

Tomasz Bartłomowicz

RYNEK NIERUCHOMOŚCI I JEGO UCZESTNICY A ZAPOTRZEBOWANIE NA INFORMACJĘ PROGNOSTYCZNĄ

1. Wstęp

Podczas podejmowania decyzji, w tym decyzji ekonomicznych, liczy się stan posiadanej informacji, zatem coraz większego znaczenia – obok informacji pewnej – nabiera informacja niepewna, lecz akceptowalna, w postaci wiarygodnych prognoz o charakterze zarówno ilościowym, jak i jakościowym.

W artykule przedstawiono zapotrzebowanie na dany rodzaj informacji prognozytycznej wśród wybranych podmiotów operujących na poszczególnych szczeblach krajowego rynku nieruchomości. Zaprezentowany punkt widzenia jest próbą wskazania tych obszarów rynku nieruchomości, w których należałoby formułować wiarygodne prognozy różnych wielkości lub wskaźników, umożliwiające szybkie podejmowanie odpowiednich działań w bliskiej lub dalekiej przyszłości.

2. Rynek nieruchomości

Pojęcie rynku nieruchomości, podobnie jak rynku w ogóle, należy do zbioru pojęć ekonomicznych i doczekało się w literaturze przedmiotu wielu różnych definicji¹. Mnogość oraz różnorodność terminów wykorzystywanych do charakterystyki rynku nieruchomości wydają się wynikać z tego, iż żadna z definicji nie obrazuje w pełni istoty tego segmentu rynku. Wiąże się to m.in. z ogromną złożonością, zmiennością w czasie i przede wszystkim unikatową specyfiką rynku nieruchomości.

Ze względu na uwarunkowania historyczne, przejawiające się w intuicyjnym wyobrażeniu rynku, rynek nieruchomości niejednokrotnie utożsamia się z miej-

¹ Por. [Dasso, Ring 1989, s. 61; Kucharska-Stasiak 1997, s. 26; Pawlikowska-Piechotka 1997, s. 12; Pawlikowska-Piechotka 1999, s. 68].

scem, na którym dokonuje się, z uwzględnieniem podmiotów rynku oraz charakterystyki przedmiotu wymiany, transakcji kupna-sprzedaży. Dlatego też najczęściej przytaczaną (klasyczną) definicją rynku nieruchomości jest jego historyczne (techniczne) ujęcie, w którym rynek ten traktuje się jako „miejsce realizacji decyzji związanych z procesem obrotu nieruchomościami” [Pawlikowska-Piechotka 1999, s. 68]. Jest to najwęższa definicja rynku nieruchomości.

W nieco szerszym ujęciu rynek nieruchomości jest postrzegany i określany w kategorii geograficznej (przestrzennej) jako obszar o zbliżonych warunkach dokonywania transakcji zakupu i sprzedaży (por. [Analiza rynku... 1993, s. 9-10]). W tym ujęciu rynek to „kategoria przestrzenna (występuje na danym obszarze) i ekonomiczna (oznacza ogół stosunków występujących w czasie obrotu nieruchomościami)” [Pawlikowska-Piechotka 1997, s. 16]. Najmniejszym przestrzennie rynkiem nieruchomości jest rynek lokalny, następnie rynek ponadlokalny (regionalny), rynek krajowy, największym – rynek międzynarodowy (globalny, światowy).

Jak zauważa L. Kałkowski „przedmiotami omawianego rynku są różnego rodzaju nieruchomości, zróżnicowane pod względem cech fizycznych, funkcjonalnych, użytkowych, przestrzennych, a także własności, lokalizacji...” [Rynek nieruchomości w Polsce... 2001, s. 60], rynek nieruchomości określa się zatem również jako „ogół transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem są nieruchomości, oraz warunków umożliwiających przeprowadzenie tych transakcji” [Dasso, Ring 1989, s. 26]. W tym aspekcie rynek nieruchomości należy więc do przedmiotowych, sektorowych segmentów rynku.

W nawiązaniu do tytułu niniejszego artykułu warto przytoczyć definicję proponowaną przez E. Kucharską-Stasiak [1997, s. 26], według której rynek nieruchomości to „ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami”. Należy zauważyć, iż rynek nieruchomości jest rynkiem szczególnym. O ile bowiem przedmiotem rynku są nieruchomości, o tyle – w świetle ostatniej przytoczonej definicji – przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży są prawa do nich. Powodem takiego stanu rzeczy jest podstawowa cecha nieruchomości, czyli stałość w miejscu, gdyż – jak wynika z definicji – nieruchomościami są „części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” [Kodeks cywilny, art. 46, par. 1.]). Dlatego częściej mówi się i pisze o obrocie nieruchomościami niż o obrocie prawami do nieruchomości. W konsekwencji nabywca praw do nieruchomości otrzymuje, z jednej strony, wiązkę przysługujących mu praw, z drugiej strony, godzi się na wynikające z tego tytułu obowiązki.

