

STRESZCZENIA ARTYKUŁÓW:

TIMESHARING JAKO ŹRÓDŁO FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI REKREACYJNYCH

KONCEPCJA OCENY POZIOMÓW RYZYKA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I SPOSOBY JEGO UWZGLĘDNIANIA W PROCESIE INWESTYCYJNYM

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ JAKO FAZA PROCESU INWESTYCYJNEGO

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTOWYCH

OPŁACALNOŚĆ PROCESÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH NA PRZYKŁADZIE SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

WYBRANE ASPEKTY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W REPUBLICIE FEDERALNEJ NIEMIEC

PODATKOWE ASPEKTY WSPIERANIA INDYWIDUALNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W RFN

METODYKA INTEGRACJI DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH ZAWARTYCH W REJESTRACH PUBLICZNYCH

UŻYTKI EKOLOGICZNE W PROCESIE GOSPODARKI ZIEMIĄ

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY JAKO SPECYFICZNA FORMA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

RYZYKO INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

PRZESTRZENNE MODELE AUTOREGRESJI W ZASTOSOWANIU DO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

OCENA RYNKOWEJ ADEKWATNOŚCI CZYNSZU NAJMU W GMINNYCH ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

STRATEGIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

POWRÓT

ROZWÓJ FORM INSTYTUCJONALNYCH ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI W POLSCE

OPŁACALNOŚĆ INWESTOWANIA W ZALESIANIE GRUNTÓW ROLNYCH

POTENCJAŁ RYNKU MIESZKANIOWEGO JAKO PRZEDMIOTU
FINANSOWANIA

ZASTOSOWANIE ANALIZY DANYCH METODĄ ZBIORÓW
PRZYBLIŻONYCH DO ZARZĄDZANIA ZASOBAMI NIERUCHOMOŚCI

OCENA DOKŁADNOŚCI WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO OBIEKTU
INWESTOWANIA

ANALIZA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
INSTYTUCJONALNYMI

IDENTYFIKACJA I OGRANICZANIE RYZYKA W ZARZĄDZANIU
NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI

WYBRANE ASPEKTY ROZWOJU NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE
MODELU INSTYTUCJONALNEGO RYNKU

OPRACOWANIE I ZASTOSOWANIE MAP KOMPUTEROWYCH NA
POTRZEBY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

TIMESHARING JAKO ŹRÓDŁO FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI REKREACYJNYCH

Anna Banaszek, Sebastian Banaszek

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej UWM w Olsztynie
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
ul. Prawocheńskiego 15
10-720 Olsztyn
banaszek@uwm.edu.pl

Streszczenie

Poniższy artykuł ma na celu przybliżenie czytelnikom zasad funkcjonowania „nowego” prawa do nieruchomości „wakacyjnych” jakie pojawiło się w Polsce na początku lat 90 i do tej pory nieśmiało rozwija się na naszym rynku. Timeshare to prawo którym w szczególności zainteresować powinny się osoby lubiące wielokrotnie wypoczywać w tych samych miejscach oraz właściciele i zarządcy nieruchomości rekreacyjnych. Timesharing (timeshare) jest szczególnym rodzajem korzystania z budynków mieszkalnych lub ich części w celach turystycznych. Z angielskiego time - czas, sharing - dzielenie się czymś z kimś, a zatem „timesharing” oznacza nabycie prawa do nieruchomości, którą dzieli się z innymi użytkownikami. Artykuł głównie przedstawia istotę zagadnienia oraz zasady nabywania i sprzedaży tego prawa jak również jego wady i zalety.

Słowa kluczowe: timeshare, timesharing, własność wakacyjna, nieruchomości rekreacyjne, finansowanie nieruchomości.

Abstract

Timesharing as the source of funds of real estate in the tourist business by the purpose of this article is approximation to the readers of the rules of the functioning of the "new" right of possession real estate in the tourist business, which appeared in Poland in the beginning 90 it was annual and since then gradually it is developed on our market. Timeshar this right, in which must be interested people, which love frequently to rest in one and the same place, furthermore owners and controlling real estate in the tourist zones. Timeshar this is the special variety of the possession of housing buildings or by their part for tourist purposes and indicates the acquisition of the joint right of possession by real estate with the another users. In the article is described the essence of this right, its pluses and minuses, and also rules of its purchase and sale.

KONCEPCJA OCENY POZIOMÓW RYZYKA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I SPOSOBY JEGO UWZGLĘDNIANIA W PROCESIE INWESTYCYJNYM

Mirosław Belej, Radosław Cellmer

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn
caprio@uwm.edu.pl, rcellmer@uwm.edu.pl*

Streszczenie

W pracy omówiono podstawowe czynniki wpływające na poziom ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości, a także przedstawiono metody oceny poziomu ryzyka w procesach inwestycyjnych. Wśród wielu sposobów uwzględniania tego ryzyka można wyróżnić metodę korygowania efektywności oraz analizę wrażliwości. W niniejszym artykule zaprezentowano zasady oraz przykłady zastosowań wymienionych metod. Do określania poziomów ryzyka wykorzystano modele ekonometryczne, natomiast do analizy wrażliwości projektu inwestycyjnego przyjęto kryterium NPV.

