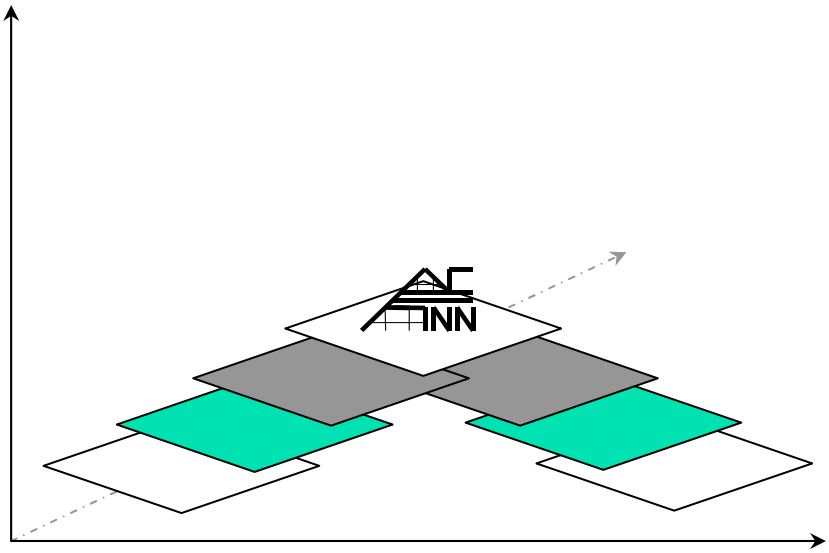
VOLUME 20 NUMBER 2

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY



OLSZTYN 2012
ISSN 1733-2478

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 20 NUMBER 2

OLSZTYN 2012

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

RADA NAUKOWA
„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI"
Scientific Council of the „Journal of the Polish Real Estate Scientific Society"

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK
(Uniwersytet Łódzki, Poland) (przewodniczący, chairman)
*dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM (*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland*) (*wiceprzewodniczący, vice-chairman*)*
członkowie (members):
prof. Rachelle ALTERMAN (Technion – Israel Institute of Technology, Israel); *Aurílio Sérgio C. CAIADO* (University de Sorocaba, Brazil); *prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER* (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, Poland); *prof. Davorin Kereković* (University of Zagreb, Croatia); *prof. George MATYSIAK* (University of Reading, United Kingdom); *prof. dr hab. inż. Bogdan Ney* (Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, Poland); *prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK* (Chernihiv State Institute of Economic and Management, Ukraine); *prof. Kauko Jussi VIITANEN* (Helsinki University of Technology, Finland); *prof. Ian WILLIAMSON* (University of Melbourne, Australia)
dr inż. Mirosław Bełej
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland) (sekretarz, secretary)

REDAKTOR NACZELNY
Editor-in-chief
prof. dr hab. inż. Sabina ŹRÓBEK
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Poland)

ADRES REDAKCJI:

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15

Address of the Editorial Board:

Polish Real Estate Scientific Society
10-724 Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str.

www.tnn.org.pl
e-mail: redakcja@.tnn.org.pl

TYTUŁ DOTOWANY PRZEZ MINISTRA NAUKI I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.
© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-68-3
TNN, Olsztyn 2012 r.

SPIS TREŚCI

1. **Wycena bez wartości - przyczyny i skutki** - 5
   Ewa Kucharska-Stasiak
2. **Behawioralne aspekty rynku nieruchomości** - 21
   Justyna Brzezicka, Radosław Wiśniewski
3. **Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości** - 33
   Ada Wolny, Ryszard Źróbek
4. **Wpływ cech fizycznych działek na ceny gruntów budowlanych w aglomeracji miejskiej (na przykładzie aglomeracji poznańskiej)** - 47
   Henryk Gawron
5. **Rating rynków nieruchomości – analiza teoretyczna** - 59
   Małgorzata Renigier-Biłozor, Radosław Wiśniewski
6. **Uwarunkowania i skala zmian w strukturze użytkowania i własności gruntów w Poznaniu w okresie zmian systemowych** - 71
   Maria Trojanek, Justyna Tanaś
7. **Identyfikacja współmierności trendów na rynku nieruchomości w warunkach niestabilności** - 87
   Mirosław Bełej
8. **Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej** - 97
   Krzysztof Grzesik, Sabina Źróbek
9. **Potrzeby i bariery informacyjne rynku nieruchomości z perspektywy wyceny nieruchomości w Polsce** - 105
   Jan Konowalczuk, Tomasz Ramian
10. **Wskaźniki zmian cen nieruchomości – znaczenie i funkcje** - 119
    Oksana Kuryj – Wysocka, Radosław Wiśniewski
11. **Odszkodowania i wynagrodzenia przy ustanawianiu służebności przesyłu** - 131
    Dariusz Konieczny
12. **Instrumenty finansowania rewitalizacji obszarów zurbanizowanych** - 143
    Anna Banaszek, Małgorzata Prusik
13. **Optymalizacja przestrzeni miejskiej – studium na przykładzie miasta Olsztyn** - 155
    Karolina Jędrzejewska, Andrzej Biłozor

14. **Niematerialne czynniki kształtujące indywidualne pojęcie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości** - 167
Agnieszka Szczepańska

15. **Wpływ możliwości alternatywnego wykorzystania nieruchomości rolnej na jej wartość** - 177
Małgorzata Dudzińska

16. **Problematyka określania wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod realizację infrastruktury komunikacyjnej** - 187
Joanna Pałubska

17. **Sposób zarządzania a specyfika wyceny stacji paliw** - 201
Mirosława Czaplińska, Dariusz Trojanowski

18. **Analiza rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim** - 215
Małgorzata Gotowska, Anna Jakubczak

19. **Rewitalizacja obszarów zdegradowanych jako czynnik rozwoju lokalnego** - 225
Katarzyna Małecka

20. **Podejście kosztowe w modelowaniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych** - 235
Tomasz Adamczyk, Justyna Jasiołek

21. **Rola władz lokalnych w sferze infrastruktury** - 247
Joanna Węgrzyn

22. **Preferencje najemców na rynku nieruchomości biurowych** - 259
Krzysztof Celka

WYCENA BEZ WARTOŚCI - PRZYCZYNY I SKUTKI

Ewa Kucharska- Stasiak
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *wartość, wartość w teorii ekonomii, wartość nieruchomości*

Streszczenie

W metodyce wyceny nieruchomości a także w praktyce nie została należycie wyeksponowana kategoria wartości. Dla wielu autorów podręczników, wykładowców a także praktyków wystarczającym odniesieniem jest przytaczanie definicji prawnej wartości. Kategoria ta jest kategorią ekonomiczną a nie prawną, jest kategorią bardzo złożoną. Jej złożoność stanowi źródło trudności sformułowania ogólnej koncepcji prawnej wartości. Zrozumienie złożoności tej kategorii wymaga prześledzenia rozważań dotyczących koncepcji wartości w historii myśli ekonomicznej i w teorii ekonomii. Posługiwanie się prostą definicją prawną bez zrozumienia tej kategorii niesie negatywne skutki dla wiarygodności wyceny. Wycena bez teorii wartości, bez zrozumienia koncepcji wartości jest pozbawiona wartości.

1. Wprowadzenie

Centralną kategorią w procesie wyceny jest kategoria wartości. Stanowi ona cel wyceny o różnym przeznaczeniu, takim jak np.: sprzedaż, naliczanie opłat, podatków, odszkodowań, zabezpieczenie wierzytelności itp.

Wartość jest kategorią ekonomiczną. Kategoria ta stanowiła przedmiot licznych rozważań w historii myśli ekonomicznej już od czasów starożytności. Początkowo rozważana była przez filozofów takich m.in. jak: Ksenofont, Sokrates, Platon. Później, w miarę wyodrębniania się problematyki ekonomicznej, stanowiła przedmiot rozważań ekonomistów. Dyskusja toczyła się wokół istoty wartości, jej rodzajów, źródeł jej powstawania i jej pomiaru. Wielowiekowość tej dyskusji dowodzi, ze jest to kategoria niezmiernie trudna, posiada abstrakcyjny charakter w stosunku do rzeczywistości. Trudność leży nie tylko w warstwie teoretycznej ale przekłada się również na sferę aplikacyjną: jak określić jej poziom? Wątpliwości te pojawiają się na etapie wyceny wszystkich dóbr, w tym oczywiście nieruchomości. Z pewnością obszar wyceny nieruchomości rodzi dodatkowe trudności, co wynika z cech nieruchomości, takich, jak: stałość w miejscu, złożoność, różnorodność a także z cech rynku nieruchomości, takich jak: mała efektywność tego rynku, niejednolitość czy niedoskonałość.

2. Motywacja podjęcia tematu

Na obszarze metodyki wyceny nieruchomości kategoria wartości została w Polsce zdefiniowana: na poziomie standardów zawodowych a także na szczeblu prawa. Wyróżniono wartość rynkową i wartości inne niż wartość rynkowa. Nie tylko w pracach pisanych przez praktyków ale również teoretyków nie są analizowane teorie ekonomiczne, które stanowią podstawę definicji i interpretacji wartości ale także sposobów dochodzenia do wartości. Dominuje przytaczanie definicji prawnych wartości nieruchomości bez wnikania w istotę poszczególnych rodzajów wartości.. Żeby określić wartość, rzeczoznawca musi rozumieć, czym jest wartość.

Jednocześnie w powszechnym odczuciu jakość sporządzanych wycen budzi często wątpliwości. W sposób naturalny nasuwa się pytanie: dlaczego? Czy przyczyna leży w mechanicznym podchodzeniu praktyków do wyceny, w osadzeniu ich w przepisach prawa i zapisach standardów zawodowych, bez zachowania należytej dbałości na etapie wnikania w istotę wartości, czy wina leży w procesie kształcenia w którym nienależycie wyjaśniona została istota i złożoność wartości, a uwaga skierowana została na zgodność metodyki wyceny z przepisami prawa i standardami zawodowymi a nie na dostosowanie przepisów prawa do istoty wartości i złożoności procesu dochodzenia do wartości.

Złożoność kategorii wartości nasuwa konieczność poświęcenia jej należytej uwagi w piśmiennictwie z zakresu wyceny a także na etapie kształcenia. Kategorii tej nie można zostawić w formie nie sprecyzowanej czy mało sprecyzowanej, nie można jej zamknąć w wąskiej, prawnej formule definicyjnej. Jeżeli w świadomości praktyków wyceny kategoria ta jest słabo sprecyzowana, trudno spodziewać się, że poziom wartości będzie właściwie odwzorowywał rynek.

3. Zaniedbanie rozważań dotyczących wartości jako przedmiot badań w literaturze przedmiotu

Brak rozważań poświęconych teorii wartości i historii wartości w wycenie nieruchomości podniósł J. Cannone w 1991 roku, pogłębiając ten wątek badań w latach późniejszych [CANNONE I in. 2005]. Przeanalizowana została literatura z lat 1910- 1995. Zidentyfikowano 103 podręczniki, traktaty i antologie, 37 prac magisterskich i doktorskich od 1949 roku, 3342 artykuły w specjalistycznych magazynach zawodowych i naukowych, 6 słowników i leksykonów. Dziewięćdziesiąt dziewięć procent opracowań pochodziło ze Stanów Zjednoczonych i Kanady. Prawie wszystkie zostały napisane w języku angielskim, tylko osiem w języku francuskim. Przedmiotem wnikliwej analizy stały się teksty 82 pozycji książkowych. Analiza tekstów ujawniła, że nie doceniły one znaczenia teorii wartości. Autorzy przyjmują, że koncepcja wartości jest intuicyjnie oczywista. Połowa spośród głównych podręczników zupełnie pominęła teorię wartości, cztery pozostałe poświęciły jej mniej niż 3% zawartości. Dwanaście pozycji, poświęconych wycenie nieruchomości, napisanych przez wiodących

autorów w ogóle nie odniosło się do teorii wartości. Średnia liczba stron, poświęconych koncepcji wartości sięga 2,48% zawartości tekstu, prawom i zasadom dotyczącym wartości 1,41%, ogólna średnia 3,89%. Autorzy dostrzegli, że zaniedbana została również historia teorii wartości- prawie 2/3 pozycji zupełnie ją pomięło. Pozostałe pozycje nie opisują dokładnie ewolucji teorii wartości. Podobne tendencje dostrzegli analizując prace doktorskie, magisterskie, artykuły, słowniki
i leksykony.

4. Teza badawcza i cele artykułu

Autorka stawia tezę, że:

- kategoria ta została zaniedbana również w Polsce przez teoretyków, którzy skoncentrowali się na technicznych aspektach wyceny, podnosząc stronę pragmatyczną wyceny. Ten punkt widzenia został zaakceptowany przez praktyków
- kategoria ta nie została również należycie wyeksponowana w procesie nauczania na co wskazują minima programowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Celem artykułu jest:

- wykazanie, ze w teorii wyceny nieruchomości w Polsce brakuje teorii wartości, brakuje odwołania się do historii teorii wartości, a więc brakuje naświetlenia złożoności tej kategorii
- brakuje zrozumienia kategorii wartości wśród teoretyków jak i praktyków wyceny,
- wskazanie przyczyn jak i skutków pobieżnego traktowania tej kategorii w teorii i praktyce wyceny.

5. Układ treści

Realizacja postawionych celów wymaga:

- odwołania się do historii myśli ekonomicznej i do teorii ekonomii[1]
- odwołania się do czołowej krajowej literatury przedmiotu,
- przeanalizowania minimum programowego dla rzeczoznawców majątkowych wraz z jego ewolucją.

6. Wartość w historii myśli ekonomicznej i w historii ekonomii

Rozważania metodologiczne, dotyczące wartości nie rozwiążą praktycznych problemów wyceny, z którymi styka się rzeczoznawca majątkowy. Mają jednak uświadomić złożoność i abstrakcyjność tej kategorii, co znalazło odwzorowanie w wielowiekowej dyskusji jej poświęconej. Nie docenienie złożoności tej kategorii

[1] Uznaje się, że wszystkie rozważania, powstałe przed ukazaniem się książki A. Smitha „ O bogactwie narodów" tworzą historię myśli ekonomicznej, ukazanie się tej pozycji zapoczątkowało rozwój teorii ekonomii. Por. m.in. J. Skodlarski (red), Historia gospodarcza i historia myśli ekonomiczne a teoria ekonomii, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2008, s.143

toruje drogę do poszukiwania prostych procedur, za pomocą których można szybko i z pozoru profesjonalnie dokonać „określenia" wartości[2] a także do poszukiwania bezpieczeństwa w regulacjach prawnych a nie w odwzorowaniu złożonej rzeczywistości.

Początki ekonomii sięgają wieku XVIII, kiedy to Adam Smith, wykształcony w dziedzinie filozofii moralnej, wydał książkę „ O bogactwie narodów". Jednakże rozwój teorii ekonomii należy wiązać z długą, rozwijającą się jeszcze w starożytności i średniowieczu historią myśli ekonomicznej. Stanowi ona historię luźnych przemyśleń o gospodarowaniu, powstających na marginesie rozważań filozoficznych, politycznych czy moralnych. W starożytności funkcjonowała pod nazwą ekonomiki, którą to nazwę wprowadził Ksenofont (V-VI w p. n. e), wydając traktat „Oikonomikos"[SKODLARSKI 2008, s. 140-150; LIPIŃSKI 1981, s. 17]. On też uznawany jest za pierwszego autora, który podjął się rozważań o wartości, rozróżniając wartość użytkową i wymienną. Tej różnorodności wartości nie dostrzegł Arystoteles. Nie mógł wyjaśnić, dlaczego woda i chleb są tanie, mimo, że niezbędne do życia a klejnoty i jedwabie drogie [ZADORA 2004, s. 29-30].

Przez kolejne wieki poszukiwano odpowiedzi na następujące pytania: czym jest wartość, co określa wartość danego dobra (strona podażowa czy strona popytowa), co jest miarą wartości. Przykładowo, żyjący w XIII w. Tomasz z Akwinu rozważał wartość analizując stronę podażową – ilość pracy (nie sprecyzował jednak miary ilości pracy), poniesione nakłady a także specyficzne kwalifikacje potrzebne do wytworzenia danego dobra lub usługi poprzez wyróżnienie profesji godnych (sukiennicy, adwokaci, lekarze) i mniej godnych oraz niegodnych jak zawód kupca [LIPINSKI 1981, s. 33-53].

Szybko dostrzeżono, że wartość może mieć różne znaczenia. A. Smith, pierwszy przedstawiciel ekonomii klasycznej dostrzegł, że termin „ wartość" czyli względna cena ma dwa różne znaczenia: raz oznacza użyteczność danego dobra i nazwał ją wartością użytkową. Oznacza ona zdolność danego dobra do zaspokojenia potrzeb, to użyteczność uzyskiwana z trzymania lub ze skonsumowania danego dobra. Termin „wartość" może również oznaczać zdolność danego dobra do nabycia innych dóbr i nazwał ją wartością wymienną. Skoncentrował się na wartości wymiennej. Rozwinął różne koncepcje wartości: dwie koncepcje wartościowe, według których źródłem wartości jest praca, koncepcję kosztową, według której źródłem wartości są koszty produkcji a cena jest pieniężnym wyrazem wartości. dwie koncepcje ilościowe- według pierwszej wartość towaru określa ilość innych towarów (np. płace robotników), według drugiej o wartości decyduje ilość pieniądza na rynku [ZADORA 2004, s. 32-33]. O wartości wymiennej decydują też czynniki subiektywne kupującego a także czynnik obiektywny, jakim jest rzadkość [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 106].

[2] Sformułowanie „ określenie" wartości, którym posługuje się ustawodawca w Polsce dowodzi uproszczonego podejścia do kategorii wartości. Złożoność tej kategorii i procesu dochodzenia do wartości wskazują, że jej poziom można jedynie szacować a nie określać

Przedstawiciele tzw. ekonomii klasycznej upatrywali związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy kosztami produkcji a wartością czynników produkcji- wartość zawarta w dobrach końcowego użytku była wytwarzana przez czynniki wytwórcze. Według A. Smitha w społeczeństwie prymitywnym, w którym ziemia i kapitał nie istnieją (w którym dobra te są wolne) wartość wymienna określona jest przez ilość pracy niezbędnej do jego wytworzenia, czyli od strony podażowej. Ilości pracy nie można mierzyć w godzinach zegarowych, należy brać pod uwagę pomysłowość, czyli wkład kwalifikacji oraz przykrość zadania. Zostają one odzwierciedlone w płacach. We współczesnej ekonomii koncepcja ta jest oceniana negatywnie, bowiem przyjmując płace jako miarę Smith odszedł od ilości pracy zawartej w tym dobrze. „Jest to błędne koło rozumowania. Smith posłużył się jednym zbiorem cen, mianowicie płacami, dla wyjaśnienia innego zbioru cen" [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 106]. Ta koncepcja wartości stanowi analizę „bezczasową", nie uwzględnia ona, że koszt pracy ulega zmianie. Oznacza to, ze cena siły roboczej w długim okresie czasu zależeć będzie nie tylko od podaży, ale również od popytu. Według Smitha w zaawansowanej gospodarce, w której został nagromadzony kapitał a ziemia została zawłaszczona (oba czynniki produkcji nie są dobrami wolnymi), wartość wyznaczona jest przez koszty produkcji, które – oprócz kosztów pracy- obejmują zyski z tytułu zaangażowanego kapitału i rentę dla właściciela ziemi.

W ramach ekonomii klasycznej teorię wartości opartą na stronie podażowej lansował D. Ricardo. Uznaje się, że teoria wartości oparta na pracy w pracach Ricardo została rozwinięta w sposób najbardziej dojrzały [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 140]. Wyraźnie stwierdził, ze wartość zależy od ilości pracy niezbędnej do wytworzenia dobra a nie od wynagrodzenia, wypłaconego za pracę. Dostrzegł związek wartości użytkowej z wartością wymienną- by towar uzyskał wartość na rynku, musi być na niego popyt. Źródłem wartości towarów, na które istnieje popyt , czyli które są użyteczne i które są swobodnie odtwarzalne jest rzadkość oraz ilość pracy, potrzebnej do ich wytworzenia. Jednakże wartość dóbr, posiadających pionową krzywą podaży (doskonale nieelastycznych, czyli rzadkich) nie zależy od ilości pracy ale wyznaczona jest przez popyt, który jest funkcją preferencji i dochodów indywidualnych [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 138-139]. Napisał, że „wartość tych dóbr nie zależy wcale od ilości pracy, która była pierwotnie niezbędna do ich wytworzenia, i zmienia się zależnie od bogactwa i upodobań tych, którzy pragną je posiadać"[RICARDO 1957, s. 8-9].

Za największe osiągnięcie D. Ricardo uznaje się jego teorię renty gruntowej. Stała się ona punktem wyjścia do sformułowania prawa malejącej wydajności czynników produkcji. Zgodnie z tę zasadą wraz ze wzrostem jednego z czynników produkcji (kapitał, ziemia, praca), przy pozostałych utrzymanych na stałym poziomie, stopa wzrostu produktu globalnego będzie maleć. Renta gruntowa jest częścią „produktu ziemi, którą płaci się właścicielowi za użytkowanie pierwotnych i niezniszczalnych sił gleby" [RICARDO 1957, s. 8]. Właściciel ziemi czerpie dodatkową korzyść w postaci renty różniczkowej to znaczy różnicy między

urodzajnością poszczególnych działek wydzierżawionej ziemi. Podobnie jest w przypadku korzystnego położenia działki lub zastosowania dodatkowych nakładów czynników produkcji [HEILBRONER 1993, s. 84-87]. Wielki wkład D. Ricardo, szczególnie ważny z punktu widzenia wyceny nieruchomości polegał na stworzeniu ciekawej koncepcji teorii podziału całkowitego produktu pomiędzy płace, zyski i rentę stosując odejmowanie. Dlatego też teoria podziału nazywana jest teorią rezydualną [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 145-146] a Ricardo uznany został za twórcę metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości.

Listę przedstawicieli szkoły klasycznej w ekonomii, którzy wnieśli istotny wkład w rozwój teorii wartości zamykają J. B. Say i J. S. Mill. Pierwszy odrzucił teorię wartości opartą na pracy twierdząc, że podstawą wartości dobra jest jego użyteczność, cena dobra stanowi wskaźnik jego użyteczności. J. S. Mill również odrzucił teorię wartości opartą na pracy, rozwijając teorię opartą na koszcie produkcji. Koszty pieniężne reprezentowane są przez koszty realne czyli przykrość pracy, rozumianą jako ujemną użyteczność i abstynencji. Za niezmiernie ważną wypowiedź należy uznać zdanie, iż „Wartość jest pojęciem względnym. Wartość rzeczy oznacza wartość innej rzeczy w ogólności, na którą ta rzecz jest wymieniana" [STANKIEWICZ 2005, s. 186]. J.S. Mill jako pierwszy zauważył kluczową rolę popytu i podaży dla ustalania wartości rynkowej. Jeśli są one nierówne w jakiejś chwili, współzawodnictwo wyrównuje je i sposób, w jaki się to dokonuje, polega na dostosowaniu się wartości. Jeżeli popyt rośnie, wartość wzrasta; jeżeli popyt zmniejsza się, wartość spada; a znowu gdy podaż spada, wartość wzrasta, a spada jeżeli podaż się zwiększy [MILL 1965, s. 31]. Popyt i podaż nadają rzeczy wartość chwilową poprzez wahania wokół wartości naturalnej. Wartość naturalną wyznacza rzadkość dobra i koszt jego wytworzenia, obejmującego przede wszystkim płace robocze i zyski z kapitału [STANKIEWICZ 2005, s. 186] Według Milla, żeby dobro miało wartość wymienną musi być użyteczne oraz być trudne do uzyskania.

Mill podjął rozważania nad towarami o doskonale nieelastycznej podaży, takimi m. in. jak: rzadkie książki, dzieła sztuki, wartość położenia ziemi oraz potencjalnie całość ziemi w miarę zwiększania się gęstości zaludnienia. Dla tych dóbr cena będzie zależała od podaży i popytu. Dla dóbr doskonale elastycznych, do których zaliczył towary przemysłowe cena będzie zależała od kosztów ich produkcji. Dla towarów, wytwarzanych w rolnictwie ceny zależą od kosztów produkcji w najmniej sprzyjających okolicznościach [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 186-187]. Millowi przypisuje się jednak zablokowanie rozważań nad teorią wartości- w 1848 roku napisał „ Na szczęście, nie ma nic w prawach wartości, co by pozostawało (…) do wyjaśnienia dla obecnego czy przyszłego pisarza; teoria tego zagadnienia jest zupełna" [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 188].

Teorię wartości za trzon swojego systemu ekonomicznego uczynił K. Marks. Dostrzegł dwoisty charakter wartości- wartość użytkową i wartość wymienną. Swoją koncepcję wartości oparł na pracy. Wartość użytkową określała praca konkretna, wartość wymienną praca abstrakcyjna. Towarem na rynku uczynił nie

pracę lecz siłę roboczą rozumianą jako całokształt uzdolnień fizycznych i duchowych robotnika, czyli zdolność do wykonywania pracy.

Teoria wartości, przedstawiona przez klasyków, uznana została przez Jevonsa i Mengera, przedstawicieli szkoły neoklasycznej za niewystarczającą do wyjaśnienia czynników, wpływających na wartość. Niezależnie od siebie uznali, że klasyczna teoria wartości oparta na koszcie produkcji pozbawiona jest ogólności, to znaczy nie dotyczy wszystkich dóbr. Istnieje bowiem wiele dóbr, których nie da się analizować na tej podstawie. Tej koncepcji nie można zastosować m.in. do określania wartości ziemi, rzadkich monet czy obrazów. Zakwestionowali teorię wartości opartą na koszcie produkcji, bowiem wartość uzależnia się od kosztu poniesionego w przeszłości. Wartość zależy od zapotrzebowania na dobro, czyli od jego użyteczności, biorąc swój początek nie z przeszłości ale z przyszłości. To nie czynniki wytwórcze wyznaczają wartość ale wartość końcowego produktu wyznacza wartość czynników produkcji [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 240]. Odrzucając stronę podażową uwagę skoncentrowali na stronie popytowej. Wielkim wkładem Mengera jest zaprezentowanie subiektywnej teorii wartości – o wartości dobra decyduje subiektywny punkt widzenia jednostki. Wartość przestaje być wartością subiektywną, jeżeli zaczyna odwzorowywać postrzegania uczestników rynku. Wartość rynkową tworzą stale zmieniające się wartości subiektywne. Dlatego też stale zmienia się również wartość rynkowa [MCKNIGHT, 1994]. Oznacza to, że użyteczność i rzadkość są tylko przesłankami ogólnymi powstania wartości. Przy mierzeniu wartości należy uwzględnić zatem zarówno jej aspekt subiektywny jak i obiektywny [STANKIEWICZ 2005, s. 251-252].

Dalsze rozważania nad wartością ujawniły, że poglądy Jevonsa i Mengera, którzy poszukiwali prostej zależności przyczynowo- skutkowej między użytecznością krańcową i ceną nie były właściwe. Nie dostrzegli oni bowiem, że koszt, podaż, popyt i cena wykazują współzależność, wzajemnie się określając [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 249]. Prostą zależność pomiędzy kosztami produkcji i wartością zakwestionował Walras. Odstąpił on od poszukiwania zależności między użytecznością krańcową a ceną wykazując w modelu ogólnej równowagi, ze użyteczność dóbr, ceny dóbr finalnych i ceny czynników produkcji są ze sobą powiązane. Przyczyny wartości nie można przypisywać żadnemu z tych czynników [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 240]. Również A. Marshal, przedstawiciel neoklasycznej myśli ekonomicznej, położył nacisk na występujące współzależności, zachodzące pomiędzy użytecznością, kosztem produkcji a ceną. Uważał, że przedstawiciele szkoły klasycznej zbyt silnie uzależniali wartość i cenę od czynników podażowych a szkoły neoklasycznej od czynników popytowych. Do rozważań wprowadził czynnik czasu- im krótszy okres, tym większa jest rola popytu w wyznaczaniu ceny, im dłuższy okres, tym większa jest rola podaży [LANDRETH, COLANDER 2005, s. 301].

Przedstawione rozważania miały charakter filozoficzny. Osadzone były na próbie odpowiedzi, czym jest wartość, jaki ma ona charakter (subiektywny, obiektywny, absolutny, względny), zajmowały się klasyfikacją wartości,

poszukiwały źródeł i mechanizmów jej powstawania. Dyskusje o wartości pozwalają na wyciągnięcie kilku, ciekawych z punktu widzenia wyceny nieruchomości wniosków:

- w rozważaniach często podkreślano wyjątkowy charakter wartości ziemi, jako dobra rzadkiego. Dla takich dóbr wartości nie można analizować na podstawie kosztów produkcji,
- wartość bierze swój początek w przyszłości a nie w przeszłości, zależy bowiem od zapotrzebowania na dobro, czyli użyteczności tego dobra. Tym samym odrzucono teorie wartości opartą na koszcie produkcji, który dotyczy przeszłości,
- wartość ma charakter względny,
- wartość ma charakter chwilowy, podlega ciągłym zmianom
- odróżniono aspekty subiektywne i obiektywne wartości. Ciągła zmiana wartości subiektywnych prowadzi do zmiany wartości rynkowej, czyli wartości obiektywizującej rynek,
- poziom wartości zależy od oddziaływania strony popytowej i podażowej. Im krótszy okres, tym większa jest rola popytu, im dłuższy okres, wzrasta rola podaży.

Warto zaznaczyć, ze metodyka wyceny uznała dorobek myśli ekonomicznej akceptując prawa ekonomiczne (m. in. prawo popytu i podaży) a także tworząc tzw. zasady wyceny[3], m.in.:

- wyjątkowy charakter ziemi, jako dobra rzadkiego nakazuje poszukiwania najkorzystniejszego jej wykorzystania. W metodyce wyceny znalazło to odwzorowanie w tzw. **zasadzie równowagi wewnętrznej,** zasadzie, która nakazuje porównanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej z wartością nieruchomości zabudowanej,
- zrozumienie, że wartość bierze swój początek w przyszłości a nie w przeszłości stanowi podstawę tzw. **zasady antycypacji**, która nakazuje konieczność odwzorowania oczekiwań inwestorów, kupujących przyszłe korzyści, jakie przyniesie posiadanie nieruchomości,
- względny charakter wartości stanowi podstawę wyróżnienia **zasady substytucj**i a także **zasadę równowagi zewnętrznej, zasadę wpływu czynników zewnętrznych** na poziom wartości oraz **zasadę kosztu alternatywnego**
- chwilowy charakter wartości stanowi istotną przyczynę wyróżnienia **zasady zmiany** i **zasady konkurencji.**

Wyróżnienie wartości obiektywnej pozwoliło zdefiniować wartość rynkową jako najbardziej prawdopodobną cenę, czyli najczęściej występującą, odwzorowującą dominujące zachowania uczestników rynku. Ponieważ wartość

[3] Teoretycy wartości nieruchomości wyróżnili trzy prawa ekonomiczne i 15 ekonomicznych zasad wyceny. Por. J. Cannone i inni, op. cit.

określana jest na dany dzień, dzień wyceny, model wyceny jest modelem inwestorskim- w krótkim okresie czasu rośnie znaczenie strony popytowej.

Ekonomiści XX wieku zaniechali rozważań o wartości, kierując swoją uwagę na aplikacyjną funkcję ekonomii [ZADORA 2004, s. 37]. Uwagę skierowali na ceny.

Do zaniku dyskusji na temat wartości przyczyniła się zmiana charakteru samych rynków- zanik klasycznych rynków wolnokonkurencyjnych na rzecz rynków, na których ani nabywca, ani sprzedawca nie pozostają anonimowi, na których występuje ograniczona racjonalność zachowań podmiotów spowodowana z jednej strony koniecznością działania w warunkach ograniczonego dostępu do informacji, z drugiej strony oportunizmem, czyli dążeniem do realizacji własnego interesu bez zważania na porządek prawny, obyczaje, tradycje czy uzgodnienia, silna dywersyfikacja przedmiotów wymiany [ZADORA 2004, s. 42-43]. Wydaje się, że zaniechanie dyskusji na temat wartości spowodowane zostało również silnym rozwojem rynków papierów wartościowych, rynków o wysokiej efektywności, na których ceny szybko odwzorowują zmiany zachodzące w otoczeniu a więc na których ceny mogą być uznane za dobrą miarę wartości.

7. Kategoria wartości nieruchomości w polskiej literaturze przedmiotu oraz w procesie nauczania

Rynek nieruchomości jest rynkiem, na którym nie można i nie powinno pomijać się kategorii wartości. Nie można, bowiem nie pozwalają na to ramy prawne- na gruncie prawa silnie rozróżniona jest kategoria ceny i wartości. Nie powinno się pomijać tej kategorii również z uwagi na niską efektywność rynku nieruchomości, co powoduje, że ceny na tym rynku nie można uznać za jedyną podstawę wyznaczania wartości. Natomiast charakter rynku nieruchomości i cechy fizyczne i ekonomiczne nieruchomości powodują, że określenie wartości jest tutaj niezmiernie trudne.

Świadomość złożoności kategorii wartości ma silne przełożenie na praktykę wyceny, stwarzając odpowiednie tło do oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego w przypadku spornych wycen. Oznacza to, że rozważań tych nie można uznać za li tylko dywagacje akademickie, mają one bowiem silne znaczenie aplikacyjne.

Powstaje pytanie, czy literatura przedmiotu przyznała należyte miejsce naczelnej kategorii w procesie wyceny, jaką jest wartość. Celem odpowiedzi na to pytanie przeanalizowano 27 pozycji książkowych z zakresu wyceny nieruchomości, opublikowanych w latach 1993- 2010 /por. tab.1/. W 11 pozycjach książkowych (40,7%), poświęconych metodyce wyceny w ogóle nie była nawet przytoczona definicja wartości. W 5 pozycjach, co stanowi 18,5% analizowanych publikacji, rozważania nie przekroczyły 1% całości tekstu, w 4 publikacjach od 1% do 2% (14,8%) analizowanych pozycji), w 5 od 2% do 3%, w 2 od 5% do 10%. Tylko w jednej pozycji rozważania o wartości przekroczyły 10 % zawartości tekstu. Niestety, zawierały one tylko zestawienie definicji prawnych [PRYSTUPA 2001]. Rozważania dotyczące definicji wartości zajęły jedynie 1,75% łącznej zawartości tekstu. Tylko w jednej pozycji podjęte zostały rozważania o wartości jako kategorii

ekonomicznej z odniesieniem do historii myśli ekonomicznej [KONOWALCZUK i in. 2000]. W żadnej z analizowanych pozycji nie została przedstawiona interpretacja graficzna wartości rynkowej. Oznacza to, że również autorzy polskich podręczników uznają za intuicyjnie zrozumiałą koncepcję wartości, niegodną głębszych rozważań, wystarczająco zdefiniowaną na gruncie prawa.

Natomiast pozytywnym zjawiskiem jest rosnące zrozumienie wśród autorów konieczności wyjaśniania istoty wartości- pomijanie rozważań nad wartością było nagminne w latach 90-ych. Po 2000 roku przytaczanie definicji wartości urosło do zasady. Szkoda, ze autorzy poprzestają na przytaczaniu definicji prawnych bez wyjaśniania istoty wartości.

Tabela 1

Zestawienie pozycji książkowych z obszaru wyceny nieruchomości

L.p.	Tytuł / rok wydania	Autorzy	Kategoria wartości	Udział procentowy rozważań dotyczących wartości w całości pracy
1.	System, zasady i procedury wyceny nieruchomości (2010), wyd. III poprawione)	R. Cymerman A. Hopfer	definicja i interpretacja wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej, bankowo-hipotecznej	2,4 %
2.	Wycena nieruchomości leśnych(2009)	A. Nowak	brak	x
3.	Wycena nieruchomości przedsiębiorstw (2009)	J. Konowalczuk	wartość obiektywna, wartość subiektywna, definicja wartości rynkowej	1,1 %
4.	Wartość nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym (2008)	M. Prystupa	cena, wartość	7,5 %
5.	System, zasady i procedury wyceny nieruchomości (2008)	R. Cymerman A. Hopfer	definicja i interpretacja wartości rynkowej,	2,6 %

			odtworzeniowej, katastralnej, bankowo-hipotecznej	
6.	Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie Międzynarodowych standardów wyceny (2007)	J. Czaja P. Parzych	definicja wartości wyceny	2,15 %
7.	Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych (2007)	praca zbiorowa pod red. S. Źróbek	definicja ze standardów wyceny	1,73 %
8.	Szacowanie nieruchomości (2006)	red. J. Dydenko	definicje prawne	0,2 %
9.	Ile jest warta nieruchomość (2004)	E. Mączyńska M. Prystupa K. Rygiel	wartość subiektywna i obiektywna	0,9 %
10.	Teoria i technika wyceny nieruchomości – ćwiczenia, część I (2003)	R. Cymerman M. Jesiotr G. Jesiotr	definicje ustawowe wartości	2,0 %
11.	System i procedury wyceny nieruchomości (2002) wyd. III	R. Cymerman A. Hopfer	definicje prawne nieruchomości, rodzaje wartości	1,69 %
12.	Określanie wartości rynkowej nieruchomości (2002, wyd. II)	S. Źróbek	Definicje wartości nieruchomości	2,47 %
13.	Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych.Poradnik (2002)	W. Baranowski M. Cyran	definicje prawne	0,19 %
14.	Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego (omówienie standardu wraz z przykładami zadań) 2001	M. Prystupa	definicje ustawowe	14,2 %
15.	Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości (2001)	J. Czaja	definicje ustawowe	0,32 %

16.	Wycena nieruchomości rolnych (2000)	J. Konowalczuk T. Kurowska L. Ostrowski K. Urbańczyk	Wartość jako kategoria ekonomiczna, nawiązanie do historii myśli ekonomicznej	1,98 %
17.	Wycena gruntów rolnych i lasów do celów ustalania opłat za wyłączenie z produkcji (1999)	R. Cymerman	brak	x
18.	Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą (1997)	M. Prystupa	Definicja prawna, definicje ze standardów zawodowych	5,2 %
19.	Wycena i gospodarowanie nieruchomościami na obszarach cennych ekologicznie (1997)	J. Suchta(red.)	brak	x
20.	Wartość dochodowa nieruchomości. Procedury obliczania (1997)	A. Hopfer R. Źróbek S. Źróbek	brak	x
21.	Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych (1996)	A. Hopfer (red.)	brak	x
22.	Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym (Oprocentowanie i dyskontowanie) 1995	A. Hopfer R. Źróbek S. Źróbek	brak	x
23.	Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości (1995)	A. Hopfer M. Krawczyk S. Źróbek R. Źróbek	brak	x
24.	System szacowania nieruchomości (1995)	R. Cymerman A. Hopfer	brak	x
25.	Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw (1994)	red. A. Hopfer		0,45 %
26.	Szacowanie nieruchomości zurbanizowanych (1993)	A. Hopfer M. Krawczyk R. Źróbek S. Źróbek	brak	x
27.	Szacowanie gruntów, budynków i lokali (Zasady i przykłady) 1993	W. Kłopciński. W. Potasznik W. Wilkowski	brak	x

Również w procesie nauczania kategoria wartości nie zajmuje znaczącej pozycji- w 2004 roku stanowiła 1,65% cyklu dydaktycznego, ustalonego przez ustawodawcę w minimum programowym dla rzeczoznawców majątkowych, zwiększając się do 2,0% w 2010 roku. Jednocześnie ustawodawca odszedł od omawiania aspektów subiektywnych i obiektywnych wartości na rzecz definiowania rodzajów wartości. W żadnym minimum programowym nie było ekonomicznych zasad wyceny nieruchomości.

Warto zaznaczyć, ze w procesie nauczania problematyka ekonomiczna zdecydowanie przegrywa z problematyką prawną- w 2010 roku wiedza ekonomiczna stanowiła około 12% minimum programowego, zatwierdzonego przez Ministra Infrastruktury, podczas gdy wiedza prawnicza 29%. Na przestrzeni lat 2004-2010 można zaobserwować zmniejszanie udziału przedmiotów ekonomicznych (z 15,3% do 11,8%) na rzecz przedmiotów prawnych i wiedzy technicznej.

8. Przyczyny i skutki pomijania rozważań dotyczących kategorii wartości

Przeprowadzone dotychczas rozważania ujawniają, że w metodyce wyceny nie podjęto należytej próby zrozumienia i wyjaśnienia złożoności kategorii, jaką jest wartość. W zachodniej literaturze przedmiotu upatruje się przyczyn tego zjawiska w unikaniu trudnych, niewdzięcznych tematów, w monetarnym określaniu wartości poprzez stosowanie formuł matematycznych, nadmiernym pragmatyzmie, który powoduje, że zbyt wiele miejsca poświęca się opisowi metod i technik wyceny, zbyt mało definicjom, w koncentrowaniu się na zagadnieniu „jak?" a nie „dlaczego?", w wykonywaniu w niektórych krajach zawodu rzeczoznawcy bez konieczności posiadania wykształcenia akademickiego, co ogranicza skłonność do intelektualnych rozważań, w nauczaniu poprzez studium przypadku, w skupianiu się na gotowych przepisach kosztem zrozumienia realiów [CANNONE i in. 2005]. Te przyczyny nie są z pewnością obce spojrzeniu na wycenę w Polsce. Tym niemniej mamy dodatkowe, rodzime powody niedoceniania rozważań nad kategorią wartości. Źródłem jest słabość instytucjonalna środowiska zawodowego, rozbicie środowiska, dominacja w środowisku osób słabo rozumiejących problematykę ekonomiczną, silne lobby prawnicze, reprezentowane nie tylko przez zawodowych prawników ale także osoby „przysposobione", które w przepisach prawnych poszukują bezpieczeństwa. Niestety, nie znajdą. Teoretycy wartości na zachodzie dostrzegli niemoc sformułowania ogólnej koncepcji prawnej wartości [CANNONE i in. 2005]. Przepisy prawa tworzą jedynie ramy do wyceny, osoba wyceniająca wchodzi na obszar ekonomii. By wypowiedzieć się o poziomie wartości, należy rozumieć tę kategorię. Niestety, brak zrozumienia tej kategorii jako kategorii ekonomicznej oznacza brak zrozumienia zachowania uczestników rynku, prowadzi do nieprawidłowo określonej wartości, niezrozumienia roli założeń przyjmowanych do wyceny, niezrozumienia konieczności poszukiwania wartości opartej na najkorzystniejszym sposobie użytkowania. W efekcie prowadzi to do nieprawidłowo oszacowanej

wartości nieruchomości, do występowania dużych różnic pomiędzy wyceną a wyceną i niestety, do niskiego prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego w oczach odbiorców wycen.

9. Literatura

Baranowski W., Cyran M., Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych. Pradnik, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2002

Cannone J., Macdonald R.J., Őzdiilek, Valuation without Value Thery, A North American Appraisal, March, 2005

Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości PFSRM, wyd.III poprawione, 2010

Cymerman R., Hopfer A., System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, PFSRM, Warszawa 2008

Cymerman R., Hopfer A., System, i procedury wyceny nieruchomości, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2002,

Cymerman R., Hopfer A., System szacowania nieruchomości , Olsztyn 1995

Cymernan R., Jesiotr M., Jesiotr G., Teoria i technika wyceny nieruchomości. Ćwiczenia, część I Politechnika Koszalińska 2003

Cymerman R., Wycena gruntów rolnych i lasów do celów ustalania opłat za wyłączenie z produkcji, Educaterra, Olsztyn 1999

Czaja J., Parzych P., Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie Międzynarodowych standardów wyceny, Stow. Naukowe im. Stanisława Staszica, Kraków 2007

Czaja J. ,Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości, KOMP-SYSTEM, Kraków 2001

Dydenko J., Szacowanie nieruchomości (2006)

Heilbroner R.L., Wielcy ekonomiści. Czasy- Życie- Idee, PWE, Warszawa 1993

Hopfer A.(red.), Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych, Twigger, Warszawa 1996

Hopfer A.(red),Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, 1994

Hopfer A., Krawczyk M. ,Żróbek S., Żróbek R., Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości, Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn- Zielona Góra 1995,

Hopfer A., Krawczyk M., Żróbek R., Żróbek S., Szacowanie nieruchomości zurbanizowanych, Meritum, Warszawa 1993

Hopfer A., Żróbek R., Żróbek S., Wartość dochodowa nieruchomości. Procedury obliczeniowe, Twigger, Warszawa 1997

Hopfer A., Żróbek R., Żróbek S., Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym (Oprocentowanie i dyskontowanie), Twigger,1995,

Kłopociński W., Potasznik W., Wilkowski W., Szacowanie gruntów, budynków i lokali (Zasady i przykłady), Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Warszawa 1993

Konowalczuk J., Wycena nieruchomości przedsiębiorstw, Wyd. C.H.Beck, Warszawa 2009
Konowalczuk J., Kurowska T., Ostrowski L., Urbańczyk K., Wycena nieruchomości rolnych. Prawo Rynek Metody, PFSRM, Warszawa 2000
Landreth H., Colander D.C., Historia myśli ekonomicznej, WN PWN, Warszawa 2005,
Lipiński E., Historia powszechnej myśli ekonomicznej do roku 1870, WN PWN, Warszawa 1981,
Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość , Poltext Warszawa 2004
McKnight D., The Value Thery of the Austrian School, The Appraisal Journal, July 1994
Mill J.S. , Zasady ekonomii politycznej, WN PWN, Warszawa 1965,
Nowak A., Wycena nieruchomości leśnych, Educaterra, Olsztyn 2009
Prystupa M., Wartość nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, Wyższa Szkoła Ekonomiczna, Warszawa 2008
Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego; omówienie standardu wraz z przykładami zadań, PFSRM, Warszawa 2001,
Prystupa M., Wycena nieruchomości metoda cenowo- porównawczą, PFSRM, Warszawa1997
Skodlarski J. ,(red.)Historia gospodarcza i historia myśli ekonomicznej a te4oria ekonomii. Problemy metodologiczne, Wyd. U.Ł., Łódź 2008,
Stankiewicz W., Historia myśli ekonomicznej, WN PWN, 2005,
Suchta J. (red.),, Wycena i gospodarowanie nieruchomościami na obszarach cennych ekologicznie, Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn- Zielona Góra,1997
Zadora H.(red.), Wartość w naukach ekonomicznych, Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice, 2004,
Źróbek S. (red.), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości. Przykłady Operatów Szacunkowych, Educaterra, Olsztyn 2007
Źróbek S. (red.)., Określanie wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko- Mazurskiego, Olsztyn 2002,

VAULATION WITHOUT THE VALUE. THE CAUSES AND EFFECTS

Ewa Kucharska- Stasiak
Department of Investment and Real Estate
University of Lodz
e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Key words: *value, value in the economic theory, value of real estate*

Abstract

In the real estate valuation methodology as well as in the valuation practice category of value is insufficiently exposed. Authors of handbooks, lecturers and valuation practitioners consider reference to legal definition of value as a satisfactory. It is worth to underline that value is an economic not legal category. Its complexity makes it difficult to construct a general concept of legal value. Understanding of value complexity requires examination of concepts of value available in history of economic thought and economic theory. Use of simple legal definition of value without understanding of its essence has negative consequences for credibility of valuation. Valuation without theory of value and correct understanding of its core is worthless.

BEHAWIORALNE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Justyna Brzezicka, Radosław Wiśniewski
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: justyna.brzezicka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *zachowanie podmiotu, racjonalność, ekonomia behawioralna, rynek nieruchomości.*

Streszczenie

Rosnące znaczenie nurtów behawioralnych we współczesnej ekonomii, skłania do bacznego przyglądania się procesom rozprzestrzenianie elementów behawioryzmu na inne obszary nauki i życia, w tym w sektorze rynku nieruchomości. Celem pracy jest przedstawienie odmiennego spojrzenia na rynek nieruchomości. Założono, że jest to przestrzeń psychologicznego warunkowania decyzji podejmowanych przez uczestników tego rynku. Podstawą do wykazania przejawów behawioryzmu oraz analizy czynników behawioralnych determinujących decyzje uczestników rynku jest kwestionowanie założenia o ekonomicznej racjonalności zachowań. Ważnym zagadnieniem jest także zbadanie uwarunkowań metodologicznych powstania ekonomii behawioralnej w kontekście jej miejsca wśród nauk empirycznych oraz określenie wpływu i oddziaływania nauk ekonomicznych, psychologicznych i społecznych na rynek nieruchomości i przestrzeń, w której on funkcjonuje.

1. Wprowadzenie

Dotychczasowe analizy dotyczące zachowań podmiotów na rynku nieruchomości jak również samego rynku, bazują na szeroko opisywanych poznanych procesach i mechanizmach cenowych, w niewielkim tylko stopniu wkraczając na grunt psychologii i innych nauk. Opisywane w literaturze i obserwowane w rzeczywistości fakty i spostrzeżenia pozwalają zwrócić uwagę na ważkie znaczenie czynników pozaekonomicznych kształtujących rynek oraz wpływających na decyzje uczestników tego rynku. Zgromadzone zasoby wiedzy pozwalają, odwołując się do dorobku innych dziedzin nauki, zaimplementować nowe rozwiązania, wzbogacając tym samym wiedzę o rynku nieruchomości oraz wyposażyć go w nowe, dotychczas nie stosowane narzędzia poznawcze.

Prezentowana praca stanowi próbę przeglądu zagadnień z zakresu ekonomii behawioralnej, socjologii oraz psychologii, ujętych w kontekście rynku nieruchomości. Artykuł należy traktować jako punkt wyjścia - materiał wprowadzający do cyklu publikacji poświęconych problemom behawioralnych aspektów rynku nieruchomości.

2. Socjologiczne uwarunkowania ekonomii

Zjawisko komplementarności nauk ekonomicznych i socjologicznych oraz ich wpływ na inne obszary wiedzy i nauki są widoczne m.in. na płaszczyźnie sporu o model człowieka oraz na płaszczyźnie definiowania pojęcia rynku.

Spór o model człowieka toczy się o postawę *homo oeconomicus*, czyli człowieka gospodarującego. Podłożem do zdefiniowania pojęcie *homo oeconomicus* jest XIX wieczna ekonomia klasyczna - dzieła Adama Smitha i Stuarta Milla, którzy opisywali człowieka przez pryzmat ekonomicznych motywów jego zachowania – dążącego do maksymalizacji bogactwa w warunkach ograniczoności dochodu [BLAUG 1995, s. 104]. Człowiek gospodarujący to istota w pełni racjonalna [STĘPIEŃ, SZARZEC 2007, s. 14], charakteryzującą się pełną samokontrolą [SOLEK 2010, s. 25], rządząca się odwiecznymi prawami natury ludzkiej, wyizolowana z życia społecznego [TYC 2003, s. 170], która zawsze preferuje większą ilość w stosunku do ilości mniejszej i wybiera najwyższe stopy zysku [POGONOWSKA 1998, s. 74]. Celem jej działania jest interes własny, w imię którego potrafi chłodno kalkulować [MORAWSKI 2011, s. 25]. Motyw jakim się kieruje to maksymalizacja dobrobytu, wyznaczanego przez gusty i preferencje [TYC 2003, s. 171], niepodlegająca wpływom czynników emocjonalnych i politycznych [BRZEZIŃSKI I in. 2008, s. 222], pomijająca motywacje społecznej natury min. wzgląd na bliźnich i społeczne uwarunkowania działań tj. tradycja, obyczaje i więzi społeczne [GARDAWSKI i in. s. 23].

Socjologia operuje modelem *homo sociologicus* jako modelem człowieka (w uproszczeniu) społecznego [PARTYCKI 2003, s. 56; BARTOSIK-PURGAT 2009, s. 796; MORAWSKI 2011, s. 29; i wielu innych].

Istotną różnicą wynikającą z modelu człowieka według socjologii i ekonomii jest ujęcie jego miejsca i funkcji w społeczeństwie. Ekonomia poprzez model *homo oeconomicus* postrzega człowiek przez pryzmat indywidualności jego postępowania, gospodarowania w oparciu o przesłanki ekonomiczne i własny interes. „Użyteczność modelu *homo oeconomicus*, jakkolwiek upraszczająca strukturę działań ludzkich, polega na możliwości stosowania racjonalności wyjaśnień i przewidywań jednostek funkcjonujących w sferze życia gospodarczego" [GARDAWSKI i in. s. 23], poprzez formułowanie teoretycznych uogólnień [STĘPIEŃ, SZARZEC 2007, s. 15] oraz łatwość konstruowania modeli z racjonalnymi, pozbawionymi uczuć podmiotami górującą nad budowaniem trudniejszych modeli z quasi-racjonalnymi podmiotami [THALER 2000, s. 120].

Tymczasem socjologia bada zachowania ludzkie poprzez pryzmat zachowań społecznych, zbiorowych, pomijając podejście indywidualistyczne. Socjologiczne podłoże działań ludzkich zauważył już Arystoteles, dowodząc, że człowiek z natury jest stworzeniem społecznym. Jednostka żyjąca w społeczeństwie jest socjalizowana, czyli napiętnowana od maleńkości tym, co daje jej społeczeństwo: normami społecznymi, budowaniem więzi i zależnością od drugiego człowieka. Siłą rzeczy, socjologia poprzez masowość badań tworzy środowisko do badań

jednostek, których natura często jest irracjonalna. Natomiast domeną i przedmiotem badań ekonomistów są nie tyle społeczności lub jednostki, co procesy gospodarcze wywoływane działaniem jednostkowych podmiotów gospodarczych (mikroekonomia) oraz gospodarka jako całość (makroekonomia). Ekonomia stara się wykrywać i opisywać prawidłowości nimi rządzące oraz ujmować i wyodrębniać z nich prawa ekonomiczne [MILEWSKI, KWIATKOWSKI 2004 s. 17, 19]. Fundamentalnym założeniem teorii ekonomii jest przekonanie o pełnej autonomiczności jednostki, podejmującej decyzje niezależnie od społeczeństwa, co powinno być rozumiane jako wolność wyboru, a nie działanie w oderwaniu od zachowań społecznych czy okoliczności. „Nie ma takiej odmiany rzeczywistości, w której nie istniałyby zupełnie jakiekolwiek okoliczności determinujące, która byłaby z tej racji rzeczywistością nie-uwarunkowaną. Zatem człowiek jest wolny, póki ma wybór, a wybór ma zawsze, gdyż zawsze dokonuje go pośród różnych warunków zewnętrznych wpływających na wybór" [GARDAWSKI i in. 2006, s. 28].

Rynek według nauk ekonomicznych rozumiany jest w sensie ogólnym jako „samoczynnie działający mechanizm wpływający na zachowania (w tym decyzje) podmiotów gospodarczych, które przesądzają o alokacji zasobów gospodarczych". „Głównym elementem tego mechanizmu są interakcje między cenami i dochodami z jednej strony, a popytem i podażą różnych dóbr z drugiej, rzutujące na zawierane przez podmioty gospodarcze transakcje kupna i sprzedaży tych dóbr" [MILEWSKI, KWIATKOWSKI 2004 s. 52]. Przedstawiona definicja rynku zawiera w sobie pierwiastek socjologiczny, widoczny wyraźnie poprzez element wymiany społecznej, budującej środowisko społeczno-gospodarcze oraz stosunki społeczne, oparte na strategiczno-racjonalnych interesach wymiany. „Rynek jest jednocześnie określonym systemem społecznym, w którym instytucjonalne rozwiązania i oczekiwania oraz gotowość do realizowania stosunków wymiany za pomocą pieniądza i na odwrót, podlegają zobowiązaniom i normom regulacyjnym" [KRZYKAŁA 1998, s. 57]. Ponadto rynek jest zawsze usytuowany w konkretnej rzeczywistości społeczno-kulturowej, jego analizowanie oznacza badanie zmieniających się uwarunkowań [PARTYCKI 2003, s. 51].

3. Racjonalność *versus* ludzka natura

Najpowszechniejszym ujęciem racjonalności ekonomicznej jest pełna racjonalność, związana z głównym nurtem ekonomii i realizowana przez model *homo oeconomicus*. W świetle powyższych rozważań, logicznym wydaje się wniosek, że założenie o pełnej racjonalności jednostek gospodarujących w sposób upraszczający traktuje wolność oraz indywidualność decyzyjną jednostki, ignorując także wszystko to, co ma podłoże w socjologii oraz psychologii. „…człowiek nie jest racjonalny, przewidywalny, kwantyfikowalny, esencjonalnie dobry, niepodatny na irracjonalne determinacje, a skoro jest kreatorem, pierwszym podmiotem dziejów, to i historia gatunku jest taka jak on, nieracjonalna, nieprzewidywalna, a wedle niektórych jest historią szaleństwa" [SEPKOWSKI 2005, s. 11]. Człowiek jako istota żyjąca w grupie, podlega pewnym normom, ma też

swoje przyzwyczajenia, które wpływają na jego decyzje. Ma skłonność do skracania, upraszczania, praktycyzmu, a także rutynowych zachowań, jednak jest też zdolny do aktów inteligencji. Kiedy czuje, że jest to istotne, potrafi działać celowo i dokonywać najlepszych wyborów według własnych zdolności poznawczych [KATONA 1975, s. 218]. Założenie o pełnej racjonalności podmiotów gospodarczych pozwala analizować bardzo skomplikowane sytuacje oraz optymalizować dobro nawet w trudnych, złożonych i niepewnych sytuacjach, podczas gdy nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistym postepowaniu jednostek [AZAR, FETCHENHAUER 2011, S. 1].

4. Behawioryzm

Początki behawioryzmu sięgają roku 1913, kiedy John Broadus Watson (1878-1958) na posiedzeniu Nowojorskiego Oddziału Amerykańskiego Towarzystwa Psychologicznego wygłosił wykład, tzw. *manifest behawiorystyczny*, na temat psychologii, wykluczając zupełnie zjawiska zachodzące w ludzkiej świadomości [STACHOWSKI 2004, s. 135] i dając początek nowemu nurtowi psychologicznemu. W pierwotnym brzmieniu, psychologia, jak widział ją behawiorysta Watson, miała być eksperymentalną dziedziną nauk przyrodniczych, a jej celem było przewidywanie i kontrola zachowania, bez odwoływania się do stanów świadomości, w dużej mierze inspirowaną badaniami zachowań zwierząt [WATSON 1913/1990, s. 441]. W tym ujęciu behawioryzm ma za zadanie wyjaśniać, przewidywać i kontrolować zachowanie, jest to tzw. behawioryzm metodologiczny [*Encyclopedia of Neuroscience* 2008]. Watson zakładał, że przedmiotem badań psychologii powinno być zachowanie, a nie świadomość, ponieważ świadomości nie da się zbadać na drodze eksperymentu. Hasła: świadomość, introspekcja, stany psychiki zamienił na hasła: bodźce, reakcje, nawyki, integracja nawyków [*Psychologia akademicka* 2010, s. 90-91].

Takie założenie bazuje na zasadzie S-R (*stimulus – reaction*, czyli *bodziec – reakcja*). Bodziec (in. odruch) w behawioryzmie to część układu S–R, w którym środowisko jest układem aktywnym, a badany organizm reaktywnym, nie kierują nim wewnętrzne motywy i dążenia. Nie ma tu miejsca dla percepcji, działanie podejmowane jest automatycznie (w przypadku odruchu bezwarunkowego) lub jako efekt powtarzania i nauki (w przypadku odruchu warunkowego) [KOCH 1964/2002, s. 19-20]. W odniesieniu do rynku nieruchomości, tak rozumiany behawioryzm uwidacznia się w przypadku transakcji podejmowanych bez zastanowienia, przemyślenia, analiz, a decyzja uczestnika rynku staje się automatyczną reakcją na zaistniały bodziec, czyli korzystną sytuację rynkową.

Należy zauważyć, że behawioryzm jest zupełnie nowym nurtem psychologicznym, zrodzonym na podłożu ówczesnej myśli psychologicznej. Z tego względu, błędnym jest używanie zamiennie terminów *psychologiczny* oraz *behawioralny*, jakoby *behawioralny* był całokształtem wszelkich psychologicznych uwarunkowań. Pojęcia te nie są tożsame - *psychologiczny* jest pojęciem szerszym

zakresowo, zawierającym w sobie owo ograniczone ujęcie tylko pewnego obszaru psychologii, jakim jest behawioryzm psychologiczny.

Oczywistym wydaje się fakt, że behawioryzm w takiej postaci spotkał się z surowym osądem środowiska i sprzeciwem, przez co został zmuszony do poszukiwania nowych form wyrazu i nowych rozwiązań koncepcyjnych, ewaluował. Po licznych sporach o istotę behawioryzmu i miejsce w nauce, należy przedstawiać behawioryzm w myśl definicji z 1964 roku, zaproponowanej przez Skinnera, czołowego przedstawiciela tego nurtu – nie jako naukowe badanie zachowania, lecz jako filozofię nauki, zainteresowaną przedmiotem i metodami psychologii [SKINNER 1964/2002, s. 99]. W myśl tej definicji behawioryzm jest nauką o zachowaniu jako takim, nie zachowaniu jako odpowiedzi (reakcji) organizmu na zaistniały bodziec. (Zgodnie z takim podejściem, behawioryzm w odniesieniu do rynku nieruchomości będzie nauką o szeroko rozumianym zachowaniu uczestników rynku – zachowaniu, które można obserwować i zbadać).

Skinner rozszerzył pole badań behawiorystów, nie skupiał się na zachowaniu osób trzecich, a włączył do analiz prywatne zachowania, zmieniając jednocześnie kierunek głównego nurtu behawioryzmu, wprowadzając tzw. radykalny behawioryzm [*Encyclopedia of Child*… 2011, s. 1210]. Skinner przyjął, że zachowania są dobrowolne, uniezależnił je od fizjologii, pozostawiając możliwość definiowania ich przez pełnione funkcje [BAUM 2011, s. 119-120]. Zgodnie z tą modyfikacją, działania kupna/sprzedaży podejmowane na rynku nieruchomości przestają być mechanicznymi, automatycznymi reakcjami, ale stają się celowymi, zasadnymi działaniami, umotywowanymi potrzebami. Natomiast decyzja o obrocie nieruchomością, jest ukierunkowana na pełnione przez nią funkcje.

To z tego nurtu behawioryzmu, nie mającego za wiele wspólnego z pierwotnym behawioryzmem watsonowskim, zdają się czerpać w chwili obecnej różne dziedziny nauki: filozofia, medycyna, nauki społeczne, polityczne, ekonomiczne. Oddziaływania te widoczne są także w relacji: behawioryzm - rynek nieruchomości.

Sam Skinner w roku 1964 antycypował duży wpływ behawioryzmu na ekonomię, z zaskakującą dokładnością przewidując płaszczyznę przenikania. Warto dodać, że miało to miejsce jeszcze przed narodzinami nowej gałęzi ekonomii – ekonomii behawioralnej. „Ekonomia ma swojego Człowieka Ekonomicznego (…) We wszystkich tych dziedzinach wiedzy 'psychologizowanie' powodowało często rozczarowania i było zarzucane (…). Ekonomia zamknęła się w kręgu swoich bogatych danych. (…) W zastosowaniu do nauk społecznych, podobnie jak w psychologii, behawioryzm oznacza coś więcej niż tylko opowiedzenie się po stronie obiektywnego pomiaru. Zastosowanie behawioryzmu jako filozofii nauki do badania zachowań politycznych i ekonomicznych, do badania zachowania ludzi w grupach, do badania ludzi mówiących i słuchających, nie oznacza 'psychologizowania'. Jest to po prostu zastosowanie sprawdzonych

sposobów postepowania badawczego do ważnych dziedzin zachowania człowieka" [SKINNER 1964/2002, s. 120-121].

Natomiast samo pojęcie zachowania zawiera w sobie 3 komponenty: jest to wydarzenie lub zespół wydarzeń, które mają miejsce w środowisku poza organizmem, są adaptowane przez organizm i można je obserwować [LE NY 1985, s. 14].

5. Ekonomia behawioralna

Zestawiając 3 powyższe kierunki rozważań, tj. socjologiczne uwarunkowania ekonomii, behawioryzm i racjonalność, naturalnym wydaje się ujęcie ich w kontekście ekonomii behawioralnej.

Ekonomia behawioralna to nowoczesny nurt ekonomiczny zapoczątkowany badaniami Herberta Simona w latach 60 XX wieku, który krytykował modele ekonomiczne oparte na założeniu pełnej racjonalności, wprowadzając założenie racjonalności ograniczonej. Kolejni prekursorzy to Amos Tversky i Daniel Kahneman (początki badań w latach 70, 80), którzy udowodnili, że ograniczenia racjonalności mogą mieć duże znaczenie, zwłaszcza jeśli chodzi o podejmowanie decyzji i wydawanie sądów, proponując do tego celu kilka technik i narzędzi badawczych [MULLAINATHAN, THALER 2001, s. 1095]. Ekonomia behawioralna zaczęła być rozpoznawalna około roku 1980, wcześniej psychologiczne uwarunkowania ekonomii były ignorowane przez ekonomistów [WILKINSON 2008, s. 29].

Rdzeniem ekonomii behawioralnej jest przekonanie o rosnącym znaczeniu realistycznych podstaw psychologicznych w analizach ekonomicznych, które przyczyniają się do poprawy badań na własnym polu - tworzenia teoretycznych spostrzeżeń, dokładniejszego przewidywania zjawisk i wpływu na politykę [CAMERER, LOEWENSTEIN 2004, s. 3]. Ekonomia behawioralna stara się skonstruować „ekonomiczne modele ludzkiego myślenia i zachowania, które czerpiąc silnie z osiągnięć psychologii, byłyby bardziej realistyczne i opisywałyby ułomności, ograniczenia i niedostatki ludzkiej racjonalności poprzez deskryptywnie adekwatną (ukazującą prawdziwe, realne przyczyny zjawisk) teorię podejmowania decyzji [BRZEZIŃSKI I in. 2008, s. 217-218]. Dlatego ekonomia behawioralna zwiększa moc eksploatacyjną ekonomii poprzez silne zakorzenienie w psychologii [CAMERER, LOEWENSTEIN 2004, s. 3]. Podobnie w odniesieniu do rynku nieruchomości - wykorzystując narzędzia poznane i stosowane w ekonomii behawioralnej (ze szczególnym uwzględnieniem aspektów poznawczo-behawioralnych), możliwe jest dokładniejsze wyjaśnienie procesów zachodzących na rynku, mechanizmów rynkowych lub działań pojedynczego podmiotu.

Ekonomia głównego nurtu posługująca się metodologicznym indywidualizmem, matematyczną formalizacją i wyszukanymi badaniami empirycznymi stosuje wiele uproszczeń, które choć pożyteczne, stanowią przesłankę do zagłębienia się w psychologiczne pobudki ludzkich poczynań [RABIN 1998, s. 12-13].

Natomiast ekonomia behawioralna koncertuje się wokół eksperymentalnych wyników, które wskazują nieprawidłowości i odstępstwa od klasycznych teorii ekonomicznych, obserwowane na podstawie zachowań jednostek. Ponadto poprzez koncentrację na uprzedzeniach i błędach w podejmowaniu decyzji, tym bardziej kieruje analizy zachowań w stronę podłoża psychologicznego [PESENDORFER 2006, s. 712]. Nie znaczy to, że odrzuca dotychczasowy dorobek ekonomii – wręcz przeciwnie wykorzystuje szeroki wachlarz metod i podejść opartych na dwóch filarach: ekonomii klasycznej i psychologii, a także licznych zapożyczeniach z innych dziedzin, w tym socjologii. Natomiast obserwacje i eksperymenty, prowadzone często przy wykorzystaniu symulacji komputerowych oraz możliwości poznawczych umysłu prowadzą do konsiliencji koncepcji ekonomii behawioralnej [WILKINSON 2008, s. 29].

Ekonomia behawioralna może być odpowiedzią na wszelkie luki powstałe w teoriach ekonomii głównego nurtu. Obejmuje zbiór różnych założeń, które łączą 3 punkty wspólne:

- kwestionowanie założenia o racjonalności ludzkich poczynań - odejście od modelu *homo oeconomicus* lub uposażenie człowieka gospodarującego w nieznane dotychczas możliwości decyzyjne,
- sięgnięcie do psychologii w celu wyjaśnienia złożoności ludzkiego zachowania, zwłaszcza w obliczu sytuacji ryzykownych, niepewnych, niejasnych i trudnych;
- podważanie teorii głównego nurtu ekonomii, poprzez badania anomalii, odejście od uproszczeń modeli ekonomicznych.

W tym kontekście można postawić kilka ważnych pytań: ile w ekonomii behawioralnej jest behawioryzmu psychologicznego? Z czego czerpie ekonomia behawioralna i jednocześnie co oferuje naukom, na których gruncie jest zaszczepiana? Czy zaproponowana nazwa - *ekonomia behawioralna* - nie jest terminologicznym *faux pas* wobec obszaru i zakresu jej badań? Na tym etapie analiz, zdaje się zasadnym uproszczenie, iż *behawioralny* w kontekście ekonomicznym, znaczy: *związany z zachowaniem i posiadający podłoże psychologiczne*. Należy dodać, że ekonomia behawioralna, przejęła tylko wybrane elementy behawioryzmu psychologicznego, pomijając jednocześnie te mniej istotne z punktu widzenia ekonomistów-behawiorystów (które są jednocześnie niezwykle istotne dla psychologów-behawiorystów).

6. Rynek nieruchomości

Odwołując się do definicji zaproponowanej przez Kucharską-Stasiak (2006), rynek nieruchomości przyjmuje wiele znaczeń, min. są to „działania i interakcje ludzi zajmujących się kupnem, sprzedażą, wymianą, użytkowaniem i rozwijaniem nieruchomości; działalność gospodarcza obejmująca transakcje nieruchomości w całym kraju; zbiór mechanizmów służących do przekazywania praw i udziałów w nieruchomościach; umowa, dzięki której kupujący i sprzedający spotykają się,

by ustalić cenę; forum do kupowania i sprzedawania jak też zestaw układów kontrolowanych przez mechanizm rynkowy" [KUCHARSKA-STASIAK 2006, s. 40].

Przedstawiona powyżej definicja rynku nieruchomości nie zawiera w sobie elementów behawioryzmu, nie ma w niej miejsca dla subtelnej decyzyjności zależnej od komponentów psychologicznych. Uwaga skupiona jest na relacji kupujący-sprzedający-cena, a uczestnik rynku jest istotą kalkulującą, nastawioną na zysk – jest człowiekiem gospodarującym, ale w odniesieniu do reali i specyfiki rynku nieruchomości.

Podsumowując, rynek nieruchomości postrzegany w sposób dotychczasowy, przejawia wiele analogii do rynku w ujęciu głównego nurtu ekonomii. Natomiast uczestnik rynku nieruchomości w dotychczasowym ujęciu posiada wiele cech, których reprezentacją może być model człowieka gospodarującego (*homo oeconomicus*).

Ekonomia, poprzez nowy nurt badawczy, jakim jest ekonomia behawioralna, dostrzegła we wszelkich niedoskonałościach decyzyjnych, u podstaw których leży zawodność i zmienność ludzkiej natury, siłę do badania dotychczas niezbadanych aspektów. Podobne rozwiązania można zaproponować w stosunku do rynku nieruchomości.

Po pierwsze, do analiz nad zachowaniami na rynku nieruchomości warto wprowadzić założenie, że model *homo oeconomicus* w sposób zbyt upraszający traktuje o pobudkach uczestników rynku. Człowiek podejmując decyzje, kieruje się przesłankami opłacalności inwestycji, ale duży wpływ mają także czynniki pozaekonomiczne.

Po drugie, jednostka nie kieruje się jedynie interesem własnym, żyje w społeczeństwie, często jej decyzje uzależnione są od wpływu otoczenia. Ten aspekt rynku nieruchomości został szeroko rozwinięty i poruszany w literaturze, czego odzwierciedleniem może być chociażby zasada współżycia społecznego [*Ustawa KC*, art. 5].

Po trzecie, należy rozważyć modyfikację zasady o pełnej racjonalności zachowań na rynku nieruchomości, która nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistości. Człowiek w sytuacjach trudnych, stresujących, niepewnych lub uznanych za okazyjne nie działa w sposób racjonalny i w pełni przewidywalny.

Rynek nieruchomości jest doskonałym obszarem, do wykorzystania narzędzi proponowanych przez ekonomię behawioralna. Przez behawioralne aspekty rynku nieruchomości należy rozumieć te przejawy ludzkich zachowań, które wyjaśnić można jedynie przez silne zakorzenienie w psychologii. Warto zastanowić się nad nowymi, eksperymentalnymi metodami opisu i badania zjawisk, które nie klasyfikują się jako modelowe, są raczej odstępstwami i anomaliami rynku.

7. Podsumowanie

Podsumowując powyższe rozważania, autorzy artykułu w obliczu interdyscyplinarności badanego zagadnienia oraz dużej ilości badawczych

poszlak, ośmielają się jedynie zasugerować doniosłość badań nad zachowaniami na rynku nieruchomości przy wykorzystaniu narzędzi stosowanych w ekonomii behawioralnej (która obok sięgnięcia do psychologii, w nowym świetle przedstawia zasadę o pełnej racjonalności, i z tego czerpie swoją siłę eksplanacyjną), deklarując jednocześnie prowadzenie dalszych badań w tym zakresie.

8. Bibliografia

AZAR O. H., D. FETCHENHAUER. 2011. *On the relationship of economic psychology and behavioral economics*. Journal of Economic Psychology, artykuł w druku (10.01.2012).

BARTOSIK-PURGAT M. 2009. *Konsument jako kategoria w naukach społecznych*. Ekonomista, 6: 789−807.

BAUM W. M. 2011. *What is radical behaviorism? A review of Jay Moore's conceptual foundations of radical behaviorism.* Journal of the experimental analysis of behavior, 1: 119-126.

BLAUG M. 1995. *Metodologia ekonomii*. PWN, Warszawa.

BRZEZIŃSKI M., GORYNIA M., HOCKUBA Z., 2008. *Ekonomia a inne nauki społeczne na początku XXI w. Między imperializmem a kooperacją*. Ekonomista, 2: 201-230.

CAMERER C. F., LOEWENSTEIN G. 2004. *Behavioral Economics: Past, Present, Future*. W: CAMERER C. F., LOEWENSTEIN G., RABIN M. 2004. *Advances in Behavioral Economics.* Published by Princeton University Press, Princeton and Oxford.

Encyclopedia of Child Behavior and Development. 2011. GOLDSTEIN S., NAGLIERI J. A. (eds.), Springer Science + Business Media LLC, *Radical Behaviorism*, s. 1210.

Encyclopedia of Neuroscience. 2008. BINDER M. D., HIROKAWA N., WINDHORST U. Springer-Verlag GmbH, Berlin. SCHÜTTEL M. *Behaviorism*.

GARDOWSKI J., GILEJKO L., SIEWIERSKI J., TOWALSKI R. 2006. *Socjologia gospodarki*. Difin, Warszawa.

KATONA G. 1975. *Psychological Economics*, Elsevier, New York, Oxford, Amsterdam.

KOCH S. 1964/2002. *Psychologia wobec pojawiających się koncepcji wiedzy*. Przekład: STACHOWSKI R. s. 11-57. W: *Behawioryzm i fenomenologia: różne ujęcia współczesnej psychologii*. 1964/2002. WANN T. W. (red.). Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.

KRZYKAŁA F. 1998. *Wybrane zagadnienia socjologii rynku*. W: *Zeszyty Naukowe. Seria 1/Akademia Ekonomiczna w Poznaniu*, 270: 55-70.

KUCHARSKA-STASIAK E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa.

LE NY J.-F. 1985. *European Roots of Behaviourism and Recent Developments*. W: LOWE C. F., RICHELLE M., BLACKMAN D. E., BRADSHAW C. M. 1985. *Behavior Analysis and contemporary psychology*. Wyd. Lawrence Erlbaum Associate, London.

MILEWSKI R., KWIATKOWSKI E. 2004. *Podstawy ekonomii*. PWN, Warszawa.

MORAWSKI W. 2011. *Socjologia ekonomiczna. Problemy. Teoria. Empiria*. PWN, Warszawa.

MULLAINATHAN, S.; THALER, R. H. 2001. *Behavioral Economics.* W: International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences, s. 1094–1100.
PARTYCKI S. 2003. *Zarys teorii socjologii gospodarki*. Wyd. Towarzystwa Naukowego KUL, Lublin.
PESENDORFER W. 2006. *Behavioral Economics Comes of Age*. Journal of Economic Literature, 44(3): 712–721. (http://www.princeton.edu/~pesendor/book-review.pdf (5.01.2011)).
POGONOWSKA B. 1998. *Jednostkowa racjonalność gospodarowania w teoriach ekonomicznych*. W: *Zeszyty Naukowe. Seria 1/Akademia Ekonomiczna w Poznaniu*, 270: s. 71−80.
Psychologia akademicka. Podstawy psychologii. Tom 1. 2010. STRELAU J. (red.). Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
RABIN M. 1998. *Psychology and Economics*. Journal of Economic Literature, nr 36 (1): 11–46.
STĘPIEŃ B., SZARZEC K. 2007. *Ewolucja poglądów teorii ekonomii na temat koncepcji człowieka gospodarującego*. Ekonomista, 1: 13−35.
SEPKOWSKI A. 2005. *Człowiek a przyszłość*. Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń.
SKINNER B. F. 1964/2002. *Pół wieku behawioryzmu*. Przekład: SIUTA J. s. 99-121. W: *Behawioryzm i fenomenologia: różne ujęcia współczesnej psychologii*. 1964/2002. WANN T. W. (red.). Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
SOLEK M. 2010. *Ekonomia behawioralna a ekonomia neoklasyczna*. W: Zeszyty Naukowe, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, 8: 21−34.
STACHOWSKI R. 2004. *Historia współczesnej myśli psychologicznej. Od czasów Wundta do czasów najnowszych*. Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
THALER R. H. 2000. *Od Homo Oeconomicus do Homo Sapiens*. Przekład: LEGUTKO. Gospodarka Narodowa, 7−8: 112−121.
TYC W. 2003. *Motywacje podmiotów gospodarczych*. W: Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, 995: 168−183.
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93).
WATSON J. B. 1913/1990. *Psychologia, jak widzi ją behawiorysta*. W: Szewczuk W. (red.). *Behawioryzm oraz psychologia, jak widzi ja behawiorysta*. Przekład: KLIMAS-KUCHTOWA E., SIUTA J., Wydawnictwo PWN, Warszawa.
WILKINSON N. 2008. *An Introduction to Behavioral Economics*, Palgrave Macmillan, New York.

BEHAVIORAL ASPECTS OF THE REAL ESTATE MARKET

Justyna Brzezicka, Radosław Wiśniewski
Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: justyna.brzezicka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Key words*: behavior, rational, behavioral economics, real estate market*

Abstract

Growing significance of behavioral trends in contemporary economics has made it worth mentioning that one should pay attention to the fact that the elements of behaviorism are spreading to other areas of science and life, including real estate market. The aim of the article is to present a different view introducing real estate market as a space for psychological conditioning of decisions. The rejection of the assumption of economic rationality of behaviour on real estate market is the basis for revealing the manifestation of behaviorism and for the analysis of behavioral factors determining decisions of market participants. The important issue is also the analysis of the basis for behavioral economics in the context of its place among empirical studies as well as the determination of the influence of economics, psychology and social science on real estate market.

PROCES PRZEKSZTAŁCANIA PRZESTRZENI NA OBSZARACH O NAJWIĘKSZEJ AKTYWNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ada Wolny, Ryszard Źróbek
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: adawolny@wp.pl, rzrobek@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *inwestycja, rynek, nieruchomość, struktura przestrzenna, suburbanizacja, strefa podmiejska*

Streszczenie

Przekształcenie przestrzeni jest procesem angażującym między innymi inwestorów, społeczność lokalną oraz organy administracji. Zmiany w przestrzeni to przede wszystkim efekt działań inwestorów, zarówno prywatnych jak i publicznych. Dynamicznym przekształceniom podlegają obszary o największej aktywności na rynku nieruchomości.

Opracowanie ma na celu ukazanie efektów procesów suburbanizacyjnych w strefie podmiejskiej Olsztyna w postaci zmian funkcji lub sposobu użytkowania terenu oraz intensywności użytkowania w wyniku podziału nieruchomości i ich związku z zmianami na rynku nieruchomości. Identyfikacja obszarów aktywności na rynku nieruchomości oraz obszarów zmian w przestrzeni dokonana została w oparciu o informacje z decyzji administracyjnych, rejestru cen i wartości oraz ewidencji gruntów i budynków.