Jednocześnie na szczególny charakter rynku nieruchomości względem innych rynków, jak konstatuje dalej E. Kucharska-Stasiak [1997], wpływ mają m.in.:

wrażliwość nieruchomości na zmiany w otoczeniu (gdzie otoczenie wpływa pozytywnie lub negatywnie na wartość nieruchomości), konieczność posiadania wysokiego kapitału finansowego, a także niedoinformowanie uczestników transakcji, wynikające z poufności transakcji, oraz niejednokrotnie nieracjonalne zachowanie kupujących i sprzedających (których decyzje uzależnione są od obowiązującej mody, sąsiedztwa, tradycji czy reklamy).

3. Podmioty rynku nieruchomości

Podmiotami rynku nieruchomości, jak zauważa L. Kałkowski, są „te podmioty gospodarcze i jednostki nie będące podmiotami gospodarczymi, które reprezentują podaż i popyt, a więc występują w roli zbywających, nabywców lub w obu tych rolach jednocześnie” [*Rynek nieruchomości w Polsce...* 2001, s. 28]. Zatem najbardziej liczną grupę uczestników rynku nieruchomości, zarazem najczęściej anonimową, tworzą osoby fizyczne zbywające lub nabywające prawa do nieruchomości ze względu na własne potrzeby, dokonujące tych operacji zazwyczaj kilka razy w życiu.

Kolejną grupę podmiotów rynku nieruchomości, tworzą – w ramach działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami – osoby posiadające zawód rzeczoznawcy majątkowego, co uprawnia je do wyceny wartości nieruchomości, a także pośrednicy lub zarządcy nieruchomości. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów – nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym. Szczegółowe uprawnienia zawodowe oraz obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości definiuje Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², choć obserwacje rynku nieruchomości wskazują, iż czynności związane z wyceną, obrotem i zarządzaniem nieruchomościami wykonują również inni uczestnicy tego rynku.

Do nie wymienianych przez ustawę podmiotów rynku nieruchomości zaliczyć należy m.in.: inwestorów (przede wszystkim instytucjonalnych), kredytodawców (np. banki), deweloperów oraz pojawiających się na rynku doradców inwestycyjnych (agentów ds. nieruchomości). W wyjątkowych sytuacjach uczestnikiem rynku nieruchomości może być skarb państwa.

² DzU nr 115, poz 741.

4. Zapotrzebowanie na informację prognostyczną

Czy istnieje jakiegokolwiek zapotrzebowanie na informację prognostyczną na rynku nieruchomości? Próba odpowiedzi na to pytanie wymaga umiejscowienia rynku nieruchomości w gospodarce rynkowej. Jeśli przyjmiemy bogatą dezagregację rynku finansowego, rynek nieruchomości występuje jako część rynku aktywów rzeczowych – gdy przedmiotem transferu są nieruchomości – a także jako część rynku aktywów finansowych – gdy transfer dotyczy roszczeń w postaci ograniczonego prawa rzeczowego, czyli hipoteki.

Nieruchomości mogą być również rozważane jako „element rynku usług konsumpcyjnych, gdy zaspokajają potrzeby konsumpcyjne [...], i jako element rynku usług produkcyjnych – gdy zaspokajają potrzeby związane z procesami wytwarzania” [*Rynek nieruchomości. Wybrane problemy...* 1999, s. 9]. W ocenie E. Kucharskiej-Stasiak „rynek nieruchomości jest również częścią rynku kapitałowego, umożliwia bowiem dokonywanie lokat długoterminowych o charakterze inwestycyjnym”.

Postrzeganie rynku nieruchomości przez potencjalnych inwestorów jako miejsca długoterminowej lokaty kapitału pozwala odpowiedzieć twierdząco na postawione wcześniej pytanie, gdyż – jak się wydaje – dysponowanie trafną informacją prognostyczną (wiarygodnymi prognozami) o odpowiednim horyzoncie czasowym ułatwia podejmowanie decyzji z angażowaniem dużego kapitału finansowego. Co więcej, istnieje wyraźna zachęta do budowy prognoz dla rynku nieruchomości, co ma swoje odzwierciedlenie w literaturze przedmiotu. L. Kałkowski tak komentuje potrzebę budowy prognoz dla poszczególnych segmentów tego rynku: „W dostępnych badaniach i publikacjach dominują opisy i analizy przeszłości, bardzo brakuje prób prognozowania spodziewanych trendów i koniunktury w poszczególnych segmentach nieruchomości [*Rynek nieruchomości w Polsce...* 2001, s. 134]. Konstatacja powyższa potwierdza przypuszczenia autora niniejszego artykułu co do zapotrzebowania na dany rodzaj informacji prognostycznej wśród wybranych podmiotów rynku nieruchomości. Prognozowanie wybranych aspektów krajowego rynku nieruchomości powinno odbywać się w przestrzennym przekroju rynku na podstawowym, regionalnym oraz krajowym szczeblu rynku nieruchomości (tab. 1-3).

