Streszczenie

Ocena wpływu atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych na ceny nieruchomości lokalowych

W niniejszej rozprawie doktorskiej przedstawione zostały wyniki analiz związanych ze sposobem i wielkością oddziaływania wybranych atrybutów na ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Badania zostały przeprowadzone na terenie miasta Poznania zlokalizowanego w zachodniej części Polski oraz w dwóch, wybranych gminach powiatu poznańskiego. Poszczególne analizy zostały wykonane na podstawie danych cen transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych, w przekroju całej pracy zakres czasowy obejmował dane z lat 2014-2022. Badania w szczególności związane były z charakterystyką wybranych atrybutów oraz z ich lokalnymi uwarunkowaniami. Otrzymane w tym kontekście wyniki wskazują na złożoność i niejednoznaczność rynku nieruchomości.

Głównym celem pracy doktorskiej było sprawdzenie, czy wykorzystanie metod statystycznych pozwala na prognozowanie wielkości oraz charakteru oddziaływania wybranych atrybutów na kształtowanie cen nieruchomości oraz zweryfikowanie czy wykorzystanie tych metod może w pewnym stopniu usprawnić proces wyceny nieruchomości. Podstawę wykonanych badań stanowiła analiza statystyczna przeprowadzona z wykorzystaniem wielokrotnej analizy regresji. W pracy wykorzystane zostały następujące metody w celu estymacji hedonicznego modelu cen (HPM): standardowa metoda regresji najmniejszych kwadratów (OLS), regresja ważona metodą najmniejszych kwadratów (WLS) oraz regresja ważona geograficznie (GWR). Atrybuty, które stanowiły podstawę niniejszej pracy związane były m.in. z: dostępnością do terenu prawnie chronionego określonego przez granice Wielkopolskiego Parku Narodowego (WPN), hałasem lotniczym (HL) generowanym przez porty lotnicze Poznań-Ławica i Poznań-Krzesiny, miejskim transportem publicznym (MTP) oraz infrastrukturą kolejową zdefiniowaną przez przebieg linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny. Ponadto w analizach uwzględniony został szereg innych cech należących do atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych.

Badanie to stanowi istotny element w dyskusji związanej z charakterystyką mechanizmów zachodzących na płaszczyźnie rynku nieruchomości, a sposób wykonanych analiz polegający na integracji analiz przestrzennych z analizami statystycznymi jest jego niewątpliwą zaletą. Rozwiązanie to z uwagi na swoją przejrzystość może przynieść wiele korzyści m.in. dla przeciętnych uczestników rynku, którzy na podstawie tego typu analiz mogą w dostępny dla siebie sposób zinterpretować skomplikowane mechanizmy rynkowe.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, ceny lokali mieszkalnych, analiza regresji, lokalizacja