Badaniom poddano tereny gminy Stawiguda, gdyż położenie gminy w strefie podmiejskiej Olsztyna sprawia, że miasto to ma znaczący wpływ na przemiany w strukturze funkcjonalnej (przeznaczenie obszarów) oraz użytkowej (intensywność użytkowania obszarów) gminy. Bliskość miasta wpływa też na migrację ludności i napływ inwestorów.

1. Wprowadzenie

Zmiany w przestrzeni to przede wszystkim efekt działań inwestorów, zarówno prywatnych jak i publicznych. Przekształceniom podlegają obszary o największej aktywności na rynku nieruchomości. Aktywność na rynku nieruchomości jest, natomiast tym większa im większa jest migracja ludności.

Rynek nieruchomości względnie szybko reaguje na procesy przekształceń przestrzeni, a na obszarach silnej urbanizacji zmiany na rynku charakteryzuje największa dynamika. Z tego powodu badaniami objęto obszary strefy podmiejskiej, podlegające stałym przemianom w wyniku suburbanizacji.

Zwiększony popyt na grunty powoduje odmienność zachowań uczestników tego rynku w stosunku do nieruchomości wiejskich (KRAJEWSKA 2010).

Badaniom poddano tereny gminy Stawiguda, ponieważ położenie gminy w strefie podmiejskiej Olsztyna sprawia, że miasto to ma znaczący wpływ na przemiany w strukturze funkcjonalnej (przeznaczenie obszarów) oraz użytkowej (intensywność użytkowania obszarów) gminy. Bliskość miasta wpływa na migrację ludności i napływ inwestorów.

2. Rozwój lokalnego rynku nieruchomości w warunkach presji ośrodka miejskiego na tereny wiejskie

Rozwój obszarów znajdujących się w najbliższym otoczeniu miasta, uwarunkowany jest wzajemnymi zależnościami występującymi między miastem – jako ośrodkiem centralnym, a jego otoczeniem - miejscowościami położonymi w najbliższym sąsiedztwie. Zachodzą tu interakcje między funkcjami gospodarczymi miast i obszarów wiejskich, oraz między elementami przestrzeni w postaci sieci osadniczej, czy infrastruktury (BAŃSKI 2006). Funkcje o charakterze rolniczym przechodzą w inne formy użytkowania, bardziej adekwatne do potrzeb wynikających z rozwoju społeczno – ekonomicznego (BIŁOZOR 2007).

Procesy suburbanizacyjne związane z napływem ludności i aktywnością inwestorów, mają następstwo w zmianie struktury przestrzennej. Żywiołowa i chaotyczna gospodarka przestrzenna prowadzi do powstawania zjawisk niekorzystnych takich jak „urban sprawl". Jest to proces „rozlewania się" miasta poprzez rozproszenie zabudowy, czy przestrzeni zurbanizowanej (GREEN 1957). Jego efektem jest utworzenie pewnego obszaru zurbanizowanego, pozbawionego wyraźnej struktury przestrzennej.

Ośrodek miejski oddziałuje silnie na treny obrzeżne w sferze użytkowania ziemi. Największą intensywność można zaobserwować na terenach położonych najbliżej miasta, im zaś dalej od jego granic, tym intensywność użytkowania jest coraz mniejsza, aż do poziomu właściwego dla obszarów wiejskich. Zainwestowane dotąd rolniczo obszary przekształcane są najczęściej w osiedla mieszkaniowe i obszary komunikacji. Wraz z przekształceniami obszarów rośnie wartość pojedynczych nieruchomości, a cena działek uzależniona jest w znacznym stopniu od czynnika lokalizacyjnego - odległości od centrum miasta oraz dostępności komunikacyjnej. Im dalej położone nieruchomości, tym mniej atrakcyjne i mniej wartościowe będą one w oczach inwestorów; za wyjątkiem przeznaczenia na cele specjalne (WOLNY, ŹRÓBEK 2008).

O tym, że rynek nieruchomości na obrzeżach miasta ma swoją specyfikę, świadczyć będzie liczebność transakcji i średnia cena za m^2, ale nie mniejsze znaczenie będzie miała struktura nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji sprzedaży z uwzględnieniem funkcji w planie miejscowym. Wnikliwa analiza rynku pozwoli określić główne trendy na rynku, w szczególności:

- oddziaływania popytu na nieruchomości na przestrzeń;
- podziału rynku na segmenty;

– podziału na strefy z uwzględnieniem kryterium lokalizacji.

Na podstawie wcześniejszych opracowań (KRAJEWSKA 2010 I FORYŚ, PUTEK-SZELĄG 2008), można stwierdzić, że przesłanki, jakimi kierują się potencjalni inwestorzy na obrzeżach miast mogą posłużyć wyodrębnieniu segmentów rynku gruntów w strefach podmiejskich. Będą to:

1) grunty rolne nabywane dla potrzeb prowadzenia działalności w rolnictwie;
2) grunty rolne nabywane jako potencjalne grunty budowlane tzw. „pola inwestycyjne";
3) grunty rolne nabywane jako potencjalne grunty budowlane o powierzchni 3000 – 5000 m^2;
4) grunty o wysokich walorach przyrodniczych, nabywane dla potrzeb rekreacyjnych;
5) działki budowlane (według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Analiza lokalnego rynku nieruchomości na obszarze badawczym pozwoli ustalić czy odpowiada specyfice właściwej strefom podmiejskim.

3. Charakterystyka obszaru badawczego

Badaniom poddano tereny gminy Stawiguda. Położenie wpływa na przemiany w strukturze funkcjonalnej (przeznaczenie obszarów) oraz użytkowej (intensywność użytkowania obszarów) gminy. Bliskość miasta to także zwiększona migracja ludności i napływ inwestorów.

Gmina Stawiguda to wiejska gmina położona w środkowej części województwa warmińsko – mazurskiego, w powiecie olsztyńskim. Bezpośrednio graniczy z miastem Olsztyn od strony południowej. Powierzchnia gminy wynosi 22 287 ha. W skład gminy wchodzi 13 sołectw.

Tabela 1 przedstawia zestawienie kilku wskaźników ekonomicznych w roku 2006 i 2009 w celu ukazania kierunków rozwoju gminy Stawiguda. Wybór lat do analizy nie jest przypadkowy, gdyż pokrywa się z okresem analizy rynku nieruchomości.

Tabela 1

Wybrane wielkości statystyczne charakteryzujące rozwój społeczno – ekonomiczny gminy

Wyszczególnienie	**Wartości w okresie porównawczym**	
	2006	**2009**
Liczba ludności	5141	6116
Gęstość zaludnienia	23 os/km^2	27os/km^2
Ludność w wieku produkcyjnym	3526	4281
Liczba bezrobotnych	231	367
Liczba podmiotów gospodarczych	522	685

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS (WOLNY, ŹRÓBEK 2011).

Gmina Stawiguda cechuje się stałym wzrostem liczby ludności i gęstości zaludnienia oraz dodatnim saldem migracji. Pozytywnym zjawiskiem z punktu widzenia rozwoju gminy jest wzrost liczby podmiotów gospodarczych – w przeliczeniu na 1000 ludności jest w gminie wyższa (112) od przeciętnej w województwie (80) (www.stat.gov.pl).

Bliskie sąsiedztwo dużego miasta wpływa niekorzystnie na rozwój rolnictwa, jednakże stanowi bodziec do inwestycji w zakresie infrastruktury. Gmina posiada ponad 100 km sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w kilku miejscowościach funkcjonują także sieci gazowe. Sieć dróg liczy ponad 200 km (WOLNY, ŹRÓBEK 2011). Gmina Stawiguda, wobec rosnącego zainteresowania inwestorów, stała się obszarem przemian w strukturze przestrzennej i własnościowej.

4. Rozwój lokalnego rynku nieruchomości w warunkach presji inwestycyjnej

Analizę lokalnego rynku nieruchomości przeprowadzono w oparciu o dane z rejestru cen i wartości prowadzonego dla gminy przez starostwo powiatowe. Wykorzystano informacje o transakcjach w latach 2006 – 2009. W celu wyodrębnienia transakcji, których przedmiot mógł podlegać dalszemu zainwestowaniu wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W ciągu czterech lat na rynku nieruchomości zaszły istotne zmiany. Największe ożywienie na lokalnym rynku zaobserwowano w roku 2007, kiedy to zawarto 280 transakcji. Znacząco większa liczba transakcji w 2007 roku to odzwierciedlenie sytuacji na rynkach regionalnych i krajowych – „boomu inwestycyjnego" na rynku nieruchomości. Bezpośrednim następstwem jest zaobserwowany najwyższy poziom cen w roku 2008, który ulega już zmniejszeniu w 2009 roku. Sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości odpowiadała trendom na rynkach sąsiednich, związana była z ogólnymi tendencjami panującymi na rynku nieruchomości w okresie analizy.

Odpowiedzią na pytanie, czy realizowane transakcje są następstwem suburbanizacji, jest ukazanie struktury podaży nieruchomości z podziałem na funkcje użytkowe oraz wspomniane już segmenty rynku nieruchomości. Pod tym kątem dokonano analizy, której wyniki zostały zaprezentowane w tabeli 2.

Z punktu widzenia gradacji wartości gruntów najdroższe są działki budowlane, zaś najtańsze grunty typowo rolne. Analizy wskazują, że w kolejnych latach nieruchomości należące do każdego z określonych wcześniej pięciu segmentów były przedmiotem obrotu (tabela 2). Najwyższe średnie ceny w wszystkich segmentach oprócz pierwszego zaobserwowano w roku 2008, natomiast najniższe średnie ceny gruntów były w roku 2006. Kolejny rok oznaczał stabilizację, a w przypadku segmentu pól inwestycyjnych i gruntów rekreacyjnych nawet spadek cen.

Tabela 2

Ceny nieruchomości w poszczególnych segmentach w latach 2006 –2009

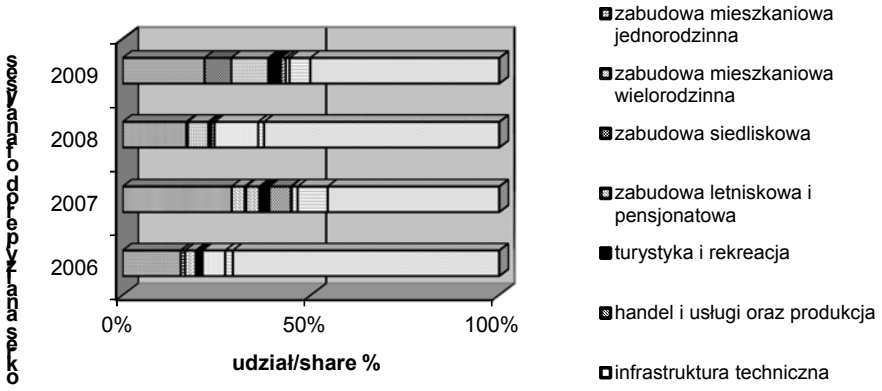
Nr segmentu	Wyszczególnienie	Wartości w okresie badawczym (zł/m2)			
		2006	2007	2008	2009
1	Grunty rolne				
	średnia cena	2,14	5,58	3,51	7,02
	cena minimalna	0,64	0,16	0,13	0,64
	cena maksymalna	3,49	10,00	6,67	14,89
2	„Pola inwestycyjne"				
	średnia cena	11,65	49,58	58,69	14,73
	cena minimalna	2,32	17,56	16,66	10,80
	cena maksymalna	23,20	108,81	119,67	20,48
3	Grunty potencjalnie przeznaczone pod zabudowę				
	średnia cena	35,90	52,11	61,92	42,88
	cena minimalna	20,00	19,44	19,48	20,37
	cena maksymalna	103,00	146,00	83,61	80
4	Grunty rekreacyjne				
	średnia cena	35,08	55,81	98,19	72,52
	cena minimalna	12,20	21,93	20,06	41,10
	cena maksymalna	60,00	90,91	396,95	144,44
5	Grunty pod zabudowę				
	średnia cena	56,77	79,68	107,28	107,86
	cena minimalna	18,80	34,55	50,00	48,09
	cena maksymalna	100,00	245,29	210,73	225,62

Źródło: Opracowanie własne.

Średnie ceny określone na podstawie analizy potwierdzają zależność – im grunt bardziej predysponowany pod zabudowę, tym wyższa cena. Wartości segmentu piątego są w kolejnych latach najwyższe, zaś pierwszego segmentu najniższe. Jednocześnie analiza wykazała, że grupą nieruchomości o największej rozpiętości cen transakcyjnych są nieruchomości na cele rekreacyjne, w skład których zaliczyć można zarówno pola campingowe, ogrody działkowe, działki letniskowe i tereny aktywnej turystyki. Nie bez znaczenia jest fakt, że główne kryterium to funkcja, nie zaś powierzchnia nieruchomości.

Odnosząc się kolejno do funkcji użytkowych można uzyskać bardziej szczegółowe wyniki udziału różnego rodzaju gruntów niezabudowanych w strukturze sprzedaży. Z analizy, której ilustracją jest rysunek 1, wynika, że co roku od 20% do 40% gruntów będących przedmiotem obrotu to tereny

przeznaczone pod zabudowę. Największy udział mają obszary pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz letniskową i pensjonatową. Co roku zmniejsza się udział zabudowy siedliskowej. Znikoma powierzchnia terenów będących przedmiotem obrotu to zabudowa wielorodzinna, jednakże już samo występowanie tego rodzaju transakcji świadczy o przeobrażeniach na rynku nieruchomości.



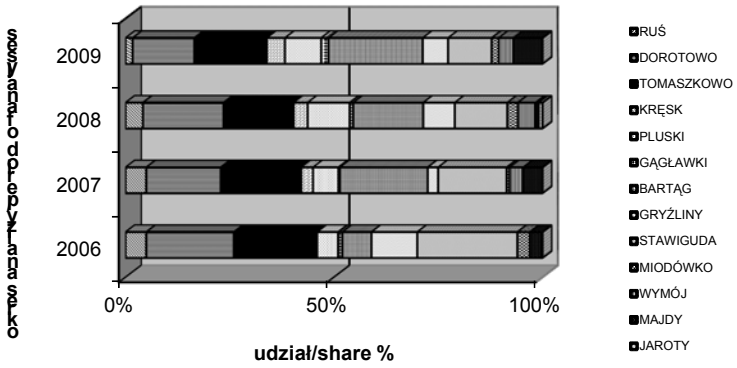
Rys. 1. Struktura podaży nieruchomości w gminie Stawiguda w latach 2006 – 2009 z podziałem na funkcje użytkowe. *Źródło*: (WOLNY, ŹRÓBEK 2011)

Wyniki analizy pozwalają stwierdzić, że badany charakteryzuje dynamika mająca świadczyć o zainteresowaniu inwestorów. W celu określenia powiazania zmian na rynku lokalnym z procesami suburbanizacyjnymi zbadano istotność czynnika lokalizacyjnego. Badanie służy określeniu miejscowości postrzeganych przez inwestorów jako te o największym potencjale, a tym samym najbardziej atrakcyjne.

Na podstawie danych z rysunku 2 można określić, że najwięcej transakcji sprzedaży nieruchomości realizowano w miejscowościach: Dorotowo, Tomaszkowo, Bartąg i Stawiguda. W Stawigudzie, stanowiącej siedzibę gminy, dokonano przy tym najmniej transakcji sprzedaży spośród czterech wybranych. Łącznie w okresie analizy zrealizowano tu 97 transakcji i jedynie w 2006 sprzedano najwięcej nieruchomości (24%). W kolejnych latach większą popularnością cieszyły się działki w Dorotowie, Bartągu i Tomaszkowie – miejscowościach położonych bliżej Olsztyna i dobrze skomunikowanych z miastem. W każdej z tych miejscowości zrealizowano ponad 110 transakcji. Lata 2007 i 2009 roku to największy udział nieruchomości w obrębie Bartąg, zaś w 2008 roku największy udział transakcji w ogólnej liczbie zanotowano w Dorotowie.

Najwięcej transakcji realizowanych jest w miejscowościach bezpośrednio graniczących z miastem (Bartąg) lub też w bezpośrednim sąsiedztwie głównych

dróg dojazdowych (Dorotowo i Tomaszkowo). Potwierdza to bezpośredni wpływ suburbanizacji na kształtowanie lokalnego rynku nieruchomości.



Rys. 2. Atrakcyjność inwestycyjna obszarów – zrealizowane transakcje na rynku nieruchomości w gminie Stawiguda w latach 2006 – 2009. *Źródło*: (WOLNY, ŹRÓBEK 2011)

Obszary z największą liczbą zrealizowanych transakcji to tereny poddane presji inwestycyjnej, gdzie może dochodzić do najbardziej dynamicznych przekształceń przestrzeni.

5. Instrumenty wdrażania polityki przestrzennej realizowanej w warunkach presji inwestycyjnej

5.1. Instrumenty wdrażania polityki przestrzennej

Na kształtowanie współczesnego krajobrazu podmiejskiego wpływają przede wszystkim władze gmin graniczących z miastem. Ekspansja ośrodka miejskiego jest czynnikiem warunkującym rozwój terenów w najbliższym sąsiedztwie w wymiarze ekonomicznym, społecznym i przestrzennym. Wpływa tym samym na postawę organów lokalnych działających w zakresie kształtowania przestrzeni (WOLNY 2010).

Podstawę działań w zakresie polityki przestrzennej w wymiarze lokalnym stanowią założenia zawarte w strategii rozwoju i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Konkretyzacją koncepcji w nich zawartych są ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy spełniać będzie przede wszystkim funkcję regulacyjną poprzez ograniczenie swobody zagospodarowania przestrzeni.

Służą temu elementy zawarte w treści planów, m. in. :

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
- linie zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów,

- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady rozbudowy systemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych (WOLNY 2010).

Istotną rolę w realizacji koncepcji planistycznych odgrywają również decyzje administracyjne. W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rosnące zapotrzebowanie na tereny pod nowe inwestycje sprawia, że często w celu zmiany przeznaczenia wykorzystuje się decyzje, jako instrument wymagający krótszego czasu w stosunku do uchwalania planu miejscowego. Szczególnie ma to miejsce gdy:

- inwestycja dotyczy pojedynczych działek, a na terenach nie planuje się w najbliższym czasie przekształceń w formie planu miejscowego
- jest realizacją celu publicznego istotnego z punktu widzenia potrzeb mieszkańców (WOLNY 2010).

Należy pamiętać, że decyzje mają jedynie charakter fakultatywny. Nie powinny być traktowane jako narzędzie całkowicie zastępujące plany miejscowe.

Decyzje o podziale nieruchomości wpływają, natomiast, bezpośrednio na zmianę struktury użytkowania gruntów. Często podziały są konsekwencją ustaleń planu miejscowego, w których określone są parametry powstających działek oraz funkcje, które tereny będą pełnić (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami). Podział terenów objętych planem to jeden z etapów finalizacji działań związanych z realizacją zapisów zawartych w planach miejscowych.

5.2. Realizacja założeń polityki przestrzennej w gminie Stawiguda

Odpowiedź organów lokalnej administracji na rosnące zainteresowanie inwestorów, które może prowadzić do rozprzestrzeniania chaotycznej zabudowy i zaburzeń ładu przestrzennego, to działania w zakresie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej.

Analiza pozwala określić, wzajemną zależność między zmianami na rynku nieruchomości a aktywnością organów administracji. Skuteczność działań gminy w latach 2005 - 2008 obrazują statystyki dotyczące:

- obszarów objętych planami miejscowymi,
- wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- zatwierdzanych w drodze decyzji podziałach nieruchomości

W celu ukazania skali realizacji polityki przestrzennej gminy poprzez uchwalane plany miejscowe zestawiono wartości średnie w kraju przypadającymi na jedną gminę z danymi gminy Stawiguda (tabela 3).

Tabela 3

Powierzchnia objęta planami miejscowymi w latach 2005 – 2008

Wyszczególnienie	Wartości w okresie badawczym			
	2005	2006	2007	2008
	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]
Powierzchnia objęta planami miejscowymi sporządzonymi zgodnie z ustawą z dnia 7.07.1994 r.	**przeciętnie na gminę**			
	1831	1823	1910	1895
	w gminie Stawiguda			
	1272	1272	1271	1271
Powierzchnia objęta planami miejscowymi sporządzonymi zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r.	**przeciętnie na gminę**			
	659	910	1180	1336
	w gminie Stawiguda			
	55	213	213	586

Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych GUS (WOLNY 2010).

Z tabeli 3 wynika, że tendencje w wybranej do analiz gminie odzwierciedlają zachowania na terenie kraju. Należy zwrócić uwagę na przyrost powierzchni objętej planami w przedmiotowej gminie – od 2005 roku do 2008 powierzchnia zwiększyła się ponad dziesięciokrotnie. Jednakże procentowy udział powierzchni objętej planami jest wciąż znikomy. W ciągu czterech lat wzrósł z 6% do 8,5% powierzchni gminy.

Następnie dokonano analizy z szczególnym uwzględnieniem obszarów o największej aktywności na rynku nieruchomości. W okresie analizy uchwalono lub dokonano zmian w 17 planach miejscowych, w tym w 8 w Tomaszkowie, 4 w Bartągu i 2 w Dorotowie. Ponadto zanotowano przystąpienie do prac nad kolejnymi 3 planami dla obrębu Bartąg i 1 dla Tomaszkowa. Obszar największej aktywności jest zarazem obszarem istotnych przemian dotyczących przeznaczenia terenów.

Porównania dokonano również w zakresie liczby decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dane zawiera tabela 5. Wskazano również liczbę decyzji w omawianych wcześniej obrębach.

Z analizy wynika, że przeciętnie w kraju wydawanych jest blisko siedmiokrotnie mniej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego niż decyzji o warunkach zabudowy. W gminie Stawiguda proporcje są bardziej wyrównane.

W poszczególnych latach liczba decyzji o warunkach zabudowy w gminie dwukrotnie była niższa od wielkości przeciętnej, a tylko 2007 była ona wyższa niż średnia w kraju. Decyzje o inwestycji celu publicznego wydawane były dwa a nawet trzy razy częściej niż przeciętnie w kraju. Najwięcej decyzji dotyczyło

obrębu Stawiguda oraz Dorotowo, znacznie mniej wydano ich dla Tomaszkowa oraz Bartągu, jednak tam właśnie opracowano nowe plany miejscowe. Świadczy to o tym, że gmina nie stosuje decyzji jako środka zastępczego, a jedynie jako odpowiedź na potrzeby wynikające z jej rozwoju.

Tabela 4

Wydane ostateczne decyzje w latach 2005-2008

Wyszczególnienie	**Wartości** w **okresie badawczym**			
	2005	**2006**	**2007**	**2008**
	liczba	liczba	liczba	liczba
Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	**przeciętnie na gminę**			
	12	11	10	11
	w gminie Stawiguda			
	22	21	21	29
	Stawiguda			
	6	3	6	13
	Bartąg			
	3	1	3	0
	Dorotowo			
	1	3	5	3
	Tomaszkowo			
	2	5	6	3
Decyzja o warunkach zabudowy	**przeciętnie na gminę**			
	68	73	71	71
	w gminie Stawiguda			
	72	67	97	49
	Stawiguda			
	30	19	38	10
	Bartąg			
	5	10	5	5
	Dorotowo			
	8	12	17	13
	Tomaszkowo			
	2	4	2	1

Źródło: Opracowanie własne.

Wielokrotnie konsekwencją uchwalenia planów oraz tzw. decyzji lokalizacyjnych są podziały nieruchomości, dostosowujące wielkości działek do funkcji, które będą pełnić. Kolejne zestawienie określa zatem liczbę wydzielonych działek oraz powierzchnię objętą podziałami.

Z analizy danych w tabeli 5 wynika, że największą intensyfikację prac obserwuje się w roku 2007, kiedy to podziałami objęto największą powierzchnię, powstało także najwięcej nowych działek. Najmniejsza ilość podziałów dotyczyła kolejnego roku, należy jednak zwrócić uwagę, że nie ujęto tu postępowań nie zakończonych.

Poniższe zestawienie ukazuje skalę przekształceń przestrzeni w wyniku podziału nieruchomości. Ponad połowa obszarów objętych przekształceniami w 2007 roku to tereny w Bartągu, zaś w 2006 blisko połowa w Tomaszkowie Największą liczbę działek wydzielono, natomiast, odpowiednio w Dorotowie w 2005 roku i Tomaszkowie w 2007 – stanowiły 1/3 ogólnej liczby nowopowstałych działek. To potwierdza hipotezę, że właśnie na obszarach poddanych presji inwestorów przestrzeń ulega dynamicznym zmianom.

Tabela 5

Powierzchnie oraz działki powstałe w wyniku podziału nieruchomości w latach 2005 – 2008 w gminie Stawiguda

Wyszczególnienie	**Wartości w okresie badawczym**							
	2005		**2006**		**2007**		**2008**	
	Powierzchnia [ha]	liczba wydzielonych działek	Powierzchnia [ha]	liczba wydzielonych działek	Powierzchnia [ha]	liczba wydzielonych działek	Powierzchnia [ha]	liczba wydzielonych działek
ogółem	**125,16**	**476**	**133,866**	**234**	**873,057**	**500**	**42,136**	**225**
Stawiguda	20,1631	105	9,9636	87	21,8272	67	3,4094	21
Bartąg	28,7267	110	10,3051	21	515,5121	136	10,8493	71
Dorotowo	22,5505	147	2,4532	7	11,2617	10	1,6400	9
Tomaszkowo	21,5851	53	63,0901	46	39,9538	147	5,5974	25

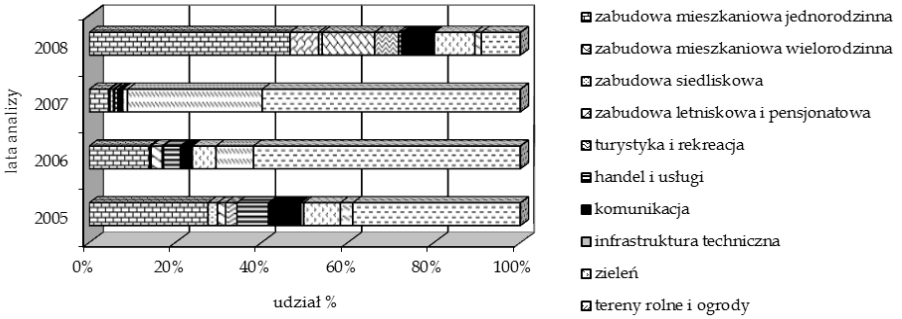
Źródło: Opracowanie własne.

5.3. Skutki przestrzenne decyzji jako efekt wdrażania polityki przestrzennej

Szczególnie istotnym rodzajem decyzji z punktu widzenia zmian strukturze przestrzennej są decyzje zatwierdzające podziały nieruchomości. Większość z nich ma bezpośredni związek z ustaleniami uchwalonych planów miejscowych oraz wydanych decyzji określających warunki zagospodarowania terenu.

Z analiz wynika, że większość podziałów związanych jest z dostosowywaniem struktury użytkowania do zapisów planów miejscowych (70 - 80%). Jednocześnie można przyjąć, że 10% to podziały związane z regulacją granic, a zaledwie kilka

procent dokonywanych podziałów dotyczy przekształceń własnościowych, czy wydzielania działek na potrzeby wybudowanych obiektów (WOLNY 2010). Szczegółową analizę obrazuje zaś rysunek 3, w którym ukazano udział poszczególnych form zagospodarowania w ramach wydzielanych działek.



Rys. 3. Wydzielone w wyniku podziału działki w ramach najczęściej występujących funkcji użytkowych. *Źródło*: Opracowanie własne.

Na skutek podziału wciąż powstaje znacząca grupa nieruchomości, które pełnią wiele funkcji oraz tereny użytkowane rolniczo. Przeciętnie 25% udział mają treny pod zabudowę mieszkaniową (w tym wielorodzinną). Oprócz terenów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powstają także tereny lokalizacji obiektów usługowych, rekreacyjnych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Podziały na obszarach postrzeganych jako najbardziej atrakcyjne przez inwestorów stanowiły ponad 60% podziałów obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 55% podziałów na terenach pod handel i usługi, równie wysoki udział mają nowopowstałe działki na terenach komunikacyjnych. Analiza na wybranych obszarach odzwierciedla ogólne tendencje.

6. Wnioski

Przedstawione rozważania wskazują, że gminy zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie rozwijającego się ośrodka miejskiego stoją jednocześnie w obliczu szans i zagrożeń wynikających z ekspansji miasta. Szansą jest potencjalnie szybszy rozwój na skutek wzmożonego procesu inwestycyjnego. Prawdziwe wyzwanie w sferze kształtowania przestrzeni to działanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Organy administracyjne w swoich działaniach powinny uwzględniać tendencje panujące na rynku, gdyż z przeprowadzonych analiz można wywnioskować, że obszary, gdzie wystąpiła największa liczbą transakcji to tereny poddane presji inwestycyjnej. Na tych terenach dochodzi również do najbardziej dynamicznych przekształceń przestrzeni.

Podejmowane przez gminę działania postrzegane są również jako zachęta dla potencjalnych inwestorów. Świadczy o tym fakt, że w najczęściej wybieranych przez inwestorów Tomaszkowie, Dorotowie i Bartągu gmina, podjęła próbę aktywnego wpływania na rozwój.

Najistotniejszym zadaniem gmin jest zachowanie właściwej proporcji przekształceń przestrzeni tak, aby był to proces dostosowywania przestrzeni do założeń strategii rozwoju i koncepcji planistycznych, a nie jedynie spóźniona reakcja na dynamiczne przekształcenia na rynku nieruchomości.

7. Literatura

BAŃSKI J. 2006. Geografia polskiej wsi. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa

BIŁOZOR A. 2007. Warunki zagospodarowania gruntu. XVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice

FORYŚ I., PUTEK-SZELĄG E. 2008. Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie AWRSP i ANR w zachodniopomorskim. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (vol. 16 nr 4), Olsztyn.

GREEN L. P. 1957. Great Cities of the World, New York

KRAJEWSKA M. 2010. Analiza zmian wartości gruntów w strefach podmiejskich dużych miast. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (vol. 18 nr 3), Olsztyn.

WOLNY A., ŹRÓBEK R. Wpływ decyzji administracyjnych zatwierdzających projekt podziału nieruchomości na rozwój obszarów podmiejskich. Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum 7 (2) 2008

WOLNY A. Realizacja polityki przestrzennej w wymiarze lokalnym poprzez decyzje organów wykonawczych na przykładzie gminy Stawiguda. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (vol. 18 nr 4), Olsztyn.

WOLNY A., ŹRÓBEK R. Badanie oddziaływania inwestycji na rozwój obszarów obrzeżnych Olsztyna. Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum 10 (2) 2011

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm

www.stat. gov.pl 15.12.2010

www.bip.stawiguda.pl 18.12.2011

THE TRANSFORMATION OF SPACE IN THE AREAS WITH THE HIGHEST ACTIVITY IN REAL ESTATE MARKET

Ada Wolny, Ryszard Źróbek
Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: adawolny@wp.pl, rzrobek@uwm.edu.pl

Key words: *investment, market, real estate, spatial structure, suburbanization, suburb*

Abstract

The transformation of space is a process that involves investors, local community and administration. Changes in the space will result mainly from actions of investors, both private and public. Dynamic conversions are observed in areas with the most active investors in the real estate market.

The aim of this study is to show results of suburbanization in suburbs of Olsztyn which appear in changes in function and usage of the land after divisions of real estate and their connections with changes in the real estate market. Identification of the areas of activity on real estate market and the areas of change in space was carried out in the basis of information from administrative decisions, register of prices and values, and register of land and buildings.

The research was made in the areas of Stawiguda commune, because the location of the commune which belongs to suburbs of Olsztyn causes a significant impact of this city on functional transformation (land purpose) and changes in land use structure (land use intensity). The proximity of the city also affects the migration of population and the inflow of investors.

WPŁYW CECH FIZYCZNYCH DZIAŁEK NA CENY GRUNTÓW BUDOWLANYCH W AGLOMERACJI MIEJSKIEJ (NA PRZYKŁADZIE AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ)

Henryk Gawron
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: henryk.gawron@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *cechy rynku działek budowlanych, rozwój aglomeracji miejskich, determinanty cen działek budowlanych pod budownictwo 1-rodzinne*

Streszczenie

Rynek działek pod budownictwo 1-rodzinne w dużych aglomeracjach miejskich dynamicznie rozwijał się w Polsce w ostatnich latach. Autor próbuje ustalić główne cechy tego rynku i tendencje jego rozwoju. Przedmiotem szczegółowej analizy jest rynek działek pod budownictwo 1-rodzinne w aglomeracji poznańskiej. Na podstawie przeanalizowanego materiału z ostatnich lat próbuje się ustalić determinanty cen działek budowlanych w tym rejonie.

1. Cechy rynku działek budowlanych

Rynek działek budowlanych stanowi jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się segmentów rynku nieruchomości w dużych aglomeracjach. [Wasilewski A. , Krukowski K., 2002] Istnieje wiele przesłanek społecznych, urbanistycznych ekonomicznych czy kulturowych, które powodują systematyczny wzrost popytu na działki budowlane w aglomeracjach dużych miast i ich cen. [Krajewska M, 2011] Obserwacja tego segmentu rynku nieruchomości wskazuje jednak, ze ceny tych działek są wyjątkowo zróżnicowane. Zrozumiałe wydaje się zainteresowanie społeczne odpowiedzią na pytanie o determinanty ich wzrostu. Przedmiotem analizy jest próba odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki determinują poziom i zróżnicowanie cen tych działek budowlanych w aglomeracjach dużych miast?

Lista czynników determinujących poziom cen takich działek może być wyjątkowo długa. Do podstawowych z nich można - zdaniem autora- zaliczyć następujące:

1. lokalizacja ogólna terenów
2. dostępność komunikacyjna działek
3. wielkość i kształt działki
4. uzbrojenie działek w media

5. ogólny stan lokalnej infrastruktury technicznej i społecznej
6. warunki zagospodarowania terenu (studium lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego)
7. warunki zabudowy działki
8. sąsiedztwo działki
9. stan lokalnego środowiska naturalnego
10. perspektywy i ograniczenia rozwoju lokalnego
11. zaangażowanie władz samorządowych w rozwój lokalny
12. subiektywne postawy i oczekiwania sprzedawców i nabywców
13. moda na określone miejscowości itp.

Podstawowym czynnikiem decydującym o cenach działek budowlanych pod budownictwo 1-rodzinne jest ich lokalizacja. Badając zróżnicowanie cen działek budowlanych można zauważyć, że w przeważającej mierze o ich wartości decyduje ich położenie w przestrzeni. Na atrakcyjność lokalizacji działek budowlanych składa się jednak w rzeczywistości wiele ich atrybutów. Większość klientów poszukujących działek pod budownictwo 1-rodzinne zakłada, że nadal będzie pracować w miastach stanowiących centrum aglomeracji. W związku z tym istotną kwestią jest czas dojazdu do miejsca pracy i powrotu do domu. O czasie dojazdu nie decyduje tylko odległość lecz również stan dróg i jakość komunikacji podmiejskiej, intensywność ruchu itp. Trzeba oczywiście oceniać takie możliwości dojazdu w dłuższej perspektywie. Z jednej strony - należy uwzględnić, ze urbanizacja jakiegoś terenu podmiejskiego zwiększy liczbę osób korzystających z dróg i środków podmiejskiej komunikacji. Z drugiej strony należy uwzględniać perspektywy rozwoju dróg i środków komunikacji podmiejskiej. Trzeba też pamiętać, że czasem bardzo potrzebne i planowane inwestycje drogowe mogą w okresie ich z reguły kilkuletniej budowy znacznie pogorszyć warunki komunikacji.

Głównym czynnikiem wyznaczającym warunki zabudowy jest wielkość i kształt działki. Powierzchnia działek oferowanych na rynku pod budownictwo 1-rodzinne jest zróżnicowana i zależna od rodzaju zabudowy. Znacznie mniej gruntu potrzeba do wzniesienia 2 lub 3-kondygnacyjnego budynku szeregowego niż dla wolnostojącego domu parterowego. Przeciętna wielkość oferowanych działek wynosi od 1000 do 1200 metrów kwadratowych. Można jednak znaleźć ofertę działki o powierzchni 200 m^2 pod budowę domu szeregowego i działkę o powierzchni 5000 m^2 pod budowę rezydencji. Z punktu widzenia możliwości posadowienia budynku istotny jest też kształt działki i jej konfiguracja. Działka kwadratowa stwarza znacznie większe możliwości wybudowania atrakcyjnego domu niż działka prostokątna o takiej samej powierzchni lub tym bardziej – działka o nieregularnym kształcie (na przykład skośna z jednej strony).

Dla uruchomienia budowy i eksploatacji każdego budynku 1-rodzinnego potrzebny jest dostęp do mediów czyli środków przekazu wody, prądu, gazu czy odbioru ścieków. W konkretnych warunkach terenowych możliwości dostępu do mediów na określonej działce mogą być zróżnicowane. Najlepszym rozwiązaniem

jest sytuacja, gdy na oferowanej działce są już przyłącza do wszystkich mediów. Niestety taka sytuacja występuje tylko na stosunkowo niewielkiej części działek oferowanych do zakupu. Sieci wymienionych mediów mogą być zainstalowane w ulicy przylegającej do działki lub na sąsiedniej działce i nie ma ograniczeń w przyłączach nowych użytkowników. W większości oferowanych do sprzedaży działek występują jednak pewne problemy. Stosunkowo najłatwiej można rozwiązać problem wody. Przyłączenie się do istniejącej sieci wodociągowej jest stosunkowo prostym i niezbyt kosztownym przedsięwzięciem. Dla potrzeb budowlanych czy gospodarczych można też dokonać odwiertu i korzystać z zasobów głębinowych, podziemnych wód. Znacznie większe problemy stwarza już problem dostępu do energii elektrycznej. Jeżeli nawet w sąsiedztwie jest sieć energetyczna, to trzeba ocenić jakie są wolne moce takich sieci przesyłowych, jaka jest moc transformatorów itd. Często okazuje się, że przyłączenie większych terenów przeznaczonych pod budownictwo 1-rodzinne wymaga inwestycji sieciowych. Takie inwestycje należy dopiero zaplanować i zrealizować. To powoduje, że problem dostępności do energii elektrycznej dla nowych działek budowlanych na nowo zaplanowanym pod budownictwo 1-rodzinne terenie będzie można rozwiązać w perspektywie kilku lat. Jeszcze większe problemy może stwarzać doprowadzenie gazu ziemnego. Gaz ziemny jest coraz powszechniej używany jako źródło ogrzewania w domach 1-rodzinnych. W przypadku budowy nowego odcinka sieci przesyłowej gazu na nowym terenie trzeba liczyć się z tym, że dystrybutor gazu oceni wielkość popytu związanego z nowym budownictwem mieszkaniowym na danym terenie i w przypadku odpowiednio dużego popytu zaplanuje i zrealizuje w perspektywie co najmniej kilku lat odpowiednie inwestycje przesyłowe. Alternatywnym rozwiązaniem jest zastosowanie zbiorników i zaopatrywanie nowych gospodarstw domowych poprzez dowóz gazu. Współcześnie coraz większe znaczenie odgrywa kwestia ochrony środowiska. Dlatego dla nowo powstających osiedli domów 1-rodzinnych problemem może być kwestia odprowadzania ścieków oraz wywozu i utylizacji odpadków trwałych. Coraz większa część terenów podmiejskich dużych aglomeracji posiada sieć ściekową. Często pojawia się jednak problem pojemności, ograniczonej zdolności takich sieci i oczyszczalni ścieków. Niezbędne są bardzo kapitałochłonne i długotrwałe inwestycje w rozwój takich urządzeń w wielu gminach podmiejskich. Alternatywą jest wykorzystanie małych kontenerowych oczyszczalni ścieków.

Warunki zabudowy konkretnej działki budowlanej wynikają z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy też z sposobów zabudowy w sąsiedztwie. Jeżeli dla terenu, na którym jest położona konkretna działka budowlana, został uchwalony i jest aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to uzyskanie pozwolenia na budowę domu mieszkalnego jest stosunkowo proste. Jeżeli jednak dla terenu, na którym leży interesująca nas działka budowlana, opracowano tylko ogólne studium

uwarunkowań rozwoju, to proces uzyskania pozwolenia na budowę domu 1-rodzinnego jest bardziej skomplikowany i rozciągnięty w czasie.

Klienci zainteresowani kupnem działek budowlanych mogą brać pod uwagę w wyborze ich lokalizacji również inne na przykład przyrodnicze, krajobrazowe ich walory. Położenie działki budowlanej w pobliżu jeziora, sztucznego zbiornika wodnego czy atrakcyjnego terenu o dużych walorach krajobrazowych a nawet dużego kompleksu leśnego zapewne powiększa jej atrakcyjność.

Na atrakcyjność lokalizacji działek budowlanych wpływa też wyposażenie ich okolicy w odpowiednie elementy infrastruktury handlowo-usługowej czy społecznej. Do najbardziej typowych elementów takiej infrastruktury, które potencjalni nabywcy działek budowlanych biorą pod uwagę przy ocenie i wyborze konkretnej lokalizacji można zaliczyć chociażby następujące elementy:

- wielkość i kompleksowość sieci handlowo-usługowej w okolicy
- dostępność podstawowych placówek oświaty
- dostępność i kompleksowość usług placówek służby zdrowia w okolicy
- bliskość obiektów sportowych czy placówek kulturalnych itp.

Lokalne władze samorządowe, zainteresowane wzrostem liczby mieszkańców na swoim terenie i dysponując coraz większymi dochodami własnymi z tego tytułu, coraz bardziej starają się o wzrost atrakcyjności działek budowlanych na swoim terenie. Często takie inwestycje jak na przykład lokalna pływalnia czy zespół kortów tenisowych mogą w ocenie potencjalnych klientów znacznie poprawić atrakcyjność danego terenu. Z drugiej strony – niektóre decyzje lokalizacyjne mogą negatywnie wpływać na walory użytkowe działek budowlanych na określonym terenie (na przykład lokalizacja czy rozbudowa w pobliżu lotniska cywilnego lub wojskowego, lokalizacja bądź rozbudowa oczyszczalni ścieków bądź wysypiska czy spalarni śmieci itp.).

Siła oddziaływania przedstawionych powyżej w zarysie czynników oddziaływujących na wybór przez klientów lokalizacji działek budowlanych i ich domów może być jednak zróżnicowana.

W każdym konkretnym przypadku na ostateczną cenę zakupu określanej działki budowlanej może oddziaływać wyjątkowo wiele zróżnicowanych elementów. Takie czynniki można podzielić na czynniki ilościowe i jakościowe. Sposób analizy wpływu czynników ilościowych może być stosunkowo prosty i ich interpretacja może być też względnie prosta. Nieco trudniej uwzględnić wpływ czynników jakościowych, które można ustalić na podstawie badań ankietowych opinii potencjalnych klientów.

2. Rynek działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej

Autor tego opracowania od kilkunastu lat prowadził między innymi badania nad kształtowaniem się cen działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej. Dla oceny znaczenia poszczególnych czynników ilościowych determinujących ich ceny autor dokonał analizy, korzystając z kilkunastu tysięcy ofert cen działek pod budownictwo 1-rodzinne w gminach tworzących aglomerację poznańską.. Były to

oferty działek budowlanych w okolicach Poznania, które pojawiły się na rynku w latach 2001-2010. Analizie poddano działki o różnej wielkości: od 200 do nawet 5000 m2. Najmniejsze działki przeznaczone były do zabudowy szeregowej. Największe z nich można było wykorzystać na budowę dużych rezydencji.

Można uznać, ze taka próba, chociaż nie obejmuje zapewne wszystkich działek budowlanych, które były przedmiotem transakcji na lokalnym rynku nieruchomości w badanym okresie, to jednak jest reprezentatywna. Wszystkie z analizowanych działek obejmowały kilkadziesiąt gmin w okolicach Poznania w odległości do 30 – 40 km od granic miasta.

Ceny działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej w analizowanym okresie systematycznie wzrastały, co ilustruje tabela 1 i wykres nr 1.

Tabela 1

Dynamika cen działek w aglomeracji poznańskiej

Lata	cena 1 m^2
2001	74
2002	76
2003	66
2004	69
2005	75
2006	79
2007	100
2008	187
2009	218
2010	208

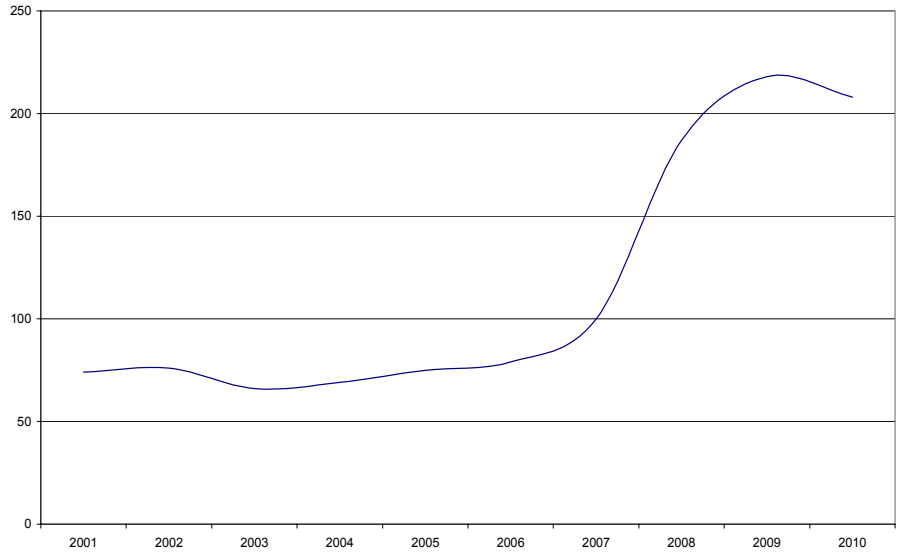
Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym okresie odnotowano średnio ponad 3-krotny wzrost cen działek w aglomeracji poznańskiej. W poszczególnych miejscowościach można było jednak zaobserwować różne tendencje w kształtowaniu się tendencji cen działek budowlanych. [Maćkiewicz B., 2007]. W większości miejscowości można było zaobserwować systematyczny wzrost cen działek, zaś wyraźne przyspieszenie nastąpiło w okresie lat 2006-2008 .

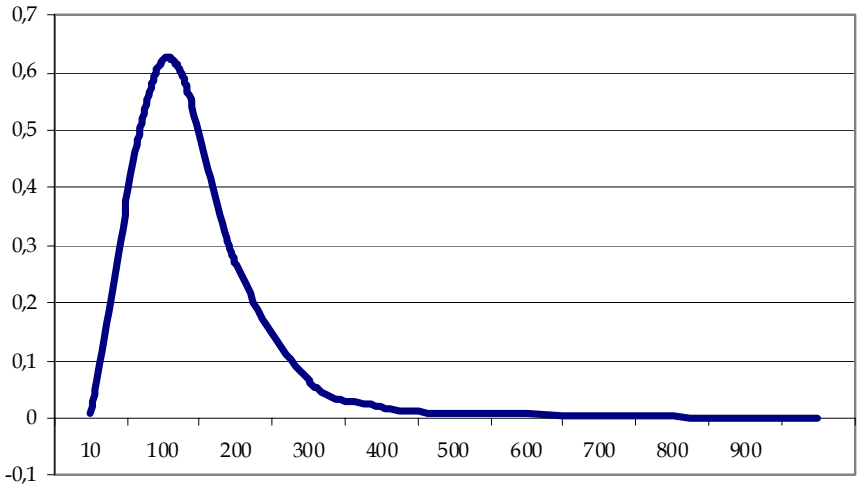
3. Determinanty cen działek w aglomeracji poznańskiej

Dla zbadania determinant cen działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej wybrano do badań około 800 typowych działek, które pojawiły się w postaci ofert na rynku w ciągu 2009 roku. Ceny działek pod budownictwo 1-rodzinne w aglomeracji poznańskiej były w tym okresie wyraźnie zróżnicowane i wahały się w przeliczeniu na 1 m2 od kilkudziesięciu do nawet kilkuset

złotych. Strukturę wybranych do szczegółowej analizy cen działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej w 2009 roku ilustruje wykres nr 2.

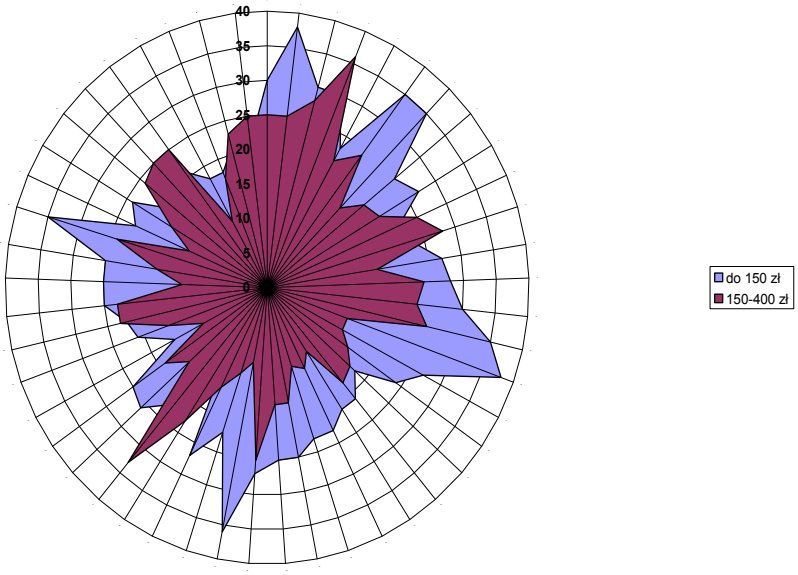


Rys. 1. Dynamika cen działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej. *Źródło:* opracowanie własne.



Rys. 2. Struktura cen 1 m2 działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej. *Źródło:* opracowanie własne.

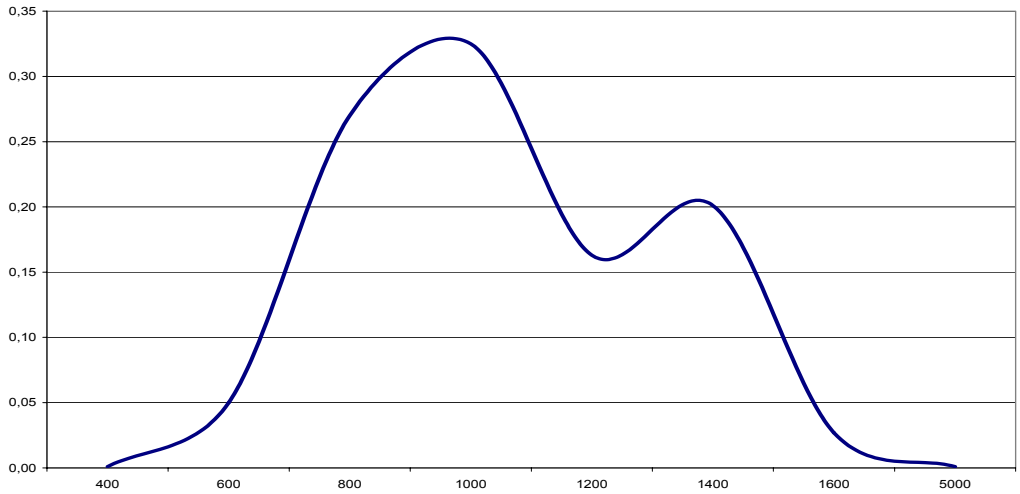
Jak wynika z wykresu 2 - struktura cen 1 m² działek budowlanych w aglomeracji poznańskiej w badanym okresie wahała się w badanym okresie od około 10 złotych do ponad 1000 złotych. Około 62% ofert mieściło się w przedziale do 100 złotych. Następnych 28% ofert mieściło się w przedziale od 100 do 200 złotych w przeliczeniu na 1 m². 6% droższych działek oferowano w przedziale 200-300 złotych za 1 m² gruntu. 4% najdroższych i najbardziej atrakcyjnych działek budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania oferowano za cenę powyżej 400 złotych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni. Średnia cena 1 m² działek wynosiła w badanym okresie około 150 złotych. Rozłożenie cen działek poniżej i powyżej średniej ceny 1 m² ilustruje wykres 3.



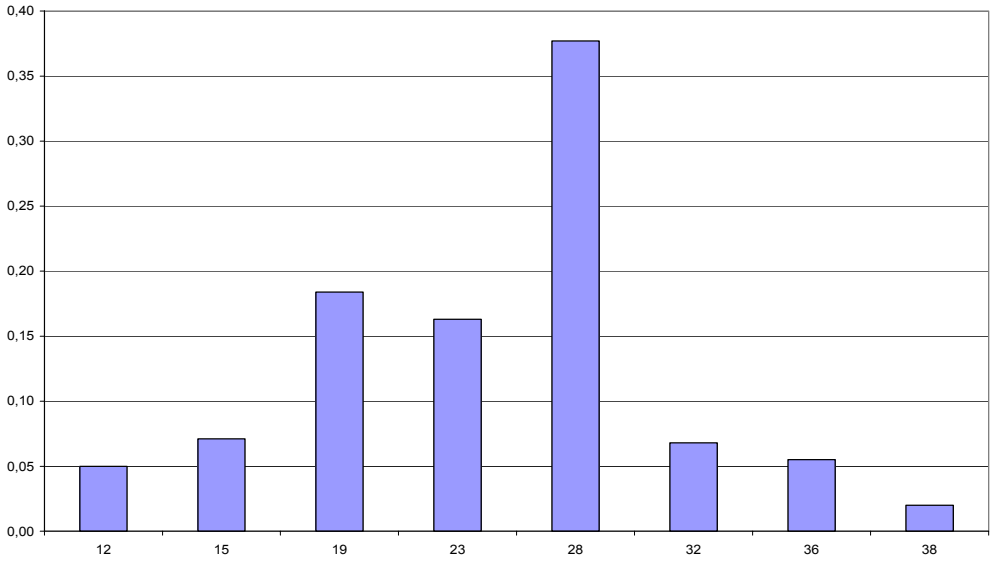
Rys. 3. Ceny 1 m2 działek a ich odległość od Poznania (w km). *Źródło:* opracowanie własne.

Średnia powierzchnia działek wynosiła około 1000 m2 . 7% działek miało powierzchnię do 800 m2, najwięcej bo aż 60% - od 800 do 1000 m2, następnych 20% - od 1000 do 1400 m2. 3% działek budowlanych miało powierzchnię większa niż 1400 m2. Rozkład działek według ich powierzchni ilustruje wykres 4.

Istotnym czynnikiem kształtującym warunki zabudowy był kształt działek a przede wszystkim – ich szerokość. Średnia szerokość działki wynosiła 23 metry ale najczęściej - 28 metrów. Rozkład działek ze względu na ich szerokość ilustruje wykres 5.

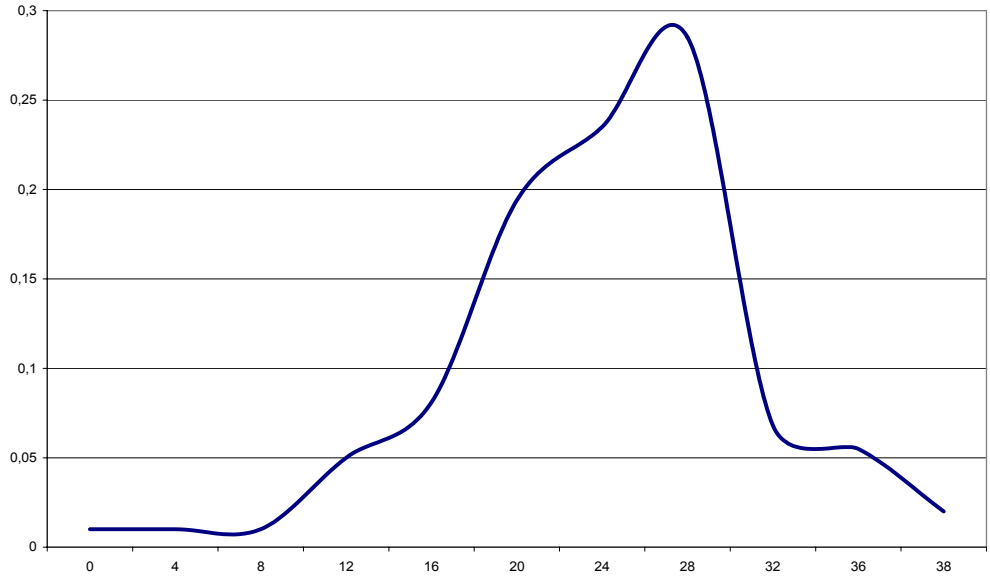


Rys. 4. Rozkład działek według ich powierzchni. *Źródło:* opracowanie własne.



Rys. 5. Rozkład działek ze względu na ich szerokość. *Źródło:* opracowanie własne.

Lokalizacja działek była zróżnicowana i zmienna w czasie. Średnia odległość od Poznania wynosiła 22 kilometry ale w rzeczywistości działki były położone na terenie od granic miasta do 38 kilometrów. Rozkład działek ze względu na ich odległość od Poznania ilustruje wykres 6:



Rys. 6. Rozkład działek ze względu na ich odległość od Poznania.
Źródło: opracowanie własne.

Odległość działki od granicy Poznania nie miała zasadniczego wpływu na czas dojazdu, ponieważ warunki dojazdu z różnych części aglomeracji poznańskiej do jej centrum były i są zróżnicowane. Średnio czas dojazdu oceniano na około 30 minut ale jego zróżnicowanie ilustruje wykres 7.

Korelacja między odległością działek od Poznania a czasem dojazdu wynosiła 0,633. Analizowane działki były w zróżnicowany sposób wyposażone w media: 70% oferowanych działek było wyposażonych w wodę, 51% w prąd ale tylko 18% w gaz a 15% w kanalizację. Współzależność między analizowanymi cechami działek a ceną ich 1 m^2 ilustruje tabela 2.

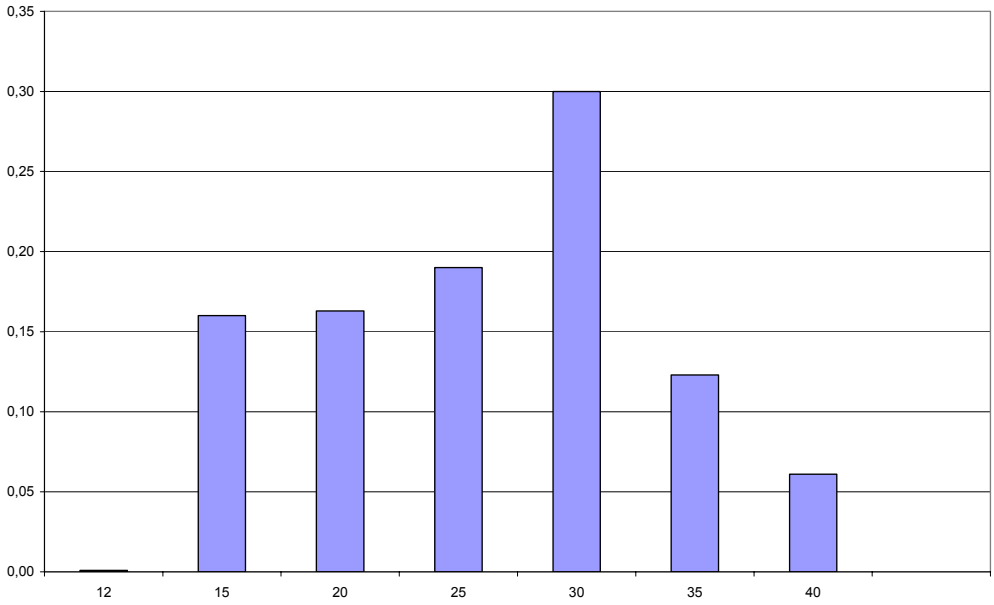
Tabela 2

Współzależność między analizowanymi cechami działek a ceną ich 1 m^2

Wyszczególnienie	Współczynnik korelacji
odległość od Poznania	-0,445
czas dojazdu	-0,539
wielkość działki	0,167
szerokość działki	0,11

wyposażenie w:	
Woda	-0,08
Prąd	-0,11
Gaz	0,49
Kanalizacja	0,53

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 7. Czas dojazdu do/z Poznania w minutach. *Źródło:* opracowanie własne.

4. Podsumowanie

Jak wynika z powyższej analizy - rynek działek pod budownictwo 1-rodzinne w aglomeracji poznańskiej w ostatnich latach rozwijał się dynamicznie. W okresie ożywienia na rynku mieszkaniowym nastąpił wyraźny wzrost poziomu cen działek budowlanych. Po załamaniu się koniunktury na rynku mieszkaniowym ceny działek ustabilizowały się i można odnotować znaczny spadek obrotów.

Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w okolicach Poznania są aktualnie średnio 2-krotnie niższe niż w Poznaniu. Ich oferta w ocenie klientów odwiedzających agencje nieruchomości jest urozmaicona i atrakcyjna. Zrozumiały był więc wzrost zainteresowania rynkiem działek pod budownictwo 1-rodzinne w okolicach Poznania. W toku analizy udało się ustalić główne czynniki determinujące poziom i zróżnicowanie ich cen. Analiza tego procesu różnicowania się cen działek budowlanych w okolicach Poznania w wyniku żywiołowego

rozwoju aglomeracji wymaga jednak dopiero dalszych szczegółowych badań i analiz.

5. Literatura

WASILEWSKI A. , KRUKOWSKI K. 2002. Wyłączanie gleb z rolniczego użytkowania na terenach podmiejskich. IERiGŻ. Warszawa

KRAJEWSKA M. 2011. Kształtowanie się wartości gruntów w strefie podmiejskiej miasta Bydgoszczy, W: H. Gawron (red.). Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

MAĆKIEWICZ B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995-2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe. Poznań

THE INFLUENCE OF PLOTS' PHYSICAL ATTRIBUTES ON BUILDING LAND PRICES IN URBAN AGGLOMERATIONS (ON THE EXAMPLE OF POZNAN AGGLOMERATION)

Henryk Gawron
Department of Investment and Real Estate
Poznan University of Economics
e-mail: henryk.gawron@ue.poznan.pl

Key words: *characteristics of the market building plots, development of urban agglomerations, the determinants of prices of building plots for 1-family housing*

Abstract

The research findings show that the market of building plots designated for single-family housing has been developing dynamically in Poznań agglomeration. In the time of market revival, prices of building plots increased considerably. However, after the housing market slump occurred, the subject prices leveled off and the number of entered transactions fell.

Average asking prices of building plots in Poznań suburbs are currently approx. twice lower than in Poznan city. According to customers visiting property brokers, the offers were attractive and numerous, which aroused potential buyers' interest in plots designated for single-family housing in Poznań suburbs. In the course of analysis, the author identifies the main factors determining the level and dispersion of prices. The conducted study shows that further detailed research on price variation in Poznań suburbs due to the dynamic development of the agglomeration is required.

RATING RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI – ANALIZA TEORETYCZNA

Małgorzata Renigier-Biłozor, Radosław Wiśniewski
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, rating rynku nieruchomości, metodologia ratingowa*

Streszczenie

Rynki nieruchomości na całym świecie funkcjonują w ostatnim okresie pod olbrzymią presją widma kryzysu finansowego, a szczególnie kryzysu finansów publicznych (wzrastający dług publiczny państwa). Z teoretycznego punktu widzenia rynki nieruchomości powinny z opóźnieniem reagować na wydarzenia makroekonomiczne i powiązane z nimi zdarzenia polityczne. Ostatnie wydarzenia (sytuacja kryzysowa po wrześniu 2008 roku) pokazują jednak, iż rynki nieruchomości (podobnie jak do tej pory inne bardziej płynne walory) nie tylko naśladują trendy ogólnogospodarcze, ale wręcz są ich przyczynami. W kontekście ostatnich zmian można zauważyć, że rynki nieruchomości reagują bardziej elastycznie. Reakcje te wywoływane są nie tylko przez zmiany zachodzące w sektorze nieruchomości, ale przede wszystkim przez informacje płynące z innych rynków, skali makro- i mikroekonomicznej.

Autorzy stawiają w pracy pytanie: czy można dokonać oceny ratingowej rynku nieruchomości w kontekście znaczenia tego rynku dla gospodarki danego państwa czy też miasta. Czy rating rynku nieruchomości pomógłby uczestnikom rynku w podejmowaniu decyzji? W artykule dokonano próby oceny metod opracowania ratingów rynków oraz podjęto próbę wskazania zakresu informacji i czynników wpływających na podejmowanie decyzji na rynkach nieruchomości (z uwzględnieniem Polski) w kontekście opracowania metodologii ratingu rynku nieruchomości.

1. Rating i agencje ratingowe na rynkach kapitałowych

Rating jest to słowo pochodzące z dziedziny ekonomii ze słownika angielskiego i posiada wiele znaczeń. Z punktu widzenia rozważanego problemu przyjmuje się, że oznacza ono proces oraz wynik oceny, klasyfikacji danego zjawiska. Rating wykonują agencje ratingowe (ang. *credit rating agency*).

Agencje ratingowe są firmami zajmującymi się oceną wiarygodności, w tym kredytowej oraz ryzykiem inwestycyjnym podmiotów różnej skali, od przedsiębiorstw lokalnych, funduszy, organizacji, firm międzynarodowych do oceny gospodarek całych krajów włącznie. Agencje ratingowe działające na rynku

międzynarodowym i krajowym ujednolicają procedurę ratingową według własnych kryteriów dla wszystkich badanych podmiotów.

Wzrost popularności agencji ratingowych spowodowany jest, w ostatnim okresie, nie tyle specyfiką wydawanych przez nie opinii na temat ryzyka niewypłacalności czy też sytuacji ekonomiczno-finansowej analizowanego podmiotu (np. państwa), ale przede wszystkim tym, jak publikowane wyniki ocen ratingowych wpływają na funkcjonowanie gospodarek tych podmiotów (państw). Agencje ratingowe oraz publikowane przez nie informacje nabrały ogromnego znaczenia dla ocenianych podmiotów oraz inwestorów zainteresowanych walorami danego podmiotu. Reakcje ocenianych podmiotów na publikowane przez agencje ratingowe oceny spowodowały, że stały się one ważnym składnikiem gry rynkowej, a tym samym elementem rynku. Wpływ agencji na tyle się zwiększył, iż ich działania należy rozważać również w kategoriach kreacji rynku.

Dyskusje na temat wiarygodności opinii agencji ratingowych, standaryzacji metodologii ma swoje podłoże w nietrafionych lub spóźnionych opiniach ratingowych. Jako przykład mogą posłużyć upadek banku Lehman Brothers czy też spóźnione oceny stanu gospodarki np. Grecji czy Włoch. Pomimo odnotowanych spóźnionych i nietrafionych ocen agencje ratingowe doskonale wpisują się w rynek. Prezentowane przez nie oceny opisują bowiem w sposób ujednolicony wiarygodność danego podmiotu na tle innych podmiotów. Oceny ratingowe są więc źródłem informacji o charakterze unifikacyjnym i z założenia bezstronnym. W tym świetle pomysł powoływania przez poszczególne państwa własnych agencji może stać się bezużyteczne, z uwagi na to, że cała siła agencji leży po stronie jej niezależności (przynajmniej z założenia). Upaństwowienie lub uzależnienie formalne agencji ratingowych spowoduje nieliczenie się z jej opinią przez inwestorów, a zatem zniwelowanie idei ich funkcjonowania.

Agencje działają na różnych rynkach i w różnych skalach odniesienia. W skali międzynarodowej liczące się agencje mają swój rodowód i siedzibę w USA, a są nimi: *Fitch Ratings*, *Moody's*, *Standard & Poor's*, *A. M. Best* i *Dominion Bond Rating Service*. Mają one nadany status *Nationally Recognized Statistical Rating Organization*. Na poziomie krajowym w poszczególnych państwach występują niezależne agencje, które działają w znacznie mniejszej skali niż agencje międzynarodowe. Ich działania odnoszą się przede wszystkim do rynków lokalnych.

Procedury i procesy ratingowe poszczególnych agencji różnią się od siebie, a cześć analiz i sposób podejmowania decyzji jest niejawna. Można to usprawiedliwić wzajemną konkurencją i w zawiązku z tym niejawnością sposobu analiz. Z drugiej jednak strony częściowa niejawność budzi wątpliwości co do wiarygodności i bezstronności wyników ocen ratingowych.

Z punktu widzenia opracowania metodologii ratingu polskich rynków nieruchomości istotna i interesująca jest analiza procedur i procesów ratingowych stosowanych przez polskie agencje ratingowe. W Polsce są dwie liczące się agencje ratingowe: Agencja Ratingowa EuroRating oraz Agencja Ratingowa AFS.

Agencja Ratingowa EuroRating (http://www.eurorating.pl) jest firmą dedykowaną polskiemu rynkowi, wyspecjalizowaną w ocenie ryzyka kredytowego przedsiębiorstw oraz instytucji finansowych (banków, funduszy poręczeniowych), a także w wycenie wartości przedsiębiorstw. Podstawowym obszarem jej działalności jest świadczenie usług w zakresie oceny ryzyka kredytowego na zlecenie przedsiębiorstw, oraz publikowanie ocen szerokiemu gronu uczestników obrotu gospodarczego. W obszarze tym oferuje dwa główne produkty: rating kredytowy oraz Certyfikat Wiarygodności Finansowej. Ryzyko kredytowe wyrażone ratingami ww. agencji określane jest w 20-stopniowej skali, stosowanej powszechnie przez międzynarodowe agencje, przy czym poziom inwestycyjny oznaczony jest jako: AAA, AA, A, BBB, natomiast poziom spekulacyjny: BB, B, CCC, CC, C, DDD, DD, D. Dla określenia różnic w ramach jednej kategorii rating może zawierać znaki „+" i „-",.

Przy ocenie wiarygodności finansowej przedsiębiorstwa Agencja stosuje metody analizy ilościowej oraz jakościowej. Ocena ilościowa obejmuje przede wszystkim analizę sprawozdań finansowych przedsiębiorstwa z ostatnich kilku lat, dokonywaną m.in. przy pomocy scoringowych modeli oceny ryzyka kredytowego dostosowanych do specyfiki poszczególnych branż. Ocena sytuacji finansowej przedsiębiorstwa obejmuje także analizę porównawczą, polegającą na ocenie zarówno poszczególnych parametrów, jak i ogólnego profilu ryzyka przedsiębiorstwa w relacji do innych podmiotów stanowiących dla niego grupę odniesienia. Analiza jakościowa dotyczy eksperckiej oceny czynników, które nie podlegają łatwo kwantyfikacji, a zalicza się do nich m.in.: ryzyko branży i otoczenia gospodarczego, wrażliwość na zmiany kursów walut, uzależnienie od dostawców lub odbiorców, pozycję rynkową firmy, model biznesu, jakość i innowacyjność produktów, doświadczenie i kwalifikacje kadry kierowniczej, stosowane zasady rachunkowości, jakość i wartość rynkową aktywów, a także strukturę właścicielską (http://www.eurorating.pl).

Ratingi przyznawane przez Agencję Ratingową AFS, drugą z funkcjonujących w Polsce (http://www.afs-rating.pl/) pozwalają skwantyfikować i ocenić ryzyko inwestycji, w szczególności inwestującym na Rynku Obligacji Catalyst i Rynku Głównym GPW. Agencja AFS posługuje się własną skalą ratingową (tabela 1), która stanowi miarę jakości przedsiębiorstwa, w szczególności zdolności do zapłaty zobowiązań finansowych w terminie zapadalności.

Tabela 1

Skala ocen ratingowych agencji AFS

Lp.	Skala AFS	Ryzyko	Wiarygodność	Zdolność do obsługi zadłużenia	Uzależnienie od otoczenia
1	AAA	najniższy poziom	najwyższa	najwyższa	najniższe
2	AA	bardzo niski poziom	bardzo wysoka	bardzo wysoka	bardzo niskie

3	A	niski poziom	wysoka	wysoka	niskie
4	BBB	poniżej średniej	powyżej średniej	lepiej niż średnia	poniżej przeciętnej
5	BB	średni poziom	średnia	średnia	przeciętne
6	B	powyżej średniej	poniżej średniej	poniżej średniej	gorzej niż przeciętne
7	CCC	wysoki poziom	niska	niska	wysokie
8	CC	bardzo wysokie	bardzo niska	bardzo niska	bardzo wysokie
9	C	najwyższy poziom	najniższa	najniższa	najwyższe
10	D	ekstremalnie wysokie	brak wiarygodności	brak zdolności	całkowite

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.afs-rating.pl.

Ratingi przyznawane przez Agencję Ratingową AFS sporządzane są metodą ekspercką. Bazują na modelu analitycznym opracowanym przez ekspertów Agencji Ratingowej AFS, który uwzględnia różne czynniki zarówno o charakterze ilościowym, jak i jakościowym. Według agencji są to dwie grupy czynników: sytuacja biznesowa i kondycja finansowa analizowanych firm.

Alternatywą dla tych, którzy powątpiewają w wiarygodność lub niezależność agencji ratingowych lub którzy sami chcą dokonać badań jest analiza oparta na tzw. *wskaźniku Altmana*. Może on być stosowany przez „laików" w tej dziedzinie, ponieważ bazuje na prostym modelu ekonometrycznym, a jak wynika z historii sprawdził się on doskonale ostrzegając np. o kryzysie azjatyckim czy o złej kondycji banków. Sam Altman wielokrotnie udowodnił, że jego prosta koncepcja ma wielką siłę: ostrzega o pogarszającej się sytuacji skuteczniej i wcześniej niż agencje. Dla rynku amerykańskiego i innych rynków rozwiniętych postać modelu wygląda następująco (http://mfiles.pl/pl/index.php/Wska%C5%BAnik_Altmana):

$$Z = 1,2X_1 + 1,4X_2 + 3,3X_3 + 0,6X_4 + 0,999X_5 \qquad (1)$$

gdzie:

- Z - wynik całkowity,
- X_1 = (kapitał pracujący / aktywa) - kapitał pracujący definiowany jest w tym wskaźniku jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami bieżącymi; wskaźnik ten odpowiada za pomiar płynności oraz struktury aktywów,
- X_2 = (zysk zatrzymany / aktywa) - odpowiadający za pomiar rentowności skumulowanego zysku zatrzymanego w przedsiębiorstwie,
- X_3 = (EBIT / aktywa) - wskaźnik ten pokazuje prawdziwą produktywność aktywów przedsiębiorstwa, niezależną od podatków oraz odsetek,
- X_4 = (wartość rynkowa przedsiębiorstwa / księgowa wartość zadłużenia) - mierzy on wielkość wspomagania finansowego w przedsiębiorstwie,

– X_5 = (przychody ze sprzedaży) / aktywa - wskaźnik pokazujący stopień wykorzystania, czy też zwrotu z aktywów.

Według autora tego wskaźnika wartość $Z \leq 1{,}8$ oznacza bardzo wysoki poziom zagrożenia upadłością, $Z \in \langle 1{,}81;\ 2{,}99 \rangle$ oznacza poziom nieokreślony, natomiast $Z \geq 3{,}0$ - to niewielki poziom zagrożenia. W 1990 roku Altman wychodząc naprzeciw potrzeb rynków rozwijających się (tzw. „rynków wschodzących") poprawił stworzony przez siebie model, którego postać analityczna wygląda następująco:

$$EM\ Score = 6{,}56X_1 + 3{,}26X_2 + 6{,}72X_3 + 1{,}05X_4 + 3{,}25X_5 \qquad (2)$$

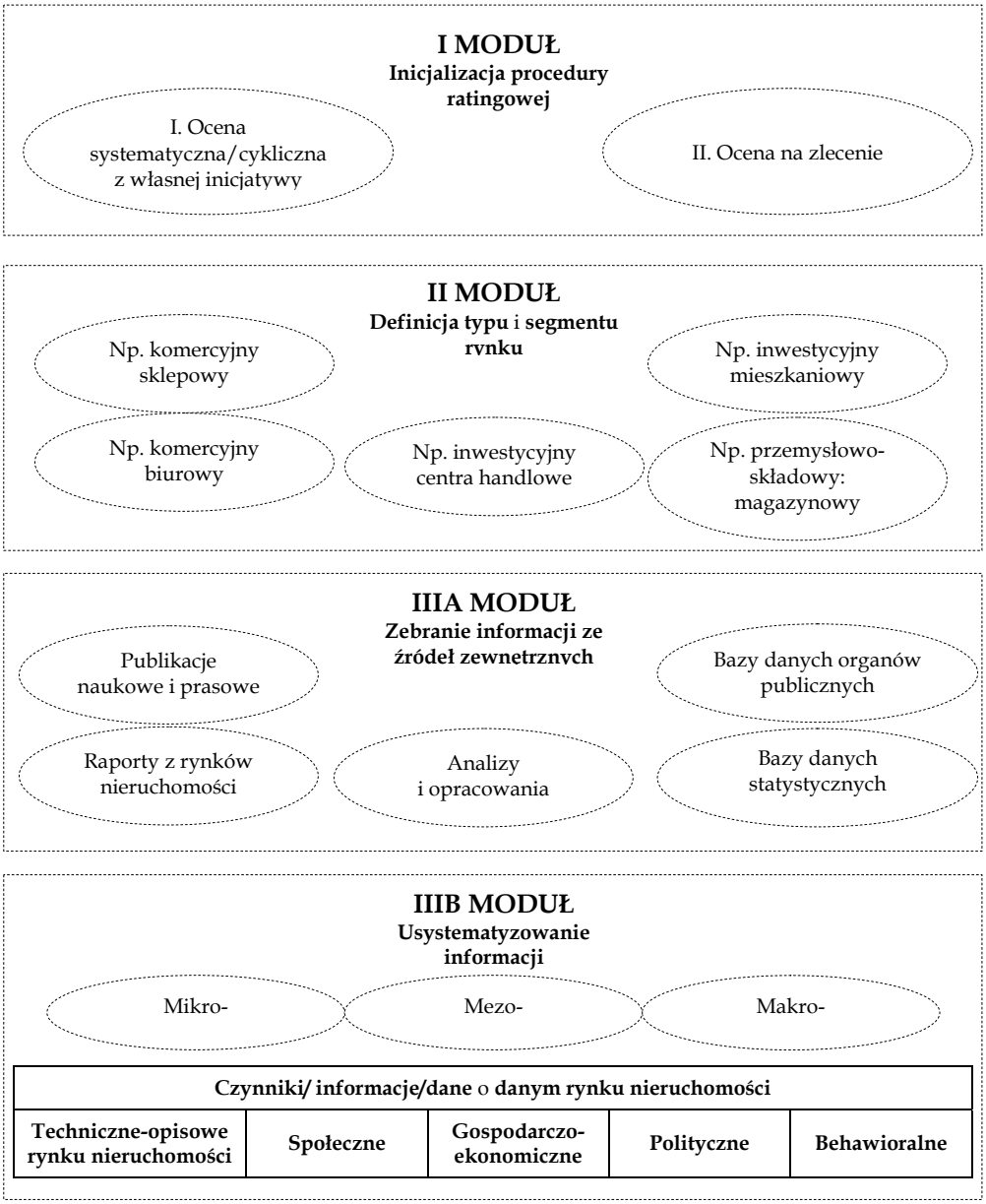
Gdzie: $EM \in (0;5,5\rangle$ oznacza wysoki poziom zagrożenia upadłością, a $\mathrm{EM} \in (5{,}5;\ \infty)$ to niski poziom zagrożenia.

