

Krzysztof Gawroński, Barbara Prus

**LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI
ORAZ WYBRANE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE
CENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
I DZIAŁEK BUDOWLANYCH
NA PRZYKŁADZIE MIASTA NIEPOŁOMICE**

Streszczenie

Praca zawiera analizę lokalnego rynku nieruchomości wraz z oceną dynamiki zmian cen nieruchomości rolnych i działek budowlanych w latach 2000–2003 na przykładzie miasta Niepołomice w województwie małopolskim. W pracy przedstawiono także wpływ wybranych czynników fizjograficznych i ekonomicznych na ceny nieruchomości gruntów rolnych i budowlanych na badanym terenie.

Słowa kluczowe: lokalny rynek nieruchomości, czynniki kształtujące ceny nieruchomości

WSTĘP

Wprowadzenie zasad rynkowych do gospodarki nieruchomościami oraz konstytucyjne prawo własności, a także przemiany, jakie miały miejsce w Polsce po transformacji systemowej w 1989 r. spowodowały zapotrzebowanie na profesjonalną wycenę nieruchomości. Wycena mienia wymaga istnienia rynku nieruchomości, który umożliwiłby gromadzenie informacji o kosztach, cenach, dochodach, stopach zysku itd. Rynek nieruchomości to zespół warunków, w ramach których odbywa się transfer praw do nieruchomości, zawierane

są umowy określające wzajemne prawa i obowiązki kontrahentów, a także realizowane są transakcje związane z obrotem nieruchomościami.

Rynek nieruchomości w Polsce jest na etapie rozwoju, ale nie ulega wątpliwości, że stanowi on istotny składnik wzrostu gospodarczego. Jest jednak niedoskonały z uwagi na fakt, że w niektórych rejonach kraju, województw i gmin, występuje mała liczba transakcji. Nie stwarza to zatem dobrych przesłanek do poznawania mechanizmu funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości. Istnieje więc potrzeba stworzenia zasobu danych o cenach nieruchomości, czynnikach je kształtujących, a także o atrakcyjności terenów jako podstawy kształtowania się cen rynkowych.

Problematyka kształtowania się cen na lokalnym rynku nieruchomości stanowi przedmiot niniejszego opracowania.

CEL PRACY, ZAKRES OPRACOWANIA, METODA BADAWCZA

Celem pracy jest analiza i ocena dynamiki transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych oraz działek budowlanych w latach 2000–2003, a także ocena wpływu wybranych czynników przyrodniczych i ekonomicznych na ceny tych nieruchomości. Pojęcie obrotu nieruchomościami zawężone zostało w niniejszym opracowaniu wyłącznie do transakcji kupna-sprzedaży. W pracy zawarto zatem dwa problemy badawcze, a mianowicie: tendencje zmian cen nieruchomości rolnych i budowlanych oraz wpływ wybranych czynników na ceny nieruchomości rolnych i działek budowlanych.

Bazę badawczą stanowił rynek nieruchomości miasta Niepołomice koło Krakowa. Podstawą badań była analiza 617 aktów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych i działek budowlanych w okresie 4 lat (2000–2003).

Obszar badań stanowiło miasto Niepołomice w województwie małopolskim. Jest to miasto szczególne, zarówno ze względu na jego historyczny charakter, ale także z uwagi na bliskie położenie aglomeracji krakowskiej oraz wpływ sąsiadującej bezpośrednio z miastem Puszczy Niepołomickiej. Wydaje się zatem, że obiekt przyjęty do badań dobrze nadaje do tego typu analiz, zarówno ze względu na zmienność warunków przyrodniczych, jak i zróżnicowanie uwarunkowań społeczno-gospodarczych.

