas, protected areas, investing in protected areas*

Abstract

This article analyses investment conditions in the Natura 2000 areas by examining investment types that may significantly or potentially affect those areas. It undertakes to outline the type of projects which can perfectly match the specific conditions occurring in the Natura 2000 areas. It should be noted that the land under discussion is invaluable, but the current limitations to business activity cause impediments in the development of communes situated in its direct vicinity, and the permitted types of activity do not provide reliable and satisfactory income for their inhabitants.

MIESZKANIA NA WYNAJEM JAKO WARUNEK ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO

Lechosław Nykiel

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: realest@uni.lodz.pl

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

Streszczenie

Propaganda gospodarcza prezentowana po przejściu do gospodarki rynkowej przedstawiała mieszkania spółdzielcze i komunalne jako przeżytki PRL-u i proponowała urynkowanie i prywatyzację jako najwłaściwszą drogę do szybkiego osiągnięcia „pomyślności mieszkaniowej”. Przyjęcie tej wygodnej filozofii pozwoliło rezygnować z aktywnej polityki mieszkaniowej i eliminować, lub znacznie ograniczać publiczne wydatki na mieszkalnictwo. Zapomniano, że różne wspólnotowe formy budownictwa czynszowego pojawiły się już XIX wieku, a ich dynamiczny rozwój w rozwiniętych krajach zachodnioeuropejskich w latach pięćdziesiątych, sześćdziesiątych i siedemdziesiątych pozwolił na osiągnięcie wysokiego tempa budownictwa mieszkaniowego i w efekcie wysokiego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli. Obecnie nadal preferuje się mieszkalnictwo oparte na własności mieszkań zapominając, że takie mieszkania są niedostępne dla dużej części społeczeństwa. Skutkiem tego jest utrzymujący się głęboki kryzys w budownictwie mieszkaniowym i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe setek tysięcy gospodarstw domowych. Celem opracowania jest wykazania, że budownictwo czynszowe nie tylko zapewnia większą dostępność mieszkań niż formy własnościowe, ale też w ostatecznym rachunku może być tańsze niż budownictwo własnościowe. Dodatkowo zmniejsza ono ryzyko kryzysów finansowych, jakie mogą być wywołane nadmiernym zadłużeniem hipotecznym obywateli.

RENT HOUSING AS A MAIN FACTOR IN HOUSING MARKET DEVELOPMENT

Lechosław Nykiel

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Keywords: *housing market, housing, residential market, housing policy.*

Abstract

Housing market reforms carried out shortly after implementing market economy considered social and tenants housing as an obsolete part of previous economic system and presented privatization and creation of housing market as a best possible solution to all housing issues and most efficient way to achieve "housing prosperity". By accepting these types of philosophy public expenses on social housing were eliminated and actions aimed at supporting social housing policy abandoned. It was also forgotten that different forms of social and tenants housing existed as early as in XIX century and their dynamic development in many Western Europe countries in fifties, sixties and seventies led to high level of housing constructions and in effect to fulfill social housing needs. Nowadays still house ownership is preferred because (as general opinion claims) this form is considered to be cheaper (taking into consideration general expenses). This argument is not true, however generally believed and accepted. That is why our economy experiences the deep crisis in a field of housing policy, maintained at the same level since fifties. As a result, housing needs are not fulfilled consequently. The article aims at prove that tenants housing constructions not only provide better access to housing products than ownership constructions but it is also much cheaper. Additionally, it reduces the risk of financial crisis which may be a result of too high mortgage charges affecting society.

WARTOŚCIOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Sławomir Palicki

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

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

Słowa kluczowe: *przestrzeń publiczna, wartość*

Streszczenie

Niniejsze opracowanie ma na celu uzmysłowienie potrzeby trafnego i pełnego postrzegania wartości przestrzeni publicznych. Wieloaspektowość ich funkcjonowania wymaga dokładnego rozpoznania roli i charakteru owych przestrzeni w mieście. Przemocny wpływ na zachowania społeczne, rynkowe, kulturowe, komunikacyjne czyni z dobrze zaprojektowanych i rozsądnie zarządzanych przestrzeni publicznych oś rozwoju miejskiego. Nie bez znaczenia jest także ich siła oddziaływania na usytuowane w sąsiedztwie rynki nieruchomości, zwłaszcza w zakresie segmentów komercyjnych. Sposób wykorzystania przestrzeni publicznej jest bodźcem do poszukiwania optymalnych kierunków funkcjonowania nieruchomości.

