



Tom 27/2018, ss. 59-75  
ISSN 1644-888X  
e-ISSN 2449-7975  
DOI: 10.19251/ne/2018.27(4)  
www.ne.pwspzlock.pl

---

**Agnieszka Jania**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

## **DUALIZACJA CZYNNIKÓW CENOTWÓRCZYCH NA MIESZKANIOWYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **DUALIZATION OF COSTOGENIC FACTORS ON RESIDENTIAL MARKET**

#### **Streszczenie**

Problematyka artykułu dotyczy czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości w mieście. Główny problem badawczy dotyczy kwestii, czy czynniki o niematerialnym wymiarze mogą charakteryzować się istotnym zakresem determinacji poziomu cen nieruchomości o funkcji mieszkaniowej w mieście?

Warstwa metodyczna badania obejmuje kwerendę bibliograficzną oraz pogłębiony wywiad indywidualny, który ma na celu zidentyfikować jakie czynniki cenotwórcze determinują uwarunkowania na miejskich rynkach nieruchomości mieszkaniowych w miastach, stanowiących stolice województw w Polsce.

#### **Summary**

The article depicts costogenic factors regulating residential city estate markets. The main issue which is undertaken deals with the question of whether non-material factors could influence the price levels of real estate in a city in a significant way?

Methodologically, the research includes desk research and empirical examination (IDI) which are to identify which costogenic factors determine the conditioning of residential estate markets in capital cities of Polish voivodeships.

The research indicates that among the cities functioning as voivodeship capitals in Poland, it is said that both material and non-material costogenic factors are im-

Badanie wykazuje, iż pośród miast stanowiących stolice województw w Polsce uwidacznia się istotność czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości o zarówno wymiarze materialnym, jak również niematerialnym. Szczególnemu zaakcentowaniu podlega zabudowa wybudowana do lat 60. XX w., a także od lat 70. XX w. do końca XXI w.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, nieruchomości mieszkaniowe, czynniki cenotwórcze.

portant for the real estate market. The buildings which had been constructed by the 1960s and 1970s to the end of the XXI century.

**Keywords:** real estate market, residential real estate, costogenic factors.

## Wprowadzenie

Współcześnie wobec dóbr podkreśla się istotność czynników materialnych, jak również niematerialnych. Akcentuje się istotność walorów technicznych, jak również użytkowych, estetycznych. Ponadto, istotnym obszarem badawczym jest kategoria trwałości miejskiej [James, 2015]. Kształtuje ją m.in. trwałość ekonomiczna oznaczająca wykorzystanie zasobów z osiągnięciem ciągłości [Shen i in., 2011]. Trwałość ekonomiczna dotyczy na przykład optymalnego wykorzystywania zasobów.

## 1. Uwarunkowania mieszkaniowego segmentu rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości charakteryzuje się dynamicznym wymiarem, tj. m.in. złożonością, zmiennością, gwałtownością, różnorodnością [Bełej i Cellmer, 2006; Klusek, 2007; Sitek, 2007; Bajerowski, Czyża i Szuniewicz, 2007; Cellmer i Kuryj, 2008; Dacko, 2009; Foryś, 2009; Krajewska, 2010, Radzewicz i Wiśniewski, 2011; Wiśniewski, 2011; Bełej, 2012; 2012; Konowalczuk i Ramian, 2012; Wolny i Żróbek, 2012; Radzewicz i Wiśniewski, 2012; Zyga, 2012; Bac, 2014; Antoszkiewicz i Gołębiowski (red.), 2015]. Wskazuje się równoległe, iż jedną z cech charakterystycznych rynku nieruchomości jest mała przejrzystość [Kucharska-Stasiak, 2006, 2006, 2011; Jurek-Maciak, 2007; Nykiel, 2008; Nagaj, 2011; Marcinek (red.), 2013; Zyga, 2014; Gdakowicz, 2015]. Pośród problemów związanych z informacją na rynku nieruchomości [Trojanek, 2009] można wskazać m. in. niekompatybilność poszczególnych

źródeł danych, utrudniony dostęp do znaczącej części zasobów, a także periodyczność danych [Marcinek (red.), 2013]. Niski poziom przejrzystości rynku nieruchomości determinuje trudności w analizie rynku oraz inicjuje ryzyko specyficzne inwestycji [Jurek-Maciak, 2007; Gdakowicz, 2015]. Klasycznymi cechami nieruchomości są: stałość w miejscu, różnorodność, złożoność [Kucharska-Stasiak, 2012].