Materiały źródłowe stanowiące podstawę badań pochodziły z Urzędu Powiatowego w Wieliczce, a także z Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. W pracy zastosowano metodę analizy opisowo-porównawczej oraz wybrane metody statystyczne, w tym metodę regresji krokowej.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI I JEGO SPECYFIKA

Rynek nieruchomości jest całokształtem stosunków zachodzących między sprzedającymi, zgłaszającymi oferty rynkowe sprzedaży nieruchomości a inwestorami zgłaszającymi zapotrzebowanie na określone nieruchomości, poparte gotowością zapłaty. Rynek nieruchomości zgodnie z powyższą definicją obejmuje:

- podmioty rynkowe, którymi są sprzedający i inwestujący w nieruchomości, niektóre prawa własności do nieruchomości, albo poszczególne aktywa majątkowe składające się na nieruchomość;

- podmioty rynkowe, którymi są nieruchomości lub ich składniki majątkowe,

- stosunki rynkowe, czyli stosunki wzajemne między wspomnianymi podmiotami rynkowymi [Kucharska-Stasiak 2005].

Rynek ma wiele znaczeń. Rozpatrywany jest jako kategoria techniczna, przestrzenna, ekonomiczna i cybernetyczna. Rynek jako kategoria techniczna oznacza miejsce, w którym nabywcy i sprzedający spotykają się osobiście i chcą dokonać wymiany. Przestrzenny charakter rynku obejmuje obszar o zbliżonych warunkach dokonywania zakupu i sprzedaży. Z kolei ekonomiczna kategoria rynku oznacza ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi reprezentującymi podaż a kupującymi, zgłaszającymi zapotrzebowanie na towary i usługi, znajdujące potwierdzenie w sile nabywczej. Za rynek w ujęciu cybernetycznym uznaje się celowo określony zbiór elementów i relacji powstających między nimi, w wyniku czego zachodzą procesy sterowania. Między tymi elementami powstają określone relacje, które przyjmują formę stosunków umownych, negocjacji, ofert, zamówień, oddziaływań reklamowych itp. W wyniku tych relacji i uporządkowania (zorganizowania) następują procesy sterowania przepływem dóbr i funduszy, stosownie do zapotrzebowania na określone środki [Mynarski 1993].

Przenosząc powyższe rozważania na obszar nieruchomości, można zdefiniować rynek nieruchomości w następujący sposób:

1. Działania i interakcje między ludźmi zajmującymi się kupnem, sprzedażą, wymianą, użytkowaniem i rozwijaniem nieruchomości.

2. Termin abstrakcyjny obejmujący wszystkie transakcje nieruchomościami w kraju.

3. Umowa, dzięki której kupujący i sprzedający spotykają się, aby ustalić cenę, za którą dojdzie do wymiany danej własności.

4. Zbiór mechanizmów, za pomocą których przekazywane są prawa i udziały w nieruchomościach.

5. Zestaw układów, w których nabywcy i sprzedawcy spotykają się poprzez mechanizm cenowy, czyli wzajemne oddziaływanie osób, które wymieniają prawa własności nieruchomości na inne aktywa (pieniądze).

Rozpatrując rynek nieruchomości w ujęciu przestrzennym, możemy zdefiniować także rynek lokalny, regionalny, krajowy i międzynarodowy.

Rynki nieruchomości wyróżniają się spośród innych rynków specyficznymi właściwościami. Wiąże się to przede wszystkim z faktem, że nieruchomości są nierozzerwalnie związane z miejscem ich lokalizacji, a także są stosunkowo trwale w czasie, w porównaniu z większością pozostałych dóbr ekonomicznych. Są one przeznaczone do wieloletniego użytkowania. Towarem na rynku nieruchomości są prawa. Inwestor nabywa różnorodne prawa przysługujące nieruchomościom, takie jak: prawo własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy, najmu, a także ograniczone prawa rzeczowe, jak: służebność, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu spółdzielczego i inne. Bez wątpienia najsilniejszym prawem do nieruchomości jest prawo własności. O specyfice rynku nieruchomości decydują ponadto cechy fizyczne i ekonomiczne nieruchomości. [Kucharska-Stasiak 2005]. Rozwijający się w Polsce rynek nieruchomości przyczynił się także do powstanie zupełnie nowych profesji takich jak: pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządzający nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi, doradcy finansowi i inwestycyjni i inni.

WYNIKI BADAŃ

W tabeli 1 przedstawiono dynamikę zmian liczby transakcji oraz cen transakcyjnych dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych oraz działek budowlanych w mieście Niepołomice w latach 2000–2003. Zestawienie to zawiera także dynamikę zmian średniej powierzchni nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu rynkowego.