VALUATION OF PUBLIC SPACES

Sławomir Palicki

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznan Univesity of Economics

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

Key words: *public space, value*

Abstract

This paper's goal is to demonstrate the need for just and full perceiving of public spaces value. The variety of aspects in its functions needs a precise recognition of its role and characters in the city. Predominant influence on the social, market, cultural and communication actions makes the well-projected and reasonably managed public spaces the main axis of the city development. It is also relevant as regards the neighbourhood real estate markets, especially in its profitable parts. Way of public spaces using becomes an incentive to looking for the optimized directions of real estates functions.

SUBURBANIZACJA SZCZECINA I JEJ DEMOGRAFICZNE EFEKTY W LATACH 1995-2010

Sebastian Gnat

Katedra Ekonometrii i Statystyki

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: sebastian.gnat@onet.eu

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, demografia.*

Streszczenie

Suburbanizację rozumie się jako „wylewanie się funkcji miejskich na tereny okoliczne”. Mówiąc dokładniej zjawisko to polega na stopniowym opuszczaniu granic administracyjnych miast, zwłaszcza przez osoby zamożne, w celu osiedlenia się w graniczących z miastem miejscowościach. W artykule przedstawiono badania dotyczące demograficznego aspektu tego zjawiska. Natężenie migracji z miast do graniczących z miastem terenów zbadano w kilkunastoletnim okresie, który obejmował różnorodne fazy rozwoju rynku nieruchomości. Pęknięcie bańki internetowej, przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, łagodna polityka oceny zdolności kredytowej prowadzona przez banki po roku 2005, czy początek kryzysu finansowego na świecie to zarówno pozytywne jak i negatywne impulsy dla rozwoju rynku nieruchomości. Prezentowane wyniki dają próbę odpowiedzi na pytanie, czy suburbanizacja okolic miasta Szczecina charakteryzuje się jednolitą dynamiką, czy też zawirowania gospodarcze współlistnieją ze zmianami tejsze dynamiki.

SUBURBANISATION OF SZCZECIN AND ITS DEMOGRAFIC EFFECTS IN YEARS 1995-2010

Sebastian Gnat

Department of Econometrics and Statistics

University of Szczecin

e-mail: sebastian.gnat@onet.eu

Key words: *property market, demography.*

Abstract

Suburbanization can be described as „urban functions outflow on rural surroundings“. In more specific terms it is gradual process of abandoning inherent residents located in big city and settling down just outside the city center. This process concerns mostly richer groups of society. This article presents study regarding some demographic aspects of suburbanisation. Intensity of migration was embedded in context of financial crisis. Presented results try to answer the question, if suburbanisation in city of Szczecin was interrupted by financial crisis, is dynamics of this process fixed or changing. Thus it was determined if suburbanisation is strongly influenced by bank sector.

OCENA OFERT INWESTYCYJNYCH WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO ORAZ SPOSOBÓW ICH PROMOCJI

Wiesława Lizińska

*Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej
Uniwersytet Warmińsko Mazurski w Olsztynie
e-mail: wieslawa.lizinska@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *gminy, oferty inwestycyjne, promocja, inwestorzy*

Streszczenie

Celem artykułu jest ocena ofert inwestycyjnych (ilościowa i jakościowa) woj. warmińsko-mazurskiego (na podstawie informacji zamieszczonych na stronach internetowych) i sposobów ich promocji (na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych w 2011r. wśród 61 gmin). Oferty inwestycyjne woj. warmińsko-mazurskiego są dostępne dla potencjalnego inwestora w różnorodny sposób, głównie na stronach internetowych najważniejszych jednostek z tym związanych (PAIiZ, COI, ANR, AMW). Więcej informacji inwestor musi szukać bezpośrednio w poszczególnych gminach. Niestety wśród badanych 61 gmin aż 18 nie posiadało na swej stronie takich informacji, kolejne 12 gmin posiadały tereny inwestycyjne, ale informacje o nich dostępne były tylko na stronie COI. Tylko 8 gmin znalazło się w 2 grupach o najwyższych ocenach, natomiast 5 jednostek terytorialnych nie tylko posiadało atrakcyjną ofertę inwestycyjną, ale jednocześnie wykazało najbardziej zróżnicowane i aktywne sposoby ich promocji.