W zakresie rynku nieruchomości wyodrębnia się podryniki. Rynek nieruchomości mieszkaniowych stanowi element rynku nieruchomości zabudowanych [Gostkowska-Drzewicka i Pestka, 2014]. Charakteryzuje go m.in. lokalny wymiar oraz heterogeniczność [Trojanek, 2009]. Bywa on także, ze względu na wyjątkowy charakter powierzchni mieszkaniowej wobec potrzeb ludzkich, postrzegany jako odrębny segment rynku. Rynek powierzchni mieszkaniowej jest ważny m.in. z gospodarczej perspektywy rynku budowlanego i bankowego [Strączkowski, 2009].

## 2. Czynniki cenotwórcze na mieszkaniowym rynku nieruchomości

Cena nieruchomości zostaje uwydatniona głównie wraz z transakcją kupna-sprzedaży, co następuje stosunkowo rzadko [Trojanek, 2009]. Wtedy jest dokonywane bowiem wartościowanie specyficznych uwarunkowań nieruchomości, tj. cech i atrybutów nieruchomości.

W ogólnym ujęciu wskazuje się, że w zakresie cech nieruchomości można wyodrębnić cechy fizyczne i jakościowe. Ponadto, cechy nieruchomości podlegają zmianom wraz z upływem czasu [Trojanek, 2009]. Jednocześnie, nieruchomość podlega fazom cyklu życia, co oznacza m.in. iż wraz z upływem czasu rośnie jej zużycie techniczne, co wprowadza ją w fazę schyłkową [Najbar i Uhruska, 2006]. Zbiór cech nieruchomości można określić następująco:

$$c = \{c_1, c_2, \dots, c_n\}$$

gdzie:

$c$  – zbiór cech nieruchomości,

$c_1, c_2, \dots, c_n$  - kolejne cechy nieruchomości w zbiorze,

$n$  – liczba cech.

Uszczegóławiając, pośród cech nieruchomości, odpowiadających nieruchomościom mieszkaniowym, można wymienić m.in. rodzaj zabudowy,

powierzchnię, lokalizację, stan zagospodarowania, liczbę kondygnacji, stan techniczny, technologię i standard wykończenia [Radzewicz i Wiśniewski, 2012], a także wiek budynku, jego stopień zużycia, rozwiązania materiałowe [Małecka, 2009; Mach, 2014], formę władania [Małecka, 2009] oraz nasłonecznienie, nawierzchnię drogi dojazdowej.

Cechy nieruchomości umożliwiają dokonanie ich obiektywnej charakteryzacji. Cecha nieruchomości to jednak abstrakcyjna płaszczyzna, która posiada obojętną wartość. Równolegle, nieruchomości posiadają także atrybuty. Ponadto, atrybuty mają wymiar ilościowy i jakościowy [Sawilów, 2011]. W ujęciu ilościowym można wskazać, np. wiek zabudowy, powierzchnię użytkową, a jakościowym - otoczenie. Stanowią one subiektywne uzewnętrznienie cech poprzez ich transformację [Radzewicz i Wiśniewski, 2012], co przedstawiono poniżej w postaci funkcji:

$$f\{c_1, c_2, \dots, c_n, \Pi\} \rightarrow A_i$$

gdzie:

$f$  – postać funkcji,

$c_1, c_2, \dots, c_n$  – kolejne cechy nieruchomości w zbiorze,

$n$  – liczba cech,

$\Pi$  – cecha niezidentyfikowana w zbiorze  $c$ ,

$Pd$  – podmiot,

$A_i$  – atrybut.

Atrybut może być wypadkową cechy bądź cech (w tym, niezidentyfikowanych dotąd przez rynek), np. dotyczących indywidualnych preferencji, które zidentyfikowano w odniesieniu do konkretnego podmiotu na rynku (co symbolizuje  $\Pi$ ). Atrybuty są przydzielane przez poszczególne podmioty. Nie są one zatem uniwersalne, tj. spełniające oczekiwania wszystkich uczestników rynku [Radzewicz i Wiśniewski, 2012], ani stabilne [Radzewicz i Wiśniewski, 2011].