Tabela 1. Dynamika zmian liczby transakcji i cen transakcyjnych nieruchomości rolnych i działek budowlanych w mieście Niepołomice w latach 2000–2003
Table 1. Trends and tendencies in the number of transactions and negotiated prices for agricultural real estates and real estates designated for building purposes in Niepołomice over years 2000–2003

Lp. No	Lata Years	Nieruchomości rolne Agricultural real estates				Działki budowlane Real estates designated for building purposes				
		Transakcje kupna-sprzedazy Concluded sales	Średnie ceny transakcyjne Average price	Średnie powierzchnie nieruchomości rolnych Average area	Wskaźnik dynamiki (2000 r. = 100 pkt) dynamic index (2000 = 100 p.)	Liczba Numer	Transakcje kupna-sprzedazy Concluded sales	Średnie ceny transakcyjne Average price	Średnie powierzchnie nieruchomości rolnych Average area	Wskaźnik dynamiki (2000 r. = 100 pkt) dynamic index (2000 = 100 p.)
1	2000	135	100,0	16,1	100,0	35	100,0	41,3	100,0	100,0
2	2001	114	84,4	22,4	139,1	30	85,7	78,3	189,6	100,0
3	2002	104	77,0	19,7	122,4	24	68,6	82,1	198,8	120,0
4	2003	139	103,0	35,2	218,6	36	102,9	78,1	189,1	100,0

Jak wynika z tego zestawienia zaprezentowanego w tabeli 1 analiza dynamiki zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych w latach 2000–2003 wykazała wyraźne załamanie się liczby transakcji w latach 2001 i 2002 oraz ich wzrost w 2003 r. Podobna tendencja wystąpiła w odniesieniu do działek budowlanych. Można zauważyć, że w latach 2001 i 2002 na rynku nieruchomości w mieście Niepołomice wystąpiły niesprzyjające warunki związane z obrotem nieruchomościami rolnymi i gruntami budowlanymi. Wydaje się, że były one spowodowane ogólnie niekorzystną koniunkturą gospodarczą w Polsce.

Analiza dynamiki zmian średnich cen transakcyjnych nieruchomości rolnych w badanym okresie wykazała wyraźną tendencję wzrostową. Średnie ceny wahały się od 16,1 zł/m² w 2000 r. do 35,2 zł/m² w 2003 r. Podobna tendencja wystąpiła w odniesieniu do działek budowlanych, których ceny transakcyjne zmieniały się od 41,3 zł/m² w 2000 r. do 87,1 zł/m² w 2003 r.

Średnie powierzchnie nieruchomości rolnych stanowiące przedmiot obrotu tymi gruntami wykazały nieznaczną tendencję spadkową w badanym okresie. Może to świadczyć o nieznaczącej tendencji do rozdrabniania się gruntów rolnych na badanym terenie. Z kolei średnie powierzchnie działek budowlanych w zasadzie nie uległy zmianie w analizowanym okresie 4 lat i wynosiły około 5 arów [Gajewski 2004].

Drugim problemem badawczym podjętym w niniejszym opracowaniu jest próba określenia wpływu wybranych czynników fizjograficznych i przestrzennych na ceny nieruchomości rolnych oraz działek budowlanych na badanym obszarze. Realizacja tego zadania polegać będzie na określeniu statystycznych zależności jakościowych między cenami wyżej wymienionych nieruchomości a wybranymi czynnikami fizjograficznymi i przestrzennymi, kształtującymi ceny transakcyjne na lokalnym rynku miasta Niepołomice.

Charakterystykę statystyczną zmiennych przyjętych do tego etapu badań przedstawiono w tabeli 2. Zestawienie to zawiera wykaz zmiennych opisujących nieruchomości rolne, w tym zmienną y_1 jako cechę objaśnianą oraz sześć zmiennych objaśniających (od x_1 do x_6) charakteryzujących wybrane czynniki fizjograficzne i przestrzenne). Tabela ta zawiera także nazwy i wykaz cech (objaśnianej i objaśniającej) charakteryzujących działki budowlane. Charakterystyka statystyczna zmiennych przyjętych do badań zawiera ich wartości ekstremalne, wartości przeciętne, odchylenia standardowe oraz współczynniki zmienności.