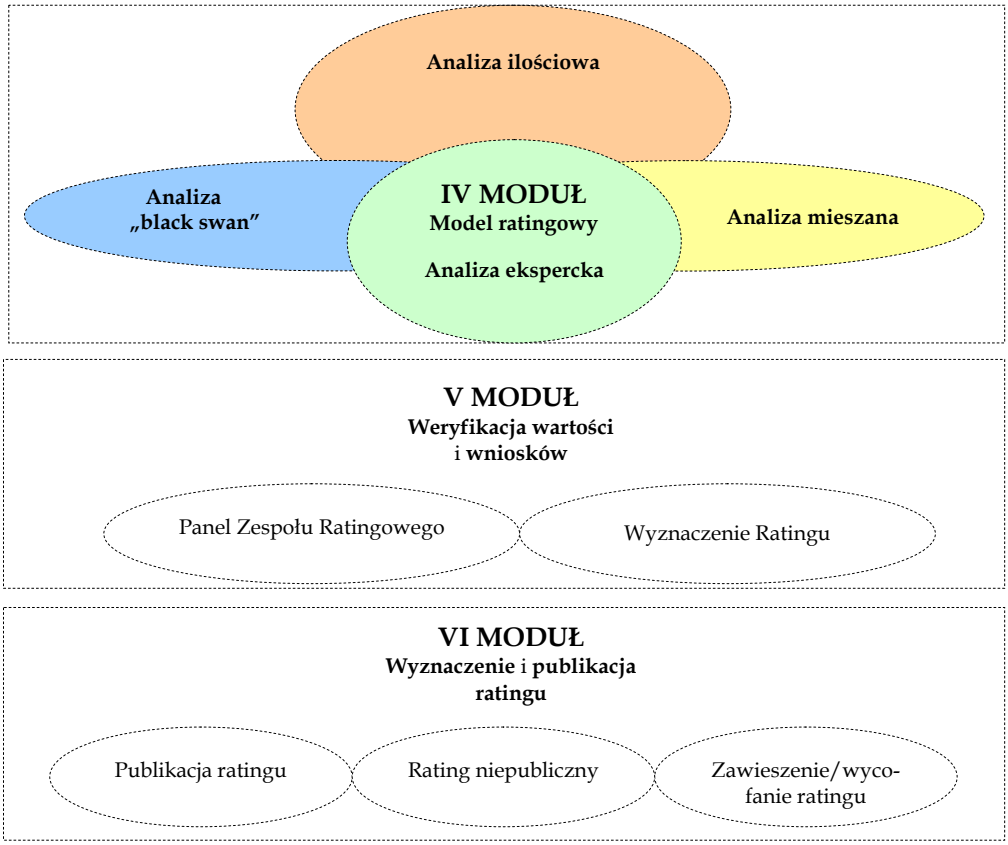
2. Metodologia procesu ratingowego dla rynków nieruchomości

Rating jako zobiektywizowane narzędzie oceny sytuacji podmiotu stanowi ważny element gry rynkowej. Dzięki ratingom uczestnicy gry rynkowej mogą otrzymać dodatkowe informacje dotyczące wiarygodności i oceny funkcjonowania danego rynku, jakości procesów w nim zachodzących oraz skutków podejmowanych przez decydentów decyzji. W tym kontekście rynek nieruchomości nie różni się od innych rynków będących przedmiotem zainteresowania agencji ratingowych.

Jednak rynek nieruchomości ze względu na cechy nieruchomości jest rynkiem specyficznym). Specyfika rynku nieruchomości uniemożliwia proste przeniesienie sposobów oceny ratingowej z rynków np. kapitałowych na rynki nieruchomości. Nie ma jeszcze na rynku polskim kompleksowych propozycji i rozwiązań odnośnie klasyfikacji rynków nieruchomości, są jedynie próby klasyfikacji firm zajmujących się nieruchomościami czy to w formie obrotu, czy inwestycyjnej (np. PIERWSZY RANKING FIRM RYNKU NIERUCHOMOŚCI, 2004, Real Estate Ratings, 2011)

Procedura ratingowa, z założenia, musi być dostosowana do specyfiki przedmiotu analiz. Na rysunku 1 przedstawiono ogólny schemat procedury ratingowej rynku nieruchomości. Schemat ten, w dalszej kolejności, uszczegółowiony ze względu na typ analizowanego rynku nieruchomości, strukturę segmentową i użytkową pozwala na przeprowadzenie oceny ratingowej dowolnego rynku nieruchomości. Oceny ratingowe różnicowane byłyby dla danego typu i segmentu rynku na poziomie doboru zmiennych oceniających, czyli informacji i czynników opisujących funkcjonalności nieruchomości. Prezentowany schemat ma układ modułowy. Dzięki temu zagwarantowana jest otwartość metodologiczna. Oceny można dokonać z uwzględnieniem wszystkich modułów lub dokonać wyboru tylko kilku spośród wszystkich dostępnych.


I MODUŁ
Inicjalizacja procedury ratingowej
I. Ocena systematyczna/cykliczna z własnej inicjatywy
II. Ocena na zlecenie
II MODUŁ
Definicja typu i segmentu rvnku
Np. komercyjny sklepowy
Np. inwestycyjny mieszkaniowy
Np. komercyjny biurowy
Np. inwestycyjny centra handlowe
Np. przemysłowo-składowy: magazynowy
IIIA MODUŁ
Zebranie informacji ze źródeł zewnetrznvch
Publikacje naukowe i prasowe
Bazy danych organów publicznych
Raporty z rynków nieruchomości
Analizy i opracowania
Bazy danych statystycznych
IIIB MODUŁ
Usystematyzowanie informacji
Mikro-
Mezo-
Makro-
Czynniki/ informacje/dane o danym rynku nieruchomości
Techniczne-opisowe rynku nieruchomości
Społeczne
Gospodarczo-ekonomiczne
Polityczne
Behawioralne



Rys 1. Schemat procedury ratingu rynku nieruchomości – podział na poszczególne moduły. *Źródło*: opracowanie własne.

Moduł pierwszy zakłada podjęcie decyzji o wystawieniu ratingu dla rynku/rynków nieruchomości. Inicjatywa ratingowa mogłaby wynikać ze zlecenia podmiotu bezpośrednio zainteresowanego lub/i inicjowana cykliczne (np. co kwartał/pół roku/rok) dla rynków nieruchomości w Polsce.

Kolejny moduł dotyczy zdefiniowania typu i segmentu rynku nieruchomości z uwzględnieniem funkcji użytkowej nieruchomości. Typ rynku nieruchomości to wyróżniony zbiór nieruchomości o określonej funkcji: rynek inwestycyjny, rynek komercyjny, rynek przemysłowo-składowy, rynek nieruchomości rolnych, itp. Segment rynku nieruchomości to wyróżniony w ramach danego typu rynku zbiór nieruchomości ze względu na funkcję użytkową pełnioną przez nieruchomości: typ rynek inwestycyjny → segment: mieszkaniowy, usługowy, handlowy, itp.; typ rynek komercyjny → segment: sklepy, usługi, biura; typ przemysłowo-składowy → segment: przemysłowy, magazynowy, itd. Niezwykle trudno byłoby przygotować rating rynku nieruchomości bez podziału na poszczególne typy i segmenty. Wskazany podział ma za zadanie wprowadzić czynnik ujednolicający

niezbędny do wykonania ratingu rynku nieruchomości. Głównym czynnikiem ujednolicającym jest funkcja użytkowa rynku i nieruchomości. Wybór funkcji użytkowej rynku i nieruchomości zakłada, że rynki oceniane będą w perspektywie typologii użytkowej nie zaś typologii prawnej.

Po określeniu zakresu analiz typu i segmentu rynku, niezbędne jest zgromadzenie odpowiednich informacji. Do tego posłużyłyby dane i informacje zgromadzone w:

- bazach danych organów publicznych (rejestry cen i wartości, bazy GUS, bazy Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, bazy Polskiej Agencji Inwestycji Zagranicznych, bazy specjalistyczne gmin, powiatów i województw samorządowych, inne),
- komercyjnych bazach danych (bazy firm konsultingowych, bazy organizacji zawodowych rzeczoznawców, pośredników i zarządców nieruchomości, bazy agencji nieruchomościowych, inne),
- bazach danych organizacji międzynarodowych (BIS, OECD, Eurostat, European Central Bank, IMF itp.),
- własnych bazach danych (bazy specjalistyczne, bazy dedykowane, bazy indeksów cen, inne),
- publikacjach naukowych i prasowych, analizach i opracowaniach, periodycznych raportach z rynków nieruchomości publikowanych przez podmioty zajmujące się obsługą rynków nieruchomości.

Źródła informacji dostosowane byłyby niewątpliwie do rodzaju informacji niezbędnych do zgromadzenia na temat danego rynku. Podział informacji uwzględniałby skale makro, mezo i mikro gospodarki oraz podział na czynniki opisujące „twarde" oraz „miękkie".

Kolejny moduł IV to faza budowy modelu ratingowego. Faza pierwsza (faza I) opierałaby się na zbudowanych modelach ilościowych np. regresyjnych (CELLMER 2010), opartych na teorii zbiorów przybliżonych (RENIGIER-BIŁOZOR 2011), teorii zbiorów rozmytych (BIŁOZOR 2007), sieciach neuronowych (WIŚNIEWSKI 2007) czy algorytmach genetycznych czy teorii przejść nieciągłych (BEŁEJ 2011). Modele te bazowałyby na czynnikach podlegających kwantyfikacji ilościowej jak np. cena, podatki, koszty eksploatacyjne, itp. Modele tej fazy posłużyłyby do zbudowania jądra decyzyjnego, które w kolejnej fazie (faza II) weryfikowane byłoby analizą ekspercką z uwzględnieniem dostępnych zewnętrznych i wewnętrznych baz wiedzy na temat rynku nieruchomości oraz jego interaktywnych związków z sytuacją zewnętrzną. Dodatkowy moduł analiz występowałby w sytuacjach krytycznych i kryzysowych i obejmowałby zdarzenia, ogólnie nazwane jako „*black swan theory*". Moduł ten pozwałaby uwzględnić pojawiające się niespodziewane informacje i zdarzenia, wywołujące określone pozytywne i negatywne skutki dla rynku nieruchomości.

Ostateczna ocena zestawionych wartości i weryfikacja uzyskanych wyników realizowana byłaby w ramach modułu V przez Panel Zespołu Ratingowego. W

module tym rynek uzyskiwałby ostateczną wartość ratingową. W module VI rating byłby upubliczniany i/lub doręczany zleceniodawcy.

3. Cele i funkcje ratingów rynków nieruchomości

Głównymi celami opracowania ratingów rynków nieruchomości są:

- pomoc w podejmowaniu racjonalnych (proceduralnie) decyzji na rynku nieruchomości,
- ocena predyspozycji rynków nieruchomości do rozwoju ekonomiczno-przestrzennego,
- określenie efektywności inwestycyjnej rynków nieruchomości z punktu widzenia opłacalności inwestycyjnej,
- pomoc w przewidywaniu zagrożeń rozwojowych, w tym pojawiających się okresów braku efektywności, zakłóceń w relacjach popytu, podaży i ceny nieruchomości.
- zmniejszenie „złego" wpływu na rynek nieruchomości „ekspertów telewizyjnych" bazujących w swych wypowiedziach na niesprawdzalnych, nieweryfikowalnych i często incydentalnych informacjach o zdarzeniach zachodzących w przestrzeni rynku nieruchomości,

Funkcjami, które można przypisać ratingom rynków nieruchomości są (por. www.wikipedia.org):

- funkcja informacyjna – polegająca na dostarczaniu decydentom na rynku nieruchomości wiarygodnych informacji o przedmiotach ich decyzji oraz możliwie pełnych i wyczerpujących informacji, przy zachowaniu jednocześnie wysokiego stopnia ich przejrzystości,
- funkcja „wyrównywania szans" – polegająca na umożliwieniu podejmowania decyzji zarówno odbiorcom profesjonalnym jak i nieprofesjonalnym poprzez publikowanie wyników analizy ratingowej w powszechnie dostępnych periodykach, czasopismach, stronach internetowych,
- funkcja racjonalizatorska – polegająca na zapewnieniu pomocy w zwiększeniu efektywności procesów decyzyjnych na rynku nieruchomości poprzez usprawnienie procesów informacyjnych i racjonalizację sytuacji decyzyjnych (dla profesjonalnych i nieprofesjonalnych odbiorców ratingu poprzez redukcję liczby zmiennych decyzyjnych),
- funkcja porządkująca – polegająca na usuwaniu szumów informacyjnych na rynku nieruchomości poprzez eliminację informacji zbędnych oraz wykrywanie informacji błędnych i nieprawdziwych,
- funkcja popularyzatorska – polegająca na upowszechnianiu informacji o rynkach nieruchomości poddanych analizie ratingowej i wiedzy o sposobach ich funkcjonowania,
- funkcja „manipulacyjna" - polegająca na modulacji zachowań uczestników rynków nieruchomości względem przedmiotów oceny.

Każdy rating budowany jest dla szerokiego grona odbiorców o różnym poziomie wiedzy o analizowanym rynku.

W przewidywanym ratingu założyć można, że będzie występowało 10 podstawowych poziomów z podziałem na 4 grupy ocen: inwestycyjna, rozwojowa, stagnacyjna i nierozwojowa/kryzysowa. W każdej z grup ocen, z wyjątkiem grupy poziomu nierozwojowego/kryzysowego (w której występować może tylko jeden poziom D), zostaną wyróżnione 3 poziomy ocen: AAA/BBB/CCC, AA/BB/CC, A/B/C. Skale ocen AAA/BBB/CCC będą przedstawiać najwyższy poziom oceny w ramach danej grupy. Skale AA/BB/CC niższy poziom oceny w grupie, zaś skale A/B/C najniższy poziom w danej grupie. W przypadku ocen trudnych do zakwalifikowania stosowane mogą być dla każdej skali znaki „+" i „–" oznaczające odpowiednio „wyższy" i „niższy" poziom oceny na danej skali.

4. Podsumowanie

Rating powinien być prostą, przejrzystą oceną stanu i perspektyw rozwoju rynku nieruchomości. Ratingi rynków nieruchomości powinny mieć swoich odbiorców. Ratingi mogą być wykorzystywane przez następujące podmioty działające na rynku nieruchomości:

- inwestorów indywidualnych profesjonalnych jak i nieprofesjonalnych oraz inwestorów instytucjonalnych do racjonalizacji podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości,
- developerów i innych inwestorów do wybory lokalizacji inwestycji i określenia opłacalności procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości,
- banki i inne instytucje kredytowe do określania poziomu ryzyka kredytowego,
- gminy i inne jednostki publiczne, do określenia kierunków działań inwestycyjnych, zachęcania inwestorów, rozwoju obszarów, itp.,
- firmy konsultingowe, agencje nieruchomościowe, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości do określania trendów i tendencji na rynku nieruchomości,
- „ekspertów medialnych (telewizyjnych)" celem wprowadzenia sprawdzalności i weryfikowalności ich wypowiedzi o rynku nieruchomości,
- inne podmioty.

W perspektywie znaczenia nieruchomości i rynków nieruchomości w międzynarodowych procesach inwestycyjnych oraz roli, jaką obecnie pełni sektor nieruchomości w gospodarkach wielu krajów świata, wiarygodne ratingi rynków nieruchomości są niezbędne. Zapisane trzy główne cele opracowania ratingów, czyli wprowadzenie zobiektywizowanego kryterium porównywalności rynków nieruchomości w przyjętej perspektywie odniesienia, pomoc w podejmowaniu racjonalnych (proceduralnie) decyzji na rynku nieruchomości, redukcja liczby zmiennych decyzyjnych w procesach decyzyjnych są w dobie fluktuacji elementami, które mogą stabilizować zachowania podmiotów uczestniczących w grze na rynku nieruchomości. W okresach kolejnych mogą stać

się narzędziami przewidywania okresów dekoniunktury rynkowej. Mogą też być traktowane jako narzędzie obiektywnej oceny stanu danego rynku nieruchomości

5. Literatura

BIŁOZOR A., 2007. *Kształtowanie przestrzeni miasta.* Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society). Vol. 15, No 3-4, Olsztyn.

CELLMER R., 2010, *Analiza przestrzenna dynamiki zmian cen nieruchomości lokalowych z wykorzystaniem regresji ważonej geograficznie*. Acta Scientarium Polonorum. Administratio Locorum vol. 9 (4), s. 5-14.

BIŁOZOR A., RENIGIER-BIŁOZOR M. 2009. *Procedura określania istotności wpływu atrybutów nieruchomości z wykorzystaniem teorii zbiorów przybliżonych*. Przegląd Geodezyjny.

BEŁEJ M., 2011. *Teoria przejść nieciągłych jako metoda modelowania rynku nieruchomości*, Studia i Materiały TNN. Journal of the Polish Real Estate Scientific Society Vol. 19 Number 1, Olsztyn. s. 59-67.

MILEWSKI P. 1999. *Ratingi w gospodarce rynkowej z uwzględnieniem ratingu ubezpieczeniowego*. Gazeta Ubezpieczeniowa, nr 9, 10/1999, s. 21.

PIERWSZY RANKING FIRM RYNKU NIERUCHOMOŚCI. 2004. Nieruchomości C.H.Beck. 12 grudzień 2004.

REAL ESTATE RATINGS. http://www.crisil.com/ratings/real-estate-ratings.html 24.01.2011.

RENIGIER-BIŁOZOR M., 2011. *Analysis of real estate markets with the use of the rough set theory*. wyd. „Journal of the Polish real estate scientific society" . Vol. 19 Nr 3, Olsztyn.

RENIGIER-BIŁOZOR M., WIŚNIEWSKI R. *2011. The impact of macroeconomic factors on residential property prices indices in Europe*. Referat wygłoszony i opublikowany na konferencji pt. "APPRAISALS – Evolving Proceedings in Global Change" organizowany przez The *Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale* - Ce.S.E.T. in November 14th and 15th 2011 in Rome (Italy).

WIŚNIEWSKI R. 2007. *Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości*. Rozprawy i monografie, Wydawnictwo UWM, Olsztyn.

ZINSPERSPEKTIVEN, HANOWER. 2000. VEREINS-UND WEST BANK TREASURY, 2000, S. 82.

EUROPEAN RATINGS GUIDE. MERRILL LYNCH, 2000, S. 24.

http://www.afs-rating.pl.

http://www.eurorating.pl.

http://mfiles.pl/pl/index.php/Wska%C5%BAnik_Altmana.

RATING OF REAL ESTATE MARKETS - THEORETICAL ANALYSIS

Małgorzata Renigier-Biłozor, Radosław Wiśniewski
Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: anna.radzewicz@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Key words: real estate market, real estate market rating, rating methodology

Abstract

Real estate markets around the world work in the last period under enormous pressure spectrum of the financial crisis, especially the crisis in public finances (increasing public debt of the country). From a theoretical point of view, the real estate markets should react with a delay of macroeconomic events and related political events. Recent events (crisis after September 2008), however, show that real estate markets (as well as other far more fluent values) not only imitate the general economic trends, but rather are their causes. In the context of recent changes can be noted that real estate markets react more flexibly. These reactions are caused not only by changes in the real estate sector, but also by information coming from other markets, macro-and microeconomic.

The authors of the work raise the question whether the rating can make the real estate market in the context of the importance of this market to the economy of the country or the city. Is the real estate market rating would help market participants in making decisions? The article attempts to develop methods for the evaluation ratings of the markets and attempt to identify the range of information and factors influencing the decision-making on real estate markets (including Polish) in the context of developing a methodology rating of the real estate market.

UWARUNKOWANIA I SKALA ZMIAN W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA I WŁASNOŚCI GRUNTÓW W POZNANIU W OKRESIE ZMIAN SYSTEMOWYCH

Maria Trojanek, Justyna Tanaś
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
e-mail: m.trojanek@ue.poznan.pl, justyna.tanas@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *struktura użytkowania gruntów, struktura własności, użytki gruntowe, grupy rejestrowe*

Streszczenie

W opracowaniu przedstawiono zmiany w strukturze użytkowania i własności gruntów w Poznaniu w latach 1990 – 2010. Wskazano na przyczyny tych zmian oraz scharakteryzowano skalę oraz tempo przeobrażeń struktury użytkowania i własności. Podkreślono, iż omawiane zjawiska występują nie tylko w miastach w Polsce, ale ich przebieg jest zróżnicowany w skali poszczególnych obszarów.

1. Wprowadzenie

Wprowadzone zmiany społeczno – gospodarcze po roku 90., w tym urynkowienie gospodarki gruntami oraz zmiana stosunków własnościowych, przyspieszyły proces przekształceń struktur funkcjonalno – przestrzennych nie tylko miast ale także stref podmiejskich.

Proces przeobrażeń struktury funkcjonalno – przestrzennej znajduje odzwierciedlenie w zmianie użytkowania gruntów tj. rozmieszczeniu funkcji na określonym obszarze. Struktura użytkowania gruntów jest wypadkową decyzji podmiotów podejmujących decyzję o gospodarowaniu przestrzenią i w przestrzeni i zmienia się pod wpływem czynników egzogenicznych (ekonomicznych, technologicznych, społecznych) i endogenicznych np. dotychczasowe zagospodarowanie terenu, atrakcyjność położenia danego obszaru w przestrzeni miasta).

Poniższe rozważania, ze względu na zakres opracowania obejmują analizę zmian użytkowania oraz przekształceń własnościowych gruntów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta Poznania. Okres analizy obejmuje lata 1990 - 2010.

2. Przesłanki procesu przekształceń struktury użytkowania gruntów

Zakres i tempo zmian w strukturze użytkowania gruntów są zróżnicowane zarówno w przekroju poszczególnych typów gmin (gmina wiejska – gmina miejska), jak i w ramach poszczególnych rodzajów [WIERZCHOWSKI 2011].

W gminach wiejskich , gdzie w strukturze użytkowania gruntów przeważa rolniczy sposób ich wykorzystania, proces ten zachodzi wolniej niż w gminach miejskich, zwłaszcza w większych miastach i aglomeracjach. Ponadto zwykle sprowadza się on do wyłączenia gruntów spod użytkowania rolniczego lub leśnego na inne cele. W odmienny sposób dokonują się przekształcenia w strukturze użytkowania gruntów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta. Występuje tu najczęściej proces wewnętrznej reorganizacji w ramach dotychczasowej struktury użytków miejskich [GACZEK 1992] bądź sukcesji (najczęściej polegającej na zastępowaniu użytków rolnych przez bardziej intensywne formy użytkowania) [KORENIK, SŁODCZYK 2005]. Konieczność przekształceń użytkowania gruntów może być skutkiem działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów rozwoju danego obszaru:

- społecznych, w tym: stworzenia warunków do podnoszenia poziomu życia danej wspólnoty,
- ekologicznych, w tym: podejmowania działań zmierzających do zahamowania procesów degradacji środowiska,
- ekonomicznych, w tym: stwarzających szansę na wzrost efektywności funkcjonowania wszystkich podmiotów (także gminy) przez wybór najkorzystniejszych form zagospodarowania terenu.

Dotyczą one w nierównym stopniu poszczególnych dzielnic (stref lokalizacyjnych), których atrakcyjność lokalizacyjna jest oceniana przez potencjalnych inwestorów jako bardziej lub mniej korzystna dla ich zamierzeń inwestycyjnych.

Struktura użytkowania gruntów jest zdeterminowana:

- cechami przestrzeni, które przesądzają o potencjalnych kierunkach rozwoju danego obszaru,
- dotychczasowym sposobem przebiegu procesów rozwoju w przestrzeni,
- koniecznością podejmowania działań zmierzających do usuwania skutków błędnych decyzji lokalizacyjnych,
- rozstrzygnięciami co do sposobu zagospodarowania obszaru zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- podjętymi działaniami restrukturyzacyjnymi na danym obszarze,
- wymogami przestrzegania rynkowych reguł gry w gospodarce gruntami,
- wymogami prowadzenia racjonalnej gospodarki gruntami, której istota sprowadza się do realizacji zasady: właściwa działalność na właściwym miejscu (tzw. zasada koherencji).

Uogólniając można powiedzieć, że tempo i proces zmian w strukturze użytkowania gruntów jest wynikową działania warunków wewnętrznych,

określających kierunki i przebieg tego procesu na określonym obszarze, jak i warunków zewnętrznych, określających zapotrzebowanie na określone rodzaje użytków miejskich.

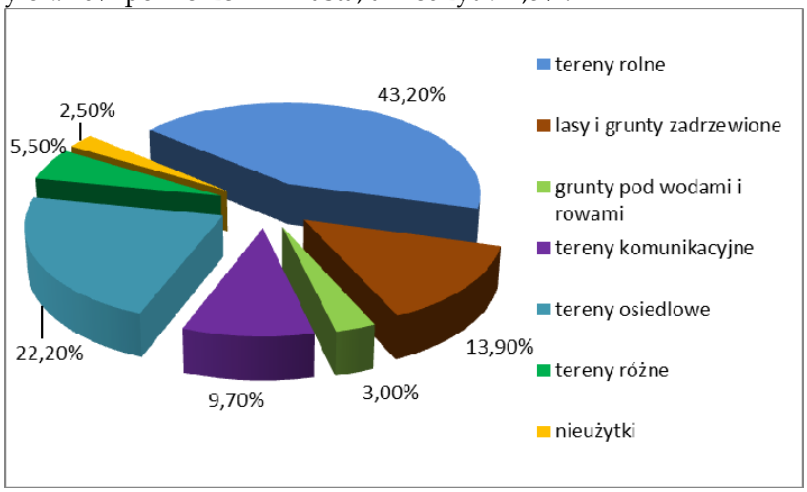
Proces zmian w strukturze użytkowania gruntów w Poznaniu w latach 1990 – 2010 dokonywał się prawie na tej samej powierzchni (zasięg przestrzenny miasta zwiększył się w 2006 r. o 54 ha) i w początkowych latach tego okresu charakteryzował się wzrostem intensywności wykorzystania gruntów.

Struktura użytkowania gruntów w 1990 r. znajdujących się w obszarze administracyjnym miasta przedstawiała się następująco:

powierzchnia ogółem:		100%
w tym:	- tereny rolne	43,2%
	- lasy i grunty zadrzewione	13,9%
	- grunty pod wodami i rowami	3,0%
	- tereny komunikacyjne	9,7%
	- tereny osiedlowe	22,2%
	- tereny różne	5,5%
	- nieużytki	2,5%

Prawie połowę powierzchni Poznania, tj. 43,2% zajmowały grunty (użytki) rolne, tzn. grunty orne, sady, łąki i pastwiska. Znaczną część powierzchni miasta stanowiły tereny osiedlowe. Położone były na 5790 ha, co jest równoznaczne z ok. 22% obszaru całego miasta. Na uwagę zasługuje także dość znaczna powierzchnia lasów i gruntów zadrzewionych bądź zakrzewionych, która wynosiła 3630 ha, czyli ok. 14% powierzchni Poznania.

Można jeszcze dodać, iż tereny komunikacyjne, a więc drogi, koleje, lotniska zajmowały ok. 10% powierzchni miasta, a nieużytki 2,5%.



Rys. 1. Struktura użytkowania gruntów (1990 r.). *Źródło*: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

3. Zmiany w użytkowaniu gruntów w Poznaniu

Ze względu na regulacje prawne[4], zmieniające sposób ewidencji gruntów budynków oraz sposób grupowania jednostek rejestrowych, analizę przeprowadzono dla dwóch podokresów tj. lat 1990-1998 oraz 2000-2010. Do głównych zmian wprowadzonych przez oba Rozporządzenia zaliczyć można zmianę grupowania jednostek rejestrowych oraz zmianę klasyfikacji użytków gruntowych poprzez połączenie terenów osiedlowych i komunikacyjnych w kategorię grunty zurbanizowane oraz wyszczególnienie wśród nich jako osobnych kategorii terenów mieszkaniowych, przemysłowych i innych zabudowanych terenów zurbanizowanych.

Podstawą analiz były wykazy gruntów miasta Poznania, według stanu na dzień 1 stycznia z lat 1990-2010 przygotowywanych przez Zarząd Geodezji Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu. Wykazy gruntów stanowią zestawienie, w kolumnach opisujące sposoby wykorzystywania użytków gruntowych w granicach administracyjnych miasta Poznania, w wierszach zaś wyszczególnione są połączone w grupy jednostki rejestrowe, którym grunty te przysługują. Część nowszych danych została uzyskana bezpośrednio z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego, a starsze pochodzą z archiwum Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

3.1. Zmiany w latach 1990 – 1998

Powierzchnia gruntów w omawianych latach wynosiła 26131 ha i w porównaniu z rokiem 1970 wzrosła o 19% (o 4176 ha). Strukturę wykorzystania gruntów przestawia Tabela 1:

Tabela 1

Struktura wykorzystania (użytkowania) gruntów w Poznaniu w latach 1990 i 1998

Sposoby wykorzystania terenu	1990		1998		Zmiana	
	ha	% pow.	ha	% pow.	ha	1990=100%
Użytki rolne w tym:	**11298**	**43,24%**	**9478**	**36,27%**	**-1820**	**83,89%**
grunty orne	9062	34,68%	7532	28,82%	-1530	83,12%
sady	501	1,92%	576	2,20%	75	114,97%
łąki trwałe	1002	3,83%	900	3,44%	-102	89,82%
pastwiska trwałe	733	2,81%	470	1,80%	-263	64,12%
Grunty pod lasami i zadrzewieniami, w tym:	**3630**	**13,89%**	**3605**	**13,80%**	**-25**	**99,31%**

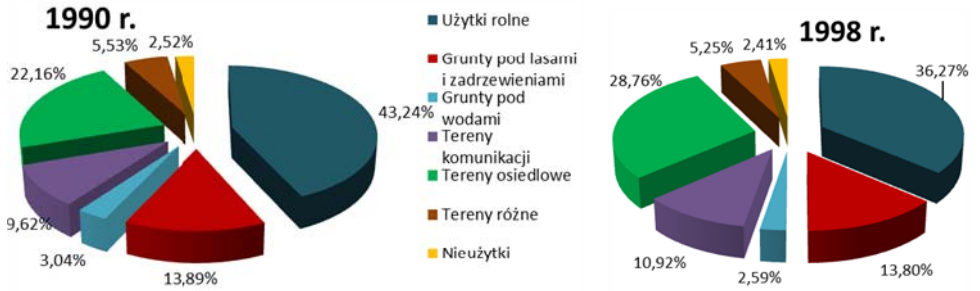
[4] Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1996 r., Nr 156, poz. 813) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r., Nr 38, poz. 454)

lasy i grunty leśne	3510	13,43%	3434	13,14%	-76	97,83%
grunty zadrzewione i zakrzewione	120	0,46%	171	0,65%	51	142,50%
Grunty pod wodami, w tym:	**795**	**3,04%**	**677**	**2,59%**	**-118**	**85,16%**
wody stojące	562	2,15%	398	1,52%	-164	70,82%
wody płynące	171	0,65%	186	0,71%	15	108,77%
rowy	62	0,24%	93	0,36%	31	150,00%
Tereny komunikacji, w tym:	**2514**	**9,62%**	**2854**	**10,92%**	**340**	**113,52%**
drogi	1908	7,30%	2187	8,37%	279	114,62%
kolejowe i inne	606	2,32%	667	2,55%	61	110,07%
Tereny osiedlowe, w tym:	**5790**	**22,16%**	**7516**	**28,76%**	**1726**	**129,81%**
zabudowane	3746	14,34%	5425	20,76%	1679	144,82%
nie zabudowane	1377	5,27%	758	2,90%	-619	55,05%
zieleni	667	2,55%	1333	5,10%	666	199,85%
Tereny różne	**1445**	**5,53%**	**1371**	**5,25%**	**-74**	**94,88%**
Nieużytki	**659**	**2,52%**	**630**	**2,41%**	**-29**	**95,60%**
Powierzchnia ogólna gruntów	**26131**	**100,00%**	**26131**	**100,00%**	**0**	**100,00%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

W badanym okresie największe zmiany w strukturze użytkowania gruntów w Poznaniu dotyczyły obszarów wykorzystywanych jako użytki rolne oraz terenów osiedlowych. Użytki rolne w 1990 roku zajmowały ponad 43% powierzchni ogólnej miasta, pośród nich 80% stanowiły grunty orne. Pomiędzy 1990 a 1998 rokiem obszar użytków rolnych zmalał w sumie o 16%, a udział w powierzchni ogólnej spadł do 36%. Przekwalifikowaniu uległo prawie 2000 ha gruntów ornych, łąk i pastwisk trwałych. Największy wzrost w udziale w powierzchni ogólnej Poznania w okresie objętym analizą odnotowały tereny osiedlowe. Obszar zajmowany przez nie zwiększył się z 22 do ok. 29%, przy czym ich powierzchnia w 1998 uległa zwiększeniu o 30% w stosunku do roku 1990. Struktura gruntów klasyfikowanych jako tereny osiedlowe najpierw kształtowała się tak, że tereny zabudowane zajmowały 65%, niezabudowane – 24% , a tereny zieleni – 11%, jednak na końcu okresu wartości te wynosiły odpowiednio 72, 10 i 18 %. Miedzy terenami osiedlowym przybyło 1,8 tys. ha obszarów zabudowanych, powierzchnia terenów niezabudowanych spadła o połowę, a powierzchnia terenów zielonych zwiększyła się dwukrotnie. Zmiany te w wyraźny sposób wskazują na zmianę polityki miasta w zakresie gospodarki przestrzennej. Z roku na rok zauważalny był też mało dynamiczny, ale stały przyrost powierzchni terenów komunikacyjnych, szybszy w przypadku dróg

aniżeli terenów kolejowych. Zmiany w powierzchni grunty leśnych i zadrzewionych oscylowały w okolicy połowy punktu procentowego, jednak różnica pomiędzy rokiem 1998, a 1990 wyniosła jedynie 25 ha. Dążenie miasta do racjonalnego wykorzystywania posiadanych gruntów przejawia się również w sukcesywnym zmniejszaniu obszarów klasyfikowanych jako tereny różne i nieużytki.



Rys. 2. Struktura wykorzystania (użytkowania) gruntów w Poznaniu a latach 1990 i 1998. *Źródło*: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

3.2. Zmiany w latach 2000 – 2010

W tabeli 2 przedstawiona została struktura sposobów użytkowania gruntów w latach 2000 - 2010. W kolumnie „zmiana" przedstawiono, o ile zmieniła się powierzchnia wykorzystywana w dany sposób między 2000, a 2010 rokiem. Dla gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, przemysłowe oraz inne, za punkt odniesienia przyjęto rok 2002, ponieważ wcześniej w ewidencji nie były one ujęte jako osobne kategorie. Na rysunku 3 struktura ta przedstawiona została w formie graficznej dla roku 2000 oraz 2010.

Tabela 2

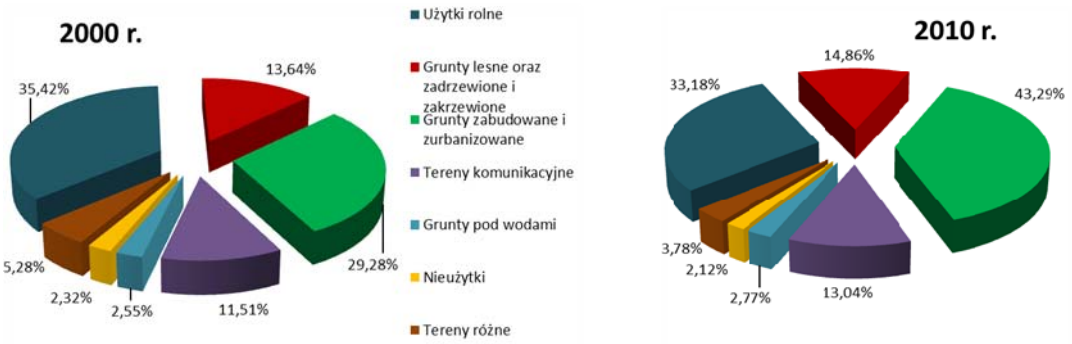
Struktura użytkowania gruntów w Poznaniu a latach 2000 i 2010

Sposoby wykorzystania terenu	**2000**		**2010**		**Zmiana**	
	ha	**% pow.**	**ha**	**% pow.**	**ha**	**2000=100%**
Użytki rolne, w tym:	**9255**	**35,42%**	**8687**	**33,18%**	**-568**	**93,86%**
grunty orne	7261	27,79%	7015	26,79%	-246	96,61%
sady	541	2,07%	385	1,47%	-156	71,16%
łąki trwałe	888	3,40%	772	2,95%	-116	86,94%
pastwiska trwałe	477	1,83%	411	1,57%	-66	86,16%
grunty rolne zabudowane	-	-	41	0,16%	-	-

grunty pod stawami	-	-	5	0,02%	-	-
rowy	88	0,34%	58	0,22%	-30	65,91%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, w tym:	**3564**	**13,64%**	**3892**	**14,86%**	**328**	**109,20%**
lasy	3387	12,96%	3712	14,18%	325	109,60%
zadrzewione i zakrzewione	177	0,68%	180	0,69%	3	101,69%
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	**10660**	**40,79%**	**11335**	**43,29%**	**675**	**106,33%**
mieszkaniowe	5593	21,40%	3238	12,37%	-2355	57,89%
przemysłowe	-	-	1202	4,59%	-	-
inne zabudowane	-	-	1690	6,45%	-	-
nie zabudowane	740	2,83%	667	2,55%	-73	90,14%
rekreacyjne	1319	5,05%	1123	4,29%	-196	85,14%
komunikacyjne, w tym:	3008	11,51%	3415	13,04%	407	113,53%
drogi	2213	8,47%	2470	9,43%	257	111,61%
kolejowe	795	3,04%	576	2,20%	-219	72,45%
inne	-	-	369	1,41%	-	-
Grunty pod wodami	**667**	**2,55%**	**725**	**2,77%**	**58**	**108,70%**
Nieużytki	**605**	**2,32%**	**555**	**2,12%**	**-50**	**91,74%**
Tereny różne	**1380**	**5,28%**	**991**	**3,78%**	**-389**	**71,81%**
Powierzchnia ogólna gruntów	**26131**	**100,00%**	**26185**	**100,00%**	**54**	**100,21%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

W analizowanych latach największą część miasta zajmowały grunty klasyfikowane jako zabudowane i zurbanizowane. W grupie tej znalazły się tereny klasyfikowane wcześniej jako tereny osiedlowe i komunikacyjne. Zachowując jednak podział sprzed 1999 roku, to użytki rolne, podobnie jak we wcześniejszych latach stanowiły największą część powierzchni Poznania. Sukcesywnie jednak ich udział się zmienia i wszystko wskazuje na to, że już w najbliższych latach powierzchnia terenów zabudowanych, z wyłączeniem terenów komunikacyjnych przewyższy powierzchnie gruntów rolnych. W przeciągu ostatniego dziesięciolecia powierzchnia użytków rolnych zmalała o 568 ha, czyli o 6%, przez co udział w ogóle obszaru miasta zmalał o 2,2 punktu procentowego. Powierzchnia zajmowana przez lasy zwiększyła się o 1,2 punktu procentowego i w 2010 obejmowała 15% terytorium Poznania, a powierzchnia terenów zadrzewionych i zakrzewionych pozostała bez istotnych zmian.



Rys. 3. Procentowa struktura użytkowania gruntów w Poznaniu w roku 2000 oraz 2010. *Źródło*: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

Obszar gruntów zabudowanych i zurbanizowanych z roku na rok ulegał powiększeniu. Łącznie przybyło 675 ha, czyli 6,3%, co stanowi wzrost o 2,5 punktu procentowego w powierzchni ogólnej Poznania. W wewnętrznej strukturze tej grupy ewidencyjnej o 5 procent zmniejszyła się powierzchnia gruntów przemysłowych, o 10% terenów niezabudowanych, a aż o 15%, czyli prawie 200 ha zmniejszyła się powierzchnia terenów rekreacyjnych. Pośród terenów komunikacyjnych zwiększeniu o 12%, czyli o ponad 250 ha uległa powierzchnia dróg, a obszar terenów kolejowych zmalał prawie o 30%, jednak jest to spowodowane wydzieleniem z gruntów kolejowych innych gruntów komunikacyjnych, do których zalicza się między innymi powierzchnie lotnisk i dworców autobusowych. Powierzchnia terenów komunikacyjnych była w 2010 roku o 13,5% większa niż dziesięć lat wcześniej. Przyrost terenów mieszkaniowych w ujęciu ilościowym wyniósł jedynie 97 ha, czyli o 3% więcej niż na początku okresu. W tym samym czasie pośród terenów zurbanizowanych przybyło aż 500 ha gruntów klasyfikowanych jako inne grunty zabudowane. Przyrost ten wyraźnie wskazuje na rozwój działalności usługowo-handlowej jaki miał miejsce w Poznaniu w ostatnich latach. Coraz lepsze zagospodarowanie przestrzeni miejskiej, poza ciągłym zwiększaniem powierzchni zabudowanych oraz zmniejszaniem obszarów rolnych, objawia się także przez widoczne zmniejszanie obszarów zaliczanych do nieużytków i gruntów klasyfikowanych jako tereny różne.

4. Uwarunkowania zmian własnościowych

Uwzględniając kryterium własności w obszarze administracyjnym miasta znajdują się grunty stanowiące:

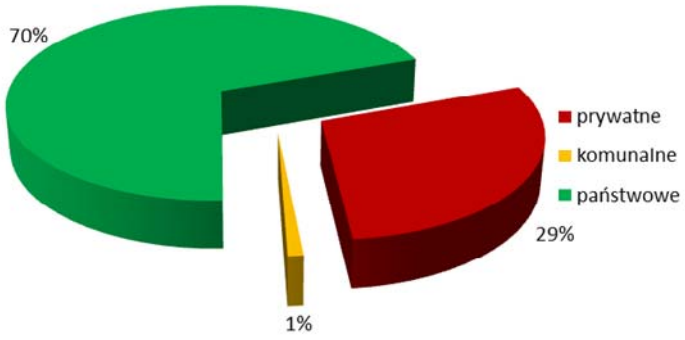
- własność państwową – są to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych,

– własność komunalną – są to grunty będące własnością gminy lub innych osób prawnych, a także związków międzygminnych,
– własność innych jednostek samorządu terytorialnego (powiatu, województwa),
– własność prywatną, którą tworzą grunty nie będące własnością wymienionych wyżej podmiotów.

Proces zmian w strukturze własnościowej gruntów zależy od:

– stopnia zaawansowania procesu komunalizacji mienia: w tym gruntów,
– możliwości powiększania zasobów gruntów przez gminę dla realizacji zdań wynikających z zapisów ustaw: o samorządzie terytorialnym i gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości,
– skali obrotu w zakresie kupna – sprzedaży gruntów prywatnych przez inne podmioty,
– realizacji polityki w zakresie gospodarki gruntami prowadzonej przez gminę (preferencja interesów krótko czy długookresowych),
– rozstrzygnięć nakreślających zakres interwencyjnej działalności państwa w sferze gospodarki gruntami,
– proinwestycyjnej polityki prowadzonej w skali lokalnej i ponadlokalnej,
– uregulowań terenowo – prawnych (m. in. tzw. zaszłości) oraz rozstrzygnięć związanych z reprywatyzacją mienia.

W strukturze własnościowej gruntów Poznania w analizowanym okresie zaszły zdecydowanie większe zmiany niż w strukturze użytkowania.



Rys. 4. Struktura własności gruntów (1992 r.). *Źródło*: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

Od roku 1993 można zaobserwować ciągły wzrost udziału powierzchni gruntów komunalnych w obszarze miasta. W roku 1992 w strukturze własności gruntów dominowały grunty państwowe (18372 ha, co stanowiło 70,2% powierzchni ogółem) i prywatne (7568 ha, co stanowiło odpowiednio 28,9%), zaś grunty komunalne zajmowały niewielki obszar (232 ha, tj. 0,9% obszaru miasta).

5. Struktura własnościowa gruntów w Poznaniu

Fundamentem zmian systemowych wprowadzanych w Polsce od lat 90., dotyczących funkcjonowania gospodarki i państwa, były przekształcenia własnościowe. Obrazują to dane zawarte w Tabeli 3. Skalę tych przeobrażeń można prześledzić, uwzględniając strukturę własności (wg grup rejestrowych) w roku 1990 i 2000.

5.1. Zmiany w latach 1990 – 1998

Strukturę własności gruntów (wg grup rejestrowych) przedstawia Tabela 3.

Tabela 3

Struktura własności gruntów wg grup rejestrowych w latach 1970, 1990 oraz 1998

	Grupa rejestrowa	1970 r.		1990 r.		1998 r.	
		ha	% pow.	ha	% pow.	ha	% pow.
I	Państwowe gospodarstwa rolne resortu rolnictwa	1016	4,63%	2656	10,16%	-	-
II	Lasy i inne grunty resortu leśnictwa i przemysłu drzewnego	417	1,90%	990	3,79%	243	0,93%
III	Inne państwowe i społeczne gospodarstwa rolne	427	1,94%	255	0,98%	3	0,01%
IVa	Grunty państwowe w miastach i osiedlach przekazane w użytkowanie	1499	6,83%	10352	39,62%	12805	49,00%
IVb	Grunty państwowe w miastach i osiedlach przekazane w wieczyste użytkowanie	201	0,92%	925	3,54%	3247	12,43%
IVc	Grunty państwowe w miastach i osiedlach w dysp. Org. Gospodarki komunalnej	6381	29,06%	-	-	4	0,02%
IVd	Inne państwowe i społeczne gospodarstwa grunty nie będące gospodarstwami rolnymi	1439	6,55%	744	2,85%	215	0,82%
Va	Rolnicze spółdzielnie produkcyjne	0	0,00%	7	0,03%	12	0,05%
Vb	Kółka rolnicze	2	0,01%	4	0,02%	-	-
VIa	Indywidualne gospodarstwa rolne i leśne	5900	26,87%	5151	19,71%	4504	17,24%
VIb	Inne grunty indywidualne	1796	8,18%	2047	7,83%	2993	11,45%
VII	Ogrody działkowe	323	1,47%	262	1,00%	19	0,07%

VIII	Wspólnoty gruntowe	-	-	7	0,03%	-	-
IX	Państwowy Fundusz Ziemi	-	-	-	-	-	-
X	Państwowe wody i rowy	188	0,86%	205	0,78%	147	0,56%
XI	Drogi publiczne i inne drogi będące w powszechnym korzystaniu	1677	7,64%	1888	7,23%	1523	5,83%
XII	Inne tereny komunikacyjne, kolejowe, itp.	689	3,14%	638	2,44%	416	1,59%
	Powierzchnia geodezyjna	**21955**	**100,00%**	**26131**	**100,00%**	**26131**	**100,00%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS i GEOPOZ

W roku 1990 powierzchnia gruntów stanowiących własność indywidualnych gospodarstw rolnych i leśnych oraz innych gruntów indywidualnych zmniejszyła się o 498 ha, jednakże uwzględniając zmiany powierzchni miasta, udział ten uległ obniżeniu z 35,4% do 27,5%. Istotne zmiany w strukturze własności gruntów nastąpiły w latach 1990-1998. W roku 1998 w porównaniu z rokiem 1990 można zauważyć:

- likwidację Państwowych Gospodarstw Rolnych,
- wzrost udziału gruntów należących do państwa przekazanych w zarząd i użytkowanie,
- wzrost udziału gruntów państwowych przekazanych w wieczyste użytkowanie,
- powstanie własności komunalnej.

W wyniku tych zmian struktura własności gruntów w 1998 r. przedstawiała się jak niżej:

- własność państwowa - 46,6%,
- własność komunalna - 24,7 %,
- własność prywatna - 28,7%.

5.2. Zmiany w latach 2000 – 2010

W omawianych latach powierzchnia gruntów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta zwiększyła się o 54ha (0,2%). Strukturę własności gruntów przedstawia Tabela 4.

Z danych zamieszczonych w Tabeli 4 wynika, iż w porównaniu z rokiem 2000:

- nastąpił dalszy spadek udziału gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste (z 6645 ha do 5115 ha),
- zmniejszył się obszar gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste (z 2157 ha do 1904 ha) oraz gruntów spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych (z 1994 ha do 315 ha),

Tabela 4

Struktura własności gruntów w Poznaniu w latach 2000 oraz 2010

	Wyszczególnienie grup rejestrowych	2000 r.		2010 r.		Zmiana	
		ha	% pow.	ha	% pow.	ha	2000=100%
I	Grunty SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste (UW)	6645	25,40%	5115	19,54%	-1530	76,98%
II	Grunty SP przekazane w UW	2157	8,24%	1904	7,27%	-253	88,27%
III	Grunty spółek SP, przeds. państwowych i innych państwowych osób prawnych	1994	7,62%	315	1,20%	-1679	15,80%
IV	Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w UW	6331	24,20%	7903	30,19%	1572	124,83%
V	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w UW	1238	4,73%	1363	5,21%	125	110,10%
VI	Grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych oraz grunty, których właściciele są nieznani	-	-	41	0,16%	-	-
VII	Grunty osób fizycznych	7783	29,75%	7255	27,71%	-528	93,22%
VIII	Grunty spółdzielni	2	0,01%	313	1,20%	311	15650,00%
IX	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	-	-	347	1,33%	-	-
X	Wspólnoty gruntowe	-	-	-	-	-	-
XI	Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w UW	-	-	1	0,00%	-	-
XII	Grunty powiatów przekazane w UW	-	-	-	-	-	-
XIII	Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w UW	12	0,05%	43	0,16%	31	358,33%
XIV	Grunty województw przekazane w UW	-	-	-	-	-	-
XV	Pozostałe grunty będące przedmiotem własności i władania	-	-	1581	6,04%	-	-
	Powierzchnia geodezyjna	**26162**	**100,00%**	**26181**	**100,00%**	**19**	**100,07%**
	Powierzchnia wyrównawcza	**31**		**4**			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GEOPOZ.

– nastąpił wzrost udziału gruntów gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste (z 24,2% do 30,2%),
– zmniejszył się obszar gruntów stanowiących własność osób fizycznych (z 7783 ha do 7225 ha).

Konsekwencją tych zmian jest poniższa struktura własnościowa:

– grunty stanowiące własność Skarbu Państwa - 28,0%
– grunty stanowiące własność miasta - 35,6%
– grunty osób fizycznych - 27,7%
– grunty pozostałych podmiotów (spółdzielni, kościołów i in.) - 8,7%

6. Zakończenie

Rozwój i przekształcenia strukturalno – funkcjonalne miast są wypadkową działania warunków wewnętrznych (zmiany systemowe dotyczące funkcjonowania gospodarki i państwa) oraz zewnętrznych (globalizacja, otwartość gospodarek, integracja, konkurencyjność).

Jednym z przejawów przemian przestrzenno – strukturalnych, mających miejsce nie tylko w Polsce, jest zmiana sposobu użytkowania gruntów oraz struktury własnościowej.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż:

– największy regres wystąpił w odniesieniu do użytków rolnych (1820 ha w latach 1990 – 1998 i 568 ha w latach 2000 – 2010) a w szczególności gruntów ornych (odpowiednio: 1530 ha i 246 ha). Zmniejszenie się obszaru gruntów rolnych, z punktu widzenia funkcji miasta jest zjawiskiem pozytywnym. Nadal jednak udział użytków rolnych w powierzchni miasta wynosi 36,27%,
– istotny wzrost terenów osiedlowych odnotowano w latach 1990 – 1998 (o 1726ha) zaś w kolejnej dekadzie wzrost ten w odniesieniu do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wyniósł 675ha (wzrost o 6,33%),
– zwiększyła się także powierzchnia terenów komunikacyjnych z 2514ha w 1990 r. do 3415ha w 2010 r. Oznacza to potencjalne powiększenie terenów pod miejską infrastrukturę i szansę na poprawę jej stanu w przyszłości.
– zmniejszyła się powierzchnia terenów różnych, z 1445ha w 1990 r. do 991ha w 2010 r.

Z porównania skali zmian w strukturze użytkowania gruntów w Poznaniu wynika, iż szybsze tempo tych zmian miało miejsce w latach 1990 – 1998.

Z analizy struktury własności wynika, iż:

– największe zmiany zaszły w obrębie gruntów państwowych i komunalnych. Udział gruntów komunalnych zwiększył się w 2010 r. w porównaniu z rokiem 1992 o 34,7%. Był to w zdecydowanej mierze skutek postępującego procesu komunalizacji. W niewielkim zakresie obszar gruntów

stanowiących własność komunalną zwiększył się w wyniku transakcji kupna dokonanych przez gminę,
- istotnemu zmniejszeniu uległ udział gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa (z 70% w 1990 r. do 28% w 2010 r.),
- na prawie nie zmniejszonym poziomie pozostał udział gruntów osób prywatnych (ok. 30% w 1990 r. i 27,7% w 2010 r.).

Tempo i zakres przeobrażeń w strukturze użytkowania i własności gruntów w odniesieniu do poszczególnych obszarów (gmin) zależeć będzie od czynników egzogenicznych (wcześniej wskazanych) oraz czynników endogenicznych, w tym od opracowania oraz realizacji lokalnej strategii gospodarowania nieruchomościami, w której wyraża się specyfika omawianych zagadnień.

7. Literatura

GACZEK W. M. 1992. *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania.* Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu, seria II, s. 117

KACZMAREK T., Mizgajski A. (red.) 2008. *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia.* Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 177

KORENIK S., SŁODCZYK J. 2005. *Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*. Wyd. AE we Wrocławiu, s. 114 - 116

WIERZCHOWSKI M. W. 2011. *Gospodarowanie gruntami w polskich miastach.* Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 145-193

CONDITIONS AND THE SCALE OF CHANGES IN THE STRUCTURE OF LAND OWNERSHIP AND TENURE IN POZNAN IN THE PERIOD OF THE TRANSFORMATION

Maria Trojanek, Justyna Tanaś
Department of Investment and Real Estate
Poznan University of Economics
e-mail: m.trojanek@ue.poznan.pl, justyna.tanas@ue.poznan.pl

Keywords: modes of land ownership and tenure, tenure structure, land register groups

Abstract

The study presents changes in the structure of land ownership and tenure in Poznan in the period 1990-2010. The author seeks to explain the background to the changes and describes the volume and dynamics of the evolution. It is important to point out that the analyzed tendencies are not restricted solely to Polish cities and that the volume of changes varies with respect to areas they occur on.

IDENTYFIKACJA WSPÓŁMIERNOŚCI TRENDÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH NIESTABILNOŚCI

Mirosław Bełej
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: caprio@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, dynamika, ceny ofertowe*

Streszczenie

W ostatniej dekadzie, na rynku nieruchomości w Polsce, zaobserwowano duże fluktuacje cen nieruchomości, które generowały wysoką niepewność, co do kierunku i dynamiki zmian cen nieruchomości. W pracy przeanalizowano zmienność cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej oraz założenie o współmierności trendów na różnych rynkach lokalnych przy wykorzystaniu: substytutów rzeczywistych cen z transakcji rynkowych w postaci cen ofertowych. Dodatkowo przeprowadzono analizę podobieństwa trajektorii ruchu lokalnych rynków nieruchomości przy zastosowaniu metod taksonomicznych. Zachowania rynków nieruchomości w latach 2005-2011 mogą świadczyć o możliwości zaistnienia niestabilności rynku nieruchomości, który wynika z procesu równoważenia się rynku na skutek zmian otoczenia i poszukiwania nowych trajektorii ruchu w procesie gwałtownych zmian cen nieruchomości.

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości w Polsce od początku lat 90-tych podlegał wielkim przeobrażeniom, zarówno w obszarze prawno-organizacyjnym jak i funkcjonalnym. Uruchomione wtedy procesy, związane ze zmianą systemu polityczno-gospodarczego doprowadziły do wprowadzenia zasad rynkowych gospodarowania nieruchomościami m.in. zniesienia cen urzędowych i przetargowej formy sprzedaży mienia oraz nadania gminom osobowości prawnej i własności mienia oraz zapewnienia bezpieczeństwa prawnego obrotu nieruchomościami.

Znaczne obniżenie inflacji oraz głównych stóp procentowych RPP w latach 1990 – 2000 wpłynęło na zwiększenie dostępności kapitału do finansowania inwestycji na rynku nieruchomości, co przy niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych społeczeństwa sprzyjało procesowi wzrostu cen nieruchomości. Przez prawie dwie dekady obserwowano podlegający okresowym fluktuacjom dodatni trend zmiany cen nieruchomości, którego długość i niezmienność wzrostu sugerowała założenie o bezpieczeństwie i stabilizacji. Dopiero gwałtowne wahania

cen nieruchomości, których początku należy upatrywać w roku 2004 (*wejście Polski do Unii Europejskiej, wysoka dostępność i niski koszt kapitału obcego*), a maksymalnego natężenia w latach 2006-2007 - osłabiły założenia o stabilnym rynku nieruchomości.

2. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Rynek nieruchomości to pewna struktura, obejmująca uczestników procesów oferowania i wymiany nieruchomości, polegających na przekazywaniu praw własności i/lub praw do korzystania z nieruchomości oraz warunków, w których realizowane są to procesy. Zbiór uczestników rynku nieruchomości tworzą podmioty wymiany, charakteryzujące się specyficznymi cechami przedmiotu wymian, instytucje i elementy rynku (KAŁKOWSKI 2001). Dla większości społeczeństwa samo słowo „nieruchomość" jest synonimem „mieszkania", które spełnia szereg podstawowych potrzeb człowieka tj.

- potrzebę schronienia i bezpieczeństwa,
- potrzebę utożsamienia się z daną przestrzenią lub społecznością,
- potrzebę podkreślania pozycji społecznej,
- lokaty kapitału.

Według TROJANKA (2008) w gospodarce rynkowej „mieszkanie" pełni podwójną funkcję – społeczną, jako podstawowy element zaspokajający potrzeby człowieka , oraz ekonomiczną, jako forma inwestycji, lokaty, kapitału. Rynek „mieszkań", czy też stylistycznie poprawniej „rynek mieszkaniowy" to (ŁASZEK 2006) w jak prostszym ujęciu obszar, w którym popyt mieszkaniowy spotyka się z podażą mieszkań, kształtując cenę oraz umożliwiając zawarcie transakcji.

Oddziaływanie rynku mieszkaniowego a zwłaszcza zmieniających się cen mieszkań może wpływać stabilizująco lub destabilizująco na ogólną równowagę gospodarczą kraju m.in. (ŁASZEK I WIDŁAK 2008);

- poprzez ceny nieruchomości na efekt majątkowy gospodarstw domowych i tym samym na ich skłonność do konsumpcji, a w konsekwencji na koniunkturę w całej gospodarce,
- poprzez cenę nieruchomości na wartość zastawu i związane z tym możliwości finansowania konsumpcji kredytem zaciąganym pod zastaw rosnącej wartości (tzw. wyciąganie kapitału z nieruchomości),
- poprzez stopę procentową na koszty obsługi zadłużenia i związany z tym popyt konsumpcyjny.

Nieuprawnione jest traktowanie rynku nieruchomości w Polsce – w tym rynku mieszkaniowego – jako jednego mechanizmu. Wydaje się, że metafora naczyń połączonych nie oddaje istoty dynamiki oraz wzajemnych interakcji pomiędzy poszczególnymi lokalnymi rynkami mieszkaniowymi. Rynek mieszkań nie istnieje w próżni – znajduje się pod wpływem różnych, czasem sprzecznych impulsów popytowych oraz podażowych (BELNIAK I GŁUSZAK 2011). Przedstawiona powyżej koncepcja potwierdza ogólną wiedzę o lokalnym charakterze rynków nieruchomości i cenotwórczym czynniku lokalizacji, który generuje

hierarchiczność poziomów cenowych poszczególnych miast, miasteczek i wsi. Według NOWAKA I KOWALCZYKA (2002) walory lokalizacji są sumą pewnej ilości zewnętrznych czynników społecznych, ekonomicznych, instytucjonalnych, prawnych i fizycznych rzutujących na atrakcyjność nieruchomości.

Oznacza to, że występuje możliwość zaobserwowania na różnych rynkach lokalnych, w zależności od rozmieszczenia lokalizacyjnego w skali kraju, istotnych różnic w poziomach cen nieruchomości mieszkalnych a nawet istnienia przeciwstawnych trendów zmiany cen nieruchomości, co zgadzałoby się z tezą, iż „*metafora naczyń połączonych*" faktycznie nie jest trafna. Podobne założenia, przedstawia TROJANEK (2008) twierdząc, że przebieg fluktuacji koniunkturalnych na rynku nieruchomości może być inny w poszczególnych segmentach tego rynku. Oznacza to, że nawet przy rosnącym trendzie w gospodarce, jeden region czy miasto może przeżywać stagnację i na odwrót.

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż pomimo, że rynki lokalne nieruchomości o funkcji mieszkaniowej charakteryzują się zawsze własną, szczególną specyfiką odróżniającą je od innych, to obserwowane są pewne wspólne reakcje rynków na zmiany w otoczeniu. Oczywiście szybkość i siła reakcji tych rynków na bodźce zewnętrzne nie zawsze jest równomierna.

Według autora w badaniach analizy zmienności cen nieruchomości o funkcji mieszkaniowej na lokalnych rynkach nieruchomości, intrygującą kwestią jest weryfikacja założenia o współmierności trajektorii ruchu poszczególnych rynków lokalnych w przestrzeni kontrolnej, wyznaczanej przez całokształt czynników oddziaływujących na ten rynek. W ramach badań przeanalizowano dynamikę zmienności cen nieruchomości w wybranych rynkach lokalnych.

3. Analiza dynamiki i współmierności zmian cen na wybranych rynkach lokalnych

Pomiar poziomu i dynamiki cen mieszkań na rynkach lokalnych jest zagadnieniem złożonym i wymagającym dostępności do wiarygodnych, dokładnych danych. Podstawowym źródłem danych o cenach nieruchomości są ceny transakcyjne ewidencjonowane w postaci aktów notarialnych lub w postaci zagregowanych baz danych tj. Rejestru Cen i Wartości prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego czy też własnych baz danych rzeczoznawców majątkowych, które jednak nie spełniają warunku powszechności dostępu społeczeństwa do informacji. Uczestnicy rynku nieruchomości ze względu na ograniczoną dostępność do rzeczywistych cen nieruchomości poszukują ich substytutu w postaci cen ofertowych, często udostępnianych w bezpłatnych analizach rynku. Poziom szczegółowości tych danych, jak również forma zagregowanych zestawień, w postaci, z reguły, średniej arytmetycznej ceny 1 m^2 nieruchomości, nie pozwala na uzyskanie wysokiej dokładności badań. Jednakże dla pewnych celów badawczych, nie są niezbędne analizy wyłącznie w oparciu ceny transakcyjne, z tego powodu wykorzystywanie cen ofertowych jest coraz częstsze.

Do jednych z pierwszych badań bazujących na cenach ofertowych można zaliczyć prace KOŚKI (1996), który uważał, że w analizach rynku nieruchomości nie można zaniedbać istotnego kanału informacyjnego o rynku, który może i powinien dostarczyć istotnych danych o nieruchomościach i zachowaniach uczestników rynku, jakim są oferty kupna i sprzedaży nieruchomości. Według badań GŁOWACKIEGO I PRZEWŁOCKIEGO (1997) dla w miarę zrównoważonego rynku nieruchomości, przy zrównoważonym popycie i podaży informacje z ofert prasowych (tak jak z transakcji) mogą posłużyć jako źródło pozyskiwania danych o nieruchomościach. W ostatnich latach, tego typu badaniami zajmował się TROJANEK (2008), który w oparciu o dane ofertowe konstruował indeksy cen nieruchomości we Wrocławiu i Poznaniu w latach 1996-2006, natomiast BATÓG I FORYŚ (2011) wykorzystywały ceny ofertowe mieszkań z terenu Warszawy do badania rynku nieruchomości przy zastosowaniu modeli logitowych.

W celu przeanalizowania założenia o niewielkim wpływie lokalizacji przestrzennej rynków lokalnych i związanej z tym grupy atrybutów, na dynamikę i kierunek zmian cen nieruchomości w poszczególnych rynkach lokalnych wykorzystano dostępne dane o cenach ofertowych. Badania zrealizowano korzystając z danych udostępnionych przez serwis www.szybko.pl, zakres czasowy danych zawierał się w latach 2005-2011. Do analiz wybrano główne miasta Polski – Warszawę, Kraków, Wrocław, Poznań i Gdańsk, przedstawione w tabeli nr 1.

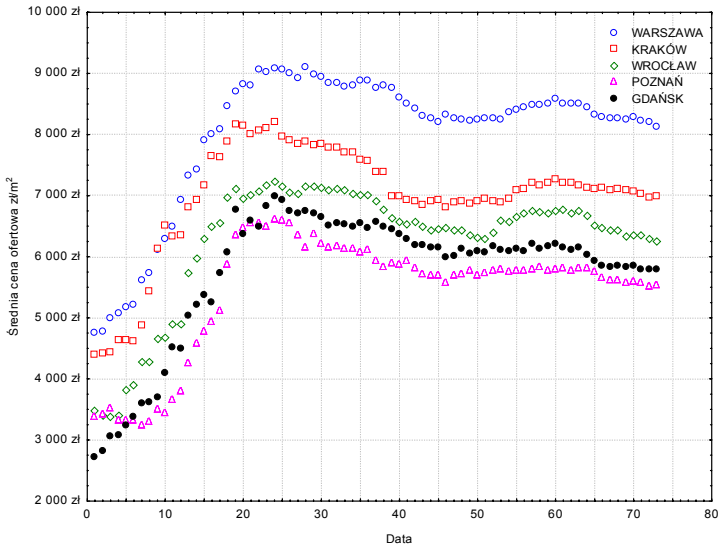
Tabela 1

Zestawienie danych statystycznych

MIASTO	WOJEWÓDZTWO	POWIERZCHNIA [km²]	LICZBA LUDNOŚĆ	GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA [osób/km²]
Warszawa	mazowieckie	517,24	1 720 398	3326
Kraków	małopolskie	326,80	756 183	2314
Wrocław	dolnośląskie	292,82	632 996	2162
Poznań	wielkopolskie	261,91	551 627	2106
Gdańsk	pomorskie	261,96	456 967	1744

Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

Opierając się na średnich miesięcznych ofertowych cenach 1 m² mieszkań w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku sporządzono wykres zmiany cen w latach 2005 -2011 (rys 1.)



Rys. 1. Zmiany cen nieruchomości w latach 2005-2011.
Źródło: opracowanie własne na danych z serwisu www.szybko.pl

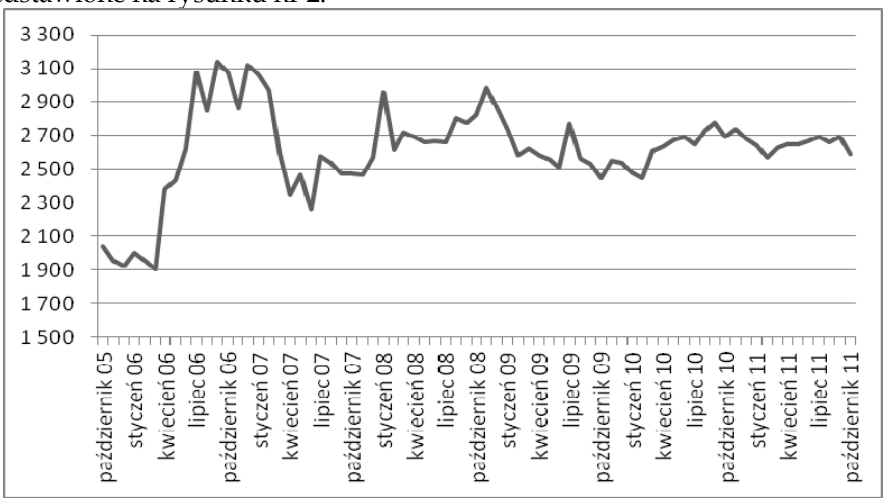
Pozycja każdego z analizowanych miast na rysunku nr 1, w układzie hierarchicznym względem cen nieruchomości, wynika wprost ze zbioru atrybutów opisujących charakterystykę danego miasta tj. wielkość, znaczenie gospodarczo-administracyjne, czynniki demograficzne, atrakcyjność inwestycyjna, zamożność społeczeństwa czy poziom bezrobocia. W roku 2005 najwyższą średnią cenę ofertową zaobserwowano w Warszawie około 4800 zł/m^2, najniższą natomiast w Gdańsku, gdzie ceny kształtowały się na poziomie około 2800 zł/m^2, co daje około 2000 zł rozpiętości cen, wśród badanych rynków lokalnych. Wrocław i Poznań charakteryzowały się zbliżonymi cenami na poziomie około 3400 zł/m^2, natomiast Kraków z 4400 zł/m^2 wyraźnie zbliżał się do Warszawy.

Opierając się na graficznej interpretacji, można zaobserwować wysoki poziom współmierności dynamiki i kierunków zmian cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej w wybranych rynkach lokalnych. Wydaje się, że w analizowanym przykładzie zadziałała zasada *„naczyń połączonych"* gdyż niezależnie od początkowego poziomu cen nieruchomości w roku 2005, każdy rynków lokalnych praktycznie jednakowo reagował na zmiany w rynkowym otoczeniu i podlegał podobnym w zakresie czasowym i wartościowym zmianom. Można założyć, że czynniki lokalne nie stanowiły przyczyny gwałtownych wzrostów w latach 2006-2007 a jedynie pozwalały na ustalenie pozycji w układzie hierarchicznym rynków lokalnych. Intrygującą jest kwestia, iż ustalona hierarchia lokalnych rynków nieruchomości tzn. Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Gdańsk podlegała zaburzeniom w latach 2005-2007, czyli w okresie największych wzrostów cen w ostatnich dwóch dekadach a w latach 2007-2011 ustalone pozycje nie podlegały

istotnym zmianom. Na rysunku nr 1 wyraźnie widać gwałtowną (*skokową*) zmianę cen nieruchomości, gdy w lipcu 2006 roku średnie ceny 1m² w Krakowie były wyższe niż w Warszawie. Z kolei w sierpniu 2007 roku ceny w Gdańsku zrównały się z cenami Wrocławia i trwale przewyższyły ceny w Poznaniu.

Takie zachowanie na rynku nieruchomości, może świadczyć o możliwości zaistnienia niestabilności rynku, która wynika z procesu równoważenia się rynku nieruchomości, na skutek zmian jego otoczenia i poszukiwania nowych trajektorii ruchu w procesie gwałtownych zmian cen nieruchomości.

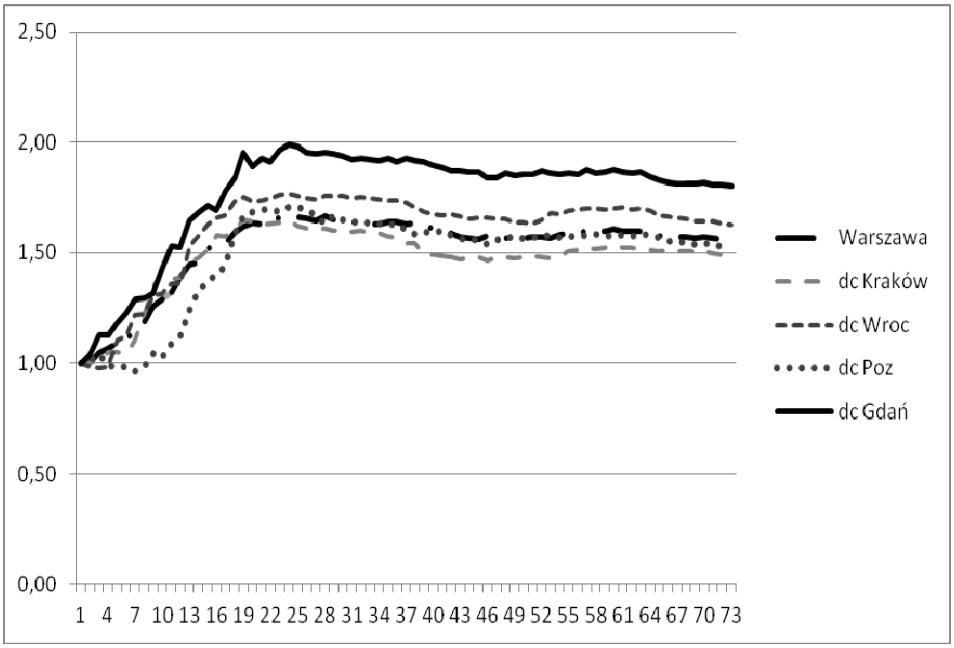
Drugim czynnikiem skłaniającym do twierdzenia o niestabilności rynku w latach 2006-2007 jest gwałtowne rozwarstwienie średnich cen nieruchomości, które skutkuje niespotykanym wcześniej poziomem różnic w maksymalnych i minimalnych średnich cenach nieruchomości w badanych miastach, co zostało przedstawione na rysunku nr 2.



Rys. 2. Poziom różnicy ceny max i min w latach 2005-2011 na rynkach lokalnych. *Źródło:* opracowanie własne.

Najmniejsze różnice cen pomiędzy badanymi rynkami lokalnymi zaobserwowano, w okresie, od października 2005 do kwietnia 2006 - na poziomie około 2000 zł/m² Następnie dochodzi do niespotykanego wcześniej rozwarstwienia cen aż do poziomu maksymalnej różnicy we wrześniu 2006 roku na poziomie około 3100 zł, jest to moment największych zawirowań na rynku nieruchomości, największych wzrostów cen oraz mieszania się trajektorii poszczególnych miast i kreowania nowych układów hierarchicznych względem cenności. Następnie od lipca 2007 rozpiętość cen stabilizuje się na poziomie około 2700 zł/m² a dynamika i kierunek trendów w poszczególnych miastach pozostaje na podobnym poziomie.

Dodatkowo, na rysunku nr 3 przeanalizowano dynamikę zmiany cen nieruchomości lokalnych rynków nieruchomości w latach 2005-2011.



Rys. 3. Dynamika zmiany cen nieruchomości w latach 2005-2011. *Źródło:* opracowanie własne.

Podstawową cechą badanych rynków lokalnych jest spójność trendów, co szczególnie jest widoczne w prawie jednolitym reagowaniu na zmiany wszystkich rynków lokalnych. Oczywiście występują pewne dysproporcje i okresy wspólnej wysokiej dynamiki zmiany cen (2005-2007) oraz okresy rozwarstwienia dynamiki zmiany cen nieruchomości (2007-2011) jednak ogólny przebieg jest podobny. Można jedynie zwrócić uwagę na zachowanie się cen nieruchomości w Gdańsku, w którym wyraźnie widać najwyższy poziom dynamiki.

Na podstawie powyższych analiz można dokonać podziału badanego horyzontu czasowego na 3 okresy:

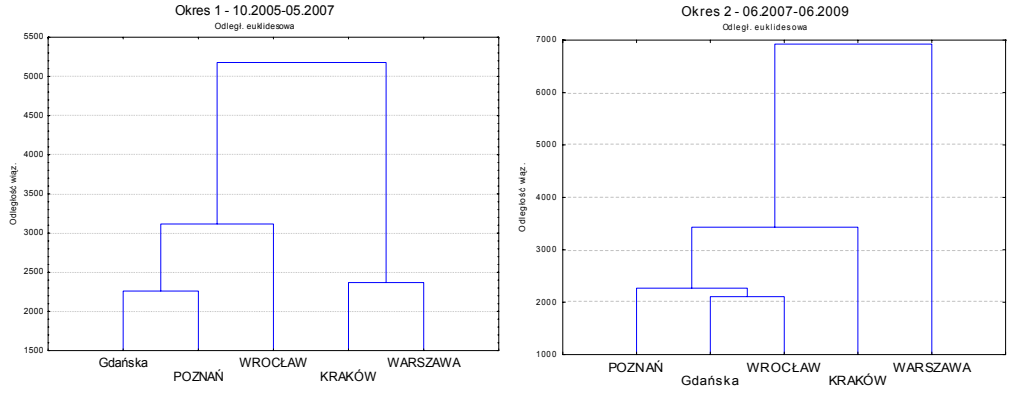
a) Okres 1 – od października 2005 do maja 2007 - okres niestabilności rynku,
   - wysokie rozwarstwienie różnic cenowych,
   - gwałtowne wzrosty cen nieruchomości,
   - zaburzenie kierunków trajektorii ruchu poszczególnych rynków lokalnych,
b) Okres 2 – od czerwca 2007 do czerwiec 2009 – okres stabilizowania rynku,
   - wahania rozwarstwienia różnic cenowych z tendencja spadkową,
   - stabilne spadki cen nieruchomości,
   - kreowanie nowych trajektorii ruchu rynków lokalnych,
c) Okres 3 – od lipca 2009 do października 2011 – okres stagnacji rynku,
   - stabilizacja rozwarstwienie różnic cenowych,
   - stagnacja cen nieruchomości

– stabilizacja trajektorii ruchu rynków lokalnych.

4. Analiza podobieństwa poszczególnych rynków lokalnych

Dla zobrazowania zmienności układu hierarchicznego poszczególnych rynków lokalnych, tworzącego się w zależności od dynamiki zmiany cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej w latach 2005-2011 wykorzystano metody taksonomii numerycznej. Analizy dokonano z wykorzystaniem programu STATISTICA przy zastosowaniu analizy skupień. Wykorzystywany algorytm tworzy dla zbioru obiektów hierarchę klasyfikacji (kolejnych grupowań), zaczynając od takiego podziału, w którym każdy obiekt tworzy samodzielne skupienie, kończąc na podziale w którym wszystkie obiekty należą do jednego skupienia.

W celu wykazania hierarchicznych zależności i podobieństw pomiędzy przedmiotowymi rynkami lokalnymi grupowanie przeprowadzono w 3 zdefiniowanych okresach, czyli okresie niestabilności, okresie stabilizowania rynku i okresie stagnacji rynku. Wynikiem analizy jest powstanie 3 hierarchicznych drzew w formie tzw. dendrogramu przedstawionych na rysunkach 4 i 5.

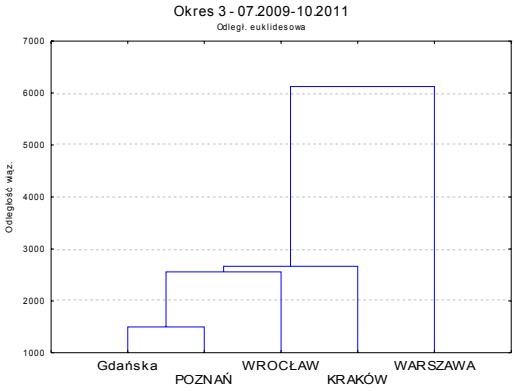


Rys. 4. Diagram drzewa dla okresu 1 i okresu 2. *Źródło:* opracowanie własne.

W okresie 1, od października 2005 do maja 2007, zdefiniowanym w pracy jako okres niestabilności doszło do zachwiania tradycyjnego układu hierarchicznego poszczególnych rynków lokalnych. Nieoczekiwanie Kraków stworzył jedna grupę z najbardziej rozwiniętym rynkiem lokalnym w Polsce - Warszawą, co można tylko wyjaśnić właśnie niestabilnymi zachowaniami rynków, które zmieniają swoje tradycyjne trajektorie ruchu i odległości względem innych rynków lokalnych. Gdański i Poznań a następnie Wrocław tworzą w efekcie drugą grupę podobieństwa.

Po gwałtownych wzrostach cen nieruchomości i zmianach trajektorii ruchu poszczególnych rynków lokalnych w okresie nr 2 nastąpiły zachowania stabilizujące rynek i generujące powrót do tradycyjnej hierarchii, przy spadkowym

trendzie zmiany cen nieruchomości. Kraków wciąż dystansuje się od Gdańska, Poznania i Wrocławia ale nie tworzy już jednej grupy z Warszawą, która pozostała na tradycyjnej pozycji lidera. Zauważalna jest również zwiększenie skali podobieństwa Gdańska do Wrocławia, co można również obserwować w zmienności cen nieruchomości na rysunku nr 1.



Rys. 5. Diagram drzewa dla okresu 3. *Źródło:* opracowanie własne.

W okresie 3, od lipca 2009 do października 2011, czyli w okresie stagnacji rynku (rys 5) następuje dalszy proces zbliżania się Krakowa do pozostałych miast, w tym szczególnie do Wrocławia i praktycznie tworzenie jednej zwartej grupy podobieństwa z pozostałymi miastami. Na uwagę zwraca fakt, powrotu Gdańska do grupy z Poznaniem.

5. Podsumowanie

Okresy niestabilności rynku nieruchomości generują gwałtowne zmiany cen nieruchomości oraz wpływają na proces zaburzenia dotychczasowych ugruntowanych zależności pomiędzy rynkami lokalnymi. Obserwuje się również wysoką dynamikę zmiany cen, wysokie rozwarstwienie cenowe jak również zaburzenia kierunków zmian, w krótkim okresie czasu powodujące zbaczanie z dotychczasowych ścieżek ruchu rynków lokalnych. W okresie gwałtownych zmian obserwuje się nagłe zmiany wśród klasyfikacji najdroższych miast. W okresach stabilności dynamika zmian na rynku nieruchomości zdecydowanie maleje a trendy są współmierne, przy średnim rozwarstwieniu cenowym.