Dla rozróżnienia można wskazać, iż przykładem cechy nieruchomości mieszkaniowej może być standard wykończenia, a atrybutem konkretnej nieruchomości może być niski, przeciętny, bądź wysoki standard wykończenia.

Współcześnie badanie rynku nieruchomości powinno uwzględniać czynniki o wymiarze niematerialnym. Następuje ewolucja koncepcji nieruchomości z fizycznego ujęcia do uwzględniania także aspektów niematerialnych

[Łuzna, 2012]. Nieruchomość to nie jest bowiem tylko przedmiot materialny. Akcentuje się także np. prawa związane z nieruchomością, jej reputację [Kownalczuk i Ramian, 2014], a także behawioralne aspekty rynku nieruchomości (np. kreowane odczucia) [Kucharska-Stasiak, 2016]. Ponadto, nieruchomość może pełnić istotną rolę w krajobrazie, co może determinować wręcz markę nieruchomości [Łuzna, 2012].

W związku z dynamicznym wymiarem rynku nieruchomości i niskim poziomem jego przejrzystości korzystnym jest badanie rynku nieruchomości w ujęciu ilościowym i jakościowym [Strączkowski, 2009], wykorzystując źródła informacji w postaci cen ofertowych i transakcyjnych [Bełej, 2012].

### 3. Metodyka badawcza

Problematyka artykułu dotyczy wybranych czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości w mieście. Główny problem badawczy dotyczy kwestii czy czynniki o niematerialnym wymiarze mogą charakteryzować się istotnym, wobec materialnych czynników cenotwórczych, zakresem determinacji poziomu cen nieruchomości o funkcji mieszkaniowej w mieście. Badanie pogłębiony wywiad indywidualny (IDI), który ma na celu zidentyfikować jakie czynniki cenotwórcze, w tym niematerialne, determinują uwarunkowania na miejskich rynkach nieruchomości mieszkaniowych w miastach, stanowiących stolice województw w Polsce.

Strukturyzacja badania odnosi się do syntetycznego uwzględnienia:

- wyodrębnienia spośród miast stanowiących stolice województw w Polsce, lokalizacji uwidaczniających istotność zarówno czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości o wymiarze materialnym, jak również niematerialnym;
- wskazanie trwałości osiągniętych poziomów cen nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy na wybranym przykładzie rynku nieruchomości w okresie od 2007 r. do 2016 r.;
- identyfikacji przyczyn zróżnicowanego kształtowania się cen nieruchomości wobec roku ich budowy na poszczególnych przedmiotowych rynkach nieruchomości mieszkaniowych.

#### **4. Poziom cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy w wybranych miastach**

W ujęciu ogólnym ceny nieruchomości w odniesieniu do roku ich budowy powinny kształtować się w sposób liniowy, tj. im nowsza zabudowa (co oznacza dobry stan techniczny, nowoczesne wyposażenie, itp.) tym wyższa jej cena. Innymi słowy, cena nieruchomości powinna rosnąć wraz z krótszym okresem upływającym od wybudowania budynku, w tym przypadku o funkcji mieszkaniowej. Wyjątek mogą stanowić obiekty podlegające, np. remontowi (który ma na celu przywrócenie stanu pierwotnego), modernizacji (która uwzględnia także unowocześnienie).

Miejskie rynki nieruchomości mieszkaniowych wykazują jednak złożoność. Zbiór czynników cenotwórczych powierzchni mieszkaniowej jest bowiem rozbudowany. Decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości determinowane są czynnikami o wymiarze technicznym, finansowym, jak również behawioralnym. W konsekwencji, inwestycje na rynku nieruchomości, w tym mieszkaniowych, charakteryzuje indywidualność.

Pośród wszystkich miast, stanowiących stolice województw w Polsce, uwidacznia się istotność czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości o zarówno wymiarze materialnym, jak również niematerialnym. Szczególnie odczuwalne jest to w: Krakowie, Gdańsku, Warszawie, Wrocławiu (z Warszawą na czele). Ceny (zarówno ofertowe (szczególnie), jak również transakcyjne) części starszych nieruchomości posiadają zdolność do osiągnięcia wyższych poziomów cenowych w stosunku do obiektów nowszych, jak również część nowszych zabudowań osiąga niższe ceny w stosunku do obiektów starszych.