Słowa kluczowe: efektywność inwestowania, ryzyko, analiza wrażliwości

Abstract

The paper presents basic factors determine level of risk of investments on the real estate market. The methods of estimation level of risk in investment process are also presented. Among different ways in which that risk can be took into consideration, we may mark efficiency adjustment method and sensivity analysis. The paper presents principles and examples of use those methods. For define the risk level econometric models were used and criterion NPV for sensivity analysis.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ JAKO FAZA PROCESU INWESTYCYJNEGO

Marek Bryx

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Al. Niepodległości 162 p.603

02-554 Warszawa

mbryx@sggw.waw.pl

Streszczenie:

Celem opracowania jest rozstrzygnięcie kwestii czy i w jakim zakresie faza zarządzania nieruchomością stanowi równocześnie fazę procesu inwestycyjnego. Dla osiągnięcia tego celu autor dokonał analizy istniejących definicji i cech procesu inwestycyjnego oraz zarządzania. Na podstawie przeprowadzonych rozważań opowiedział się za traktowaniem zarządzania nieruchomościami jako odrębnej fazy w życiu nieruchomości, i odrębnego podsystemu na rynku nieruchomości

Słowa kluczowe: *proces inwestycyjny, faza procesu inwestycyjnego, faza zarządzania nieruchomościami*

Abstract

The object of the paper is to answer the question if the property management can be considered as a part of the investment system. To find a satisfying answer the author has analysed the existing definitions of both the property management and the investment system and their characteristics. He concludes the analysis by suggesting to think of them as different parts of the real estate market. In opinion of the author the real estate market as a system includes of 4 subsystems: property management, turnover, investment and financing.

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTOWYCH¹

Józef Czaja

*Akademia Górniczo- Hutnicza w Krakowie, Katedra Informacji o Terenie,
30-059 Kraków, al. Mickiewicza 30, e-mail: czaja@agh.edu.pl*

Streszczenie

W pracy rozpatrywano dwa zasadnicze parametry efektywności kredytowania, a mianowicie:

- *Iloraz sumy rat kredytu (SRK) do wartości rynkowej nieruchomości (WRN), nazywany współczynnikiem kredytu do wartości (Loan to Value (LTV))*
 - *Iloraz udziału własnego kredytobiorcy (UW) do wartości rynkowej nieruchomości (WRN), nazywany współczynnikiem udziału własnego do wartości (Down - Payment ratio (DP))*
- Na wartość (SRK) składają się wysokość przyznanego kredytu (kapitału) (K) i suma odsetek od kapitału, stanowiących zysk kredytodawcy (ZK).*

Wartość (UW) kredytobiorcy w różnych interwałach czasowych nie powinna być mniejsza od kosztów sprzedaży nieruchomości, które obejmują prowizję dla pośrednika, opłaty skarbowe i notarialne oraz wydatki związane z przekazaniem nieruchomości nowemu właścicielowi.

Wartość rynkowa nieruchomości (WRN), wynikająca z analizy rynku podobnych nieruchomości, jest szacowana przez rzeczoznawców majątkowych. Wartość rynkową nieruchomości, do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności kredytowych, przyjmuje się minimalną wartość rynkową z oszacowanego przedziału ufności.

W pracy przedstawiono szczegółowe algorytmy metody analizy statystycznej rynku oraz techniki dyskontowania strumieni dochodów, z uwzględnieniem analizy wariancji. Dla obu procedur podano formuły na wyliczenie odchyłeń standardowych szacowanej rynkowej wartości nieruchomości oraz na określenie jej przedziału ufności.

Zamieszczony przykład liczbowy ilustruje praktyczne aspekty wyceny nieruchomości, w odniesieniu do ustalania bezpiecznej kwoty przyznanego kredytu i określenia współczynnika ryzyka w procesie windykacji tego kredytu.

Słowa kluczowe: zabezpieczenie kredytowe, wycena nieruchomości

Abstract

Two principal parameters of crediting effectiveness are considered in this paper. They are:

- *Loan rates sum (SRK) to estate's market value (WRN) quotient, called loan to value coefficient (Loan to Value (LTV)),*
- *Debtor individual contribution (UW) to estate's market value (WRN) quotient, called individual contribution to value coefficient (Down - Payment ratio(DP)).*

Value (SRK) consists of loan itself (capital) (K) and interests sum, that are creditor profit (ZK).

Debtor value (UW) in different time intervals should not be lower than estates sale costs, that include agent and notary public commissions, taxation and expenses for the property transference to the new owner.

¹ Praca jest związana z realizacją Badań Statutowych finansowanych przez KBN, w Katedrze Informacji o Terenie.

POWRÓT

Estates market value (WRN), resulting from similar estates market analysis is estimated by estates experts. Minimal market value from estimated confidence interval is taken as the estate's market value (WRN) for securing liabilities.

Detailed algorithms of market statistical analysis and income streams discounting procedures, including variance analysis are described in the paper. Formulas on standard deviation of estimated market value calculation and its confidence interval defining are also given here.

The given examples of this algorithms shows valuation methods practical aspects, with respect to secure amount of granted loan and estimation of risk coefficient in loan vindication process.

Key words: *loan securing, estates valuation*

OPŁACALNOŚĆ PROCESÓW TERMOMODERNIZACYJNYCH NA PRZYKŁADZIE SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Iwona Foryś,

Uniwersytet Szczeciński, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania,
Katedra Ekonometrii i Statystyki, 71-101 Szczecin ul. Mickiewicza 64
forys@uoo.univ.szczecin.pl

Streszczenie

Przedmiotem artykułu jest istotny w procesie zarządzania nieruchomościami problem termomodernizacji. Jest to zarówno problem praktyczny w odniesieniu do działań codziennych zarządcy nieruchomości, tematyka eksploatowana w planach zarządzania nieruchomościami ale również coraz bardziej aktualna tematyka w rozważaniach teoretycznych, zwłaszcza w kontekście wprowadzenia certyfikatów energetycznych budynków w krajach Unii Europejskiej.