Reasumując w latach 2005-2011, pomimo zaobserwowania niewielkich odchyleń od średniego przebiegu trendów na rynkach lokalnych, istnieją wspólne rekcje różnych rynków na zmiany otoczenia w okresach stabilnych i niestabilnych.

6. Literatura

BATÓG B., FORYŚ I. 2010. Modele logitowe w analizie transakcji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Studia i Materiały TNN Vol. 19 nr 2, Olsztyn

BELNIAK S. GŁUSZAK M. 2011. Uwarunkowania i zróżnicowania lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce. Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości. Zeszyty naukowe nr 192. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Poznań.
GŁOWACKI Z. PRZEWŁOCKI S. 1997. Monitoring lokalnego rynku nieruchomości na przykładzie ofert prasowych i transakcji notarialnych. Wycena Nr 2(37). Wydawnictw ZG ART. Olsztyn.
KOŚKA T. 1996.Łódzki rynek nieruchomości ZNPŁ. Budownictwo z. nr 45. Łódź.
ŁASZEK J. 2006. Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego. Materiały i studia NBP. W: TROJANEK R. 2008. Wahania cen na rynku mieszkaniowym. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu
ŁASZEK J., WIDŁAK M. 2008. Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego. Makroekonomia. Bank i kredyt.
NOWAK A., KOWALCZYK C. 2002. Wycena spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji. Materiały Konferencyjne X Konferencji Naukowej TNN. Olsztyn
TROJANEK R. 2008. Wahania cen na rynku mieszkaniowym. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu

*****

IDENTIFICATION OF REAL ESTATE TRENDS SIMILARITY IN INSTABILITY CONDISIONS

Mirosław Bełej
Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: caprio@uwm.edu.pl

Key words: *real estate market, dynamics, real estate offer prices*

Abstract

The article analyzes changes in the residential real estate prices and the assumption of the adequacy of trends in local markets using offer prices. An analysis of similar trajectory of local real estate markets using taxonomic methods had done, too. Behavior of real estate markets in the years 2005-2011 may indicate the possibility of instability of the real estate market.

NOWE EUROPEJSKIE INTERPRETACJE WARTOŚCI RYNKOWEJ I GODZIWEJ

Krzysztof Grzesik REV
Polish Properties Sp z o o., TEGoVA
e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl

Sabina Źróbek
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *wartość rynkowa, wartość godziwa, wartość dla optymalnego wykorzystania, przewidywany wzrost wartości, wartość szczególna, wartość synergiczna, Europejskie Standardy Wyceny.*

Streszczenie

Przez ponad 30 lat uznane międzynarodowe instytucje ustanawiające standardy starały się ujednolicić standardy wyceny nieruchomości na całym świecie. Udało im się to w zakresie ustalenia standardowej podstawy wartości oraz definicji. W szczególności korzystamy obecnie z ogólnie przyjętej definicji wartości rynkowej, zamieszczonej w międzynarodowych i europejskich standardach wyceny oraz w standardach Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS). Ta sama definicja została również zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych.

Niestety interpretacja wspólnej definicji wartości rynkowej jest różna w różnych krajach. Na podstawie opublikowanego przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) nowego wydania Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2012), powstała wyraźna różnica pomiędzy interpretacją wartości rynkowej w Ameryce Północnej i Europie. Rzeczoznawcy w Ameryce opierają się głównie na analizie optymalnego wykorzystania nieruchomości (highest and best use), podczas gdy w Europie preferowane jest mniej restrykcyjne podejście pozwalające na odzwierciedlenie tak zwanej wartości nadziei (hope value).

Takie różnice w interpretacji wartości rynkowej rzutują z kolei na ocenę wartości godziwej do celów sprawozdawczości finansowej. W przypadku wyceny nieruchomości przyjmuje się, że wartość godziwa jest taka sama jak wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania, natomiast zgodnie z EVS 2012 wartość godziwa nieruchomości może być istotnie różna od wartości rynkowej.

Niniejszy artykuł jest próbą wyjaśnienia światowych różnic w interpretacji definicji wartości rynkowej i godziwej. Dodatkowo zwraca on uwagę na dwa różne znaczenia pojęcia wartość godziwa, w zależności od tego, czy wycena służy

sprawozdawczości finansowej, czy potrzebie oszacowania ceny, która byłaby godziwa do celów transakcji pomiędzy dwoma wyraźnie określonymi stronami, kiedy to wartość szczególna czy wartość synergiczna mogą wpływać na cenę ustaloną przez te strony.

"Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku"

Powyższa definicja wartości rynkowej jest generalnie stosowana przez rzeczoznawców na całym świecie. Wywodzi się ona ze standardów międzynarodowych, europejskich oraz standardów wyceny RICS. Ta sama definicja została również zapisana w dyrektywie UE 2006/48/WE dotyczącej wymogów kapitałowych.

Taka wspólna definicja może być pomocna w dążeniu do przejrzystości przez inwestorów międzynarodowych, jednak inwestorzy mogą nie zdawać sobie sprawy, że interpretacja tej definicji może się różnić w zależności od kraju. W Ameryce Północnej wartość rynkowa oznacza wartość dla optymalnego wykorzystania nieruchomości, podczas gdy w Wielkiej Brytanii rzeczoznawcy idą dalej, odzwierciedlając wartość wszystkich sposobów wykorzystania, które potencjalni nabywcy rynkowi mogą przewidzieć. W Polsce rzeczoznawcy są podzieleni na tych, którzy popierają podejście anglosaskie, i na tych, którzy uznają wartość rynkową wyłącznie za wartość dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Taki brak spójności nie sprzyja budowania zaufania do zawodu rzeczoznawcy.

Debata na temat definicji wartości rynkowej powinna ponownie się ożywić, kiedy w tym roku w Krakowie (11 maja 2011 r.) Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) ogłosi VII wydanie Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2012). Standardy EVS 2012 będą szczególnie kontrowersyjne, ponieważ odrzucają wcześniejsze stanowisko TEGoVA, zgodne ze stanowiskiem Rady ds. Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), które zrównywało wartość rynkową z wartością dla optymalnego wykorzystania nieruchomości.

1. Optymalne wykorzystanie nieruchomości (Highest and Best Ue)

Art. 5.4.1 EVS 2009 podaje, że wartość rynkowa jest „[...] *zasadniczo zależna od optymalnego wykorzystania nieruchomości*", zdefiniowanego w art. 5.4.2 jako „*najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwie, odpowiednio uzasadnione, dozwolone przez prawo, wykonalne finansowo, i skutkuje uzyskaniem najwyższej wartości wycenianej nieruchomości*".

Powyższa definicja została zaczerpnięta z Międzynarodowych Standardów Wyceny IVS 2007 (wyd. VIII). W najnowszej wersji IVS 2011 definicja optymalnego

wykorzystania nieruchomości została nieznacznie zmodyfikowana i brzmi następująco:

„Wartość rynkowa składnika aktywów odzwierciedla jego optymalne wykorzystanie. Optymalne wykorzystanie składnika aktywów to wykorzystanie pozwalające uzyskać jego maksymalną wydajność, dozwolone przez prawo i wykonalne finansowo. Optymalne wykorzystanie może oznaczać kontynuowanie obecnego sposobu użytkowania takiego składnika lub alternatywny sposób jego wykorzystania. Będzie to zależne od sposobu wykorzystania, jaki uczestnik rynku przewidzi dla składnika aktywów ustalając cenę, jaką chciałby zaoferować." (str. 22, paragraf 33)

Podczas gdy Międzynarodowe Standardy Wyceny uznają koncepcję optymalnego wykorzystania za podstawową w interpretacji definicji wartości rynkowej, Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) we własnych standardach uznanych na całym świecie, zatytułowanych Globalne Standardy Wyceny RICS 2011 (wyd. VII) w ogóle nie zamieszcza odniesienia do optymalnego wykorzystania. W rzeczywistości RICS wyraźnie nie zgadza się z tą koncepcją, co wynika z poniższego cytatu dotyczącego wyłączenia *wartości szczególnej* w trakcie szacowania wartości rynkowej:

„[...] *jeżeli cena oferowana ogólnie przez potencjalnych nabywców rynkowych odzwierciedlałaby oczekiwaną zmianę stanu nieruchomości w przyszłości, taki element przewidywanego wzrostu wartości zostanie odzwierciedlony w wartości rynkowej. Przykłady wpływu oczekiwanego wzrostu wartości w przyszłości na wartość rynkową obejmują: przyszłą rozbudowę, jeżeli w danym momencie nie ma zezwolenia na taką rozbudowę; możliwość powstania wartości synergicznej z tytułu połączenia z inną nieruchomością lub udziałami w ramach tej samej nieruchomości w przyszłości*."

Powyższy fragment standardów wyceny RICS nie pokrywa się z definicją optymalnego wykorzystania, przewidującą, że wykorzystanie musi być „*dozwolone przez prawo*". RICS posuwa się o krok dalej niż zasada optymalnego wykorzystania i dopuszcza rozważenie użytkowania, które w dniu wyceny nie jest dozwolone przez prawo, lecz może być dozwolone w przyszłości pod warunkiem, że rynek odzwierciedliłby takie oczekiwania.

Przygotowując EVS 2012, Komisja TEGoVA ds. Europejskich Standardów Nieruchomości również odeszła od koncepcji optymalnego wykorzystania na rzecz mniej restrykcyjnej interpretacji definicji wartości rynkowej, która teraz może odzwierciedlać przewidywany wzrost wartości.

2. Wartość Nadziei (Hope Value)

EVS 2012 podkreśla, że wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla pełny potencjał takiej nieruchomości postrzegany przez rynek. Dlatego wartość rynkowa musi uwzględniać możliwe sposoby wykorzystania nieruchomości, które – chociaż

nie są dozwolone przez prawo w dniu wyceny – mogą być dozwolone w przyszłości. Art. 5.4.4. EVS 2012 przewiduje:

„W***artość Nadziei*** *(nazywany również wartością przyszłą) jest stosowany do określenia wzrostu wartości, za jaką rynek jest gotów zapłacić, mając nadzieję na wyższą wartość użytkową lub możliwość rozbudowy w przyszłości, w porównaniu do bieżących możliwości zgodnych z planem zagospodarowania przestrzennego, istniejących ograniczeń infrastrukturalnych lub występujących w danym momencie innych ograniczeń. Wartość ta odzwierciedla wycenę prawdopodobieństwa, wyznaczonego przez rynek dla osiągnięcia takiej wyższej wartości użytkowej lub możliwości rozbudowy, prawdopodobnych kosztów realizacji takich celów, czas potrzebny na ich realizację oraz wszelkie inne czynniki związane z taką realizacją. Zasadniczo wycena dopuszcza możliwość niezrealizowania przewidywanego wykorzystania. Pomimo tego, wycena opisuje taki wzrost wartości, wartość taka nie istnieje niezależnie, jest ona tylko pomocna w wyjaśnieniu wartości rynkowej nieruchomości, przy czym należy ją oszacować na podstawie dostępnych dowodów podobnie jak w przypadku innych elementów wyceny. Wartośc Nadzei nie jest wartością szczególną, ponieważ odzwierciedla on uzasadnione oczekiwania rynkowe w zakresie możliwości oferowanych przez nieruchomość.*"

Standardy EVS 2012 definiują optymalne wykorzystanie nieruchomości w art. 5.4.6 w następujących sposób:

„Koncepcja ***optymalnego wykorzystania nieruchomości*** *jest stosowana w wielu krajach, przy czym niektórzy rzeczoznawcy w Europie mogą być proszeni o wycenę nieruchomości z uwzględnieniem jej optymalnego wykorzystania, co oznacza dozwolone wykorzystanie pozwalające na osiągnięcie najwyższej wartości w oparciu o uzasadnione oczekiwania. W trakcie analizy odrzuca się wartośc nadzei, jaki mógłby być zakładany przez rynek w zależności od potencjalnych możliwości nieruchomości, które nie są dostępne obecnie. Chociaż wartośc nadzei oznacza ocenę nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny, nie jest to jednak optymalne wykorzystanie, jakie mogłoby być w uzasadniony sposób przewidziane dla takiej nieruchomości przez rynek na taki dzień.*"

Ostateczne stanowisko TEGoVA w odniesieniu do definicji wartości rynkowej zostało wyraźnie wyjaśnione w art. 5.4.10:

„[...] *Hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób. Ponieważ każdy punkt definicji optymalnego wykorzystania nieruchomości (z wyjątkiem wymogu dowodowego) nakłada pewne ograniczenia na definicję wartości rynkowej, założenie optymalnego wykorzystania niekoniecznie musi się pokrywać z wartością rynkową, jakkolwiek może ono być wyższe niż wartość dla aktualnego sposobu użytkowania. Najbardziej oczywista różnica polega na wykluczeniu potencjalnych zezwoleń lub innych*

przyszłych możliwości, z którymi rynek wiązałby wartośc nadzei i w odniesieniu do których oceniałby szanse, ryzyko i koszty."

Opublikowanie EVS 2012 z pewnością wzbudzi kontrowersje oraz dyskusje w środowisku rzeczoznawców na całym świecie. Od ponad 30 lat środowisko to dążyło do ujednolicenia swoich standardów i metod, co zostało odzwierciedlone we wspólnej definicji wartości rynkowej potwierdzonej przez uznane instytucje międzynarodowe ustalające standardy (IVSC, TEGoVA i RICS), a także przez Unię Europejską. Niestety wspólna definicja nie spowodowała przyjęcia wspólnej interpretacji. Wydaje się, że w tym zakresie świat jest podzielony pomiędzy „amerykańską" i nowo rozwijającą się „europejską szkołą" wyceny.

Podczas gdy rzeczoznawcy w Polsce dyskutują na temat tego, czy wartość rynkowa wykracza poza wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, debata reszty świata poszła dalej. Nie skupia się ona wyłącznie na rzeczywistej interpretacji definicji wartości rynkowej, lecz również na coraz ważniejszej koncepcji wartości godziwej, wokół której nadal istnieje spore zamieszanie.

3. Wartość godziwa

Nadal nie wszyscy rozumieją, że wartość godziwa ma dwa różne znaczenia w zależności od tego, czy służy ona sprawozdawczości finansowej (w tym wypadku wartość godziwa jest zwykle równa wartości rynkowej, w interpretacji IVS), czy też istnieje potrzeba oszacowania ceny, jaka byłaby godziwa w transakcji pomiędzy dwoma wyraźnie określonymi stronami, jeżeli wartość szczególna lub synergiczna mogłaby wpłynąć na cenę ustaloną pomiędzy nimi. W takim przypadku wartość godziwa byłaby różna od wartości rynkowej.

Chociaż do tej pory stosowano jedną definicję wartości godziwej, z dwoma różnymi znaczeniami, standardy IVS 2011 podają dwie oddzielne definicje:

1) „*Kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby być wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy określonymi, zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami*";
2) „*Wartość godziwa to cena, którą otrzymałby sprzedający składnik aktywów lub zapłaciłby przekazujący zobowiązanie w zwykłej transakcji między uczestnikami rynku dokonanej w dniu wyceny*" (wg Fundacji MSSF).

Pierwsza definicja wartości godziwej *podana powyżej jest w założeniu mniej dokładna i wymagająca niż wartość rynkowa. W szczególności nie ma wymogu wystawiania nieruchomości na otwartym rynku. W wielu sytuacjach ta właśnie definicja będzie stosowana do ustalenia wartości nieruchomości.*

Art. 4.2.2 EVS 2012 wyjaśnia: "Wartość godziwa może być zasadniczo stosowana jako podstawa wyceny nieruchomości pomiędzy określonymi uczestnikami rzeczywistej lub potencjalnej transakcji, bez uwzględnienia szerszego rynku możliwych oferentów. Z tego powodu może ona być różna od wartości rynkowej nieruchomości".

Dlatego standardy EVS 2012 przewidują nieco rozszerzoną definicję:

„Cena, którą otrzymałby sprzedający składnik aktywów lub zapłaciłby przekazujący zobowiązanie w zwykłej transakcji między zainteresowanymi uczestnikami rynku, dobrze poinformowanymi o wszystkich odpowiednich okolicznościach, podejmującymi decyzję na podstawie ich własnych celów."

Definicja ta odnosi się do ogólnych transakcji rynkowych, gdzie opinia na temat wartości godziwej nie musi się pokrywać z opinią na temat wartości rynkowej.

Kolejną ważną konsekwencją mniej szczegółowych założeń wartości godziwej jest to, że pozwala ona na uwzględnienie indywidualnej wartości, jaką nieruchomość może przedstawiać dla jednego oferenta. Pojęcie to jest znane pod nazwą wartości szczególnej, będącej opinią na temat wartości, która obejmuje uwzględnienie cech mających szczególną wartość dla szczególnego nabywcy, który jest w stanie zoptymalizować użyteczność składnika aktywów, w przeciwieństwie do innych uczestników rynku.

Specjalnym rodzajem wartości szczególnej jest wartość synergiczna, zdefiniowana przez IVSC jako *„dodatkowy element wartości stworzony przez połączenie dwóch lub większej liczby aktywów lub udziałów, jeżeli połączona wartość jest wyższa niż suma poszczególnych wartości. Jeżeli z synergii może skorzystać wyłącznie określony nabywca, jest to przykład wartości szczególnej."*

Zdarza się tak często, jeżeli zakup nieruchomości, zwykle sąsiedniej, otwiera dodatkowe możliwości dla nabywcy. Wartość taka może mieć znaczenie w przypadku transakcji pomiędzy właścicielem a dzierżawcą.

Druga definicja wartości godziwej odnosi się do sprawozdawczości finansowej. W tym zakresie IVS uznaje ją za spójną z własną interpretacją definicji wartości rynkowej, ponieważ komentarz zawarty w MSSF 13 odnosi się do *„uczestników rynku, zwykłej transakcji, transakcji zawieranej na głównym lub najkorzystniejszym rynku, a także w odniesieniu do optymalnego wykorzystania składnika aktywów"*.

Ta nowa definicja została wprowadzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) w standardzie MSSF 13 „Wycena wartości godziwej" opublikowanym w maju 2011, który wchodzi w życie 1 stycznia 2013 r.

Według EVS 2012 wartość godziwa niefinansowego składnika aktywów takiego jak nieruchomość uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wygenerowania korzyści ekonomicznych przez korzystanie z takiego składnika aktywów w optymalny sposób, tj. wykorzystanie składnika, które jest fizycznie możliwe, dozwolone przez prawo i wykonalne finansowo. W tym niefinansowym kontekście wartość godziwa może się różnić od wyceny przygotowanej zgodnie z interpretacją wartości rynkowej TEGoVA, która może odzwierciedlać wartośc nadzei, w przeciwieństwie do interpretacji wartości rynkowej IVS.

Niemniej w wielu wycenach do celów sprawozdawczości finansowej wartość godziwa nie będzie się różnić od wartości rynkowej, czy to zgodnie z IVS czy EVS, jednak audytor

spółki może wykluczyć wpływ potencjału rozwojowego, który nie został jeszcze uwzględniony w decyzji o warunkach zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku wartość godziwa nieruchomości może się różnić, czasem istotnie, od wartości rynkowej. Będzie ona wtedy odzwierciedlać raczej wartość rynkową dla optymalnego wykorzystania nieruchomości.

4. Wnioski

Pomimo tego, że przez ostatnie 30 lat uznane, międzynarodowe instytucje ustalające standardy (IVSC, TEGoVA i RICS) skutecznie ustaliły przyjęcie wartości rynkowej za główną podstawę wyceny oraz sformułowały definicję wartości rynkowej, nie udało im się wypracować jednolitej interpretacji.

Powstała obecnie wyraźna różnica pomiędzy interpretacją wartości rynkowej w Ameryce Północnej i w Europie. Rzeczoznawcy w Ameryce opierają się głównie na analizie optymalnego wykorzystania nieruchomości, podczas gdy w Europie preferowane jest mniej restrykcyjne podejście pozwalające na odzwierciedlenie przewidywanego wzrostu wartości. Niestety powstałe różnice w interpretacji definicji wartości rynkowej nie przyczyniają się do przejrzystości rynku w momencie, gdy rynek nieruchomości osiąga skalę globalną.

Różnice w interpretacji wartości rynkowej rzutują z kolei na ocenę wartości godziwej do celów sprawozdawczości finansowej. W przypadku wyceny nieruchomości przyjmuje się, że wartość godziwa jest taka sama jak wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania, natomiast zgodnie z EVS 2012 wartość godziwa nieruchomości może być istotnie różna od wartości rynkowej.

W odniesieniu do wartości godziwej ważne jest również uwzględnienie, że pojęcie to ma dwa różne znaczenia w zależności od tego, czy służy sprawozdawczości finansowej, czy potrzebie oszacowania ceny, która byłaby godziwa do celów transakcji pomiędzy dwoma wyraźnie określonymi stronami, kiedy to wartość szczególna czy wartość synergiczna mogą wpływać na cenę ustaloną przez te strony.

Z pewnością międzynarodowe instytucje ustalające standardy będą dążyć do zlikwidowania różnic interpretacyjnych, przy czym w momencie, gdy Unia Europejska coraz bardziej interesuje się uregulowaniem i ujednoliceniem wycen nieruchomości, stanowisko „europejskie" na temat wartości rynkowej powinno być zgodne z Europejskimi Standardami Wyceny 2012.

5. Bibliografia

Europejskie Standardy Wyceny 2009 (wyd. VI) – TEGoVA
Europejskie Standardy Wyceny 2012 (wyd. VII) – TEGoVA
Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011 – Rada ds. Międzynarodowych Standardów Wyceny
Globalne Standardy Wyceny RICS 2011 (wyd. VII)

NEW EUROPEAN INTERPRETATIONS OF MARKET AND FAIR VALUE

Krzysztof Grzesik REV
Polish Properties Sp z o o., TEGoVA
e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl

Sabina Źróbek
Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

Key Words: *Market Value, Fair Value, Highest and Best Use, Hope Value, Special Value, Synergistic Value, European Valuation Standards.*

Abstract

For over 30 years, internationally recognised standard setting bodies have sought to harmonise property valuation standards across the world. In this they have had some measure of success in standardising basis of value and definitions. In particular, there is now a universally accepted definition of Market Value as set out in International, European and RICS Valuation Standards and as also enshrined in EU Directive 2006/48/EC, known as the Capital Requirements Directive.

Unfortunately the interpretation of the common definition of Market Value differs from country to country. Following the publication by The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) of a new edition of European Valuation Standards (EVS 2012), a clear difference has emerged between the interpretation of Market Value in North America and Europe. Valuers in the former are heavily dependant on highest and best use analysis whereas in Europe a less restrictive approach permitting the reflection of hope value is preferred.

Such differences in the interpretation of market value will in turn impinge on the assessment of Fair Value for financial reporting purposes. Whereas in the case of property valuation, Fair Value is taken to be the same as Market Value for Highest and Best Use, under EVS 2012, the Fair Value of a property could differ substantially, from its Market Value.

This paper seeks to explain the worldwide differences in the interpretation of the definitions of Market and Fair Value. In addition, it draws attention to two different meanings of the term Fair Value depending on whether the valuation is for financial reporting purposes or where there is a need to estimate the price that would be fair in a transaction between two specifically identified parties, where special value or synergistic value may influence the price agreed between them.

POTRZEBY I BARIERY INFORMACYJNE RYNKU NIERUCHOMOŚCI Z PERSPEKTYWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Jan Konowalczuk, Tomasz Ramian
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
e-mail: jan.konowalczuk@ue.katowice.pl, tomasz.ramian@ue.katowice.pl

Słowa kluczowe: *dane rynkowe, analizy rynku, bariery informacyjne rynku nieruchomości.*

Streszczenie

W artykule zaprezentowano wyniki badań ankietowych rzeczoznawców majątkowych, wykonane pod koniec 2011 r. w ramach szerszych badań prowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, dotyczących barier informacyjnych rozwoju rynku nieruchomości[5]. Badania ankietowe dotyczyły profesjonalistów działających na rynku nieruchomości z podziałem na pośredników, zarządców, deweloperów i rzeczoznawców majątkowych. Miały one na celu identyfikację czynników ryzyka specyficznych dla aktywności poszczególnych grup profesjonalistów, co wskazywałoby na bariery informacyjne rynku, które uznano za jedno z zasadniczych jego źródeł.

1. Zarys problematyki badawczej

W świetle przeprowadzonych badań literatury krajowej i zagranicznej można stwierdzić, że rynek nieruchomości jest opisywany przez różnorodne parametry ilościowe i jakościowe, które klasyfikowane są według co najmniej kilku kryteriów [FANNING 2005, SCHMITZ, BRETT 2002, FANNING, PEARSON, GLISSON 1994]. Jednak główne kryterium dotyczy podziału na dane pierwotne i wtórne. Za dane pierwotne rynku nieruchomości uważa się te, które są zbierane bezpośrednio przez rzeczoznawców majątkowych i wykorzystywane w procesie wyceny. Wtórne odnoszą się do informacji i danych rynkowych zgromadzonych, przetworzonych i udostępnianych w formie różnorodnych statystyk, w tym statystyki publicznej, banku centralnego, agencji rządowych, stowarzyszeń profesjonalistów i firm prywatnych. Jedynie część danych zewnętrznych (wtórnych) jest dostępna bezpłatnie, pozostałe pozyskuje się odpłatnie. Dane te często nie nadają się bezpośrednio do wykorzystania i wymagają dodatkowych

[5] Bariery informacyjne rozwoju rynku nieruchomości. Polska na tle wybranych krajów II ETAP BADAŃ (Badania statutowe). Kierownik projektu: H. Henzel, zespół: J. Konowalczuk, T. Ramian, K. Śmietana, M. Wilczek, E. Zagórska, T. Bolek, A. Maszczyk, Katowice, 2011, maszynopis niepublikowany.

zmian i dostosowań, które umożliwią ich uwzględnienie w wycenie [WOLVERTON 2009].

Obserwacja praktyki wyceny nieruchomości na rozwiniętych rynkach wskazuje, że nawet przy „pełnym dostępie" do informacji o nieruchomości i rynku, nie zawsze występuje potrzeba przeprowadzenia i zamieszczenia w operacie kompleksowej analizy rynku [THE APPRAISAL OF REAL ESTATE 2008, 145]. Klasyfikację kategorii analiz rynku nieruchomości zaprezentowano w tabeli 1.

Tabela 1

Klasyfikacja kategorii analiz rynku nieruchomości

Kategoria analizy	Charakter nieruchomości	Warunki funkcjonowania rynku	Założenia
A	Małe i nieskomplikowane	Bardzo stabilny	Analiza trendów. Charakter opisowy. Oparcie na danych historycznych. Uproszczone założenie, że nieruchomości podobne odzwierciedlają rynek (popyt i podaż).
B	Małe usługowe	Stabilny	Analiza trendów. Dane zagregowane dla typów nieruchomości. Historyczne dane ze źródeł zewnętrznych.
C	Średnie komercyjne	Stabilny i zmienny	Analiza fundamentalna. Prognozy popytu, w oparciu o dane demograficzne, projekcje dochodów i zatrudnienia. Analiza nieruchomości konkurencyjnych. Większe wykorzystanie źródeł pierwotnych (prace w terenie i bezpośredni wywiad).
D	Duże Wielofunkcyjne *(„Mixd use")*	Zmienny/ niepewny	Analiza fundamentalna. Najdokładniejsza. Prognozy w rozbiciu na poszczególne grupy produktów/usług, planowanie przestrzenne, system podatkowy, ryzyko, badania preferencji, analiza statystyczna

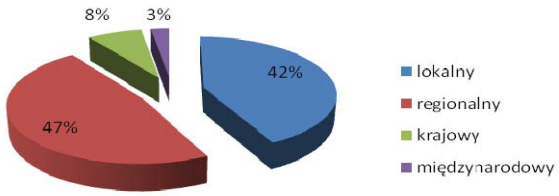
Źródło: Opracowanie własne na podstawie [FANNING 2005, 64]

W analizie rynku występuje wyraźne rozróżnienie kilku poziomów analizy, które opierają się albo na analizie fundamentalnej albo na wnioskowaniu bazującym na analizie trendów historycznych. Zasadniczo jest ona próbą szacowania przyszłych wartości w oparciu o przeszłe zachowania rynku. Zaprezentowane dwa sposoby analizy rynku nieruchomości dzielą się dodatkowo na omówione w tabeli 1 kategorie A, B, C, D, tj. od najprostszej do najbardziej kompleksowej.

2. Przedmiot i zakres badań oraz opis respondentów

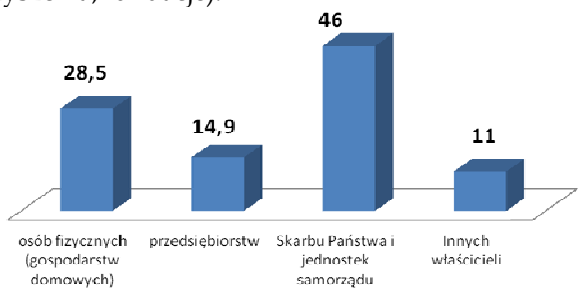
W celu określenia potrzeb informacyjnych rzeczoznawców majątkowych przeprowadzono badania ankietowe kierując kwestionariusz ankiet bezpośrednio do wybranych osób przy wykorzystaniu baz adresowych i pomocy organizacyjnej trzech lokalnych stowarzyszeń lokalnych stowarzyszeń (Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców

Majątkowych oraz Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych). Zebrano kompletnie wypełnione ankiety od 43 osób, przeanalizowano wskazania respondentów i ustalono zasięg działalności oraz okres ich funkcjonowania na rynku.



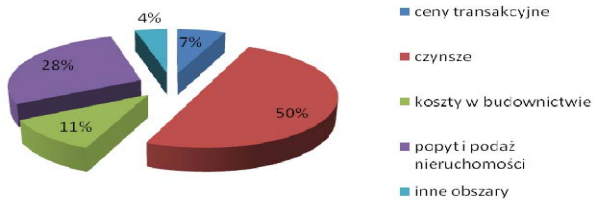
Rys. 1. Zasięg terytorialny działalności rzeczoznawców majątkowych. *Źródło*: Opracowanie własne.

Respondenci wskazali, że ich działalność rozkłada się równomiernie na rynek regionalny (47%) i lokalny (42%). Wyraźna koncentracja działalności (89%) dotyczy poziomu rynku lokalnego i regionalnego. Analiza stażu osób w zakresie prowadzonej działalności doprowadziła do ustalenia, że 64 % respondentów wykonuje zawód ponad 15 lat, co świadczy o dużym doświadczeniu tej grupy zawodowej a jednocześnie charakteryzuje ich wysoka aktywność zawodowa, gdyż wykonują średnio ok. 100 szt. opinii rocznie. 65 % ankietowanych wykonuje ponad 51 operatów rocznie, 28% wykonuje 31- 50 szt., a jedynie 7% wykonuje od 11-30 opinii rocznie o strukturze podmiotowej zamawiających te opinie zaprezentowanej na rysunku 2. Wyceny wykonywane są głównie na rzecz SP i JST, średnia liczba wykonywanych operatów rzecz tych podmiotów wynosi 46 szt./rocznie dla jednego rzeczoznawcy. Następnym głównym zamawiającym opinie są gospodarstwa domowe, średnio ponad 28 szt./rocznie. Są to głównie nieruchomości mieszkaniowe, tj. lokale mieszkalne, grunty zabudowane domami jednorodzinnymi oraz działki pod zabudowę. Na rzecz przedsiębiorstw wykonywanych jest średnio prawie 15 szt. opinii rocznie, a 11 szt. opinii dotyczy innych podmiotów (np. sądy i inne organy wymiaru sprawiedliwości i ścigania, kościoły, stowarzyszenia, fundacje).



Rys. 2. Orientacyjna liczba wykonywanych rocznie przez rzeczoznawcę wycen z podziałem na rodzaje zamawiających. *Źródło*: Opracowanie własne.

Przeanalizowano sposób pozyskiwania danych rynkowych i ich opracowania. Respondenci wskazali, że pomimo atomizacji prowadzonej działalności, gdyż aktywność zawodowa skoncentrowana jest głównie w jednoosobowych firmach, pozyskują dane rynkowe w zorganizowanych grupach. Spośród ankietowanych 70 % zbiera dane w ramach zorganizowanej grupy, a jedynie 30 % ogranicza się do samodzielnych badań lub pozyskuje je w ramach firmy. Jednocześnie 91% respondentów wykonuje analizy rynku samodzielnie, co ma ścisły związek z indywidualizacją czynności wycen. Jednak wyraźnie brakuje tutaj wspólnych badań dla wycen choćby nieruchomości o cechach powtarzalnych na rynku. 7% respondentów wykonuje analizy w ramach zorganizowanej grupy i 2 % w nieformalnych grupach tworzonych „ad hoc" rynkowych. Za najtrudniejszy obszar analiz rynku 50% respondentów uznało czynsze, co wydaje się mieć silny związek z ograniczonym dostępem do danych rynkowych oraz wieloznacznością tej kategorii ekonomicznej. Następnie (28%) wskazano na popyt i podaż, koszty w budownictwie (11%) oraz ceny transakcyjne (7%) i inne 4%, co ma ścisły związek z organizacją dostępu do danych.



Rys. 3. Najtrudniejsze obszary analiz w opinii rzeczoznawców. *Źródło*: Opracowanie własne.

Własne umiejętności prowadzenia analiz rynku respondenci uznali w 51% jako przeciętne i 44% jako dobre. Jedynie 5% badanych uznało swoje kwalifikacje w tym zakresie jako słabe.

Punktem wyjścia do przeprowadzonych badań była stworzona przez autorów, na podstawie badań literaturowych, empirycznych i obserwacji praktyki oraz własnej praktyki zawodowej, lista parametrów, które są ważne i używane przy wykonywaniu wycen i analiz rynkowych. Wybrane parametry rynkowe zostały zweryfikowane, tzn. czy w praktyce respondentów są wykorzystywane i ocenione w zakresie ich 1) znaczenia, 2) źródeł pozyskiwania tych danych, 3) dostępności i kosztu pozyskania informacji oraz oceny 4) aktualności i wiarygodności informacji, w podziale na: dane transakcyjne i finansowo – ekonomiczne, parametry popytu, parametry podaży, informacje i dane o użyteczności nieruchomości. Tworzy to cztery główne bloki tematyczne odniesione do tej samej listy parametrów rynkowych. Skala i możliwość oceny jest różnorodna i dostosowana do konkretnego zagadnienia. W artykule zaprezentowano najistotniejsze wyniki badań z wyłączeniem kwestii informacji i danych o użyteczności nieruchomości, które zaprezentowano jedynie w podsumowaniach

i wnioskach. W tabeli 2 przedstawiono wyszczególnione w ankiecie badawczej informacje i dane, nazwane umownie parametrami analizy rynku, w podziale na cztery grupy.

Tabela 2

Parametry analizy wyszczególnione w ankiecie badawczej

(1) Dane transakcyjne i finansowo-ekonomiczne	(2) Popyt i (3) podaż	(4)Użyteczność nieruchomości
– Ceny transakcyjne – nieruchomości konkurencyjne (podobne). – Ceny transakcyjne – średnie dla rynku lokalnego, województwa, kraju. – Liczba transakcji (struktura rodzajowa, przestrzenna). – Powierzchnia transakcji (struktura rodzajowa, przestrzenna). – Stawki czynszu – nieruchomości konkurencyjne (podobne). – Rynkowe stawki czynszu – średnie dla rynku lokalnego, województwa, kraju. – Poziom pustostanów i strat w dochodach – nieruchomości konkurencyjne. – Rynkowe stopy zwrotu (stopy kapitalizacji i dyskontowe) dla rynku nieruchomości. – Rynkowe stopy zwrotu dla alternatywnych inwestycji na rynku kapitałowym. – Rynkowe wydatki operacyjne dla nieruchomości. – Ceny rynkowe robót budowlanych. – Informacje o możliwościach alternatywnego lokowania nadwyżek finansowych.	– Potrzeby – identyfikacja potencjalnych użytkowników/nabywców (profil konsumenta). – Gusta i preferencje (wymagany standard rynkowy). – Gospodarstwa domowe – populacja, struktura, zmiany (dane demograficzne). – Dochody gospodarstw domowych. – Dostępność i koszt kapitału zewnętrznego. – Zatrudnienie, bezrobocie (zmiany, struktura itd.). – Koniunktura w branży, pkb, nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw. – Istniejące zasoby nieruchomości konkurencyjnych. – Nieruchomości w trakcie budowy. – Konkurencja potencjalna – planowane budowy, prawdopodobne dodatkowe budowy. – Liczba pozwoleń na budowę. – Cechy fizyczne nieruchomości konkurencyjnych: lokalizacja i położenie, dostępność komunikacyjna, stan techniczny, standard wykończenia i inne.	– Informacje z księgi wieczystej. – Dane geodezyjne (ewidencja gruntów i budynków, mapa ewidencyjna i zasadnicza). – Informacje z dokumentów planistycznych gmin (plany miejscowe, studium uwarunkowań i k.z.p.g., decyzje o w.zz i z.t.). – Informacje z rejestru zabytków i podobne dotyczące ochrony. – Dane z katastru wodnego i inne informacje dotyczące własności wód. – Dane o zasobach i warunkach eksploatacji kopalin. – Informacje z rejestrów terenów poprzemysłowych i skażonych. – Informacje mapowe z Geoportalu. – Informacje z miejskich (gminnych) systemów informacji przestrzennej: mapy, ortofotomapy. – Dane z dokumentów strategii gmin np. Mieszkaniowej, gospodarki odpadami, inwestycyjna. – Informacje z map specjalistycznych: sozologiczne, hydrograficzne i inne.

Źródło: opracowanie własne.

Analizując zagadnienia zawarte w Tabeli 2 należy mieć na uwadze, że celem badań była identyfikacja i ocena informacji/danych rynkowych oraz źródeł ich pozyskiwania. Dodatkowo wskazane informacje i dane są bardzo zróżnicowane,

część ma charakter „jednostkowy" (np. liczba transakcji), część stanowi szerszą grupę zagadnień (np. gusta i preferencje, dane geodezyjne). Zarówno w ankiecie, jak i w opisie wyników badań zostały one umownie nazwane parametrami analizy rynku.

3. Wyniki badań w zakresie identyfikacji i oceny znaczenia parametrów rynkowych

3.1. Dane transakcyjne i finansowo - ekonomiczne

Przeprowadzona analiza istotności parametrów rynkowych pozwoliła na określenie ich znaczenia dla respondentów. Za najistotniejsze dane rynkowe uznane zostały ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (konkurencyjnych) – na które wskazało 100% respondentów. Drugi pod względem istotności parametr rynkowy w tej grupie stanowią stawki czynszu dla nieruchomości konkurencyjnych (podobnych), na które wskazało 73% ankietowanych. Sumując odpowiedzi bardzo istotne i istotne rynkowe stawki czynszu zostały wskazane przez wszystkich respondentów (100%), Rynkowe stopy zwrotu (stopy kapitalizacji i dyskontowe) dla rynku nieruchomości 67% (bardzo istotne i istotne 98%), rynkowe wydatki operacyjne 60%, (bardzo istotne i istotne 95%). Nieco mniejsze znaczenie mają dla badanych rzeczoznawców majątkowych średnie ceny i czynsze na rynku lokalnym, w województwie i kraju.

3.2. Parametry popytu

Jako bardzo istotny czynnik uznano potrzeby dotyczące identyfikacji potencjalnych użytkowników/nabywców (profil konsumenta) – 44% wskazań respondentów, jako istotny (67%) uznano: gusta i preferencje (wymagany standard rynkowy), jako mało istotny (44%): gospodarstwa domowe – populacja, struktura, zmiany (dane demograficzne), natomiast za zbędny do analiz, 7% wskazań: dochody gospodarstw domowych. Agregując uzyskane odpowiedzi do dwóch grup, można stwierdzić, że największe znaczenie mają (bardzo istotne lub istotne): gusta i preferencje (wymagany standard rynkowy) – 95%, potrzeby – identyfikacja potencjalnych użytkowników/nabywców (profil konsumenta) – 91%, koniunktura w branży, PKB, nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw – 88%. Najmniejsze znaczenie mają dane dotyczące gospodarstw domowych (populacja, struktura, dane demograficzne) i dochody gospodarstw domowych, które otrzymały po 44% wskazań.

3.3. Parametry podaży

Jako bardzo istotny czynnik uznano cechy fizyczne nieruchomości konkurencyjnych – 74% wskazań respondentów, jako istotny (58%) uznano dane o potencjalnej konkurencji, tj. planowane budowy, prawdopodobne dodatkowe budowy, jako mało istotny (29%): liczba pozwoleń na budowę, natomiast za zbędny do analiz, 7% wskazań: liczba pozwoleń na budowę. Agregując uzyskane odpowiedzi do dwóch grup, można stwierdzić, że największe znaczenie mają

(bardzo istotne lub istotne): istniejące zasoby i cechy rynkowe nieruchomości konkurencyjnych, po 100%, nieruchomości w trakcie budowy – 91%. Najmniejsze znaczenie mają dane dotyczące liczby pozwoleń na budowę - 36 % wskazań i konkurencja -19%.

Analiza porównawcza „istotności" poszczególnych grup parametrów została przeprowadzona w celu zagregowania wyników analizy. Wykorzystano do tego średni procent wskazań dla poszczególnych grup parametrów w skali czterostopniowej (jak w ankiecie). Wyniki zaprezentowano w tabeli 3.

Tabela 3

Wartości średnie „istotności" dla poszczególnych grup parametrów

Wyszczególnienie	Bardzo istotny	Istotny	Mało istotny	Zbędny do analizy
Dane transakcyjne i finans.-ekonomiczne	48%	42%	10%	1%
Parametry popytu	19%	57%	22%	2%
Parametry podaży	40%	47%	11%	1%
Informacje i dane o użyteczności	50%	38%	11%	1%

Źródło: opracowanie własne.

Nieznacznie mniejsze znaczenie przypisywane parametrom popytu może występować przy wycenach stosunkowo prostych, typowych nieruchomości o relatywnie niewielkiej wartości, gdzie nie ma potrzeby badania popytu, poza analizą ogólnych trendów (typowe dla analiz typu A i B).

4. Wyniki badań w zakresie źródeł informacji rynkowych

Wyniki badań w zakresie źródeł informacji rynkowych prowadzone były z uwzględnieniem informacji publicznych, udostępnianych na zasadach komercyjnych oraz będących efektem prowadzonych analiz własnych.

4.1. Dane transakcyjne i finansowo - ekonomiczne

Przeprowadzona analiza źródeł informacji rynkowych wykorzystywanych przez rzeczoznawców majątkowych pozwoliła na wyróżnienie parametrów pierwotnych, pozyskiwanych samodzielnie przez rzeczoznawcę w ramach własnej analizy, oraz danych pozyskiwanych z wtórnych źródeł, z podziałem na źródła publiczne i komercyjne. Analizując uzyskane wyniki należy pamiętać, że respondent mógł wybrać więcej niż jedną odpowiedź a suma odpowiedzi dla danego parametru może przekraczać 100%.

Zdecydowana większość paramentów rynkowych uzyskała najwięcej wskazań dla analizy własnej – jedynie informacje o cenach rynkowych robót budowlanych są pozyskiwane w większym stopniu ze źródeł zewnętrznych.

W ramach analizy własnej najwięcej wskazań uzyskały stawki czynszu – nieruchomości konkurencyjne/podobne (88%) i rynkowe wydatki operacyjne dla nieruchomości, na które wskazało 84% badanych. Informacje o cenach

transakcyjnych dla nieruchomości podobnych są w niewiele większym stopniu pozyskiwane z własnych źródeł (65%), aniżeli ze źródeł zewnętrznych komercyjnych i publicznych, które dostały zbliżoną liczbę wskazań (odpowiednio 51% i 49%). Rozkład odpowiedzi może mieć związek z faktem, że według naszych szacunkowych analiz około 75% rzeczoznawców majątkowych zrzesza się w ramach wspólnych regionalnych/wojewódzkich baz danych transakcyjnych. Przy wykonywaniu przez rzeczoznawców wycen na rynku krajowym, powoduje to, że dane rynkowe trzeba kupić, ponieważ nie zawiera ich własna baza danych. Najmniej wskazań w tej grupie uzyskały ceny rynkowe robót budowlanych i informacje o możliwościach alternatywnego lokowania nadwyżek finansowych, po 56% odpowiedzi. Wśród danych pozyskiwanych ze źródeł komercyjnych najwięcej wskazań otrzymały ceny transakcyjne dla nieruchomości podobnych/ konkurencyjnych (51%), a najmniej odpowiedzi przypisano informacjom o możliwościach alternatywnego lokowania nadwyżek finansowych (10%), oraz danym o liczbie i powierzchni transakcji (15 i 16%).

W grupie danych pozyskiwanych ze źródeł publicznie dostępnych najwięcej wskazań dotyczy cen rynkowych robót budowlanych i cen średnich, które otrzymały po 56%. W najmniejszym stopniu dane pozyskiwane ze źródeł publicznych odnoszą się do rynkowych wydatków operacyjnych dla nieruchomości (19%) i poziomu pustostanów (21%).

4.2. Parametry popytu

W ramach analizy własnej najwięcej wskazań uzyskały potrzeby potencjalnych użytkowników/nabywców (profil konsumenta) (79%) i powiązane z tym gusta i preferencje (standard rynkowy), na które wskazało 77% badanych. Najmniej wskazań w tej grupie uzyskały dane demograficzne o zatrudnieniu i bezrobociu - 14% odpowiedzi. Są to dane statystyczne, które gromadzi, przetwarza i publikuje GUS. Wśród danych pozyskiwanych ze źródeł komercyjnych najwięcej wskazań otrzymały potrzeby potencjalnych użytkowników/nabywców (profil konsumenta) (12%). W żadnym stopniu rzeczoznawcy nie pozyskują ze źródeł płatnych danych dotyczących gospodarstw domowych i ich dochodów oraz danych o zatrudnieniu i bezrobociu. Dane te z kolei uzyskują najwięcej wskazań w grupie źródeł publicznie dostępnych, gdzie na zatrudnienie i bezrobocie wskazało 95% respondentów, a dane o gospodarstwach domowych, ich dochodach oraz wskaźnikach koniunktury uzyskało po 86% wskazań. W najmniejszym stopniu dane pozyskiwane ze źródeł publicznych odnoszą się do profilu konsumenta (37%).

4.3. Parametry podaży

Ogólna ocena uzyskanych odpowiedzi pozwala stwierdzić, że wskazane w ankiecie parametry potrzebne do wykonania analizy podaży są w równym stopniu pozyskiwane z zewnętrznych źródeł publicznych i w ramach analizy własnej (średnio po 61% wskazań), przy bardzo niewielkim wykorzystaniu źródeł

komercyjnych – gdzie średnia wskazań wynosi jedynie 2%. W ramach analizy własnej najwięcej wskazań otrzymały cechy fizyczne nieruchomości podobnych (91%) a najmniej, chociaż i tak dużo, liczba pozwoleń na budowę (40%). W grupie źródeł komercyjnych najwięcej wskazań, chociaż tylko 5% otrzymały dane o cechach fizycznych nieruchomości podobnych, większość danych nie otrzymała żadnego wskazania. Wśród danych publicznie dostępnych największą liczbę wskazań otrzymały istniejące zasoby nieruchomości konkurencyjnych i liczba pozwoleń na budowę (po 67%). Najmniej, aczkolwiek 47% wskazań padło na cechy fizyczne nieruchomości konkurencyjnych. Analiza porównawcza poszczególnych grup parametrów została przeprowadzona w skali trzystopniowej. Suma wskazań nie zamyka się w 100%, ponieważ respondenci mogli wskazywać więcej, niż jedną odpowiedź. Podsumowanie wyników zaprezentowano w tabeli 4.

Tabela 4

Wartości średnie „źródeł" dla grup parametrów

Wyszczególnienie	Publicznie dostępne	Odpłatne komercyjnie	Analizy własne
Dane transakcyjne i finansowo-ekonomiczne	41%	26%	71%
Parametry popytu	61%	2%	61%
Parametry podaży	81%	23%	12%
Informacje i dane o użyteczności nieruchomości	81%	23%	12%

Źródło: opracowanie własne.

Można stwierdzić, że w zakresie danych transakcyjnych i parametrów popytu rzeczoznawcy majątkowi mniej więcej w podobnym stopniu korzystają ze źródeł zewnętrznych jak i analizy własnej.

5. Analiza dostępności i kosztu pozyskania informacji rynkowych

5.1. Dane transakcyjne i finansowo - ekonomiczne

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wyróżnienie źródeł łatwo dostępnych, o utrudnionym dostępie ze względu na koszt lub czas oraz o braku dostępu do informacji. Analizując uzyskane wyniki należy pamiętać, że respondent mógł wybrać więcej niż jedną odpowiedź a suma odpowiedzi dla danego parametru może przekraczać 100%. Rzeczoznawcy mają najłatwiejszy dostęp do cen rynkowych robót budowlanych (54%), gdzie korzystają z katalogów i cenników i cen transakcyjnych nieruchomości podobnych (43%), gdzie korzystają z własnych baz danych transakcyjnych. Żadnego wskazania nie otrzymały stawki czynszu – nieruchomości konkurencyjne (podobne), a jedynie 2% wskazań padło na poziom pustostanów i strat w dochodach – nieruchomości konkurencyjne. To potwierdza

wcześniejsze wnioski, że w warunkach polskiego rynku nieruchomości nie rozwinął się jeszcze system informacji o nieruchomościach inwestycyjnych.

Wśród danych o utrudnionym dostępie ze względu na koszt najwięcej wskazań otrzymały ceny transakcyjne, dla nieruchomości podobnych (24%) i średnie dla rynku lokalnego województwa, kraju (26%). Może się to odnosić zarówno do odpłatnych baz danych jak i rejestru cen i wartości, gdzie pozyskanie informacji z gminy także kosztuje. Wśród danych o utrudnionym dostępie ze względu na czas największa liczba respondentów wskazała na dane o liczbie i powierzchni transakcji (w różnych przekrojach), po 64%. Najmniej wskazań (34%) uzyskały ceny rynkowe robót budowlanych. W grupie danych, do których nie ma dostępu, znalazły się podstawowe parametry wyceny dochodowej, tj. rynkowe stawki czynszu, poziom pustostanów i strat w dochodach (po 40%).

5.2. Parametry popytu

Jako dane najłatwiejsze do uzyskania wskazano na dane demograficzne, tj. dane o zatrudnieniu i bezrobociu (55%), dane o gospodarstwach domowych i ich dochodach (po 40%). Najmniej wskazań, chociaż i tak 24% uzyskały dane dotyczące gustów i preferencji oraz standardu rynkowego.

W grupie danych , do których dostęp jest utrudniony ze względu na koszt, najwięcej wskazań padło na dane demograficzne o gospodarstwach domowych oraz koniunkturze w branży, PKB, nakładach inwestycyjnych przedsiębiorstw. Najmniej wskazań otrzymały dochody gospodarstw domowych (3%). Wśród danych trudnodostępnych z powodu czasu, najwięcej odpowiedzi dotyczyło danych o koniunkturze w branży, PKB, nakładach inwestycyjnych przedsiębiorstw (52%), najmniej (38%) informacji o potrzebach – identyfikacji potencjalnych nabywców (profilu konsumenta). Wśród danych, do których nie ma dostępu, dominują potrzeby, gusta i preferencje potencjalnych nabywców/użytkowników (odpowiednio 36 i 1%). Żaden respondent nie wskazał na dane o zatrudnieniu i bezrobociu.

5.3. Parametry podaży

Ogólna ocena uzyskanych odpowiedzi pozwala stwierdzić, że wskazane w ankiecie parametry potrzebne do wykonania analizy podaży są trudne do uzyskania ze względu na czas. Jako dane najłatwiejsze do uzyskania wskazano na dane liczbie pozwoleń na budowę (23%) i istniejącym zasobie nieruchomości konkurencyjnych (21%). Najmniej wskazań uzyskały dane dotyczące potencjalnej konkurencji – o planowanych budowach, prawdopodobnych dodatkowych budowach (12%). W grupie danych , do których dostęp jest utrudniony ze względu na koszt, najwięcej wskazań padło na dane o cechach fizycznych nieruchomości konkurencyjnych (12%). Najmniej wskazań otrzymały dane o liczbie pozwoleń na budowę (3%). Wśród danych, które są trudnodostępne z powodu czasu, najwięcej odpowiedzi padło na dane o liczbie pozwoleń na budowę (62%), najmniej, chociaż aż 52% na informacje o cechach fizycznych nieruchomości konkurencyjnych.

Wśród danych, do których nie ma dostępu, najwięcej wskazań uzyskały dane dotyczące potencjalnej konkurencji – planowanych budowach, prawdopodobnych dodatkowych budowach (29%). Najmniej wskazań uzyskały dane o istniejących zasobach nieruchomości konkurencyjnych (17%) – dziwne, że w ogóle padło wskazanie na ten parametr analizy, bo może to świadczyć o braku umiejętności wskazania nieruchomości podobnych/konkurencyjnych. W tabeli 4 zaprezentowano wyniki analizy. Suma wskazań w tabeli 5 nie zamyka się w 100%, ponieważ respondenci mogli wskazywać więcej, niż jedną odpowiedź.

Rzeczoznawcy majątkowi napotykają na duże bariery informacyjne w odniesieniu do danych rynkowych, prawie dwukrotnie więcej wskazań dla utrudnionego dostępu niż łatwego.

Tabela 5

Wartości średnie „dostępności" dla grup parametrów

Wyszczególnienie	Łatwy	Utrudniony ze względu na koszty	Utrudniony ze względu na czas	Brak możliwości pozyskania
Dane transakcyjne i finans.-ekonom.	22%	15%	52%	18%
Parametry popytu	36%	6%	43%	16%
Parametry podaży	18%	7%	58%	21%
Informacje i dane o użyteczności	55%	20%	24%	5%
SUMA	**132%**	**48%**	**176%**	**60%**

Źródło: opracowanie własne.

6. Analiza dokładności i wiarygodności danych rynkowych

Dla tego obszaru badań przyjęto ocenę dokładności i wiarygodności informacji rynkowych w założonej umownej skali 0-3 (0-nie…; 1-mało…; 2-średnio…; 3 najwyższa ocena), uwzględniając kryterium: wiarygodności, kompletności, aktualności i przydatności poszczególnych parametrów rynkowych dla prowadzonych analiz i wycen. Na podstawie wskazań respondentów obliczono średnie oceny, które wskazują najwyższy poziom dokładności i wiarygodności informacji w poszczególnych grupach danych. Ze względu na dużą liczbę danych i czytelność wyników analizy dokonano zagregowania ocenianych cech danych na dwie kategorie:

- jakość informacji (średnia wiarygodność, kompletność i aktualność),
- przydatność danych.

6.1. Dane transakcyjne i finansowo - ekonomiczne

Wśród danych transakcyjnych i finansowych najwyższej pod względem jakości zostały ocenione ceny rynkowe robót budowlanych (2,42), a po nich ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (2,05). Co ciekawie, dane o cenach transakcyjnych uzyskały niską notę w zakresie kompletności (1,63), podczas gdy dane o cenach robót budowlanych 2,4. Potwierdza to dość powszechną opinię

wielu użytkowników baz danych transakcyjnych, np. WALOR o mankamentach niepełności informacji (w opisie, powierzchni, warunkach transakcji, itd.). Natomiast pod względem przydatności dane transakcyjne zostały ocenione najwyżej (2,8). Nieco niżej uplasowały się rynkowe stopy zwrotu, wydatki operacyjne i ceny robót budowlanych, które uzyskały ocenę ok. 2,6.

Najgorzej w tej grupie zostały ocenione dane dotyczące poziomu pustostanów i strat w dochodach dla nieruchomości konkurencyjnych – jakość (0,91). Trzeba podkreślić, że te dane są rzeczywiście mało wiarygodne, na co nakłada się niechęć do ich ujawniania przez zarządców nieruchomości (nieskuteczność zarządzania, tajemnica handlowa). Za najmniej przydatne respondenci uznali informacje o możliwościach alternatywnego lokowania nadwyżek finansowych (1,8).

6.2. Parametry popytu

Wśród danych o popycie najwyższej pod względem jakości zostały ocenione dane demograficzne o zatrudnieniu, bezrobociu (2,04), i gospodarstwach domowych (1,93). Najniższą notę otrzymały dane w zakresie potrzeb potencjalnych użytkowników/nabywców (1,63). Natomiast pod względem przydatności dane transakcyjne zostały ocenione najwyżej (2,8). Nieco niżej uplasowały się rynkowe stopy zwrotu, wydatki operacyjne i ceny robót budowlanych, które uzyskały ocenę ok. 2,6. Dane te okazały się najbardziej przydatne (2,73). Za najmniej przydatne respondenci uznali informacje o dochodach gospodarstw domowych (1,9).

6.3. Parametry podaży

Dane dotyczące podaży są oceniane dość nisko, a różnice pomiędzy ocenami poszczególnych parametrów są relatywnie niewielkie. Najwyżej ocenione pod względem jakości zostały dane o cechach fizycznych nieruchomości konkurencyjnych i liczbie pozwoleń na budowę (1,86). Najgorszą ocenę otrzymały dane dotyczące przyszłej potencjalnej konkurencji (1,29). Jako najbardziej przydatne, wskazano na dane dotyczące cech fizycznych nieruchomości konkurencyjnych (2,6). Za najmniej przydatne respondenci uznali informacje o dochodach przyszłej konkurencji (2,03) i liczbie pozwoleń na budowę (2,07). Porównanie syntetycznych ocen danych w poszczególnych grupach dokonano w tabeli 6.

7. Podsumowanie

Najbardziej istotne dla rzeczoznawców majątkowych są dane wykorzystywane bezpośrednio w wycenach, co odnosi się do cen transakcyjnych, stawek czynszu, stóp zwrotu oraz informacji formalnych z księgi wieczystej, ewidencji geodezyjnej, i dokumentów planistycznych gminy. Nieznacznie mniejsze znaczenie przypisywane parametrom popytu może występować przy wycenach stosunkowo prostych, typowych nieruchomości o relatywnie niewielkiej wartości, gdy nie ma potrzeby badania popytu, poza analizą ogólnych trendów. Z drugiej strony może

to świadczyć o braku upowszechnionej wiedzy w zakresie metod analizy popytu opartych na danych demograficznych, co także na polskim, niedojrzałym rynku nieruchomości jest spowodowane brakiem dostępu do danych z rynków lokalnych.

Tabela 6

Średnia ocena jakości i przydatności informacji

Wyszczególnienie	Wiarygodność	Kompletność	Aktualność	**Jakość**	Przydatność
Dane transakcyjne i finansowo-ekonomiczne	1,79	1,52	1,73	**1,68**	2,30
Parametry popytu	1,87	1,75	1,80	**1,81**	2,13
Parametry podaży	1,73	1,60	1,72	**1,68**	2,26
Informacje i dane o użyteczności	2,60	2,13	2,10	**2,28**	2,60

Źródło: opracowanie własne.

W zakresie danych transakcyjnych i parametrów popytu, rzeczoznawcy majątkowi mniej więcej w równym stopniu korzystają ze źródeł zewnętrznych jak i analizy własnej. Dla kontrastu, w odniesieniu do parametrów podaży i informacji o użyteczności nieruchomości dominuje korzystanie z zewnętrznych źródeł danych. Wynika to w głównej mierze z „publicznego charakteru" danych objętych w większości statystyką publiczną, zasobem geodezyjnym bądź danymi gmin, agend administracji publicznej. Podobna sytuacja występuje w krajach o rozwiniętych rynkach nieruchomości. Najmniej wskazań otrzymały komercyjne źródła danych o parametrach popytu. Można przypuszczać, że jest to sytuacja specyficzna dla rzeczoznawców wykonujących wyceny niewielkich nieruchomości. W przypadku bardzo dużych nieruchomości, deweloperzy/ inwestorzy raczej korzystają z profesjonalnych analiz popytu, albo wykonywanych przez firmy konsultingowe, albo wykonywanych przez własne działy analiz rynku.

Uogólniając rzeczoznawcy majątkowi napotykają na duże bariery informacyjne w odniesieniu do danych rynkowych (dwukrotnie więcej respondentów ocenia dane jako trudnodostępne). Najłatwiej dostępne są dane o użyteczności nieruchomości, które są pozyskiwane w dużej mierze ze źródeł publicznych. Jednocześnie dane te są wskazywane najczęściej jako kosztowne. Brak dostępu odnosi się w największym stopniu do parametrów podaży i danych transakcyjnych. Przy czym trudność dostępu częściej jest związana z czasem niż z kosztami pozyskania informacji. Informacje o użyteczności nieruchomości jako dane, których źródła informacji mają charakter obligatoryjny charakteryzują się w ocenie rzeczoznawców majątkowych najwyższym poziomem ocen dotyczących wiarygodności, kompletności i aktualności oraz ich przydatności.

8. Literatura

BARIERY INFORMACYJNE ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI. POLSKA NA TLE WYBRANYCH KRAJÓW II ETAP BADAŃ (Badania statutowe). Kierownik projektu: H. HENZEL, zespół: J. KONOWALCZUK, T. RAMIAN, K. ŚMIETANA, M. WILCZEK, E. ZAGÓRSKA, T. BOLEK, A. MASZCZYK. Katowice, 2011, maszynopis niepublikowany.

FANNING S. F. 2005. *Market Analysis for Real Estate. Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use*. Appraisal Institute. Chicago, Il.

FANNING S. F., PEARSON T., GLISSON T. 1994. *Market Analysis for Valuation Appraisals*, Appraisal Institute. Chicago, Il.

KUCHARSKA-STASIAK E. 2006. *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa.

SCHMITZ A., BRETT D. L. 2002. *Real Estate Market Analysis. A Case Study Approach*. Urban Land Institute. Washington DC.

WOLVERTON M. L. 2009. *An Introduction to Statistics for Appraisers.* Appraisal Institute. Chicago, Il.

THE APPRAISAL OF REAL ESTATE. Thirteenth Edition. 2008. Appraisal Institute. Chicago.

*****

INFORMATIONAL NEEDS AND BARRIERS OF REAL ESTATE MARKET FROM THE PERSPECTIVE OF REAL ESTATE VALUATION IN POLAND

Jan Konowalczuk, Tomasz Ramian

Department of Investment and Real Estate
University of Economics in Katowice
e-mail: konowalczuk@ae.katowice.pl ramian@ae.katowice.pl

Key words: *market data, market analysis, informational barriers of real estate market*

Abstract

The article presents results of survey targeting real estate appraisers and conducted at the end of 2011. It was a part of broader research done by Investment and Real Estate Department of Economic University in Katowice, concerning informational barriers of real estate market development. The surveys concerned to the professionals in real estate market, broken down to agents, managers, developers and appraisers. They were aimed at the identification of risk factors specific to the activity of each professional group, which would indicate that informational barriers on the market are considered to be the main risk source.

WSKAŹNIKI ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI – ZNACZENIE I FUNKCJE

Oksana Kuryj – Wysocka, Radosław Wiśniewski
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: oksana.wysocka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości, zmiany cen nieruchomości, wskaźniki ekonomiczne*

Streszczenie

Istotnym problemem funkcjonującym na polskim rynku nieruchomości, jest brak miarodajnej kategorii ekonomicznej, która pozwoliła by na określenie tempa zmiany cen nieruchomości. Pomimo, iż w *art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)* funkcjonuje zapis, że waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu **wskaźników zmian cen nieruchomości** ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", Główny Urząd Statystyczny ani razu nie ogłosił wskaźników zmian cen nieruchomości. W związku z powyższym, mimo upływu 14 lat od wejścia w życie ww. ustawy ma zastosowanie przepis przejściowy, który stanowi, że do czasu ogłoszenia przez prezesa GUS wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacja jest dokonywana przy zastosowaniu ogłaszanych przez prezesa GUS wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższy przepis miał mieć charakter przejściowy, jednakże jest on nadal stosowany, gdyż GUS stoi na stanowisku, że wyliczenie jednego, zagregowanego wskaźnika zmian cen nieruchomości nie jest możliwe, ponieważ nie jest on mierzalną kategorią statystyczną. Niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie, jak istotne znaczenie ma wyliczenie ww. wskaźnika (lub wskaźników) do opisu trendu funkcjonującego na rynku nieruchomości a następnie udowodnienie, że wskaźniki używane na rynkach kapitałowym i finansowym, w tym dopuszczany przez ww. ustawę wskaźnik inflacji, nie znajdują odzwierciedlenia w sektorze nieruchomości.

1. Wprowadzenie

Nieruchomość jest niezwykle specyficznym dobrem ekonomicznym, służącym przede wszystkim do zaspokajania potrzeb egzystencjalnych człowieka. Jest to równocześnie najbardziej kapitałochłonna inwestycja, z której dana osoba czerpie korzyści użytkowe, bądź finansowe. Obecnie rynek nieruchomości został zdominowany przez wysokie ceny transakcyjne oferowanych nieruchomości,

uniemożliwiając uboższej części społeczeństwa zakup własnego mieszkania. Tendencja wzrostowa na rynku nieruchomości utrzymuje się nieprzerwanie od roku 2004, kiedy to Polska oficjalnie przystąpiła do Unii Europejskiej. **Tempo wzrostu tych cen nie może być porównywalne** z **żadnym innym dobrem ekonomicznym,** z **uwagi na niezwykle dynamiczny charakter zmian.** W niniejszym opracowaniu podjęto próbę udowodnienia powyższego stwierdzenia, poprzez porównanie wskaźnika trendu zmiany cen nieruchomości z funkcjonującymi na rynku finansowym i kapitałowym wskaźnikami ekonomicznymi, tj. wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, wskaźnikiem inflacji bazowej (publikowanej przez NBP) oraz wskaźnikiem zmiany cen dolara.

Badania zostały przeprowadzone na danych zgromadzonych w latach 2005-2007 na obszarze miasta Olsztyna, na niezwykle prężnie rozwijającym się osiedlu – Jaroty. Jest to obszar położony w południowej części miasta. Osiedle od północy graniczy z osiedlem Nagórki, od zachodu - z osiedlem Brzeziny oraz Osiedlem Generałów, od wschodu – z osiedlem Pieczewo, południową granicę osiedla stanowi granica miasta Olsztyn. Jaroty to największa pod względem liczby mieszkańców dzielnica mieszkaniowa Olsztyna. Przeważająca zabudowa osiedla to budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w części południowej osiedla występują tereny zabudowane zabudową jednorodzinną a w pozostałej części zabudową wielorodzinną. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie nieruchomości lokalowe mieszkalne. Dla celów badań wyselekcjonowano 575 transakcji, z których najstarsza miała miejsce w styczniu 2005, zaś ostatnia w listopadzie 2007 r. Dane dotyczące transakcji pozyskano z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, prowadzonego przez Urząd Miasta Olsztyna.

2. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych CPI

Jest średnią ważoną cen towarów i usług nabywanych przez przeciętne gospodarstwo domowe. Przy obliczaniu indeksu bierze się pod uwagę tzw. statystyczny koszyk zakupów. W Polsce, GUS tworzy koszyk na podstawie badań budżetów gospodarstw domowych; co roku ustala ile i czego kupuje "uśrednione" gospodarstwo domowe, a także jaki jest udział poszczególnych produktów i usług w łącznych wydatkach. Na podstawie obserwacji zmian cen tak dobranych towarów i usług GUS oblicza wskaźnik inflacji.
Obliczany jest w oparciu o wyniki:

- badania cen towarów i usług konsumpcyjnych na rynku detalicznym,
- badania budżetów gospodarstw domowych, dostarczającego danych o przeciętnych wydatkach na towary i usługi konsumpcyjne; dane te wykorzystywane są do opracowania systemu wag. Wskaźnik cen obliczany jest według formuły Laspeyres'a, przy zastosowaniu wag z roku poprzedzającego rok badany.

Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych wykorzystywane są m.in. następująco:

- za miesiąc - do ustalania kosztów kształcenia w Krajowej Szkole Administracji Publicznej,
- za kwartał - do celów określonych w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- za kwartał w stosunku do IV kwartału 1995 r. - do waloryzacji rekompensat należnych za niepodwyższanie wynagrodzeń i uposażeń w sferze budżetowej oraz za utratę niektórych wzrostów lub dodatków do emerytur i rent,
- za 3 pierwsze kwartały roku w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku - do celów określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych,
- za rok w stosunku do roku poprzedniego - do celów określonych w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Na potrzeby niniejszego artykułu zostały wykorzystane średnioroczne wskaźniki cen towarów i usług, które w badanym okresie przyjmowały następujące wartości[www.rp.pl/temat/86099.html]:

- w 2007 r. w stosunku do 2006 r. 102,49 (wzrost cen o 2,49 %),
- w 2006 r. w stosunku do 2005 r. 101,03 (wzrost cen o 1,03 %),
- w 2005 r. w stosunku do 2004 r. 102,1 (wzrost cen o 2,13 %).

3. Wskaźnik inflacji bazowej BI (metodą 15% średniej odciętej)

Miary inflacji bazowej służą do oceny średnio- i długookresowego trendu wzrostu ogólnego poziomu cen w gospodarce. Ilustrują tendencje zmian cen, oczyszczone są z wahań periodycznych i sezonowych oraz powstałych na skutek szoków podażowych, które najczęściej mają charakter przejściowy. Są one narzędziem przydatnym w polityce pieniężnej, gdyż ich zmiany umożliwiają oszacowanie (*ex-post*) kierunku i skali wpływu prowadzonej polityki pieniężnej na inflację. Ponadto miary inflacji bazowej charakteryzują się na ogół mniejszą zmiennością w czasie niż wskaźniki inflacji CPI.

Istnieje wiele miar inflacji bazowej. Można wyróżnić co najmniej trzy grupy metod jej pomiaru: metody mechaniczne, oparte na wyłączaniu stałego koszyka dóbr, metody statystyczne oraz metody oparte o formalne modele teoretyczne. Obecnie Narodowy Bank Polski oblicza i publikuje cztery miary inflacji bazowej. Trzy spośród tych miar są obliczane przy pomocy metod mechanicznych, natomiast jedna – za pomocą metody statystycznej. Wskaźniki inflacji bazowej umożliwiają pogłębioną ocenę procesów inflacyjnych w gospodarce. Tym niemniej wskaźniki te nie są pozbawione wad i trudno wskazać, która z miar inflacji bazowej najlepiej odzwierciedla średniookresowy trend wzrostu cen. W różnych warunkach ekonomicznych, poszczególne miary inflacji bazowej mogą z różną precyzją przybliżać nieobserwowalny trend wzrostu ogólnego poziomu cen [SIMON 1996].

W tabeli 1 przedstawiono zestawienie wybranych wskaźników inflacji bazowej (liczonych przy założeniu, że analogiczny miesiąc poprzedniego roku wynosi 100), w porównaniu z wskaźnikiem konsumpcyjnym CPI.

Tabela 1

Porównanie wskaźników inflacji bazowej oraz wskaźnika CPI

Rok	Miesiąc	CPI	Bez cen administracyjnych	Bez cen najbardziej zmiennych	Bez cen żywności i energii	15% średnia odcięta
2005	Styczeń	103,7	104,1	103,1	102,1	103,1
	Grudzień	100,7	100	101,2	100,5	101
2006	Styczeń	100,6	100	101,2	99,9	100,8
	Grudzień	101,4	100,7	101,3	100,7	101,1
2007	Styczeń	101,6	101,1	100,8	100,7	101,1
	Grudzień	104	104,1	103,2	101,3	103,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych publikowanych przez NBP.

Na potrzeby niniejszego artykułu wykorzystana została miara liczona na podstawie metody statystycznej - 15% średniej obciętej. Jest to średnia ważona, liczona zgodnie z metodologią używaną do obliczania wskaźnika CPI, na zbiorze grup cen, których wagi skumulowane (odpowiadające uprzednio posortowanym rosnąco wskaźnikom cen) są większe niż 15% i mniejsze niż 85%. Obcięcie jest dokonywane symetrycznie z obu stron rozkładu zmian cen. Zostają w ten sposób odrzucone grupy o łącznej wadze 30%, których cena uległa największej zmianie w stosunku do okresu bazowego. Do porównania wskaźników analizowanych w niniejszym artykule przyjęte zostały średnioroczne wskaźniki 15% średniej odciętej, wyliczone na podstawie danych z poszczególnych miesięcy. Na podstawie powyższych obliczeń otrzymano następujące wyniki:

- w 2007 r. w stosunku do 2006 r. 102,18 (wzrost cen o 2,18 %),
- w 2006 r. w stosunku do 2005 r. 100,96 (wzrost cen o 0,96 %),
- w 2005 r. w stosunku do 2004 r. 101,93 (wzrost cen o 1,93 %).

4. Wskaźnik kursu cen dolara D

Dolar jest szeroko wykorzystywany przez wiele państw do interwencji na rynkach walutowych w celu utrzymania kursu walutowego na pożądanym poziomie. Waluta amerykańska od czasu zakończenia II wojny światowej zajmuje też dominującą pozycję w transakcjach realizowanych na międzynarodowych rynkach walutowych. Pozycji tej nie podważyło wprowadzenie euro i utworzenie Unii Gospodarczej i Walutowej w ramach Unii Europejskiej. Dolar obecnie spełnia wszystkie warunki, by być najważniejszą walutą międzynarodową na świecie, jest wymienialną walutą narodową, która w długim okresie czasu pełni w stosunkach

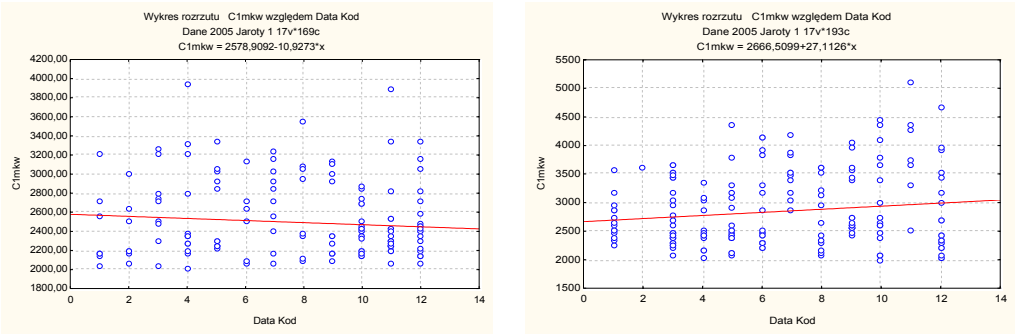
międzynarodowych funkcje pieniądza, a więc miernika wartości, środka płatniczego i środka tezauryzacji [DUNIS CH.L. 2001]. Ponadto dolar jest tradycyjnie wykorzystywany do kwotowania cen podstawowych surowców na świecie (np. ropy naftowej), posiada nieograniczoną zdolność do regulowania zobowiązań z tytułu transakcji handlowych i finansowych. Z uwagi na niezwykle istotną rolę amerykańskiej waluty w polskiej gospodarce, w niniejszym opracowaniu przeanalizowano publikowane przez NBP uśrednione kursy dolara w poszczególnych miesiącach badanego okresu. W wyniku analizy otrzymano średnioroczne wskaźniki zmiany cen dolara, które osiągnęły następujące wartości:

- w 2007 r. w stosunku do 2006 r. 89,18 (spadek cen o 10,82 %) – miesięczny spadek cen dolara o 0,90 %,
- w 2006 r. w stosunku do 2005 r. 95,91 (spadek cen o 4,09 %) – miesięczny spadek cen dolara o 0,34 %,
- w 2005 r. w stosunku do 2004 r. 88,53 (spadek cen o 11,47 %) – miesięczny spadek cen dolara o 0,96 %.

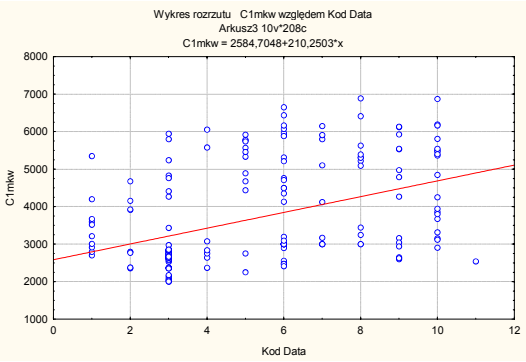
5. Wskaźnik trendu zmiany cen T

Zmienność cen w czasie może być spowodowana przez szereg czynników tj. zmiany koniunktury gospodarczej, inflację, uwarunkowania lokalne – sytuację demograficzną na danym obszarze. W niniejszej publikacji trend zmiany cen nieruchomości został opracowany w oparciu o metodę regresji prostej na podstawie danych pozyskanych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. Powyższa metoda opiera się na następującym założeniu, różnica cen na dany rodzaj nieruchomości spowodowana jest jedynie upływem czasu. Warunkiem jej zastosowania jest duża liczebność zbioru transakcji dotyczących podobnych nieruchomości. Określenie modelu regresji prostej polega na dopasowaniu takiej prostej, która będzie najlepiej reprezentowała zbiór punktów odpowiadających wartościom obu zmiennych. W tym celu utworzono wykresy punktowe (rys.1) przedstawiające zależność cen jednostkowych od czasu a następnie wpasowano w otrzymane punkty linię trendu opisaną równaniem y = ax +b. W równaniu tym współczynnik kierunkowy prostej a odzwierciedla trend r w danym roku badanego okresu.

a) rok 2005 b) rok 2006



c) rok 2007



Rys. 1. Wykresy punktowe – rozrzutu przedstawiające zależność cen jednostkowych od czasu. *Źródło:* badania własne.

Do oceny modelu regresji prostej przyjęto współczynnik determinacji R^2. Wartość R^2 zawiera się w przedziale od 0 do 1 i informuje o tym, jaka część zmienności całkowitej zmiennej y została wyjaśniona regresją liniową względem x. W niniejszym badaniu współczynnik determinacji jest bliski 0, co świadczy o tym, iż w badanych latach data nie jest istotną cechą, która w głównej mierze determinuje wzrost cen nieruchomości, gdyż na cenę nieruchomości ma wpływ wiele innych czynników, które nie zostały objęte badaniem. Jednakże na skutek upływu czasu zauważalny jest wzrost wpływu tej cechy na cenę m^2. Otrzymane wyniki przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2

Obliczenie średniego trendu zmiany cen spowodowanej upływem czasu

Rok	**Wzór linii trendu (model regresji)**	**Obliczenie wskaźnika trendu r [%/m-c]**	**Wskaźnik oceniający model***
2005	y = -10,93*x + 2578,91	r = 100*(-10,93/2578,91)	R^2=0,01
2006	y = 27,11*x + 2666,51	r = 100*(27,11/2666,51)	R^2=0,02
2007	y = 205,43*x + 2590,90	r = 100*(210,25/2584,70)	R^2=0,18

* - *komentarz do wskaźnika w tekście*

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie danych z rynku lokalnego - osiedla Jaroty i uzyskanych wyników (rys. 1 i tabela 2) wyliczono średnie wskaźniki zmiany cen nieruchomości, które w badanym okresie przyjęły następujące wartości:

– w 2005 r. spadek o 0,42 % na 1 m-c,

– w 2006 r. wzrost o 1,02 % na 1 m-c,
– w 2007 r. wzrost o 8,13 % na 1 m-c.

Do wyznaczenia średnich wskaźników zmiany cen nieruchomości wykorzystano, na badanym obszarze, 169 transakcji lokalami mieszkalnymi w roku 2005, 193 transakcje w roku 2006 i 207 transakcji w roku 2007.

W tabeli nr 3 zamieszczono statystyki opisowe dla analizowanych transakcji w badanych latach, ze wskazaniem przeciętnych cen jednostkowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w poszczególnych latach, cen jednostkowych minimalnych i maksymalnych oraz przeciętnego odchylenia standardowego od ceny średniej.

Tabela 3

Statystyki opisowe analizowanych cen jednostkowych i obliczenie przeciętnego wskaźnika zmiany cen nieruchomości w stosunku do roku poprzedniego na osiedlu Jaroty

Rok	Średnia C 1m² [zł]	Minimalna C 1m² [zł]	Maksymalna C 1m² [zł]	Odchylenie standardowe [zł]	Wskaźnik zmiany cen (r)
2005 r.	2492,20	2009,36	3943,51	384,0821	-
2006 r.	2848,99	2001,02	5095,54	642,1052	14,31%
2007 r.	3694,87	2001,64	6883,30	1308,901	29,69%

Źródło: opracowanie własne.