Tabela 2. Charakterystyka statystyczna przyjętych do badań zmiennych opisujących nieruchomości rolne i działki budowlane
Table 2. Statistical characteristics of real estate related variables selected for the study

Nr No	Nazwa zmiennej Name of variable	Jednostki Units	Wartość Value		Odchylenie standardowe Standard deviation	Współczynnik zmienności [%] Variability factor [%]
			minimalna minimum	maksymalna maximum		
y1	średnia cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości rolnej average transactional price for 1 m ² of a real estate	[zł]	0,3	242,4	35,2	131,9
x1	wskaźnik bonitacji gleb bonitation class index	[pkt]	1,0	4,0	3,3	22,5
x2	wysokość npm. nieruchomości rolnej real estate altitude	[m]	188,5	209,0	195,4	3,3
x3	średnie nachylenie nieruchomości rolnej average inclination at the real estate	[%]	0,2	5,8	1,6	84,2
x4	wskaźnik wydłużenia nieruchomości elongation index	niernorme- wane	0,03	1,00	0,45	65,4
x5	odległość do głównej drogi main road – real estate distance	[km]	0,0	0,4	0,1	152,6
x6	odległość do centrum miasta Niepołomice Niepołomice centre – real estate distance	[km]	0,4	5,0	1,9	56,8
Wykaz i charakterystyka statystyczna zmiennych opisujących nieruchomości rolne Variables for agricultural real estates and their statistical parameters						
Wykaz i charakterystyka statystyczna zmiennych opisujących działki budowlane Variables for real estates for building and their statistical parameters						
y2	średnia cena transakcyjna 1 m ² działki budowlanej average transactional price for 1 m ² of a real estate	[zł]	2,2	679,3	79,7	131,9
z1	wysokość npm. działki budowlanej real estate altitude	[m]	189,5	204,0	195,7	5,0
z2	średnie nachylenie działki budowlanej average inclination at the real estate	[%]	0,3	10,0	2,1	2,0
z3	wskaźnik wydłużenia działki budowlanej elongation index	niernorme- wane	0,02	1,00	0,52	0,3
z4	odległość do głównej drogi main road – real estate distance	[km]	0,0	0,2	0,02	0,1
z5	odległość do centrum miasta Niepołomice Niepołomice centre – real estate distance	[km]	0,4	4,6	1,69	1,2

Próba badawcza dotycząca nieruchomości rolnych liczyła 139 obserwacji i obejmowała wszystkie transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych w 2003 r. w mieście Niepołomice. Z kolei próba badawcza dotycząca działek budowlanych liczyła 60 obserwacji, stanowiących wszystkie transakcje kupna-sprzedaży tego typu nieruchomości w latach 2002 i 2003.

Dla rozpoznania zależności (ilościowych) między zmienną objaśnianą, to jest średnią ceną transakcyjną 1 m² nieruchomości rolnej (zmienna y_1) a grupą cech opisujących wybrane uwarunkowania fizjograficzne i przestrzenne (zespół zmiennych objaśniających) posłużono się analizą regresji krokowej (tab. 2). Analizę tę wykonano między zmienną y_1 a zespołem 6 zmiennych objaśniających (cechy od x_1 do x_6), przy założonym poziomie istotności $\alpha = 0,05$. Metoda regresji krokowej, posługując się analizą wariancji w regresji, z ogólnej liczby zmiennych objaśniających wybiera te, które każdorazowo dla kolejnej zmiennej objaśnianej są statystycznie istotne na założonym poziomie, a więc których wpływ na badaną zmienną objaśnianą jest najmocniejszy. Oceny wiarygodności uzyskanych współczynników regresji dokonano na podstawie wyliczeń współczynników korelacji wielokrotnej [Draper, Smith 1973].

W wyniku zastosowanej procedury statystycznej ostatecznie uzyskano następujące równanie regresji (wzór 1):

$$y_1 = -341,71 + 1,83 x_2 + 26,47 x_4 - 8,40 x_6 \quad (1)$$

Z powyższego wzoru wynika, że wprowadzone 6 zmiennych (cechy od x_1 do x_6) do równania regresji krokowej zostało w efekcie obliczeń zredukowane do trzech zmiennych (x_2 , x_4 i x_6) istotnie wpływających na zmienną objaśnianą. Zmienne te objaśniają 74% zmienności.