W artykule przedstawiona została analiza procesów termomodernizacyjnych z uwzględnieniem opłacalności finansowej takich inwestycji, przesłanek społecznych oraz zmian wartości budynków po i przed termomodernizacją. Rozważania zostały poparte przykładem budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielczych w Stargardzie Szczecińskim. Na ich przykładzie pokazano, że rzeczywiste zwroty z oszczędności w wyniku termomodernizacji znacznie odbiegają od wielkości szacunkowych. Zaproponowano wskaźnik wyznaczania rzeczywistych oszczędności kosztów zużycia energii cieplnej w oparciu o obiekty podobne.

Słowa kluczowe: termomodernizacja, opłacalność inwestycji, finansowanie termomodernizacji

Abstract

An object of the article is essential in the process of the management immovables the problem of thermo modernization. This is both the practical problem with reference to everyday activities of the manager of immovable, the subject matter exploited in plans of the management immovables but also more and more the current subject matter in theoretical considerations, especially in the context of the introduction of certificates of energy- buildings in countries of the European Union.

In the article introduced became the analysis processes of thermo modernization with a regard of the financial profitability of such investments, social premises and changes of the value of buildings after and before this process. Considerations became promoted an example of flat buildings in cooperative resources in Stargard Szczeciński. On their example one showed that real turns from savings as result of this type of modernizations considerably ran away from estimated sizes. One proposed the coefficient of marking of real savings of costs of the consumption of energy of thermal basing on similar objects.

Key words: Thermo modernization, the profitability of the investment, the habilitation of thermo modernization

WYBRANE ASPEKTY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W REPUBLICIE FEDERALNEJ NIEMIEC

Krzysztof Gawroński, Barbara Prus

*Akademia Rolnicza w Krakowie
Katedra Planowania, Organizacji i Ochrony Terenów Rolniczych
Al. Mickiewicza 24/28,
30-059 Kraków, tel. (012) 662-40-18
e-mail: kgawrons@ar.krakow.pl*

Streszczenie

W pracy przedstawiono wybrane problemy dotyczące wyceny nieruchomości w Republice Federalnej Niemiec. W szczególności zaprezentowano czynniki kształtujące wartość rynkową ziemi oraz analizę rozwoju („dojrzewania”) terenów, począwszy od ich rolniczego użytkowania do finalnego użytkowania budowlanego. Porównano także metodykę wyceny nieruchomości w Polsce i Niemczech oraz zaprezentowano mapę stref szacunkowych terenów miejskich w Niemczech.

Słowa kluczowe: szacowanie, wartość rynkowa, nieruchomość, Republika Federalna Niemiec.

**PODATKOWE ASPEKTY WSPIERANIA
INDYWIDUALNEGO BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO W RFN**

Adam Górnicki

Szkoła Wyższa im. Bogdana Jańskiego

Wydział Zamiejscowy w Elblągu

ul. Stoczniowa 2

82-300 Elbląg

Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie

Instytut Historii i Stosunków Międzynarodowych

ul. Obrońców Tobruku 3

10-057 Olsztyn

Streszczenie

Umiejętność i zdolność konsekwentnego eliminowania problemu niedoboru substancji mieszkaniowej jest przywilejem krajów bogatych. Jednym z państw, które poradziły sobie z tym problemem jest Republika Federalna Niemiec. Początek lat 80-tych wskazywał na niedobór mieszkań w ilości około dwóch milionów, a ich niedobór powodował z jednej strony niepohamowany wzrost wysokości czynszów, z drugiej prowokował konflikty społeczne.

Wprowadzenie zwolnień podatkowych od składek na ubezpieczenia kapitałowe na życie przy jednoczesnej akceptacji przez banki cesji polis ubezpieczeniowych w zamian za spłatę rat kredytu, z jednoczesnym obniżeniem kwoty podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym o 5 do 6% wartości nabytej bądź zbudowanej nieruchomości mieszkaniowej przez okres ośmiu lat, skłonił wielu potencjalnych inwestorów do podjęcia ryzyka nabycia na własność mieszkania lub budowy domu.

Przedstawiony przypadek, będący prostym i w miarę typowym przykładem, ukazuje podstawy motywacyjne inwestorów sterowane ulgami podatkowymi. Istotna przy tym jest stabilność systemu, pozwalająca podejmować decyzje inwestycyjne w długiej perspektywie czasowej.

Nie wydaje się, aby system niemiecki – ze względu na wysoką kosztochłonność dla budżetu – mógł być zastosowany w warunkach polskich.

METODYKA INTEGRACJI DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH ZAWARTYCH W REJESTRACH PUBLICZNYCH

Monika Jaroszevska

Instytut Geodezji Gospodarczej

Wydział Geodezji i Kartografii

Politechnika Warszawska

Streszczenie

W artykule omówiono etapy integracji danych o nieruchomościach zawartych w rejestrach publicznych. Finansowanie i zarządzanie nieruchomościami to procesy bardzo istotne w życiu ekonomicznym i gospodarczym naszego państwa. Możliwość ich realizacji uzależniona jest od sprawnego dostępu do wiarygodnej i rzetelnej informacji o nieruchomościach, czyli do rejestrów publicznych, których zadaniem jest gromadzenie określonych danych w określonych celach. W pracy przeprowadzono analizy wybranych rejestrów publicznych zawierających dane o nieruchomościach. Na wybór rejestrów miała wpływ użyteczność zawartych w nich danych w procesach związanych z nieruchomościami. Analizie poddano również wzajemne powiązanie rejestrów publicznych oraz omówiono problematykę ich kompatybilności. Jako rozwiązanie docelowe wskazano integrację danych o nieruchomościach, przedstawiając metodykę integracji oraz warunki i możliwości realizacji.

Słowa kluczowe: *nieruchomość, rejestry publiczne, system katastralny, integracja danych*

Abstract:

The paper deals with problems related to data integration on real estates that are included in Public Registers.

Financing and management of property are important processes in country's economy. Possibility of success depends on easy access to reliable real estates information (Public Registers). The paper covers analysis of following public registers: cadastre, land register etc. Choice of the registers described above was influenced by usability of the data contained within. The analysis also covers mutual relationship of the public registers and describes its compatibility. The paper proposes real estates data integration as a final solution, describing integration method and conditions necessary for its completion.

UŻYTKI EKOLOGICZNE W PROCESIE GOSPODARKI ZIEMIĄ

Jacek Kil

UWM w Olsztynie

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Katedra Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego

ul. Prawocheńskiego 15

10-724 Olsztyn

jacek.kil@uwm.edu.pl

Streszczenie

Użytki ekologiczne są stosunkowo nową formą ochrony przyrody, jednak bardzo potrzebną, ponieważ dają możliwość ochrony przyrody już na poziomie gminy. Mogą być jednym z elementów korytarzy ekologicznych. Dzięki temu mogą stać się częścią regionalnego a nawet krajowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu. W artykule opisano procedurę wydzielania użytków ekologicznych, celowość wyodrębniania a także ograniczenia w sposobie użytkowania.

Słowa kluczowe: *użytek ekologiczny, nieużytek, ochrona przyrody.*

Abstract

Ecological lands are relatively new and in the same time very important form of environment protection, because they give possibility of protecting environment even on the level of community. They can be one of elements of ecological corridors. Thanks to that, they can be part of regional and even national system of nature and land protection. The article described the procedure of distributing ecological lands, intention of their separation as well as restrictions in the way of they are used.

Key words: *ecological lands, wastelands, environment protection*

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY JAKO SPECYFICZNA FORMA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Sebastian Kokot

Uniwersytet Szczeciński

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

Katedra Ekonometrii i Statystyki

ul. Mickiewicza 64

71-101 Szczecin

sebastian.kokot@uoo.univ.szczecin.pl

Streszczenie

Pojęcia gospodarka nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami bywają na gruncie literatury definiowane w różny sposób. Ogólnie rzecz ujmując gospodarka nieruchomościami jest pojęciem szerszym, i stosowanym raczej w odniesieniu do czynności wykonywanych w stosunku do nieruchomości przez podmioty duże, często z tzw. sektora publicznego. Szczególnym rodzajem takich podmiotów są gminy. Zarządzanie nieruchomościami ma wydźwięk bardziej rynkowy i w pewnym sensie oznacza bardziej nowoczesne podejście do tej problematyki. W gospodarce rynkowej z rozwiniętymi samorządami lokalnymi, również przed gminami postawiono pewne rynkowe wyzwania. Część z nich dotyczy gospodarki nieruchomościami, która to gospodarka coraz częściej powinna być traktowana jako specyficzna, bo wyposażona w niedostępne dla innych podmiotów instrumenty, forma zarządzania nieruchomościami. Takie właśnie spojrzenie na gospodarkę nieruchomościami gminy zostało zaprezentowane w artykule. Rozważania teoretyczne zostały uzupełnione o wyniki badań empirycznych dotyczących struktury wybranych wskaźników z zakresu gospodarki nieruchomościami gmin, przeprowadzonych na przykładzie woj. zachodniopomorskiego, w oparciu o dane z budżetów gmin.

Słowa kluczowe: zarządzanie nieruchomościami, gospodarka nieruchomościami gminy

Abstract

The concepts of economy of properties and management of properties are defined in literature in different ways. Generally speaking the former is wider and rather related to administration of properties by large units, and often so called public sector. The communes are a particular kind of such units. The properties management has a more market character and is often seen as a more modern approach for addressing these problems. In a market economy with advanced local governments, communes also face certain market challenges. Some of these relate to the economy of properties and those should be perceived as a specific form of properties management, because it has some means that are inaccessible for other units. The economy of commune properties has been presented in this article from such a perspective. Theoretical consideration has been supplemented with the results of empirical research regarding structure of chosen indicators, which was conducted on an example of the West Pomeranian province using data from commune budgets.

RYZIKO INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak

Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

e-mail: realest@uni.lodz.pl

Streszczenie

Przedmiotem rozważań jest ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości. Omówiona została jego istota, źródła ryzyka, związek ryzyka ze stopą zwrotu. Podjęta została próba oceny poziomu ryzyka w oczach inwestorów.

Motywacją do podjęcia rozważań nad ryzykiem inwestowania jest przekonanie uczestników rynku nieruchomości, że poziom ryzyka inwestycyjnego w Polsce maleje. Dowodem tego są silnie malejące stopy zwrotu.

W pracy postawiono tezę, że spadek stóp zwrotu na polskim rynku nieruchomości do poziomu charakterystycznego dla rozwiniętych rynków dowodzi wzrostu ryzyka inwestowania a nie jego spadku.

Abstract

The paper deals with investment risk on the real estate market. It discusses its nature, sources and the relationship between investment risk and return on investment. It also attempts to assess the level of the risk as perceived by investors.

The motivation for discussing investment risk is a belief shared by the real estate market players that the investment risk's level has been decreasing in Poland. This opinion seems to be evidenced by the strongly declining rates of return.

The paper proposes a thesis that the fall of the rates on the Polish real estate market to a level typical of the developed markets proves that the investment risk has been growing rather than decreasing.

PRZESTRZENNE MODELE AUTOREGRESJI W ZASTOSOWANIU DO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Marcin Ligas

Akademia Górniczo – Hutnicza w Krakowie
im. Stanisława Staszica
Katedra Informacji o Terenie
Doktorant
marcin.ligas@alan.krakow.pl

Streszczenie

Przedmiotem artykułu jest zagadnienie przestrzennej korelacji cen nieruchomości oraz sposób uwzględniania tego typu zależności w modelu wyceny. Podejście to opiera się na założeniu, że ceny nieruchomości w danej lokalizacji mogą być częściowo przewidziane na podstawie kształtowania się cen nieruchomości w sąsiedztwie bez szczegółowej analizy dodatkowych charakterystyk, mających wpływ na wartość nieruchomości. Założenie to wynika, z faktu przestrzennych interakcji między cenami nieruchomości w ich lokalizacjach wynikających z zachowań uczestników rynku (sprzedających, kupujących), którzy w procesach decyzyjnych związanych z zawieraniem transakcji kierują się informacjami o nieruchomościach podobnych sprzedanych w sąsiedztwie, jak również z faktu dzielenia przez nieruchomości niemal tej samej lokalizacji, a co za tym idzie dzielenia wielu charakterystyk związanych z dostępnością, otoczeniem nieruchomości oraz środowiskiem. Zjawiska tego typu mogą powodować przestrzenną korelację cen nieruchomości, co może być zapisane:

$$\text{Cov}(P_i, P_j) = E(P_i P_j) - E(P_i)E(P_j) \neq 0 \text{ dla } i \neq j$$

P_i – cena w lokalizacji i - tej

P_j – cena w lokalizacji j - tej

Uwzględnienie tego typu korelacji cen nieruchomości w modelu wyceny prowadzi do wprowadzenia do modelu regresji składnika autoregresyjnego, będącego swoistego rodzaju ważoną funkcją wpływu nieruchomości sąsiednich na nieruchomość przedmiotową i wyrażana jest za pomocą odpowiednio skonstruowanej macierzy struktury przestrzennej oraz cen nieruchomości (**WP**).

Przestrzenny model autoregresji może być zapisany w postaci formuły:

$$P = \rho WP + X\beta + \varepsilon, \varepsilon \sim N(0, \sigma^2 I)$$

Ze względu na pożądane cechy estymatorów, oszacowania parametrów tego rodzaju modeli dokonuje się za pomocą metody największej wiarygodności.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, autokorelacja przestrzenna, współczynnik Morana, współczynnik Geary'ego, przestrzenny model autoregresji, macierze struktury przestrzennej.

Abstract

The paper presents the issue of spatial autocorrelation among real estate prices and a way of taking into account such type of correlation in a hedonic price model. This approach is

POWRÓT

based on an assumption that real estate prices in a given localization may be partially predicted on a basis of neighboring prices without detailed analysis of additional characteristics of real estate which have influence on value of the property. Such assumption results from spatial interactions among prices of real estates within their localizations which originate from the behavior of market participants (buyers, sellers) who in decision making process take into consideration prices of nearby properties and also from the fact of sharing by the properties almost the same localization and what follows sharing almost the same accessibility, neighborhood and environmental characteristics. Phenomena like that mentioned above may cause spatial autocorrelation in real estate prices what can be written according to formulae:

$$\text{Cov}(P_i, P_j) = E(P_i P_j) - E(P_i)E(P_j) \neq 0 \text{ for } i \neq j$$

P_i – price in localization i

P_j – price in localization j

The acknowledgement of such type of correlation in appraisal model leads to introduction to the regression model an autoregressive term which is kind of weighted influence function of nearby properties on the subject property. The autoregressive term is represented by appropriately constructed matrix of spatial structure and prices of neighboring properties (**WP**).

Spatial autoregressive model in matrix notation takes the following form:

$$\mathbf{P} = \rho \mathbf{WP} + \mathbf{X}\boldsymbol{\beta} + \boldsymbol{\varepsilon}, \boldsymbol{\varepsilon} \sim \mathbf{N}(\mathbf{0}, \sigma^2 \mathbf{I})$$

On account of desired properties of the estimators, estimation of the parameters is performed by using maximum likelihood method.

OCENA RYNKOWEJ ADEKWATNOŚCI CZYNSZU NAJMU W GMINNYCH ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Andrzej Muczyński

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: amucz@uwm.edu.pl

Streszczenie

W pracy przedstawiono wyniki badań w zakresie oceny rynkowej adekwatności stawek czynszu najmu lokali komunalnych na wybranym obszarze lokalnego rynku nieruchomości. Ocena oparto na pomiarze stopnia zgodności stawek czynszu regulowanego z odpowiednimi stawkami czynszu rynkowego w wytypowanym zbiorze par podobnych mieszkań komunalnych i prywatnych. Metodologia badawcza zakłada w pierwszym etapie sformułowanie modeli ekonometrycznych czynszu komunalnego i rynkowego, a następnie wyznaczenie mierników wyrażających względny stopień zgodności obu systemów oczynszowania lokali mieszkalnych w badanej zbiorowości. Badania przeprowadzono w 2005 roku na lokalnym rynku nieruchomości miasta Olsztyna. Uzyskane wyniki pokazują, że praktycznie stosowana metoda ustalania stawek czynszu regulowanego w zasobie miasta Olsztyna jest nieadekwatna do mechanizmów rynkowych i prowadzi do pogłębiania się dysproporcji w poziomie i skali zróżnicowania czynszów w podobnych jakościowo mieszkaniach komunalnych i prywatnych. Przeciętny stopień adekwatności czynszu regulowanego w zbiorowości składającej się z 25 par mieszkań komunalnych i prywatnych ukształtował się w przedziale od 18,0 do 18,5%.

Słowa kluczowe: *gminne zasoby mieszkaniowe, polityka czynszowa, rynek nieruchomości mieszkaniowych, ekonomika gospodarowania nieruchomościami.*

Abstract

In the studies was introduced research result of adequacy of the rent rates of communal flats. Adequacy of the hire money rates was studied in the range of the market assessment on the basis local real estate market. Assessment was based on the measurement of level compatibility of the governed rent rates with suitable rent rates of market. The analyses was conducted on the basis of chosen similar pairs of communal and private housing.

In the first stage exploratory methodology founds formulation of econometric models of the communal and market rent. Thereafter methodology founds the creation of measures formularise the relative degree of the compatibility both systems of living flats in the range of rent. Research was conducted on the local real estate market of the Olsztyn city in 2005.

The results show that the method practically applied in the Olsztyn city real estate resource to determine of the governed hire money rates is inadequate to market mechanisms and this makes for deepening the disproportion in the level and range of the differentiation of rents in similar qualitatively council and private flats. The average degree of the adequacy of the governed rent in the community consisting of 25 pairs of council and private flats formalised in the section from 18, 0 to 18, 5%.

STRATEGIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Katarzyna Najbar
Małgorzata Uhruska

Akademia Ekonomiczna w Krakowie
Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
ul. Rakowicka 27
31-510 Kraków
najbark@ae.krakow.pl
uhruskam@ae.krakow.pl

Streszczenie

Celem opracowania jest przedstawienie strategii zarządzania nieruchomościami. Autorki przedstawiły w nim istotę strategii oraz specyfikę zarządzania nieruchomościami. Powołując się na podziały strategii przedstawione w literaturze przedmiotu zaproponowały ich nową klasyfikację opartą o cele właściciela nieruchomości.

W opracowaniu przedstawiły istotę oraz przesłanki wyboru strategii z punktu widzenia celów właściciela nieruchomości. Przedstawiono także działania podejmowane w ramach wybranych strategii.

Słowa kluczowe: zarządzanie nieruchomościami, strategia, zarządzanie strategiczne, strategia zarządzania nieruchomościami

Abstract

The paper presents a new classification of real estate management strategies. First, authors present such strategies definition and specifications. Based on the existing strategies divisions, as known in the topic's literature, a new classification is introduced that takes into consideration the real estate owner aims.

Both the classification details and premises on which the strategies are selected by the real estate managers or owners are discussed. Finally, the paper discusses the actions are carried by the owners to fulfill the selected strategy.

ROZWÓJ FORM INSTYTUCJONALNYCH ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W POLSCE

Adam Nalepka

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych

Akademia Ekonomiczna w Krakowie

ul. Rakowicka 27

nalepkaa@ae.krakow.pl

Streszczenie

Zarządzanie nieruchomościami wymaga podejmowania racjonalnych decyzji dotyczących nieruchomości oraz inicjowania na tej podstawie efektywnych działań w sferze eksploatacji, administracji oraz inwestycji. W zarządzaniu nieruchomościami zastosowane mogą być różnorodne formy instytucjonalne realizacji funkcji zarządzania. Wśród stosowanych form instytucjonalnych zarządzania nieruchomościami można wyróżnić: system bezpośredni, system pośredni i system zleceńowy.

Przedmiotem rozważań w opracowaniu jest charakterystyka poszczególnych form organizacyjnych zarządzania nieruchomościami oraz ich znaczenie na polskim rynku usług zarządzania nieruchomościami.

Słowa kluczowe: forma instytucjonalna, nieruchomość, zarządzanie nieruchomością, organizacja zarządzania nieruchomościami, firma zarządzająca nieruchomościami.

Abstract

Real estate management includes decision making affecting real estate and devising effective operations regarding maintenance, administration and investment. Real estate management process adopts differentiated institutional forms to implement management functions. Among the most commonly applied institutional forms of real estate management are: direct system, indirect system and commission system.

The papers concentrates on the characteristic features of the organizational forms of real estate management and their significance on the Polish market of real estate management services.

Key words: institutional form, real estate, real estate management, organization of real estate management, real estate management company

OPŁACALNOŚĆ INWESTOWANIA W ZALESIANIE GRUNTÓW ROLNYCH

Andrzej Nowak, Sabina Żróbek
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Ul. Oczapowskiego 2, 10-724 Olsztyn
email: nowakandrzej@poczta.fm, zrobek@uwm.edu.pl

Streszczenie

Artykuł dotyczy rozwoju nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości rolnych. Udzielana rolnikom zalesiającym grunty rolne pomoc finansowa może być postrzegana jako źródło przyszłych korzyści.

Autorzy opracowania zastosowali metody dynamiczne oceny projektów inwestycyjnych – NPV i IRR aby przekonać się, czy taki projekt rozwoju spełnia kryteria opłacalności.

Słowa kluczowe – zalesianie, rozwój, opłacalność

Abstract

The aim of this study was to analyze the property development in relation to agricultural properties. The financial support given to agricultural farm holders for the purpose of afforestation agricultural land can be seen as a source of the future yields.

The analysis of the investment profitability was conducted on the example of the one property with using two criteries – NPV i IRR.

Key words: afforestation, development, profitability

POTENCJAŁ RYNKU MIESZKANIOWEGO JAKO PRZEDMIOTU FINANSOWANIA

Lechosław Nykiel

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

90-214 Łódź, ul. Rewolucji 1905 r. 41, realest@uni.lodz.pl

Streszczenie

Na przestrzeni ostatnich trzech lat nastąpił niebywały rozwój kredytowania nieruchomości, liczba i kwota udzielonych kredytów hipotecznych wzrastała (i wzrasta nadal) o kilkadziesiąt procent rocznie, szczególnie jest to widoczne w odniesieniu do rynku mieszkaniowego. Przyczyny tego wzrostu tylko częściowo dadzą się wytłumaczyć spadkiem inflacji i oprocentowania kredytów. Referat jest próbą oszacowania wartości całego rynku mieszkaniowego w Polsce. Rynek ten obejmuje zarówno składniki łatwe do określenia jak np. rozmiary nowego budownictwa, jak i znacznie trudniejsze - np. zakupy mieszkań i działek budowlanych na rynku wtórnym, a także składniki możliwe do szacowania tylko w dużym przybliżeniu jak np. wydatki na remonty i modernizacje. Oszacowanie wartości rynku mieszkaniowego pozwoli określić strukturę źródeł jego finansowania oraz ukazać potencjał tego rynku z punktu widzenia instytucji finansowych. Rynek mieszkaniowy i jego elementy ukazane zostały w skali krajowej jak również w przekroju terytorialnym, co po uwzględnieniu regionalnego zróżnicowania wskaźników społeczno-gospodarczych w tym głównie czynników demograficznych, warunków mieszkaniowych, płac, dochodów, bezrobocia itp., może pozwolić wskazać czynniki określające wielkość i strukturę rynku mieszkaniowego a nawet poszczególnych jego składników.

Słowa kluczowe: *rynek mieszkaniowy, finansowanie rynku nieruchomości, finansowanie nieruchomości, kredyty hipoteczne, budownictwo mieszkaniowe.*

ZASTOSOWANIE ANALIZY DANYCH METODĄ ZBIORÓW PRZYBLIŻONYCH DO ZARZĄDZANIA ZASOBAMI NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Renigier

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

Streszczenie

Gospodarowanie grupami nieruchomości będących w zasobach m.in. jednostek samorządowych jest procesem złożonym i wielopłaszczyznowym. Trudność zarządzania nimi wynika zarówno ze strony organizacyjnej, technicznej oraz funkcjonalnej i jest to tym bardziej skomplikowane, im bardziej zróżnicowany i liczniejszy jest to zbiór nieruchomości. Systemowe zarządzanie grupami zróżnicowanych wewnętrznie nieruchomości, wspomagane może być poprzez zastosowanie analizy danych metodą zbiorów przybliżonych należąca do dziedzin sztucznej inteligencji.

W artykule przedstawiony zostanie uproszczony sposób wykorzystania analizy danych metodą zbiorów przybliżonych do podejmowania decyzji, przy docelowym wykorzystaniu nieruchomości. Wyniki zostaną zaprezentowane na przykładzie nieruchomości będących w dyspozycji samorządu gminnego.

Słowa kluczowe: teoria zbiorów przybliżonych, atrybuty warunkowe i atrybuty decyzyjne, tablice i drzewa decyzyjne, zarządzanie zasobami nieruchomości, model wnioskowania.

Abstract

Managing real estate clusters owned by the self-governments units is a very complex process with many aspects. The main difficulty in that issue is of organizational, functional and technical nature. The more varied and numerous the set of real estate is the more complicated it becomes.

A system management of varied real estate clusters can be assisted by application of rough set analysis method which is in the domain of artificial intelligence.

The aim of the studies is to present the simplified way of using the rough set data analysis method in making decisions concerning final real estate use. The result will be presented on the basis of real estate resources owned by the communal self-government.

Key words: rough set theory, conditional attributes and decision making attributes, decision tables and trees, the management of real estate resources, model of the inference.

OCENA DOKŁADNOŚCI WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO OBIEKTU INWESTOWANIA

Edward Sawilow

Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich

Akademia Rolnicza we Wrocławiu

e_mail: e.sawilow@wp.pl

Streszczenie

Celem niniejszej pracy jest ocena dokładności określenia wartości nieruchomości. Przeprowadzono ocenę dla podejścia porównawczego. Zmodyfikowano metodę porównywania parami do postaci liniowej funkcji wielu zmiennych. Podano wzory na obliczenie parametrów tej funkcji w metodzie porównywania parami oraz metodzie najmniejszych kwadratów. Wygenerowano dane testowe na podstawie przyjętych funkcji, a następnie określono dla tych danych wartości nieruchomości w oparciu o podane wzory. Zastosowano kilka miar dokładności określenia wartości. Stwierdzono, że metoda porównywania parami daje gorsze oszacowania wartości nieruchomości, dla tych samych zbiorów danych, w porównaniu do metody regresji liniowej.

Słowa kluczowe: *nieruchomość, wartość, dokładność, wycena nieruchomości.*

Abstract

The object of the present dissertation is the estimation of the accuracy of the real estate value. The comparative analysis has been carried out. The method of comparing by pairs has been modified into lineal function of multiple variables. The formulas to count the parameters of this function in the method of comparing by pairs and the method of the smallest squares have been given. Test data have been generated according to the functions, then real estate values have been estimated using the given formulas. Various measurements of the value estimation have been used. The result: the method of comparing by pairs gives worse estimation of real estate than the method of lineal regression.

Key words: *real estate, value, accuracy, real estate estimation*

ANALIZA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI INSTYTUCJONALNYMI

Zbigniew Sujkowski

*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
e-mail:z.sujkowski@uwm.edu.pl*

Streszczenie

W referacie przedstawiono charakterystykę pojęcia nieruchomości instytucjonalnych oraz specyfikę ich zarządzania. Celem głównym pracy było wykonanie analizy kosztów zarządzania dla nieruchomości instytucjonalnej na przykładzie Warmińsko - Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. W wyniku przeprowadzonych badań wyodrębniono (wyszczególniono) rodzaje kosztów poniesionych przez Zakład Obsługi Urzędu, związanych bezpośrednio z użytkowaniem i utrzymaniem sprawności technicznej budynku w kontekście całkowitych (globalnych) kosztów instytucji.

Słowa kluczowe: *analiza kosztów zarządzania, sektor instytucji publicznej, budynki administracji publicznej, urząd wojewódzki.*

IDENTYFIKACJA I OGRANICZANIE RYZYKA W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI

Małgorzata Zięba

Akademia Ekonomiczna w Krakowie

Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

ul. Rakowicka 27

31-510 Kraków

Malgorzata.Zieba@ae.krakow.pl

Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prezentacja głównych źródeł ryzyka w zarządzaniu nieruchomością komercyjną, w podziale na ryzyko uwarunkowane sytuacją makroekonomiczną, branżową, regionalną, techniczną nieruchomości, marketingową, związane z obszarem finansowym i zarządzaniem. Przeanalizowano główne źródła ryzyka dla nieruchomości biurowej, zlokalizowanej w centrum Krakowa. Materiałem do analizy były sprawozdania finansowe nieruchomości, analizy lokalnego rynku oraz wywiady z zarządzającymi obiektem.

Wskazano na uwarunkowania sytuacji nieruchomości komercyjnej, które winne być rozpatrywane w identyfikacji źródeł ryzyka. Przedstawione zostały obszary decyzyjne w zarządzaniu nieruchomością, w których podejmowane są decyzje mające wpływ na ryzyko związane z funkcjonowaniem nieruchomości.

Abstract

The paper presents main sources of risk in managing commercial real estate. The risk types are classified into macroeconomic, branch, region, technique, marketing, finance and management sources. The crucial types of risk in case of office property, located in the centre of Cracow were identified. The analysis is based on the data, acquired in the course of research concentrating on three types of commercial real estates in Cracow. The data acquired in the research consisted of financial documentation for the property, results of the interviews with the property management and local market analysis.

The factors defining present conditions of the property and important in risk analysis, have been defined. The author presented main decision making areas, important for the determination and reduction of risk level in commercial real estate management.

WYBRANE ASPEKTY ROZWOJU NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE MODELU INSTYTUCJONALNEGO RYNKU

Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek

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

Streszczenie

Rozwój nieruchomości zlokalizowany jest wewnątrz modelu instytucjonalnego rynku nieruchomości. Zaś działania rynku uzależnione są od jego ekonomicznego, społecznego politycznego i prawnego otoczenia. Autorzy tego opracowania rozważali rozwój nieruchomości w odniesieniu do wielu różnych uczestników rynku nieruchomości. Szczególną uwagę zwrócono na rolę specjalistów (doradców) zaangażowanych w podejmowaniu decyzji dotyczących rozwoju nieruchomości.

Słowa kluczowe: *rozwój nieruchomości, rynek, model instytucjonalny*

Abstract

Real estate development is located within an institutional model of the property market Market activity sits within an economic, social, and political legal institutional environment the authors of this article take an overview of the property development in terms of many different property market participants. Especially the attention was payed on the role of distinct professionals associated with the decision making in property.

Key words: *red estate development, market, institutional model*

OPRACOWANIE I ZASTOSOWANIE MAP KOMPUTEROWYCH NA POTRZEBY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Aleksander Żarnowski

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej
Katedra Fotogrametrii i Teledetekcji
ul. Oczapowskiego, 1, p. 104
10-957 Olsztyn
e-mail: Aleksander.Zarnowski@uwm.edu.pl

Anna Sobieraj

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej
Katedra Fotogrametrii i Teledetekcji
ul. Oczapowskiego, 1, p. 101
10 - 957 Olsztyn
e-mail: anna.sobieraj@uwm.edu.pl

Streszczenie

Ważnym zagadnieniem przy rozwiązywaniu zadań związanych z wyceną nieruchomości jest pozyskiwanie i opracowanie danych przestrzennych niezbędnych do określenia jej wartości. Źródłem tych danych są dane ewidencji gruntów, katastru budynków, mapy ewidencji gruntów (rastrowe i numeryczne), cyfrowe ortofotomapy i SIP. Symbioza relacyjnego modelu danych opisowych i formatu danych graficznych GIS ma charakter mieszany i złożony, określana jest również terminem "model georelacyjny". W związku ze złożonością tego modelu i pracochłonnością procedur opracowywania danych, pozyskiwanie nowych, efektywnych modeli danych jest aktualnym wyzwaniem.

Badania prowadzone w Katedrze Fotogrametrii i Teledetekcji UWM w Olsztynie dają podstawę teoretyczną dla modernizacji geoinformatycznej technologii z wykorzystaniem symboli alfabetu elektronicznego i SIP-alfabetu. Ich zastosowanie pozwoli na obniżenie kosztów i pracochłonności pozyskiwania danych dla potrzeb wyceny nieruchomości.

Słowa kluczowe: wycena, nieruchomości, SIP, technologia geoinformatyczna, dane opisowe, GIS-alfabet, ortofotomapa cyfrowa, mapa rastrowa.

Abstract

The important issue in valuation real estate is search and processing three-dimensional data, which are necessary for determining its cost. These data can be undertaken from the land cadastre, the cadastral survey of buildings and construction, digital and traditional maps, GIS and orthophotomaps. The symbiosis of the relational model of semantic data and standard of the recording of cartographic data of the GIS, which is called frequently geo-relational model, has contradictory and complex nature. In connection with the complexity of this model and the labor expense of the procedures of data processing, the search for the new and effective models of data is immediate and inevitable.

POWRÓT

Studies executed in the Department of Photogrammetry and Remote Sensing UWM in Olsztyn give the possibility of the modernization of geo-information technology with the use of symbols of electronic and GIS - alphabet. Their introduction will make it possible to reduce to 50 - 60% cost and time of retrieval for data for valuation real estate.

The keywords: *valuation, real estate, GIS, geo-information technology, semantic data, GIS-alphabet, scanning map, digital orthophotomap.*