W ostatniej kolumnie obliczono wskaźnik zmiany średnich cen nieruchomości lokalowych w stosunku do roku poprzedniego i tak w roku 2006 w stosunku do roku 2005 nastąpił wzrost cen nieruchomości lokalowych mieszkalnych na osiedlu Jaroty o 14.31%, natomiast w roku 2007 w stosunku do roku 2006 ceny jednostkowe wzrosły o 29,69%.

5.1. Znaczenie wskaźników zmian cen

Wyznaczenie miarodajnego wskaźnika, o którym mowa w art. 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami ma ogromne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania procesów zachodzących na rynku nieruchomości. Ustawodawca przewidział jego zastosowanie do waloryzacji kwot należnych w określonych przypadkach, tzn. przy:

- rozliczeniach za grunt, w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego przed terminem (art. 33 ust 3a ustawy);
- zwrocie równowartości udzielonej bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przez nabywcę przed upływem ustalonego w ustawie czasu (art. 68 ust. 2 i 2b ustawy);
- przy wypłacie na rzecz uprawnionego ustalonego odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości (art. 132 ust. 3 ustawy);

- ustaleniu wysokości zwrotu odszkodowania w przypadku zwrotu wywłaszczonych Nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 140 ust. 2 ustawy);
- pobieraniu wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanego pojedynczym podziałem i budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 148 ust. 3);
- przy ustalaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanego scaleniem i podziałem (§13 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziałów nieruchomości DZ. U. Nr 68 poz. 736);
- przeszacowywaniu wartości katastralnej (art. 163 ust. 2 ustawy);
- ustaleniu ceny za zbycie mieszkania w przypadku wykonania prawa pierwokupu (art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości Dz. U. Nr 157, poz. 1315);
- waloryzacji wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami RP (art. 8 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej Dz. U. Nr 169, poz. 1418, z późn. zm.);
- szacowaniu nieruchomości do korygowania cen nieruchomości podobnych na datę wyceny (pośrednio).

Pomimo upływu ponad 10 lat od wejścia w życie powyższego artykułu, prezes GUS ani razu nie ogłosił powyższych wskaźników. W związku z powyższym ma zastosowanie przepis przejściowy, który wskazuje, iż do czasu ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacja jest dokonywana przy zastosowaniu ogłaszanych przez prezesa GUS wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Stosowanie tzw. wskaźników konsumpcyjnych jest bardzo niekorzystne dla osób uprawnionych, ponieważ ceny nieruchomości charakteryzują się znacznie większą dynamiką niż ceny towarów i usług konsumpcyjnych.

5.2. Sposoby określania wskaźnika zmian cen nieruchomości

Do chwili obecnej nie została opracowana poprawna metodologia obliczania wskaźnika zmian cen nieruchomości. Spowodowane to jest licznymi trudnościami jakie niesie za sobą badanie dynamiki cen nieruchomości. Jest to bowiem rynek charakteryzujący się ogromną heterogenicznością oraz stosunkowo małą liczbą transakcji, utrudniającą zbudowanie reprezentatywnej próby danych. Określenie wskaźnika zmiany cen nieruchomości zależy od rodzaju, dostępności i jakości danych oraz celu analizy. W przypadku braku dostatecznych danych o cenach i cechach nieruchomości stosowane są najprostsze metody tj.:

- metoda średniej lub mediany przedstawia dynamikę wartości średniej analizowanych cen nieruchomości lub mediany. Ujęcie zmiany cen nieruchomości w tej metodzie obarczone może być wysokim błędem.

– metoda śledzenia ceny reprezentatywnej nieruchomości, której cechy najlepiej odzwierciedlają dany rynek. W przypadku niewielkiej liczby transakcji stosuje się wycenę dokonywaną przez rzeczoznawcę [ŁASZEK, WIDŁAK 2008].

Przy badaniu dynamiki cen nieruchomości można również zastosować niektóre metody złożone, uwzględniające oprócz cen nieruchomości także ich cechy. Służy do tego np. metoda średniej ważonej, która polega na losowaniu próby pod względem cech nieruchomości, różnicujących ceny w takich proporcjach, jakie występują w całej populacji [ŁASZEK, WIDŁAK 2008]. Inną metodą jest regresja powtórnej sprzedaży, polegająca na śledzeniu zmian cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu więcej niż jeden raz, przy założeniu niezmienności cech nieruchomości w badanym okresie [TROJANEK 2008]. Ponadto w badaniu rynku nieruchomości można zastosować metody hedoniczne, np. dla nieruchomości podobnych, jak również metody mieszane, w celu określenia specyfiki poszczególnych sektorów lub obszarów rynku.

5.3. Możliwość wyznaczenia miarodajnego wskaźnika w przyszłości

Główny Urząd Statystyczny stoi na stanowisku, iż obliczenie jednego zagregowanego wskaźnika cen, który miałby zastosowanie do wszystkich rodzajów nieruchomości, nie jest możliwe na gruncie znanych metod statystycznych i dostępnych danych [Wyrok TK z dnia 21 lipca 2011 r. Sygn. Akt K23/08]. W opinii prezesa GUS możliwe jest wyliczenie jedynie wskaźników dla wybranych rodzajów nieruchomości, w związku z powyższym obecnie prowadzone są prace, zmierzające do wyliczenia wskaźnika zmian cen mieszkań dla poszczególnych województw. Kolejnym planowanym etapem będzie opracowanie analogicznego wskaźnika dla zmian cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Dane wykorzystywane przez GUS, pozyskiwane są z badania pt. „Obrót nieruchomościami", prowadzonego wspólnie z ministrem właściwym ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, które dotyczy w szczególności nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe (art. 173a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Jednakże na rynku powstają coraz to nowsze i dokładniejsze bazy danych. Istotnym źródłem danych jest badanie prowadzone na podstawie §74 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) od 2005 r., w ramach którego sporządzane są rejestry cen i wartości nieruchomości, zawierające informacje dotyczące ceny sprzedanych nieruchomości ewidencjonowanych w katastrze nieruchomości, w oparciu o akty notarialne. Na szczególną uwagę zasługuje baza prowadzona przez Centrum Analiz i Monitoringu Rynku Obrotu Nieruchomości, która zawiera informacje o nieruchomościach gromadzone przede wszystkim na potrzeby zabezpieczenia hipotecznego wynikające z wniosków kredytowych i wycen bankowych. W ramach niniejszej bazy danych Centrum AMRON publikuje systematycznie raporty charakteryzujące rynek nieruchomości głównie

dla dużych aglomeracji miejskich. Ponadto tworzone są też inne bazy danych dotyczące zarówno monitoringu pierwotnego rynku mieszkaniowego (prowadzona przez REAS na podstawie danych o inwestycjach zgromadzonych w bazie danych opartej o system GIS), jak również nieruchomości komercyjnych i hotelowych, (prowadzona przez korporację Johns Lang LaSalle, która publikuje również kwartalne raporty „Warszawski Rynek Nieruchomości").

Reasumując, istnieją pozytywne przesłanki do stworzenia miarodajnego wskaźnika zmiany cen nieruchomości, jednakże niezwykle przydatnym narzędziem byłoby stworzenie na szczeblu krajowym centralnej bazy gromadzącej oraz porządkującej wszystkie dostępne dane z instytucji państwowych i korporacyjnych, dotyczące poszczególnych rodzajów nieruchomości.

6. Podsumowanie i wnioski

W celu zilustrowania wyników przeprowadzonej analizy zestawiono w tabeli 4 wartości otrzymane dla czterech badanych wskaźników CPI, BI, D oraz T.

Tabela 4

Porównanie wskaźników

Rodzaj wskaźnika	**Średnia wartość wskaźnika (%/m-c)**		
	2005	**2006**	**2007**
Wskaźnik CPI	*2,13*	*1,03*	*2,49*
Wskaźnik BI	*1,93*	*0,96*	*2,18*
Wskaźnik zmiany cen dolara D	*- 0,96*	*- 0,34*	*- 0,90*
Wskaźnik trendu cen T	*-0,42*	*1,02*	*7,93*

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa tabela wskazuje, iż wskaźniki stosowane na rynkach kapitałowym i finansowym nie odzwierciedlają zmian zachodzących na rynku nieruchomości, gdyż ich wyniki są znacznie zaniżone w porównaniu ze wskaźnikiem trendu zmiany cen. Spośród czterech badanych wskaźników najbardziej zróżnicowanym i dynamicznym jest wskaźnik zmiany cen nieruchomości, którego wahania w trzyletnim okresie wynoszą od -0,4% do 7,93%. W badanym okresie wartości tego wskaźnika znacznie odbiegają od trzech pozostałych, w związku z czym można zauważyć, iż wskaźniki rynku kapitałowego i finansowego oraz wskaźnik inflacji nie powinny być wykorzystywane jako miary przy waloryzacji kwot na rynku nieruchomości.

Z przytoczonych w opracowaniu danych wynika, iż wskaźniki używane na rynkach kapitałowym i finansowym nie powinny być wykorzystywane do opisu trendu funkcjonującego na rynku nieruchomości. Wskazuje to na konieczność rewizji przepisów prawnych regulujących rynek nieruchomości w Polsce. Dotyczy to zwłaszcza ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami,

która dopuszcza wykorzystywanie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych do waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ww. ustawie.

7. Literatura

BITNER A. 2003. *Wskaźniki wzrostu cen nieruchomości gruntowych dla dużych rynków lokalnych. [w:]* Materiały III Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk.

DUNIS CH.L. 2001. *Prognozowanie rynków finansowych: kursy walutowe, stopy procentowe, zarządzanie aktywami*. Kraków.

HOZER J., KOKOT S., KUŹMIŃSKI W. 2002. *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości,* Warszawa.

JAJUGA K., JAJUGA T. 2007. *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa niefinansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa.*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 373-389.

ŁASZEK J., WIDŁAK M. 2008. *Badanie cen na rynku mieszkań prywatnych zamieszkałych przez właściciela z perspektywy banku centralnego*, Bank i Kredyt, NBP, Warszawa, nr 8.

SIMON H. 1996. *Zarządzanie cenami,* Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 178-187 i 427-444.

TROJANEK R. 2008. *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.

ŹRÓBEK S., ŹRÓBEK R., KURYJ J. 2012. *Gospodarka nieruchomościami*, Wydanie II Wydawnictwo GALL, Katowice.

Akty prawne:

Rozporządzenie Rady Ministrów z 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziałów nieruchomości (*Dz. U. Nr 68 poz. 736*).

Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (*Dz. U. Nr 38, poz. 454*).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami *(t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)*.

Ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (*Dz. U. Nr 157, poz. 1315*).

Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (*Dz. U. Nr 169, poz. 1418, z późn. zm.*).

Wyrok TK z dnia 21 lipca 2011 r. Sygn. Akt K23/08 dotyczący zgodności art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zasadami poprawnej legislacji oraz zaufania obywateli do państwa i prawa wynikającymi z art. 2 Konstytucji.

Strony internetowe:

www.stat.gov.pl/gus/5840_2666_PLK_HTML.htm 20.01.2012.

www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/bazowa/bazowa.htm 23.01.2012.
www.rp.pl/temat/86099.html 23.01.2012.

*****

INDICATORS OF CHANGES IN REAL ESTATE PRICES - MEANING AND FUNCTIONS

Oksana Kuryj – Wysocka, Radosław Wiśniewski
Department of the real estate management and the regional development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: oksana.wysocka@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

Keywords: *market of the real estate, changes in house prices, economic indicators*

Abstract

Lack of an authoritative economic category, which would allow determining the pace of changes in house prices, is a relevant problem functioning on the Polish market of the real estate. Although, in art. 5 in acts from 21st August 1997 about the real estate management (D. U. from 2011 No. 187, pos. 1110, as amended) a record is functioning, that indexation of due amounts from titles described in the act is done by applying **indicators of changes in prices of real estates**, announced by the Chairman CSO. The Central Statistical Office did not even once announced indicators of changes in house prices in the Official Journal the Republic of Poland "Monitor Polski". According to the above statements, despite the fact that 14 years passed from the entry into force of the act mentioned above, there is a transitional provision, which says that the indexation is done by applying the price indices of consumer goods and services announced by the chairman of CSO, until the chairman of CSO announces the indicators of changes in house prices. The above provision was supposed to have transitional character, however it is still applied, because of the CSO opinion, that calculation of one, aggregated indicator of changes in house prices is not possible, since it is not a measurable statistical category. This study is aimed to show, how important is to enumerate the indicator mentioned above (or indicators) in order to describe the trend functioning on the market of the real estate, and then proving, that indicators used on capital and financial markets, as well as the inflation rate which is allowed by the act mentioned above, do not find the expression in the real estate sector.

ODSZKODOWANIA I WYNAGRODZENIA PRZY USTANAWIANIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Dariusz Konieczny
Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
e-mail: dariusz.konieczny@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *służebność przesyłu, infrastruktura liniowa, nieruchomość, odszkodowanie, wynagrodzenie*

Streszczenie

Służebność przesyłu jest prawem stosunkowo młodym. Funkcjonuje od 3 sierpnia 2008 r. i od początku budzi wiele kontrowersji zarówno w środowisku prawników jak i rzeczoznawców majątkowych. Prawo to rozbudziło nadzieję właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości obciążonych infrastrukturą przesyłową na pozyskanie znacznych środków finansowych w zamian za korzystanie z przestrzeni ich nieruchomości i zatrwożyło właścicieli tejże infrastruktury po zorientowaniu się w skali (liczbie i kwocie) zgłaszanych roszczeń. Aby ujednolicić zasady postępowania przy określaniu wartości tego prawa w środowisku rzeczoznawców majątkowych podjęto próbę stworzenia standardu zawodowego KSWS 4 pod różnymi nazwami roboczymi. Niniejszy artykuł stanowi wkład do dyskusji nad metodyką ustalania wartości ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu. Głównym celem będzie wykazanie różnicy między odszkodowaniem a wynagrodzeniem, odniesienie się do powierzchni związanych ze szkodami i korzystaniem z nieruchomości, ustalenie zasad określania procentowego zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek istnienia infrastruktury przesyłowej w granicach nieruchomości oraz ustalania współczynnika współkorzystania z przestrzeni nieruchomości, w której zlokalizowane są urządzenia infrastruktury.

1. Rodzaje szkód infrastrukturowych oraz kolejność ustalania odszkodowań

Wprowadzenie przesyłowej infrastruktury technicznej do przestrzeni obcych nieruchomości wiąże się z różnymi uciążliwościami. Trzeba wyraźnie rozdzielić szkody związane z budową infrastruktury liniowej od szkód związanych z występowaniem urządzeń infrastruktury w przestrzeni nieruchomości. Pierwsza grupa szkód - do której zalicza się utratę pożytków w pasie budowy urządzeń infrastruktury, szkody spowodowane utrudnieniami w korzystaniu z nieruchomości podczas budowy sieci oraz zmniejszenie wartości użytkowej gruntu na skutek prac budowlanych (tymczasowa nota interpretacyjna V.8 PFSRM pt. *Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej*

i nadziemnej) - nie budzi zastrzeżeń i nie jest przedmiotem ingerencji w prawo służebności przesyłu.

Druga grupa szkód odnosi się do występowania urządzeń infrastruktury w przestrzeni nieruchomości i ograniczeń z tym związanych. Do grupy tej zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną TNI V.8 zaliczono:

a) straty związane z trwałym wyłączeniem części gruntu z dotychczasowego lub potencjalnego użytkowania nieruchomości (działki), na której zlokalizowano naziemne urządzenia infrastruktury,
b) trwałe (w czasie istnienia sieci) ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości polegające głównie na zakazie sadzenia drzew w pasie eksploatacyjnym sieci (patrz pkt 4.2.2),
c) zmniejszenie wartości nieruchomości (działki) w związku z brakiem lub ograniczeniem możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Każda szkoda związana jest z innym ograniczeniem, mimo iż występują w tych samych pasach terenu. Z tego względu należy ustalać odszkodowania według klucza: od ogółu do szczegółu.

W przypadku szkód związanych z istnieniem urządzeń infrastruktury przesyłowej w przestrzeni obcych nieruchomości na początku postępowania należy ustalić, czy występuje szkoda ograniczająca możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z mpzp. Następnie trzeba sprawdzić, czy występują inne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (np. zakaz sadzenia drzew wzdłuż przewodów sieci przesyłowej) i na końcu określić wielkość szkody związanej z wyłączeniem z użytkowania terenu znajdującego się pod naziemnymi urządzeniami infrastruktury. W każdym wyżej wymienionym przypadku odszkodowania będą liczone od niższej wartości obciążonego gruntu.

2. Odszkodowania za szkody infrastrukturowe w świetle wynagrodzenia za służebność przesyłu

W przypadku budowy nowej linii inwestor powinien nabyć prawo do dysponowania gruntem (służebność przesyłu) na cele budowlane związane z przyszłym istnieniem urządzeń infrastruktury na obcym gruncie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę (art. 32, ust. 4, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Wówczas istnieje przypadek, w którym analizowane są szkody związane nie tylko z budową infrastruktury, ale także z jej istnieniem (np. ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji planowanych urządzeń w obcej przestrzeni). Dodatkowym czynnikiem powinno być wynagrodzenie za korzystanie z obcych nieruchomości. Paradoksalnie w umowach o ustanowienie służebności przesyłu niejednokrotnie nie uwzględnia się tego aspektu, co doprowadza do wypaczenia istoty służebności przesyłu (trend ten jest widoczny w propozycji nowelizacji ustawy Kodeks cywilny).

Zupełnie inaczej należy postępować, gdy linia infrastruktury już istnieje w granicach obcych nieruchomości. W tych przypadkach mogą zachodzić następujące okoliczności:

- odszkodowania za szkody infrastrukturowe zostały ustalone i wypłacone: przed rozpoczęciem prac budowlanych, w trakcie budowy infrastruktury lub po zakończeniu budowy sieci przesyłowej,
- stan nieruchomości podczas budowy infrastruktury nie powodował zmniejszenia jej wartości, więc odszkodowanie z tego tytułu nie należało się właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
- linia infrastruktury była wybudowana ponad 10 lat temu i nastąpiło przedawnienie roszczeń (w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej przedawnienie następuje po upływie 3 lat, art. 118 kc),
- nie przeprowadzono analizy szkód i z tego powodu zaniechano wypłaty odszkodowań, ale roszczenia nie uległy przedawnieniu, oraz
- po wybudowaniu infrastruktury nieruchomość została nabyta przez nowego właściciela, który nabył „uszkodzoną" nieruchomość i domaga się odszkodowania za ograniczenia w korzystaniu ze swoich gruntów.

Z powyższych względów zagadnienie odszkodowania powinno być odrębnie rozpatrywane (nie zawsze się należy), natomiast wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy się w każdym z wyżej opisanych przypadków.

3. Różnica między odszkodowaniem za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości a wynagrodzeniem za współkorzystanie z przestrzeni obciążonej infrastrukturą przesyłową

Za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości spowodowane istnieniem w ich przestrzeni urządzeń infrastruktury liniowej ustala się odpowiednie do rodzaju i wielkości szkody zadośćuczynienie w postaci *odszkodowania*. Jest to sposób naprawienia szkody wyrażony w formie pieniężnej (art. 363 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307) stwierdza, że odszkodowania lub zadośćuczynienia są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli ich wysokość lub zasady ustalania wynikają wprost z przepisów odrębnych ustaw lub przepisów wykonawczych wydanych na podstawie tych ustaw", z wyjątkiem m. in. odszkodowań za szkody dotyczące składników majątku związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (art. 21, ust. 1, pkt 3). Z przytoczonego zapisu wynika, że w przypadku osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej na obciążonej infrastrukturą przesyłową nieruchomości (działce) odszkodowania za szkody są formą rekompensaty a nie przychodu podlegającego opodatkowaniu, jak to jest w przypadku wynagrodzenia. Ponadto w ogólnych zasadach wyceny szkód zawartych TNI V.8 (pkt 3.1) stwierdzono, że „wielkość szkody powinna być określana **według stanu przedmiotu szacowania na dzień zaistnienia szkody** (lub przewidywaną datę wejścia inwestora) i cen z daty

ustalania odszkodowania (przy stratach plonów - na datę otrzymania spodziewanego plonu)". Przyjęte procedury odpowiadają zasadom określania odszkodowań stosowanym przez rzeczoznawców majątkowych przy wywłaszczeniu nieruchomości (art. 130, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 652 z późn. zm.). Zgodnie z przytoczoną ustawą zapłata odszkodowania następuje jednorazowo (art. 132, ust. 1 i 1a uogn).

Wynagrodzenie z reguły oznacza zapłatę za zrealizowaną usługę, wykonaną pracę, wynajętą rzecz lub nabyte prawo na warunkach określonych w umowie. Wynagrodzeniem jest również przychód z nieruchomości, o czym stwierdza art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.) oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przychody z wynagrodzenia są opodatkowane podatkiem dochodowym. Ustawy o podatku dochodowym nie przewidują zwolnień podatkowych od wynagrodzeń za służebność przesyłu [Konieczny, Kowalczyk 2010, 2011]. Wynagrodzenie może być płatne jednorazowo lub cyklicznie, np. rocznie.

Zamienne używanie wyżej wymienionych pojęć może powodować wiele komplikacji podatkowych. Z wyżej wymienionych powodów należy rozdzielić odszkodowania za szkody infrastrukturowe od wynagrodzeń za służebność przesyłu.

4. Czynniki wpływające na wartość prawa służebności przesyłu

Przy ustalaniu wartości prawa służebności przesyłu należy uwzględnić: powierzchnię terenu, dla którego będzie ustanawiana służebność przesyłu, wartość nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową (domniemanie zmniejszenia wartości nieruchomości) oraz udział właściciela infrastruktury we współkorzystaniu z obciążonej przestrzeni.

4.1. Powierzchnie terenu niezbędne do ustanowienia służebności przesyłu

Pas terenu potrzebny do niezakłóconego funkcjonowania urządzeń infrastruktury zlokalizowanych na obcych gruntach powinien określić właściciel tych urządzeń (właściwy operator sieci). Z reguły właściciele infrastruktury w sposób racjonalny ustalają szerokości pasów, różnie je nazywając. W niniejszym artkule pas taki określono mianem pasa eksploatacyjnego, który po ustaleniu służebności przesyłu przyjmie nazwę pasa służebności przesyłu. Przy ustalaniu szerokości pasów eksploatacyjnych należy brać pod uwagę:

- minimalne odległości urządzeń infrastruktury od obiektów terenowych, które mogłyby negatywnie wpłynąć na bezpieczeństwo sieci, np. min. odległości od drzew;
- potrzeby terenowe właściciela infrastruktury zapewniające możliwość przejścia i przejazdu wzdłuż planowanej do wybudowania lub istniejącej sieci, pas budowy infrastruktury liniowej może być szerszy od pasa, na

którym ustanowiono służebność przesyłu, za zgodą właściciela nieruchomości;
- że, po wybudowaniu sieci pas eksploatacyjny (służebności przesyłu) powinien zagwarantować możliwość przeprowadzania okresowych kontroli i konserwacji urządzeń infrastruktury;
- iż, błędem jest podciąganie potrzeb wejścia właściciela infrastruktury na obcy grunt w celu wykonana prac konserwacyjnych pod przypadki związane z usuwaniem skutków awarii sieci, gdzie miejsce i szerokość zajmowanego terenu są przypadkowe;
- szerokość pasa służebności przesyłu może być węższa od szerokości terenu, na której występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, za wszelkie ograniczenia należą się odszkodowania ustalane według stanu nieruchomości na dzień wystąpienia szkody;
- przepisy szczególne, które na przykład mogą narzucić utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na etapie pozwolenia na budowę, do którego właściciel infrastruktury powinien mieć tytuł prawny ze względu na emisję czynników szkodliwych dla środowiska (art. 135, ust. 1- 4 oraz art. 144, ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

Szerokość pasa służebności przesyłu nie musi być jednakowa na całej długości linii. Wynika to przede wszystkim z:
- ułożenie sieci względem powierzchni terenu (np. część długości sieci jest podziemna, a pozostała część naziemna lub nadziemna),
- przeznaczenia terenu (np. część sieci przebiega przez tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, część przez tereny rolne, leśne itd.).

Dla każdej wyżej wymienionej sytuacji terenowej szerokość pasa służebności przesyłu powinna być inaczej ustalana. Stosowanie tej samej szerokości pasa wzdłuż całej linii może spowodować nadmierne, nieuzasadnione koszty ustanowienia służebności przesyłu. Czasami zdarza się, że właściciel infrastruktury twierdzi, że nie jest mu potrzebna służebność przesyłu lub chce ustanowić szerokość pasa służebności po obrysie urządzeń infrastruktury – w takich przypadkach szerokość pasa powinny ustalić strony między sobą (właściciel infrastruktury z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości), a ewentualny spór powinien rozstrzygnąć właściwy sąd. Należy podkreślić, że o ustanowieniu służebności przesyłu nie decyduje występowanie naziemnych elementów infrastruktury na nieruchomości, lecz występowanie urządzeń w jej przestrzeni, czyli nad-, na- lub pod powierzchnią terenu.

4.2. Ustalenie procentowego zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek istnienia infrastruktury przesyłowej w granicach nieruchomości

Jeżeli lokalizacja urządzeń infrastruktury liniowej wpłynęła na zmniejszenie wartości obciążonej nieruchomości, to przy ustalaniu wartości prawa służebności przesyłu należy uwzględnić wielkość tego zmniejszenia. Trzeba podkreślić, że nie

ma znaczenia, czy odszkodowanie z tego tytułu zostało wypłacone, ponieważ odszkodowania ustala się w innym trybie niż wynagrodzenia, co wcześniej zostało wyjaśnione.

Jednostkowy procentowy spadek wartości nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową „S" w pasie służebności przesyłu powinien uwzględniać sumę wartości szkód z tytułu:

- zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia terenu na funkcję o niższej wartości (dotyczy całej obciążonej działki),
- zmniejszenia wartości nieruchomości z powodu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (np. zakazu sadzenia drzew) – dotyczy pasa eksploatacyjnego.

$$S\,[\%] = [(O_{ZF} + O_{ogr})/W_{1m^2}]x100 \qquad (1)$$

gdzie:

O_{ZF} – jednostkowa wartość szkody związanej ze zmianą przeznaczenia nieruchomości (działki) w mpzp,

O_{ogr} – jednostkowa wartość szkody związanej z ograniczeniami w nasadzeniach,

W_{1m^2}– jednostkowa wartość nieruchomości przed obciążeniem infrastrukturą przesyłową.

Z powyższej formuły wynika, że przy ustalaniu procentowego spadku wartości trenu w pasie nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową nie należy uwzględniać zmniejszenia wartości pod naziemnymi urządzeniami infrastruktury. Gdyby czynnik ten został uwzględniony, to trzeba by podzielić pas eksploatacyjny na część obciążoną i nieobciążoną naziemnymi obiektami infrastruktury. Wielkość szkody pod urządzeniami naziemnymi może odpowiadać wartości zajętego gruntu i wówczas wartość służebności przesyłu w miejscu posadowienia tych obiektów byłaby zerowa. Wszystkie szkody można uwzględnić wówczas, gdy uzależnimy ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości od zasięgu występowania szkód i odniesiemy do powierzchni obciążonej nieruchomości (działki).

$$S\,[\%] = \{[(O_{ZF} \times P_{dz}) + (O_{ogr} \times P_{PE}) + (O_{Pw} \times P_w)] / [W_{1m^2} \times P_{dz}]\} \times 100 \qquad (2)$$

gdzie:

P_{dz} – powierzchnia obciążonej nieruchomości (działki),

P_{PE} – powierzchnia pasa eksploatacyjnego,

O_{PW} – jednostkowa wartość szkody związanej z trwałym wyłączeniem gruntów z użytkowania,

P_W – powierzchnia trwale wyłączona z użytkowania.

Wartość poniesionych szkód powinna być określona wg wytycznych tymczasowej noty interpretacyjnej rzeczoznawców majątkowych TNI V.8. W przypadku, gdy zostały wypłacone odszkodowania odpowiadające wartości poniesionych szkód zmniejszenie wartości nieruchomości powinno odpowiadać sumie wypłaconych odszkodowań. Z powyższych wzorów wynika, że

zmniejszenie wartości obciążonej nieruchomości jest uzależnione od rodzaju i zasięgu występujących szkód.

4.3. Ustalenie współczynnika współkorzystania z przestrzeni użytkowanej przez właściciela nieruchomości i właściciela infrastruktury

Wychodząc z założenia, że za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości należą się odszkodowania, to do problematyki wynagrodzenia za służebność przesyłu trzeba podejść w taki sposób, jakby infrastruktura przesyłowa nie oddziaływała na nieruchomość. W takim przypadku z obciążonej przestrzeni mogą na równi korzystać właściciel nieruchomości i właściciel urządzeń infrastruktury przesyłowej (współczynnik współkorzystania k=0,5). Dotyczy to sytuacji, gdy urządzenia infrastruktury liniowej znajdują się pod lub nad powierzchnią terenu. Właściciele nieruchomości mogą wówczas korzystać z powierzchni gruntu w ograniczony sposób (za ograniczenie należy ustalić odszkodowanie, o ile roszczenie nie uległo przedawnieniu). Przypadek szczególny stanowią elementy trwale związane z gruntem, wówczas korzystanie z nieruchomości jest wyłącznie po stronie właściciela infrastruktury (współczynnik współkorzystania k=1,0). Jeżeli za grunt wyłączony z użytkowania wypłacono odszkodowanie rekompensujące szkodę, to pas terenu, dla którego ustanawiana jest służebność przesyłu trzeba traktować i tak jednolicie (bez wycinania obszaru pod elementami naziemnymi), ponieważ wynagrodzenie za ten grunt będzie rekompensowało właścicielowi nieruchomości obciążenie podatkowe, które pozostało po stronie właściciela gruntu.

5. Procedura określania wartości prawa służebności przesyłu

Wartość nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową jest z reguły niższa od wartości nieruchomości nieobciążonej infrastrukturą ze względu na występujące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Z tego powodu przy określaniu wartość prawa służebności przesyłu należy ustalić czy i o ile wartość nieruchomości obniżyła się względem nieruchomości nieobciążonych sieci przesyłową (patrz pkt 4.2) i uwzględnić ewentualny stopień zmniejszenia wartości w obliczeniach. Wartość służebność przesyłu może służyć do ustalenia wynagrodzenia jednorazowego lub okresowego (np. rocznego). Ponieważ celem rozważań jest ustalenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego, z tego względu poniżej określono wynagrodzenie łączne (jednorazowe).

5.1. Wartość prawa służebności przesyłu ustalona na podstawie różnicy wartości nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury liniowej z nieustaloną służebnością przesyłu i wartości nieruchomości z wypłaconym wynagrodzeniem jednorazowym za ustanowienie służebności przesyłu

Poniższy wzór odzwierciedla istotę wartości prawa służebności przesyłu, lecz ze względu na ograniczoną liczbę podobnych transakcji na rynku lokalnym jest mało prawdopodobny do wykorzystania.

$$W_{SPj} = [(W_1 \times (1 - S/100) - W_2] \times P_{SP} \quad (3)$$

gdzie:

W_{SPj} – wartość prawa służebności przesyłu, odpowiadająca wynagrodzeniu jednorazowemu,

W_1 – wartość jednostkowa gruntu nieobciążonego infrastrukturą przesyłową,

S – procentowy stopień zmniejszenia wartości nieruchomości ze względu na lokalizację infrastruktury w jej przestrzeni,

W_1*(1–S/100) – wartość jednostkowa gruntu obciążonego infrastrukturą przesyłową z niewypłaconym wynagrodzeniem za służebność przesyłu,

W_2 – wartość jednostkowa gruntu obciążonego infrastrukturą z wypłaconym wynagrodzeniem jednorazowym,

P_{SP} – powierzchnia terenu, dla którego ustanowiono służebność przesyłu.

5.2. Wartość prawa służebności przesyłu ustalona na podstawie udziału w korzystaniu z nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury liniowej

Udział w korzystaniu z nieruchomości obciążonej elementami infrastruktury technicznej odnosi się wyłącznie do części nieruchomości, w której zlokalizowane są urządzenia i dotyczy pasa terenu, dla którego ustanawiana jest służebność przesyłu.

$$W_{SPj} = [(W_1 \times (1 - S) \times u \times P_{SP} \times k]/R \quad (4)$$

gdzie:

u – współczynnik odzwierciedlający relację rocznej stawki czynszu dzierżawy do wartości rynkowej nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową,

R – stopa kapitalizacji ustalona dla nieruchomości uzyskujących stały roczny przychód z wynagrodzenia za służebność przesyłu,

k – współczynnik współkorzystania z przestrzeni obciążonej infrastrukturą przesyłową.

Wartość podana w nawiasie kwadratowym odpowiada rocznemu wynagrodzeniu za służebność przesyłu. Ponieważ współczynnik u odpowiada wartości stopy kapitalizacji R, wzór przyjmie postać:

$$W_{SPj} = W_1 \times (1 - S) \times P_{SP} \times k \quad (5)$$

5.2. Wartość prawa służebności przesyłu ustalona na podstawie relacji rynkowych

Należy mieć ograniczone zaufanie do kwot wynagrodzeń ustalonych na rynku lokalnym. Nie należy określać wartości prawa służebności przesyłu na podstawie danych z rynku lokalnego, gdy uzyskane informacje o wynagrodzeniach dotyczą:

- innych sieci i różnych szerokości pasa służebności przesyłu,
- innego przeznaczenia lub sposobu użytkowania gruntów, co przekłada się na różną wartość obciążonych nieruchomości,
- wynagrodzenia ustalonego łączne z odszkodowaniem za zmniejszenie wartości nieruchomości,

– wynagrodzeń ustanowionych dla niepodobnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak elektrownie wiatrowe lub stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.

Sposób postępowania przy określaniu wartości prawa służebności przesyłu jest taki sam jak przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej. Stosując metodę korygowania ceny średniej wartość prawa służebności przesyłu można określić według formuły:

$$W_{SPj} = [W_{SPśr} \times \Sigma U_i] \times P_{SP} \quad (6)$$

gdzie:

$W_{SPśr}$ – średnia wartość jednostkowa prawa służebności przesyłu na rynku lokalnym,

U_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy rynkowej na wartość prawa służebności przesyłu.

6. Propozycja ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu zawarta w projekcie nowelizacji ustawy Kodeks cywilny

Projekt nowelizacji ustawy Kodeks cywilny, w którym jest mowa o ustanowieniu wynagrodzenia za służebność przesyłu w proponowanym art. 305^2 § 4 stwierdza, że „odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w § 1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości" [PROJEKT USTAWY 2011]. Przytoczony zapis został dość skromnie wyjaśniony w uzasadnieniu zmiany ustawy Kodeks cywilny. Podkreślono jednak, że „określenie wysokości wynagrodzenia musi być pozostawione woli stron" oraz, że jednolite zasady obliczania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu „nie jest możliwe". Zaproponowana forma zapisu może być jednak interpretowana dosłownie, wówczas powstanie niebezpieczeństwo utożsamiania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości z wynagrodzeniem za służebność przesyłu. Skutki ekonomiczne związane z wprowadzeniem powyższego zapisu do ustawy Kodeks cywilny mogą okazać się przeciwne od zamierzonego celu.

7. Podsumowanie

1) Nie należy zamiennie używać pojęć takich jak: odszkodowanie i wynagrodzenie.
2) Odszkodowania określa się za szkody związane z budową oraz istnieniem infrastruktury technicznej lub usuwaniem skutków awarii w granicach nieruchomości.
3) Wynagrodzenie za służebność przesyłu odpowiada wielkości korzystania lub współkorzystania z zajętej przestrzeni nieruchomości.

4) Wartość prawa służebności przesyłu nie powinna uwzględniać odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, ponieważ wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu stanowi przychód dla właściciela nieruchomości a nie zwrot utraconej wartości.
5) Odszkodowania za skody infrastrukturowe wypłaca się jednorazowo, natomiast wynagrodzenie za służebność przesyłu może być wypłacone jednorazowo lub cyklicznie (np. rocznie).
6) Wartość służebności przesyłu powinna być określana w oparciu o wartości nieruchomości (działki) obciążonej infrastrukturą przesyłową, a nie od wartości gruntu nieobciążonego.
7) Stopień zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględniany przy ustalaniu wartości nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową, od której jest liczona wartość służebności przesyłu powinien być udokumentowany (wyliczony) a nie przyjmowany intuicyjnie przez rzeczoznawcę majątkowego.
8) Współczynnik współkorzystania z przestrzeni niezbędnej do obsługi infrastruktury może być ustalony miedzy stronami postępowania. Rzeczoznawca nie powinien decydować o jego wielkości, ponieważ każde odchylenie współczynnika k od wartości 0,5 będzie traktowane jak chęć wyrażenia mniejszej lub większej uciążliwości związanej z istnieniem infrastruktury w przestrzeni nieruchomości, a to jest związane z odszkodowaniem, a nie wynagrodzeniem za korzystanie z przestrzeni. Współczynnik k = 1,0 jest stosowany w przypadku występowania naziemnych urządzeń infrastruktury.
9) Nie należy brać do porównania wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu z rynku lokalnego, jeżeli wynagrodzenia te były określone dla innych rodzajów sieci i ze względu na charakter obciążenia nieruchomości nie są podobne do przedmiotu wyceny (np. wynagrodzenie za stacje przekaźnikowe) lub zawierają w sobie odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości.
10) Rzeczoznawca majątkowy nie ustala szerokości terenu niezbędnego do obsługi infrastruktury. Decyduje o tym właściciel sieci przesyłowej. W skrajnych przypadkach zdarza się jednak, że właściciel infrastruktury postępuje nieuczciwie żądając ustanowienia służebności przesyłu po zewnętrznym obrysie urządzeń sieci przesyłowej (np. twierdzi, że potrzebny mu jest pas o szerokości 1 cm i długości kilku kilometrów). W takich przypadkach należy dorowadzić do uzgodnienia szerokości pasa między stronami lub w przypadku sporu poprosić sąd o wyznaczenie szerokości pasa, dla którego ma być ustanowiona służebność przesyłu.

8. Wykaz literatury

KONIECZNY D., KOWALCZYK C. 2010. *Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu*. Referat

wygłoszony w ramach konferencji pt. „Aktualne wyzwania sektora gazowego wynikające ze zmian otoczenia prawnego", Warszawa (maszynopis).

KONIECZNY D., KOWALCZYK C. 2010. *Służebność przesyłu w aspekcie proponowanej nowelizacji ustawy kodeks cywilny*. Wycena nr 2 (91), EDUCATERRA Olsztyn, s. 11-21.

KONIECZNY D., KOWALCZYK C. 2010. *Wynagrodzenia i odszkodowania w relacjach między przedsiębiorstwami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi a właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na tle proponowanych zmian do ustawy Kodeks cywilny*. REJENT nr 9(233), Warszawa, s. 57-68.

KONIECZNY D., KOWALCZYK C. 2011. *Różnice między odszkodowaniami infrastrukturalnymi a wynagrodzeniem z tytułu służebności przesyłu*. Referat wygłoszony w ramach warsztatów pt. „Służebność przesyłu i inne metody uzyskiwania prawa dostępu do nieruchomości w celu budowy lub konserwacji urządzeń przesyłowych", Warszawa (maszynopis).

KONIECZNY D. 2012. *Problematyka ustanawiania wartości służebności przesyłu na gruntach rolnych z kopalinami pospolitymi - studium przypadku*. Kat. Plan. i Inż. Przestrz. UWM Olsztyn (maszynopis).

PROJEKT STANDARDU PKZW *KSWS 4 Wycena służebności przesyłu i określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy inwestycjach liniowych.* Red. J. Dąbek. 2011. Warszawa (maszynopis).

PROJEKT USTAWY *o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.* Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości, stan nadzień 7 grudnia 2011 r. Warszawa (http://bip.ms.gov.pl/pl/projekty-aktow-prawnych/prawo-cywilne/).

TYMCZASOWA NOTA INTERPRETACYJNA. 2009. *V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej*. PFSRM (wydanie 8+) Warszawa.

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

USTAWA z dnia 29 kwietnia 1985 r. o *gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, Dz. U. z 1985 r. Nr 22, poz. 99 z późn. zm.

USTAWA z dnia 26 lipca 1991 r. o *podatku dochodowym od osób fizycznych* (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307).

USTAWA z dnia 15 lutego 1992 r. o *podatku dochodowym od osób prawnych* (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.).

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane,* tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*, tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 652 z późn. zm.

USTAWA z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.

COMPENSATIONS AND REMUNERATIONS IN ESTABLISHING SERVITUDE OF TRANSMISSION

Dariusz Konieczny
Department of Planning and Spatial Engineering
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: dariusz.konieczny@uwm.edu.pl

Key words: *servitude of transmission, supply line infrastructure, real estate property, compensation, remuneration*

Abstract

Servitude of transmission is a relatively new right. It has been in effect since 3 August 2008 and has aroused much controversy from the start among both lawyers and real estate appraisers. This right has given hope to owners and perpetual usufructuaries of real estate properties encumbered with transmission infrastructure for acquiring substantial funds in return for using the space of their real estate properties and has alarmed the owners of this infrastructure after they realized the scale (number and amount) of raised claims. In order to standardize the rules of procedure for determining the value of this right, an attempt has been made among real estate appraisers to create the professional standard KSWS 4 under different working names. This paper is a contribution to the discussion on the methodology of determining the value of the limited property right which servitude of transmission constitutes. The main goal will be to demonstrate the difference between compensation and remuneration, refer to surface areas connected with damage and the use of the real estate property, establish the rules for determining the percentage decrease in the value of the real estate property as a result of the existence of transmission infrastructure within its limits and the ratio of sharing the space of the real estate property in which the infrastructure facilities are located.

INSTRUMENTY FINANSOWANIA REWITALIZACJI OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH

Anna Banaszek, Małgorzata Prusik
Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurki w Olsztynie
e-mail: anna.banaszek@uwm.edu.pl; gosiaprusik@wp.pl

Słowa kluczowe: *rewitalizacja, nieruchomość, miasto*

Streszczenie

W artykule opisano dostępne instrumenty finansowania rewitalizacji miast w Polsce. Rewitalizacja jako instrument zrównoważonego rozwoju obszarów zurbanizowanych ma na celu zapobieganie degradacji przestrzeni miejskiej oraz zachowanie zasobów nieruchomości zabytkowych. Działania rewitalizacyjne pozwalają zaspokajać popyt na nieruchomości poprzez odnowienie istniejących zasobów nieruchomości bez konieczności niesprzyjającego rozrastania się miasta. Szczegółowo przedstawiono analizę źródeł finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ujęciu regionalnym na terenie województwa warmińsko-mazurskiego oraz w ujęciu lokalnym na terenie miasta Olsztyn.

1. Wprowadzenie

Współcześnie problem degradacji miast, a szczególnie ich centrów odgrywa duże znaczenie w polityce lokalnej. Powodem takiego stanu rzeczy jest postępująca globalizacja skutkująca przemianami przestrzenno-społecznymi [CELLMER, ŹRÓBEK 2009]. Rewitalizacja jako instrument zrównoważonego rozwoju obszarów zurbanizowanych ma na celu zapobieganie degradacji przestrzeni miejskiej oraz zachowanie zasobów nieruchomości zabytkowych. W przypadku procesu rewitalizacji instrumenty finansowe pełnią różne funkcje. Przede wszystkim są sposobem na pozyskiwanie środków przeznaczonych do realizacji projektów rewitalizacji [TURAŁA 2005]. Istnieją dwa podejścia do finansowania inwestycji w zakresie rewitalizacji obszarów miejskich. Pierwsze dotyczy działań władz publicznych, ich zaangażowania w finansowanie i realizowanie projektów rewitalizacji. Drugie zakłada, że władza publiczna staje się organizatorem przedsięwzięcia – jej zadaniem jest zachęcenie podmiotów prywatnych do podjęcia decyzji o inwestowaniu. Inwestycje z zakresu rewitalizacji pochłaniają ogromne nakłady środków pieniężnych, budżety miast w związku z tym nie są w stanie zaspokoić w całości tych potrzeb, dlatego władze lokalne uciekają się do pozyskiwania funduszy z różnych źródeł [POLKO 2008; GRALAK 2010].

2. Instrumenty finansowania procesu rewitalizacji w Polsce

Fundusze pokrywające koszty działania z zakresu procesu rewitalizacji pochodzą z różnych źródeł. Przede wszystkim są to środki mające charakter publiczny, do których należą: źródła międzynarodowe (fundusze europejskie, inicjatywa JESSICA, kredyty międzynarodowych instytucji finansowych, środki z Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Norweskiego Mechanizmu Finansowego, Szwajcarsko – Polskiego Programu Współpracy); źródła krajowe (programy operacyjne ministerstw, w tym Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, fundusze o zasięgu krajowym); źródła regionalne i lokalne (m.in. środki przekazane wojewódzkim urzędom ochrony zabytków, budżety jednostek samorządów terytorialnego). Mniejszą rolę pełnią środki niepubliczne – komercyjne i prywatne. Warte uwagi jest partnerstwo publiczno-prywatne, utworzone ze współpracy sektora publicznego z prywatnym przy realizacji i finansowaniu procesu rewitalizacji [KOPEĆ 2011].

Działania w zakresie rewitalizacji w Polsce, po przystąpieniu do Unii Europejskiej realizowane są za pomocą środków otrzymanych z funduszy europejskich takich jak Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności [GRALAK 2010]. Środki finansowe napływające do Polski z Unii Europejskiej w latach 2007 – 2013 określają Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia (NSRO). Łączna pula pieniędzy przeznaczona na programy operacyjne w ramach funduszy wynosi ponad 65 mld euro, z czego najwięcej przeznaczone jest na PO Infrastruktura i Środowisko (43%).

Destrukcyjne zachowania społeczności miejskiej, pogarszająca się sytuacja ekonomiczna, a także osłabiona kondycja przestrzenna zmusza do podejmowania działań w zakresie rewitalizacji obszarów zdegradowanych na poziomie regionalnym. 16 Regionalnych Programów Operacyjnych zajmuje drugie miejsce, co do wysokości otrzymanych środków z funduszy europejskich (25%) [NARODOWE STRATEGICZNE RAMY ODNIESIENIA 2007 -2013]. Wysokość wkładu wspólnotowego przeznaczonego dla poszczególnych województw m. in. na przeciwdziałanie marginalizacji terenów miejskich w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych prezentuje tabela 1. Warunki i tryb udzielania środków na rewitalizację obszarów zdegradowanych w formie bezzwrotnego dofinansowania, pokrywającego w części lub całości wydatki kwalifikowane określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 9 czerwca 2010 roku w sprawie udzielania pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych (Dz. U. z 2010 Nr 117, poz. 787). Tabela 2 ukazuje priorytety dotyczące w większym bądź mniejszym stopniu rewitalizacji obszarów zurbanizowanych w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych we wszystkich województwach. Jedynie województwo podlaskie nie przewiduje finansowania projektów rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego. Największą kwotę w ramach priorytetów dotyczących odnowy miast zaplanowano w województwie śląskim na oś priorytetową VI

„Zrównoważony rozwój miast" w wysokości 312 802 445 euro wkładu wspólnotowego. Najmniej środków przeznaczono w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego województwa kujawsko-pomorskiego. Województwo warmińsko-mazurskie plasuje się na 6 pozycji z pośród 16 województw w Polsce pod względem wysokości środków przeznaczonych na oś priorytetową dotyczącą rewitalizacji, a wkład wspólnotowy na realizację działań w ramach tej osi wynosi 82 923 363 euro.

Tabela 1

Wysokość środków przeznaczonych województwom w Polsce w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych

Regionalny Program Operacyjny Województwa	Wkład Wspólnoty [euro]	Udział procentowy [%]
dolnośląskiego	1 213 144 879	7
kujawsko-pomorskiego	951 003 820	6
lubelskiego	1 155 854 549	7
lubuskiego	439 173 096	3
łódzkiego	1 006 380 910	6
małopolskiego	1 290 274 402	8
mazowieckiego	1 831 496 698	11
opolskiego	427 144 813	3
podkarpackiego	1 136 307 823	7
podlaskiego	636 207 883	4
pomorskiego	885 065 762	5
śląskiego	1 712 980 303	10
świętokrzyskiego	725 807 266	4
warmińsko-mazurskiego	1 036 542 041	6
wielkopolskiego	1 272 792 644	8
zachodniopomorskiego	835 437 299	5
16 Regionalnych Programów Operacyjnych	16 555 614 188	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie NARODOWE STRATEGICZNE RAMY ODNIESIENIA 2007 -2013.

Tabela 2

Indykatywna tabela finansowa priorytetów dotyczących rewitalizacji we wszystkich województwach w Polsce

Województwo	Tytuł priorytetu	Wkład wspólnotowy [euro]
dolnośląskie	priorytet IX. Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich na terenie Dolnego Śląska („Miasta")	106 867 090

kujawsko - pomorskie	oś priorytetowa VII. Wspieranie przemian w miastach i w obszarach wymagających odnowy	15 216 061
lubelskie	oś priorytetowa III. Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne	69 351 273
lubuskie	oś priorytetowa IV. Rozwój i modernizacja infrastruktury społecznej	73 543 153
łódzkie	oś priorytetowa IV. Odnowa obszarów miejskich	70 446 664
małopolskie	oś priorytetowa VI. Spójność wewnątrz-regionalna	155 981 854
mazowieckie	priorytet V. Wzmacnianie roli miast w rozwoju regionu	89 743 340
opolskie	oś priorytetowa VI. Aktywizacja obszarów miejskich i zdegradowanych	34 171 585
podkarpackie	oś priorytetowa VII. Spójność wewnątrz-regionalna	79 541 547
podlaskie	brak	-
pomorskie	oś priorytetowa III. Funkcje miejskie i metropolitarne	140 370 188
śląskie	oś priorytetowa VI. Zrównoważony rozwój miast	312 802 445
świętokrzyskie	oś priorytetowa VI. Wzmocnienie ośrodków miejskich i rewitalizacja małych miast	74 522 654
warmińsko - mazurskie	oś priorytetowa IV. Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast	82 923 363
wielkopolskie	oś priorytetowa IV. Rewitalizacja obszarów problemowych	54 060 000
zachodniopomorskie	oś priorytetowa VI. Rozwój funkcji metropolitalnych	74 836 866

Źródło: opracowanie własne na podstawie Regionalnych Programów Operacyjnych.

W latach 2007-2013 realizowane są również inicjatywy JEREMIE, JASPERS, JESSICA. Inicjatywa JESSICA (ang. *Joint European Support for Sustainable Investment In City Area*) jest inicjatywą wprowadzoną za pośrednictwem Komisji Europejskiej wraz z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym we współpracy z Bankiem Rozwoju Rady Europy. Jest to zwrotny instrument finansowy, którego celem jest wspieranie realizacji działań projektów z zakresu odnowy miast, prowadzących do rozwoju sektora ekonomicznego i społecznego [GRALAK 2010]. W Polsce JESSICA jest wdrażana regionalnie w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych, dotychczas decyzję taką podjęło pięć województw: wielkopolskie, zachodniopomorskie, śląskie, pomorskie oraz mazowieckie. Środki przeznaczone na realizację inicjatywy JESSICA w Polsce wynoszą ponad 256 mln euro [WWW.FUNDUSZEEUROPEJSKIE.GOV.PL 5.10.2011; STUDIUM MOŻLIWOŚCI WDROŻENIA

INICJATYWY JESSICA]. Polskie inwestycje zasilane są również za pomocą środków napływających z Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Norweskiego Mechanizmu Finansowego. Fundusze przekazywane są na cele kulturalne obiektów historycznych i zespołów zabytkowych, rewitalizację historycznych obszarów miejskich, rewitalizację obiektów poprzemysłowych o wysokiej wartości historycznej na cele kulturalne, renowację, ochronę i zachowanie miejsc pamięci i martyrologii [BARAŃSKI 2008]. W tym celu Polska uzyska łącznie 578 mln euro, których wykorzystanie rozpoczęło się w drugiej połowie 2011 roku. Zminimalizowanie dysproporcji społeczno-gospodarczych między Polską, a państwami członkowskimi Unii Europejskiej znacznie bardziej rozwiniętymi oraz różnic między miastami, a ośrodkami słabszymi strukturalnie to idea Szwajcarsko – Polskiego Programu Współpracy. O fundusze może ubiegać się zarówno sektor publiczny jak również prywatny, ponadto organizacje pozarządowe. Łącznie zasili Polskę w 489 mln franków szwajcarskich na realizację projektów wspierających infrastrukturę i środowisko, promocję sektora prywatnego oraz rozwój ludzki i społeczny [KOPEĆ 2010; WWW.PROGRAMSZWAJCARSKI.GOV.PL 23.09.2011].

Środki krajowe również umożliwiają realizację projektów rewitalizacji. Jednak przy tak ogromnej skali dofinansowania z funduszy Unii Europejskiej obecnie sporadycznie zasilają budżet rewitalizacyjny. Istotną rolę pełnią programy Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. W roku 2012 Program Operacyjny „ Dziedzictwo kulturowe – priorytet 1 – Ochrona zabytków" przewiduje możliwość udzielania dofinansowania na prace konserwatorskie, restauratorskie i budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (łącznie 80 mln złotych) [PROGRAM MINISTRA KULTURY I DZIEDZICTWA NARODOWEGO 2012].

Ważnym instrumentem finansowania procesu rewitalizacji jest budżet gminy. Zdarza się, że władze lokalne finansują inwestycje z zakresu rewitalizacji z rzadziej wykorzystywanych źródeł finansowania. Dobrymi praktykami miast są m.in.: dotacje na prace konserwatorskie w budynkach zabytkowych (w roku 2007 miasto Częstochowa udzieliła 500 tys. zł dotacji na remonty, których koszt wynosił 5 mln zł, dotacje spowodowały uruchomienie kapitału prywatnego w wysokości aż 4,5 mln zł); zwolnienia z podatku od nieruchomości, położonych na terenie objętym Programem Rewitalizacji; Programy Małych Ulepszeń; obligacje miejskie. W perspektywie w przypadku wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości możliwe jest zastosowanie instrumentu Tax Increment Financing czyli finansowanie nadwyżką podatku. Jest to sposób finansowania działań rewitalizacji w Stanach Zjednoczonych i w krajach Europy Zachodniej [CZYŻEWSKA 2008].

3. Analiza źródeł finansowania procesu rewitalizacji w województwie warmińsko-mazurskim i w mieście Olsztyn

Regionalny Program Operacyjny Warmia i Mazury 2007 – 2013 (RPO WiM) to dokument, którego celem podstawowym jest wzrost konkurencyjności gospodarki oraz liczby i jakości powiązań sieciowych województwa. Tabela 3 przedstawia

osiem osi priorytetowych RPO WiM i szacunkową wysokość wkładu wspólnotowego na ich realizację [SZCZEGÓŁOWY OPIS OSI PRIORYTETOWEJ „ROZWÓJ, RESTRUKTURYZACJA I REWITALIZACJA MIAST"].

Tabela 3

Osie priorytetowe Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007 - 2013 oraz szacunkowa wysokość wkładu wspólnotowego na ich realizację

Oś priorytetowa	Wkład wspólnotowy [euro]	Udział procentowy [%]
1. Przedsiębiorczość	207 308 408	20
2. Turystyka	134 750 465	13
3. Infrastruktura społeczna	62 192 522	6
4. Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast	82 923 363	8
5. Infrastruktura transportowa regionalna i lokalna	352 424 294	34
6. Środowisko przyrodnicze	93 288 784	9
7. Infrastruktura społeczeństwa informacyjnego	62 192 522	6
8. Pomoc techniczna	41 461 683	4
Razem	1 036 542 041	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie REGIONALNY PROGRAM OPERACYJNY WARMIA I MAZURY NA LATA 2007 - 2013

Środki przeznaczone na realizację procesu rewitalizacji w ramach RPO WiM ogółem wynoszą 82 923 363 euro wkładu wspólnotowego (8% całkowitej kwoty RPO WiM). Szacunkowa wysokość środków przeznaczona dla 37 miast województwa warmińsko-mazurskiego, w tym stolicy województwa – Olsztyna w ramach RPO WiM na Działanie 4.2. Rewitalizacja miast wynosi 66 907 860,53 euro. Największy wkład pieniężny pochodzi z funduszy europejskich (74%), pozostałe źródła tylko w niewielkim stopniu zasilają budżet przeznaczony na finansowanie projektów: środki prywatne (13%); budżet jednostek samorządu terytorialnego (6%); budżet państwa (5%); spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, organizacje pozarządowe, kościoły i związki wyznaniowe, szkoły wyższe (2%) [SZCZEGÓŁOWY OPIS OSI PRIORYTETOWEJ „ROZWÓJ, RESTRUKTURYZACJA I REWITALIZACJA MIAST"].

Problemy dotyczące przestrzeni miejskiej Olsztyna zdiagnozowano na potrzeby dokumentu Strategia Rozwoju Olsztyna na lata 2006 – 2020, a są to m.in.: zły stan techniczny obiektów i obszarów cennych z perspektywy dziedzictwa kulturowego, niewykorzystane i opustoszałe obiekty historyczne, brak zainteresowania społeczności lokalnej procesem rewitalizacji, występowanie obszarów problemowych wymagających rewitalizacji (powojskowe i miejskie) [STRATEGIA ROZWOJU OLSZTYNA NA LATA 2006 – 2020]. Na terenie Olsztyna

usytuowanych jest ponad 400 zabytków, z których 388 posiada decyzję o wpisie do rejestru zabytków [WWW.WUOZ.OLSZTYN.PL 20.12.2011]. W związku z tym miasto postawiło sobie za cel rewitalizację zabytków, która w znacznym stopniu przyczyni się do:

- tworzenia pozytywnego wizerunku miasta, jako ośrodka silnego, prężnie rozwijającego się, który efektywnie wykorzystuje wszystkie swoje możliwości;
- poprawy jakości estetycznej miasta, zabytki staną się centrami kultury i nauki, miejscami "żywymi", działającymi z korzyścią dla społeczności lokalnej;
- kształtowania świadomości społecznej, w zakresie wykorzystania dziedzictwa kulturowego we wzmacnianiu konkurencyjności miasta [LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI OBSZARU MIASTA OLSZTYN NA LATA 2007 – 2015].

Istotny jest fakt, iż, aby otrzymać wsparcie ze strony Unii Europejskiej konieczne jest wpisanie wniosku złożonego przez beneficjenta do Lokalnego Programu Rewitalizacji, który jest opracowywany przez władze lokalne przy współpracy sektora prywatnego i społecznego. Lokalny Program Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyn (LPR) został opracowany na lata 2007-2015, z możliwością aktualizacji ze względu na zmiany endogeniczne i egzogeniczne. Program rewitalizacji aranżuje możliwość ubiegania się o bezzwrotną pomoc na realizację projektów w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury. Celem Działania 4.2. Rewitalizacja miast jest przywrócenie obszarom rewitalizowanym możliwości sprawnego działania poprzez zmianę struktury terenów, przywrócenie i umieszczenie nowych funkcji, a przede wszystkim aktywizację przestrzeni i jej jakościową zmianę [LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI OBSZARU MIASTA OLSZTYN NA LATA 2007 – 2015]. Łącznie w LPR Działanie 4.2. Rewitalizacja miast złożono 229 wniosków, w tym najwięcej wspólnoty mieszkaniowe (167 wniosków). Szkoły wyższe i jednostki sektora finansów publicznych posiadające osobowość prawną nie wnioskowały o przyjęcie projektów do LPR Działanie 4.2. Rewitalizacja miast.

Największy budżet na realizację projektów posiadają jednostki samorządu terytorialnego, ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego, najmniejszym dysponują spółdzielnie mieszkaniowe. Jak wynika z tabeli 4 wielkość budżetu nie zależy od liczby złożonych wniosków, a można przypuszczać, że od wagi projektu. Istotną rolę w tworzeniu budżetu przez beneficjentów odgrywają środki z Unii Europejskiej. Każdy z nich oczekuje wsparcia ze strony Wspólnoty Europejskiej. Planowane fundusze europejskie na realizację wszystkich 229 projektów to kwota 37 755 350,45 euro co stanowi 56,4% całego budżetu. Na największe wsparcie liczą jednostki samorządu terytorialnego (18 034 735,02 euro). W 70% koszty realizacji projektów administracji rządowej i organizacji pozarządowych pokrywa Unia Europejska. Koszty projektów złożonych przez przedsiębiorców zostaną pokryte przez środki z funduszy

europejskich w wysokości 40%. Każdy projekt umieszczony w LPR Działanie 4.2. Rewitalizacja miast wymaga innego nakładu pieniężnego. Porównując średnią wartość projektów złożonych przez poszczególnych beneficjentów najdroższy projekt został zaproponowany przez przedsiębiorcę (1 841 849,22 euro), najtańszy – przez spółdzielnię mieszkaniową (36 061,72 euro) [PRUSIK 2012].

Tabela 4

Beneficjenci i ich budżet według Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyn na lata 2007-2015Działanie 4.2. Rewitalizacja miast

Beneficjent	Liczba wniosków	Budżet projektów [euro]	Udział procentowy budżetu poszczególnych beneficjentów do całego budżetu [%]	Oczekiwana wielkość wsparcia [euro]	Udział procentowy wkładu wspólnotowego w budżecie projektów poszczególnych beneficjentów [%]
Administracja Rządowa	4	4 274 952,95	6,4	2 992 467,07	70,0
JST*	40	29 068 561,48	43,4	18 034 735,02	62,0
Kościoły i związki wyznaniowe **	2	2 106 680,48	3,1	1 152 828,44	54,7
Organizacje Pozarządowe	4	3 783 085,97	5,7	2 648 160,18	70,0
Wspólnoty Mieszkaniowe	167	9 183 964,02	13,7	5 654 979,35	61,6
Spółdzielnie mieszkaniowe	2	72 123,45	0,1	36 061,72	50,0
Przedsiębiorcy ***	10	18 418 492,18	27,5	7 236 118,66	39,3
Szkoły wyższe	0	0,00	0,0	0,00	0,0
Jednostki sektora finansów publicznych ****	0	0,00	0,0	0,00	0,0
Razem	229	66 907 860,53	100,00	37 755 350,45	56,4

*jednostki samorządu terytorialnego, ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego
**Kościoły i związki wyznaniowe oraz osoby prawne Kościołów i innych związków wyznaniowych
***Przedsiębiorcy, w tym Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
****Jednostki sektora finansów publicznych posiadające osobowość prawną

Źródło: opracowanie własne na podstawie LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI OBSZARU MIASTA OLSZTYN NA LATA 2007 – 2015

Tabela 5 przedstawia wszystkie źródła finansowania rewitalizacji w Olsztynie i wysokość środków z nich napływających. Analizując tabelę 5 widać jak wielką rolę odgrywa wkład wspólnotowy w budżecie LPR Działania 4.2. Rewitalizacja

miast. Szacowany wkład to 37 755 350,45 euro (56,4% budżetu). Środki prywatne pokrywają 25,2 % budżetu, a niecałe 20% wkładu pochodzi ze źródeł lokalnych. Najmniejszy udział w finansowaniu projektów rewitalizacyjnych mają środki krajowe.

Tabela 5

Źródła finansowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyn na lata 2007-2015Działanie 4.2. Rewitalizacja miast Działania 4.2

Źródła finansowania		Wysokość wkładu	Udział procentowy [%]
Międzynarodowe - wkład Unii Europejskiej		37 755 350,45	**56,4**
Krajowe - Administracja Rządowa		1 282 485,88	**1,9**
Lokalne - Jednostki Samorządu Terytorialnego, ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne JST		11 033 826,46	**16,5**
Prywatne	Kościoły i związki wyznaniowe oraz osoby prawne Kościołów i innych związków wyznaniowych	953 852,04	1,4
	Organizacje Pozarządowe	1 134 925,79	1,7
	Wspólnoty Mieszkaniowe	3 528 984,67	5,3
	Spółdzielnie mieszkaniowe	36 061,72	0,1
	Przedsiębiorcy (w tym Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego)	11 182 373,52	16,7
Razem prywatne		16 836 197,74	**25,2**
Razem		66 907 860,53	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie *LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI OBSZARU MIASTA OLSZTYN NA LATA 2007 – 2015*

4. Wnioski

W ramach RPO WiM oraz LPR Działanie 4.2. Rewitalizacja miast największy wkład finansowy na realizację projektów rewitalizacyjnych ma Unia Europejska. Należy zaznaczyć, że mimo chęci samorządowców do realizowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wkład wspólnotowy jest jednak ograniczony. Realizacja procesu rewitalizacji nie powinna być uzależniona od dofinansowania unijnego. Pożądane byłoby zaangażowanie partnerów prywatnych w inwestowanie procesu rewitalizacji, traktując fundusze z Unii Europejskiej jedynie jako wsparcie [SZULC 2011]. Sytuację w kontekście pozyskiwania środków finansowych na realizację

projektów rewitalizacyjnych w Olsztynie można ocenić przez pryzmat porównania z Rzeszowem. Jest to miasto, którego podobieństwo do Olsztyna pod kątem wybranych parametrów (powierzchni, liczby ludności, gęstości zaludnienia, stopy bezrobocia, dochodów budżetowych oraz wydatków z budżetu miasta na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego) jest wyraźnie widoczne. Zastanawiające jest to, że Olsztyn przy mniejszym budżecie na rewitalizację miasta (66 907 860,53 euro) niż planowany w Rzeszowie (85 076 572,34 euro), ma zamiar zrealizować 229 projektów, a Rzeszów jedynie 46. Często ilość nie znaczy jakość, jednak remont 167 budynków mieszkalnych (wnioski wspólnot mieszkaniowych) w centrum miasta na pewno odegra dużą rolę w poprawie estetyki Olsztyna [PRUSIK 2012]. Zastrzeżenie budzi zbyt duże znaczenie wkładu wspólnotowego w finansowanie inwestycji rewitalizacyjnych w Olsztynie. W ocenie mieszkańców miasta występuję również nieracjonalne dysponowanie budżetem, przejawiające się w niewłaściwym wykorzystywaniu środków finansowych na realizację projektów niewymagających natychmiastowej interwencji. Analizując opinię publiczną dotyczącą wykorzystywania przez władze miasta środków pieniężnych na działania rewitalizacyjne można dojść do wniosku, iż zmiany zachodzące w olsztyńskim krajobrazie następują za szybko oraz wzbudzają zaniepokojenie mieszkańców. Rozbudowujący się i modernizujący Olsztyn coraz mocniej odcina się od swoich architektonicznych i historycznych korzeni - uważają konserwatorzy sztuki i historycy [WWW.POLSKALOKALNA.PL 28.12.2011].

5. Literatura

BARAŃSKI R. 2008. *Dotacje, fundusze i granty. Jak zdobyć dotację, grant lub bezzwrotne dofinansowanie i zrealizować swoje marzenie.* Internetowe Wydawnictwo Złote myśli sp. z o.o., Gliwice.

CELLMER A., ŹRÓBEK R. 2008. *Informacja przestrzenna w procesach rewitalizacji obszarów miejskich.* W: UWM Olsztyn, Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum 7 (4): 5-20.

CZYŻEWSKA A. 2008. *Finansowanie procesów rewitalizacji - dobre praktyki członków stowarzyszenia.* Forum Rewitalizacji. www.fr.org.pl. 5.10.2011.

GRALAK K. 2010. *Instrumenty finansowania lokalnych projektów rewitalizacyjnych.* W: SGGW Warszawa. Polityki Europejskie, Finanse i Marketing 4 (53): 9-17.

KOPEĆ M. 2010. *Rewitalizacja Miejskich Obszarów Zdegradowanych,* C.H. BECK, Warszawa.

KOPEĆ M. 2011. *Finansowanie projektów rewitalizacji.* W: C.H. BECK, Warszawa.

LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI OBSZARU MIASTA OLSZTYN NA LATA 2007 – 2015. *Działanie 4.2. Rewitalizacja Miast*. www.bip.olsztyn.eu 5.11.2011.

NARODOWE STRATEGICZNE RAMY ODNIESIENIA 2007-2013. www.funduszeeuropejskie.gov.pl 5.11.2011.

POLKO A. 2008. *Finansowanie i realizacja rewitalizacji na terenach poprzemysłowych,* www.wspolnota.org.pl 3.09.2011.

PROGRAM MINISTRA KULTURY I DZIEDZICTWA NARODOWEGO 2012. *Program Ministra Kultury I Dziedzictwa Narodowego „Dziedzictwo kulturowe – priorytet 1 – Ochrona zabytków.* www.mkidn.gov.pl 02.02.2012.

PRUSIK M. 2012. *Źródła finansowania procesu rewitalizacji na przykładzie miasta Olsztyn.* Praca inżynierska wykonana pod kier. dr Anny Banaszek. Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie (maszynopis).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 9 czerwca 2010 roku w sprawie udzielania pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych (Dz. U. z 2010 Nr 117, poz. 787).

REGIONALNY PROGRAM OPERACYJNY WARMIA I MAZURY NA LATA 2007 – 2013. www.rpo.warmia.mazury.pl 23.09.2011.

STRATEGIA ROZWOJU OLSZTYNA NA LATA 2006 – 2020. www.gospodarka.olsztyn.eu 2.12.2011.

STUDIUM MOŻLIWOŚCI WDROŻENIA INICJATYWY JESSICA. 2009. Europejski Bank Inwestycyjny. Studium Możliwości Wdrożenia Inicjatywy Jessica – Polska Zachodnia, www.eib.org/attachments/jessica-poland-west_pl.pdf 10.11.2011.

SZCZEGÓŁOWY OPIS OSI PRIORYTETOWEJ „ROZWÓJ, RESTRUKTURYZACJA I REWITALIZACJA MIAST". 2010. Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego. www.rpo.warmia.mazury.pl/index.php?page=dzial&dzial_id=98 15.11.2011.

SZULC T. 2011. *Tworzenie kreatywnych lokalnych programów Rewitalizacji. Ujęcie systemowe*.www.ptzp.org.pl/files/konferencje/kzz/artyk_pdf_2009/119_Szulc.pdf15.12.2011

TURAŁA M. 2005. *Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji.* www.uml.lodz.pl/prorevita/docs/organizacja/10-1-instr-finans.doc 6.11.2011.WWW.FUNDUSZEEUROPEJSKIE.GOV.PL 5.10.2011.

WWW.PROGRAMSZWAJCARSKI.GOV.PL 23.09 2011.

WWW.POLSKALOKALNA.PL 28.12.2011.

WWW.WUOZ.OLSZTYN.PL 20.12.2011.

FINANCIAL INSTRUMENTS OF URBAN REVITALIZATION

Anna Banaszek, Małgorzata Prusik
Department of Real Estate Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: anna.banaszek@uwm.edu.pl; gosiaprusik@wp.pl

Key words: *revitalization, real estate property, city*

Abstract

The following article presents the available financial instruments of urban regeneration in Poland. Revitalization as an instrument of sustainable urban development aims to prevent the degradation of urban space and conservation of historic properties. Revitalization activities help meet the demand for real estate through real estate renewal of existing resources without adversely affecting the city sprawl. In the article presents a detailed analysis of sources of funding for revitalization projects in a regional context in the Warmia and Mazury, and at the local level - in the city Olsztyn.

OPTYMALIZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ – STUDIUM NA PRZYKŁADZIE MIASTA OLSZTYN

Karolina Jędrzejewska, Andrzej Biłozor
Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie,
e-mail: abilozor@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: przestrzeń, planowanie przestrzenne, miasto, optymalizacja przestrzeni miejskiej

Streszczenie

W artykule zaprezentowano metodę optymalizacji przeznaczenia terenu przestrzeni miejskiej miasta Olsztyn. W pierwszym etapie zidentyfikowano funkcje przestrzenne – przeznaczenie terenu. W kolejnym etapie określono, które ze zidentyfikowanych funkcji odpowiadają przeznaczeniu miasta, a które nie. Segregacji funkcji na miejskie i „niemiejskie" dokonano na podstawie badań sondażowych (ankieta) przeprowadzonych wśród mieszkańców Olsztyna. Kolejnym etapem było znalezienie najlepszych funkcji „zamiennych" dla obszarów o niedopasowanych funkcjach przestrzennych. Wybór tych funkcji był możliwy dzięki macierzy powiązań funkcji przestrzeni miejskiej z cechami terenu.

1. Wprowadzenie

Gospodarka przestrzenna ma bezpośredni wpływ na życie każdego człowieka. Zależność ta nie jest jednostronna – również człowiek ma bezpośredni wpływ na wygląd otaczającej przestrzeni. Poszczególne osoby, politycy, organy administracji publicznej, podmioty gospodarcze, organizacje i stowarzyszenia, w mniejszym, bądź większym zakresie, świadomie lub nie, gospodarują przestrzenią.

Potrzeba zrównoważonego rozwoju jest efektem wrodzonej woli człowieka do utrzymania naturalnego porządku świata, pewnego „optimum", które umożliwia rozwój ludzkości, a przede wszystkim zapewnia jej przetrwanie. Optymalizacja przeznaczenia terenu przestrzeni miejskiej Olsztyn ma na celu weryfikację najbardziej niedopasowanych funkcji oraz propozycję ich zamiany na funkcje najbardziej dopasowane względem występujących cech przyrodniczych i antropogenicznych. Dostosowanie terenów problemowych (o funkcjach „niemiejskich") powinno opierać się na opinii mieszkańców miasta, odzwierciedlając ich aktualne potrzeby. Funkcje najbardziej dopasowane do obszarów problemowych mają zadanie maksymalnego wykorzystania terenu pod względem cech przyrodniczych antropogenicznych.

2. Funkcje przestrzeni miejskiej

Funkcjonalno-przestrzenny układ miasta prezentuje rozmieszczenie terenów zajętych pod określone przeznaczenie (funkcję miasta) oraz proporcje tych terenów w stosunku do całej powierzchni miasta. Wskazuje to na ujęcie struktury funkcjonalno-przestrzennej w świetle analizy użytkowania terenów w mieście. Znajomość form użytkowania przestrzeni pozwala zbadać przestrzenny rozwój miasta, ocenić istniejący stan zagospodarowania oraz określić wkład działalności człowieka w wizerunek danego obszaru (KORENIK, SŁODCZYK 2005, S. 113).

Strukturę funkcjonalną miasta definiuje się, jako układ zależności występujących w korelacji z wielością i złożonością działań, jakie występują na jego obszarze. Istotne stają się powiązania czasoprzestrzenne, które powstają między odrębnymi elementami zagospodarowania przestrzeni miejskiej (CHMIELEWSKI 2004, S. 38). W celu spełnienia poszczególnych funkcji, konieczne jest właściwe przystosowanie miejsca. Biorąc pod uwagę potrzeby wynikające z rodzaju zaplanowanej działalności należy wybudować odpowiednie budynki, infrastrukturę drogową, urządzenie techniczne, zagospodarować tereny pod zieleń miejską, zadbać o sprowadzenie odpowiednich maszyn itp. Poprzez zastosowanie takich działań powstanie teren zagospodarowany pod określone funkcje. Zagospodarowaniem określa się wszystko to, co zmienia w sposób trwały cechy fizyczne powierzchni terenu (ROGULSKI 1980, S. 15).

Rozmieszczenie funkcji użytkowania przestrzeni miejskiej jest wypadkową aktywności różnych podmiotów, jednak nie jest ono przypadkowe. Występują ogólne zasady kierujące procesem tworzenia się tej struktury. Prawidłowy wybór i rozmieszczenie terenów w mieście pod różne rodzaje użytkowania ma istotne znaczenie dla zaspokojenie potrzeb ekonomicznych, funkcjonalnych, jak również planistycznych miasta. Koncepcja podziału obszarów wpływa więc decydująco na strukturę przestrzenną każdego miasta.

3. Optymalizacja oraz zasady jej wykorzystania w gospodarce przestrzennej

Według słownika wyrazów obcych słowo optymalizacja pochodzi z języka łacińskiego – *„optimus"* i w dosłownym tłumaczeniu oznacza - *„najlepszy"*. Rozszerzając tłumaczenie, optymalizacja jest to uzyskiwanie najlepszych (optymalnych) wyników w jakiejś dziedzinie lub matematyczne ustalenie najkorzystniejszych rozwiązań skomplikowanych zagadnień (*Słownik wyrazów obcych PWN 1980, s. 531*).

W dziedzinie gospodarki przestrzennej pojęcie optymalizacja stosowane jest przy weryfikacji najlepszych (optymalnych) sposobów użytkowania ziemi. Weryfikacja ta dotyczy przede wszystkim problemu optymalnej lokalizacji przestrzennej podmiotów gospodarczych i bardzo często odnosi się do obszarów miast i ich okolic (BAJEROWSKI 2003, S. 182).

Metoda optymalizacji nazywana jest inaczej metodą waloryzacji terenów, a jej genezę w Polsce stanowi „metoda optymalizacji warszawskiej" (LEŚNIAK 1985, s.

238). Metoda ta została opracowana w latach 1961-1963, jako narzędzie wspomagające planowanie rozwoju miast po wojnie. Zadaniem metody była racjonalna lokalizacja inwestycji w mieście. Za główne zasady przyjęto minimalizację kosztów uzyskania terenów, kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych. Gdy określono możliwe sposoby wykorzystania terenów oraz opracowano kombinacje poszczególnych wariantów, model komputerowy pomagał przy ocenie kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych. Metodę optymalizacji wykorzystano w trakcie przygotowań planów zagospodarowania przestrzennego w latach 1961-1978 dla kilku miast: Warszawy, Trójmiasta, Krakowa, Łodzi, Poznania i Skopje (BRONIEWSKI, SUCHORZEWSKI 1979).

Często przytaczaną definicją optymalnego użytkowania ziemi jest definicja, która traktuje to użytkowanie, jako powodujące „najwyższą wartość gruntu" i znajdujące się wśród fizycznie możliwych i prawnie dopuszczalnych form użytkowania tzn. „zgodnych z przeznaczeniem" (BAJEROWSKI 2003, s. 183 za KINZY 1992).

Istotą optymalizacji jest to, iż każdy fragment przestrzeni w danej chwili ma możliwość uzyskania optymalnego stanu użytkowania. Jednak wystąpienie na danym fragmencie przestrzeni odpowiednich cech wcale nie „wymusza" przyjęcia przez przestrzeń prawidłowego stanu użytkowania. Wypada jedynie stwierdzić, iż prawdopodobieństwo transformacji obecnego stanu użytkowania w stronę stanu optymalnego jest najwyższe (maksymalne). Przypadek sprawi, że dany stan użytkowania rzeczywiście zostanie osiągnięty (BAJEROWSKI 2003, s. 185 za ZUKAV 1995).

Według T. Bajerowskiego każdy stan użytkowania ziemi jest jednocześnie funkcją popytu na taki sposób wykorzystania przestrzeni. Popyt sprawia, że wybierane są obszary o odpowiednich dla danego stanu cechach lub następuje przymus przekształcenia tych cech w celu osiągnięcia optymalnego stanu użytkowania. Dlatego stan użytkowania ziemi można zamiennie nazywać funkcja obszaru (BAJEROWSKI 2003, s. 192).

Procedura określania optymalnego stanu użytkowania obszaru, zaprezentowana przez T. Bajerowskiego, opiera się na umiejętności odczytania z pól podstawowych wartości (K) optymalnego (prawdopodobnego) udziału danego stanu użytkowania, co pozwala na ochronę przestrzeni przed rozwojem chaotycznym.

4. Optymalizacja przeznaczenia terenu w przestrzeni miejskiej

W celu opracowania zasad potrzebnych do badania optymalizacji występujących form przeznaczenia terenu w przestrzeni miejskiej przeprowadzono badanie sondażowe preferencji przestrzennych mieszkańców Olsztyna. W trakcie prowadzonych badań zapytano 100 mieszkańców Olsztyna o ich preferencje dotyczące funkcji oraz cech przestrzennych występujących na terenie miasta. Respondenci odpowiadali na 3 pytania:

1) Jak ważne dla potrzeb miasta i jego mieszkańców są funkcje przestrzeni – wybór z 21 funkcji?
2) Które z przyrodniczych cech terenu mają znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania przestrzeni miejskiej – wybór z 30 cech?
3) Które z cech antropogenicznych terenu mają znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania przestrzeni miejskiej – wybór z 38 cech?

Respondent (mieszkaniec Olsztyna) miał ustosunkować się do poziomu istotności każdej z określonych funkcji, przyrodniczych cech terenu oraz cech antropogenicznych. Występujące poziomy istotności funkcji i cech przyrodniczych oraz antropogenicznych to: zupełnie nieważna (0 pkt.), raczej nieważna (1 pkt.), obojętna (2 pkt.), raczej ważna (3 pkt.), bardzo ważna (4 pkt.). Kolejnym etapem było stworzenie przedziałów punktowych oraz nadanie im rang, co dla funkcji przestrzeni przedstawia się następująco:

– (0-96 pkt.) – ranga 1 – wskazuje nieoptymalne funkcje dla przestrzeni miejskiej,
– (97-192 pkt.) – ranga 2 – oznacza „mało" optymalne funkcje dla przestrzeni miejskiej,
– (193-288 pkt.) – ranga 3 – wskazuje „średnio" optymalne funkcje,
– (powyżej 288 pkt.) – ranga 4 – oznacza optymalne funkcje dla przestrzeni miejskiej.

Zestawienie punktów i rang uzyskanych przez każdą funkcję przestrzeni (przeznaczenie terenu) zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Zestawienie punktów i rang uzyskanych przez każdą funkcję przestrzeni (przeznaczenie terenu)

Funkcja przestrzeni (przeznaczenie terenu)	Uzyskana ocena punktowa za każdy poziom istotności funkcji					Suma ocen pkt.	Ranga
	Zupełnie nieważna (os.x0p.)	Raczej nieważna (os.x1p.)	Obojętna (os.x2p.)	Raczej ważna (os.x3p.)	Bardzo ważna (os.x4p.)		
1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0	0	16	186	120	322	4
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	6	84	276	366	4
3. Tereny zabudowy usługowej	0	0	0	54	328	382	4
4.Tereny sportu i rekreacji	0	10	26	156	80	272	3
5.Tereny obiektów handlowych o pow. sprzedaży >2000 m²	0	19	28	87	124	257	3
6.Tereny rolnicze	0	2	6	0	0	8	1
7. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,	0	1	0	0	0	1	1
8.Tereny zabudowy zagrodowej	0	1	2	0	0	3	1
9.Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	0	22	44	78	60	204	3
10.Obszary i tereny górnicze	0	45	4	0	0	49	1
11.Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody	0	8	30	21	20	79	1
12.Lasy	0	14	16	99	56	185	2

13.Tereny zieleni urządzonej	0	12	30	114	100	256	3
14.Tereny ogrodów działkowych	0	12	10	12	8	42	1
15. Cmentarze	0	20	20	93	68	201	3
16. Obszary zagrożone powodzią	0	8	4	0	0	12	1
17. Tereny wód morskich	0	9	6	3	0	18	1
18. Tereny wód śródlądowych	0	17	40	93	128	278	3
19. Tereny komunikacji	0	6	10	75	240	331	4
20. Tereny infrastruktury tech.	0	9	39	102	88	238	3
21.Tereny zamknięte (np. wojskowe, policyjne)	0	28	18	57	68	171	2

Źródło: Opracowanie własne

Do przeznaczenia terenu, które są optymalne (najlepiej korelują z przestrzenią miejską) zaliczono funkcje o rangach 3 i 4 („średnio" optymalne i optymalne funkcje). Do cech przyrodniczych terenu, które najlepiej korelują z przestrzenią miejską w analogiczny sposób zaliczono: pasy krzaków, żywopłoty; linie brzegowe jezior; pojedyncze drzewa; małe wody stojące; rzędy drzew; rzeki i strumienie; wystawę południową i zachodnią; niewielkie nachylenie terenu; grupy drzew, zagajniki; brak nachylenia terenu; kanały i rowy oraz tarasy widokowe. Do cech antropogenicznych terenu, które najlepiej korelują z przestrzenią miejską zaliczono: wodociągi; drogi utwardzone; dostęp do oświaty; budynki użyteczności publicznej (szpitale, urzędy, poczta); kanalizacja; sklepy o małej powierzchni użytkowej; prąd; łatwy dojazd; bloki wielorodzinne; zabytki; gaz; kolej; kina, teatry, domy kultury; kluby, puby; domy jednorodzinne; restauracje; telefon; sklepy wielkopowierzchniowe; obiekty sakralne; cmentarze; pomosty, plaża; baseny; sąsiedztwo terenów o tej samej funkcji.

Kolejnym etapem badań było stworzenie macierzy powiązań między funkcjami przestrzeni miejskiej (przeznaczeniem terenu), a cechami terenu. W kolejnej ankiecie zostało zadane respondentom (100 losowo wybranym mieszkańcom Olsztyna) jedno pytanie:

- czy zdaniem Pani/Pana wymienione antropogeniczne i przyrodnicze cechy terenu odpowiadają przedstawionym funkcjom przestrzeni miejskiej?

Mieszkańcy mieli dwie możliwości odpowiedzi: „tak" lub „nie". Twierdząc, że „tak" wpisywali w tabeli 1 pkt., a jeżeli uważali, że cecha nie odpowiada funkcji wpisywali 0 pkt. Wstępnie wyniki zaprezentowano w postaci sumy punktów (każda osoba, która odpowiedziała twierdząco wpisała 1 pkt.), a następnie ustalono zamienne dla punktów uzyskanych z ankiety [0-100pkt.] na wartości ujemne i dodatnie [-10;10], które posłużyły do obliczenia prawdopodobieństw wystąpienia danej funkcji na badanym obszarze problemowym.

Macierz powiązań składa się z 11 funkcji przestrzeni, 13 cech przyrodniczych oraz 23 cech antropogenicznych terenu, do których zaliczono również występującą infrastrukturę. W komórkach macierzy zostały umieszczone wartości ujemne i dodatnie, które informują z jaką siłą dana cecha generuje potrzebę włączenia na analizowanym obszarze jednej z jedenastu wybranych funkcji przestrzeni miejskiej. Suma uzyskana z kolumn macierzy określa wartość

prawdopodobieństwa, a ujemny znak sumy oznacza prawdopodobieństwo równe zero. Funkcja z macierzy, która uzyska najwyższe prawdopodobieństwo będzie funkcją optymalną dla badanego obszaru. Wartości ujemne i dodatnie w macierzy zostały ustalone w kolejnej ankiecie, gdzie określono czy wymienione antropogeniczne i przyrodnicze cechy terenu odpowiadają przedstawionym funkcjom przestrzeni miejskiej. Tabela nr 2 przedstawia macierz powiązań funkcji przestrzeni miejskiej z cechami terenu.

Tabela 2

Macierz powiązań funkcji przestrzeni miejskiej (przeznaczenia terenu) z cechami terenu oraz z występującą infrastrukturą

Lp.	**Funkcja przestrzeni miejskiej (przeznaczenie terenu) Cechy terenu, występująca infrastruktura**	*MN*	*MW*	*U*	*US*	*UC*	*P*	*ZP*	*ZC*	*WS*	*K**	*IT**
1	Prąd	8	8	9	8	8	10	0	5	3	4	10
2	Telefon	7	7	6	4	8	7	-8	3	-7	0	8
3	Wodociągi	9	8	9	7	9	9	3	6	3	2	9
4	Kanalizacja	7	8	6	3	5	9	-6	1	3	3	8
5	Gaz	7	8	4	2	4	8	-8	-2	3	4	9
6	Łatwy dojazd	7	7	8	2	6	7	1	5	4	6	4
7	Kolej	-10	-10	-7	-10	6	9	-9	-5	-8	9	9
8	Pomosty, plaża	-7	-7	-6	8	-9	-10	0	-10	7	-8	-8
9	Restauracje	3	4	7	2	3	-7	1	-6	1	6	-9
10	Baseny	-5	1	4	8	4	-3	-7	-9	-7	-4	-1
11	Bloki wielorodzinne	-7	10	-2	-6	5	-4	2	-9	-8	-3	-7
12	Domy jednorodzinne	10	-8	-3	-3	-3	-9	5	-8	-9	-6	-8
13	Budynki użyteczności publicznej	-3	1	8	-9	2	-4	4	-7	-8	0	-5
14	Kluby, puby	-6	3	7	1	4	-4	-8	-7	3	2	-4
15	Zabytki	-9	-10	-7	-9	-6	-5	8	3	-6	-7	-7
16	Sąsiedztwo tej samej funkcji	3	2	-8	-6	1	8	-9	3	2	-4	3
17	Dostęp do oświaty	4	5	2	-6	1	-2	-9	-7	-9	3	-1
18	Kina, teatry, domy kultury	-4	-3	6	-9	-5	-7	-7	-6	-8	3	1
19	Sklepy o małej pow. użytkowej	4	4	10	3	-7	1	-4	2	-3	4	-1
20	Sklepy wielkopowierzchniowe	-7	-5	1	-10	10	4	-10	-6	-9	9	5
21	Drogi utwardzone	6	7	8	2	9	10	-3	9	-2	10	6
22	Cmentarze i grzebowiska	-10	-10	-9	-10	-10	-10	2	10	-6	4	-2
23	Obiekty sakralne	-1	3	-5	-3	-6	-2	4	9	-8	4	-6
24	Linie brzegowe jezior	-6	-10	-7	10	-9	-8	7	-9	10	-7	-8
25	Rzeki i strumienie	-2	-7	1	4	-8	-4	3	-8	10	-6	-5
26	Kanały i rowy	-10	-10	-10	-6	-4	1	-9	-1	7	5	4
27	Małe wody stojące	1	1	-5	6	-8	-4	4	1	6	-6	-7
28	Rzędy drzew	-4	-3	-6	-2	-1	-1	9	7	6	-6	1
29	Grupy drzew, zagajniki	1	-6	-9	6	-3	-1	7	3	6	-8	-1
30	Pojedyncze drzewa	-2	-3	-3	4	-1	0	9	7	6	-6	3
31	Pasy krzaków, żywopłoty	3	3	5	-2	-1	0	10	7	6	3	2
32	Tarasy widokowe	-7	-8	-3	9	-8	-5	7	0	4	-7	-7
33	Wystawa południowa	5	4	-3	6	-5	-5	6	3	3	-10	-8

34	Wystawa zachodnia	3	2	-4	5	-6	-5	3	3	3	-10	-4
35	Brak nachylenia terenu	6	3	-3	-6	10	10	-3	6	-2	9	9
36	Niewielkie nachylenie terenu	6	1	6	-3	5	7	5	7	4	8	8
Suma dodatnich		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Suma ujemnych		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Suma ogólna		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Oznaczenia:

MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U -tereny zabudowy usługowej, US –tereny sportu i rekreacji, UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ZP – Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje, ZC – Cmentarze, WS – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały), K – tereny komunikacyjne (oznaczenie własne), IT – tereny infrastruktury technicznej (oznaczenie własne).

Źródło: Opracowanie własne

5. Optymalizacja przeznaczenia terenu

W celu optymalizacji przeznaczenie terenu przestrzeni miejskiej Olsztyna:

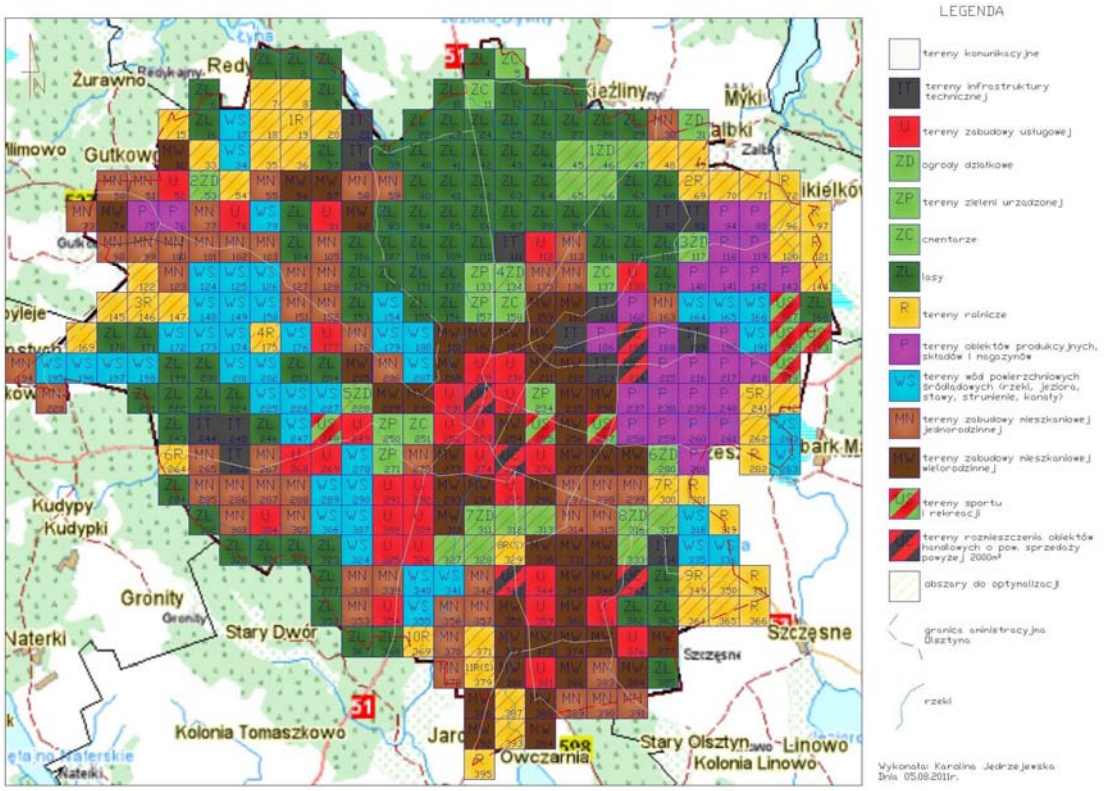
1) określono przeznaczenie terenu w przestrzeni miejskiej w Olsztynie,
2) zlokalizowano tzw. funkcje „niemiejskie”,
3) zoptymalizowano funkcje problemowe (tzw. „niemiejskich”).

W pierwszym etapie analizy na mapę miasta naniesiono siatkę kwadratów o bokach 500 x 500 m – łącznie 395 pól, o powierzchni 25 ha każdy. Przyjęta wielkość pól badawczych podyktowana była wcześniej prowadzonymi badaniami na tym obszarze oraz wielkością obszaru przyjętego do analizy. Łącznie powierzchnia obszaru opracowania wyniosła 9875 ha (98,75 km²). Główną zasadą doboru funkcji dla każdego pola podstawowego było występowanie charakterystycznych jej cech w granicach kwadratu. Gdy charakterystyczne dla danej funkcji cechy zajmowały ponad 50% powierzchni kwadratu, przyjmował on symbol oraz kolorystykę odpowiadającą danej funkcji

W Olsztynie występują 2 funkcje o charakterze niemiejskim. Należą do nich: tereny rolnicze i tereny ogrodów działkowych. W Olsztynie wyróżniono 11 terenów rolniczych oraz 8 terenów o funkcji ogrodów działkowych. Wszystkie 19 obszarów można uznać za problemowe. Na rysunku nr 1 – Mapa funkcji przestrzeni miejskiej Olsztyna – pola podstawowe o tzw. funkcjach „niemiejskich” oznaczono czerwonym, ukośnym kreskowaniem. Ponadto obszary rolnicze zostały oznaczone kolorem żółtym, literą R oraz kolejno ponumerowane, a obszary ogrodów działkowych oznaczone kolorem jasno-zielonym, literami ZD oraz kolejno ponumerowane.

Optymalizacji funkcji problemowych dokonano na podstawie macierzy znormalizowanych wartości. Poprzez wybór występujących na badanym obszarze cech terenu można określić prawdopodobieństwo wystąpienia danego przeznaczenie terenu. Suma uzyskana z kolumn macierzy określa wartość prawdopodobieństwa, a ujemny znak sumy oznacza prawdopodobieństwo równe

zero. Funkcja z macierzy, która uzyska najwyższe prawdopodobieństwo jest optymalną funkcją dla badanego obszaru.



Rys. 1. Mapa funkcji przestrzeni miejskiej Olsztyna. *Źródło*: opracowanie własne.

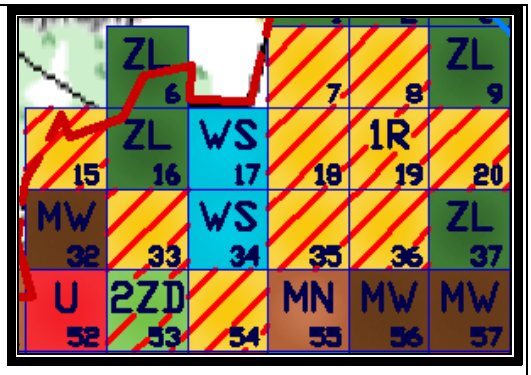
Doboru odpowiednich cech dla analizowanych 19 obszarów problemowych (11 obszarów rolniczych i 8 obszarów o funkcji ogrodów działkowych) dokonywano zgodnie z zasadami, że inwentaryzowane cechy muszą znajdować się w granicach badanego obszaru, aby mogły zostać przyjęte do badań, jak również poza nimi (kwadraty najbliżej sąsiadujące z obszarem problemowym). Przykład procedury dla wybranego obszaru problemowego przedstawiono poniżej.

Na podstawie wizji lokalnej i analizy zdjęć satelitarnych ustalono, że obszar rolniczy 1R (rys. 2 oraz 3 – istniejące funkcje), położony wokół Jeziora Redykajny posiada dostęp do prądu, wodociągów, telefonu, a w jego granicach występują kanały i rowy melioracyjne, małe wody stojące, grupy drzew oraz niewielkie nachylenie terenu. W kwadratach najbliżej sąsiadujących z badanym obszarem występują zabudowania mieszkalne wielorodzinne oraz jednorodzinne, obszar jest większy, więc występuje sąsiedztwo terenów o tej samej funkcji, są też sklepy o małej powierzchni użytkowej, kościoły oraz linia brzegowa Jeziora Redykajny.

Tabela 3. zawiera macierz powiązań funkcji przestrzeni miejskiej z cechami terenu 1R.

Rys. 2. Tereny rolnicze 1R.

Źródło: www.geoportal.gov.pl



Rys. 3. Tereny rolnicze 1R – funkcje.

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 3

Macierz powiązań funkcji przestrzeni miejskiej z cechami terenu 1R

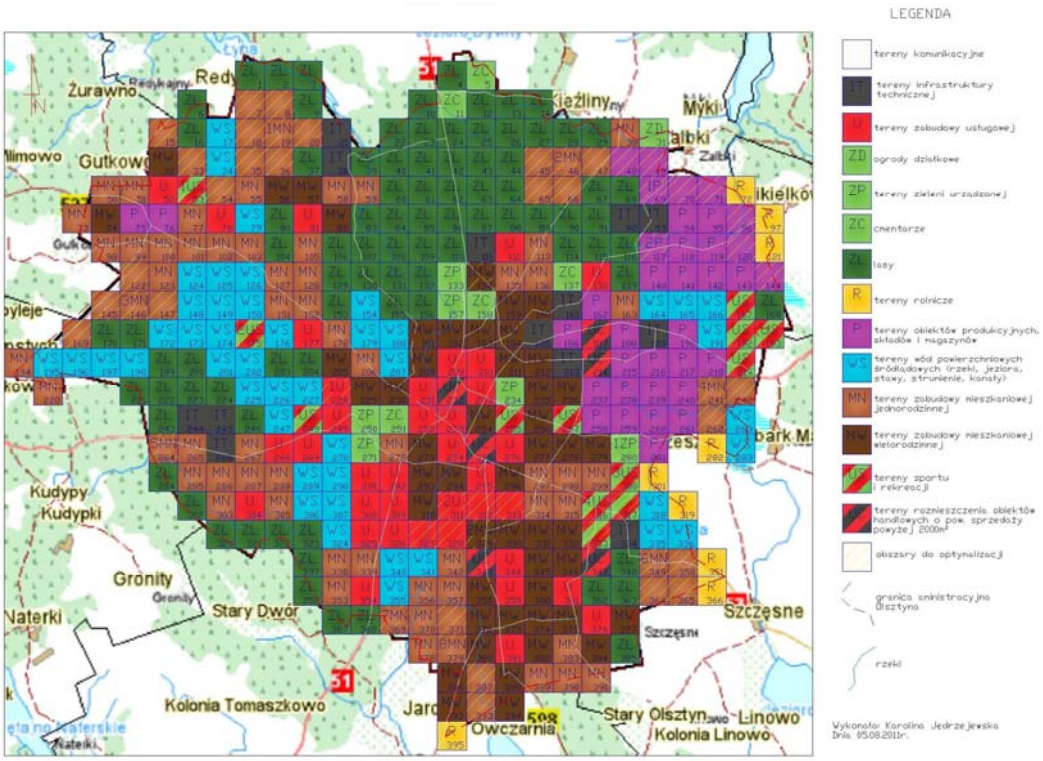
Lp.	Funkcja przestrzeni miejskiej / Cechy terenu, występująca infrastruktura	*MN*	*MW*	*U*	*US*	*UC*	*P*	*ZP*	*ZC*	*WS*	*K**	*IT**
1	Prąd	8	8	9	8	8	10	0	5	3	4	10
2	Telefon	7	7	6	4	8	7	-8	3	-7	0	8
3	Wodociągi	9	8	9	7	9	9	3	6	3	2	9
4	Bloki wielorodzinne	-7	10	-2	-6	5	-4	2	-9	-8	-3	-7
5	Domy jednorodzinne	10	-8	-3	-3	-3	-9	5	-8	-9	-6	-8
6	Sąsiedztwo tej samej funkcji	3	2	-8	-2	1	8	-9	3	2	-4	3
7	Sklepy o małej pow. użytkowej	4	4	10	3	-7	1	-4	2	-3	4	-1
8	Obiekty sakralne (kościoły kaplice)	-1	3	-5	-3	-6	-2	4	9	-8	4	-6
9	Linie brzegowe jezior	-6	-10	-7	10	-9	-8	7	-9	10	-7	-8
10	Kanały i rowy	-10	-10	-10	-6	-4	1	-9	-1	7	5	4
11	Małe wody stojące	1	1	-5	6	-8	-4	4	1	6	-6	-7
12	Grupy drzew, zagajniki	1	-6	-9	6	-3	-1	7	3	6	-8	-1
13	Niewielkie nachylenie terenu	6	1	6	-3	5	7	5	7	4	8	8
Suma		**25**	**10**	**-9**	**21**	**-4**	**15**	**7**	**12**	**6**	**-7**	**4**

Źródło: opracowanie własne

Najwyższe prawdopodobieństwo wystąpienia na obszarze 1R uzyskała funkcja o symbolu MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 0,25. Oznacza to, że funkcja MN jest optymalna dla analizowanego obszaru 1R. Na drugim miejscu znalazła się funkcja US – zabudowa rekreacyjno-sportowa, natomiast na ostatnim miejscu okazała się zabudowa usługowa.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono określono funkcje optymalne dla wszystkich obszarów problemowych. Na mapie funkcji zoptymalizowanych

miasta Olsztyn – rys.4 nowy zoptymalizowany obszar wyróżniono kreskowaniem w kolorze żółtym.



Rys. 4. Mapa funkcji zoptymalizowanych przestrzeni miejskiej Olsztyna. *Źródło*: opracowanie własne

6. Podsumowanie

Optymalizacja przeznaczenia terenu przestrzeni miejskiej Olsztyna miała na celu weryfikację najbardziej niedopasowanych funkcji terenu oraz propozycję ich zamiany na funkcje najbardziej dopasowane względem występujących cech przyrodniczych i antropogenicznych.

Opracowana metoda optymalizacji pozwoliła wyeliminować z obrębu Olsztyna obszary o funkcjach „niemiejskich" i ustalić hierarchię propozycji nowych funkcji, nazwanych w toku badań miejskimi. Szczegółowe wyniki przeprowadzonych analiz przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4

Różnica w powierzchniach funkcji „po – przed" optymalizacją

Funkcja terenu	Liczba pól przed optymalizacją	Liczba pól po optymalizacji	Różnica przed i po optymalizacji
MN	49	82	+33
MW	46	48	+2
U	31	37	+6
US	6	12	+6
UC	6	6	0
P	27	36	+9
ZP	5	6	+1
ZC	5	5	0
WS	43	43	0
IT	13	13	0
ZL	82	82	0
R	39	0	-39
ZD	18	0	-18
Suma	**370**	**370**	**0**

Źródło: Opracowanie własne

Wśród wyznaczonych nowych funkcji obszarów problemowych dominują tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, które przed optymalizacją również stanowiły wysoki odsetek (13%) powierzchni miasta. Po optymalizacji wzrósł on do 22%. Tak znaczny wzrost jest spowodowany specyficzną lokalizacją większości obszarów problemowych objętych optymalizacją, szczególnie terenów rolniczych. Położone są głównie w sąsiedztwie granic miasta, gdzie ograniczona jest dostępność do pełnej infrastruktury technicznej, a warunki naturalne na obszarach rolniczych (podmokłe łąki, pastwiska, rowy melioracyjne) utrudniają wprowadzenie niektórych funkcji. Mogą być nimi funkcje wymagające przeprowadzenia złożonych inwestycji, związanych z budową podziemnych garaży, tuneli, np. funkcja – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Podobnie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej potrzebują stabilnego podłoża i bardziej niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymagają doprowadzenia pełnej infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, takiej jak obsługa najbliższego terenu przez autobusy komunikacji miejskiej.

7. LITERATURA

BAJEROWSKI T. 2003. *Planowanie przestrzenne*. W: Bajerowski T. (red.). *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią.* Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, s. 19-22.

BRONIEWSKI S., SUCHORZEWSKI W. 1979. *Metoda optymalizacji warszawskiej*. W: KULIKOWSKI R., OWSIŃSKI J. W. (red.). *Zastosowanie analizy systemowej w modelowaniu rozwoju regionalnego*. PWN, Warszawa – Łódź, s. 91-102.
CHMIELEWSKI J.M. 2004. *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Oficyna wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
KORENIK S., SŁODCZYK J. 2005. *Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.
LEŚNIAK J. 1985. *Planowanie przestrzenne*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
ROGULSKI J. 1980. *Rozwój miast w Polsce*. PWN, Warszawa, s.15
Słownik wyrazów obcych PWN. Tokarski J. (red.). 1980. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Olsztyna www.gospodarka.olsztyn.eu. 10.2011.

*****

FUNCTIONS OPTIMIZATION OF URBAN AREA – CASE STUDY ON THE CITY OLSZTYN

Karolina Jędrzejewska, Andrzej Biłozor
Department of Cadastre and Land Management
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: abilozor@uwm.edu.pl

Key words: *srea, spatial planning, the city, the land use of urban area, urban area optimization*

Abstract

This paper shows the method of land use optimization of urban area in Olsztyn. The first stage identifies spatial land use. In the next stage defined land use which correspond to the city destination, and which not. Sorting of urban and nonurban land use was conducted on the bases of the survey among residents of Olsztyn. The next step was to find the best features of "replacement" for areas with unmatched spatial land use. The choice of these land use was possible by matrix land use relationships of urban area with landscape features.

NIEMATERIALNE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE INDYWIDUALNE POJĘCIE OPTYMALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Agnieszka Szczepańska
Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: aszczep@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *tożsamość miejsca, świadomość społeczna, konflikty funkcji*

Streszczenie

Określenie najkorzystniejszego użytkowania zawiera w sobie aspekty odnoszące się do cech fizycznych, prawa, a zwłaszcza ekonomii (w kontekście zysku). Jednak humanistyczne (emocjonalne) pojmowanie przestrzeni może znacznie różnić się od jej pojmowania materialistycznego (ekonomicznego). Ten sam wycinek przestrzeni fizycznej (nieruchomość) może mieć różne znaczenie, a tym samym różną wartość, dla różnych odbiorców. Optymalne użytkowanie, może wynikać z indywidualnej oceny, na którą mają wpływ świadomość społeczna, ekologiczna, historyczna, sentyment do miejsca, tożsamość miejsca itp., czyli czynniki niematerialne. Jeszcze innego znaczenia nabiera optymalne użytkowanie dla właścicieli sąsiednich nieruchomości – nie zawsze to co jest optymalne dla danej nieruchomości, jest optymalne dla jej sąsiedztwa (konflikty funkcji). Nie zawsze więc optymalne użytkowanie, wynikające z indywidualnej oceny, jest tożsame z optymalnych sposobem użytkowania wynikającym z kontekstu rynku. W artykule przedstawiono analizę czynników niematerialnych mających wpływ na kształtowanie indywidualnego pojęcia optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości.

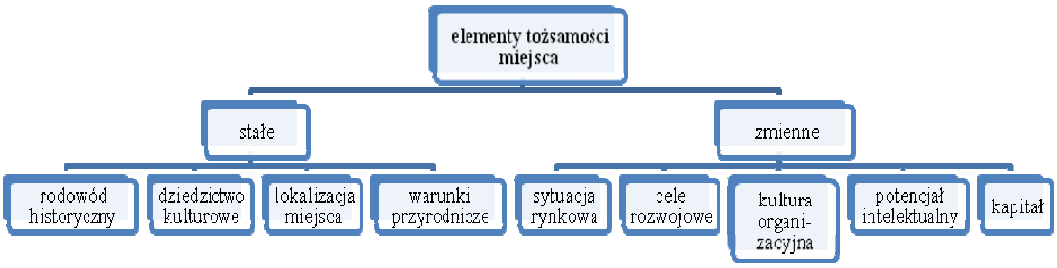
1. Wprowadzenie

Ten sam wycinek przestrzeni fizycznej (nieruchomość) może mieć różne znaczenie, a tym samym różną wartość, dla różnych odbiorców. Optymalne użytkowanie może wynikać z indywidualnej oceny, na którą mają wpływ czynniki niematerialne, takie jak: świadomość społeczna, ekologiczna, historyczna, sentyment do miejsca, tożsamość miejsca, genius loci itp. Jeszcze innego znaczenia nabiera optymalne użytkowanie dla właścicieli sąsiednich nieruchomości – nie zawsze to, co jest optymalne dla danej nieruchomości, jest optymalne dla jej sąsiedztwa (konflikty funkcji). Nie zawsze więc optymalne użytkowanie, wynikające z indywidualnej oceny, jest tożsame z optymalnym sposobem użytkowania wynikającym z kontekstu rynku. Ocena optymalnego użytkowania jest bowiem oceną indywidualną, nie zawsze zgodną z kryteriami ekonomicznymi

(z punktu widzenia rachunku ekonomicznego, gdzie optymalne użytkowanie oznacza maksymalizację celu). W kolejnych podrozdziałach zasygnalizowane zostaną czynniki niematerialne, mogące wpływać na indywidualne postrzeganie optymalnej funkcji nieruchomości.

2. Tożsamość miejsca

Tożsamość terytorialna może być zdefiniowana jako utożsamianie się człowieka z pewnym obszarem, przestrzenią. W wymiarze zbiorowym tożsamość terytorialna może być rozumiana jako jeden ze składników szeroko rozumianej tożsamości społecznej i kulturowej odwołujących się do charakterystycznych cech zamieszkiwanego obszaru. Ważnym wyznacznikiem tożsamości terytorialnej jest istnienie więzi emocjonalnej z danym terytorium, jak i z ludźmi je zamieszkującymi oraz z materialnym i duchowym dziedzictwem kulturowym danego obszaru [ZACHARIASZ 2011]. Według innego podejścia tożsamość miejsca jest to suma elementów, które je identyfikują – jedną z cech miejsca jest jego funkcja [za STANOWICKA-TRACZYK 2008]. Takie miejsce charakteryzuje się cechami dla niego specyficznymi oraz odróżniającymi je od konkurencji. Tożsamość miejsca kształtuje szereg czynników stałych i zmiennych przedstawionych na rys.1.



Rys. 1. Elementy tożsamości miejsca.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ŁUCZAK [2000].

Odbiór tożsamości miejsca przez grupę społeczną prowadzi do powstania określonego wizerunku miejsca. Pozytywny, ukształtowany wizerunek miejsca stanowi w jakimś sensie, o tym, że jest ono w sposób optymalny użytkowane; można założyć, że użytkownicy miejsca "zgadzają się" z pełnioną przez nie funkcją i zaspokaja ona ich oczekiwania. Według SIESTRZEWITOWSKIEJ [2010] poczucie tożsamości przestrzennej obejmuje trzy grupy przeżyć emocjonalnych:

1) identyfikacja – przynależność, poczucie wspólnoty lokalnej, kulturowej oraz identyfikacja,
2) pamięć – o historii i bohaterach, dziedzictwie kultury, cmentarzach, pomnikach, legendach i przekazach,

3) świadomość – szacunek dla tradycji, patriotyzm lokalny, duma, kultywowanie własnej odrębności.

Reasumując, tożsamość miejsca każdorazowo przejawia się w identyfikacji z miejscem, przypisaniu do miejsca, świadomości dziedzictwa miejsca, tworzeniu wspólnoty danego miejsca. Optymalizacja użytkowania musi mieć zatem na uwadze tożsamość miejsca. Ze zmianą funkcji wiąże się ingerencja w ukształtowane zachowania ludności żyjącej w przestrzeni, która ma podlegać zmianom. Sposób użytkowania przestrzeni kształtuje i wpływa na zachowania ludzkie, tak więc planowanie nowej funkcji przestrzeni jest procesem w równym stopniu obejmującym elementy materialne oraz niematerialne reakcje ludzi [BAŃKA 2002]. Przy planowaniu miejsca zamieszkania, szukamy miejsc z ograniczonym ryzykiem dotyczących różnych aspektów np. zanieczyszczeń, hałasu itp. Jak zauważa MAJER [2010] każda grupa dąży do posiadania własnej, specyficznej przestrzeni społecznej odzwierciedlającej jej system wartości i priotytety, przy czym ta sama przestrzeń fizyczna może mieć odmienne walory dla różnych grup. Właściciele nieruchomości, użytkownicy przestrzeni stanowią właśnie taką grupę, przy czym oczekiwania co do tej przestrzeni mogą być wspólne dla całej społeczności, lub różne dla poszczególnych jej jednostek. Wartości te przekładają się na sposób użytkowania przestrzeni. MAJER [2010] dokonała podziału tych wartości na trzy główne grupy:

- wartości instrumentalne – funkcjonalny podział przestrzeni, łatwość odczytania układu architektoniczno-urbanistycznego i jego społecznie postrzegany status
- wartości sytuacyjne – odczucie fizycznego i psychicznego bezpieczeństwa, możliwość identyfikacji z daną przestrzenią w kategoriach społecznych i kulturowych, poczucie jawności czy anonimowości, możliwość pełnienia wybranych przez siebie ról społecznych oraz sposobność realizowania własnego prestiżu i osobowości
- wartości egzystencjalne – wszystkie te, które są źródłem emocji, dostarczają wrażeń estetycznych i intelektualnych, skłaniają do odkrywania walorów zawartych w obiektach i przedmiotach o znaczeniu symbolicznym, a także w otoczeniu architektonicznym i krajobrazowym.

Wyżej wymienione wartości, odczuwane w związku z przebywaniem w przestrzeni wpływają na kształtowanie się wśród jej użytkowników związków z miejscem, wykształcają tożsamość miejsca, oraz kształtują sposób jej użytkowania, odbiegający jednak od postrzegania jej tylko i wyłącznie w kontekście wartości. Wykształca się więź, relacje pomiędzy człowiekiem, uczestnikiem przestrzeni a przestrzenią. Wartość takiej „oswojonej" przestrzeni wynika dla jej użytkowników z przesłanek niematerialnych.

Wspólnoty lokalne są szczególnymi źródłami tożsamości; w większości przypadków tożsamości te są obronnymi reakcjami na to, co narzuca globalny nieporządek i niekontrolowana zmiana [CASTELLS 2008]. Taką zmianą, często niekontrolowaną, jest zmiana funkcji. Niekontrolowana, w sensie, że

wprowadzona wbrew postawie lokalnej społeczności, zakłócająca dotychczasowy porządek. Powoduje to formowanie się lokalnej tożsamości w postaci tożsamości oporu – formowanej przez tych użytkowników przestrzeni, którzy w swoim przekonaniu znajdą się w gorszym warunkach (zmiana funkcji na optymalną może wiązać się z pogorszeniem warunków mieszkania, prowadzenia działalności – lokal użytkowy w kamienicy mieszkalnej, przestrzeń publiczna w pobliżu funkcji mieszkalnej, itp.). Z punktu widzenia dotychczasowych użytkowników przestrzeni, ekonomicznie uzasadnione optymalne użytkowanie takim nie jest.

2.1. Związek psychospołeczny z miejscem (identyfikacja z miejscem)

Bezpośredni związek z tożsamością miejsca ma pojęcie identyfikacji z miejscem, czyli istnienie związku psychospołecznego pomiędzy przestrzenią a jej użytkownikiem (przedmiot badań psychologii środowiskowej). Przez pojęcie identyfikacji przestrzennej rozumie się proces utożsamiania jednostki z określoną przestrzenią. Jest to wyraz więzi między człowiekiem a miejscem (człowiek jest emocjonalnie zaangażowany). Unikatowe, właściwe dla pojedynczych użytkowników danego wycinku przestrzeni, nastawienie do miejsca sprzyja jego zindywidualizowanemu postrzeganiu i umocnieniu tożsamości indywidualnej jego mieszkańców [RYCHLEWSKA 2010].

Jak pisze BAŃKA [2002] terytorium indywidualne jest najczęściej elementem przestrzeni zbiorowej, więc występują między tymi terytoriami wzajemne sprzężenia zwrotne. Zmiana funkcji nieruchomości sąsiednich to zmiana otoczenia naszego terytorium indywidualnego, w wyniku czego ulega zmianie nasza przestrzeń personalna. Ten aspekt również może powodować zupełne inne postrzeganie optymalnej funkcji sąsiedztwa przez poszczególnych użytkowników terytoriów indywidualnych, w które to nowa funkcja sąsiedztwa zawsze w jakiś sposób ingeruje. RYCHLEWSKA [2010] zauważa, że szczególnie okolica najbliższa naszemu miejscu zamieszkania wydaje się nam bliska i pozytywnie przez nas wartościowana. Fakt ten sprawia, że mieszkańcy poruszając się po swojej indywidualnej przestrzeni, postrzegają ją zupełnie inaczej niż osoby z zewnątrz. Przywiązanie do miejsca (zarówno tzw. zakorzenienie, jak i więź społeczna) powoduje, że posiada ono wysoko oceniane przez jednostkę cechy. W związku z tym istnieje wielość wskaźników zjawiska identyfikacji lokalnej. Do najczęściej stosowanych wg MICHALSKIEJ [2003] należą: poczucie atrakcyjności miejsca swojego zamieszkania, sentyment lokalny, odczuwanie pewnego rodzaju dumy, traktowanie społeczności lokalnej jako grupy pozytywnego odniesienia oraz utożsamianie się z układem terytorialnym.

2.2. Świadomość społeczna

„Świadomość" czegoś znaczy tyle co „zdanie sobie sprawy" z natury, charakteru czy cech przedmiotu lub podmiotu zainteresowania. Jak pisze MAJER [2005] świadomość może być rozumiana jako szeroki układ zawierający wszelkie treści, które zostały zobiektywizowane, tzn. utrwaliły się i upowszechniły. Z kolei

KOZYR-KOWALSKI [2004] definiuje świadomość społeczną jako idee, wyobrażenia i wiedzę ludzi o świecie społecznym i przyrodniczym, o sobie i o innych - systemy i zbiory idei, wyobrażeń i wiedzy, które mają jednostki ludzkie o swoim świecie społecznym i jego stosunkach z przyrodą, o swoich działaniach i zachowaniach, o swojej osobowości biopsychicznej. Świadomość cech przedmiotu, jakim jest nasza indywidualna przestrzeń, kształtuje nasze pojęcie o jej optymalnej funkcji, a co za tym idzie indywidualnej wartości. Z wiedzy ludzi o stosunkach świata społecznego z przyrodą wynika kolejny rodzaj świadomości – świadomość ekologiczna.

2.3. Świadomość ekologiczna

Według CASTELLSA [2008] świadomość ekologiczna jest rozumiana jako ruch na rzecz ochrony środowiska – wszystkie formy zbiorowego zachowania, które w swoim dyskursie i praktyce zmierzają do poprawienia destruktywnych form relacji między działaniem człowieka i jego środowiskiem naturalnym, w przeciwieństwie do dominującej, strukturalnej i instytucjonalnej logiki – ruch ten jest efektem wzrastającej świadomości ekologicznej. Za PAPUZIŃSKIM [2006] świadomość ekologiczną można ująć jako wiedzę, poglądy i wyobrażenia o środowisku (znaczenie wąskie), lub jako całokształt uznawanych idei, wartości i opinii o środowisku jako miejscu życia i rozwoju człowieka (znaczenie szerokie). Szerokie ujęcie świadomości ekologicznej jest wynikiem obserwacji zależności występujących między działalnością gospodarczą człowieka a procesem dewastacji i degradacji przyrody. To właśnie świadomość ekologiczna "każe" nam protestować, nie zgadzać się na zmiany funkcji wiążące się z pogorszeniem stanu środowiska przyrodniczego, chociażby te nowe funkcje były opłacalne ekonomicznie, w domyśle optymalizowały użytkowanie.

2.4. Świadomość historyczna

Kolejny rodzaj świadomości, wiążący się z tożsamością miejsca, odnosi się do dziedzictwa historyczno-kulturowego. Pomorski określa świadomość historyczną jako "swoistą mieszaninę, tygiel, gdzie obok wiedzy o przeszłości opartej na naukowych podstawach, funkcjonują potoczne o niej wyobrażenia kształtowane przez sztukę, literaturę, film czy telewizję, a także to, co określone bywa jako doświadczenie historyczne współczesnych, wyniesione z doświadczenia zmienności w toku swego życia oraz tradycja, czyli pamięć zbiorowa przekazywana z pokolenia na pokolenie" [za FILIPOWICZ 2002]. Przedmiotem świadomości historycznej są głównie dzieje własnego społeczeństwa, a co za tym idzie przywiązanie do materialnych symboli historycznych funkcjonujących w przestrzeni. Przykładem tych symboli są chociażby nieruchomości objęte ochroną konserwatorską (zabytki). Z punktu widzenia optymalizacji funkcji w znaczeniu ekonomicznym powinny zostać rozebrane, wyburzone ze względu na stan techniczny i wysokie koszty renowacji. Tak się jednak nie dzieje, bo są one świadectwem przeszłości, stanowią wartość poprzez swoje istnienie, a nie wartość

jako obiekt budowlany. Zmiany funkcji są możliwe, ale zawsze wiążą się ze szczegółowymi analizami, zminimalizowaniem ingerencji i jak największym zachowaniem pierwotnej substancji budowlanej. Świadomość tradycji, znaczenia w dziejach powoduje, że przedkładamy wartość historyczną nad wartość ekonomiczną, a optymalna funkcja w tym przypadku jest często związana z funkcją pełnioną w przeszłości.

3. Genius Loci

Genius loci, czyli duch miejsca – pojęcie metafizyczne, o charakterze abstrakcyjnym, ale wyczuwalne dla użytkowników danego miejsca, zwłaszcza tych, którzy są z nim silnie związani emocjonalnie. RYKAŁA [2011] tak definiuje elementy ducha miejsca: „Na ciało i ducha miejsca składa się kilka elementów wzajemnie ze sobą współgrających i nakładających się. Na jednej płaszczyźnie splatają się przeszłość tj. pamięć mówiąca o tradycji miejsca, teraźniejszość wyrażająca się w tożsamości jak również przyszłość określona poprzez drzemiący potencjał. Duch miejsca jest syntezą wartości i znaczeń we wszystkich swoich wymiarach: fizycznym, społecznym, kulturowym, mentalnym, wyobrażeniowym, sakralnym itd.". Duch miejsca, nadający miejscu unikalny charakter, wypływający często z wyżej omówionych związków z miejscem i świadomości miejsca, świadczy o optymalnym użytkowaniu. Sposób użytkowania przestrzeni (w tym jej składniki) został na przestrzeni czasu zaakceptowany społecznie do tego stopnia, że w świadomości zbiorowej ukształtował tzw. genius loci. Każda jego zmiana, w założeniu, może temu miejscu odebrać jego ducha.

4. Konflikty funkcji wynikające ze zmian w sposobie zagospodarowania

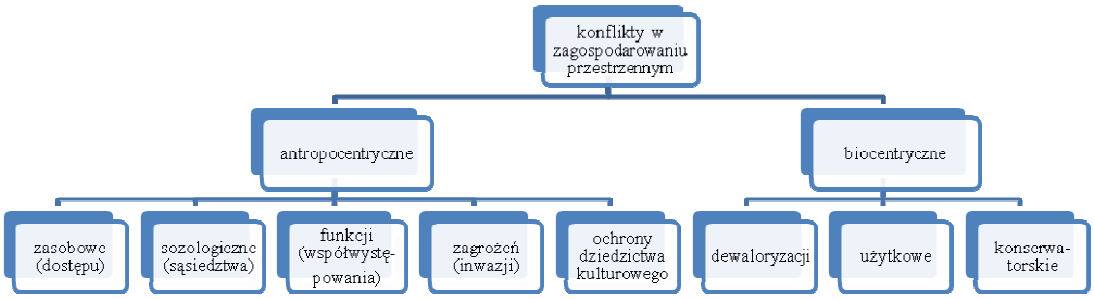
Ze zmianami funkcji wiążą się często konflikty przestrzenne. Za DMOCHOWSKĄ-DUDEK [2011] można przyjąć, że konflikt jest rodzajem relacji (niezgodność, sprzeczność, wrogość), jaka zachodzi pomiędzy co najmniej dwoma podmiotami. Istota konfliktu jest taka sama w ujęciu społecznym i przestrzennym, różni się natomiast obszarem badań. W konflikcie społecznym przedmiotem badań są mechanizmy społeczne, a w konflikcie przestrzennym - przestrzeń. Konflikt przestrzenny jest rodzajem relacji, w której przedmiotem konfliktu jest sposób użytkowania przestrzeni, a jego podmiotem użytkownicy tej przestrzeni. W obydwu przypadkach zaznacza się jednak zawsze różnica w celach, dążeniach podmiotów konfliktu.

PRZEWOŹNIAK [2008] klasyfikuje konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym według ich istoty:

1) konflikty o zasoby przestrzeni - dotyczą dostępu do naturalnych i antropogenicznych zasobów przestrzeni; specyficznym zasobem przestrzeni jest teren przydatny do zainwestowania, którego wartość wynika m.in. z renty położenia w środowisku zabudowanym,
2) konflikty o jakość przestrzeni - dotyczą ekologicznych warunków życia ludzi,

3) konflikty o funkcje przestrzeni - dotyczą sposobu korzystania z terenu a powstają przede wszystkim na tle zagrożenia stwarzanego przez lokalizację i rozwój danej funkcji w wymiarze ekonomicznym, fizycznym lub ekologicznym oraz na tle eliminacji przez lokalizację lub rozwój danej funkcji możliwości lokalizacji lub rozwoju innych funkcji.

Klasyfikację konfliktów w zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia rys. 2.



Rys. 2. Klasyfikacja konfliktów w zagospodarowaniu przestrzennym.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie PRZEWOŹNIAK [2008].

Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym często odnoszą się do funkcji nieruchomości, gdzie jej zmiana prowadzi do niedogodności związanych z korzystaniem nieruchomości sąsiednich. Klasycznym przykładem jest zmiana funkcji lokalu mieszkalnego na użytkowy w zabudowie wielorodzinnej. Z punktu widzenia inwestora zmiana na funkcję optymalną w dążeniu do maksymalizacji zysku jest zasadna. Z punktu widzenia właścicieli nieruchomości sąsiednich zmiana niepożądana, bo mogąca nieść za sobą uciążliwości - dotychczasowa funkcja była funkcją optymalną. Występuje w tym przypadku konflikt interesów na linii inwestor – użytkownicy.

5. Wnioski

Wszystkie wyżej wymienione niematerialne czynniki mogą wpływać na postrzeganie miejsca. W oparciu o nie kształtowane jest wyobrażenie o optymalnej funkcji wśród jego użytkowników. Czynniki te są trudno mierzalne, co nie znaczy, że nie można określić ich wpływu. Często wpływ ten jest na tyle silny, że przeciwstawiamy się zmianie sposobu zagospodarowaniu nieruchomości motywowanej tylko i wyłącznie rachunkiem ekonomicznym, powołując się na wartości ducha miejsca, jego rolę w świadomości zbiorowej mieszkańców, itp. Świadomość wartości niematerialnych miejsca powoduje, że pod innym kątem oceniamy jego optymalny sposób użytkowania. Jest to każdorazowo indywidualne podejście, tym dalej odbiegające od rachunku ekonomicznego, im silniejsze są związki z miejscem.

6. Literatura

BAŃKA A. 2002. Psychologia środowiskowa. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar

CASTELLS M., 2008, Siła tożsamości. Warszawa, PWN

DMOCHOWSKA-DUDEK K. 2011. Obiekty NIMBY jako przykład konfliktowych inwestycji na terenach mieszkaniowych – teoretyczny zarys problemu. W: Red. Dzieciuchowicz J. Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy. Przestrzeń-Społeczeństwo-Gospodarka No 10. Łódź, Wydawnictwo UŁ , s.29-52

FILIPOWICZ J. 2002. Pojęcie pamięci społecznej w nauce polskiej**.** Kultura i Historia nr 2/2002, s. 23-29

GIDDENS A. 2002. Nowoczesność i tożsamość, PWN Warszawa

KOZYR-KOWALSKI S. 2004. Socjologia, społeczeństwo obywatelskie i państwo. Poznań, Wydawnictwo Naukowe UAM

ŁUCZAK A. 2000. Istota tożsamości miasta. Samorząd Terytorialny nr 10

MAJER A. 2005. Świadomość miasta – miasto w świadomości. W: red. Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M.S. Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar s. 53-68

MAJER A. 2010. Socjologia i przestrzeń miejska. Warszawa, PWN

MICHALSKA A. 2003. Indywidualny i kolektywny wymiar identyfikacji przestrzennej. Studia Regionalne i Lokalne Nr 4(14)/2003 s. 77-91

PAPUZINSKI A. 2006. Swiadomość ekologiczna w świetle teorii i praktyki. (Zarys politologicznego modelu swiadomości ekologicznej) Problemy Ekorozwoju 2006, vol. 1, No 1, s. 33-40

PRZEWOŹNIAK M. 2008. Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym bałtyckiego obszaru przybrzeżnego w Polsce. w: Zintegrowane zarządzanie obszarami przybrzeżnymi w Polsce – stan obecny i perspektywy. Część 3: Morze – ląd. Wzajemne relacje. red. Furmańczyka K., Szczecin, Wydawnictwo Uniwersytetu Szczecińskiego, s. 29-43.

RYCHLEWSKA P. 2010. Psychospołeczne więzi z miejscem zamieszkania mieszkańców warszawskiego Młynowa i podwarszawskiego Pomiechówka. Kultura i historia nr 17/2010

RYKAŁA E. 2011. Dotknięcie niewidzialnego. Arché 01 (21)-2011, s.4-9

SIESTRZEWITOWSKa M. 2010. Tożsamość przestrzenna miasta w odbiorze społecznym – propozycja metody badań. Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych PAN oddział Lublin , S. 177-187

STANOWICKA-TRACZYK A. 2008. Kształtowanie wizerunku miasta na przykładzie miast polskich. Bydgoszcz-Olsztyn, Oficyna Wydawnicza Branta

ZACHARIASZ A. 2011. Krajobrazy pamięci wyrazem tożsamości miejsca. Sosnowiec Niematerialne wartości krajobrazów kulturowych. Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego Nr 15

INTANGIBLE FACTORS THAT SHAPE AN INDIVIDUAL APPROACH TO THE OPTIMAL USE OF REAL ESTATES

Agnieszka Szczepańska
Department of Spatial Planning and Engineering
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: aszczep@uwm.edu.pl

Key words: *identity of a given location, social awareness, functional conflict*

Abstract

The concept of optimal use of real estates encompasses a combination of physical, legal and economic (profit generation) considerations. A humanistic (emotional) understanding of space may differ significantly from the materialistic (economic) approach. The same fragment of physical space (real estate) can carry different meanings and, consequently, different value for various groups of users. The optimal use of space may be determined by individual preferences which are influenced by social, ecological and historical awareness, personal sentiment or identity of a given location – all of which are intangible factors. The concept of optimal use has yet a different meaning for the owners of neighboring estates – factors that contribute to the optimal use of a given property are not always optimal for the neighborhood (functional conflict). Therefore, the notion of optimal use which is based on individual assessment does not always coincide with the optimal manner of use that is dictated by the market environment. This paper analyzes intangible factors that affect an individual approach to the concept of optimal use of real estates.

WPŁYW MOŻLIWOŚCI ALTERNATYWNEGO WYKORZYSTANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NA JEJ WARTOŚĆ

Małgorzata Dudzińska
Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: gosiadudzi@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *grunt rolny, cena gruntu, cechy nieruchomości*

Strzeszczenie

Na terenie Polski najwięcej obszarów znajduje się na terenach niezurbanizowanych. Znajdują się tam głownie nieruchomości rolne i leśne. Nieruchomości rolne to grupa obszarów, które dość często są przedmiotem obrotu na rynku. Pojęcie tej nieruchomość jest dość złożone i obejmuje grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Zasady wyceny nieruchomość rolnej przedstawia m. in. standard V.4 wycena nieruchomości rolnych. W Standardzie tym wymieniono przykładowe cechy istotne przy wycenie nieruchomości rolnej niezabudowanej i zabudowanej. Jedną z cech istotnie wpływających na wartość nieruchomości rolnej jest: możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystanie. Artykuł ten jest próba ustalenia cech istotnych przy ustalaniu wartości nieruchomości rolnej z szczególnym uwzględnieniem cechy „możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania".

1. Wstęp

Zakup gruntów rolnych może nastąpić z różnych przyczyn nie koniecznie związanych z funkcją produkcyjną terenów. Motywy działania przyszłych nabywców mogą być różne w zależności od cech tego obszaru. Z badań przeprowadzonych przez REED (2009) wynika, że na badanym obszarze (prowincji Western Cape Province, South Africa) w latach 2005-2007 ponad połowa zainteresowanych kupowała grunty rolne z myślą o innym przeznaczeniu niż typowo produkcyjne. Związane jest to z cechą heterogeniczną gruntu rolnego.

2. Cechy istotne przy wycenie nieruchomości rolnej

Tradycyjnie rzeczoznawca majątkowy wycenia grunty rolne uwzględniając cechy typowych gruntów rolnych wymienione w standardzie V.4 wycena nieruchomości rolnych. tj: nieruchomości rolne niezabudowane i nie przeznaczone pod zabudowę (np. grunt) [STANDARD…2004]:

1) lokalizacja i położenie,
2) różnorodność rodzajów użytków gruntowych,

3) występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
4) różnorodność utworów tworzących glebę,
5) występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej, wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, (np zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i paszę, komory fermentacyjne, zbiorniki biogazu.]
6) możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.

Inny podział cech wpływających na poziom cen w przypadku nieruchomości rolnych można ustalić, opierając się na cechach nieruchomości rolnych. Cechy podstawowe (atrybuty obligatoryjne):

- rodzaj i typ nieruchomości;
- strefa (odległość od zabudowań);
- sąsiedztwo i otoczenie;
- dostępność (jakość dróg dojazdowych, okresowe utrudnienia związane z dostępem);
- jakość gruntu (dominująca klasa użytków gruntowych wyrażona tzw. wskaźnikiem bonitacji);
- topografia terenu (ukształtowanie, wystawa);
- kształt i wielkość działki (przebieg granic działki w terenie);
- poziom kultury rolnej (stosowanie zabiegów agrotechnicznych – płodozmian, nawożenie, mechanizacja prac, ew. odłogowanie);
- możliwość zmiany przeznaczenia (możliwość alternatywnego – innego niż rolnicze wykorzystania).

Cechy uzupełniające (atrybuty fakultatywne) [NIERUCHOMOŚCI ROLNE... 2010; DUDZIŃSKA 2010]:

- lokalizacja ogólna nieruchomości (usytuowanie w miejscowości w stosunku do położenia w gminie);
- stan zagospodarowania i sposób użytkowania (zgodność z przeznaczeniem w planie zagospodarowania);
- struktura użytków gruntowych;
- utrudnienia w uprawie (np. związane z ukształtowaniem terenu, występowaniem elementów infrastruktury technicznej);
- zagrożenia gleb erozją (podatność na erozję wodną), występowanie części szkieletowych gleby (kamienistość) itp.;
- warunki klimatyczne (wysokość n.p.m., nasłonecznienie, długość zalegania pokrywy śnieżnej itp.)

Z dotychczasowej praktyki wyceny wynika, że najczęściej główną przesłanką wartości tego typu nieruchomości są głownie czynnik dochodowości produkcji nieruchomości rolnej.

Z drugiej zaś strony na całym świecie rynek wiejski jest w trakcie postrzegania tych obszarów z punktu widzenie wielofunkcyjnego środowiska [REED, KLEYNHANS 2009].

Część kupujących jest zainteresowana innymi możliwościami tego obszaru nie konieczne produkcyjnymi. Liczba uczestników takich na rynku jest coraz większa we wszystkich krajach. Zainteresowany inną funkcją nabywca jest skłonny często zapłacić więcej za nieruchomość rolną o cechach umożliwiających alternatywne wykorzystanie. Do podstawowych pozarolniczych atrybutów takiego gruntu zaliczymy np. cechy związane z walorami turystycznymi i rekreacyjnymi gruntu i sąsiedztwem (np przy miastach powstają tzn. obszary podmiejskie) itp.

Cechy produkcyjne gruntu są łatwiejsze do uchwycenia zaś cecha „możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie" jest bardziej subiektywna i tym samym trudniejsza do uchwycenia. Pewne uregulowania prawne są pomocne w sposób pośredni do ustalenia tej cechy np. wyłączenie gruntów z produkcji -od klasy I do III jest bardzo trudne – wymaga zgody ministra- rząd w ten sposób sprawuje kontrole na tymi obszarami, związane jest to z kwestią bezpieczeństwa żywnościowego.

Na całym świecie zauważono że obecnie nieruchomości rolne nie są postrzegane jako tyko nieruchomości o dochodzie produkcyjnym, a postrzegane są wielokryterialnie w kierunku wielofunkcyjności środowiskowej, w których ważnym elementem jest ich alternatywne wykorzystanie [ADAMS i MUNDY, 1991; ROBERTSON, 1997; MUNDY, KINNARD 1998; BRANDT, VEJRE 2004; GRENN i inni, 2005; MAYBERY i in., 2005; Holmes, 2006].

W latach 80 i 90, badając cechy wpływające na wartość nieruchomości rolnej koncentrowano się głownie na cechach produkcyjnych gruntu, które wpływają na dochody gospodarstw rolnych [ALSTON, 1986; CHAVAS i SHUMWAY, 1982].

W latach 90 FOLLAND i HOUGH [1991] zaczął, także uwzględniać wpływ cech poza produkcyjnych gruntu na wartość nieruchomości rolnej .

Jednym z elementów umożliwiających alternatywne wykorzystanie tego typu nieruchomości jest jej położenie i krajobraz. Krajobrazy rolnicze zapewniają wiele doznań z których możemy pozyskiwać korzyści finansowe w sposób pośredni lub bezpośredni [PALANG i in. 2004:221].

Te podejście wielofunkcyjne do gruntów nie jest podejściem nowym, ale jest różne w różnych krajach [HEALY, SHORT 1987; MAYBERY i inni, 2005; Holmes, 2006]. Niemniej jednak, podejście wielofunkcyjne spowodowało wzrost cen ziemi rolniczej. [HENDY, 1998]. Kupujący są gotowi zapłacić wyższą cenę za nieruchomość rolną, dokonując zakupu kierują się cechami nieruchomości innymi niż typowo produkcyjnymi [ROBERSON, 1997; HOLMES, 2006].

3. Nabywca nieruchomości rolnej

Zakres podejścia do cech nieruchomości rolnej zależy także od nabywcy. Jeżeli nabywca jest rolnikiem to jego zainteresowanie jest głownie podyktowane produkcyjną funkcją gruntu, jeżeli zaś zainteresowany nie ma związku z tym

działem jego podejście do gruntu najczęściej związane jest z alternatywnym wykorzystaniem.

Podejście do wyceny nieruchomości rolnej powinno być wielokryterialne.

W procedurze kupna - sprzedaży nieruchomości pojawia się niepewność co do motywów nabywców. Konwencjonalny rolnik jako typowy nabywcy, ocenia cechy gruntu pod kątem zbioru atrybutów, które są związane przede wszystkim z zmiennymi produkcyjnymi. Zastąpiwszy rodzaj kupującego na nabywcę o innych motywacjach zakupu, grunt rolny postrzegany przez niego będzie miał inną gradację atrybutów. Ocena będzie dotyczyła cech niematerialnych i subiektywnych, które nie są związane z dochodowością obszaru. [REED 2009]

Heterogeniczny charakter gruntów nadaje się do różnych zastosowań. Oznacza to, że różni nabywcy inaczej zinterpretują atrybuty tego samego gruntu. Cechy związane z produkcją rolną związane ze zdolnością do generowania dochodów z nieruchomości mogą być mierzone. Nabywca „nie rolnik" skupi się na szerszym zakres cech, które są często niematerialne, subiektywne i otwarta na wiele interpretacji. Dla wielu takich nabywców bezpośrednie atrybuty użytkowania gruntu wydają się być ważniejsze niż cechy produkcji gruntów dla celów dochodu. To sugeruje różne uwzględnienie atrybutów w zależności od osoby nabywcy. np. tereny górskie są szczególnie atrakcyjne pod kątem widoków i przyrody, a dają mniejsze możliwości produkcyjne, tym samym często terenami tymi są zainteresowani nabywcy „nie rolnicy".

Różnorodność nabywców i ich odmienne postrzeganie nieruchomości sprawia, że cechy wpływające na cenę nieruchomości rolnej są nie jednoznaczne. Uszeregowanie więc cech gruntów rolnych jest więc bardzo trudne, ponieważ zależy to od indywidualnych okoliczności i motywacji. Rzeczoznawca wykonując wycenę czuje się bardziej komfortowo, gdy zna przyszłego nabywcę i jego faktyczny punkt widzenia.

Teoria wyceny głosi, że rzeczoznawca powinien ocenić motywacje kupujących i być w stanie myśleć jak "typowy" nabywca. Kto jednak będzie typowym nabywcą. Jakie atrybuty w konkretnym przypadku są ważne. Rzeczoznawca często wyceniając taką nieruchomość nie jest w stanie tego przewidzieć.

Wartości alternatywne nieruchomości rolnych kształtują się w umysłach ludzi i zależą od każdej osoby i własnego systemu wartości. Nie mają one związku z dochodami i nie mogą być mierzone bezpośrednio [HEALY, SHOR 1978]. Pozarolnicze cechy, takie jak bliskość do natury i dostęp do otwartej przestrzeni jest jednym z atrybutów nowych cen ziemi rolniczej [ADAMS i MUNDY, 1991; WITTENBERG i in., 2005].

Rodzaj kupującego może skomplikować proces wyceny, a grunt rolny może mieć wiele wartości i funkcji dla różnych ludzi w tym samym czasie [Holmes, 2006].

REDD [2009] w swoich badaniach podzielił nabywców na dwie grupy: rolników i pozostałych . Przeprowadził on badania ustalając zakres cech istotnych dla jednego i drugiego nabywcy. Redd przeprowadził badania ankietowe z których

ustalił ze jest grupa cech istotnych dla nabywców rolników i „nierolników". Do cech istotnych dla obu nabywców zaliczyła [REED, KLEYNHANS 2009]:

- Lokalizacja: odległość do najbliższego miasta i centra lokalnego.
- Położenie jako czas podróży;
- Prawo do nieruchomości
- Mezoklimat
- Wielkość nieruchomości
- Dostępność do wody dla ludzi i zwierząt i do nawadniania;
- Dostęp do energii elektrycznej
- Obecność naturalnej scenerii
- Piękne widoki

Charakterystyczne jest to ze nie było istotnych statystycznie różnic między znaczenie tych zmiennych według obu grup kupujących. Obie grupy zainteresowanych uznali pierwsza grupę cech za istotne dla gruntu rolnego. Zaś cechy [REED, KLEYNHANS 2009]:

- Odległość do lotniska;
- Występowanie infrastruktury;
- Możliwość pozyskiwania wody z innych źródeł;
- Obecność rekreacji wodnej;
- Występowanie innych zabudowań.

Były istotne tylko dla jednej grupy lub drugiej. Analizy wskazują, że producent rolny i inny zainteresowany powiązywał wybrane atrybuty z inną wartością cech.

Estetyczny wygląd gospodarstw rolnych w zakresie krajobrazów, naturalnej scenerii oraz potencjału rekreacyjnego był ważniejszy dla nabywcy z poza sfery rolniczej. Rolnicy wręcz przeciwnie, koncentrują się na atrybutach takich jak rolniczy potencjał i jakości gleby. Różnice te zauważalne są w cenach zaistniałych na rynku.

4. Badania

Dla potwierdzenia, spostrzeżeń przeanalizowano rynek nieruchomości rolnych w powiecie ostródzkim. Wybór tego powiatu podyktowany został faktem ze obszary te posiadają liczne tereny o walorach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo np. działki położone w sąsiedztwie jezior, nieruchomości atrakcyjnie położne przy leśne. Wykorzystano do analizy transakcje z ostatnich czterech latach: 2008-2011. Przeanalizowano transakcje działek rolnych niezabudowanych o powierzchni od 5 do 50 ha. Przeanalizowano łącznie 80 transakcji kupna – sprzedaży działek o przeznaczeniu rolniczym w mpzp bądź studium. Uzyskane transakcyjne podzielono na dwie grupy - działki rolne o typowych cechach produkcyjnych, działki rolne gdzie cecha „możliwość innego, niż rolnicze wykorzystania" była istotnie wpływająca na uzyskana cenę. Średnia cena transakcji z pierwszego przedziału wynosiła 10 309 zł/ha, zaś średnia cena z drugiego przedziału była znacznie wyższa bo wynosiła aż 41 798 zł /ha.

W tabeli nr 1 przedstawiono liczbę transakcji zaistniałych na rynku w powiecie ostródzkim dla działek z grupy pierwszej.

Tabela 1

Rozkład liczby transakcji nieruchomości o walorach nieruchomości rolnej z typowymi cechami produkcyjnymi w ustalonych przedziałach

Zakres przedziału cenowego	Liczba zawartych transakcji	Średnia cena w przedziałach
22000 – 18501	4	20254,62
18500-15001	11	16083,42
15000-11501	20	12814,63
11500-8001	20	9613,93
8000-4500	11	6064,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych uzyskanych z Agencji Nieruchomości Rolnych. Oddział Terenowy w Olsztynie.

Najwięcej transakcji zaobserwowano między ceną 8000 zł/ha i 11500 zł/ha i 11500 zł/ha a 15 000zł/ha bo po 20, zaś średnia ważona ilością transakcji cena dla analizowanych transakcji w pierwszym przedziale wynosi 11 715 zł.

Z drugiej, zaś strony w przeprowadzonej analizie wyodrębniono transakcje w których cecha „inne niż rolnicze wykorzystanie" miała tak duży wpływ na cenę że podwyższyła ją. W tabeli nr 2 przedstawiono zestawienie liczby transakcji z grupy drugiej w danych przedziałach cenowych. Zauważono, że zaistniałe transakcje dotyczyły miejscowości głownie nadjeziornych tj. Maminek, Tyrowo.

Średnia cena ważona liczbą transakcji nieruchomości rolnej o dodatkowych walorach wynosiły 41 786 zł/ha i była 3,5 razy większa niż średnia cena nieruchomości rolnej o typowych walorach produkcyjnych. Ceny transakcyjne nieruchomości o walorach innych niż typowa nieruchomość rolna.

Tabela 2

Rozkład liczby transakcji nieruchomości rolnych gdzie cecha „możliwość innego, niż rolnicze wykorzystania" była istotna w ustalonych przedziałach

Zakres przedziału cenowego	Liczba zawartych transakcji	Średnia cena w przedziałach
60000-50001	4	57503
50000-40001	1	45516
40000-30001	2	37326
30000-20001	4	27368

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych uzyskanych z Agencji Nieruchomości Rolnych. Oddział Terenowy w Olsztynie.

5. Wnioski

Należy podkreślić, że też inne cechy niż produkcyjne niewątpliwie wpływają na wartość nieruchomości rolnej. Mogą one podwyższyć cenę tego gruntu kilkukrotnie. W powiecie ostródzkim średnia cena analizowanych transakcjach była wyższa aż 3,5 krotnie, dla nieruchomości rolnych, które posiadały też inne walory niż typowo produkcyjne. Niewątpliwie wpływ na cenę mają atrybuty sprzedawanej nieruchomości w tym cecha „możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania". Z przeprowadzonej analizy literatury wynika, że występuje grupa cech, która jest istotna tylko dla jednego kupującego a marginalna dla drugiego i odwrotnie, do cech tych zaliczamy m.in. odległość do lotniska; występowanie infrastruktury mieszkaniowej; możliwość pozyskiwania wody z innych źródeł; obecność rekreacji wodnej; występowanie innych zabudowań.

Nie ustalono jednak istotności tych cech przy wycenie, gdyż będą one różne w zależności od konkretnych uwarunkowań danej nieruchomości i osoby nabywcy. Problem istotności danej cechy na cenę jest trudny do ustalenia. Istnieją ograniczenia co do ustalenia poziomu dla niektórych atrybutów. Często wiemy ze ten atrybut istnieje ale jest problem z jego gradacją. Artykuł ten jest tylko wstępem do dalszych rozważań nad tą tematyką.

6. Literatura

ADAMS V., MUNDY B. 1991. *The valuation of high-amenity natural land*. The Appraisal Journal 59 (l):48-53.

ALSTON, J. M. 1986. *An Analysis of Growth of U.S. Farmland Prices*. 1963-82. American Journal of Agricultural Economics 68(l): l-9.

BRANDT J., YEJRE H. 2004. *Multifunctional landscapes - motives, concepts and perspectives*. Southampton: WIT Press.

DUDZIŃSKA M. 2010. *Czynniki determinujące wartość rynkową gruntu rolnego i wartość gruntu w postępowaniu scaleniowym*. Acta Scientiarum Polonorum, seria: Administratio Locourum 9[4]: 21-38.

GREEN G., DELLER S., MARCOUILLER D. 2005. *Amenities and rural development*. London: Edward Elgar Publishing.

HEALY R., SHORT J. 1978. *New forces in the market of rural land*. The Appraisal Journal 46[2]: 185-199.

HENDERSON J., MOORE S. 2006. *The capitalization of wildlife recreation income into farmland values*. Journal of Agricultural and Applied Economics 38[3]:597-611

HENDY S. 1998. *Rural holding or hobby farm?* The Yaluer & Land Economist May 1998:144-149.

HOLMES J. 2006. *Impulses towards a multifunctional transition in rural Australia: gaps in the research agenda*. Journal of Rural Studies 22:142-160.

HUANG H., MILLER G., SHERRICK B. 2006. *Factors influencing Illinois farmland values Farmland*. Amer. J. Agr. Econ. 88 [2]: 458-470.

MAYBERY D, CRASE L., GULLIFER C. 2005. *Categorising farming values as economic,*

conservation and lifestyle. Journal of Economic Psychology 26: 59-72.
MUNDY B., KINNARD W. 1998. *The new noneconomics: public interest, market value, and economic use*. The Appraisal Journal 66[2]: 207-214.
Nieruchomości rolne – Wycena. R. Cymerman, http://www2.wpia.uw.edu.pl/files//podyplomowe/rzeczoznawstwo/nieruchomosci_rolne_wycena_R_Cymerman.pdf,20.07.2010. http://www.oerafrica.org/ResourceDownload.aspx?assetid=943&userid=-1
REED, L.L.; KLEYNHANS, T.E. 2009. *Agricultural land purchases for alternative uses - Evidence from two farming areas in the Western Cape Province*. South Africa.Agrekon, Vol 48, [http://www. oerafrica.org/ResourceDownload.aspx?assetid=943&use rid=-l]
REED L.L. 2009. *A reinterpretation of the value attributes of agricultural land for the valuation of farms bought for lifestyle purposes*. Doctoral dissertation. Stellenbosch: University of Stellenbosch, Department of Philsophy. http://scholar.sun.ac.za/bitstream/handle/10019.1/1220/Reed,%20LL.pdf?sequence=1
ROBERSON J. 1997. *Tradition or stagnation? In defence of non-economic highest and best use*. The Appraisal Journal 65[2]:113-120.
Standard V. 4 Wycena nieruchomości rolnych. PFSRM, Warszawa 2004
WITTENBERG E, HANSON S., HARSH S. 2005. *Michigan land values*. Michigan State University, Department of Agricultural Economics, Report No: 622, Michigan.

THE EFFECT OF POSSIBILITIES OF ACTIVE USE OF AN AGRICULTURAL PROPERTY ON ITS VALUE

Dudzińska Małgorzata
Chair of Cadastre and Spatial Management
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
gosiadudzi@uwm.edu.pl

Key words: *agricultural land, land price, property features*

Abstract

In Poland, most land is situated in non-urbanized areas. They include mainly agricultural and forest properties. Agricultural properties make up a group of properties which is quite often traded in the market. The definition of this type of property is rather complex, and includes land used for carrying out production activity in agriculture. The principles of agricultural property valuation are presented, among others, in the agricultural property valuation standard. This standard lists examples of features that are of significant importance while evaluating undeveloped and developed agricultural properties. One of the features significantly affecting the value of the agricultural property is its possibility to be used for non-agricultural purposes. This article is an attempt to determine features which currently are significant while establishing the value of an agricultural property, with particular focus on the feature of "the possibility of non-agricultural use". These considerations will refer to observations that have been already made in Poland and in other countries.

PROBLEMATYKA OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTE POD REALIZACJĘ INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ[6]

Joanna Pałubska
Katedra Geomatyki
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie
e-mail: palubska@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *wywłaszczenie, słuszne odszkodowanie, metoda kosztów likwidacji,*

Streszczenie

Wyceny sporządzane dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania, przysługującego uprawnionym w stosunku do nieruchomości przejmowanych na cele związane z realizacją inwestycji celu publicznego, są źródłem wielu pytań w zakresie pewności, czy określone odszkodowanie jest odszkodowaniem słusznym ale i zasadnym. Wysokość odszkodowania określana jest na podstawie wartości rynkowej, która powinna opierać się na założeniach odpowiadających definicji tej wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. W przypadku nieruchomości zabudowanych obiektami charakteryzującymi się dużym stopniem zużycia technicznego, gdzie często wiek obiektu przekracza okres jego trwałości, wartość części składowych może być bardziej powiązana z kosztami likwidacji poszczególnych obiektów aniżeli z możliwością ich dalszego użytkowania.

1. Wstęp

Wywłaszczanie nieruchomości a zwłaszcza sposób szacowania nieruchomości lub ich części dla celów z tym związanych stwarza wiele pytań na obszarze poszczególnych etapów postępowania. Podmiotowi, który jest pozbawiany prawa do nieruchomości lub jest ograniczany w jego wykonywaniu, w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, przysługuje odszkodowanie za zaistniałą sytuację. Dlatego też, szacowana wartość nieruchomości nie tylko ma wyrażać jej najbardziej prawdopodobną cenę, ale również stanowić zadowalającą rekompensatę dla osoby wywłaszczanej. Biorąc pod uwagę tę istotną cechę każdego postępowania wywłaszczeniowego, jaką jest odebranie właścicielowi jego praw do nieruchomości, wszelkiego rodzaju czynności na płaszczyźnie związanej z realizacją celów publicznych budzą wiele sprzeciwów zarówno ze strony właścicieli, nie godzących się na ustalone wysokości odszkodowań, ale i ze strony

[6] Praca została zrealizowana w ramach Badań Statutowych Katedry Geomatyki, WGGiIŚ, AGH w Krakowie w roku 2012

organów realizujących owe zadania w zakresie zasadności ustalonych wartości. Mając na uwadze, że wysokość odszkodowania opiera się na wartości oszacowanej w operacie szacunkowym, rola rzeczoznawców majątkowych jest bez wątpienia znacząca. Przy każdej wycenie pojawia się pytanie czy otrzymana wartość jest należytą podstawą ustalenia poziomu odszkodowania. Pytanie to nie dotyczy jedynie wątpliwości czy odszkodowanie jest odpowiednio wysoką rekompensatą ale również czy nie jest wygórowane i znacząco przewyższające realną wartość utraconych praw do nieruchomości lub ich części. Kontrowersje przy wywłaszczaniu nieruchomości niezabudowanych są znamiennie mniejsze aniżeli w przypadku gruntów zabudowanych. Utrata przez daną osobę części gruntu, która nie przyczyni się do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości bądź nie wpłynie istotnie na obniżenie jej możliwości użytkowania nie będzie przedmiotem dużych trudności przy oszacowaniu kwoty odszkodowania. Aczkolwiek i w tym przypadku właściwa interpretacja przepisów prawnych nie była zadaniem łatwym. W przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub innymi obiektami, szkody, jakich doznaje wywłaszczany, są niewspółmiernie wyższe. Wywłaszczane osoby nie godzą się na proponowane im kwoty odszkodowań uważając, że nie pokryją one w pełni zakupu nowych nieruchomości i czasu, który trzeba będzie temu poświęcić.

Problem wyceny nieruchomości i słusznego odszkodowania można również rozważać w innym aspekcie aniżeli utraconych korzyści, kiedy to wartość nieruchomości bądź ich części składowych jest bardzo niska a wręcz wyrażająca się wartością ujemną, co może wynikać ze złej gospodarki prowadzonej przez ich władających. O ile zrozumiałym jest wypłata odszkodowań osobom za utracone przez nich prawa do nieruchomości to w przypadku, gdy dany podmiot zyskuje w drodze pozbawienia go obowiązku należytego gospodarowania mieniem w skutek realizacji na tym terenie celów publicznych, jest już tematem być może wartym omówienia.

Celem pracy jest analiza sytuacji, gdzie ze względu na rodzaj zabudowy danej nieruchomości, w szczególności zabudowy obiektami charakteryzującymi się złym stanem technicznym, bardziej uprawnionym może być wykorzystanie w wycenie metody kosztów likwidacji, zarówno do wyceny nieruchomości zabudowanych jak i samych części składowych gruntu dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania. Główną uwagę zwrócono na zagadnienie ujemnej wartości nieruchomości lub ich części i związanych z tym kosztów niezbędnych na likwidację naniesień na gruntach przejmowanych na cele publiczne.

2. Zagadnienia prawne

Podstawy prawne regulujące kwestie ustalania wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości zawarte są w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której treści znajduje się zapis, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości stanowi wartość rynkowa nieruchomości, natomiast w przypadku gdy ze względu

na rodzaj nieruchomości nie ma możliwości określenia jej wartości rynkowej podstawę stanowi jej wartość odtworzeniowa. Głównym obszarem sporządzanych obecnie operatów szacunkowych jest realizacja inwestycji liniowych w zakresie budowy i modernizacji dróg publicznych, autostrad i linii kolejowych. Sporne do niedawna były zapisy w ustawie oraz akcie wykonawczym do niej, w odniesieniu do wyboru nieruchomości podobnych pod względem ich przeznaczenia. Zgodnie z art. 134 ust.4 Ustawy, przy określaniu wartości rynkowej szacuje się wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, a jeżeli przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, to określana jest wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w ramach wyceny gruntów przejmowanych pod drogi publiczne wskazywało w pierwszej kolejności na poszukiwanie cen transakcyjnych gruntów pod drogi – czyli według alternatywnego sposobu użytkowania niezależnie od tego czy ceny przy aktualnym sposobie użytkowania były niższe czy wyższe od gruntów przeznaczonych pod drogi. Dopiero w przypadku braku transakcji gruntami pod drogi przyjmowało się w wycenie aktualny sposób użytkowania, powiększając uzyskany wynik na przykład w przypadku gruntów rolnych czy leśnych o 50%.

Omawiane przepisy zostały zmienione i obecna treść Rozporządzenia odpowiada zasadom wyceny zawartymi w Ustawie, gdzie kwestia odpowiedniego doboru nieruchomości podobnych, przede wszystkim w zakresie ich przeznaczenia, nie jest już sporna. Do zadań rzeczoznawcy należy określenie, na podstawie analizy rynku, relacji pomiędzy cenami gruntów o przeznaczeniu aktualnym i gruntów przejmowanych pod inwestycje liniowe, związane z budową czy modernizacją dróg i linii kolejowych.

Szacując wartość nieruchomości dla wspomnianych wyżej celów rzeczoznawca majątkowy dąży najczęściej do określenia wartości całości nieruchomości, obejmującej zarówno prawo do gruntu jak i jego części składowych, czy to bazując na wartości rynkowej czy też wartości odtworzeniowej. Podstawową jednak wartością określenia kwoty odszkodowania stanowi wartość rynkowa [ŹRÓBEK R., 2006], gdzie w wycenie należy uwzględnić takie cechy jak: rodzaj nieruchomości, położenie, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości i aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Zarówno w przypadku wartości rynkowej jak i odtworzeniowej istnieje przesłanka, że tak oszacowana wartość niesie ze sobą pewną korzyść dla danego podmiotu z tytułu posiadania i użytkowania danej rzeczy. Pozbawienie osoby wywłaszczanej tych praw pociąga za sobą obowiązek wypłaty odpowiedniego odszkodowania. Odszkodowanie zgodnie z konstytucją powinno być słuszne. Według orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 19 czerwca 1990 r. [K2/90, OTK cz.1,poz.3] odszkodowanie jest świadczeniem ekwiwalentnym w stosunku do wartości wywłaszczonej nieruchomości, pozwalającym na odtworzenie praw właściciela rzeczy przejętej przez państwo.

Odszkodowanie ustalane dla właścicieli nieruchomości wyraża się w postaci wartości dodatniej. Aczkolwiek nadal wiele sprzeciwów ze strony osób wywłaszczanych budzi wysokość tak ustalonego odszkodowania, zazwyczaj nie będąca dla nich satysfakcjonującą wysokością rekompensaty.
Najczęściej poruszane problemy w zakresie odszkodowań z tytułu wywłaszczania nieruchomości skupiają się na realizacji praw osoby wywłaszczanej, zasadności ustalonego odszkodowania i pewności, że godziwie pokryje ono utracone przez tą osobę korzyści. Toczące się dyskusje [ŹRÓBEK R., ŹRÓBEK S., 2008] wskazują na potrzebę objęcia w wycenie nie tylko już samych praw do nieruchomości ale również dodatkowych kosztów jak: koszty nabycia drugiej nieruchomości związane z opłatami notarialnymi, opłaty za pracę pośredników nieruchomości, podatki czy uwzględniające ewentualne wzrosty cen na rynku nieruchomości. Zwracana jest również uwaga na to, że wywłaszczenie jest powiązane nie tylko ze sferą ekonomiczną ale i psychologiczną osób wywłaszczanych.

Jednakże istnieją również sytuacje, gdy ze względu na położenie nieruchomości, jej przeznaczenie a zwłaszcza stopień zużycia jej części składowych, wartość oszacowanej nieruchomości wyraża się wartością ujemną.

3. Metoda kosztów likwidacji a odszkodowanie

Wyceniając nieruchomość zabudowaną, do określenia jej wartości dla celów wywłaszczenia, w pierwszej kolejności oszacowana zostałaby jej wartość rynkowa, o ile istniałyby na danym rynku nieruchomości podobne. Określanie wartości rynkowej obejmuje uwzględnienie jej optymalnego sposobu użytkowania, zgodnego z obecnym lub alternatywnym wykorzystaniem nieruchomości, które jest prawnie dopuszczalne, fizycznie możliwe, ekonomicznie opłacalne oraz dające najwyższą wartość nieruchomości. O ile najbardziej korzystny sposób wykorzystania nieruchomości zabudowanych użytkowanymi obiektami w dobrym stanie technicznym pokrywa się najczęściej z ich aktualnym sposobem użytkowania i nie stwarza większych problemów w zakresie wykorzystania podejścia porównawczego i wyboru nieruchomości porównywalnych, to już w sytuacji nieruchomości zabudowanych obiektami starszymi a zwłaszcza nieużytkowanymi należałoby sprawdzić jakie czynności, podjęte na danej nieruchomości, mogą przyczynić się do jej optymalnego wykorzystania i zarazem podniesienia wartości nieruchomości. Jedną z podstaw koncepcji [ŹRÓBEK S., 2011] optymalnego sposobu użytkowania jest likwidacja części składowych nieruchomości i wykorzystania gruntu jako wolnego. Sytuacja ta będzie miała miejsce w przypadku gdy wartość gruntu pomniejszona o koszty rozbiórki będzie wyższa od wartości nieruchomości zabudowanej. W przeciwnym wypadku optymalny sposób użytkowania będzie się pokrywał z aktualnym, obejmującym zachowanie istniejących obiektów.

W wielu przypadkach nieruchomości zabudowane starszymi obiektami są postrzegane przez inwestorów jako doskonała lokata kapitału [KRAJEWSKA, 2011]. Swoje podejście do inwestycji opierają na możliwości osiągnięcia zysku z tytułu

znacznej niejednokrotnie różnicy wartości nieruchomości jaką posiada ona według aktualnego stanu a wartości według najkorzystniejszego sposobu użytkowania, po dokonaniu odpowiednich nakładów na tej nieruchomości jak chociażby rozbiórka istniejących obiektów. Sytuacje takie dotyczą głównie terenów atrakcyjnych dla inwestorów, gdzie nawet w dłuższej perspektywie czasu istnieje duże prawdopodobieństwo, że zainwestowany kapitał zwróci sie ze sporym zyskiem.

Najczęściej jednak wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości opiera się na wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania, przy wykorzystaniu cen sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. W sytuacji braku tych danych właściwym rodzajem wartości będącym podstawą określenia wysokości odszkodowania byłaby wartość odtworzeniowa, stanowiąca sumę wartości gruntu oraz jego części składowych. Zarówno wartość rynkowa jak i odtworzeniowa stanowiłyby poziom odszkodowania czyli kwoty należnej osobie wywłaszczanej.

Zagadnieniem problematycznym jest określenie wysokości odszkodowania w przypadku nieruchomości zabudowanych obiektami w złym stanie technicznym, dodatkowo położonych na słabo rozwiniętych rynkach, gdzie ceny gruntów są niskie. Pomimo, że dla większości z tych obiektów nie ma wydanych decyzji administracyjnych nakazujących ich rozbiórkę to i w tym przypadku uzasadnionym wydaje się sprawdzenie czy dana nieruchomość spełnia założenia stanowiące podstawę do wydania takiej decyzji. Wówczas wartość takiego obiektu nie tylko nie stanowi korzyści majątkowej dla właściciela nieruchomości ale jest jego kosztem, gdyż władający zobowiązany jest do pokrycia nakładów niezbędnych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, a tym samym pokrycia również kosztów ewentualnej rozbiórki jej części składowych.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego, właściciel nieruchomości zobowiązany jest utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami zawartymi w tej ustawie, a przede wszystkim utrzymywać w stanie, który nie zagraża życiu i bezpieczeństwu ludzi. Art. 66 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że w pewnych przypadkach, gdy obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, właściwy organ może nakazać usunięcie tych nieprawidłowości na koszt właściciela nieruchomości.

W art. 67 ustawy znajdujemy stwierdzenie, że *„jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia."*

Niezasadnym wydaje się wówczas opieranie czynności szacowania na wartości użytkowej części składowych nieruchomości, gdy takiej wartości one nie posiadają. Wartość użytkowa [KUCHARSKA-STASIAK, 1997] w teorii ekonomii oznacza zdolność danego dobra do zaspokojenia potrzeb człowieka, która to wartość uzależniona jest od cech danego dobra i im bardziej będzie ono

przestarzałe tym wartość użytkowa będzie niższa. A zatem można stwierdzić, że wartości użytkowej nie będą posiadały budynki nieużytkowane, których wiek przekroczył znacząco okres fizycznej trwałości i na których nie prowadzono żadnych prac w celu utrzymania tych obiektów we właściwym stanie. W tym przypadku, gdy wartość gruntu stanowi duży udział w wartości całej nieruchomości to wysokość odszkodowania nadal jest rekompensatą dla osoby wywłaszczanej. Jednakże w przypadku gdy wartość gruntu jest niska, bądź zakres wyceny obejmuje tylko obiekty posadowione na danym gruncie, to odszkodowanie może wyrażać się wartością ujemną. Oczywiście powstaje pytanie czy jest to postępowanie właściwe, skoro przed wywłaszczeniem dany podmiot posiadał prawa do nieruchomości a po wywłaszczeniu nie tylko traci te prawa ale i nie otrzymuje z tego tytułu żadnego wynagrodzenia.

Przepisy prawa budowlanego wskazują, iż pomimo, że dany obiekt nie jest objęty decyzją o nakazie rozbiórki, to fakt spełnienia przez niego tych przesłanek może być podstawą do jej wydania. Wówczas właściwą metodą określenia wartości nieruchomości mogłaby być metoda kosztów likwidacji.

Faktem jest, że przepisy tej samej ustawy wskazują, że nawet gdy mamy do czynienia z budynkiem w złym stanie technicznym ale przeprowadzone ekspertyzy wskazują możliwość poprawienia jego stanu, to wydanie decyzji może być wstrzymane, lecz tylko wtedy, gdy właściciel bądź zarządca wyraża chęć wykonania nakładów. W przypadku nieruchomości objętych postępowaniem wywłaszczeniowym, trudnym zadaniem byłoby uwzględnianie możliwości i chęci władającego w zakresie poprawienia jej cech fizyczno-użytkowych. Czynności szacowania można by było oprzeć na przeanalizowaniu uzyskiwanych wartości nieruchomości w zależności od opłacalności inwestowania w poprawienie jej stanu.

W większości wypadków w operatach szacunkowych, wykonywanych na potrzeby postępowania wywłaszczeniowego, kiedy szacowana jest nieruchomość zabudowana obiektami budowlanymi, spotyka się dwa sposoby wyceny:

1) Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w oparciu o rynkowe transakcje obrotu nieruchomościami porównywalnymi – wówczas oszacowana wartość rynkowa najczęściej stanowi również wartość dla optymalnego sposobu użytkowania.

   Trudności jakie występują na tej płaszczyźnie w przypadku rynków słabo rozwiniętych dotyczą braku dostatecznej liczby nieruchomości podobnych, gdzie obiekty mieszczące się w granicach danej nieruchomości stanowiących przedmiot umów sprzedaży różnią się istotnie od wycenianych pod względem parametrów geometrycznych, stopnia zużycia, technologii budowy, rodzaju i ilości części składowych. Różnorodność nieruchomości [KUCHARSKA – STASIAK, 2006] polegająca na tym, że każda nieruchomość jest inna pod względem położenia, wielkości, kształtu ale i części składowych, sprawia że problemy związane z wyborem nieruchomości podobnych można napotkać również na rynkach bardziej rozwiniętych. Jednakże możliwość wykorzystania

transakcji rynkowych do oszacowania wartości rynkowej, będącej podstawą ustalenia odszkodowania jest najbardziej odpowiednim podejściem, by tak określone odszkodowanie można było nazwać słusznym.

2) W przypadku gdy na rynku brak wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości, które są porównywalne do nieruchomości wycenianej, wówczas szacowana jest zgodnie z przepisami wartość odtworzeniowa nieruchomości, która w dalszym postępowaniu jest podstawą ustalenia wysokości odszkodowania.

   Wartość ta stanowi sumę wartości rynkowej gruntu oraz wartości części składowych. W większości przypadków, niezależnie od stopnia zużycia obiektów, określana jest ich wartość w stanie nowym pomniejszana odpowiednio o stopień zużycia z uwzględnieniem zużycia fizycznego, funkcjonalnego i zewnętrznego. Aczkolwiek najczęściej spotykaną praktyką jest opieranie się wyłącznie na zużyciu technicznym. Tak oszacowana wartość odtworzeniowa całej nieruchomości nie zawsze mogłaby być utożsamiana z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. W tej sytuacji może bardziej właściwym podejściem byłoby określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem konieczności dokonania pewnych nakładów na tej nieruchomości, które podniosły by jej wartość. Jeżeli dostępne są z rynku lokalnego ceny transakcyjne nieruchomości charakteryzujących się lepszym stanem, odpowiadającym nieruchomości wycenianej po dokonaniu odpowiednich nakładów, to wówczas należałoby ocenić czy bardziej opłacalnym nie byłoby przeprowadzenie pewnych prac na nieruchomości, w wyniku których wartość nieruchomości po ich wykonaniu dawałaby wyższą wartość całej nieruchomości aniżeli wartość odtworzeniowa. Ustalone na tej podstawie odszkodowanie miałoby bardziej rynkowe cechy i mogłoby być utożsamiane z bardziej sprawiedliwym aniżeli wyrażane przez wartość odtworzeniową.

W omawianym podejściu należałoby zwrócić jednak uwagę na sytuacje, kiedy w zależności od zakresu wyceny a przede wszystkim stanu technicznego obiektów budowlanych mogą pojawić się różne sposoby określenia wartości, która będzie stanowiła wartość dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości.

1) Pierwsza sytuacja jest tożsama z omówioną powyżej, gdzie do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wykorzystywana jest metoda pozostałościowa. Częściami składowymi nieruchomości są wówczas obiekty, dla których uzasadnione jest przeprowadzenie remontów i prac modernizacyjnych, gdyż przyczynią się one do wzrostu wartości nieruchomości i umożliwią dalsze korzystanie z obiektów na niej posadowionych. Wartość nieruchomości po wykonaniu niezbędnych nakładów jest wyższa od wysokości kosztów, które należy ponieść na danej nieruchomości. Wartość nieruchomości a w związku z tym i odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość będzie wyznaczało wartość nieruchomości dla jej optymalnego sposobu użytkowania.

2) Drugi przypadek dotyczy nieruchomość zabudowanych budynkami, charakteryzującymi się dużym stopniem zużycia, lecz użytkowanymi i nie stwarzającymi zagrożenia, gdzie nieuzasadnionym ekonomicznie byłoby inwestowanie w poprawienie ich stanu. Lokalny rynek jest słabo rozwinięty i nie obserwuje się popytu na tego rodzaju nieruchomości, nawet zabudowanych obiektami w stanie dobrym. Można przypuszczać, że w tej sytuacji wartość odtworzeniowa nieruchomości stanowiłaby właściwy poziom odniesienia do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu jej wywłaszczenia.
3) Trzecia sytuacja dotyczy nieruchomości zabudowanych starymi obiektami, stanowiącymi pustostany, których elementy konstrukcyjne nie nadają się do remontu czy wymiany. Określanie wartości odtworzeniowej tych części składowych może okazać się niemożliwe gdyż nie posiadają one już żadnej wartości użytkowej a stopień zużycia świadczy o przekroczeniu ich okresu trwałości. Głównym nośnikiem wartości nieruchomości jest wówczas sam grunt, zaś posadowione na nim obiekty, ze względu na swój stan, jedynie pomniejszą tą wartość. Jeżeli obiekty te nie nadają się do dalszego użytkowania i nie jest zasadnym dokonywanie w nich jakichkolwiek nakładów, wówczas likwidacja ich przyczyniłaby się do wzrostu wartości nieruchomości. Wykorzystanie jednak metody kosztów likwidacji, jak wskazują przepisy, możliwe jest w przypadku gdy części składowe gruntu przeznaczone są do rozbiórki. Pojawia się zatem pytanie czy uprawnionym byłoby wykorzystanie tej metody gdy decyzja o nakazie rozbiórki nie została wydana lecz cechy nieruchomości, wskazują na duże prawdopodobieństwa objęcia obiektów obowiązkiem likwidacji, w przypadku wszczęcia postępowania administracyjnego. Wydaje się to bardziej odpowiednim podejściem aniżeli szacowanie wartości odtworzeniowej elementów składowych gruntu, nawet na bardzo niskim poziomie, ale które żadnej wartości nie posiadają. Należałoby tu podkreślić, że nawet jeśli nie ma wydanej decyzji o nakazie rozbiórki, to tego rodzaju części składowe nie tylko nie posiadają żadnej wartości a wręcz wyrażają się wartością ujemną równą kosztom ich likwidacji. Określona w tym przypadku wysokość odszkodowania chociaż stanowiąca pomniejszoną wartość gruntu o koszty likwidacji, nadal może być dla strony wywłaszczanej odpowiednią rekompensatą, zwłaszcza, jeżeli na lokalnym rynku ceny gruntu są na tyle wysokie, że wartość gruntu przewyższy koszty związane z rozbiórką jej elementów składowych.
4) Najbardziej problematyczne zagadnienie dotyczy wyceny gdzie zakresem objęte są tylko części składowe nieruchomości. Sytuacja taka może się pojawić na przykład w odniesieniu do odszkodowań ustalanych na rzecz jednostek organizacyjnych posiadających trwały zarząd do nieruchomości ale również w przypadku realizacji inwestycji w zakresie budowy czy modernizacji linii kolejowych, gdzie zachodzi konieczność dokonania

rozliczeń pomiędzy poszczególnymi podmiotami zarządzającymi. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, w przypadku wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego prawa ustanowione na nieruchomości jak najem, dzierżawa i trwały zarząd wygasają, a w związku z tym nie przysługuje tym podmiotom odszkodowanie za wygaśnięte prawa. Jednakże należy się odszkodowanie za nakłady poniesione przez daną jednostkę na nieruchomości chociażby na zabudowę, nadbudowę czy rozbudowę obiektów budowlanych.

Gdy części składowe charakteryzują się wysokim stopniem zużycia, są nieużytkowane, i posiadają cechy kwalifikujące je do objęcia decyzją o nakazie rozbiórki, to wartość tych elementów jest wartością ujemną, równą kosztom ich likwidacji. Ponownie powstaje jednak pytanie, czy bez wydanej decyzji o nakazie rozbiórki takie postępowanie jest uzasadnione. W tej sytuacji odszkodowanie opierające się na wartości części składowych będzie wartością ujemną. Nie tylko strona wywłaszczana w oparciu o tak przeprowadzoną wycenę nie uzyska korzyści za przejęte obiekty ale jeszcze należałoby się zastanowić czy nie powinna partycypować w kosztach ich likwidacji. Skoro w przypadku utraty nieruchomości przez osoby wywłaszczane dąży się do ustalenia najbardziej godziwego odszkodowania, które mogłoby zrekompensować poniesione straty, to czy w przypadku, gdy dany władający nie wykonywał prawidłowo swoich obowiązków na danej nieruchomości w zakresie prawidłowego jej użytkowania, nie powinien uczestniczyć w kosztach doprowadzenia tej nieruchomości do stanu właściwego, jakim jest rozbiórka jej elementów składowych.

4. Przykład

Nieruchomość, będąca przedmiotem analizy, zlokalizowana jest w jednej z podkrakowskich gmin i stanowi działkę bezpośrednio sąsiadującą z terenami kolejowymi. Powierzchnia działki wynosi 1200 m², w planie miejscowym oznaczona jest jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Częścią składową nieruchomości jest budynek mieszkalny, parterowy o powierzchni użytkowej wynoszącej 90m², parterowy, w połowie murowany w połowie drewniany, znajdujący się w złym stanie technicznym, którego dach oraz elewacja pokryte są eternitem,. Budynek został wybudowany około 1880 r. i od kilku lat stanowi pustostan. W odległości około 50 m od budynku przebiega linia kolejowa o dużym natężeniu ruchu. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie została w stosunku do niego wydana decyzja o nakazie rozbiórki.
Dla potrzeb określenia wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości (modernizacja linii kolejowej) zbadano lokalny rynek nieruchomości.

- nie odnotowano żadnych transakcji sprzedaży nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej jak i nieruchomości zabudowanych obiektami w podobnym wieku,

- zebrano informacje o kilku transakcjach sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami przeznaczonymi do generalnego remontu lub rozbiórki, wybudowanymi na początku XX w.,
- zgromadzono dane o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, położonych na terenach odpowiadających lokalizacji zebranych nieruchomości zabudowanych obiektami w złym stanie technicznym.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że ceny nieruchomości zabudowanych obiektami w bardzo złym stanie technicznym lub przeznaczonymi do rozbiórki stanowią około 60% cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne lecz stanowiących „wolne grunty".

W związku z tym w każdym z przypadków wartość budynków jest wartością ujemną, gdyż nie posiadają one żadnej użyteczności a głównym nośnikiem wartości nieruchomości stanowi grunt.

Szacując wartość analizowanej nieruchomości:

- nie ma możliwości wykorzystania podejścia porównawczego, gdyż wszystkie zgromadzone transakcje dotyczą gruntów położonych na terenach bardzo atrakcyjnych w porównaniu do lokalizacji jaką jest usytuowanie przy linii kolejowej. Nabywcy godząc się na odnotowany poziom cen transakcyjnych uwzględniają korzystne położenie nieruchomości i wzrost jej wartości wskutek likwidacji istniejących części składowych i zabudowy nowymi obiektami. W przypadku wycenianej nieruchomości powstaje pytanie czy istnieliby chętni na jej kupno i po jakiej cennie.
- nieuzasadnionym wydaje się wykorzystanie w wycenie podejścia kosztowego i opierania się na wartości odtworzeniowej. Budynek, ze względu na swój wiek, znacznie przekroczył okres trwałości, a dodatkowymi czynnikami wpływającymi na jego pogorszy stan jest występowanie zużycia zewnętrznego związanego z przebiegiem linii kolejowej, kilkuletni pustostan i brak przeprowadzanych remontów. Wartość odtworzeniowa budynku z uwzględnieniem zużycia nie będzie wyrażała żadnej wartości użytkowej. Dlatego też wartość odtworzeniowa określana jako suma wartości gruntu i części składowych nie wydaje się właściwą wartością do celów ustalenia odszkodowania. Wartość budynku będzie pomniejszała wartość gruntu a nie przyczyniała się do jej wzrostu.
- optymalnym sposobem użytkowania byłoby zatem wykorzystanie metody kosztów likwidacji i oszacowanie kosztów rozbiórki budynku. W tym jednak przypadku powstaje kolejne pytanie, czy będzie istniał popyt na grunt niezabudowany, przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności biorąc pod uwagę, że jest on zlokalizowany bezpośrednio w sąsiedztwie linii kolejowej. Możliwym byłaby taka sytuacja, gdyby cena gruntu była znacząco niższa od nieruchomości o dużo lepszej lokalizacji,

zwłaszcza, że na badanym rynku obserwuje się popyt na tego typu nieruchomości, a ceny osiągane przy sprzedaży kształtują się na poziomie około 70 - 100 zł/m². Uwzględniając koszty rozbiórki budynku, wartość gruntu nieruchomości wycenianej musiałaby być na poziomie co najmniej 17 zł/m², by pokryć nakłady na likwidację domu. W przypadku analizowanej nieruchomości cena taka jest jak najbardziej zasadna do osiągnięcia, gdyż są to tereny usytuowane w pobliżu aglomeracji miejskiej. Jednak w sytuacji nieruchomości położonych na terenach słabo rozwiniętych, gdzie brak jest popytu na tego rodzaju nieruchomości, wartość nieruchomości wyrażałaby się już w postaci wartości ujemnej. Koszty rozbiórki różniłyby się nieznacznie natomiast wartość gruntu osiągałaby zdecydowanie niższy poziom. A zatem jak należałoby interpretować w tym przypadku słuszne odszkodowanie?

- w sytuacji, gdyby przedmiotem wyceny była tylko część składowa nieruchomości, a ustalona wartość na przykład miałaby stanowić podstawę rozliczeń pomiędzy jednostkami zarządzającymi na terenach kolejowych, to powstaje pytanie kto komu powinien zapłacić za analizowany obiekt. Skoro nie zawiera ona w sobie żadnej wartości użytkowej, to i nie powinno przysługiwać odszkodowanie właścicielowi budynku. Z drugiej strony jako właściciel nie dopełnił on swoich obowiązków w zakresie właściwego utrzymania obiektu przewidzianego prawem, czy zatem powinien uczestniczyć w partycypacji kosztów jakie należy ponieść na ich rozbiórkę?

Szacując wartość rynkową dla celów związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, również należałoby mieć na uwadze pojęcie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, lecz nie zawsze wybór właściwego podejścia czy metody wyceny jest zadaniem prostym. Często natomiast jest źródłem pytań czy zastosowany sposób wyceny jest odpowiednim do ustalenia słusznej rekompensaty za wywłaszczoną nieruchomość.

5. Podsumowanie

Wywłaszczenie, którego wynikiem jest pozbawienie lub ograniczenie danej osoby w wykonywaniu swoich praw do nieruchomości, jest tematem wielu rozważań w zakresie prawidłowego określenia wysokości odszkodowań. Na rzeczoznawcach majątkowych sporządzających operaty dla tych celów, spoczywa duża odpowiedzialność, by oszacowane przez nich wartości były słuszną podstawą ustalanych odszkodowań. Z jednej strony dominuje problem nie przyznawania wywłaszczanym podmiotom dodatkowych kosztów związanych z tych procesem, a które muszą oni ponieść oraz zbyt niskie kwoty, jakie otrzymują oni za swoje nieruchomości, czego efektem są liczne odwołania od wydawanych decyzji, a w związku z tym i wydłużone terminy realizacji inwestycji celów publicznych. Z drugiej strony istnieją sytuacje, gdzie wartość praw do nieruchomości powoduje, że wysokość odszkodowania może być wartością ujemną, a właścicielowi nie przysługiwałoby wówczas odszkodowanie do

utraconych praw do nieruchomości. Taka sytuacja zawsze napotka się ze sprzeciwem ze strony osoby wywłaszczanej, jednakże nie zawsze wszystkie prawa do nieruchomości są korzyściami dla ich właścicieli ale mogą też stanowić koszty ich posiadania.

6. Literatura

Krajewska H. 2010. *Ochrona praw podmiotowych przy przejmowaniu nieruchomości na cele publiczne (uwarunkowania formalno – prawne)*. Studia i Materiały TNN, vol. 18, nr 2, 105-116;

Krajewska M. 2009. *Ocena zasad określania wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne*. Studia i Materiały TNN, vol. 17, nr 4, s. 93-104;

Krajewska M. 2011. *Kształtowanie się wartości nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej*. Studia i Materiały TNN, vol. 19, nr 1, s. 27-36;

Kucharska – Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa;

Kucharska – Stasiak E. *Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej*. Rzeczoznawca Majątkowy 67/2010, Warszawa, s. 16-22;

Źróbek R. 2006. Teoria i *praktyka wywłaszczania nieruchomości w Polsce i Niemczech*. Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 5(1.2) s. 5-16;

Źróbek R., Źróbek S. 2008. *Is The Amount of Compensation for Real Estate Expropriation Just? Current State and Proposals for Changes.* Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, vol. 3;

Źróbek S. 2011. *Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości – ujęcie definicyjne i metodyczne*. Studia i Materiały TNN, vol.19, nr 1, s. 19-26;

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 243 z 2010, poz.1623);

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 102 z 2010, poz. 651);

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. PFSRzM, Warszawa.

THE ISSUE OF DEFINING THE AMOUNT OF COMPENSATION FOR PROPERTIES TAKEN UNDER COMMUNICATION INFRASTRUCTURE[7]

Joanna Pałubska
Department of Geomatics
AGH University of Science and Technology
e-mail: palubska@agh.edu.pl

Key words: *an* expropriation*, the just compensation, liquidation cost method*

Abstract

Valuations, which are drawn up for the needs of establishing the amount of compensation to which an authorized person has a right with reference to properties taken over for the purposes connected with the implementation of the public purpose investments, constitute the source of many questions concerning the certainty if the particular compensation is equitable and justifiable. The amount of compensation is determined by the market value which should be based on the assumptions which correspond with the definition of this amount for an optimum usufruct. In case of properties developed with buildings characterized by a high degree of technical wear where the age of the object often goes beyond its durability period, the value of components may be more connected with liquidation costs of particular objects than further possibility of using them.

[7] This work was made within the framework of statutory research in Department of Geomatics, AGH in 2012

SPOSÓB ZARZĄDZANIA A SPECYFIKA WYCENY STACJI PALIW

Mirosława Czaplińska, Dariusz Trojanowski
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Gdański
e-mail: biuro@kmpomerania.com, dtrojanowski@wzr.ug.edu.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomość, stacja paliw, wycena, metoda zysków*

Streszczenie

W pracy skoncentrowano się na wycenie nieruchomości zabudowanych stacjami paliw (stacja paliw). Omawiany typ nieruchomości wymaga specyficznego ujęcia w zakresie doboru metod oraz samego rachunku wyceny. Autorzy artykułu poruszają zarówno teoretyczne aspekty stosowania metody zysków, jak i praktyczne możliwości jej wykorzystania dla potrzeb wyceny stacji paliw.

1. Wstęp

Wycena nieruchomości zabudowanych stacjami paliw wymaga specyficznego ujęcia. Właściwą metodą wyceny z reguły będzie tu metoda zysków, która jest opisana w literaturze przedmiotu oraz w normach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Specyfika stacji paliw wymaga jednak pewnego dostosowania metody zysków do odrębności takiego obiektu wyceny.

Na rynku detalicznej sprzedaży paliw funkcjonuje kilka systemów zarządzania stacjami paliw, które można przyporządkować zarówno do stacji sieciowych jak i niezależnych. Sposób zarządzania stacją paliw determinuje rodzaje pozycji przychodowych i kosztowych funkcjonowania takiego obiektu oraz wpływa na wielkość udziału właściciela nieruchomości w dochodzie generowanym przez stację paliw.

Uniwersalny charakter metod wyceny nieruchomości nie może skutkować pomijaniem specyfiki obiektu wyceny oraz rynku na jakim on funkcjonuje. Jest to istotne w szczególności w świetle toczącej się dyskusji na temat optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, jako podstawy koncepcji wartości rynkowej nieruchomości.

Autorzy wykorzystali w pracy studia literatury polsko i obcojęzycznej oraz studia przypadków, badane dla potrzeb profesjonalnych i naukowych.

2. Stacja paliw jako obiekt wyceny

Ekonomiczne pojęcie stacji paliw nieczęsto jest rozpatrywane w literaturze przedmiotu. Natomiast z punktu widzenia ich wyceny właśnie ekonomiczne ujęcie tego typu obiektów wydaje się najważniejsze.

W pierwszej kolejności należałoby określić stację paliw jako przedmiot wyceny. Stacje paliw służą do prowadzenia biznesu, a więc jako takie stanowią całość lub część przedsiębiorstwa. Zatem istotne jest czy przedmiotem transakcji ma być przedsiębiorstwo (lub jego część), czy też nieruchomość zabudowana stacją paliw. Na rynku występują różne transakcje, często dotyczą one nieruchomości, ale notowane są również sprzedaże grup stacji paliw wyodrębnionych jako zorganizowana część przedsiębiorstwa. Na różnice występujące pomiędzy wyceną nieruchomości a wyceną przedsiębiorstwa wskazuje m.in. J. Konowalczuk [KONOWALCZUK, 2009]. Dodatkową kwestię stanowi ujęcie ruchomego wyposażenia stacji paliw. W większości przypadków przy sprzedaży funkcjonujących stacji paliw zbywane są również ruchomości i wartości niematerialne i prawne, do których należą w szczególności: meble, chłodziarki, system telewizji przemysłowej, komputery, kasy, drukarki, oprogramowanie. Biorąc powyższe pod uwagę, można wyróżnić następujące obiekty wyceny:

- stacje paliw zbywane jako przedsiębiorstwa lub zorganizowane części tych przedsiębiorstw;
- stacje paliw zbywane jako nieruchomości zabudowane wraz z wyposażeniem;
- stacje paliw zbywane jako nieruchomości zabudowane bez wyposażenia.

W niniejszej pracy odnosimy się wyłącznie do metod wyceny nieruchomości.

W funkcjonalnych klasyfikacjach nieruchomości przedstawianych w literaturze przedmiotu stacje paliw zaliczane są najczęściej do nieruchomości handlowo-usługowych [Zob. m.in.: WYCENA NIERUCHOMOŚCI, 2008; ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI, 2006]. Podobne ujęcie prezentuje Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych[8].

Rozpatrując sposób generowania dochodu, stacje paliw zaliczane są raczej do grupy nieruchomości komercyjnych, z których uzyskuje się dochód periodycznie [TROJANOWSKI, 2002].

Interesujące ujęcie klasyfikacji nieruchomości przedsiębiorstw według kryterium ekonomicznego wykorzystania, prezentuje J. Konowalczuk [KONOWALCZUK, 2009]. Wyróżnia on nieruchomości operacyjne, inwestycyjne i obrotowe. Stacje paliw mogą być tu ujęte różnie w zależności od działalności jaką będzie prowadziło przedsiębiorstwo, które jest właścicielem nieruchomości. W większości przypadków przedmiotowe obiekty będą zaliczane do nieruchomości operacyjnych, jednakże mogą być rozpatrywane również jako nieruchomości inwestycyjne. W tym świetle ciekawe wydaje się powiązanie pomiędzy właścicielami stacji paliw (nieruchomości), a ich operatorami (podmiotami prowadzącymi biznes), o czym piszemy dalej.

Na rynkowe rozróżnienie stacji paliw pod względem ich funkcjonowania w sieci sprzedaży wskazuje Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego

[8] PKOB zalicza stacje paliw do grupy 123 tj. budynki handlowo-usługowe.

(POPiHN). Na tej podstawie można wyróżnić następujące grupy stacji paliw [www.popihn.pl]:

- działające w sieciach koncernów paliwowych krajowych (Orlen, Lotos),
- działające w sieciach koncernów paliwowych zagranicznych (np. BP, Neste),
- działające w sieciach niezależnych operatorów (np. Delfin, Huzar, PKS),
- działające przy sieciach sklepowych i zarządzane przez nie (np. Auchan).

Wśród stacji paliw sieciowych występuje odmiana tzw. stacji bezobsługowych charakteryzujących się ofertą ograniczoną z reguły wyłącznie do paliw (bez towarów handlowych i usług dodatkowych) oraz samoobsługą klientów.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że stacje obok sprzedaży paliw, często generują dochody również z innej działalności. Nieruchomość funkcjonująca jako stacja paliw bywa zabudowana również dodatkowymi obiektami, które umożliwiają zwiększanie dochodowości całego obiektu.

Z punktu widzenia doboru metod wyceny istotna jest również faza rozwoju stacji paliw. W tym zakresie możemy wyróżnić: grunty pod budowę stacji paliw, stacje paliw w budowie, stacje paliw działające, stacje paliw niedziałające. Na podobne ujęcie wskazuje Trading Related Valuation Group [TRADING RELATED VALUATION GROUP, 2003]. Generalnie w niniejszej pracy odnosimy się do wyceny stacji paliw działających, choć wskazane tu aspekty metodyczne możliwe są do wykorzystania przy szacowaniu zarówno stacji paliw niedziałających, w budowie, jak i gruntów przeznaczonych pod budowę stacji paliw.

Typologię stacji paliw (ich rynku) z punktu widzenia lokalizacji ogólnej wskazują C. Kowalczyk i B. Zadorecki. Autorzy wyróżniają pięć segmentów rynku stacji paliw [KOWALCZYK, ZADORECKI, 2011]: aglomeracyjny, miejski, drogowy, autostradowy, wiejski.

Istotne jest również prawne ujęcie stacji paliw. Definicję formalną funkcjonującą w świetle polskich przepisów prawa odnajdujemy w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. Przepis interpretuje pojęcie „stacja paliw płynnych" jako „obiekt budowlany, w skład którego mogą wchodzić: budynek, podziemne zbiorniki magazynowe paliw płynnych, podziemne lub nadziemne zbiorniki gazu płynnego, odmierzacze paliw płynnych i gazu płynnego, instalacje technologiczne, w tym urządzenia do magazynowania i załadunku paliw płynnych oraz gazu płynnego, instalacje wodno-kanalizacyjne i energetyczne, podjazdy i zadaszenia oraz inne urządzenia usługowe i pomieszczenia pomocnicze". Ujęcie takie ma zatem charakter czysto techniczny i wskazuje części składowe nieruchomości, choć nie wyróżnia samego gruntu, na którym to poszczególne elementy stacji paliw są posadowione.

Podsumowując powyższe, należy stwierdzić, że stację paliw stanowi funkcjonalnie zorganizowana pod względem formalnym, technicznym i ekonomicznym nieruchomość komercyjna generująca dochód ze sprzedaży paliw

oraz innych towarów i usług komplementarnych, związanych przede wszystkim z obsługą zmotoryzowanych klientów.

3. Podstawy wyceny metodą zysków

W polskiej praktyce i teorii wyceny nieruchomości wyróżnia się podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane.

Wielu rzeczoznawców majątkowych wychodzi z założenia, że metody zawarte w podejściu porównawczym są najlepszym narzędziem wyceny nieruchomości i należy je stosować zawsze o ile jest to możliwe. Skutkiem takiego przypuszczenia jest stosowanie podejścia porównawczego również do wyceny nieruchomości komercyjnych [Zob.: WALCZAK, 2009]. W naszej ocenie takie ujęcie jest niewłaściwe i ogólnie rzecz ujmując przeczy zarówno idei podejścia porównawczego, jak i dochodowego.

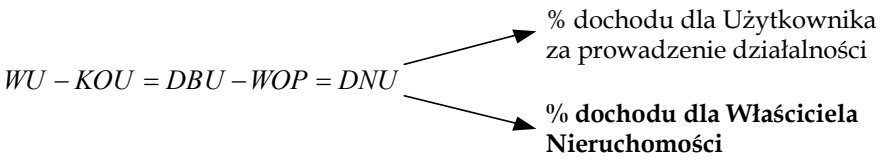
Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, należy przede wszystkim kierować się wskazaniami rynku. Nabywcy i zbywcy nieruchomości komercyjnych kierują się dochodem, jaki tego typu obiekty generują lub mogą generować oraz ryzykiem jakie wiąże się z inwestycjami w określonym segmencie rynku. Zatem czynnikiem determinującym wartość nieruchomości komercyjnej, w tym stacji paliw, jest właśnie przypisywany jej dochód. Poprawne zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości komercyjnych wiązałoby się, z koniecznością przyjęcia cechy rynkowej w postaci kategorii opisującej wielkość dochodu (np. czynsz). Jednakże trudno sobie wyobrazić, jakie inne cechy rynkowe mogłyby występować obok dochodu, w taki sposób aby nie dublowały one wad lub zalet wycenianej nieruchomości opisanych już wysokością dochodu. Być może taką cechą różnicującą mogłoby być specyficzne ryzyko nieruchomości. Jednakże zarówno dochód jak i ryzyko kieruje nas właśnie ku podejściu dochodowemu, które przez stosowane w nim techniki uwzględnia oba te czynniki.

Z naszych obserwacji wynika, że w polskiej praktyce wyceny nieruchomości do wyceny działających stacji paliw stosuje się podejście dochodowe i porównawcze. Z przyczyn wskazanych powyżej, ogólnie rzecz ujmując uważamy, że do wyceny nieruchomości komercyjnych, a w szczególności stacji paliw najbardziej odpowiednie są metody zawarte w podejściu dochodowym. Przedmiotowe podejście zawiera metodę inwestycyjną oraz metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się do nieruchomości, dla których możliwe jest ustalenie czynszu wyrażonego w sposób standardowy odnoszący się do jednostki uwzględniające mierzalne cechy nieruchomości powiązane z wielkością dochodu, jaki może ona generować np. zł/m^2 pow. wynajmu. Zatem metodę inwestycyjną należy stosować w szczególności do wyceny biurowców, centr handlowych, magazynów. Do wyceny nieruchomości takich jak stacje paliw w większości przypadków właściwe będzie zastosowanie metody zysków, w której wartość obiektu wyceny jest określana przez pryzmat dochodu z biznesu jaki jest prowadzony na nieruchomości. W przypadku stacji paliw będą to dochody ze sprzedaży paliw oraz innych towarów i usług oferowanych w obiekcie.

Teoretyczne zasady stosowania metody zysków są opisane w literaturze przedmiotu [SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI, 2006]. Jednakże wskazywane procedury wyceny mają raczej ogólny charakter i stanowią w pewnym sensie generalną formułę, która powinna ulegać dostosowaniu do specyfiki wycenianej kategorii nieruchomości. Procedura postępowania opisana w normach zawodowych wymaga określenia [Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, NI 2, 2008]:

1) Wpływu użytkownika (WU) wyznaczanego z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości.
2) Dochodu Brutto Użytkownika (DBU) obliczanego jako różnica Wpływów Użytkownika i Kosztów Operacyjnych Użytkownika (KOU).
3) Dochodu Operacyjnego Netto Użytkownika (DONU) obliczanego jako różnica Dochodu Brutto Użytkownika (DBU) i Wydatków Operacyjnych (WO).
4) Dochodu Operacyjnego Netto (DON) właściciela nieruchomości obliczonego jako udział właściciela nieruchomości w Dochodzie Operacyjnym Netto Użytkownika (DONU). Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

Przedstawioną powyżej procedurę ilustruje poniższy rysunek (rys. 1).



Rys. 1. Procedura postępowania przy wycenie metodą zysków zgodnie z normami zawodowymi. *Źródło*: TROJANOWSKI [2010].

Wycena nieruchomości metodą zysku wymaga więc wydzielenia z dochodu z działalności prowadzonej na nieruchomości części tego dochodu przypisanego wyłącznie do właściciela nieruchomości. Wynika to z tego, że wartość nieruchomości określa się wyłącznie w oparciu o dochód przypisany do właściciela nieruchomości [TROJANOWSKI, 2010]. W metodzie zysków możliwe jest zastosowanie dwóch technik: kapitalizacji prostej oraz dyskontowania strumieni dochodów [Szerzej zob.: SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI, 2006].

Na marginesie powyższych rozważań, można dociekać przypadków, w których możliwe byłoby zastosowanie do wyceny stacji paliw metody inwestycyjnej, czyli wykorzystania dochodów czynszowych dla potrzeb określenia wartości. Zasadniczym problemem wydaje się tu obiektywizacja wysokości ryczałtowego czynszu, w odniesieniu do innych nieruchomości podobnych. Bowiem w przypadku stacji paliw trudno wskazać właściwą jednostkę, w której

można wyrazić czynsz, a następnie porównać różne umowy dzierżawy. Niewłaściwa wydaje się tu jednostka w postaci powierzchni gruntu, powierzchni budynku, czy też wielkości zbiorników paliw. Każda z tych kategorii pomija istotne dla dochodowości stacji aspekty i może prowadzić w rezultacie do błędnych wniosków. Wydaje się, że najwłaściwszym rozwiązaniem byłoby tu zastosowania tzw. czynszu procentowego, którego wysokość jest uzależniona np. od wpływów kasowych. Tak określony czynsz jest ściśle powiązany z dochodowością stacji i będzie uwzględniał jej specyfikę. Problemem jest natomiast rzadkość umów dzierżawy definiujących czynsz procentowo, a co za tym idzie wspomniana już obiektywizacja jego wartości.
Podsumowując powyższe, uważamy, że metoda zysków jest najwłaściwszym narzędziem do wyceny stacji paliw, przede wszystkim ze względu na możliwość uwzględnienia podstawowego czynnika determinującego jej wartość jakim jest generowany dochód. Natomiast w przypadku obciążenia stacji paliw trwałą umową dzierżawy (tj. zawartą na czas określony), konieczne byłoby uwzględnienie skutków takiej umowy dla wartości obiektu. W takim przypadku celowe byłoby wykorzystanie metody inwestycyjnej do wyceny stacji w okresie obowiązywania umowy dzierżawy oraz metody zysków do określenia wartości rezydualnej.

4. Rachunek wyceny stacji paliw

Stacje paliw generują dochody ze sprzedaży towarów oraz usług. Towary obejmują paliwa (głównie olej napędowy, benzyny, gaz) oraz towary pozapaliwowe zbywane w sklepach stacji paliw (zazwyczaj są to wybrane artykuły spożywcze, asortyment typowo motoryzacyjny np. oleje, płyny, narzędzia oraz inne towary). Usługi świadczone przez stację paliw obejmują najczęściej mycie pojazdów (w myjniach automatycznych, ręcznych), usługi odkurzania i pompowania kół, usługi gastronomiczne (od najpowszechniejszych na stacjach koncernowych tzw. modułów hot-dog i kawiarek, poprzez bary po rzadsze restauracje). Spotyka się również usługi warsztatowe (najczęściej kontroli pojazdów lub mechaniczne), usługi noclegowe (motele, hotele) oraz inne usługi: lotto czy zapłaty rachunków. W zależności od wielkości stacji paliw i jej programu funkcjonalnego kalkulacja wpływów użytkownika musi zatem obejmować pełen, możliwy do zrealizowania na szacowanym obiekcie wachlarz sprzedawanych produktów (towarów i usług).

Wpływy Użytkownika w części dotyczącej towarów handlowych można zaprezentować w wartości możliwej do osiągnięcia rynkowej marży ze sprzedaży poszczególnych towarów (marży handlowej)[9]. W takim przypadku Koszty Operacyjne Użytkownika nie uwzględniają wartości sprzedanych towarów w cenie zakupu, zaś wpływy użytkownika ze sprzedaży np. paliw można obliczyć

[9] Marża jako różnica pomiędzy przychodem ze sprzedaży towarów i wartością sprzedanych towarów w cenie zakupu.

na podstawie możliwego do zrealizowania rocznego wolumenu paliw oraz rynkowego poziomu marży jednostkowej zł/litr. Z uwagi na to, że poziom marży jednostkowej paliw zmienia się każdego dnia w zależności od kształtowania się detalicznych cen sprzedaży paliw oraz cen sprzedaży paliw przez ich producentów, marża ta powinna być określona na podstawie średniego jej poziomu z okresu rocznego. Analogicznie tj. w wartości marży handlowej można zaprezentować Wpływ Użytkownika z tytułu sprzedaży towarów pozapaliwowych. Sposób prezentacji Wpływów Użytkownika wynikać będzie z zakresu dostępnych danych z szacowanej nieruchomości i danych rynkowych.

Po skalkulowaniu Wpływów Użytkownika określa się Koszty Operacyjne Użytkownika. Koszty Operacyjne Użytkownika w przypadku stacji paliw obejmują m.in.:

- materiały niezbędne do prowadzenia stacji paliw,
- usługi obce w tym koszt opłaty za realizację płatności kartami płatniczymi, okresowe, obowiązkowe przeglądy techniczne urządzeń stacji paliwowych,
- koszt transportu paliw,
- wynagrodzenia pracowników lub prowizje ajentów (w przypadku stacji CODO),
- opłaty za korzystanie ze środowiska,
- opłaty za sprzedaż alkoholu,
- inne koszty operacyjne użytkownika.

Powyższe koszty nie obejmują amortyzacji, kosztów finansowych czy płaconego przez użytkownika podatku dochodowego i dotyczą wyłącznie działalności operacyjnej użytkownika. Takie ujęcie uwzględnia wytyczne norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które wskazują, że do „Kosztów Operacyjnych Użytkownika zalicza się wszelkie wydatki, związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklam itp." [Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, NI 2, 2008]. Różnica w wartości Wpływów Użytkownika wyznaczonych z działalności operacyjnej i Kosztów Operacyjnych Użytkownika stanowi Dochód Brutto Użytkownika. Dochód ten pomniejsza się następnie o Wydatki Operacyjne. Wydatki Operacyjne obejmują natomiast:

- podatek od nieruchomości,
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów,
- koszt mediów,
- ubezpieczenie majątku,
- konserwacje i naprawy bieżące.

Różnica w wartości Dochodu Brutto Użytkownika i Wydatków Operacyjnych stanowi, stosując dalej nazewnictwo norm zawodowych, Dochód Operacyjny Netto Użytkownika. Należy jednak zwrócić uwagę, że dochód operacyjny netto,

określony w sposób opisany powyżej, będzie reprezentował środki, jakie są do dyspozycji użytkownika (podmiotu prowadzącego biznes) oraz właściciela nieruchomości zabudowanej stacją paliw.

5. Ustalenia udziału właściciela nieruchomości w dochodzie ze stacji paliw

Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wskazują, że Dochód Operacyjny Netto właściciela nieruchomości oblicza się jako udział właściciela nieruchomości w Dochodzie Operacyjnym Netto Użytkownika. Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób [Por.: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, NI 2, 2008].

Biorąc pod uwagę różne systemy zarządzania stacjami paliw konieczne jest przeanalizowanie powiązań jakie występują pomiędzy właścicielem stacji paliw a użytkownikiem stacji. Na rynku stacji paliw wyróżnia się następujące systemy zarządzania stacjami paliw:

1) CO CO - Company Owned Company Operated to stacje paliw, w których właściciel jest jednocześnie operatorem tj. sprzedawcą paliw i towarów pozapaliwowych (ta forma dotyczy nie tylko stacji koncernowych ale również stacji paliw niezrzeszonych i samodzielnie prowadzonych przez przedsiębiorców).
2) CO DO - Company Owned Dealer Operated to stacje paliw, w których właściciel nie jest jednocześnie operatorem tj. sprzedawcą paliw i towarów pozapaliwowych. Sprzedaż paliw, stanowiących własność właściciela stacji (najczęściej koncernu paliwowego) jest realizowana w jego imieniu i na jego rzecz przez operatora. System ten nosi nazwę systemu ajencyjnego.
3) DO DO - Dealer Owned Dealer Operated to stacje będące własnością prywatnego operatora, zarządzane bezpośrednio przez niego. Stacje te często działają w tzw. systemie patronackim. Koncern paliwowy umożliwia właścicielowi stacji sprzedaż pod własna marką, zapewnia wizualizację stacji w zamian za zawarcie umowy na dostawy paliw z koncernu (z reguły na wyłączność) – stacje oznakowane jako Rafineria Gdańska, Petrochemia Płocka. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że system ten jest przez koncerny paliwowe funkcjonujące na rynku krajowym sukcesywnie wycofywany i zastępowany rozwiązaniami DOFO.
4) DO FO - Dealer Owned Franchise Operated to stacje paliw, które są własnością prywatnego operatora i prowadzone są przez niezależnego operatora w oparciu o umowę franczyzy, która wyznacza określony poziom standardów funkcjonujących na rynku koncernów paliwowych (polskich i zagranicznych). Franczyzobiorca prowadzi zatem stację na własny rachunek i we własnym imieniu. Taki sposób funkcjonowania stacji jest coraz częściej spotykany i wynika z restrukturyzacji graczy na rynku krajowym. Najczęściej koncern paliwowy jest właścicielem nakładów modernizacyjnych poniesionych na stacji i w zamian za te nakłady pobiera opłatę franczyzową. Właścicielem nieruchomości jest franczyzobiorca

pełniący jednocześnie rolę operatora stacji. W systemie DOFO działa w Polsce część stacji Shell, Statoil, BP, LOTOS, Orlen.

Rynek wskazuje zatem na trzy umowne powiązania odnoszące się do działalności stacji paliw:

- umowa o prowadzenie stacji paliw (tzw. ajencyjna) dot. stacji CODO,
- umowa o współpracy handlowej dot. stacji DODO,
- umowa franczyzowa dot. stacji DOFO.

Poniżej omówiono powiązania wynikające z umowy o prowadzenie stacji oraz umowy franczyzowej. Pominięto w analizie umowę charakterystyczną dla stacji DODO, ponieważ jej funkcjonowanie pozostaje bez wpływu na wycenę nieruchomości stacji paliw.

5.1. Umowa o prowadzenie stacji (ajencyjna)

Zbadane, podczas realizowanych wycen nieruchomości stacji paliw, umowy wskazują, że na podstawie tej umowy właściciel przekazuje ajentowi stację paliw oraz obiekty i urządzenia w należytym stanie technicznym, dostarcza pracownikom ajenta ubrania firmowe, legalizuje odmierzacze, czyści zbiorniki oraz separatory produktów naftowych, zgłasza do rejestracji i ponosi opłaty za dozór techniczny urządzeń podległych Urzędowi Dozoru Technicznego (m.in. sprężarki, agregaty gaśnicze i zbiorniki ciśnieniowe oraz zbiorniki paliwowe), dokonuje remontów i modernizacji stacji o ile nie wchodzi to w zakres obowiązków ajenta, dokonuje przeglądów sprzętu, urządzeń i instalacji na stacji.
Ajent prowadzący stację najczęściej zobowiązany jest do:

- dbałości o właściwy stan techniczny stacji oraz przekazanego mienia oraz nadzorowania prawidłowej eksploatacji urządzeń technicznych
- zapewnienia obsługi klientów zgodnie z wymaganymi standardami,
- zapewnienia przestrzegania odpowiednich obowiązujących przepisów prawa w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, oraz ochrony środowiska itd,
- dbałości o czystość i estetykę całego terenu stacji, w tym konserwację zieleni i odśnieżanie,
- dbałości o utrzymywanie w należytym stanie elementów identyfikacyjnych.

Wprowadzenie na rynku stacji paliwowych systemu CODO miało głównie na celu przesunięcie ryzyka związanego z zarządzaniem zasobami ludzkimi na ajenta oraz zwiększenie efektywności zarządzania kosztami operacyjnymi stacji.

Z analizy umów ajencyjnych różnych firm paliwowych wynika, że w niektórych przypadkach ajent ma prawo do sprzedaży wybranych (wskazanych przez właściciela stacji) towarów pozapaliwowych w sklepie we własnym imieniu i na własny rachunek. W rachunku wyceny skutkować to może możliwym do osiągnięcia odmiennym poziomem marży na towarach pozapaliwowych, co wynika ze zmiany struktury asortymentowej sprzedawanych produktów.

Realizacja systemu CODO wiąże się z szeregiem opłat ponoszonych przez właściciela na rzecz ajenta, jak również ajenta na rzecz właściciela. Wśród tych opłat wyróżnić można:

- opłatę z tytułu udziału właściciela stacji paliw w przychodach ze sprzedaży w sklepie realizowanej przez ajenta (opłata procentowa),
- stała część opłaty na rzecz ajenta, niezależna od wielkości obrotów na stacji,
- opłata na rzecz ajenta z tytułu udziału w sprzedaży w sklepie towarów paliwowych (wyrażana najczęściej w liczbie groszy na 1 litr paliwa sprzedanego powyżej ściśle określonego wolumenu ilościowego paliw) i pozapaliwowych sprzedawanych przez ajenta w imieniu i na rzecz właściciela stacji paliw (opłata procentowa).

5.2. Umowa franczyzowa

Umowa franczyzowa zawierana jest pomiędzy właścicielem stacji paliw a koncernem paliwowym i obejmuje w szczególności:

- możliwość korzystania z nazwy i logo sieci paliwowej, projektu powtarzalnego budynku oraz wnętrza, materiałów reklamowych dostarczanych przez franczyzodawcę,
- know-how dotyczący prowadzenia biznesu,
- techniczne i komercyjne wsparcie dla franczyzobiorcy.

Z treści zbadanych podczas wycen nieruchomości umów wynika ponadto, że podstawowym elementem systemu franczyzy jest w szczególności sprzedaż produktów paliwowych, olejów silnikowych oznaczonych nazwą fraczyzodawcy oraz innych towarów i usług uznanych za obowiązkowe z uwzględnieniem zasad i jakości sprzedaży określonych przez franczyzodawcę. W umowach franczyzodawca najczęściej realizuje następującą grupę zadań:

- na własny koszt dostarcza, instaluje, uruchamia oraz serwisuje na stacji system informatyczny,
- na własny koszt dostarcza, instaluje, uruchamia oraz serwisuje na stacji elementy identyfikacji wizualnej stacji a czasem zakres inwestycji dotyczy również powtarzalnego projektu budowlanego stacji,
- na własny koszt dostarcza na stację odzież pracowniczą, identyfikatory.

Franczyzobiorca natomiast jest zobowiązany dostosować na własny koszt pomieszczenia stacji w celu umożliwienia zainstalowania oraz uruchomienia systemu informatycznego i elementów identyfikacji wizualnej stacji.

Z umową franczyzową związane są opłaty, które fraczyzobiorca płaci na rzecz franczyzodawcy. Należą do nich w szczególności:

- opłata wstępna, najczęściej jednorazowa kwota,
- opłata roczna najczęściej naliczana procentowo od przychodów ze sprzedaży.

Charakterystyczne dla umów franczyzowych jest to, iż działalność jest prowadzona z reguły bezpośrednio przez franczyzobiorcę czyli przez właściciela nieruchomości. W analizowanych przez autorów umowach franczyzowych,

zawarcie umów było wynikiem indywidualnej oceny i wzajemnego zaufania, i co do zasady miało charakter osobisty. Franczyzobiorca nie był uprawniony do zbywania praw wynikających z umowy oraz nie jest uprawniony do udzielania osobom trzecim praw do używania lub korzystania z praw będących przedmiotem umowy franczyzowej. Według Trading Related Valuation Group [TRADING RELATED VALUATION GROUP, 2003] treść umowy franczyzowej powinna być każdorazowo zbadana. Umowa franczyzowa może bowiem wiązać się z osobistym goodwillem, chyba że franczyza jest zbywalna/przenaszalna razem z nieruchomością.

Analiza powiązań umownych pomiędzy właścicielem stacji a operatorem wskazuje, że z punktu widzenia wyceny stacji paliw, dla potrzeb określenia poszczególnych kategorii wpływów i wydatków operacyjnych generowanych przez stację istotna jest znajomość sposobów zarządzania stacjami paliw i wiążących się z nimi kosztami bądź wpływami.

Poniżej zaprezentowano kalkulację dochodu operacyjnego dla stacji prowadzonej w systemie CODO. Wyszczególnione w Tabeli 1 kwoty wpływów i wydatków generowanych na stacji są realizowane przez właściciela i użytkownika. Zaprezentowano je w odrębnych kolumnach. Wpływy użytkownika (ajenta) są związane z możliwością realizacji sprzedaży własnych towarów pozapaliwowych (o ile umowa o prowadzeniu stacji umożliwia sprzedaż własnych towarów pozapaliwowych przez ajenta), z udziałem ajenta w przychodach z tytułu świadczonych na stacji usług oraz z opłatami właściciela z tytułu świadczonej przez ajenta usługi tj. z opłatą stałą, opłatą procentową stanowiącą udział ajenta w przychodach ze sprzedaży towarów pozapaliwowych, opłatą kwotą ze sprzedaży paliw powyżej określonego wolumenu ilościowego (np. 1 grosz za litr). Użytkownik/ajent nie ma wpływu na realizowaną na stacji politykę cenową sprzedaży paliw (towaru podstawowego), wpływa jedynie pośrednio (poprzez stosowanie zasad i standardów sprzedaży określonych przez właściciela stacji) na wielkość sprzedawanego wolumenu paliw, nie decyduje samodzielnie o poziomie wszystkich kosztów operacyjnych związanych z prowadzeniem stacji paliw, stąd prezentacja wpływów i wydatków wyłącznie ajenta (jako użytkownika) prowadziłaby do błędnych wniosków dotyczących możliwych do generowania przez obiekt stacji paliw przychodów i kosztów operacyjnych.

Podsumowując powyższe, uważamy, że z punktu widzenia kalkulacji wpływów i kosztów użytkownika istotna jest identyfikacja sposobu zarządzania stacją. Uwzględnienie relacji umownych (również w zakresie umów franczyzowych) umożliwia bowiem oszacowanie dochodu przynależnego wyłącznie właścicielowi nieruchomości i określenie wartości.

Tabela 3

Przykład rachunku wyceny dla stacji paliwowej prowadzonej w **systemie CODO**

Lp	Pozycja kalkulacji	CODO	
I	DANE DLA WPŁYWÓW UŻYTKOWNIKA/WŁAŚCICIELA [WU]	właściciel	użytkownik
1.	Realizowana sprzedaż ilościowa [ltr]	3 600 000	0
2.	realizowana marża jednostkowa [zł/ltr]	0,30	0,00
3.	przychody ze sprzedaży w sklepie [zł]	350 000	1 050 000
4.	marża w sklepie [%]	19%	24%
5.	pozostałe przychody [sprzedaż usług myjni i małej gastronomii w zł]	50 400	50 400
II	WPŁYWY UŻYTKOWNIKA/WŁAŚCICIELA [WU]		
1.	marża na sprzedaży paliw [zł]	1 080 000	0
2.	marża na sprzedaży w sklepie [zł]	66 500	252 000
3.	udział właściciela w przychodach ze sprzedazy w sklepie realizowanych przez ajenta [zł]	63 000	0
4.	pozostałe przychody (myjnia oraz mała gastronomia) [zł]	50 400	50 400
5.	prowizje ajenta z tytułu świadczenia usług na rzecz właściciela	0	278 000
	wpływy użytkownika/właściciela (uwzględniające wartość towarów w cenie zakupu)	**1 259 900**	**580 400**
III	KALKULACJA KOSZTÓW OPERACYJNYCH UŻYTKOWNIKA/WŁAŚCICIELA		
1.	*materiały*	*900*	*30 000*
2.	*usługi obce w tym koszty transakcji kartami płatniczymi*	*145 000*	*0*
3.	*stała część opłaty na rzecz ajenta*	*250 000*	*0*
4.	*opłata na rzecz ajenta z tytułu udziału w sprzedaży w sklepie*	*28 000*	*0*
5.	*opłata na rzecz właściciela z tytułu udziału w sprzedaży w sklepie*	*0*	*63 000*
6.	*wynagrodzenia pracownicze oraz obciążenia publiczno-prawne*	*0*	*312 500*
7.	*transport paliw*	*120 000*	*0*
8.	*podatki i opłaty (bez akcyzy obejmujące m.in.:opłaty za korzystanie ze środowiska, koncesje za sprzedaż alkoholu, inne opłaty)*	*12 050*	*0*
9.	*świadczenia pracownicze (m.in.. odzież robocza)*	*13 400*	*0*
10.	*pozostałe koszty*	*800*	*55 000*
	Roczne koszty operacyjne użytkownika/właściciela [zł]	**570 150**	**460 500**
IV	DOCHÓD BRUTTO UŻYTKOWNIKA/WŁAŚCICIELA [zł]	689 750	119 900
V	KALKULACJA WYDATKÓW OPERACYJNYCH		
1.	*podatek od nieruchomości*	*62 000*	*0*
2.	*media*	*69 000*	*0*
3.	*ubezpieczenie majątku*	*2 500*	*0*
4.	*konserwacja i naprawy bieżące*	*33 000*	*20 000*
	Roczne wydatki operacyjne [zł]	**166 500**	**20 000**
VI	**DOCHÓD OPERACYJNY NETTO DON**	**523 250**	**99 900**

Źródło: Opracowanie własne.

6. Zakończenie

W artykule zdefiniowaliśmy stacje paliw, z punktu widzenia obiektu wyceny oraz wskazaliśmy metody ich wyceny. Przez stację paliw należy zatem rozumieć funkcjonalnie zorganizowaną pod względem formalnym, technicznym i ekonomicznym nieruchomość komercyjną generującą dochód ze sprzedaży paliw oraz innych towarów i usług komplementarnych, związanych przede wszystkim z obsługą zmotoryzowanych klientów. W naszej ocenie metoda zysków jest najwłaściwszym narzędziem do wyceny stacji paliw, przede wszystkim ze względu na możliwość uwzględnienia podstawowego czynnika determinującego jej wartość jakim jest generowany dochód.

Na rynku stacji paliw funkcjonuje kilka systemów zarządzania stacjami paliw. Systemy zarządzania stacjami mają wpływ na wielkości i kategorie szacowanych wpływów, kosztów i wydatków operacyjnych. Znajomość treści umów wiążących właściciela i operatora jest kluczowa dla prawidłowego ujęcia poszczególnych elementów kalkulacji. Uwzględnienie relacji umownych (również w zakresie umów franczyzowych) umożliwia bowiem w rezultacie oszacowanie dochodu przynależnego wyłącznie właścicielowi nieruchomości i określenie wartości.

Zmieniający się rynek nieruchomości oraz otoczenie gospodarcze wymaga ciągłego doskonalenia i dostosowywania narzędzi wspomagających podejmowanie decyzji inwestycyjnych. Dotyczy to w szczególności metody zysków, która wykorzystuje do wyceny nieruchomości rachunek ekonomiczny oparty o specyficzny biznes.

7. Literatura

KONOWALCZUK J., 2009, *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, CH. Beck, Warszawa, s. 180, 30.

KOWALCZYK C., ZADORECKI B., 2011, *Analiza przestrzenna rynku „stacji paliw płynnych" w Polsce*. Wycena Wartość – Obrót – Zarzadzanie nieruchomościami, nr 2(95), s. 39.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, NI 2, 2008, PFSRM, Warszawa, s. 7.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. nr 243, poz. 2063 z 2005 r.)

Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, 2006, ABC, Warszawa, s. 345-348.

Trading Related Valuation Group, 2003, *The Capital and Rental Valuation of Petrol Filling Stations in England, Wales and Scotland*, RICS, Coventry UK, s. 1, 3.

TROJANOWSKI D., 2002, *Nieruchomość komercyjna i jej miejsce*, Miesięcznik *Nieruchomości C.H. Beck* nr 4, C.H. Beck, Warszawa.

TROJANOWSKI D., 2010, *Praktyczne aspekty zastosowania metody zysków do wyceny hoteli na polskim rynku nieruchomości*, w: *Nieruchomości – wycena, opłacalność*

i ryzyko, Red. K. Szczepaniaka, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot, s. 74.
WALCZAK P., 2009, *Dylematy rzeczoznawcy majątkowego w wycenie w podejściu porównawczym nieruchomości hotelowej*. W: *Materiały szkoleniowe Rynkowa wartość Nieruchomości – przykłady wycen*, KSRM, Karpacz, (maszynopis). *Wycena nieruchomości,* red. J. Hozer, 2008, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin, s. 125.
Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi, Red. I. Foryś, 2006, Poltext, Warszawa, s. 14.
http://www.popihn.pl/index.php?dzial=58&id=910. 5.01.2012.

*****

IMPACT OF MANAGEMENT APPROACH ON SPECIFICITY OF PETROL FILLING STATION EVALUATION

Mirosława Czaplińska, Dariusz Trojanowski
The Department of Investment and Real Estate
Gdańsk University
e-mail: biuro@kmpomerania.com, dtrojanowski@wzr.ug.edu.pl

Key words: *property, petrol filling station, appraisal, profits method*

Abstract

The petrol filling station (land and buildings) valuation constitutes the main issue of the research. The analysed type of the property requires a specific depiction of valuation methods and the calculation. The authors discuss both theoretical aspects of the profits method and the practical possibilities of its implementation in the petrol filling station appraisal.

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM

Małgorzata Gotowska, Anna Jakubczak
Katedra Ekonomiki, Organizacji i Zarządzania
Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy
e-mail: ajakubczak@utp.edu.pl

Słowa kluczowe: *rynek nieruchomości rolnych, ceny nieruchomości rolnych, struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych*

Streszczenie

W ostatnich latach na rynku nieruchomości rolnych w przeciwieństwie do innych grup nieruchomości widoczny jest stały wzrost ich ceny. Nie powoduje to jednak zmniejszenia zainteresowania tymi nieruchomościami, wręcz przeciwnie ilość transakcji kupna-sprzedaży wzrasta. Wynika to z faktu, że grunty rolne przestały być postrzegane wyłącznie jako czynnik produkcji. Obecnie postrzega się je jako dobrą lokatę kapitału, bezpieczniejszą niż lokowanie środków pieniężnych w inne aktywa finansowe. Poza tym nieruchomości rolne potencjalnie mogą być wykorzystane na cele pozarolnicze. Możliwość alternatywnego ich wykorzystania, zwłaszcza w pobliżu dużych aglomeracji miejskich powoduje zwiększone nimi zainteresowanie.

Celem głównym opracowania jest analiza rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim. Województwo jest regionem typowo rolniczym. Przeprowadzona analiza pozwoli określić zasoby ziemi rolnej w tym regionie, jej ceny oraz sposoby zagospodarowania i alternatywnego wykorzystania.

Dane źródłowe pochodzą z opracowań Banku BGŻ, GUS oraz ANR. Metodą badawczą jest analiza wskaźników zmian na rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim. Analizie poddano główne parametry rynkowe dotyczące nieruchomości rolnych.

1. Wprowadzenie

Analiza każdego rodzaju rynku powinna uwzględniać jego specyfikę. O specyfice rynku nieruchomości rolnych decyduje przede wszystkim przedmiot analizy. Ze swojej natury nieruchomości rolne przeznaczone są do celów produkcji rolnej stanowiąc jeden z podstawowych czynników tejże produkcji. Rodzajem nieruchomości rolnych o dużym znaczeniu produkcyjnym są niewątpliwie nieruchomości gruntowe. Charakterystyczną cechą gruntów, szczególnie wykorzystywanych rolniczo, jest nie zużywanie się ich w procesie produkcji, pod warunkiem, że są one utrzymane w dobrej kulturze rolnej. Obecnie obserwuje się tendencję do kurczenia się zasobów ziemi użytkowanej rolniczo w Polsce.

Przyczyną tej sytuacji nie jest zmniejszający się popyt na żywność zgłaszany przez ludność, gdyż ten ciągle wzrasta, ale wzrost produktywności jednostkowej gruntów użytkowanych rolniczo uzyskany np. w wyniku postępu technologicznego i wzrostu uzbrojenia pracy. Jest to tak zwany efekt substytucyjny prowadzący do uzyskiwania tego samego poziomu produktu w wyniku zastępowania jednego rodzaju nakładu innym rodzajem nakładu, w tym przypadku chodzi o zastępowanie zasobu ziemi rolnej pracą lub kapitałem. Wynikiem tej tendencji jest zamiana podstawowej funkcji jaką pełni nieruchomość rolna, w tym przede wszystkim nieruchomość gruntowa, na inne funkcje nie rolne. Obserwuje się w ostatnich latach wzmożone zainteresowanie nabywaniem nieruchomości gruntowych, w tym także rolnych, w celu inwestycyjnym. Zmiany w strukturze użytkowania nieruchomości rolnych niosą za sobą szereg implikacji dla pozostałych parametrów rynku, przede wszystkim dla cen tych nieruchomości, a także struktury i częstotliwości obrotu.

Celem pracy jest przedstawienie charakterystyki rynku nieruchomości rolnych w województwie kujawsko-pomorskim na podstawie podstawowych parametrów takich jak ceny, struktura i częstotliwość obrotu, struktura zagospodarowania nieruchomości rolnych.

Dane pierwotne uzyskano z Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Bydgoszczy oraz ze statystyki publicznej (GUS) natomiast dane wtórne pochodzą z opracowań analitycznych takich jak: Analizy Departamentu Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych Banku BGŻ. Informacje z GUS obejmują rynek prywatny. Sprzedaż gruntów przez ANR dotyczy części trwałego rozdysponowania Zasobu WRSP. Metodą zastosowaną do opracowania wyników jest analiza zmian podstawowych parametrów rynku nieruchomości rolnych w ujęciu porównawczym i dynamicznym w latach 2005 – 2010. Nieruchomości rolne to przede wszystkim nieruchomości gruntowe dlatego też w dalszym części opracowania przedmiotem analizy będą głównie parametry opisujące sytuację na rynku gruntów rolnych. Ceny za 1 ha gruntów sprzedanych przez ANR OT w Bydgoszczy w analizowanych okresie są to ceny rzeczywiste uzyskane przeciętnie według umowy notarialnej.

2. Charakterystyka obrotu nieruchomościami rolnymi w województwie kujawsko-pomorskim

Województwo kujawsko pomorskie posiada znaczny udział terenów rolniczych, w tym znajdujących się Zasobie WRSP. Województwo należy do regionów, gdzie występuje relatywnie jedna z wyższych wartości udziału transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości rolnych z udziałem osób prawnych (Dybciak 2011). W obrocie tym główny udział biorą nieruchomości znajdujące się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, które są w dysponowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych. Polityka ANR w odniesieniu do gospodarowania gruntami jest skierowana na ich trwałe zagospodarowanie, a w tym główne miejsce zajmuje sprzedaż.

Agencja Nieruchomości Rolnych w Bydgoszczy, jako jednostka publiczna, wykonuje zadania ustawowe w zakresie gospodarowania mieniem Zasobu WRSP na zasadach, które określono w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, oraz realizacji założeń polityki społeczno-gospodarczej państwa na rzecz wsi, rolnictwa i gospodarki żywnościowej.

W ramach tej działalności Agencja zajmuje się na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego realizacją prawa pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych, zbywanych przez inne podmioty. Nadrzędny cel ustawy narzuca poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, dlatego działania ANR skupiają się na oferowaniu dzierżawy lub sprzedaży gruntów rolnych dla dzierżawców lub nabywców chcących powiększyć swoje gospodarstwa rolne. Część gruntów po ustaleniach szczegółowej inwentaryzacji ulega alternatywnemu zagospodarowaniu na cele nie rolne (USTAWA 1991).

Przejmowanie mienia do Zasobu zakończyło się w latach 90-tych. Było to mienie pochodzące głównie z byłych ppgr. Ogółem Oddział przejął 259 337 ha gruntów włącznie z rzeczową strukturą majątku trwałego (budynki, budowle, obiekty przemysłu rolno-przetwórczego, handlowe, usługowe, obiekty zabytkowe i inne).

Przeciętną jakość gruntów rolnych w Zasobie można opisać współczynnikiem bonitacyjnym na poziomie 0,96. Występuje jednak zróżnicowanie jakości gleb w poszczególnych powiatach. Do powiatów o najsłabszych glebach należą powiaty aleksandrowski oraz lipnowski ze wskaźnikiem bonitacji na poziomie 0,69. Wskaźnik jakości gleb powyżej przeciętnej prezentują gleby w powiatach: radziejowskim, wąbrzeskim, mogileńskim, grudziądzkim, inowrocławskim. Najlepsze gleby ma powiat chełmiński ze wskaźnikiem 1,23.

W ramach realizacji postanowień ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Agencja korzysta z prawa pierwokupu gruntów rolnych, prowadzi transakcje wykupu gruntów od osób ubiegających się o renty strukturalne oraz sprzedaje grunty rolne rolnikom w celu powiększenia ich gospodarstw. Tego rodzaju transakcje dotyczą przeważnie małej powierzchni gruntów - do 1 ha, przy średniej powierzchni dla transakcji 1,33 ha. Jakość gruntów będących przedmiotem tego rodzaju transakcji jest różna, np. grunty słabsze bonitacyjnie kupowane są przez użytkowników gospodarstw agroturystycznych. Obserwowane jest znaczne zainteresowanie tego typu przetargami ze strony gospodarstw rodzinnych (DZIAŁALNOŚĆ… 2010).

Od początku obowiązywania ustawy tj. od 16 lipca 2003 r. do Oddziału wpłynęły 32 012 umów obejmujących powierzchnię 42 599 ha. Z tego w 46 przypadkach Agencja skorzystała z prawa pierwokupu, nabywając 1099 ha gruntów rolnych. W przetargach ograniczonych na rzecz uprawnionych rolników na powiększenie ich gospodarstw sprzedano łącznie 927 ha gruntów, a do dzierżawy trafiło 87 ha.

Agencja organizuje również przetargi ograniczone skierowane do grup nabywców lub dzierżawców chcących powiększyć gospodarstwa poprzez zakup lub dzierżawę. Od początku działalności ogłoszono 709 przetargów ograniczonych, a rozstrzygnięto 82% z nich. W 2010 r. zorganizowano 20 przetargów ograniczonych, z których rozstrzygnięto 14. W ten sposób trwale rozdysponowano 159 ha a w formie dzierżawy przekazano 5 ha gruntów rolnych. Spadek liczby rozstrzygniętych przetargów zarówno ograniczonych, jak i nieograniczonych, może być spowodowany spadkiem popytu na ziemie przeznaczone na cele rolnicze (DYBCIAK 2011).

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. rozdysponowaniu trwałemu uległo 56,0% przejętego dotychczas Zasobu (w tym 36,6% sprzedaż). Obok sprzedaży pozostałe trwałe formy rozdysponowania to:

- nieodpłatne przekazanie,
- aport do spółek,
- przekazanie RZGW lub Marszałkom Województw.

Rozdysponowanie nietrwałe, głównie w formie dzierżawy (36,2%), objęło 43,1% gruntów. Wobec czego na zagospodarowanie oczekuje jedynie 2,3% Zasobu. Według szacunków jest to 538 ha gruntów, z których 55% może być dalej rozdysponowana na cele rolnicze, a około 20% na cele nierolnicze takie jak: zalesienia i zadrzewienia, pod budownictwo i działalność usługową, na cele rekreacyjne i związane z ochroną przyrody. Kolejne 12% stanowią wieloletnie odłogi. Przywrócenie wartości użytkowej tej części gruntów wiąże się z poniesieniem znacznych nakładów. Pozostałe 13% gruntów nie nadaje się do wykorzystania rolniczego (DZIAŁALNOŚĆ … 2010).

3. Zagospodarowanie nieruchomości rolnych na przykładzie województwa kujawsko-pomorskiego

Nieruchomości przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały poddane procesowi restrukturyzacji pod nadzorem przedstawicieli Kujawsko-pomorskiej Izby Rolniczej. Podstawowym celem była racjonalizacja i wydzielenie samodzielnie funkcjonujących jednostek gospodarczych oraz zapewnienie możliwie szerokiej oferty nieruchomości, które mogły by przyczynić się do racjonalizacji struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych.

Jedną z form zagospodarowania mienia pochodzącego głównie z restrukturyzacji ppgr jest sprzedaż. Jest ona także pełną formą zagospodarowania mienia i dlatego jest preferowana w działaniach Agencji. Łączna sprzedaż gruntów rolnych do końca 2010 r. objęła 94 919 ha , co stanowi 36,6 % przejętego Zasobu. Dla porównania stan gruntów dzierżawionych na koniec 2010 roku wyniósł 93 939 ha, czyli 36,2% Zasobu. Przeciętna powierzchnia przypadająca na jedną z 4 815 umów wynosi 19,5 ha. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbyła się poprzez zawarcie ponad 9 tys. umów kupna–sprzedaży. Przeważały umowy z osobami fizycznymi, ponieważ było ich 95%, a z osobami prawnymi 5%. Nieruchomości rolne mogą być nabywane w drodze przetargu

bądź w trybie bezprzetargowym. W trybie bezprzetargowym sprzedano 48 661 ha a w trybie przetargowym 44 599 ha, nabywcy mieszkań kupili 1659 ha. Tryb przetargowy sprzedaży odbywa się drodze przetargów ograniczonych lub przetargów nieograniczonych. Istota przetargów ograniczonych sprowadza się do umożliwienia nabycia nieruchomości rolnych w celu utworzenia lub powiększenia istniejącego gospodarstwa rolnego.

Przedmiotem sprzedaży obok nieruchomości gruntowych były również obiekty rolno-przemysłowe, usługowe, handlowe oraz zespoły dworskie i pałacowo-parkowe, a także wody stojące. Łącznie do końca 2010 r. było to ponad 420 tego typu obiektów.

4. Ocena tendencji zmian parametrów na rynku nieruchomości rolnych w województwie

Według danych Agencji sprzedaż nieruchomości w zależności od roku w analizowanym okresie wyniosła od 2924 ha do 5167 ha gruntów. Łącznie w ten sposób rozdysponowano w latach 2005-2011 około 24 tys. ha nieruchomości gruntowych. W tym prawo pierwokupu dotyczyło około 60% sprzedanych gruntów.

Tabela 1

Liczba analizowanych umów sprzedaży nieruchomości rolnych zawartych przez ANR OT Bydgoszcz w latach 2005-2010 według rodzaju nieruchomości

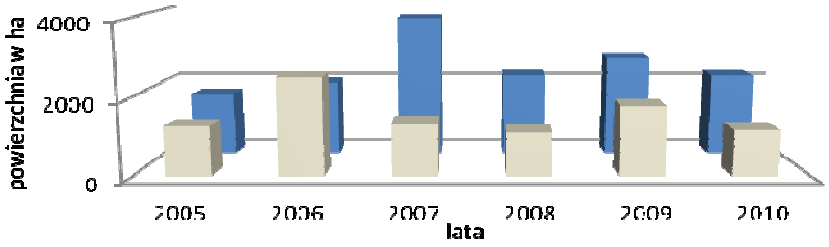
Rok	Wyszczególnienie				
	ogółem	zabudowane	nie-zabudowane		na cele nie rolne
			łącznie	w tym: na cele rolne	
2005	298	37	261	246	27
2006	364	62	302	293	34
2007	540	40	500	408	112
2008	416	24	392	319	84
2009	438	41	397	291	122
2010	436	22	414	329	88

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.