EVALUATION OF THE INVESTMENT OFFERS OF WARMIA AND MAZURY REGION AND THEIR PROMOTE

Wiesława Lizińska

*Department of Economic and Regional Policy
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: wieslawa.lizinska@uwm.edu.pl*

Key words: *municipalities, investment offers, promotion, investors*

Abstract

This article aims to assess investment offers (quantitative and qualitative) Warmia and Mazury region (based on the information contained on the website) and ways of their promotion (based on surveys conducted in 2001r. among the 61 municipalities). Investment offers Warmia and Mazury region are available for potential investors in various ways, mainly on the websites of the major institution: (PIaFIA, IAC, SPA, MPA). For more information, he must look directly at the individual municipalities. Unfortunately, among the 61 municipalities surveyed - 18 did not have on its website such information, another 12 municipalities have investment areas, but information about them was only available on the IAC. Only eight municipalities were in 2 groups with the highest ratings, while the five territorial units not only have attractive investment offer, but also showed the most diverse and active ways of their promotion.

SEKURYTYZACJA A ROZWÓJ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Konrad Żelazowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: kzelazowski@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *sekurytyzacja, rynek nieruchomości*

Streszczenie

Sekurytyzacja jest innowacyjną i złożoną metodą finansowania. Jej pojawienie się jest efektem poszukiwań wśród inwestorów efektywnego i taniego sposobu pozyskiwania kapitału. Ze względu na szereg korzyści związanych z transakcjami sekurytyzacyjnymi od 20 lat obserwowany jest dynamiczny rozwój tego rynku. Aktywa bezpośrednio lub pośrednio związane z rynkiem nieruchomości w istotnym zakresie stają się przedmiotem refinansowania sekurytyzacyjnego.

Artykuł ma na celu określenie wpływu rozwoju rynku sekurytyzacyjnych papierów wartościowych na rynek nieruchomości. W oparciu o doświadczenia dojrzałych gospodarek przedstawione zostaną szanse i zagrożenia związane z upowszechnieniem się transakcji sekurytyzacyjnych na rynku nieruchomości.

SECURITISATION AND REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

Konrad Żelazowski

Department of Investments and Real Estate

University of Lodz

e-mail: kzelazowski@uni.lodz.pl

Key words: *securitisation, real estate market*

Abstract

Securitisation is an innovative and complex method of business financing. It originated as a result of investors' affords to develop an efficient and cost-effective capital acquisition. Due to essential advantages of securitization for last 20 years a dynamic growth of securitization market has been observed. Assets directly or indirectly associated with real estate market becomes more popular as a subject of securitization.

The aim of the article is to identify the influence of securitization on real estate market. According to the experience of developed economies opportunities and threats of securitization for real estate market are presented.

ZIELONE BUDOWNICTWO - NOWE WYZWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI KORPORACYJNYCH

Piotr Tomski

Katedra Mikroekonomii, Inwestycji i Nieruchomości

Politechnika Częstochowska

email: tomskip@wp.pl

Słowa kluczowe: *zrównoważony rozwój, zielone budownictwo, nieruchomości korporacyjne, zarządzanie nieruchomościami*

Streszczenie

Celem opracowania jest prezentacja idei zielonego budownictwa oraz jego znaczenia ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przedsiębiorstw. Artykuł składa się z części stanowiącej przegląd literatury przedmiotu oraz części składającej się z syntetycznej prezentacji zielonego budownictwa w USA oraz analizy wyników działań w ramach Green Building Programme (GBP), uruchomionego przez Komisję Europejską w roku 2005 jako inicjatywa ukierunkowana na poprawę efektywności energetycznej budynków o charakterze niemieszkalnym. W artykule zarysowano istotę egzystencji „zielonego trendu” w budownictwie oraz główne przesłanki realizacji przedsięwzięć zwiększających efektywność energetyczną nieruchomości korporacyjnych.