#### **5. Poziom cen ofertowych i transakcyjnych warszawskich nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy**

Rynek nieruchomości, w tym mieszkaniowych, w Warszawie stanowi najbardziej dynamiczny miejski rynek w Polsce. Pełni wręcz funkcję busoli wskazującej ukierunkowanie rynkowych zjawisk i zmian.

Dziesięcioletni okres, od 2007 r. do 2016 r., uwydatnia występującą trwałość relacji pomiędzy cenami (ofertowymi oraz transakcyjnymi) nieruchomości mieszkaniowych, a okresem ich budowy. Szczególnie jest to widoczne w przypadku powierzchni mieszkaniowej wybudowanej w XXI w. - osiąga najwyższy poziom cenowy (od ok. 9 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok. 11 tys. zł/m<sup>2</sup> na rynku

wtórny). Ponadto, nieruchomości mieszkaniowe powstałe w okresie od lat 70. XX w. do końca lat 90. XX w. charakteryzuje generowanie stosunkowo niskich poziomów cenowych, tj. niższych od powierzchni mieszkaniowej wybudowanej w okresie od lat 40. XX w. do lat 60. XX w. (od ok. 6 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok. 7 tys. zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym, co stanowi stosunkowo wąski przedział). Jednocześnie, nieruchomości mieszkaniowe wybudowane do lat 60. XX w., z zaakcentowaniem okresu od lat 40. XX w. do lat 60. XX w., wykazują zdolność osiągania wyższych cen wobec nieruchomości nowszych (głównie powstałych w okresie od lat 70. XX w. do końca XX w.) - od ok. 7 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok. 9 tys. zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym.

Syntetyzując, uwidaczniają się odchylenia od potencjalnie klasycznego kształtowania się cen nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy.

## **6. Próba zidentyfikowania czynników cenotwórczych na mieszkaniowym rynku nieruchomości w miastach stanowiących stolicę województw w Polsce**

Jakościowa identyfikacja przyczyn zróżnicowanego kształtowania się cen nieruchomości, wobec roku ich budowy na poszczególnych przedmiotowych rynkach nieruchomości mieszkaniowych, tj. czynników cenotwórczych (dotyczących wymiaru materialnego i niematerialnego), została dokonana w podziale na trzy grupy, mianowicie, gdzie okres budowy nieruchomości nastąpił do lat 60. XX w., w okresie od lat 70. XX w. do lat 90. XX w., a także w XXI w.

W zakresie pierwszej grupy (nieruchomości mieszkaniowe, których rok budowy nie przekracza 1970 r.) należy wyodrębnić m.in. ceglane kamienice w centralnych częściach miast, wybudowane do ok. lat 40. XX w. oraz jednocześnie produkty technologii wielkoblokowej budowanych od ok. lat 60. XX w. Ze względu na skalę budowania kamienic grupa ta koncentruje się właśnie na tym rodzaju nieruchomości mieszkaniowych.

W obszarze drugiej grupy (nieruchomości mieszkaniowe, których rok budowy dotyczy okresu od lat 70. XX w. do lat 90. XX w.) wymaga wskazania z jednej strony technologii wielkoblokowej, a z drugiej strony równoległe rozwijające się budownictwo jednorodzinne. Ze względu jednak na skalę budownictwa wielorodzinnego, to na nim koncentruje się druga grupa nieruchomości w przeprowadzonym badaniu jakościowym. Ponadto, drugi przedział okresu budowy nieruchomości mieszkaniowych uwzględnia lata, 90 XX w., które charakteryzują się początkiem importu nowoczesnych technologii i ma-

teriałów. Ze względu jednak na niewielką część wskazanego przedziału oraz początkowo niewielką dostępność nowoczesnych produktów, badanie zostało ukierunkowane na tzw. technologię wielkich płyt.

W zakresie trzeciej grupy powierzchni mieszkaniowej, tj. wybudowanej w XXI w., akcentuje się głównie budownictwo wielorodzinne (w tym, np. apartamentowce wyposażone w recepcję, basen, z ochroną, itp.), a także jednorodzinne. Współczesne inwestycje na rynku mieszkaniowym niejednokrotnie przybierają postać osiedli m.in. z zagospodarowaną zielenią, przestrzenią rekreacyjną (np. place zabaw). Zaakcentowania wymaga dostępność oraz szeroki wybór wśród materiałów budowlanych.

Zidentyfikowane atrybuty nieruchomości mieszkaniowych (w odniesieniu do czynników cenotwórczych o wymiarze materialnym) w podziale na okresy ich budowy, tj. do 1970 r., pomiędzy 1970 r. a 2000 r. oraz w XXI w., przedstawia tabela 1.

**Tabela 1. Określenie atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy (w odniesieniu do czynników cenotwórczych o wymiarze materialnym)**

Lp.	Cecha	Ocena atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych:		
		do lat 60. XX w.	od lat 70. XX w. do końca XX w.	w XXI w.
1	powierzchnia użytkowa	+	-	+
		przestronne	przy takiej samej liczbie pokoi powierzchnia użytkowa nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych w latach 1971-2002 bywa mniejsza niż wybudowanych pow. 2002 r. (w tym efekt udziału ścian nośnych)	
2	funkcjonalność pomieszczeń	-	-	+
		pokoje przechodnie, przy wejściu do mieszkania kuchnia	duży udział ścian pełniących funkcję nośnych	mały udział ścian pełniących funkcję nośnych
3	jakość materiałów budowlanych	+	-	+
		mury z trwałego kamienia, cegieł, drewna	nietrwałe prefabrykaty, beton, szkodliwy azbest	mury z trwałego drewna, cegieł



Lp.	Cecha	Ocena atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych:		
		do lat 60. XX w.	od lat 70. XX w. do końca XX w.	w XXI w.
4	akustyka	+	-	+/-
		masywne ściany barierą dźwięku	cienkie ściany	wysokie, puste ściany inicjujące pogłos, stosowanie ścian dwuwarstwowych i tzw. wełny mineralnej
5	wentylacja	+/-	-	+/-
		nieszczelne okna, ściany, wentylacja grawitacyjna funkcjonuje głównie zimą, mikroklimat drewna	tzw. ślepa kuchnia, wentylacja grawitacyjna funkcjonuje głównie zimą	szczelne okna, ściany, wentylacja mechaniczna
6	ocieplenie	-	-	+
		nie stosowano powszechnie	nie stosowano powszechnie	stosuje się powszechnie
7	instalacje	-	-	+
		wspólne szamba, instalacje o wysokim stopniu zużycia technicznego	aluminiowa instalacja elektryczna, w podłodze, duże obciążenia	miedziana instalacja elektryczna
8	okres budowy w roku	+/-	-	+
		okres od wiosny do jesieni, nienormowany	okres całoroczny	okres od wiosny do jesieni, normowany
9	jakość podłoża	+/-	-	+
		różnorodna	niska, skąd np. krzywizny, pęknięcia	unormowana
10	nawierzchnia drogi dojazdowej	+/-	+/-	+/-
		różnorodna	różnorodne, np. płyty betonowe z metalowymi prętami	różnorodna

Lp.	Cecha	Ocena atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych:		
		do lat 60. XX w.	od lat 70. XX w. do końca XX w.	w XXI w.
		+/-	+	+/-
11	otoczenie	różnorodne, np. centralne części miast, hałaśliwe, brak placów zabaw itd. w bezpośrednim otoczeniu	plac zabaw, przedszkole, szkoła, sklep itd. w bezpośrednim otoczeniu	różnorodne, np. obrzeża miast, plac zabaw w bezpośrednim otoczeniu
<b>Podsumowanie cech</b>		<b>korzystne</b>	<b>mało korzystne</b>	<b>najbardziej korzystne</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Pośród cech nieruchomości mieszkaniowych, o wymiarze materialnym, wyróżniono: powierzchnię użytkową, funkcjonalność pomieszczeń, jakość materiałów budowlanych, akustykę, wentylację, ocieplenie, instalacje, okres budowy w roku, jakość podłoża, nawierzchnię drogi dojazdowej oraz otoczenie. Wyróżnia się zatem cechy dotyczące nieruchomości oraz jej sąsiedztwa. W celu dokonania syntezy wskazanych ocen atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wobec cech materialnych przyjęto skalę: najmniej korzystne, mało korzystne, pośrednie, korzystne, najbardziej korzystne. Podsumowanie oceny atrybutów, dotyczących cech materialnych nieruchomości mieszkaniowych, wskazuje na najbardziej korzystny poziom nieruchomości wybudowanych w XXI w., następnie do lat 60. XX w., a jako mało korzystne w okresie od lat 70. XX w. do końca XX w.

