



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 Łuszczuk, 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-KOŻLU	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 użytkowania 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 Opolu. 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 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

Leszek DAWID

CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I ICH WYCEN Z LAT 2010–2015 NA PRZYKŁADZIE GMINY MIELNO

Streszczenie: Celem niniejszego opracowania jest charakterystyka rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na podstawie danych uzyskanych z rejestru cen, wykorzystywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości oraz analiza ich kompletności. Dane uzyskano w Starostwie Powiatowym w Koszalinie. Badanie przeprowadzono na przykładzie gminy wiejskiej Mielno w latach 2010-2015. Analizie poddano ok. 600 transakcji lokali mieszkalnych. W badaniu zastosowano technikę analizy ilościowej i jakościowej dokumentów.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, rejestr cen, wycena.

CHARACTERISTICS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET AND THEIR VALUATIONS IN 2010-2015 ON THE EXAMPLE OF MIELNO COMMUNE

Summary: The aim of this study is to characterise the market of premises with residential function basing on the data obtained from the price register, used by appraisers in estimating the value of real estate, and analysis of their completeness. The data was obtained in the district office in Koszalin. The study was conducted on the example of rural commune of Mielno in 2010-2015. Approximately 600 transactions of residential premises were analysed. Techniques of quantitative and qualitative analysis of documents were applied in the study.

Keywords: real estate market, price register, valuation.

1. WSTĘP

Rynek nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym, niejednorodnym, cechuje się niską elastycznością popytu i podaży, podlega wahaniom koniunkturalnym, a otoczenie demograficzne i instytucjonalno-prawne w dużym stopniu warunkuje rozwój segmentu nieruchomości mieszkalnych [np. Gawron 2011: 12–14, Hopfer 1995, Kucharska-Stasiak 2006, Mach 2014: 52-61]. Zgodnie z art. 2.2. Ustawy o własności lokali [Ustawa 1994], samodzielny lokal mieszkalny, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W art. 2.4. ustawy zapisano, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym

wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane pomieszczeniami przynależnymi. W szacowaniu nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej przede wszystkim wykorzystuje się podejście porównawcze. Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

- Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997],
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Rozporządzenie 2004],
- Nocie interpretacyjnej nr 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości [Nota 1].

W art. 153.1. Ustawy [Ustawa 1997] zapisano, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przez nieruchomość podobną (art. 4, punkt 16) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. W § 4.1. Rozporządzenia [Rozporządzenie 2004] zapisano, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Pierwszym krokiem przy stosowaniu podejścia porównawczego jest określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Następuje to poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych. Konieczne jest również ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym. Zgodnie z art. 154 [Ustawa 1997], cechy nieruchomości podobnych ustala na rynku lokalnym rzeczoznawca majątkowy.

Celem niniejszego opracowania jest charakterystyka rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na podstawie danych uzyskanych z rejestru cen, wykorzystywanych przez rzeczoznawców majątkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości m. in. do ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz analiza ich kompletności. Dane uzyskano w Starostwie Powiatowym w Koszalinie. Badanie przeprowadzono na przykładzie gminy wiejskiej Mielno. Analizie poddano ok. 600 transakcji lokali mieszkalnych w latach 2010-2015. Do analizy wybrano następujące cechy rynkowe: cena transakcyjna, powierzchnia użytkowa, rodzaj rynku, rodzaj praw do gruntu, udział w nieruchomości wspólnej, pomieszczenia przynależne, liczba pokoi, położenie na kondygnacji, rok budowy lokalu.