GREEN BUILDINGS - NEW CHALLENGES TO CORPORATE REAL ESTATE

Piotr Tomski

*Division of Microeconomics, Investments and Property
Faculty of Management, Częstochowa University of Technology
email: tomskip@wp.pl*

Keywords: *sustainable development, green buildings, corporate real estate, real estate management*

Abstract

The aim of the paper is to present the idea of green buildings and their significance with particular consideration of corporate real estate. The paper consists of the part being the review of the literature of the subject and the part consisting of synthetic presentation of green buildings in the USA and the analysis of the results of actions in the framework of Green Building Programme (GBP) activated by the European Committee in 2005 as an initiative focused on improvement of energy efficiency in buildings of a non-residential type. In the paper there is presented the essence of the existence of 'green trend' in the building industry and the main reasons of realization of undertakings increasing energy efficiency of corporate real estate.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY JAKO INSTRUMENT ZARZĄDZANIA PRZESTRZENIĄ W MIEŚCIE STARGARD SZCZECIŃSKI

Maciej J. Nowak

*Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
e-mail: macnowak@zut.edu.pl*

Słowa kluczowe: *rozwój regionalny i lokalny, gospodarka nieruchomościami, warunki zabudowy, miasto*

Streszczenie

Celem artykułu jest określenie, jak kształtuje się polityka przestrzenna w zakresie wydawania warunków zabudowy w mieście Stargard Szczeciński. Na cele artykułu dokonano analizy polityki przestrzennej, a w szczególności wydanych w mieście decyzji o warunkach zabudowy oraz głównych celów i adresatów decyzji. Ponadto określono, w jakim zakresie mogą one stanowić instrument rozwoju lokalnego i regionalnego.

DECISIONS ON BUILDING CONDITIONS AS A SPATIAL MANAGEMENT INSTRUMENT IN STARGARD SZCZECINSKI CITY

Maciej J. Nowak

Department of Law and Real Estate Management

West Pomeranian University of Technology

e-mail: macnowak@zut.edu.pl

Key words: *regional and local development, real estate economy, building conditions, city*

Abstract

The aim of this article is to determine how the spatial policy is shaped in terms of issuing building conditions in Stargard Szczeciński city. For the purpose of the article an analysis of the spatial policy has been made and in particular building conditions decisions issued in the city as well as main purposes and addressees of the decisions. Moreover, it was verified, to what extent they can be a local and regional development instrument.

SZWEDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W ŚWIETLE ŚWIATOWEGO KRYZYSU FINANSOWEGO

Katarzyna Suszyńska

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: katarzyna.suszyńska@ue.poznan.pl*

Słowa kluczowe: *Szwecja, rynek mieszkaniowy*

Streszczenie

Celem artykułu jest przedstawienie sytuacji na szwedzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych w ostatniej dekadzie i próba oceny wpływu globalnego kryzysu gospodarczego *subprime* na ten rynek. W 2008 r. szwedzki rynek nieruchomości zanotował pierwsze symptomy światowego kryzysu gospodarczego. Przyniósł on nie tylko zmiany tendencji cen nieruchomości, ale również spadek liczby zawieranych transakcji, zarówno w sektorze państwowym, jak i prywatnym. I choć na tle indeksów większości krajów europejskich realne spadki cen we wspomnianym okresie można określić jako niewielkie, znacznie głębsze zmiany zaszły w obrębie polityki monetarnej państwa oraz aktywności deweloperów. Pogłębiła się też polaryzacja cen nieruchomości na rynkach lokalnych.

Już w drugiej połowie 2010 r. można było zaobserwować na wielu lokalnych rynkach znaczne ożywienie. Wzrosła liczba rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych, oddano też więcej mieszkań spółdzielczych i czynszowych. Szwedzki rynek nieruchomości mieszkaniowych stosunkowo szybko odzyskał dawną dynamikę rozwoju.

SWEDISH HOUSING MARKET IN LIGHT OF THE GLOBAL FINANCIAL CRISIS

Katarzyna Suszyńska

Department of Real Estate and Investment

Poznan University of Economics

e-mail: katarzyna.suszyńska@ue.poznan.pl

Key words: *Sweden, housing market*

Abstract

The aim of the article is to present the situation on the Swedish housing market in the last decade and to depict the fluctuations it underwent as a result of the *subprime* crisis. In Sweden, the first symptoms of the slump could be observed in 2008. Property prices, along with the number of transactions entered in the public and private sector decreased. Although these falls were minor and the market levelled off quickly, more substantial changes occurred within monetary policy and property developers' activity. Moreover, price polarisation on the local markets was reinforced.

FUNDUSZE INWESTYCYJNE RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Krzysztof Kowalke

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Gdański

e-mail: kkowalke@wzr.ug.edu.pl

Słowa kluczowe: *fundusze inwestycyjne, polski rynek nieruchomości, REIT*

Streszczenie

Inwestowanie na rynku nieruchomości za pośrednictwem funduszy inwestycyjnych w wielu krajach wysoko rozwiniętych gospodarczo jest niezwykle opłacalne i staje się realną alternatywą dla inwestycji w akcje. Również w Polsce funkcjonuje kilka funduszy inwestycyjnych alokujących kapitał na rynku nieruchomości. Rynek ten jest jednak stosunkowo młody, gdyż pierwsze fundusze tego typu pojawiły się w Polsce zaledwie osiem lat temu. W artykule tym, przyjrzymy się efektywności tej formy alokacji kapitału. Porównamy uzyskiwane stopy zwrotu w inwestycji w certyfikaty inwestycyjne ze stopami zwrotu jakie można by uzyskać inwestując na rynku akcji czy obligacji. W ostatniej części publikacji zastanowimy się, co należałoby uczynić by zwiększyć zainteresowanie inwestorów tym rynkiem i spowodować by był on bardziej konkurencyjne w stosunku do innych form alokacji kapitału.

REAL ESTATE FUNDS IN POLAND

Krzysztof Kowalke

Department of Investment and Real Estate

University of Gdańsk

e-mail: kkowalke@wzr.ug.edu.pl

Key words: *investment funds, the Polish real estate market, REIT*

Abstract

Investing in the real estate market through investment funds is becoming a real alternative to investment in equities. Also in Poland there are several equity investment funds which invest in real estate. In this publication they will be presented. In the paper we consider also what should be done to increase the interest of investors in this type of form of investment.

SYTUACJA MIESZKANIOWA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW W ŚWIETLE BADAŃ NA LOKALNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU

Łukasz Strączkowski

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: lukasz.straczkowski@ue.poznan.pl*

Słowa kluczowe: *sytuacja mieszkaniowa, rynek mieszkaniowy, młode małżeństwo*

Streszczenie

Sytuacja mieszkaniowa na lokalnych rynkach jest bez wątpienia jednym z czynników mających istotny wpływ na zachowania wielu gospodarstw domowych w zakresie nabywania mieszkań. Wydaje się, że szczególnie istotne jest to w przypadku młodych małżeństw, które przynajmniej w założeniu, stanowić powinny główny segment nabywców mieszkań.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw na przykładzie badań przeprowadzonych na lokalnym rynku w Poznaniu. Dane, będące podstawą przedstawionych wniosków, pochodzą z badań przeprowadzonych na terenie miasta Poznania w 2011 roku, wśród osób wstępujących w związek małżeński (n=902). Badania te stanowią fragment szerszych prac prowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, których temat obejmuje „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania” (praca naukowa finansowana ze środków budżetowych na naukę w latach 2010-2012 jako projekt badawczy).

HOUSING SITUATION OF YOUNG COUPLES IN THE LIGHT OF RESEARCH CONDUCTED ON THE LOCAL HOUSING MARKET IN POZNAN

Łukasz Strączkowski

Department of Investment and Real Estate

Poznan University of Economics

e-mail: lukasz.straczkowski@ue.poznan.pl

Key words: *housing situation, housing market, young couple*

Abstract

The aim of the article is to present housing situation of young couples in the light of research conducted on the local housing market in Poznań. The gathered data come from interviews conducted in 2011 among people who decided to get marry (number of interviews= 902 people, 451 young couples).

The research is the part of wider works which are being done in Department of Investment and Real Estate of Poznan University of Economics, (subject of research is related to the problem of housing needs on the local housing market).

OCENA EFEKTYWNOŚCI INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE W BYDGOSZCZY I TORUNIU

Małgorzata Jaworek

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: mjaworek@umk.pl*

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, wartość bieżąca netto, wewnętrzna stopa zwrotu.*

Streszczenie

W artykule zaprezentowano ocenę opłacalności inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe w Bydgoszczy i Toruniu, przy wykorzystaniu dynamicznych mierników tj. wartości obecnej netto (NPV), wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) oraz indeksu zyskowności (IP). Ocenę efektywności poprzedzono krótką analizą cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w największych miastach Polski w latach 2007-2011.

ASSESSMENT OF HOUSING INVESTMENTS' EFFICIENCY IN BYDGOSZCZ AND TORUŃ

Małgorzata Jaworek

The Department of Investment and Real Estate

Nicolaus Copernicus University

e-mail: Mjaworek@umk.pl

Key words: *Real Estate, Net Present Value, Internal Rate of Return*

Abstract

In this article they present the assessment of profits generated by housing real estate investments in Bydgoszcz and Toruń. To carry out this evaluation, the following tools of measurement were taken into consideration: net present value, internal rate of return and profit index. Also a short analysis of these investments' market prices in the biggest cities in Poland was conducted to prepare the assessment.

MIGRACJA KAPITAŁU W SKALI GLOBALNEJ A RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Karolina Czechowska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: kczechowska@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *globalny rynek, bezpośrednie inwestycje zagraniczne,*

Streszczenie

Artykuł ma na celu przedstawienie wpływu postępującej globalizacji i integracji gospodarczej na rynek nieruchomości w odniesieniu do międzynarodowych przepływów kapitału. Globalizacja zatacza dziś coraz szersze kręgi. Potwierdzają to dostępne statystyki. Światowy handel oraz przepływy kapitałowe w ostatnich dekadach wzrastały szybciej niż produkt globalny. Wraz ze zdynamizowaniem ponadgranicznej aktywności inwestycyjnej korporacji rośnie rola bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ). Napływ kapitału zagranicznego na lokalne rynki nieruchomości wpływa na kształtowanie się cykli tych rynków i na poziom inwestycji realizowanych w gospodarce.

THE GLOBAL MIGRATION OF CAPITAL AND THE REAL ESTATE MARKET

Karolina Czechowska

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: kczechowska@uni.lodz.pl

Key words: *global market, foreign direct investment,*

Abstract

Article aims to present the impact of globalization and economic integration on the real estate market for international capital flows. Globalization today staggers widest ever circles. It is confirmed by the available statistics. World trade and capital flows in recent decades have increased faster than gross national product. The role of foreign direct investments (FDI) has grown in recent years. The inflow of foreign capital to local real estate markets affects the formation of cycles in those markets and the level of investments in the economy.

INWESTYCJE W PROCESIE ODNOWY MIAST - KONCEPCJA OCENY EFEKTYWNOŚCI PROJEKTÓW

Anna Wojewnik-Filipkowska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Gdański

e-mail: wojewnik@wzr.ug.edu.pl

Słowa kluczowe: *odnowa miast, ocena efektywności inwestycji*

Streszczenie

Przedmiotem badań jest problem odnowy miast, którego zasadniczym celem jest to zapewnienie harmonijnego (zrównoważonego) rozwoju miasta. Potrzeba odnowy miast jest niezaprzeczalna, jednakże w warunkach ograniczonych możliwości finansowych, konieczna jest ocena potencjalnych projektów, uwzględniająca interes wszystkich interesariuszy, by ostatecznie ustalić kolejności ich realizacji. Problem oceny efektywności projektów dotyczących odnowy miast jest trudny i złożony, wymagający interdyscyplinarnych badań i studiów. Dorobek nauk w tym zakresie jest stosunkowo skromny, daleki od ostatecznych rozstrzygnięć merytorycznych. Tym samym problem związany z rangowaniem projektów odnowy miast, z uwzględnieniem kryteriów efektywnościowych, nie jest dostarczenie zgłębniony. Mając to na uwadze wydaje się zasadnym podjęcie badań w tym temacie.

Celem niniejszej pracy jest więc próba wskazania narzędzi oceny efektywności projektów inwestycyjnych podejmowanych w procesie odnowy miast. W postępowaniu badawczym skoncentruje uwagę na ocenie, z punktu widzenia przydatności w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie odnowy miast, wybranych narzędzi analizy ekonomiczno-finansowej, w tym analizy kosztów i korzyści oraz analizy wielokryterialnej. U podstaw tak sformułowanego celu badań jest hipoteza o zasadniczej roli kryteriów ekonomiczno-finansowych w procesie oceny projektów inwestycyjnych związanych z odnową miast.

Warsztat naukowy wymaga zastosowania metody analizy dokumentów, metody analizy i konstrukcji logicznej. Analiza literatury będzie obejmowała publikacje z zakresu rozwoju miast oraz oceny efektywności inwestycji.