Podstawowy, czyli lokalny obszar rynku nieruchomości pozwala na budowanie prognoz informacji podstawowych w zakresie cen ofertowych i transakcyjnych poszczególnych typów nieruchomości, cen wynajmu (dzierżawy) lokali, poziomu czynszów i opłat od nieruchomości, a także struktury i dynamiki transakcji na pierwotnym oraz wtórnym rynku nieruchomości w obrębie danej miejscowości lub powiatu (tab. 1). Odbiorcami tego typu prognoz powinny być przede wszystkim indywidualne podmioty działające na rynku nieruchomości, a mianowicie: rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, inwestorzy, deweloperzy, doradcy ds. nieruchomości, a nade wszystko osoby fizyczne reprezentowane przede wszystkim przez właścicieli występujących

Tabela 1. Proponowane obszary prognozowania wybranych aspektów krajowego rynku nieruchomości (szczebel podstawowy)

Szczebel rynku	Obszar prognozowanego rynku / horyzont czasowy prognoz	Prognozy	Adresaci (odbiorcy) prognoz
Podstawowy	Lokalny rynek nieruchomości (miejscowość, powiat); prognozy krótkookresowe.	Prognozy informacji podstawowych: a) cen ofertowych i transakcyjnych poszczególnych typów nieruchomości, b) cen wynajmu (dzierzawy) lokali, c) poziomu czynszów i opłat, d) liczby, struktury i dynamiki transakcji na rynku pierwotnym oraz wtórnym.	Indywidualne podmioty działające na rynku nieruchomości: – rzeczoznawcy majątkowi, – pośrednicy w obrocie nieruchomościami, – zarządcy nieruchomości, – inwestorzy, – deweloperzy, – doradcy (agenci) ds. nieruchomości, jak również – osoby fizyczne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Hopfer i in. 2001; Kucharska-Stasiak 1997; *Rynek nieruchomości w Polsce...* 2001; *Rynek nieruchomości. Wybrane...* 1999].

Tabela 2. Proponowane obszary prognozowania wybranych aspektów krajowego rynku nieruchomości (szczebel regionalny)

Szczebel rynku	Obszar prognozowanego rynku / horyzont czasowy prognoz	Prognozy	Adresaci (odbiorcy) prognoz
Regionalny	Ponadlokalny (regionalny) rynek nieruchomości (wybrane powiaty, województwo); prognozy krótkookresowe oraz średniookresowe.	Prognozy: a) liczby, struktury i dynamiki transakcji na rynku pierwotnym oraz wtórnym, b) koniunktury na terenie województw, c) tendencji rozwoju rynku.	Regionalne podmioty działające na rynku nieruchomości: – władze powiatowe oraz wojewódzkie, – regionalne zrzeszenia pośredników, rzeczoznawców i zarządców nieruchomości, – lokalne uczelnie, – instytucje prowadzące kształcenie w tych zawodach, a także – odbiorcy prognoz z obszaru lokalnego rynku nieruchomości.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Hopfer i in. 2001; Kucharska-Stasiak 1997; *Rynek nieruchomości w Polsce...* 2001; *Rynek nieruchomości. Wybrane...* 1999].

w roli sprzedających oraz potencjalnych nabywców działek (nieruchomości grunty), mieszkań (nieruchomości lokalowych) tudzież nieruchomości budynkowych.

Rynek ponadlokalny (regionalny) powinien obejmować swym zasięgiem wybrane powiaty lub województwo i pozwalać prognozować liczbę, strukturę i dyna-

mikę transakcji na rynku lokalnym oraz wtórnym, koniunkturę na terenie powiatów lub województw, tendencję rozwoju rynku w przyszłości (tab. 2). Odbiorcami prognoz z rynku regionalnego, obok odbiorców charakterystycznych dla rynku lokalnego, powinny być władze powiatowe oraz wojewódzkie, regionalne zrzeszenia pośredników, rzeczoznawców i zarządców nieruchomości, uczelnie, instytucje prowadzące kształcenie w zawodach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

Prognozami w obrębie krajowego rynku nieruchomości, powinny być objęte m.in.: wielkość zasobów majątkowych (skarbu państwa) stawianych do dyspozycji rynku nieruchomości oraz zasobów pieniężnych ludności i osób prawnych, wielkość i struktura popytu i podaży na pierwotnym oraz wtórnym rynku nieruchomości na obszarze województw lub w skali całego kraju (tab. 3). Uzupełniać informacje mogą prognozy takich wielkości, jak PKB, liczba ludności czy nawet prognozy wysokości podatków i ulg.