Wystąpienie w ostatecznym równaniu regresji zmiennej x_2 (wysokości n.p.m. badanych nieruchomości) wskazuje, że istotny wpływ na ceny nieruchomości rolnych ma czynnik hipsometryczny. W analizowanym modelu regresji wystąpiła także zmienna x_4 , to jest współczynnik kształtu (wydłużenia) badanych nieruchomości. Zależność ta jest oczywista, bowiem kształt nieruchomości rolnej ma wpływ na efekty ekonomiczne związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Ostatnią zmienną, która wystąpiła w równaniu regresji była cecha x_6 , czyli odległość do miasta Niepołomice. Zależność ta wskazuje, że wraz ze zmniejszaniem się odległości od miasta Niepołomice, zwiększają się ceny nieruchomości rolnych. Zatem przeprowadzone badania upoważ-

nią do stwierdzenia, że istotny wpływ na ceny nieruchomości rolnych ma odległość do centrum zaopatrzenia i zbytu.

Podobną analizę zależności ilościowych między zmienną objaśnianą, a zespołem zmiennych objaśniających, wykonano dla określenia wpływu czynników fizjograficzno-przestrzennych na ceny działek budowlanych. Do badań tych przyjęto zmienną objaśnianą (y_2), to jest średnią cenę transakcyjną 1 m² działki budowlanej oraz zespół 5 cech objaśniających (zmienne od z_1 do z_5). Wykaz i charakterystykę statystyczną zmiennych przyjętych w tej fazie badań zaprezentowano w tabeli 2.

W wyniku zastosowanej procedury statystycznej uzyskano następujące równanie regresji (wzór 2):

$$y_2 = -222,79 + 11,76 z_1 + 11,24 z_4 \quad (2)$$

Z przedstawionego powyżej wzoru wynika, że wprowadzone do modelu równania regresji krokowej 5 zmiennych objaśniających, zostało w efekcie zastosowanej metodyki zredukowane do 2 zmiennych (z_1 i z_4), istotnie wpływających na zmienną objaśnianą. Zmienne te wyjaśniają 52% zmienności. Wystąpienie w równaniu regresji zmiennej z_1 (wysokości npm analizowanych nieruchomości) świadczy, podobnie jak w poprzedniej analizie, iż ważny wpływ na ceny działek budowlanych ma czynnik hipsometryczny. Drugą zmienną, która wystąpiła w ostatecznym równaniu regresji krokowej jest cecha z_4 , czyli odległość badanych nieruchomości od głównej drogi. Jej pojawienie się jest oczywiste i potwierdza tezę, że w odniesieniu do działek budowlanych odległość do drogi ma kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji dotyczącej kupna-sprzedaży nieruchomości.

PODSUMOWANIE, WNIOSKI

Spośród wielu zagadnień związanych z gospodarką nieruchomościami ważne znaczenie mają kwestie związane z analizą rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości w Polsce jest niedoskonały, i to zarówno ze względu na krótki okres obowiązywania zasad gospodarki rynkowej, jak również z uwagi na małą liczbę transakcji kupna-sprzedaży występujących na niektórych obszarach kraju, regionów czy gmin.

Przeprowadzone badania pozwalają na sformułowanie kilka konkluzji dotyczących dynamiki obrotu nieruchomościami rolnymi i działkami budowlanymi na podkrakowskim lokalnym rynku nieru-

chomości, a także wpływu wybranych czynników na kształtowanie się cen tych nieruchomości.

Analiza dynamiki zawartych transakcji zarówno w odniesieniu do nieruchomości rolnych, jak i budowlanych w okresie 4 lat 2000–2003 wykazała wyraźne załamanie się ich liczby w latach 2001 i 2002 oraz wzrost w 2003 r. Wydaje się, że załamanie to spowodowane było ogólnie niekorzystną koniunkturą gospodarczą występująca w tym okresie w Polsce. Dynamika cen transakcyjnych wykazała w badanym okresie tendencję wzrostową i to zarówno w odniesieniu do nieruchomości rolnych, jak i działek budowlanych. Z kolei średnie powierzchnie nieruchomości rolnych stanowiące przedmiot obrotu wykazały nieznaczną tendencję spadkową, co może świadczyć o tendencji do rozdrabniania się gruntów rolnych na tym terenie.