INVESTMENTS IN THE PROCESS OF URBAN REGENERATION – CONCEPT OF INVESTMENT ECONOMIC EVALUATION

Anna Wojewnik-Filipkowska

Department of Investment and Real Estate

University of Gdansk

e-mail: wojewnik@wzr.ug.edu.pl

Key words: *urban regeneration, investment economic evaluation*

Abstract

Urban regeneration, which fundamental purposes are connected with sustainable city development, is the problem of the research. The necessity of city redevelopment is unquestionable, however, there are limited financial capabilities and several stakeholders in the process representing different points of view. In such circumstances, the estimation of potential investment project effectiveness must be conducted, but taking into consideration interest and business of all stakeholders of the process. Only then it will be possible to establish proper sequences of investment projects realization to support the sustainable city development . It seems that this is multicriterial analysis which meet this demand.

OCENA UWARUNKOWAŃ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE PRZEZ INWESTORÓW ZAGRANICZNYCH

Małgorzata Szalucka, Aneta Szóstek
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: m.szalucka@umk.pl, aneta@econ.umk.pl

Słowa kluczowe: *nabywanie nieruchomości przez inwestorów zagranicznych, inwestor zagraniczny, bezpośrednia inwestycja zagraniczna, uwarunkowania formalno-prawne, uwarunkowania rynkowe*

Streszczenie

W artykule dokonano analizy uwarunkowań formalno-prawnych i rynkowych nabywania nieruchomości w Polsce przez inwestorów zagranicznych w oparciu o podstawowe akty prawne. Zaprezentowano dane statystyczne obrazujące aktywność podmiotów zagranicznych w nabywaniu polskich nieruchomości ze szczególną uwagą na skutki liberalizacji procedury nabywania nieruchomości przez podmioty pochodzące z krajów UE po akcesji Polski do Wspólnoty Europejskiej. W artykule zawarto również przegląd wyników badań oraz międzynarodowych rankingów oceniających uwarunkowania nabywania nieruchomości w Polsce w opinii inwestorów zagranicznych.

THE APPRAISAL OF CONDITIONS OF ACQUIRING THE PROPERTY IN POLAND BY FOREIGN INVESTORS

Małgorzata Szalucka, Aneta Szóstek

The Department of Investment and Real Estate

Nicolaus Copernicus University

e-mail: m.szalucka@umk.pl, aneta@econ.umk.pl

Key words: *acquiring the property by foreign investors, a foreign investor, foreign direct investment, formal and legal conditions, market conditions*

Abstract

The article analyzes formal, legal and market conditions of acquiring the property in Poland by foreign investors on the basis of fundamental legal acts. The statistic data reflecting the activity of foreign entities in acquiring the property in Poland was presented. The special attention was paid to the effects of the liberalization of procedures of acquiring the property by foreign investors after the Polish accession to the European Community. The article also includes an overview of research results and international rankings which appraise the conditions of acquiring the property in Poland from the perspective of foreign investors.

PRÓBA OCENY WPŁYWU NOWEJ USTAWY DEWELOPERSKIEJ NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Jarosław Szreder

Katedra Zarządzania,

Wyższa Hanzeatycka Szkoła Zarządzania w Słupsku

e-mail: jszreder@apion.pl

Słowa kluczowe: *działalność deweloperska, rynek mieszkaniowy*

Streszczenie

Z końcem kwietnia 2012 roku wchodzi w życie ustawa z 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 roku Nr 232, poz. 1377). Zamiarem ustawodawcy było podjęcie ochrony praw osób fizycznych próbujących na rynku pierwotnym nabyć od dewelopera lokal mieszkalny lub dom. Ustawa może jednak w dużym stopniu skomplikować i utrudnić wykonywanie działalności deweloperskiej. Niniejszy artykuł koncentruje się na omówieniu nowoprzyjętych rozwiązań ochrony klientów deweloperów. W początkowej części artykułu przedstawiono przyczyny powstania ustawy oraz sposoby zapewnienia ochrony nabywcom mieszkań i domów, przewidziane w ustawie. W dalszej części autor skoncentrował się na omówieniu potencjalnego wpływu nowych regulacji prawnych na rynek nieruchomości w Polsce. Kolejno omówił wybrane problemy mogące wyniknąć z wdrożenia nowych przepisów, a także podjął rozważania zmierzające do znalezienia rozwiązań lepiej chroniących nabywców mieszkań w aktualnym stanie prawnym. Artykuł kończy konkluzja autora dotycząca nowej ustawy.

AN ATTEMPT TO ASSESS THE INFLUENCE OF THE NEW DEVELOPMENT ACT ON THE PROPERTY MARKET IN POLAND

Jarosław Szreder

Management faculty

Wyższa Hanzeatycka Szkoła Zarządzania in Słupsk

e-mail: jszreder@apion.pl

Key words: *development activity, housing market*

Abstract

At the end of April 2012 an act from 16.09.2011 comes into force concerning the protection of the rights of residential apartments and single-family house purchasers (Dz. U. z 2011 roku Nr 232, poz. 1377). The legislator's aim is to protect the rights of natural persons, who are trying to buy a house or apartment from a developer on the primary market. However the act could complicate and increase the difficulty of carrying out the development activity. This article is centered on describing new solutions to protecting the clients of developer. The initial part of the article convers reasons for the new act's inception and the ways the act guarantees the protection of apartment and house buyers. Continuing the author focuses on describing a potential influence of the new law's solution to the property market in Poland. In addition a few problems which have arisen from the implementation of the new rules, are discussed. Furthermore, the author seeks to find the better solution for apartment and house purchasers in the current legal state. The article ends with the author's conclusion about the new regulation.

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

RADA NAUKOWA

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK

*(Uniwersytet Łódzki, Poland)
(przewodnicząca, chairman)*

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM
*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)
(wiceprzewodniczący, vice-chairman)*

prof. Rachelle ALTERMAN

(Technion – Israel Institute of Technology, Israel)

Aurílio Sérgio C. CAIADO

(University de Sorocaba, Brazil)

prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER

(Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland)

prof. Davorin Kereković

(University of Zagreb, Croatia)

prof. George MATYSIAK

(University of Reading, United Kingdom)

prof. dr hab. inż. Bogdan Ney

(Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland)

prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK

(Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine)

prof. Kauko Jussi VIITANEN

(Helsinki University of Technology, Finland)

prof. Ian WILLIAMSON

(University of Melbourne, Australia)

(członkowie, members)

dr inż. Mirosław Belej

*(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)
(sekretarz secretary)*

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

REDAKTOR NACZELNY

prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

REDAKTORZY JĘZYKOWI

mgr Aleksandra RÓŻAŃSKA

(Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Poland)

Język polski

prof. Richard GROVER

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

Język angielski

REDAKTOR STATYSTYCZNY

prof. zw. dr hab. Józef HOZER

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

REDAKTORZY TEMATYCZNI

prof. dr hab. inż. Ryszard ŻRÓBEK

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poland)

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM

(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

**„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA
NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”**

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

RECENZENCI

prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI

(Politechnika Warszawska, Poland)

prof. dr hab. inż. Józef CZAJA

(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)

prof. Maurizio D'AMATO

(Technical University Politecnico di Bari, Italy)

prof. Peter DENT

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

dr Iwona Foryś

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

assoc. prof. Tom KAUKO

(Norwegian University of Science and Technology, Norway)

assoc. prof. dr. Esra Dardagan KIBAR

(University of Ankara, Turkey)

dr hab. Sebastian KOKOT

(Uniwersytet Szczeciński, Poland)

prof. dr hab. Adam NALEPKA

(Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Poland)

prof. dr. Sebnem Akipek OCAL

(University of Ankara, Turkey)

dr Sally SIMS

(Oxford Brookes University, United Kingdom)

prof. Nikolaj Siniak

(Belarusian State Technological University, Belarus)

prof. Håvard STEINSHOLT

(Norwegian University of Life Science, Norway)

prof. dr. Maruška ŠUBIC-KOVAČ

(University of Ljubljana, Slovenia)

dr hab. inż. Piotr PARZYCH, prof. AGH

(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, Poland)

dr hab. Ewa SIEMIŃSKA, prof. UMK

(Uniwersytet Mikołaja Kopernika, *Poland*)

prof. Charles SZYPSZAK

(School of Government, *USA*)

prof. Nguyen Khac THOI

(University of Hanoi, *Vietnam*)

dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, *Poland*)

prof. dr hab. inż. Zofia WIĘCKOWICZ

(Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, *Poland*)

prof. dr hab. inż. Wojciech WILKOWSKI

(Politechnika Warszawska, *Poland*)

prof. dr.-ing Winirch VOß

(Leibniz Universität Hannover, *Germany*)

dr hab. Magdalena Załączna

(Uniwersytet Łódzki, *Poland*)

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-72-0