Tabela 3. Proponowane obszary prognozowania wybranych aspektów krajowego rynku nieruchomości (szczebel krajowy)

Szczebel rynku	Obszar prognozowanego rynku / horyzont czasowy prognoz	Prognozy	Adresaci (odbiorcy) prognoz
Krajowy	Krajowy rynek nieruchomości (wybrane województwa, kraj); prognozy średniookresowe oraz długoterminowe	Prognozy: a) liczby, struktury i dynamiki transakcji na rynku nieruchomości, b) wielkości zasobów majątkowych (skarbu państwa) stawianych do dyspozycji rynku nieruchomości, c) zasobów pieniężnych ludności i osób prawnych, d) wielkości i struktury popytu i podaży na pierwotnym oraz wtórnym rynku nieruchomości, e) wielkości PKB, liczby ludności, wysokości podatków i ulg, f) wielkości i struktury podmiotowej rynku nieruchomości	Krajowe podmioty działające na rynku nieruchomości: – krajowe federacje branżowe, – banki, – instytucje kredytowo-finansowe, – firmy ubezpieczeniowe, – skarby państwa, – inwestorzy zagraniczni, a także odbiorcy prognoz z obszaru lokalnego oraz ponadlokalnego (regionalnego) rynku nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Hopfer i in. 2001; Kucharska-Stasiak 1997; Rynek nieruchomości w Polsce... 2001; Rynek nieruchomości. Wybrane... 1999].

Odbiorcami prognostycznej informacji z krajowego rynku nieruchomości, obok odbiorców z obszaru lokalnego oraz regionalnego rynku nieruchomości, powinny być przede wszystkim: krajowe federacje branżowych stowarzyszeń podmiotów rynku nieruchomości, władze, banki i inne instytucje kredytowo-finansowe, firmy ubezpieczeniowe, reprezentacje inwestorów zagranicznych.

5. Podsumowanie

Unikatowy charakter nieruchomości jako przedmiotu wymiany powoduje, że rynek nieruchomości znacznie różni się od pozostałych rynków. Mówi się wręcz o rynku niejednorodnym, niedoskonałym, o małej elastyczności podaży i popytu, wymagającym fachowej obsługi. Wreszcie, ze względu na specyficzne cechy nieruchomości, rynek ten ogranicza się do obszaru rynku lokalnego.

Wspomniana specyfika rynku nieruchomości nie oznacza jednak braku możliwości prognozowania wybranych jego aspektów. Istnieje wręcz potrzeba prognozowania wybranych wielkości i wyraźne zapotrzebowanie na trafne (wiarygodne) prognozy z rynku nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, iż w praktyce – ze względu na specyficzne cechy nieruchomości – dysponowanie danymi statystycznymi w postaci szeregów czasowych jest poważnie ograniczone. W tej sytuacji trzeba poszukiwać alternatywnych metod prognozowania rynku nieruchomości. W opinii autora pomocne mogą okazać się metody umożliwiające prognozowanie zjawisk jakościowych oraz metody znajdujące zastosowanie w prognozowaniu przez analogię.

Literatura

- Analiza rynku. Systemy i mechanizmy* (1993), red. S. Mynarski, AE, Kraków.
- Dasso J., Ring A. (1989), *Real Estate. Principles and Practices*, Prentice Hall, New Jersey.
- Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S. (2001), *Podstawy wyceny nieruchomości*, Twigger, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (1997), *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa.
- Pawlikowska-Piechotka A. (1999), *Gospodarka nieruchomościami*, Polskie Centrum Budownictwa, Warszawa.
- Pawlikowska-Piechotka A. (1997), *Modele działania i czynniki kształtujące rynek nieruchomości w Polsce*, „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 2.
- Rynek nieruchomości. Wybrane problemy* (1999), red. E. Kucharska-Stasiak, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Rynek nieruchomości w Polsce* (2001), red. L. Kałkowski, Twigger, Warszawa.

REAL ESTATE MARKET, MARKET'S PARTICIPANTS AND DEMAND FOR FORECAST INFORMATION

Summary

The article presents demand for special forecast information for various real estate market's participants. Three tables of suggestions have been proposed: forecasting in local, regional and national area of real estate market. There are also kind and recipients of prognosis discussed in the paper. In author's opinion presented suggestions can be used as the starting point to further research (forecasting) of real estate market.

Mgr inż. Tomasz Bartłomowicz jest pracownikiem Katedry Ekonometrii i Informatyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu.