



**POLITECHNIKA
OPOLSKA**

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH

pod redakcją
Łukasza Macha

nr **14**

Wydział Ekonomii i Zarządzania
Opole, 2017

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH
Nr 14

WYBRANE PROBLEMY
RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ISSN 2353-8899

Przegląd Nauk Stosowanych Nr 14

Redakcja: Łukasz Mach

Wszystkie artykuły zostały ocenione przez dwóch niezależnych recenzentów

All contributions have been reviewed by two independent reviewers

Komitet Naukowy czasopisma:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, dr Ewa Golbik-Madej,
dr hab. Izabela Jonek-Kowalska, dr inż. Brygida Klemens, dr hab. Barbara Kryk,
dr Małgorzata Król, dr hab. Aleksandra Kuzior, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. Mirosława Michalska-Suchanek, Roland Moraru, PhD. Prof. (Rumunia),
doc. PhDr. Michal Oláh PhD (Słowacja), Volodymyr O. Onyshchenko, Ph.D. Prof. (Ukraina),
dr hab. Kazimierz Rędziński, dr Alina Rydzewska, dr hab. Brygida Solga,
dr inż. Marzena Szewczuk-Stępnień, dr hab. Urszula Szuścik,
doc. PhDr. ThDr. Pavol Tománek, PhD (Słowacja), PhDr. Jiří Tuma, PhD (Republika Czeska),
dr hab. inż. Janusz Wielki

Komitet Redakcyjny:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. inż. Janusz Wielki, dr inż. Magdalena Ciesielska (sekretarz)

Recenzenci:

Grzegorz Ginda, Gabriel Główka, Mariusz Kubus, Jacek Łaszek, Marcin Łuszczczyk, Łukasz Mach,
Krzysztof Malik, Krzysztof Olszewski, Izabela Rącka, Agnieszka Stanimir,
Maria Trojanek, Mariusz Zieliński.

Copyright by Politechnika Opolska 2017

Projekt okładki: Krzysztof Kasza

Opracowanie graficzne: Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej

Wydanie I, 2017 r.

ISSN 2353-8899

Spis treści

Łukasz MACH SŁOWO WSTĘPNE	5
Anna JANCZ, Izabela RĄCKA PERSPEKTYWY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DLA SENIORÓW W POLSCE W OPINII OSÓB MŁODYCH	7
Tomasz ZAWADZKI, Katarzyna SUSZYŃSKA FORMY ZARZĄDZANIA STACJAMI PALIW W POLSCE	20
Beata LEWICKA FINANCIALIZATION OF THE HOMEOWNERS – NECESSITY OR CAPRICE? THE EXAMPLE OF REVERSE MORTGAGE BORROWERS IN THE UNITED STATES.	35
Sebastian KOKOT KILKA UWAG O PROJEKCIE USTAWY O PRZEKSZTAŁCENIU WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE WE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GRUNTÓW	46
Leszek DAWID CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I ICH WYCEN Z LAT 2010–2015 NA PRZYKŁADZIE GMINY MIELNO .	56
Sabina KŁOSA, Agata OLECHNOWICZ ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU W LATACH 2005-2015	72
Arkadiusz KUŚWIK PROCES BUDOWY MODELU EKONOMETRYCZNEGO I PROGNOZA CEN MIESZKAŃ W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU	90
Łukasz MIKOŁAJCZYK PODZIAŁ MIAST WOJEWÓDZKICH NA JEDNORODNE GRUPY POD WZGLĘDEM ICH LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU ANALIZY SKUPIEŃ.	106
Krzysztof MALIK RECENZJA MONOGRAFII NAUKOWEJ PT. <i>METODY ILOŚCIOWE W BADANIACH EKONOMICZNYCH</i> POD. RED. ŁUKASZA MACHA OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI OPOLSKIEJ, OPOLE 2016	119

SŁOWO WSTĘPNE

Czternasty numer kwartalnika *Przegląd Nauk Stosowanych* ma charakter monograficzny, prezentujący aktualny dorobek naukowy w obszarze rynku nieruchomości. W bieżącym numerze zostały zaprezentowane badania realizowane w ośmiu polskich ośrodkach akademickich, takich jak: Politechnika Koszalińska, Politechnika Opolska, Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Uniwersytet Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie, Uniwersytet Gdański, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Kaliszu oraz Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu. Wspólną płaszczyzną prezentowanych artykułów jest rynek nieruchomości i jego aktualne dylematy w wymiarze społeczno-ekonomicznym, prawnym jak i stosowanej inżynierii obliczeniowej służącej jego parametryzacji.

Pierwszy z artykułów porusza problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, a jego cel to poznanie opinii osób młodych na temat rozwoju tego segmentu rynku (senior housing). W artykule zaprezentowano typy budownictwa przystosowanego do zamieszkania przez osoby starsze, a w procesie badawczym dokonano parametryzacji informacji na temat wiedzy ludzi młodych w obszarze senior housingu. Sprawdzono również, jak ludzie młodzi wyobrażają sobie przyszłe warunki mieszkaniowe bliskich im osób oraz jakie mają preferencje w zakresie własnej sytuacji mieszkaniowej w wieku starszym.

Prezentacja możliwych form zarządzania stacjami paliw, jako jednej z kategorii nieruchomości specjalnego przeznaczenia, to temat drugiego artykułu. Zaprezentowano w nim charakterystykę krajowego rynku stacji paliw pod względem wielkości, struktury własności, cen, wolumenu sprzedaży, a także kosztu inwestycji. Niewątpliwym walorem tego artykułu jest jego wymiar praktyczny, który w wielu miejscach odnosi się do realnych problemów decyzyjnych w zakresie zarządzania stacjami paliw.

Kolejnym problemem poruszonym w bieżącym numerze kwartalnika jest aspekt finansjalizacji posiadaczy mieszkań, który zaprezentowano na przykładzie kredytobiorców korzystających z odwróconej hipoteki. Celem badań przeprowadzonych w trzecim artykule jest znalezienie odpowiedzi na pytanie, dlaczego właściciele mieszkań decydują się na wykorzystanie odwróconej hipoteki, która z jednej strony ma stanowić formę wsparcia senioralnych gospodarstw domowych, a z drugiej finansjalizuje jeden z najcenniejszych aktywów jakim jest mieszkanie?

Artykuł czwarty dotyczy prawnej analizy projektu ustawy o przekształceniach współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu. Jak wskazuje Autor artykułu, funkcjonowanie użytkownika wieczystego od dawna budzi kontrowersje. Mimo, iż regulacje dotyczące tej formy władania nieruchomościami były wielokrotnie nowelizowane i zmieniane, w dalszym ciągu nie jest to instytucja ciesząca się uznaniem społecznym. Aktualnie trwają prace nad kolejną ustawą przekształcającą użytkowa-

nie wieczyste w prawo własności. W artykule dokonano merytorycznej i formalno-prawnej analizy zasadniczych problemów związanych z zagadnieniami mającymi stanowić przedmiot wspomnianej regulacji.

Kolejny artykuł prezentuje charakterystykę rynku nieruchomości mieszkaniowych i ich wycen na przykładzie gminy Mielno. Autor w niniejszym opracowaniu charakteryzuje rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na podstawie danych uzyskanych z rejestru cen, jednocześnie dokonując analizy ich kompletności. W podsumowaniu artykułu przedstawiono wnioski pozwalające na prezentację syntetycznej charakterystyki badanego rynku.

W artykule szóstym zaprezentowano opis zmian jakie miały miejsce na rynku nieruchomości w mieście Opole. Prezentowana analiza została opracowana dla trzech obszarów badawczych. Pierwszym z nich była ogólna charakterystyka opolskiego rynku nieruchomości, drugim analiza cen na rynku, natomiast trzecim charakterystyka rynku kredytów mieszkaniowych.

Ostatnie dwa artykuły wpisują się w problematykę zastosowania metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości. Pierwszy z artykułów przedstawia proces budowy modelu ekonometrycznego na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych, a jego cel szczegółowy polega na określeniu użyteczności przydatności modelowania ekonometrycznego do szacunku wartości mieszkań. Autor wykorzystuje w tym celu transakcje odnotowane na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Drugi z artykułów, wykorzystujący metody ilościowe w analizie rynku nieruchomości, opisuje zastosowanie analizy skupień do określenia jednorodnych grup miast wojewódzkich. Realizując badania szczegółowo opisano proces grupowania lokalnych rynków nieruchomości, dokonano podziału miast wojewódzkich na grupy jednorodne, wykonano opisową, a także statystyczną analizę utworzonych grup.

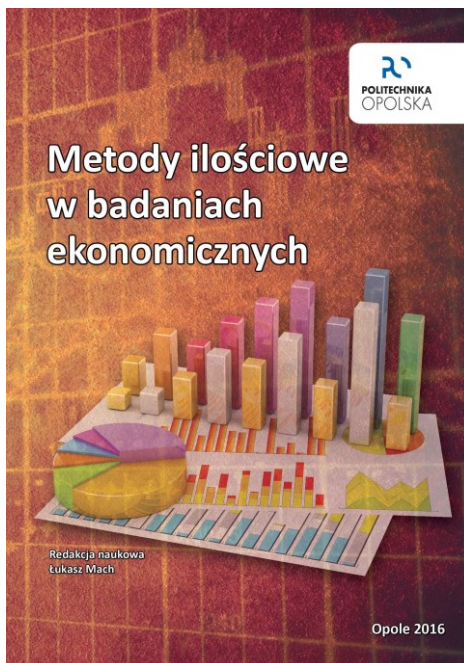
Szeroki przegląd dorobku naukowego reprezentantów ośmiu ośrodków akademickich w obszarze rynku nieruchomości, stanowi zarówno przydatne narzędzie praktyczne jak i pozwala na ustalenie kierunków dobrych prac teoretycznych.

Łukasz Mach

Prof. dr hab. Krzysztof MALIK
Katedra Ekonomii, Finansów i Badań Regionalnych
Politechnika Opolska

**RECENZJA MONOGRAFII NAUKOWEJ PT.
METODY ILOŚCIOWE
W BADANIACH EKONOMICZNYCH
POD. RED. ŁUKASZA MACHA
OFICYNA WYDAWNICZA
POLITECHNIKI OPOLSKIEJ,
OPOLE 2016**

Książka pt. *Metody ilościowe w badaniach ekonomicznych* pod redakcją Łukasza Macha ma charakter wieloautorskiej monografii naukowej. Składa się z dziesięciu rozdziałów, w których zaprezentowano wybrane aktualne problemy badawcze wpisujące się w różne obszary nauk ekonomicznych. Wspólnym mianownikiem prezentowanych rozdziałów jest zastosowanie metod ilościowych jako narzędzia wspomagającego prowadzenie badań ekonomicznych. Odpowiednie wykorzystanie ilościowej inżynierii obliczeniowej, pozwoliło w odniesieniu do wybranych problemów badawczych na poprawne skwantyfikowanie zjawisk i zależności występujących na różnych poziomach analiz ekonomicznych.

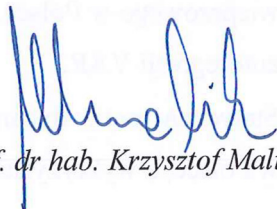


Zakres przeprowadzonych i opisanych w monografii badań obejmował:

- Zastosowanie analizy przesunięć udziałów do porównania struktury, potencjału i konkurencyjności podmiotów gospodarczych województwa opolskiego.
- Analizę przebiegu i współzależności cyklicznych wahań cen i podaży na rynku żywności wieprzowego w Polsce. Do przeprowadzenia badań wykorzystano modele wektorowej autoregresji VAR.

- Statyczną oraz dynamiczną analizę kondycji społeczno-gospodarczej powiatów w Polsce, z wykorzystaniem wielowymiarowej analizy porównawczej.
- Modelowanie konwergencji gospodarczej z uwzględnieniem interakcji przestrzennych. W przeprowadzonych badaniach zastosowano modelowanie ekonometryczne, z użyciem alternatywnego dla PKB miernika rozwoju – zagregowanego wskaźnika rozwoju ekonomicznego (ZWRE)
- Ocenę konkurencyjności polskich województw pod względem poziomu życia społeczeństwa. Badanie to zostało przeprowadzone z wykorzystaniem statystycznej metody wzorcowej Hellwiga oraz metody unitaryzacji zerowej.
- Zastosowanie metody dyskryminacji do prognozowania zjawiska odejścia klientów sieci telekomunikacyjnej.
- Analizę osobowościowych predyktorów skłonności do oszczędzania, w której wykazano korelację pomiędzy cechami osobowościowymi a poziomem gromadzenia oszczędności oraz możliwości modyfikowania tej zależności poprzez tzw. czynniki sytuacyjne.
- Modelowanie ekonometryczne kosztów napraw taboru autobusowego, w którym wyznaczono funkcje kosztów napraw i kosztów części zamiennych.
- Szacowanie kosztów własnych wyrobów na wczesnym etapie projektowania, z wykorzystaniem analizy skupień.
- Przykładową analizę zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych i szacowania cen mieszkań z wykorzystaniem metody regresji hedonicznej.

Należy podkreślić, że w prezentowanej monografii zawarto dość szeroki przegląd dorobku naukowego reprezentantów pięciu polskich ośrodków akademickich. W dziesięciu rozdziałach, opisano oraz poddano analizie wybrane współczesne problemy badawcze w obszarze nauk ekonomicznych, dokonując udanej próby ich parametryzacji z wykorzystaniem metod ilościowych. Uwzględniając zakres tematyczny monografii, stanowi ona zarówno kompendium przydatnych narzędzi badawczych, jak również pozwala na wskazanie kierunków dalszych prac badawczych. Wiedza zawarta w monografii może być z powodzeniem wykorzystana przez praktyków gospodarczych, których z pewnością zainteresuje badawcze zastosowanie wybranych metod ilościowych w analizie zjawisk gospodarczych oraz przez środowisko naukowe jako przykład ciekawych i aktualnych badań ekonomicznych z zastosowaniem metod ilościowych.



Prof. dr hab. Krzysztof Malik



POLITECHNIKA OPOLSKA

ISSN 2353-8899