2. OBSZAR BADAŃ I METODY BADAWCZE

Obszar badań obejmuje gminę wiejską Mielno położoną w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie koszalińskim. Gmina położona jest na Wybrzeżu Słowińskim, nad Morzem Bałtyckim. Gmina graniczy od północy z Morzem Bałtyckim, od wschodu i południa - z gminą Będzino, od zachodu z gminami Darłowo, Sianów i Koszalin, co przedstawiono na rysunku 1. Siedzibą gminy jest miejscowość Mielno. Gmina zajmuje obszar 62,13 km² – w tym 2424 ha to jezioro Jamno, 2328 ha stanowią tereny rolnicze, 618 ha lasy i 884 ha tereny zabudowane. Centrum gminy oddalone jest w linii prostej od centrum Koszalina o ok. 8 km, od Kołobrzegu ok. 33 km i od Darłowa ok. 30 km.

Rysunek. 1. Położenie gminy Mielno



Źródło: opracowanie własne

W niedalekim sąsiedztwie południowej granicy gminy przebiega droga krajowa nr 11 Kołobrzeg – Koszalin – Poznań. Pod koniec 2015r. gminę zamieszkiwało ok. 5000 mieszkańców [Vademecum 2016] w 13 miejscowościach rozlokowanych stosunkowo równomiernie na obszarze całej gminy. Są to Chłopy, Gąski, Łazy, Mielenko, Mielno, Barnowo, Sarbinowo, Komorniki, Niegoszcz, Paprotno, Pękalin, Radzichowo, Unieście. Dochody gminy Mielno w 2015 r. stanowiły ponad 42 mln zł, z czego gospodarka mieszkaniowa stanowiła ok. 13% dochodu całego budżetu. W 2015 r. gmina Mielno zajmowała pierwsze miejsce wśród gmin powiatu koszalińskiego pod względem dochodów budżetowych gmin [Vademecum 2016]. W badaniu zastosowano technikę analizy ilościowej i jakościowej dokumentów. Polega ona na pozyskiwaniu danych z różnych materiałów źródłowych o charakterze sformalizowanym. W rozpatrywanym przypadku materiałami źródłowymi były dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Koszalinie.

3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH O FUNKCJI MIESZKALNEJ ORAZ ANALIZA KOMPLETNOŚCI DANYCH W REJESTRZE CEN

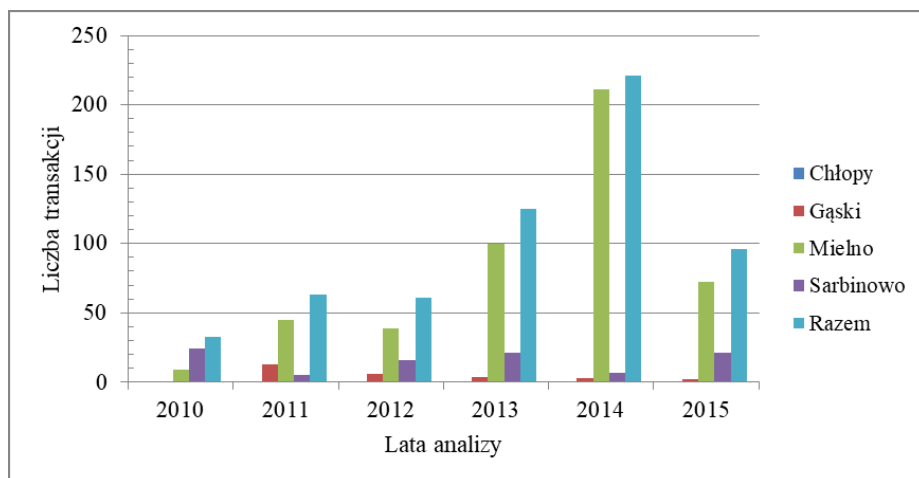
W latach 2010-2015 dokonano w sumie 599 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w gminie Mielno, co przedstawiono w tabeli 1. Najwięcej transakcji było w 2014 r. - 221, najmniej w 2010 r. - 33. Jeżeli chodzi o poszczególne miejscowości gminy Mielno, najwięcej transakcji w analizowanym okresie było w miejscowości Mielno - 476, co stanowiło ok. 80% wszystkich transakcji, następnie w miejscowości Sarbinowo - 94 transakcje, co stanowiło ok. 16% ogółu transakcji, pozostałe miejscowości, w których dochodziło do zawarcia transakcji kupna-sprzedaży to Gąski i Chłopy.