Podjęta w niniejszym opracowaniu próba określenia wpływu wybranych uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych na ceny nieruchomości wykazała, że w odniesieniu do nieruchomości rolnych istotny wpływ na ich ceny miały uwarunkowania hipsometryczne, kształt nieruchomości oraz jej odległość od centrum zaopatrzenia i zbytu. Podobna analiza wykonana dla działek budowlanych wykazała, że ceny tych nieruchomości w sposób istotny zależą od wysokości n.p.m. oraz odległości od głównej drogi.

Należy zaznaczyć, że podstawę badań stanowiły wybrane czynniki przyrodnicze i przestrzenne, które bez wątpienia nie opisują wszystkich uwarunkowań kształtujących ceny gruntów rolnych i terenów budowlanych na badanym terenie. W badaniach nie uwzględniono wielu czynników niekwantyfikowalnych, w tym na przykład takich, jak walory estetyczne i krajobrazowe, czy indywidualne upodobania nabywców.

Wykonane badania stanowiąc mogą przyczynek do wyjaśnienia wpływu czynników przyrodniczych i przestrzennych na wartość rynkową nieruchomości, których prawidłowe oszacowanie decyduje o sprawności wykorzystania zasobów majątkowych.

BIBLIOGRAFIA

- Draper N. R., Smith H. *Analiza regresji stosowana*. PWN, Warszawa 1973.
- Gajewski M. *Lokalny rynek nieruchomości oraz analiza wybranych czynników kształtujących ceny nieruchomości na przykładzie miasta Niepołomice*. Maszynopis. Katedra Planowania, Organizacji i Ochrony Terenów Rolniczych, Akademia Rolnicza w Krakowie 2004.

Kucharska-Stasiak E. *Nieruchomość a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2005.

Mynarski S. red. *Analiza rynku. Systemy i mechanizmy*. Akademia Ekonomiczna w Krakowie 1993.

Dr hab. inż. Krzysztof Gawroński
Katedra Planowania, Organizacji i Ochrony Terenów Rolniczych
Akademia Rolnicza w Krakowie
Al. Mickiewicza 24/28 30-059 Kraków, tel. (012) 662-4018
e-mail: kgawrons@ar.krakow.pl

Mgr inż. Barbara Prus
Katedra Planowania, Organizacji i Ochrony Terenów Rolniczych
Akademia Rolnicza w Krakowie
Al. Mickiewicza 24/28 30-059 Kraków, tel. (012) 662-4018

Recenzent: *Prof. dr hab. Zbigniew Piasek*

Krzysztof Gawroński, Barbara Prus

LOCAL REAL MARKET AND SELECTED FACTORS RIDING PRICES OF REAL ESTATES AND BUILDINGS PLOTS FOR EXAMPLE OF NIEPOŁOMICE

SUMMARY

Real estate market in Poland is now being developed and therefore there is a need to create a database of real estate prices and trends of change of prices of different kinds of real estates.

The aim of this work is the analysis and estimation of dynamics of purchase and sale transactions of real estates and building plots in 2000–2003 and evaluation of the effect of selected natural and economic factors on real estates prices.

The research base was the real estate market of Niepołomice near Kraków. The analysis of 617 notarial deeds concerning purchase and sale of real estates and building plots in 2000 – 2003. Carried out research let form some conclusions.

Firstly, analysis of transactions with reference to real estates and building plots from 2000 to 2003 showed that the number collapsed in 2001 and 2002 and increased in 2003. That was probably caused by the slump in Poland that time.

Secondly, the trial of description of the effect of selected natural and economic conditions on the prices showed that hipsometric conditions, real estate shape and distance from the centre of delivery and sale. The same analysis of building plots showed that the prices of real estates essentially depend on the height (*n.p.m. above the sea*) and on the distance from the main road.

Carried out research may be the cause of explanation of the effect of natural and economic conditions on the market prices of real estates which proper evaluation determines proper use of estate resources.

Key words: local real estate market, factors riding market prices