Zidentyfikowane atrybuty nieruchomości mieszkaniowych (w odniesieniu do cech niematerialnych) w podziale na okresy ich budowy, tj. do 1970 r., pomiędzy 1970 r. a 2000 r. oraz w XXI w., przedstawia tabela 2.

**Tabela 2. Określenie atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wobec roku ich budowy (w odniesieniu do czynników cenotwórczych o wymiarze materialnym)**

Lp.	Cecha	Ocena atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych:		
		do lat 60. XX w.	od lat 70. XX w. do końca XX w.	w XXI w.
1	styl architektoniczny	+	-	+/-
		np. neorenesans	budownictwo wielkoblokowe	minimalistyczne koncepcje architektoniczne
2	historia	+	-	-
		„uczestnictwo” w historii miasta, zamieszkiwane przez przedsiębiorców, itd.	niskie walory poznawcze	„za młode na historię”
3	sentyment	+	-	-
		powiązanie z historią obiektu		
4	renoma	+	-	+/-
		powiązanie z historią obiektu	powszechny wymiar, powiązanie z historią obiektu	poprzez np. współczesnego architekta
5	identyfikowalność	+	-	+/-
		powiązanie z architekturą	anonimowość w dużej skali, powiązanie z architekturą	powiązanie z architekturą
6	oryginalność	+	-	+/-
		powiązanie z architekturą	jednolite, powiązanie z architekturą	powiązanie z architekturą
<b>Podsumowanie cech</b>		<b>najbardziej korzystne</b>	<b>najmniej korzystne</b>	<b>mało korzystne</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Pośród cech nieruchomości mieszkaniowych o wymiarze materialnym wyróżniono: architekturę, historię, sentyment, renomę, identyfikowalność oraz oryginalność. W celu dokonania syntezy wskazanych ocen atrybutów nieruchomości mieszkaniowych wobec cech niematerialnych przyjęto skalę: najmniej korzystne, mało korzystne, pośrednie, korzystne, najbardziej korzystne. Podsumowanie oceny atrybutów dotyczących cech niematerialnych nieruchomości mieszkaniowych wskazuje na najbardziej korzystny poziom

nieruchomości wybudowanych do lat 60. XX w., następnie w XXI w., a jako najmniej korzystne wybudowane w okresie od lat 70. XX w. do końca XX w.

Konkludując, nieruchomości mieszkaniowe charakteryzują zarówno cechy materialne, jak również niematerialne. Łączne ich ujęcie każdej z grup badanych nieruchomości mieszkaniowych przedstawia macierz 1.

**Macierz 1. Synteza oceny czynników determinujących ceny badanych nieruchomości o wymiarze materialnym oraz niematerialnym w podziale na okres ich budowy**

<b>niematerialne</b>	<b>najbardziej korzystne</b>			wybudowane do lat 60. XX w.	
	<b>korzystne</b>				
	<b>mało korzystne</b>				wybudowane w XXI w.
	<b>najmniej korzystne</b>		wybudowane w okresie od lat 70. XX w. do lat 90. XX w.		
		<b>najmniej korzystne</b>	<b>mało korzystne</b>	<b>korzystne</b>	<b>najbardziej korzystne</b>
<b>materialne</b>					

Źródło: Opracowanie własne

Podsumowanie oceny atrybutów dotyczących cech materialnych i niematerialnych nieruchomości mieszkaniowych wskazuje, iż nieruchomości mieszkaniowe wybudowane do lat 60. XX w. charakteryzuje korzystna ocena atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz najbardziej korzystna ocena atrybutów wobec cech niematerialnych. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych od lat 70. XX w. do lat 90. XX w. wskazuje się mało korzystną ocenę atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz najmniej korzystną ocenę atrybutów wobec cech niematerialnych. Nieruchomości mieszkaniowe wybudowane natomiast w XXI w. warunkuje najbardziej korzystna ocena atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz mało korzystna ocena atrybutów wobec cech niematerialnych.