Tabela 1. Liczba nabywanych mieszkań w gminie Mielno w latach 2010-2015

Lata Lokale	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma
Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej	33	63	61	125	221	96	599

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 1. Liczba transakcji nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w poszczególnych miejscowościach gminy Mielno w latach 2010-2015



Źródło: opracowanie własne.

Średnia cena transakcyjna za lokal mieszkalny kształtowała się w przedziale od ok. 231 150 zł (2010 r.) do ok. 457 230 zł (2015 r.), co przedstawiono w tabeli

2. Średnia cena transakcyjna za lokal mieszkalny wynosiła w latach 2010-2015 ok. 365 tys.

Średnia cena transakcyjna wykazywała w analizowanym okresie tendencję zwyżkową. Najwyższą średnią cenę zanotowano w 2014 r., przede wszystkim dlatego, że sprzedano w tym roku największą ilość drogiej lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym apartamentowcu przy ulicy Pionierów nad samym morzem. Jeżeli chodzi o kompletność danych do wyceny nieruchomości to była ona wysoka. W 2010 r. w rejestrze cen były wszystkie ceny transakcyjne, w pozostałych latach zawierały się w przedziale od 95,1% (2012 r.) do 98,4% (2011 r.).

Tabela 2. Średnia cena transakcyjna brutto sprzedawanych mieszkań w gminie Mielno w latach 2010-2015 w tys. zł

LiK	Lata						Średnia 2010-2015
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej	231,1	287,8	399,1	479,1	336,2	457,2	365,1
Kompletność danych w %	100	98,4	95,1	97,6	97,7	95,8	97,4

Zródło: opracowanie własne. Uwagi: LiK - Lokale mieszkalne i kompletność danych.

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w latach 2010-2015 wynosiła ok. 42,82 m² (tabela 3). Najniższa była w 2014 r. i wynosiła ok. 32,78 m², najwyższa w 2015 r. - ok. 49,58 m². Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych systematycznie rosła w analizowanym okresie oprócz roku 2014. Zostało to spowodowane sprzedażą w tym roku małych lokali mieszkalnych we wspomnianym apartamentowcu w Mielnie. Kompletność danych rejestru dotyczących powierzchni lokali jest wysoka. Pełne dane są dostępne dla lat 2011-2013. W przypadku pozostałych lat mieszczą się w przedziale od 92,7 % (2015 r.) do 97% (2010 r. i 2012 r.).

Tabela 3. Średnia powierzchnia użytkowa lokali w gminie Mielno w latach 2010-2015

PiK	Lata						Średnia 2010-2015
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Powierzchnia użytkowa w m ²	39,56	42,79	45,94	46,29	32,78	49,58	42,82
Kompletność danych w %	97,0	100	100	100	97,0	92,7	97,8

Zródło: Opracowanie własne. Uwagi: PiK - Powierzchnia użytkowa i kompletność danych.

Średnia ilość izb w sprzedawanych mieszkaniach w latach 2010-2015 wynosiła 1,8 (tabela 4). W tabeli 5 przedstawiono liczbę pokoi w transakcjach kupna-sprzedaży sprzedazy w analizowanym okresie. Najczęściej przedmiotem transakcji był jeden pokój - ok. 53% transakcji, następnie dwa pokoje - ok. 30% transakcji, kolejny to dwa pokoje - ok. 12% transakcji. Kompletność danych w analizowanym okresie była na poziomie 98%.

Tabela 4. Średnia ilość izb sprzedawanych mieszkań w gminie Mielno w latach 2010-2015

Lokale	Lata						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Średnia 2010-2015
Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej	1,42	2,0	1,87	1,89	1,26	2,36	1,8

Źródło: opracowanie własne

Tabela 5. Liczba pokoi (ilościowo) w sprzedanych nieruchomościach lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

LiK	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 pokój	19	22	22	46	189	20
2 pokój	14	24	29	49	22	39
3 pokój	0	13	6	25	10	17
4 pokój	0	3	4	3	0	7
Więcej niż 4 pokoje	0	1	0	0	0	5
Brak danych w %	0	0	0	1,6	0	7,3

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: LiK - Liczba pokoi i kompletność danych.

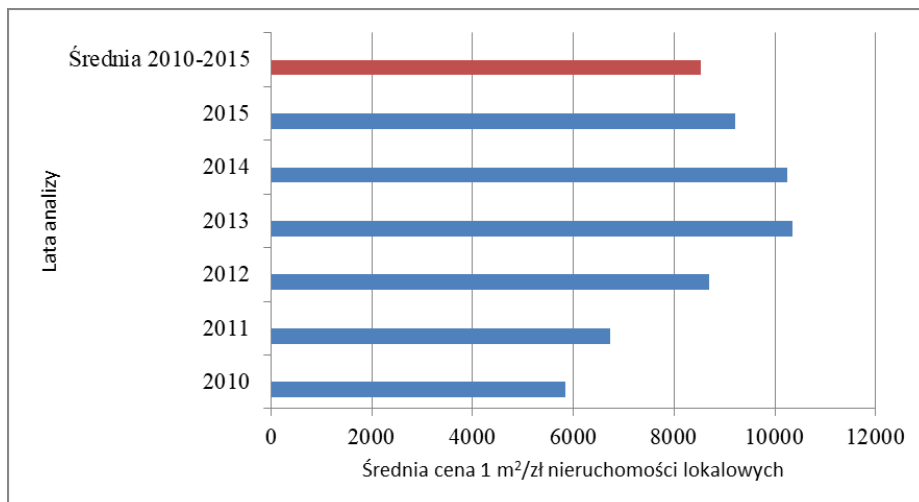
Tabela 6. Położenie na kondygnacji (ilościowo) sprzedanych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

PiK \ Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Parter	13	7	2	24	20	6
Piętro 1	8	19	22	32	45	12
Piętro 2	6	19	14	26	49	14
Piętro 3	2	12	7	24	41	19
Piętro 4	2	0	5	2	14	16
Piętro 5	0	0	0	0	14	0
Piętro 6	0	0	0	0	13	0
Piętro 7	0	0	0	0	12	7
Brak danych w %	6	9,5	16	17	14	26

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: PiK - Położenie na kondygnacji i kompletność danych.

Najwięcej transakcji dotyczyło lokali położonych na pierwszym piętrze - ok. 23%, następnie na drugim piętrze - ok. 21%, na trzecim piętrze ok. - 18%, na parterze ok. - 12%, co przedstawiono w tabeli nr 6. Kompletność danych w tym aspekcie w latach 2010-2015 wynosiła ok. 88%.

Średnia cena transakcyjna w analizowanym okresie wynosiła ok. 8530 zł/m² (wykres 2). Najniższa była w 2010 r. i wynosiła ok. 5840 zł/m², najwyższa w 2013 r. - ok. 10350 zł/m². Średnia cena transakcyjna rosła do 2013 r., potem zaczęła spadać osiągając w 2015 r. poziom ok. 9200 zł/m². Mimo to pozostaje ona bardzo wysoka i znacznie wyższa od cen transakcyjnych w Koszalinie czy powiecie koszalińskim [Klonowska-Matynia, Pianka 2015].

Wykres 2. Średnia cena 1 m²/zł nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

Źródło: opracowanie własne

Przy wycenie nieruchomości lokalowych znaczącą rolę odgrywa rodzaj rynku, na którym dokonywane są transakcje kupna-sprzedaży. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym często znacznie różnią się od cen transakcyjnych na rynku wtórnym. Może to być spowodowane stanem wykończenia lokalu. Stan deweloperski wykończenia lokalu mieszkalnego (np. brak tynków, wykończeniowej warstwy podłóg, glazury w łazienkach, armatury łazienkowej, itd.) przeważnie różni się od mieszkań sprzedawanych na rynku wtórnym (gotowe do zamieszkania). W związku z powyższym, informacje na temat rodzaju rynku są istotną informacją dla rzeczoznawcy majątkowego. Kompletność danych w rejestrze cen w analizowanym okresie jest znikoma i zawiera się od 0% do ok. 7%, co przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela 7. Rodzaj rynku - liczba transakcji nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

RiK \ Lata	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Pierwotny	0	0	0	3	2	2
Wtórny	0	0	0	3	0	3
Brak danych w %	100	100	100	95,2	99,1	94,8

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: RiK - Rodzaj rynku i kompletność danych.

Tabela 8. Rodzaj transakcji - nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

RiK \ Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wolny rynek	33	0	48	119	212	90
sprzedaż bezprzetargowa	0	0	13	0	1	0
sprzedaż przetargowa	0	0	0	0	0	1
kompletność danych w %	100	0	100	95,2	96,4	94,8

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: RiK - Rodzaj transakcji i kompletność danych.

Kolejną analizowaną cechą przy wycenie nieruchomości jest rodzaj transakcji. Rejestr cen rozróżnia transakcje na wolnym rynku, sprzedaż przetargową i sprzedaż bezprzetargową. Rzeczoznawca majątkowy wyceniając nieruchomość może korzystać z transakcji, w których sprzedaż odbyła się bez przetargu, jeżeli ceny nie odbiegają od przeciętnych o 20% [Rozporządzenie 2004]. W tabeli 8 przedstawiono zebrane dane. Oprócz roku 2011, gdzie jest brak danych, kompletność danych jest wysoka i zawiera się w przedziale od 94,8% (2015 r.) do 100% (2010 r. i 2012 r.).

Najczęściej w analizowanych latach stroną zbywającą były osoby prawne - ok. 62,4% wszystkich transakcji, następnie osoby fizyczne - ok. 21,9%, inne osoby prawne (np.: przedsiębiorstwo państwowe, spółdzielnia, bank) ok. - 8,2%, jednostki samorządu terytorialnego ok. 1%, Skarb Państwa ok. 0,7%. Powyższe dane wskazują na to, że większość lokali mieszkalnych została kupiona od deweloperów na rynku pierwotnym.

Kompletność danych w 2010 r. wynosiła 100%, w pozostałych latach zawierała się w przedziale od 98,4% (2011r.) do 78,7% (2012 r.). Szczegółowe dane zostały przedstawione w tabeli nr 9. Jeżeli chodzi o kupujących mieszkania (tabela 9), to były to przede wszystkim osoby fizyczne, stanowiły one aż 88,6% wszystkich transakcji. Następną grupą były osoby prawne ok. 5%, inne osoby prawne - ok. 0,7%, Skarb Państwa - ok. 0,2%. Kompletność danych jest taka sama jak przy stronie zbywającej.

Tabela 9. Strona zbywająca i nabywająca nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

Lata \ SiK	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Strona zbywająca						
osoba fizyczna	13	19	26	22	17	34
osoba prawna	0	12	17	94	196	55
Inna osoba prawna	20	29	0	0	0	0
jednostka samorządu terytorialnego	0	2	4	0	0	0
Skarb Państwa	0	0	1	1	0	2
Brak danych w %	0	1,6	21,3	4,8	3,6	5,2
Strona nabywająca						
osoba fizyczna	32	59	48	111	201	80
osoba prawna	0	0	0	8	12	10
Inna osoba prawna	1	3	0	0	0	0
Skarb Państwa	0	0	0	0	0	1
Brak danych w %	0	1,6	21,3	4,8	3,6	5,2

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: SiK - Strona zbywająca oraz nabywająca i kompletność danych.

Zgodnie z rozporządzeniem [Rozporządzenie 2004: § 32. 1] na potrzeby ustalenia ceny lokalu ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej. Dlatego dokonano analizy danych dotyczących nieruchomości wspólnej. Najpierw zbadano prawa do gruntu. W analizowanym okresie ok. 62% działek przynależnych do lokalu stanowiło przedmiot prawa własności, a pozostałe działki gruntu były w użytkowaniu wieczystym (tabela 10). Kompletność danych w tym aspekcie wynosiła 100%. Gorzej z kompletnością danych było w przypadku rodzaju powierzchni przynależnych (tabela 11). Oprócz 2010 r. (kompletność 88%) i 2011 (kompletność 100%), kompletność danych zawierała się w przedziale od 10% (2012 r. i 2014 r.) do 26% (2013 r.). W rejestrze błędnie zaliczano łazienkę do pomieszczeń przynależnych, podczas gdy powinna być zaliczona do pomieszczeń pomocniczych. Najczęściej po-

mieszczaniem przynależnym (z dostępnych danych) była komórka, taras, miejsce postojowe. Jeżeli chodzi o udział w części wspólnej (do gruntu i budynku) kompletność danych wynosiła 100%.

Tabela 10. Rodzaj praw do gruntu działek przynależnych do nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

RiK	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Własność	33	63	4	26	193	53
Użytkowanie wieczyste	0	0	57	99	28	43
Kompletność danych w %	100	100	100	100	100	100

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: RiK - Rodzaj praw do gruntu i kompletność danych.

Z kolei niekompletne dane były odnośnie metrażu (m^2) powierzchni przynależnych. Pełne dane były tylko w 2011 r. (tabela 12). W pozostałych latach kompletność tych danych zawierała się w przedziale od 22% (2010 r.) do 67% (2012 r.). Średnia powierzchnia działek przynależnych do lokalu mieszkalnego w analizowanym okresie zawierała się w przedziale od $110 m^2$ (2010 r.) do $61 m^2$ (2013 r.), co przedstawiono w tabeli 13. Kompletność danych w tym kontekście utrzymywała w analizowanym okresie na poziomie ponad 90%.

Tabela 11. Rodzaj powierzchni przynależnych w sprzedawanych lokalach mieszkalnych w Mielnie w latach 2010-2015

PiK	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
piwnica	0	1	2	1	1	0
komórka	2	0	0	10	5	1
komórka, inne	0	1	0	0	0	0
piwnica, strych	0	0	0	0	0	1
garaż, strych, komórka	0	0	0	0	0	0
garaż, komórka	0	0	0	0	0	0
garaż	0	0	0	0	0	3
strych, inne	0	1	0	0	0	1
strych	0	1	0	5	1	1

PiK \ Lata	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
piwnica, piwnica	0	1	0	0	0	
miejsca postojowe	7	0	0	0	0	1
miejsca postojowe, strych, inne	1	0	0	0	0	0
miejsca postojowe, inne	0	0	0	3	12	0
miejsca postojowe, taras	0	0	0	1	0	0
inne	1	0	1	4	1	5
łazienka	16	0	0	0	0	1
łazienka, inne	3	0	1	1	0	0
taras	0	6	0	7	3	1
brak pomieszczeń przynależnych	0	52	0	0	0	0
kompletność danych w %	88	100	10	26	10	16

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: PiK - Rodzaj powierzchni przynależnych i kompletność danych.

Tabela 12. Wartość powierzchni przynależnych w sprzedawanych lokalach mieszkalnych w Mielnie w latach 2010-2015

K \ Lata	Lata					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kompletność danych w %	22%	100%	67%	24%	10%	26%

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: K - Kompletność danych.

Tabela 13. Średnia powierzchnia działek przynależnych do nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej w gminie Mielno w latach 2010-2015

PiK \ Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Powierzchnia w m ²	110	83	71	61	56	88
Brak danych %	0	3	5	0	4	8

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: PiK - Powierzchnia działek i kompletność danych.

Ważną rolę w wycenie nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej pełni czas zakończenia budowy budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal. Przy podobnej lokalizacji, duże znaczenia odgrywa wiek budynku. Zazwyczaj nowsze budynki mają lepszy standard wykończenia, zbudowane są z materiałów o lepszym współczynniku przenikania ciepła, są bardziej funkcjonalne, ogrodzone, z monitoringiem - są więc i chętniej kupowane przez klientów. Sprzedaż lokali dotyczyła głównie budynków nowych. Z dostępnych danych wynika, że największy udział nowych lokali w transakcjach występował w 2014 r. (44%) i 2012 r. (40%), a w 2011 r. zanotowano jego poziom wynoszący 10%. W latach 2010-2015 kompletność danych w tym aspekcie była na poziomie ok. 50%. Najwyższa była w 2014 r. (87 %), brak danych odnotowano w 2010 r.

Tabela 14. Określenie roku zakończenia budowy lokali mieszkalnych w gminie Mielno w latach 2010-2015

RiK \ Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba przypadków określenia roku zakończenia budowy	0	29	14	104	193	56
Kompletność danych w %	0	46	23	83	87	58

Źródło: opracowanie własne. Uwagi: RiK - Rok zakończenia budowy i kompletność danych.

4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Rynek nieruchomości lokalowych w gminie Mielno w latach 2010-2015 można scharakteryzować następująco:

1. W sumie dokonano 599 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych. Najwięcej transakcji było w miejscowości Mielno.
2. Średnia cena transakcyjna za lokal mieszkalny kształtowała się w przedziale od ok. 231 tys. zł (2010 r.) do ok. 457 tys. zł (2015 r.). Średnia cena transakcyjna wynosiła w analizowanym okresie ok. 365 tys. zł za lokal mieszkalny.
3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w latach 2010-2015 wynosiła ok. 43 m². Średnia ilość izb w sprzedawanych mieszkaniach wynosiła 1,8. Najczęściej przedmiotem transakcji był jeden pokój - ok. 53% transakcji, następnie dwa pokoje - ok. 30% transakcji. Najwięcej transakcji dotyczyło lokali położonych na pierwszym i drugim piętrze.
4. Średnia cena transakcyjna za 1 m² w analizowanym okresie wynosiła ok. 8 500 zł/m².
5. Stroną najczęściej zbywającą w rozpatrywanym czasie były osoby prawne (ok. 62% wszystkich transakcji) oraz osoby fizyczne (ok. 22%). Powyższe dane wskazują na to, że większość lokali mieszkalnych została kupiona od deweloperów na rynku pierwotnym. Najczęściej kupującymi były osoby fizyczne, których udział w kupnie nieruchomości wyniósł aż 87% wszystkich transakcji.
6. Najwięcej przypadków sprzedawanych lokali było zlokalizowanych w nowych budynkach, które wzniesiono w 2014 r. (44%) i 2012 r. (40%).
7. Około 62% działek przynależnych do lokalu stanowiło prawo własności, a pozostałe działki gruntu były w użytkowaniu wieczystym. Średnia powierzchnia działek przynależnych do lokalu mieszkalnego w analizowanym okresie wynosiła ok. 78 m². Na podstawie dostępnych danych można stwierdzić, że funkcję pomieszczenia przynależnego pełniły najczęściej komórka lokatorska, taras i miejsce postojowe.
8. Analizowany rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej jest rynkiem dosyć nietypowym i trudno go porównywać do rynków przedstawianych w innych publikacjach (np. [Klonowska-Matynia, Pianka 2015; NBP 2014; GUS 2015]). Charakteryzuje się dosyć wysoką średnią ceną transakcyjną i dosyć niską powierzchnią użytkową. Może to wynikać z tego, że były sprzedawane w analizowanym okresie małe, drogie lokale mieszkalne w nowo oddanych dwóch apartamentowcach, w bardzo dobrej lokalizacji nad morzem w Mielnie i Sarbinowie. Należy spodziewać się w najbliższym czasie wzrostu podaży na rynku tego typu nieruchomości, gdyż obecnie budowane są kolejne apartamentowce w Mielnie. Związane jest to w dalszym ciągu z dosyć wysokim popytem na tego rodzaju nieruchomości w tak dobrej lokalizacji.

W kontekście kompletności danych można sformułować następujące wnioski:

1. Kompletność danych wykorzystywanych do wyceny nieruchomości była wysoka (powyżej 90%) w przypadku cen transakcyjnych, powierzchni użyt-

- kowej lokali, liczby pokoi, rodzaju transakcji, średniej powierzchni działek, informacji o prawie do gruntu, udziale w części wspólnej.
2. Średnia (50-89%) była za to kompletność danych w przypadku lokalizacji na kondygnacji i roku budowy budynku.
 3. Niska (poniżej 50%) kompletność danych występowała w przypadku rodzaju rynku (pierwotny, wtórny).
 4. W przypadku rodzaju powierzchni przynależnych i wartości powierzchni przynależnych, kompletność danych była różna w zależności od roku. Przy tym błędnie łazienkę zaliczono do pomieszczeń przynależnych. Błąd ten może wpływać na niewłaściwe wyliczenie powierzchni użytkowej lokalu.
 5. Badany rejestr cen wykorzystywanych do wyceny nieruchomości należy ocenić jako dość dobry pod względem kompletności cen. Są wystarczające, aby rzeczoznawca majątkowy mógł dokonać na ich podstawie prawidłowego doboru nieruchomości podobnych i dokonać m.in. analizy cech wpływających w największym stopniu na cenę nieruchomości. Według opinii pracowników Starostwa Powiatowego w Koszalinie, problemy z kompletnością danych w rejestrze cen występują na skutek niepełnych informacji zawartych przede wszystkim w aktach notarialnych. Należałoby zatem postulować o konieczność zawarcia dodatkowych informacji w aktach notarialnych, pozwalających na prawidłowe (kompletne) wypełnienie rejestru cen.

Autor zamierza przeprowadzić szersze badania, obejmujące cały powiat koszaliński w takim samym zakresie czasowym między innymi w celu odniesienia się do niniejszych badań.

Literatura

- [1] Gawron, H.: *Analiza rynku nieruchomości*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu 2011.
- [2] Główny Urząd Statystyczny, *Obrót nieruchomościami w 2014 r.*, Warszawa 2015.
- [3] Hopfer A. (red.), *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*, tom 1, Warszawa: Twigger, 1995.
- [4] Klonowska-Matynia M., Kanka P., *Analiza cen na wtórnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Koszalin: Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych Politechniki Koszalińskiej 19/2015.
- [5] Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa: Wydawnictwo PWN, 2006.
- [6] Mach, Ł.: *Czynniki kształtujące wartość nieruchomości mieszkaniowych w kontekście uwarunkowań makro-, mikro- oraz ultraotoczenia*, *Ekonometria*, 2014, nr 4(46).

Akty prawne

- [1] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2007, poz. 2109 z późn. zm.).

- [2] Urząd statystyczny w Szczecinie, *Statystyczne Vademecum Samorządowca*, Szczecin 2016.
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518 z późn. zm.).
- [4] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm.).

Źródła internetowe

- [1] Nota 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. <https://www.pfsm.pl/aktualnosci/item/13-standardy>, [dostęp 02.01.2015].

dr inż. **Leszek Dawid**

Politechnika Koszalińska

Wydział Inżynierii Lądowej, Środowiska i Geodezji, Katedra Geodezji

75-453 Koszalin, ul. Śniadeckich 2

leszek.dawid@tu.koszalin.pl



POLITECHNIKA OPOLSKA

ISSN 2353-8899