## Podsumowanie

Przeprowadzone badanie empiryczne wskazuje na występowanie pośród czynników cenotwórczych nieruchomości mieszkaniowych zarówno o charakterze materialnym, jak również niematerialnym.

Pośród cech nieruchomości mieszkaniowych o wymiarze materialnym wyróżniono: powierzchnię użytkową, funkcjonalność pomieszczeń, jakość materiałów budowlanych, akustykę, wentylację, ocieplenie, instalacje, okres budowy w roku, jakość podłoża, nawierzchnię drogi dojazdowej oraz otoczenie. Wyróżnia się zatem cechy dotyczące nieruchomości oraz jej sąsiedztwa. Wśród natomiast cech nieruchomości mieszkaniowych o wymiarze niematerialnym wyróżniono: styl architektoniczny, historię, sentyment, renomę, identyfikowalność oraz oryginalność.

Podsumowanie atrybutów dotyczących cech materialnych i niematerialnych nieruchomości mieszkaniowych wskazuje, iż nieruchomości mieszkaniowe wybudowane do lat 60. XX w. charakteryzuje korzystna ocena atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz najbardziej korzystna ocena atrybutów wobec cech niematerialnych. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych od lat 70. XX w. do lat 90. XX w. wskazuje się mało korzystną ocenę atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz najmniej korzystną ocenę atrybutów wobec cech niematerialnych. Nieruchomości mieszkaniowe wybudowane natomiast w XXI w. warunkuje najbardziej korzystna ocena atrybutów odnośnie do cech materialnych oraz mało korzystna ocena atrybutów wobec cech niematerialnych. Istotność cech o wymiarze niematerialnym szczególnie uwidacznia się w przypadku powierzchni mieszkaniowej wybudowanej w okresie od ok. lat 40. XX w. do ok. lat 60. XX w. Posiadają bowiem (ze względu na specyfikę reprezentowanych cech) zdolność do osiągnięcia wyższych poziomów cenowych w stosunku do nieruchomości wybudowanych później (w okresie od ok. lat 70. XX w. do ok. lat 90. XX w.).

Równolegle, nieruchomości mieszkaniowe wybudowane w okresie od lat 70. XX w. do końca XX w. charakteryzuje brak zdolności do osiągnięcia cen wyższych wobec nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych wcześniej, tj. przed 1970 r. Nieruchomości mieszkaniowe wybudowane natomiast po 2002 r. wskazują na zdolność osiągnięcia najwyższych poziomów cen.

## Literatura

Bac Marzena. 2014. „W poszukiwaniu innowacji na rynku nieruchomości”. *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, t. 24, nr 1.

Bajerowski Tomasz, Czyża Szymon, Szuniewicz Karol. 2007. „Teoria sieci bezskalowych jako narzędzie regionalizacji rynków nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 15 nr 3-4, Olsztyn.

Bełej Mirosław, Cellmer Radosław. 2006. „Koncepcja oceny poziomów ryzyka na rynku nieruchomości i sposoby jego uwzględniania w procesie inwestycyjnym”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 14 nr 1, Olsztyn.

Bełej Mirosław. 2012. „Dynamika zmian cen nieruchomości w aspekcie teorii przejść nieciągłych”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 2, Olsztyn.

Bełej Mirosław. 2012. „Identyfikacja współmierności trendów na rynku nieruchomości w warunkach niestabilności”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 2, Olsztyn.

Cellmer Radosław, Kuryj Jan. 2008. „Rola gminy w kształtowaniu przestrzeni rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 16 nr 2, Olsztyn.

Dacko Mariusz. 2009. „Dynamika systemów w modelowaniu i analizie lokalnego rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 17, no. 2.

Foryś Iwona. 2009. „Wykorzystanie analizy wielowymiarowej do oceny potencjału rozwoju lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 17 nr 2, Olsztyn.

Gdakowicz Anna. 2015. „Wykresy świecowe rynku nieruchomości mieszkaniowych”. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, rynki finansowe, ubezpieczenia* nr 75.

Gostkowska-Drzewicka Magdalena, Pestka Ewelina. 2014. „Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce - klasyfikacja (cz. I)”. *Zarządzanie i finanse*, vol. 12, no. 1.

James Paul. 2015. *Urban sustainability in theory and practice. Circles of sustainability*. Routledge.

Jurek-Maciak Marta. 2007. „Bezpośrednie i pośrednie sposoby inwestowania na rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 15 nr 3-4, Olsztyn.

Klusek Tomasz. 2007. „Rynek ziemi rolniczej w Polsce w warunkach globalizacji”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 15 nr 1-2, Olsztyn.

Konowalczyk Jan, Ramian Tomasz. 2012. „Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 2, Olsztyn.

Konowalczyk Jan, Ramian Tomasz. 2014. „Wartość rynkowa marki nieruchomości wypoczynkowych”. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finanse, rynki finansowe, ubezpieczenia* nr 67: 501-515.

Krajewska Małgorzata. 2010. „Analiza zmian wartości gruntów w strefach podmiejskich”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 18 nr 3, Olsztyn.

Kucharska-Stasiak Ewa. 2006. „Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 14 nr 1, Olsztyn.

Kucharska-Stasiak Ewa. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: PWN.

Kucharska-Stasiak Ewa. 2011. „Pomiar wartości na gruncie ekonomii - reperkusje dla wyceny nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 1, Olsztyn.

Kucharska-Stasiak Ewa. 2012. „Wycena bez wartości- przyczyny i skutki”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 2, Olsztyn.

Kucharska-Stasiak Ewa. 2016. *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: PWN.

Kuraś Piotr. 2013. „W kwestii przejrzystości rynku nieruchomości. Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe”. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe UE w Katowicach*, nr 155: 213-224.

Łuzna Aleksandra. 2012. „Koncepcja marki na rynku nieruchomości”. *Świat nieruchomości*, 5 (80).

Mach Łukasz. 2014. „Czynniki kształtujące wartość nieruchomości mieszkaniowych w kontekście uwarunkowań makro-, mikro- oraz ultraotoczenia”. *Ekonometria*, 4 (46).

Małecka Katarzyna. 2009. „Badanie cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi”. *Świat nieruchomości* 3 (69).

Nagaj Rafał. 2011. „Asymetria informacji na rynkach podlegających regulacji”. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług*, nr 67.

Najbar Katarzyna, Uhruska Małgorzata. 2006. „Strategie zarządzania nieruchomościami”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 12 nr 1, Olsztyn.

Nykiel Lechosław. 2008. „Kierunki rozwoju i przekształceń rynku mieszkaniowego w Polsce”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 16 nr 2, Olsztyn.

Olechno-Kulas Agnieszka. 2015. „Innowacyjne podejście do zarządzania na rynku nieruchomości”, *Przedsiębiorczość i Zarządzanie*, t. XVI, Zeszyt 11, cz. II: 51-64.

Radzewicz Anna, Wiśniewski Radosław. 2011. „Niepewność rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 1, Olsztyn.

Radzewicz Anna, Wiśniewski Radosław. 2012. „Zmienne, cechy i atrybuty nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* vol.20 nr 1, Olsztyn.

Sawiłow Edward. 2011. „Ocena algorytmów wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 3, Olsztyn.

Shen Li-Yin, Ochoa J. Jorge, Shah Mona N., Zhang Xiaoling. 2011. “The application of urban sustainability indicators - a comparison between various practices”. *Habitat International*, 35.

Sitek Marcin. 2007. „Instrumenty pochodne jako narzędzia ograniczające ryzyko stopy procentowej i walutowe w bankowości hipotecznej”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 15 nr 1-2, Olsztyn.

Strączkowski Łukasz. 2009. „Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 7 nr 2, Olsztyn.

Trojanek Radosław. 2009. „Porównanie metody średniej oraz średniej ważonej konstruowania indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 17 nr 2, Olsztyn.

Wilczek Michał. 2013. „Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich”. *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe UE w Katowicach*, nr 155: 175-188.

Wiśniewski Radosław. 2011. „Efektywność a sprawność rynków nieruchomości - ujęcie teoretyczne”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 19 nr 1, Olsztyn.

Wolny Ada, Żróbek Ryszard. 2012. „Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 2, Olsztyn.

Zyga Jacek. 2012. „Model dynamiczny rynku i wartości nieruchomości”. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 20 nr 1, Olsztyn.

Zyga Jacek. 2014. Praktyczna ocena dopuszczalności zastosowania metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości. [w:] *Analiza rynku i zarządzanie nieruchomościami*. red. Sabina Żróbek, 41-57, Olsztyn: Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.