Liczba zawartych przez ANR OT Bydgoszcz umów dotyczących sprzedaży nieruchomości w latach 2005-2010 kształtowała się na poziomie od 298 do 540 umów rocznie. Najmniej umów podpisano w 2005 roku, a najwięcej w 2007 r. W ostatnich trzech latach liczba zawieranych transakcji ogółem była zbliżona i wyniosła około 440 umów. Największa liczba umów obejmowała sprzedaż nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele rolnicze. Ponad 90% wszystkich zawieranych transakcji sprzedaży w latach 2005-2010 dotyczyła nieruchomości gruntowy niezabudowanych. W tym ponad 83% stanowiły

nieruchomości przeznaczone na cele rolnicze (tabela 1). Liczba zawieranych transakcji w tym zakresie nie wykazuje większych wahań w ostatnich latach i kształtuje się proporcjonalnie do ogólnej ich sumy w kolejnych latach. Największą dynamiką charakteryzuje się sprzedaż nieruchomości o przeznaczeniu nie rolniczym. Liczba transakcji zawierała się w przedziale od 27 do 122 w analizowanym okresie i znacznie wzrosła począwszy od 2007 r.

W analizowanym okresie sprzedano łącznie około 24 tys. ha gruntów. Część z nich była zabudowana, jednak więcej gruntów sprzedano w formie działek niezabudowanych. Tylko w 2006 r. powierzchnia sprzedana w postaci nieruchomości zabudowanych przewyższyła liczbę ha sprzedanych bez zabudowy (rysunek 1). Grunty stanowiące nieruchomości niezabudowane w 99% przeznaczone były na cele rolne.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010
zabudowane	1281	2541	1350	1125	1797	1194
niezabudowane	1653	1999	3790	2201	2700	2199

Rys. 1. Łączna powierzchnia sprzedana w latach 2005-2011 według rodzaju nieruchomości. *Źródło*: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.

Największa liczba umów (ogółem 926) dotyczy sprzedaży nieruchomości najmniejszych. W ostatnim roku analizy zaobserwowano znaczny wzrost transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o wielkości do 2 ha. W transakcjach dla pozostałych przedziałów wielkości działek zmiany nie są tak gwałtowne i raczej proporcjonalne do liczby zawartych umów ogółem. Można więc uznać, że udział umów zawieranych na nieruchomości najmniejsze w 2010 roku znacznie się zwiększył. Sprzedaż nieruchomości rolnych powyżej 100 ha odbywa się sporadycznie (tabela 2).

W strukturze sprzedaży nieruchomości rolnych bez zabudowy dominują działki w przedziale wielkości od 20 do 100 ha, jest ich nieco ponad połowa. Na drugim miejscu znajdują się transakcje sprzedaży działek o wielkości od 2 do 20 ha. Powierzchnia, którą sprzedano w działkach w tym zakresie areału stanowiła

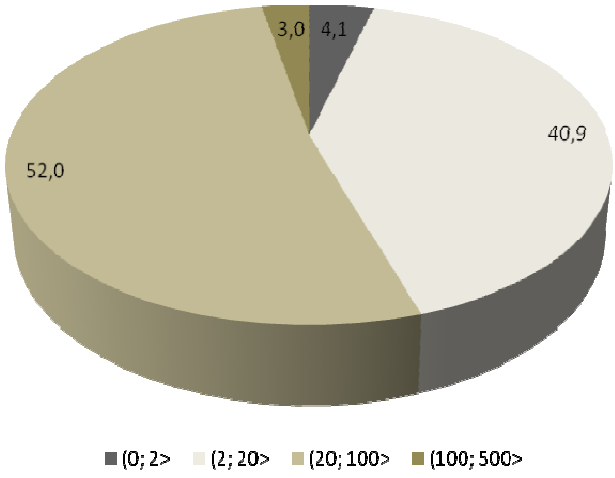
41% gruntów sprzedanych w latach 2005-2010. Działki o największej i najmniejszej powierzchni mają podobny udział w sprzedaży gruntów i jest to około 3-4% (rysunek 2).

Tabela 2

Liczba umów zawartych przez ANR OT Bydgoszcz na sprzedaż gruntowych nieruchomości rolnych wraz z ich powierzchnią według areału w latach 2005-2010

Rok	pow. w ha (100%)	Wyszczególnienie według areału nieruchomości w ha							
		≤2		(2 ;20>		(20;100>		(100 ; 500>	
		udział pow. w %	liczba umów szt.	udział pow. w %	liczba umów szt.	udział pow. w %	liczba umów szt.	udział pow. w %	liczba umów szt.
2005	1648	5	112	51	113	44	21	-	-
2006	1989	5	158	40	100	55	35	-	-
2007	3770	3	176	36	176	52	55	8	1
2008	2182	5	147	50	143	46	29	-	-
2009	2652	3	136	34	114	63	41	-	-
2010	2175	5	197	42	106	47	25	6	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.



Rys. 2. Struktura sprzedaży gruntowych nieruchomości rolnych pod względem areału. *Źródło*: Opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.

Tabela 3

Nominalne średnie ceny sprzedaży nieruchomości rolnych uzyskane przez ANR OT Bydgoszcz w latach 2005-2010 według rodzaju nieruchomości (zł/ha)

Rok	Wyszczególnienie					
	szacunki ANR	ceny rzeczywiste				
		ogółem	zabudowane	nie-zabudowane	nie-zabudowane na cele rolne	na cele nie rolne
2005	7685	36553	93301	28508	24599	141644
2006	10230	29620	56667	24067	21736	100029
2007	13513	67755	227703	54959	17693	247564
2008	17980	77985	145637	73843	23026	289556
2009	24628	87966	128059	83825	25224	243188
2010	21269	108694	94538	109447	37141	386683

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.

Generalnie najniższe ceny osiągają nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele rolne. Agencja Nieruchomości Rolnych prowadzi obliczenia średnich cen gruntów rolnych uzyskanych z transakcji kupna-sprzedaży zarówno działek zabudowanych jak i niezabudowanych. Według szacunków ANR OT Bydgoszcz cena 1 ha gruntów rolnych po wyłączeniu wartości zabudowy, nie przekraczała w analizowanym okresie 25 000 zł/ha.

Tabela 4

Nominalne średnie ceny sprzedaży w zł/1 ha nieruchomości rolnych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne uzyskane przez ANR OT Bydgoszcz w latach 2005-2010 według areału

Rok	Powierzchnia w ha				
	ogółem	≤2	(2 ;20>	(20;100>	(100 ; 500>
2005	24599	45713	6875	7360	-
2006	21736	31377	10203	11164	-
2007	17693	22422	14065	14260	12573
2008	23026	26797	20386	16928	-
2009	25224	27369	21811	27596	-
2010	37141	47656	21545	20921	24449

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ANR OT Bydgoszcz.

Najbardziej zbliżone do szacowanej kategorii cen są rzeczywiste ceny sprzedaży w ujęciu nominalnym dotyczące działek obejmujących grunty rolne bez zabudowy (tabela 3). Jednak i one są wyższe od wartości szacowanych przez ANR i GUS. Według danych GUS średnia cena gruntów rolnych w Polsce w IV kw. 2009

r. wyniosła 17 323 zł/ha, a w województwie kujawsko pomorskim, gdzie ceny były jednymi z najwyższych, było to 25 457 zł/ha (DYBCIAK 2010). W IV 2010 r., jak podaje GUS, ceny gruntów rolnych w województwie kujawsko-pomorskim, niezależnie od klasy gleb, były niższe tylko od cen w województwie wielkopolskim i wyniosły ponad 26 tys. zł (Średnie… 2012).

Prawie w każdym analizowanym roku ceny uzyskiwane ze sprzedaży niezabudowanych nieruchomości rolnych do 2 ha były najwyższe. Różnica pomiędzy ceną najwyższą a najniższą za 1 ha nieruchomości według wielkości w danym roku sięgała w niektórych okresach kilkuset procent. Ceny nieruchomości rolnych w przedziałach wielkości od 2 do 20 ha oraz powyżej 20 do 100 ha osiągały poziom zbliżony do cen za 1 ha gruntów rolnych szacowanych przez ANR (tabela 4).

5. Wnioski

Przedstawiona analiza danych pierwotnych oraz wtórnych dotyczących rynku nieruchomości rolnych upoważnia do przedstawienia następujących wniosków:

1) Rynek nieruchomości rolnych charakteryzuje się dużą dynamiką wahań cen. Przyczyną wahań jest zarówno zróżnicowanie strony popytowej i podażowej pod względem celów zawierania transakcji. Główne źródła zróżnicowania cen po stronie popytowej wynikają z zapotrzebowania na grunty, które można potraktować jako inwestycje. To sprawia, że rynek nieruchomości rolnych jest mało przewidywalny.
2) Głównym przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości rolnych są nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu typowo rolniczym. W obrocie z ANR nieruchomości niezabudowane przeznaczone są w 99% na cele rolnicze. Niewielka liczba powierzchni sprzedanej na pozostałe cele oraz relatywnie duża liczba transakcji dla tego typu umów świadczy o mniejszej przeciętnej powierzchni sprzedawanych działek.
3) Największa liczba transakcji dotyczy działek nie przekraczających 2 ha. Można zatem przypuszczać, że są to w znacznej mierze zakupy ziemi z przeznaczeniem inwestycyjnym.
4) Poziom cen gruntowych nieruchomości jest zdeterminowany przede wszystkim ze względu na cel przeznaczenia gruntów, na kolejnym miejscu znajduje się wielkość działki oraz jakość gleb.
   - Działki nabywane na cele inwestycyjne osiągają często znacznie wyższe ceny w przeliczeniu na 1 ha od przeciętnej ceny 1 ha gruntów szacowanej przez ANR.
   - Mniejsze działki niezabudowane uzyskują częściej cenę wyższą w przeliczeniu na 1 ha niż działki większe.

6. Literatura

BAZA DANYCH O TRANSAKCJACH SPRZEDAŻY W LATACH 2005-2010, ANR OT Bydgoszcz.

DYBCIAK M. 2010. Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2010 r. Bank BGŻ, Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, Warszawa.
DZIAŁALNOŚĆ ODDZIAŁU TERENOWEGO AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W BYDGOSZCZY W LATACH 2005 – 2010. SEI. ANR OT Bydgoszcz.
OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W 2010 R. GUS, Warszawa, 2011.
ŚREDNIE CENY GRUNTÓW WEDŁUG GUS. 2012. Internet: http://www.arimr.gov.pl/dla-beneficjenta/srednie-ceny-grontow-wg-gus.html.
Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

*****

THE ANALYSIS OF AGRICULTURAL PROPERTY MARKET OF KUJAWSKO-POMORSKIE VOIVODSHIP

Małgorzata Gotowska, Anna Jakubczak
Department of Economics, Organization and Management
University of Technology and Life Sciences in Bydgoszcz
e-mail: ajakubczak@utp.edu.pl

Key words: *agricultural property market, prices of agricultural property, the sales structure of land property*

Abstract

In recent years, on agricultural property market, unlike other groups of property markets, there has been steady increase in their prices. This does not however reduce the interest in real property, on the contrary it is observed the amount of purchases and sales increases. This follows from the fact that agricultural land ceased to be regarded only as a factor of production. Currently, they are seen as a good capital investment, which is safer than investing money in other financial assets. In addition, agricultural land can potentially be used for non-agricultural purposes. The possibility of an alternative use, especially near large urban areas will increase interest of investors.

The main objective of the study is to analyze the market of agricultural property in the Kujawsko-Pomorskie voivodship. Region is a typical agricultural area. The analysis will determine agricultural land resources in the region, its price and ways of alternative use.

The data will come from studies of Bank BGZ, GUS, and ANR. The research method was the analyze changes in market with use of the rates of agricultural property of the Kujawsko-Pomorskie voivodship.

REWITALIZACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH JAKO CZYNNIK ROZWOJU LOKALNEGO

Katarzyna Małecka
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Łódzki
e-mail: kmalecka@onet.eu

Słowa kluczowe: *rozwój lokalny, rewitalizacja, cele, uczestnicy*

Streszczenie

Pod hasłem „rewitalizacja" kryje się całościowy proces składający się z ciągu zintegrowanych działań, wśród których oprócz inwestycji w obiekty budowlane i infrastrukturę, można również wyodrębnić działania podejmowane na płaszczyznach gospodarczej i społecznej.

Celem pracy jest ukazanie rewitalizacji jako jednego z czynników rozwoju lokalnego, a także identyfikacja potencjalnych beneficjentów i ich korzyści. Osiągnięcie korzyści w złożonym procesie, jakim jest rewitalizacja wymaga zaangażowania ze strony uczestników oraz zarządzania strategicznego ze strony władz lokalnych, będących koordynatorem tego przedsięwzięcia. Opracowanie wskazuje najważniejszych uczestników przedsięwzięcia oraz ich role w procesie rewitalizacji i rozwoju lokalnego.

1. Wprowadzenie

1.1. Rozwój lokalny

Problematyka rozwoju jest rozległa i bardzo złożona. Pomimo różnorodności podejść do tej tematyki panuje powszechna zgodność poglądów, iż pojecie rozwoju powinno być kojarzone z pożądanymi, pozytywnymi przekształceniami ilościowych, jakościowych i strukturalnych właściwości danego układu. Z rozwojem w skali lokalnej będziemy mieli do czynienia, jeśli układem poddawanym przekształceniom będzie jednostka terytorialna, którą możemy rozumieć jako wyodrębnioną kompozycję społeczno-terytorialną posiadającą zbiór charakterystycznych dla siebie cech gospodarczych, przestrzennych i kulturowych, wyrażającą własne potrzeby oraz hierarchię wartości [SZTANDO 1998].

Wśród zróżnicowanych sposobów prezentacji rozwoju lokalnego wyróżnia się definicja przedstawiona przez BROLA [1998] traktująca rozwój lokalny jako *zharmonizowane i systematyczne działanie społeczności lokalnej, władzy lokalnej oraz pozostałych podmiotów funkcjonujących w gminie, zmierzające do kreowania nowych i poprawy istniejących walorów użytkowych gminy, tworzenia korzystnych warunków dla lokalnej gospodarki oraz zapewnienia ładu przestrzennego i ekologicznego.* Takie ujęcie omawianego pojęcia prezentuje nie tylko istotę rozwoju lokalnego, ale także jego

uczestników. Warto podkreślić, iż poszczególne podmioty rozwoju lokalnego mogą występować w tym procesie w różnych rolach. Mogą one brać aktywny udział w programowaniu i indukowaniu rozwoju, ale mogą także ograniczyć się do biernego czerpania z niego korzyści.

Nie ulega wątpliwości, że podmiotem, który powinien zarządzać procesami rozwojowymi, jest samorząd lokalny. Prowadząc politykę rozwoju, władze lokalne oddziałują bezpośrednio i pośrednio na strukturę, tempo i kierunki przemian w obrębie zlokalizowanej na terenie gminy, zbiorowości podmiotów. Celem tych działań jest wprowadzenie i utrzymanie gminy na ścieżce racjonalnego rozwoju lokalnego poprzez [SZTANDO 1999]:

- rozwój istniejących struktur przedsiębiorczości,
- kreowanie aktywności zamieszkałej w gminie ludności w zakresie podejmowania działalności w formie małych i średnich przedsiębiorstw,
- pozyskiwanie inwestycji zewnętrznych,
- racjonalną eksploatację zasobów środowiska naturalnego,
- wykorzystanie tzw. majątku niechcianego, stanowiącego własność gminy lub lokalnych podmiotów gospodarczych,
- utrzymanie istniejących i stworzenie nowych miejsc pracy.

Rozwój lokalny obserwować możemy w czterech płaszczyznach: gospodarczej, przestrzennej, społecznej i środowiskowej.

1.2. Cele rozwoju lokalnego

Głównym celem rozwoju na poziomie lokalnym jest poprawa warunków życia społeczności lokalnej.

W procesie tym pojawić się mogą rozmaite cele szczegółowe:

- zwiększanie dochodów ludności i dochodów samorządu terytorialnego;
- podnoszenie poziomu życia;
- ograniczanie bezrobocia;
- ograniczanie problemów i patologii społecznych;
- zwiększanie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców;
- pokrywanie, w ramach lokalnej jednostki terytorialnej, potrzeb mieszkańców w zakresie sfery materialnej i niektórych potrzeb sfery duchowej;
- poprawa dostępności realnej, przestrzennej i czasowej miejsc zamieszkania, pracy i spędzania wolnego czasu;
- polepszenie jakości środowiska przyrodniczego;
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią;
- zagwarantowanie ładu przestrzennego.

Realizacja celów szczegółowych warunkuje osiągnięcie celu nadrzędnego.

2. Rewitalizacja

Zakres znaczeniowy pojęcia „rewitalizacja" przeszedł swoistą ewolucję, od projektu nieruchomościowego do określonego obszarowo złożonego procesu

gospodarczo-społecznego. Rozszerzyło się znaczenie tego pojęcia i jego zasięg przestrzenny. Rewitalizację kojarzy się już nie tylko z działaniami renowacyjnymi podejmowanymi w obrębie pojedynczych nieruchomości, ale wiąże się z kompleksowym systemem działań ukierunkowanych na odzyskanie obszaru objętego kryzysem dla społeczności lokalnej oraz turystów. W obecnym rozumieniu rewitalizacja obejmuje skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. [REWITALIZACJA MIAST POLSKICH 2009]

Obszar rewitalizacji to element systemu miejskiego, złożonego z dwóch ściśle ze sobą powiązanych podsystemów:

- podsystemu urbanistycznego (fizyczny, materialno-przestrzenny wymiar miasta) oraz
- podsystemu społeczno-gospodarczego (ludzie i ich aktywność w przestrzeni miasta). [WALLIS 1990]

3. Cele procesu rewitalizacji w kontekście rozwoju lokalnego

Proces rewitalizacji przekształca fragment przestrzeni miejskiej poprzez transformację poszczególnych elementów. Podlegają mu [Por. KACZMAREK 2001]:

- struktura funkcjonalna,
- układ urbanistyczny (zagospodarowanie terenu),
- architektura - zabudowa,
- system komunikacyjny,
- użytkownicy przestrzeni,
- społeczność lokalna żyjąca na obszarze,
- rola, znaczenie i wizerunek obszaru w mieście.

Podstawowym celem podejmowanych działań, który warunkuje osiągnięcie wszystkich pozostałych, jest transformacja społeczno-ekonomicznych przesłanek funkcjonowania obszaru. Powoduje ona przekształcenie struktury przestrzennej, społecznej oraz ekonomicznej obszaru, przemieniając go w spójną i harmonijną część miasta.

Proces rewitalizacji obejmuje swoim zasięgiem wydzielone, zdegradowane fragmenty jednostki terytorialnej, które silnie oddziaływają na całość jej terytorium poprzez nasilenie problemów społecznych, obniżanie poczucia bezpieczeństwa, a także kształtowanie negatywnego wizerunku w świadomości turystów i mieszkańców. Rewitalizacja stanowi rozwiązanie dwóch rodzajów problemów, z jakimi borykają się społeczności lokalne, z jednej strony kwestii związanych z degradacją obszaru, z drugiej strony problemu niedostatku terenów miejskich o odpowiednim standardzie zlokalizowanych w pobliżu centrum (tam zwykle

identyfikowane są obszary zaniedbane, objęte problemami społecznymi). Rewitalizacja umożliwia ponowne zagospodarowanie tych terenów, stanowiących często dziedzictwo poprzemysłowe, dzięki temu stwarzane są warunki do inwestowania w obrębie obszaru zurbanizowanego i ograniczania zjawiska „rozlewania się" miast (urban sprawl).

Proces rewitalizacji powinien stanowić integralny element strategii rozwoju lokalnego. Rewitalizacja, podobnie jak rozwój lokalny, obejmuje działania prowadzone na płaszczyznach gospodarczej, przestrzennej, społecznej i środowiskowej. Przy czym skuteczność działań na obszarach gospodarczym i społecznym, zmierzających do przyciągnięcia inwestorów, aktywizacji społeczności lokalnej i przezwyciężenia problemów społecznych, warunkuje osiągnięcie sukcesu całego procesu.

W każdej z wymienionych płaszczyzn można wskazać cele wspólne oraz specyficzne obu procesów (rys. 1).

W każdej z rozważanych płaszczyzn omawiane procesy mają wiele wspólnego. Programy i działania realizowane w ramach obu procesów wzajemnie wspierają się i umożliwiają osiągnięcie dodatkowych efektów, a także wspomagają trwały charakter przeprowadzonych zmian.

Na płaszczyźnie gospodarczej (rys. 1a) wzrost dochodów i aktywności przedsiębiorstw przełoży się na spadek bezrobocia, wzrost dochodów mieszkańców i jednostki terytorialnej oraz na atrakcyjność odnowionego obszaru i całego miasta w oczach potencjalnych inwestorów.

W sferze społecznej (rys. 1b) ograniczanie zjawisk patologicznych oraz aktywizacja społeczności lokalnej przyczynią się do silniejszej identyfikacji oraz wzrostu poczucia odpowiedzialności mieszkańców wobec obszaru poddanego przekształceniom, które w dalszej kolejności przełożą się na zmianę wizerunku tego obszaru i zwiększenie poczucia bezpieczeństwa.

W sferze przestrzennej (rys. 1c) zachodzą przekształcenia prowadzące do tworzenia ładu przestrzennego i integracji obszaru problemowego z resztą miasta. Rewitalizacja umożliwia przy tym zachowanie i rehabilitację obiektów związanych z dziedzictwem historycznym i kulturowym.

Na płaszczyźnie środowiskowej (rys. 1d) inwestycje na terenach zdegradowanych umożliwiają zastosowanie rozwiązań sprzyjających podnoszeniu jakości środowiska naturalnego, wyznaczenia i powiększania terenów zielonych oraz neutralizacji negatywnych oddziaływań pozostałości poprzemysłowych. Odzyskiwanie terenów poprzemysłowych i ich ponowne inwestowanie przyczynia się do ograniczenia zużycia terenów niezurbanizowanych i „rozlewania się" miasta.

Wszystkie zaprezentowane elementy procesu rewitalizacji przyczyniają się do polepszenia poziomu i jakości życia mieszkańców obszaru objętego przekształceniami, a także całego miasta.

<table>
<tr><th colspan="2">CELE PROCESU</th></tr>
<tr><th>ROZWÓJ LOKALNY</th><th>REWITALIZACJA</th></tr>
<tr><td colspan="2">(a) ASPEKTY GOSPODARCZE</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. Wzrost dochodów i aktywności przedsiębiorstw;
2. Przyciąganie nowych inwestycji;
3. Wzrost dochodów mieszkańców;
4. Wzrost wpływów podatkowych gminy;
5. Spadek bezrobocia;
6. Podnoszenie poziomu życia;</td></tr>
<tr><td>7. Pokrywanie, w ramach lokalnej jednostki terytorialnej, potrzeb mieszkańców w zakresie sfery materialnej.</td><td>7. Wzrost wartości nieruchomości.</td></tr>
<tr><td colspan="2">(b) ASPEKTY SPOŁECZNE</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. Wzrost aktywności mieszkańców;
2. Ograniczanie problemów i patologii społecznych;
3. Zwiększanie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców;
4. Wzrost jakości życia mieszkańców;</td></tr>
<tr><td>5. Pokrywanie, w ramach lokalnej jednostki terytorialnej, niektórych potrzeb mieszkańców w zakresie sfery duchowej.</td><td>5. Rozwój usług publicznych;
6. Zachowanie dziedzictwa kulturowego;
7. Wzrost identyfikacji mieszkańców z obszarem;
8. Odbudowa więzi społecznych.</td></tr>
<tr><td colspan="2">(c) ASPEKTY PRZESTRZENNE</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. Ład przestrzenny;
2. Zmiana wizerunku obszaru zdegradowanego (i miasta);
3. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią;</td></tr>
<tr><td>4. Poprawa dostępności realnej, przestrzennej i czasowej miejsc zamieszkania, pracy i spędzania wolnego czasu.</td><td>4. Integracja obszaru miasta.</td></tr>
<tr><td colspan="2">(d) ASPEKTY ŚRODOWISKOWE</td></tr>
<tr><td colspan="2">1. Polepszenie jakości środowiska przyrodniczego;
2. Powiększenie terenów zielonych;</td></tr>
<tr><td></td><td>3. Ograniczenie zużycia nowych terenów inwestycyjnych;
4. Eliminacja negatywnych oddziaływań pozostałości poprzemysłowych.</td></tr>
</table>

Rys. 1. Cele procesu rewitalizacji w odniesieniu do rozwoju lokalnego. *Źródło*: opracowanie własne.

Cele realizowane w toku procesu rewitalizacji ściśle wpisują się w szerszy kontekst rozwoju lokalnego. Skuteczne przeprowadzenie procesu rewitalizacji stanowi warunek rozwoju obszaru objętego kryzysem. Rewitalizację można uznać za jeden z kluczowych elementów procesu rozwoju lokalnego terenów zdegradowanych, a także terenów sąsiednich i ogólnie – miast.

Warunkiem osiągnięcia zamierzonych celów i trwałości efektów przeprowadzonego procesu jest integracja działań i dobra koordynacja przedsięwzięcia, a także zaangażowanie w proces jak największego grona uczestników, aktywizacja lokalnej społeczności i przedsiębiorców, których udział znacznie zwiększa szanse na powodzenie.

4. Uczestnicy procesu rewitalizacji i ich motywy

Rewitalizacja jest procesem angażującym wiele podmiotów dążących do realizacji zróżnicowanych celów. Identyfikacja potencjalnych uczestników oraz ich dążeń sprzyja powodzeniu całego procesu oraz trwałości przeprowadzonych zmian. Uczestnictwo wielu podmiotów wymaga od koordynatora procesu, czyli władz lokalnych, godzenia różnorodnych interesów i prowadzenia szerokich konsultacji, a także negocjacji. Działania mające na celu poszukiwanie potencjalnych partnerów, nie tylko wśród inwestorów, właścicieli nieruchomości, ale także organizacji i stowarzyszeń lokalnych oraz partycypacji społeczności lokalnej powinny być prowadzone od początku do końca procesu.

Potencjalne grupy interesariuszy w procesie rewitalizacji tworzą:

- władze lokalne,
- właściciele nieruchomości,
- inwestorzy, deweloperzy, kredytodawcy,
- społeczność lokalna, organizacje pozarządowe.

4.1. Władze lokalne

Podstawowym celem przystąpienia władz lokalnych do procesu rewitalizacji jest realizacja polityki rozwoju lokalnego, a także dążenie do usunięcia negatywnych oddziaływań obszaru zdegradowanego na obszary sąsiednie oraz na społeczność lokalną. Władze lokalne, jako główny inicjator i aktor tego procesu odgrywają główną rolę w ustalaniu priorytetów, dlatego większość ogólnych celów procesu rewitalizacji i procesu rozwoju lokalnego, będzie tożsama z interesami tego podmiotu. Wzrost dochodów i aktywności mieszkańców oraz przedsiębiorców, a także przyciąganie nowych inwestorów przekładać się będą na zwiększenie bazy podatkowej. Zmiana wizerunku obszaru kryzysowego - przy zachowaniu dziedzictwa kulturowego - zwiększy atrakcyjność miasta w oczach nowych mieszkańców i inwestorów. Ograniczenie patologii i problemów społecznych, odbudowa więzi społecznych, a także ogólny ład przestrzenny mogą prowadzić do wzrostu poczucia bezpieczeństwa mieszkańców. Usunięcie negatywnych oddziaływań pozostałości poprzemysłowych i ograniczenie zużycia

nowych terenów inwestycyjnych przełożą się na polepszenie jakości środowiska naturalnego w gminie.

Wyniki badania sondażowego przeprowadzonego wśród burmistrzów 209 miast w USA przez U. S. Conference of Mayors wskazują 4 główne potencjalne korzyści z rewitalizacji terenów poprzemysłowych [*RECYCLING AMERICA'S LAND* 2008]:

- odnowa terenów sąsiednich (80 % odpowiedzi),
- zwiększenie bazy podatkowej miasta (79 %),
- tworzenie nowych miejsc pracy (75 %),
- ochrona środowiska naturalnego (62 %).

4.2. Właściciele nieruchomości

Właściciele nieruchomości oraz inwestorzy, deweloperzy i kredytodawcy, stanowią, obok władz lokalnych, główną grupę zapewniającą finansowanie procesu rewitalizacji.

Podstawowym celem właścicieli nieruchomości w procesie rewitalizacji jest osiągnięcie wzrostu wartości nieruchomości. Jednak mogą oni realizować także inne dążenia, jak np.:

- wzrost dochodów,
- poprawa wizerunku,
- prestiż,
- zmiana struktury najemców,
- wykorzystanie zewnętrznego, preferencyjnego finansowania,
- uzyskanie ulg podatkowych.

4.3. Inwestorzy, deweloperzy, kredytodawcy

Podstawowe kryteria w działalności tej grupy podmiotów stanowią perspektywa uzyskiwania dochodów oraz kwestie wizerunku czy prestiżu – przesłanki te są głównymi wyznacznikami przy podejmowaniu inicjatyw na terenach rewitalizowanych. Ponadto na tereny zdegradowane przyciągają te podmioty niskie ceny nieruchomości w odniesieniu do wysokich cen nieruchomości niezurbanizowanych, możliwość realizacji projektów w formule PPP, perspektywa uzyskania zwolnień podatkowych, a także możliwość realizacji strategii środowiskowej.

4.4. Społeczność lokalna, organizacje pozarządowe

Społeczność lokalna oraz organizacje pozarządowe stanowią grupę użytkowników przekształcanego obszaru.

Celem tej grupy podmiotów w procesie odnowy wycinka struktury miejskiej jest perspektywa współdecydowania o kierunkach zmian i przyszłości tego obszaru. Społeczności lokalne dążą także zwykle w omawianym procesie do tworzenia ładu przestrzennego, powiększania terenów zielonych, tworzenia miejsc spędzania wolnego czasu i integracji. Partycypacja członków tej grupy w procesie

rewitalizacji przekłada się na odnawianie i kreację więzi społecznych oraz wzrost aktywności mieszkańców na obszarach kryzysowych.

Zaangażowanie i akceptacja społeczności lokalnej w proces rewitalizacji bardzo często decyduje o sukcesie tej inicjatywy. Warunkuje bowiem budowę poczucia odpowiedzialności mieszkańców za przekształcany obszar i zapewnia trwałość przeprowadzanych przekształceń.

5. Wnioski

Kwestia zaniedbanych terenów miejskich objętych problemami społecznymi dotyczy wszystkich miast, podobnie jak problem niedostatku terenów miejskich o wysokim standardzie w pobliżu centrum. Rewitalizacja udostępnia środki dla przezwyciężenia tych problemów. Umożliwia realizację polityki rozwoju lokalnego na terenach zdegradowanych, a jej pozytywne oddziaływanie często wykracza poza obszar objęty programem.

W proces rewitalizacji zaangażowanych jest wiele podmiotów, które dążą do realizacji różnorodnych, często sprzecznych, celów. Do władz lokalnych należy informowanie o prowadzonych projektach i programach, negocjowanie z poszczególnymi grupami interesów, poszukiwanie kompromisów i włączanie celów poszczególnych uczestników do programu rewitalizacji w taki sposób, aby zapewnić jak najszerszą akceptację planowanych zmian i sukces całego procesu.

6. Literatura

BROL R. 1998. Rozwój lokalny – nowa logika rozwoju gospodarczego. W: Gospodarka lokalna w teorii i w praktyce, PN AE we Wrocławiu nr 785, Wrocław.

KACZMAREK S. 2001, Rewitalizacja terenów poprzemysłowych: nowy wymiar w rozwoju miast, Łódź.

RECYCLING AMERICA'S LAND. 2008, A National Report on Brownfields Redevelopment, The United States Conference of Mayors, Volume VII.

REWITALIZACJA MIAST POLSKICH. Red. R. Guzik 2009, Tom 1, Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii, IRM, Kraków.

SZTANDO A. 1998. Oddziaływanie samorządu lokalnego na rozwój lokalny w świetle ewolucji modeli ustrojowych gmin. W: Samorząd Terytorialny 11/1998.

SZTANDO A. 1999. Gminne instrumenty kształtowania rozwoju lokalnych podmiotów gospodarczych, W: Samorząd Terytorialny 7-8/1999

WALLIS A. 1990. Socjologia przestrzeni, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa.

REGENERATION OF DEMOTED AREAS AS A LOCAL DEVELOPMENT FACTOR

Katarzyna Małecka
Department of Investment and Real Estate
University of Łódź
e-mail: kmalecka@onet.eu

Key words: *local development, regeneration, aims, participants*

Abstract

Regeneration is a complete process consisting of a series of integrated actions, among which, apart from investment in buildings and infrastructure, you can also indicate actions undertaken on economic and social areas.

The main goal of this article is to present regeneration as one of local development factors, and identify potential beneficiaries and their interests. Reaching a benefit in such a complex process, as regeneration, demands involvement of participants and strategic management from local authorities as a coordinator of the project. The essay points out the most important participants of the project and their roles in regeneration and local development processes.

PODEJŚCIE KOSZTOWE W MODELOWANIU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH[10]

Tomasz Adamczyk, Justyna Jasiołek
AGH Akademia Górniczo – Hutnicza
Katedra Geomatyki
e-mail: tomasz.adamczyk@agh.edu.pl, jasiolek@agh.edu.pl

Słowa kluczowe: *wartość rynkowa, modelowanie rynku nieruchomości*

Streszczenie

Wartość rynkowa, jako jedna z kategorii wartości nieruchomości, jest wyznaczana najczęściej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartość odtworzeniowa, wyznaczana w podejściu kosztowym, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny nie może być utożsamiana z wartością rynkową. Międzynarodowe Standardy Wyceny wskazują natomiast na możliwość szacowania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Prezentowane w pracy modele estymacji bazują na koszcie wytworzenia obiektów budowlanych i ich zużyciu łącznym oraz uwzględniają różnice cech rynkowych nieruchomości zabudowanych. Algorytm, w którym estymowane są jednostkowa cena gruntu, wskaźniki rynkowe kosztu wytworzenia i zużycia łącznego obiektów budowlanych oraz wskaźniki wagowe atrybutów, oparty jest na parametrycznym modelu Gaussa-Markowa. Dla algorytmu zostały zdefiniowane wzory analizy wariancji, które prowadzą do oceny niedokładności estymowanych parametrów oraz niedokładności szacowanej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Przeprowadzona została praktyczna weryfikacja zaproponowanego algorytmu na przykładzie liczbowym dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

1. Wprowadzenie

Międzynarodowe Standardy Wyceny, jak również Powszechne Krajowe Zasady Wyceny definiują trzy zasadnicze podejścia do szacowania wartości nieruchomości. Są to następujące podejścia: porównawcze, dochodowe oraz kosztowe. Według Międzynarodowych Standardów Wyceny i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny wartość rynkowa nieruchomości może być określana przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego. Różnica tkwi natomiast w interpretacji wartości określanej w podejściu

[10] Praca realizowana w ramach badań statutowych prowadzonych w Katedrze Geomatyki Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie

kosztowym. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny definiują wartość odtworzeniową, która jest jedną z wartości nierynkowych. Określają przy tym możliwość użycia wartości odtworzeniowej zamiast wartości rynkowej dla nieruchomości, które ze względu na swoją specyfikę występują rzadko na rynku i nie jest możliwe określenie dla nich wartości rynkowej. Międzynarodowe Standardy Wyceny wskazują z kolei na możliwość określania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Przy szacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych w podejściu kosztowym konieczne jest – zgodnie z założeniami tego podejścia – uwzględnienie przede wszystkim wartości gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych. Koszty wytworzenia części składowych można określić znając podstawowe parametry obiektów budowlanych oraz posiadając informacje o ich elementach konstrukcyjnych i wykończeniowych. W zakresie określenia kosztów wytworzenia pomocne są dostępne na rynku periodyczne katalogi cenowe różnych specjalistycznych wydawnictw.

Stosując podejście kosztowe należy również uwzględnić utratę wartości obiektu budowlanego w wyniku jego zużycia – szczególnie w przypadku starszych składników mienia. Podstawowe rodzaje zużycia takie jak: fizyczne, funkcjonalne i zewnętrzne składają się na zużycie łączne obiektu budowlanego. Każde z rodzajów zużycia może być określane oddzielnie i następnie sumowane w celu określenia zużycia łącznego lub wszystkie zużycia mogą być szacowane razem. Przy szacowaniu łącznego zużycia istotne jest określenie efektywnego wieku obiektu budowlanego oraz jego ekonomicznie uzasadnionej trwałości. Parametry te powinny uwzględniać aktualny poziom utrzymania obiektu, przeprowadzone prace remontowe oraz prace planowane do przeprowadzenia (ŹROBEK 2009).

Nieruchomości zabudowane, jako szczególny przypadek nieruchomości, charakteryzują się złożonością. Obejmują zarówno grunt jak też części składowe gruntu, które bardzo często są różnorodnymi zabudowaniami. Wymienione składniki nieruchomości zabudowanej opisywane są najczęściej polem powierzchni w przypadku gruntu oraz powierzchnią użytkową lub kubaturą w przypadku zabudowań. Natomiast w przypadku transakcji nieruchomości zabudowanych cena zawarta w akcie notarialnym obejmuje jednocześnie grunt oraz wszelkie składniki mienia (CZAJA, PARZYCH 2008). W związku z tym przy modelowaniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych należy uwzględnić wszystkie wymienione składniki.

Poza wskazanymi czynnikami nieruchomości zabudowane mogą różnić się wieloma cechami, które mają zasadniczy wpływ na cenę lub wartość nieruchomości. Różnice w atrybutach mogą występować zarówno w odniesieniu do gruntu jak również do obiektów budowlanych, które są częściami składowymi gruntu. Przy konstrukcji modelu należy zatem brać pod uwagę również te cechy nieruchomości zabudowanych, które różnicują ich ceny.

Aby dobrze skonstruować model statystyczny wyceny należy uzyskać odpowiedni kompromis pomiędzy zbytnim uproszczeniem a nadmiernym

nagromadzeniem parametrów modelu. Nie budzi przy tym wątpliwości uwzględnienie w proponowanym modelu powierzchni gruntu, kosztu wytworzenia obiektu budowlanego oraz utraty wartości obiektu poprzez zastosowanie stopnia zużycia łącznego w funkcji kosztu wytworzenia. W odniesieniu do cech rynkowych nieruchomości należy uwzględnić w głównej mierze te cechy, które mają najbardziej istotny wpływ na zmienność cen nieruchomości.

Konstruując model statystyczny założono, że wartość nieruchomości jest funkcją liniową wskazanych powyżej parametrów. Ostatecznie postać funkcyjna modelu, w przypadku gdy wartość zużycia łącznego jest określona w funkcji kosztu wytworzenia, przyjmuje postać:

$$C_{Tj} = P_g \times c_g + K_j \times u_k - K_j \times s_{zj} \times u_z + a_1 \times u_{a1} + a_2 \times u_{a2} + \cdots + a_s \times u_{as} \qquad (1)$$

gdzie:

- C_{Tj} - cena transakcyjna j-tej nieruchomości zabudowanej,
- P_g - powierzchnia gruntu,
- c_g - cena jednostkowa gruntu,
- K_j - koszt wytworzenia j-tego obiektu budowlanego,
- s_{zj} - stopień zużycia łącznego j-tego obiektu budowlanego,
- u_k - wskaźnik rynkowy kosztu wytworzenia obiektu budowlanego,
- u_z - wskaźnik rynkowy stopnia zużycia łącznego obiektu budowlanego,
- $a_1, a_2, \cdots, a_s$ - atrybuty nieruchomości,
- $u_{a1}, u_{a2}, \cdots, u_{as}$ - wskaźniki rynkowe dla poszczególnych atrybutów.

Estymowanymi parametrami w równaniu (1) są cena jednostkowa gruntu (c_g), wskaźnik rynkowy kosztu wytworzenia obiektu budowlanego (u_k), wskaźnik rynkowy stopnia zużycia łącznego obiektu budowlanego (u_z), oraz wskaźniki rynkowe dla poszczególnych atrybutów ($u_{a1}, u_{a2}, \cdots, u_{as}$).

2. Estymacja parametrów modelu

Po rozpisaniu równań dla kilku nieruchomości zabudowanych układ równań (1) zapisany w formie macierzowej przyjmuje postać:

$$\begin{bmatrix} C_{T1} \\ C_{T2} \\ \vdots \\ C_{Tj} \end{bmatrix} = \left\{ \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \vdots \\ P_j \end{bmatrix} \begin{bmatrix} K_1 \\ K_2 \\ \vdots \\ K_j \end{bmatrix} \begin{bmatrix} -K_1 \times s_{z1} \\ -K_2 \times s_{z2} \\ \vdots \\ -K_j \times s_{zj} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & \cdots & a_{1s} \\ a_{21} & a_{22} & \cdots & a_{2s} \\ \vdots & \vdots & \cdots & \vdots \\ a_{j1} & a_{j2} & \cdots & a_{js} \end{bmatrix} \right\} \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_{a1} \\ u_{a2} \\ \vdots \\ u_{as} \end{bmatrix} + \begin{bmatrix} \delta_1 \\ \delta_2 \\ \vdots \\ \delta_j \end{bmatrix} \quad (2)$$

gdzie:

- indeks 1÷ j oznacza kolejną nieruchomość zabudowaną ze znaną ceną transakcyjną,
- indeks 1÷ s oznacza kolejny atrybut nieruchomości zabudowanej,
- w nawiasie klamrowym zawarta jest macierz blokowa.

Do estymacji wskaźników rynkowych możliwe jest zastosowanie parametrycznego modelu Gaussa-Markowa przy założeniu, liczba estymowanych wskaźników jest mniejsza od liczby nieruchomości zbudowanych o znanych cenach transakcyjnych i cechach rynkowych. Liczba estymowanych wskaźników zależeć będzie w głównej mierze od liczby atrybutów cenotwórczych przyjętych do modelu, gdyż pozostałymi parametrami są wskaźniki dla kosztu wytworzenia i zużycia łącznego obiektu budowlanego oraz cena jednostkowa gruntu.

Zapisany za pomocą macierzy układ równań (2) przyjmuje postać:

$$\left[C_T\right] = \left\{ \left[P\right] \left[K\right] \left[S\right] \left[a\right] \right\} \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_a \end{bmatrix} + \left[\delta_T\right] \quad (3)$$

gdzie:

$\left[C_T\right]$ oznacza wektor cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych,

$\left[P\right]$ oznacza wektor utworzony z pól powierzchni gruntu kolejnych nieruchomości zabudowanych,

$\left[K\right]$ oznacza wektor utworzony z kosztów wytworzenia poszczególnych obiektów budowlanych będących częścią składową nieruchomości,

$\left[S\right]$ oznacza wektor utworzony z iloczynów kosztu wytworzenia, stopnia zużycia łącznego kolejnego obiektu budowlanego ($S_j = -K_j \times s_{zj}$),

$\left[a\right]$ oznacza macierz utworzoną z atrybutów kolejnych nieruchomości gruntowych zabudowanych,

c_g oznacza cenę jednostkową gruntu,

u_k oznacza wskaźnik rynkowy kosztu wytworzenia obiektu budowlanego,

u_z oznacza wskaźnik rynkowy zużycia łącznego obiektu budowlanego,

u_a oznacza wskaźniki rynkowe dla poszczególnych atrybutów nieruchomości,

$[\delta_T]$ oznacza wektor odchyłek losowych modelu.

Warunki wieloparametrowego modelu Gaussa-Markowa dla układu równań (3) są określone następująco:

$$E[C_T] = \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\} \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_a \end{bmatrix} \tag{4}$$

$$E[\delta] = \{0\} \tag{5}$$

$$E\left[[\delta]^T \times [\delta]\right] = V[C_T] = \sigma^2\{I\} \tag{6}$$

Estymacja wskaźników rynkowych z układu równań (3) opiera się na minimum dla formy kwadratowej:

$$F = [\delta]^T \times [\delta] = \left[[C_T] - \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\} \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_a \end{bmatrix} \right]^T \times \left[[C_T] - \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\} \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_a \end{bmatrix} \right] = min. \tag{7}$$

Na podstawie obliczonych pochodnych cząstkowych funkcji F i przyrównaniu ich do zera otrzymano układ równań normalnych, który przyjmuje postać:

$$\left(\{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\}^T \cdot \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\} \right) \times \begin{bmatrix} c_g \\ u_k \\ u_z \\ u_a \end{bmatrix} = \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\}^T \cdot [C_T] \tag{8}$$

Obliczając drugie pochodne funkcji F otrzymano macierz:

$$\left(\{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\}^T \cdot \{[P] \ [K] \ [S] \ [a]\} \right) \tag{9}$$

Macierz ta jest dodatnio określona, przez co układ równań normalnych (8) spełnia warunki wieloparametrowego modelu Gaussa-Markowa dla układu równań (3).

Estymatory ceny jednostkowej gruntu (c_g), wskaźnika rynkowego kosztu wytworzenia obiektu budowlanego (u_k), wskaźnika rynkowego zużycia łącznego obiektu budowlanego (u_z) oraz wskaźników rynkowych atrybutów nieruchomości w formie macierzowej można zapisać wzorem (10):

$$\begin{bmatrix} \hat{c}_g \\ \hat{u}_k \\ \hat{u}_z \\ \hat{u}_a \end{bmatrix} = \left(\begin{bmatrix} P \end{bmatrix} \begin{bmatrix} K \end{bmatrix} \begin{bmatrix} S \end{bmatrix} \begin{bmatrix} a \end{bmatrix}^T \cdot \begin{bmatrix} P \end{bmatrix} \begin{bmatrix} K \end{bmatrix} \begin{bmatrix} S \end{bmatrix} \begin{bmatrix} a \end{bmatrix} \right)^{-1} \times \begin{bmatrix} P \end{bmatrix} \begin{bmatrix} K \end{bmatrix} \begin{bmatrix} S \end{bmatrix} \begin{bmatrix} a \end{bmatrix}^T \cdot \begin{bmatrix} C_T \end{bmatrix} \quad (10)$$

oraz po rozpisaniu:

$$\begin{bmatrix} \hat{c}_g \\ \hat{u}_k \\ \hat{u}_z \\ \hat{u}_a \end{bmatrix} = \begin{Bmatrix} \begin{bmatrix} P^T P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} P^T K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} P^T S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} P^T a \end{bmatrix} \\ \begin{bmatrix} K^T P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} K^T K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} K^T S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} K^T a \end{bmatrix} \\ \begin{bmatrix} S^T P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} S^T K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} S^T S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} S^T a \end{bmatrix} \\ \begin{bmatrix} a^T P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} a^T K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} a^T S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} a^T a \end{bmatrix} \end{Bmatrix}^{-1} \times \begin{Bmatrix} \begin{bmatrix} P \end{bmatrix}^T \\ \begin{bmatrix} K \end{bmatrix}^T \\ \begin{bmatrix} S \end{bmatrix}^T \\ \begin{bmatrix} a \end{bmatrix}^T \end{Bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} C_T \end{bmatrix} \quad (11)$$

Wektor odchyłek losowych modelu $\begin{bmatrix} \hat{\delta} \end{bmatrix}$ po uwzględnieniu estymowanych wskaźników rynkowych i ceny jednostkowej gruntu wyrażony jest wzorem:

$$\begin{bmatrix} \hat{\delta} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} C_T \end{bmatrix} - \begin{Bmatrix} \begin{bmatrix} P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} a \end{bmatrix} \end{Bmatrix} \times \begin{bmatrix} \hat{c}_g \\ \hat{u}_k \\ \hat{u}_z \\ \hat{u}_a \end{bmatrix} \quad (12)$$

3. Analiza wariancji

Pełna analiza wariancji prowadzi do określenia niedokładności estymowanych parametrów modelu statystycznego oraz niedokładności odchyłek losowych modelu. Dla zaprezentowanego modelu nieobciążony estymator wariancji resztowej $\hat{\sigma}_0^2$ przyjmuje postać:

$$\hat{\sigma}_0^2 = \frac{\begin{bmatrix} \hat{\delta} \end{bmatrix}^T \begin{bmatrix} \hat{\delta} \end{bmatrix}}{j - R\begin{Bmatrix} \begin{bmatrix} P \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} K \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} S \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} a \end{bmatrix} \end{Bmatrix}} \quad (13)$$

przy czym:

$\begin{bmatrix} \hat{\delta} \end{bmatrix}$ oznacza estymator wektora odchyłek losowych,

j oznacza liczbę cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych,
$R\{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\}$ oznacza rząd macierzy blokowej $\{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\}$.

Macierz kowariancji estymowanych wskaźników rynkowych wyrażona jest zależnością:

$$V[\hat{x}] = Cov[\hat{x}] = \hat{\sigma}_0^2 \cdot \left(\{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\}^T \cdot \{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\} \right)^{-1} \tag{14}$$

gdzie:

$V[\hat{x}]$ oznacza wariancję wektora estymowanych parametrów (wskaźniki rynkowe kosztu wytworzenia, zużycia łącznego, atrybutów oraz cena jednostkowa gruntu).

Przy uwzględnieniu założeń modelu Gaussa-Markowa wyprowadzono wzór na macierz kowariancji wektora odchyłek losowych:

$$\begin{aligned} V[\hat{\delta}] = Cov[\hat{\delta}] = \hat{\sigma}_0^2 \times ([I] - \{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\} \\ \times \left(\{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\}^T \cdot \{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\} \right)^{-1} \times \{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\}^T) \end{aligned} \tag{15}$$

4. Szacowanie wartości rynkowej w oparciu o proponowany model

Do szacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w oparciu o prezentowany algorytm, konieczna jest znajomość powierzchni gruntu, kosztu wytworzenia obiektu budowlanego będącego częścią składową gruntu, jego zużycia łącznego, wartości atrybutów w przyjętych do algorytmu skalach oraz zapisanie w jednowierszowej macierzy powierzchni gruntu, kosztu wytworzenia, iloczynu kosztu wytworzenia i zużycia łącznego tego obiektu, poszczególnych atrybutów:

$$\{[P]\ [K]\ [S]\ [a]\} = \{\overline{P}_i \quad \overline{K}_i \quad -\overline{K}_i \times \overline{s}_{zi} \quad \overline{a}_{1i} \quad \overline{a}_{2i} \quad \cdots \quad \overline{a}_{ki}\} \tag{16}$$

przy czym:

$\overline{P}_i$ oznacza powierzchnię gruntu,

$\overline{K}_i$ oznacza koszt wytworzenia obiektu budowlanego będącego częścią składową gruntu,

$\overline{K}_i \times \overline{s}_{zi}$ oznacza iloczyn kosztu wytworzenia oraz stopnia zużycia łącznego obiektu budowlanego,

$\overline{a}_{1i} \quad \overline{a}_{2i} \quad \cdots \quad \overline{a}_{ki}$ oznaczają wartości atrybutów, przy założeniu że w modelu wykorzystanych jest k atrybutów.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej przy zastosowaniu zaproponowanego modelu wyraża się zależnością:

$$WR = \left\{ \overline{P}_i \quad \overline{K}_i \quad -\overline{K}_i \times \overline{s}_{zi} \quad \overline{a}_{1i} \quad \overline{a}_{2i} \quad \cdots \quad \overline{a}_{ki} \right\} \times \begin{bmatrix} \hat{c}_g \\ \hat{u}_k \\ \hat{u}_z \\ \hat{u}_{a1} \\ \hat{u}_{a2} \\ \vdots \\ \hat{u}_{ak} \end{bmatrix} \tag{17}$$

Wykorzystując macierz kowariancji dla estymowanych wartości wskaźników można szacować wariancję rynkowej wartości, a następnie określić jej przedział ufności.

Wariancja dla modelu jest wyrażona wzorem:

$$\sigma^2(WR) = \left\{ \overline{P}_i \quad \overline{K}_i \quad -\overline{K}_i \times \overline{s}_{zi} \quad \overline{a}_{1i} \quad \overline{a}_{2i} \quad \cdots \quad \overline{a}_{ki} \right\} \times Cov\left[\hat{x}\right] \times \begin{bmatrix} \overline{P}_i \\ \overline{K}_i \\ -\overline{K}_i \times \overline{s}_{zi} \\ \overline{a}_{1i} \\ \overline{a}_{2i} \\ \vdots \\ \overline{a}_{ki} \end{bmatrix} \tag{18}$$

Dla szacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej można wyznaczyć symetryczny przedział ufności. Przedział ten bazuje na odchyleniu standardowym szacowanej wartości oraz kwantylu rozkładu Studenta $(t(p,\nu))$, gdzie p uwzględnia poziom ufności, natomiast ν oznacza liczbę stopni swobody:

$$\begin{Bmatrix} WR_{\max} \\ WR_{\min} \end{Bmatrix} = WR \pm \sigma(WR) \times t(p,\nu) \tag{19}$$

5. Przykład estymacji parametrów modelu

Zastosowanie modelu statystycznego do estymacji parametrów modelu (cena jednostkowa gruntu, wskaźniki rynkowe kosztu wytworzenia obiektu budowlanego, zużycia łącznego oraz wskaźniki rynkowe atrybutów) zilustrowano na przykładzie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Do weryfikacji modelu posłużono się danymi

z ofert sprzedaży nieruchomości. Zebrano oferty dotyczące nieruchomości z podkrakowskiego lokalnego rynku nieruchomości – gminy bezpośrednio sąsiadujące z Krakowem.

Przeprowadzono bezpośrednie oględziny obiektów budowlanych będących częściami składowymi poszczególnych nieruchomości, aby określić stan techniczny tych obiektów. Dla wybranych do weryfikacji budynków, które były wykonane w podobnej technologii (technologia tradycyjna), określono zatem stopnie zużycia oraz obliczono koszty wytworzenia bazując na Scalonych Normatywach wyd. Wacetob.

Stopień zużycia łącznego ujmuje zużycie fizyczne i funkcjonalne wyznaczane oddzielnie, gdyż obiekty zebrane do weryfikacji algorytmu nie wykazywały zużycia zewnętrznego lub było ono zaniedbywalnie małe.

W modelu uwzględniono dwa atrybuty, które mają największy wpływ na wartość w przypadku analizowanych nieruchomości zabudowanych:

- Lokalizacja/Otoczenie: najbardziej korzystne (30000), bardzo korzystne (20000), korzystne (10000), przeciętne (0), niekorzystne (-10000),
- Komfort budynku: bardzo wysoki (20000), wysoki (10000), przeciętny (0), niski (-10000).

Wszystkie dane zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Nieruchomości do weryfikacji modelu

Lp	Cena ofertowa C_i [zł]	Powierzchnia gruntu [m²]	Koszt wytworzenia K_i [zł]	Stopień zużycia łącznego s_{zi} [%]	Wartość atrybutu lokalizacja/ otoczenie	Wartość atrybutu komfort
1	720000	950	424800	1,8	10000	0
2	610000	1280	302400	6,1	10000	10000
3	980000	1350	592700	3,3	20000	10000
4	860000	900	526500	1,2	20000	10000
5	550000	780	380200	5,2	-10000	0
6	815000	1000	505200	2,5	10000	10000
7	720000	700	447400	0,5	20000	10000
8	660000	950	377300	0,9	20000	0
9	855000	1650	421200	2,4	30000	20000
10	530000	800	298700	1,4	10000	10000
11	890000	1500	464300	1,4	10000	10000
12	415000	630	253500	0,9	-10000	-10000
13	900000	1150	515600	2,3	20000	20000
14	750000	890	432300	0,8	30000	-10000
15	723000	890	476700	5,6	-10000	10000
16	515000	850	312600	2,2	0	-10000
17	1060000	1240	603900	0,2	30000	20000

Źródło: Opracowanie własne

W tabeli 2 zebrane zostały wartości rynkowe poszczególnych wskaźników otrzymane w wyniku estymacji.

Tabela 2

Zestawienie parametrów modelu

Parametr modelu	Wartość z estymacji
Cena jednostkowa gruntu	179,59
Wskaźnik rynkowy kosztu wytworzenia	1,289
Wskaźnik rynkowy zużycia łącznego budynku	2,485
Wskaźnik rynkowy dla atrybutu „Lokalizacja/Otoczenie"	1,156
Wskaźnik rynkowy dla atrybutu „Komfort"	1,104

Źródło: Opracowanie własne

Wariancja resztowa $\hat{\sigma}_0^2$ estymacji modelu określona na podstawie odchyłek losowych modelu przyjmuje wartość:

$$\hat{\sigma}_0^2 = 14845 \text{ zł}$$

Na podstawie macierzy kowariancji estymowanych parametrów można określić ich odchylenia standardowe:

Tabela 3

Zestawienie odchyleń standardowych parametrów modelu

Parametr modelu	Odchylenie standardowe parametru
Cena jednostkowa gruntu	14,13
Wskaźnik rynkowy kosztu wytworzenia	0,033
Wskaźnik rynkowy zużycia łącznego budynku	0,706
Wskaźnik rynkowy dla atrybutu „Lokalizacja/Otoczenie"	0,451
Wskaźnik rynkowy dla atrybutu „Komfort"	0,456

Źródło: Opracowanie własne

6. Wnioski

W artykule zaprezentowano, że na bazie podejścia kosztowego możliwe jest modelowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych. W wyniku zastosowania algorytmu, który bazuje na danych rynkowych oraz danych

nierynkowych możliwe jest określenie najbardziej prawdopodobnych wskaźników rynkowych kosztu wytworzenia, zużycia łącznego obiektów budowlanych, wskaźników rynkowych dla atrybutów, a także jednostkowej ceny gruntu. Wartości wyestymowanych parametrów są adekwatne do rynku nieruchomości, z którego pochodzą dane oraz właściwe dla rodzaju nieruchomości ujętych w modelu.

Weryfikacja została przeprowadzona dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Nieruchomości różniły się atrybutami cenotwórczymi, natomiast części składowe nieruchomości w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych posiadały zbliżone okresy eksploatacji. W przypadku obiektów budowlanych o różnym wieku zasadna wydaje się modyfikacja algorytmu, aby uwzględniane były okresy eksploatacji budynków.

Przy stosowaniu algorytmu wskazane jest wykonywać pełną analizę wariancji, która pozwala określić stopień zaufania do otrzymanych wyników. Dodatkowych informacji o zaufaniu do wyników może dostarczyć również estymacja przedziałowa parametrów modelu.

Przy wykorzystaniu wyestymowanych parametrów możliwe jest szacowanie wartości rynkowej nieruchomości podobnego typu, czyli w przypadku weryfikowanego przykładu, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o podobnych okresach eksploatacji i różnych cechach rynkowych. Niedokładność szacowania wartości rynkowej pozwalają określić wzory zaproponowane w pracy.

7. Literatura

ADAMCZEWSKI Z. 2006. *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze.* Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej. Warszawa.

ADAMCZYK T. 2010. *Estymacja rynkowych wartości wskaźników kosztu wytworzenia i zużycia łącznego obiektów budowlanych.* Kwartalnik Naukowy Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Jarosławiu. Jarosław.

ADAMCZYK T., DĄBROWSKI J. 2010. *Algorytm estymacji rynkowych wartości wskaźników kosztu wytworzenia i zużycia łącznego obiektów budowlanych posiadających różne okresy eksploatacji.* Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Vol. 18, nr 1. Olsztyn.

CZAJA J., PARZYCH P. 2007. *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny*, Stowarzyszenie Naukowe im. St. Staszica, Kraków.

CZAJA J., PARZYCH P. 2008. *Zaawansowane modele statystyczne wyceny nieruchomości zurbanizowanych*, Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn

Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007 Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC).

Selected aspects of the cost approach in property valuation, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn 2011.
WACETOB. 1997. *Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych*, Warszawa.
ŹRÓBEK R. 2003. *Zasady określenia zużycia łącznego w szacowaniu wartości budynków oraz zarządzaniu nieruchomościami*, Przegląd Geodezyjny Nr 5.
ŹRÓBEK R. 2009. *Teoretyczne i metodyczne aspekty określania wartości zużycia łącznego nieruchomości*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn.

*****

MODELLING OF BUILT-UP PROPERTIES MARKET VALUE BASED ON COST APPROACH

Tomasz Adamczyk, Justyna Jasiołek
AGH University of Science and Technology
Department of Geomatics
e-mail: tomasz.adamczyk@agh.edu.pl, jasiolek@agh.edu.pl

Key words: *market value, modelling of the real estate market*

Abstract

Market value, as one of the categories of property value, is usually determined by using comparative approach.

Defined by the cost approach reconstruction value, that is consistent with the Common National Valuation Rules (PKZW), can not be associated with the market value. International Valuation Standards indicate however possibility of estimating the market value by using cost approach.

The estimation model presented in this study is based on real properties development cost, their combined depreciation, and it takes into account differences in real estate market price. An algorithm, that estimates unit land price, development and combined property depreciation market indicators as well as all attributes weight indexes is based on the parametric Gauss-Markov model. The algorithm is defined by variance analysis models, that help to assess any inaccuracy of the estimated parameters and real property anticipated market value.

The proposed algorithm's practical verification has been carried out on the numerical example for land property built up with single-family residential buildings.

ROLA WŁADZ LOKALNYCH W SFERZE INFRASTRUKTURY

Joanna Węgrzyn
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
e-mail: wegrzynj@uek.krakow.pl

Słowa kluczowe: *infrastruktura, władze lokalne, sektor publiczny, sektor prywatny*

Streszczenie

W artykule opisano jak w XX wieku oraz na początku XXI wieku zmieniały się poglądy na rolę władz lokalnych w sferze infrastruktury. W opracowaniu przedstawiono również możliwe rozwiązania w zakresie współpracy sektora prywatnego i publicznego, a także przytoczono argumenty przemawiające za coraz szerszym angażowaniem sektora prywatnego w proce świadczenia usług infrastrukturalnych. W ekonomicznych koncepcjach poruszających problematykę infrastruktury podkreślane jest jednak, iż władze publiczne nadal odgrywają poważną rolę w obszarze infrastruktury. Jednocześnie zmieniają się poglądy na charakter uczestnictwa sektora publicznego w tym tak ważnym dla rozwoju gospodarki obszarze.

1. Wprowadzenie

Termin infrastruktura (łac. *infra* = w *dolnej części* i *structura* = *układ, szyk*) pojawił się po raz pierwszy w latach 60-tych XX wieku w terminologii wojskowej [DZIEMBOWSKI 1985].[11] Pierwotnie pojęciem tym określano zespół urządzeń wojskowych, takich jak koszary, porty lotnicze, a także drogi, mosty linie kolejowe czy nadajniki radiowe.

Wśród ekonomistów zajmujący się problematyką infrastruktury występują pewne różnice poglądów w zakresie interpretacji pojęcia infrastruktura. Niemniej wszyscy zgodnie podkreślają, że infrastrukturę tworzą dobra służące ogółowi społeczeństwa i warunkujące prawidłowy rozwój gospodarczy. Infrastruktura posiada również wiele cech odróżniających ją od innych elementów systemu gospodarczego. Właściwości te można podzielić na trzy podstawowe grupy: [RATAJCZAK 1999]:

- cechy inwestycji infrastrukturalnych i powstających w ich wyniku urządzeń, np. wysoka kapitałochłonność, wysokie nakłady progowe, skokowe narastanie kosztów, duży udział kosztów stałych i ogólnych, długi okres

[11] W literaturze można spotkać również pogląd, że termin ten był już używany w okresie wojen napoleońskich. Por.: [RATAJCZAK 1990] za: [SOBIECH 2007].

realizacji i użytkowania, ograniczona możliwość etapowania inwestycji, znaczna współzależność części składowych, korzyści skali,
- cechy wiążące się z charakterystyką efektów, których źródłem jest infrastruktura, np. charakter zbliżony do dóbr publicznych, brak możliwości magazynowania efektów, brak substytutów, efekty sieciowe, efekty zewnętrzne, efekty długookresowe o niekiedy odroczonym charakterze,
- cechy rynku infrastrukturalnego, np. nierównomierność oraz zmienność czasowa i przestrzenna popytu, ograniczona suwerenność konsumenta, ograniczone możliwości konkurencji, wysokie bariery wejścia i wyjścia z rynku, istotna rola państwa i instytucji regulujących działanie rynku.

Fakt posiadania przez infrastrukturę wyżej opisach właściwości wskazywany jest jako jeden z argumentów przemawiających za obecnością instytucji publicznych w tym ważnym dla rozwoju gospodarczego obszarze. Pod koniec lat 70-tych XX wieku, m.in. na skutek rosnącego popytu na usługi infrastrukturalne, władze publiczne zaczęły jednak ujawniać swoje ograniczenia w zakresie powiększania potencjału infrastruktury. Dlatego też, coraz częściej zaczęto opowiadać się za przekazywaniem uprawnień w sferze infrastruktury na rzecz sektora prywatnego, co w latach 90-tych zaowocowało rozwojem koncepcji partnerstwa publiczno-prywatnego.

W Polsce partnerstwo publiczno-prywatnego stało się, zwłaszcza dla gmin, atrakcyjnym narzędziem zaspokajania potrzeb w obszarze infrastruktury stosunkowo niedawno.[12] Ograniczone zasoby własne, a także ograniczenia nakładane na skutek rosnącego długu publicznego skłaniają władze lokalne do poszukiwania nowych źródeł finansowania inwestycji. W związku z tym aktualne pozostają pytanie o rolę, jaką w sferze infrastruktury powinny odgrywać władze lokalne w Polsce.

Dlatego też celem artykułu jest dokonanie przeglądu teoretycznych koncepcji odnoszących się do infrastrukturalnych składników gospodarki a także ukazanie jak zmieniały się poglądy na rolę władz lokalnych w sferze infrastruktury. Rozważania prowadzone są w kontekście dyskusji nad funkcją państwa i rynku w gospodarce.

2. Kształtowanie się poglądów na rolę władz publicznych w sferze infrastruktury

W 1929 roku, w ostatnim tygodni października Giełda Nowojorska zalana została falą niemożliwych do opanowania zleceń sprzedaży – tak rozpoczął się Wielki Kryzys. Efektem trwającego kryzysu był ogromny wzrost bezrobocia. W Stanach Zjednoczonych liczba bezrobotnych wzrosła z poziomu 2 mln w 1929 roku do 14 mln w 1933 roku. Aby pobudzić gospodarkę oraz zmniejszyć napięcia

[12] Na początku 2009 roku zaczęły obowiązywać nowe przepisy, które odblokowały rynek PPP w Polsce, tj. ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 oraz ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi, Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101, Nr 157 poz. 1241.

społeczne, rząd Stanów Zjednoczonych rozpoczął program wydatków publicznych. W 1936 roku, w reakcji na zmiany zachodzące w sferze gospodarki, ukazała się publikacja J.M. Keynesa pt. *„Ogólna teoria zatrudnienia i pieniądza"*. J.M. Keynes w swoim dziele wyjaśniał, że w obliczu niedostatecznych inwestycji ze strony przedsiębiorstw prywatnych, powstającą lukę powinno wypełnić państwo. Keynes nie uważał jednak, że programy rządowe powinny stanowić trwałą ingerencję w funkcjonowanie gospodarki. Powinny stanowi jedynie wyciągnięcie pomocnej ręki do systemu, który poślizgnął się i teraz próbuje odzyskać równowagę [HEILBRONER 1993].

Konieczność interwencjonizmu władz publicznych zakładał również P. Rosenstein-Rodan w teorii wzrostu zrównoważonego [ROSENSTEIN-RODAN 1943]. Z teorią tą powiązana jest również koncepcja „wielkiego pchnięcia" podkreślająca rolę czynników popytowych w procesie rozwoju gospodarki. Rosenstein-Rodan twierdził, że działania stymulujące popyt, jak np. wydatki publiczne czy pomoc zagraniczna, przyczyniają się do rozwoju działalności gospodarczej.

Pod wpływem krytycznych argumentów wysuwanych w kierunku teorii wzrostu zrównoważonego, A.O. Hirshman w 1958 roku zaprezentował koncepcję wzrostu niezrównoważonego. Hirshman dowodził, że wzrost dokonuje się w drodze reakcji gospodarki rynkowej na pojawiające się bodźce w postaci braków i ograniczeń. Na podstawie badań empirycznych doszedł do wniosku, że inwestycje czynione w sferze infrastruktury dają inicjujące efekty dla rozwoju produkcji przemysłowej [JAROSIŃSKI 2003].

Poważny wkład do dyskusji na temat roli wydatków publicznych w rozwoju gospodarczym wniosły również prace D.A. Aschauera. W opublikowanym w 1989 r. artykule zatytułowanym *„Is public expenditure productive?"* autor wskazywał, że spadek wzrostu produktywności gospodarki amerykańskiej, który nastąpił w latach 1973-1988, związany jest ze zmniejszeniem wydatków publicznych, a nie jak wcześniej sądzono, z szokami naftowymi. Przeprowadzone przez Aschauera badania wskazywały, że współczynniki elastyczności produkcji względem różnych kierunków wydatkowania kapitału publicznego wahały się w przedziale od 0,38 do 0,56. Największą wartość osiągnęły względem wydatków publicznych w obszarze infrastruktury. Wyniki zaprezentowanych badań poddane zostały szerokiej dyskusji, w której liczne były głosy krytyki wobec ujawnionej przez Aschauera nadzwyczajnej produktywności infrastruktury publicznej.[13]

Pomimo powszechnej, znajdującej uzasadnienie ekonomiczne i społeczne, akceptacji dla obecności sektora publicznego w sferze infrastruktury, wyłoniły się dwa obozy prezentujące zupełnie odmienne spojrzenie na potrzebę zwiększania publicznych inwestycji infrastrukturalnych. W pierwszej grupie znaleźli się

[13] Np. D. Grimsey i K. Lewis cytują badania [GRUBER 1994; GIRARD ET AL. 1994; HURST 1994] wskazujące, że nadmierne inwestycje publiczne mogą hamować wzrost gospodarczy – możliwe przyczyny zakłóceń to wzrost podatków lub wypierania inwestycji prywatnych. Por. [GRIMSEY, LEWIS 2004].

dyskutanci, którzy dostrzegali wyraźny związek pomiędzy inwestycjami publicznymi i rozwojem społeczno-gospodarczym. Ekonomiści należący do tej grupy twierdzili, że ówczesny poziom wydatków publicznych jest niewystarczający i dlatego konieczne jest realizowanie dalszych inwestycji ze środków publicznych. Po drugiej stronie znaleźli się badacze, którzy oceniali problem z perspektywy sprawności wykorzystywania istniejącej infrastruktury. Zasadniczo sprzeciwiali się oni zwiększaniu poziomu wydatków publicznych i postulowali konieczność zoptymalizowania zarówno wydatków w obszarze infrastruktury, jak i całego systemu korzystania z urządzeń infrastrukturalnych [MUNNELL 1990].

Reasumując, dyskusja nad znaczeniem państwa i rynku w sferze infrastruktury toczy się od lat i jest częścią sporu o funkcję państwa i rynku w gospodarce. Zaprezentowane w artykule wybrane wątki tej dyskusji stanowią punkt odniesienia do rozważań nad rolą, jaką w sferze infrastruktury odgrywają władze lokalne.

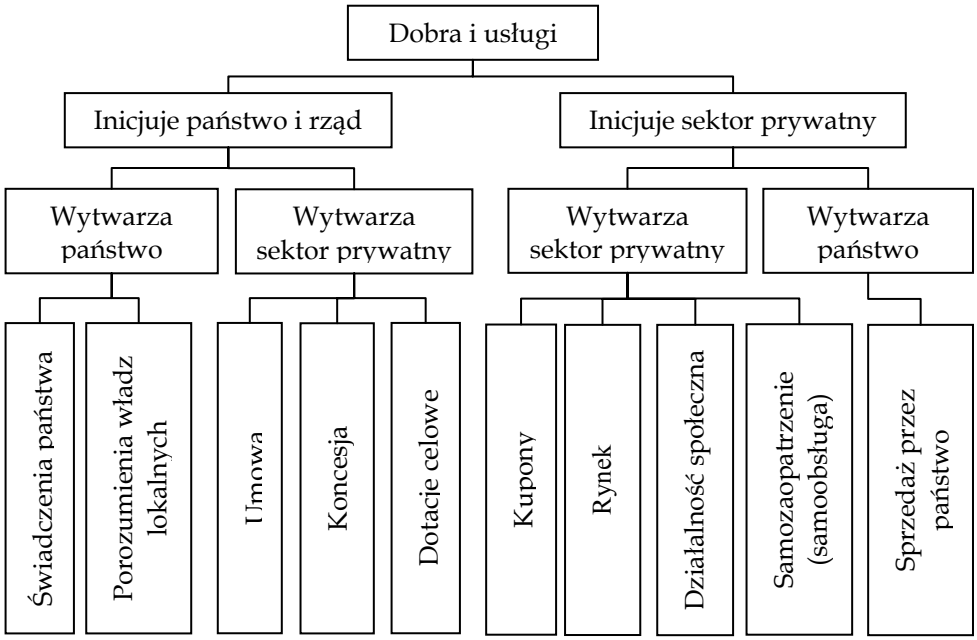
3. Rozwiązania instytucjonalne w obszarze infrastruktury lokalnej

W 1992 roku D. Osborne i T. Geablera opublikowali książkę noszącą tytuł *Reinventig Govermnet,* w której zaproponowali nowatorski sposób postrzegania funkcji władzy publicznej w gospodarce. Autorzy opisali zmiany zachodzące w amerykańskiej administracji publicznej w latach 70-tych i 80-tych XX wieku, a swoje spostrzeżenia zapisali w formie 10 zasad, którymi powinny kierować się władze aby sprostać wyzwaniom współczesności. We wspomnianej wyżej książce autorzy omawiają również kwestie alternatywnych, w stosunku do funkcjonujących w tradycyjnym systemie administracji publicznej, sposobów świadczenia usług publicznych. Wybór właściwego sposobu świadczenia usługi nie jest jednak łatwy i wymaga przyjęcia odpowiedniej metody działania.[14] Według autorów najlepszy sposób postępowania zaproponował E.S. Savas w wydanej w 1987 roku w książce noszące tytuł *Privatization: The Key to Better Government.*

Koncepcja E.S. Savasa opiera się na rozdzieleniu roli „inicjatora" od roli „wytwórcy" dóbr i usług. W oparciu o zaprezentowany podział autor przedstawia 10 systemów dostarczania dóbr i usług. Istniejące między nimi zależności zobrazowane zostały na załączonym poniżej schemacie (rys. 1).

E. S. Savas rozróżnia cztery kategorie dóbr i usług. Są to dobra i usługi prywatne, zespołowe, wspólne i odpłatne. Dobra i usługi prywatne teoretycznie mogą być dostarczane w ramach każdego z przedstawionych rozwiązań. Natomiast najmniejsza liczba systemów może funkcjonować w obszarze dóbr i usług zespołowych (usługi świadczone przez państwo, porozumienie między władzami lokalnymi, umowy, działalność społeczna).

[14] Za właściwy sposób świadczenia usługi D. Osborne i T. Geablera uznają takie rozwiązanie, które „najlepiej nadaje się do trafienia obranego w danej chwili celu" [OSBORNE, GEABLER 1992].



Rys. 1. Dziesięć rozwiązań instytucjonalnych, w ramach których świadczone są usługi. *Źródło*: SAVAS [1992].

Inną koncepcję formułuje T. Aziwicz w swoim opracowaniu pt. *Gospodarka rynkowa w usługach komunalnych*. Dzieli on branże, w których funkcjonuje sektor komunalny zasadniczo na dwie grupy [AZIEWICZ 1998] [15]:

- usługi, których świadczenie wiąże się z rozwiniętą infrastrukturą tworzącą w istotnym stopniu monopol naturalny (dystrybucja energii cieplnej oraz wodociągi i kanalizacja),
- usługi, które mogą być świadczone w warunkach nasilającej się konkurencji (komunikacja miejska, oczyszczanie miasta, usługi pogrzebowe, utrzymanie dróg, utrzymanie zieleni).

W grupie pierwszej znajdują się te usługi, które dostarczane są w warunkach monopolu naturalnego. To czy dana gałąź stanowi monopol naturalny zależy m.in. od kapitałochłonność danej branży, występowania korzyści skali, zbędność duplikacji urządzeń oraz ograniczonych możliwości wzrostu popytu. W dużej mierze o specyfice tej grupy przesądza sieciowy charakter urządzeń infrastruktury. Charakterystyczną cechą tej grupy jest fakt, iż przedsiębiorstwa działające w warunkach monopolu naturalnego często świadczą nie jedną, ale wiele usług. Działają zatem na różnych rynkach. Rozwiązaniem znajdującym

[15] T. Aziewicz wskazywał na istnienie w Polsce trzeciej grupy usług, którą stanowiły usługi w zakresie zarządu budynkami mieszkalnymi. Wprowadzenie mechanizmów rynkowych pozwoliło autorowi zaliczyć te usługi do grupy drugiej. Por. [AZIEWICZ 1998].

zastosowanie w takim przypadku jest wydzielenie z przedsiębiorstwa tego fragmentu, który nadaje całości wymiar monopolu i poddanie go ścisłej regulacji. Pozostały po podziale obszar powinien zostać poddany urynkowieniu.

Do grupy drugiej można natomiast zaklasyfikować te usługi, dla których bariery wejścia są znacznie niższe niż w grupie pierwszej. Ponadto istnieje możliwość przestrzegania wymaganych standardów oraz poziomu cen (opłat) zapewniających rentowność. W ramach tej grupy można wyróżnić usługi:

- gdzie nie występują problemy z regulacją – gmina określa cele, zabezpiecza środki i w drodze przetargu przekazuje zadania do realizacji, np. zieleń miejska, zarządzanie budynkami,
- gdzie pojawia się potrzeba stworzenia narzędzi dla polityki regulacyjnej gminy – np. usługi oczyszczania miasta (poza wysypiskami śmieci – monopol naturalny), komunikacja miejska, usługi pogrzebowe – np. poprzez przyznanie gminom możliwości koncesjonowania działalności.

Z dotychczasowych rozważań wyłania się kolejny problem. Według E. S. Savasa sprowadza się on do poszukiwania odpowiedzi na pytanie, który sektor – publiczny czy prywatny – oraz w jakich okolicznościach, funkcjonowałby najlepiej w danym obszarze infrastruktury lokalnej.

4. Przesłanki aktywności władz lokalnych w sferze infrastruktury i kierunki zmian

Paul A. Samuelson w 1954 roku wprowadził podział dóbr na dwie kategorie: dobra publiczne oraz dobra prywatne. Kryterium podziału stanowi charakter konsumpcji dóbr. Dobra publiczne mogą być konsumowane zespołowo, co oznacza, że fakt zbiorowej konsumpcji nie wpływa na obniżenie jakości lub ilości danego dobra. W przypadku dóbr prywatnych fakt konsumowania przez jedną osobę wyklucza konsumpcję przez kogoś innego. Samuelson dowodzi, że w przypadku dóbr prywatnych mechanizmy rynkowe są wystarczające dla osiągnięcia optymalnego poziomu produkcji danego dobra. W odniesieniu do dóbr publicznych tak się jednak nie dzieje, ponieważ konsumenci nie mają motywacji aby ujawniać swoje prawdziwe preferencje [SAMUELSON 1954].

Skoro rynek nie zawsze może zapewnić optymalne rozwiązanie, konieczna jest ingerencja władz publicznych.[16] Obecność sektora publicznego w obszarze infrastruktury konstytuuje zatem fakt, iż posiada on wiele zalet, które sprawiaj, że w pewnych obszarach funkcjonuje on lepiej niż sektor prywatny. Zalety władz publicznych ujawniają się w [OSBORNE, GEABLER 1992]:

- kierowaniu polityką w danej dziedzinie,
- regulacjach prawnych,

[16] Oprócz dóbr publicznych i kwestii „pasażera na gapę" M. Ratajczak podaje również inne przyczyny zawodności rynku *(market failure)*: efekty zewnętrzne, monopol naturalny, niepewność dotycząca zachowań mikropodmiotów i związany z tym problem dóbr szczególnie cennych, niesymetryczność informacji [RATAJCZAK 1999].

- zapewnianiu równego dla wszystkich dostępu do usług,
- zapobieganiu dyskryminacji czy wyzyskowi,
- zapewnianiu ciągłości i stabilności usług oraz
- zapewnianiu spójności społeczeństwa (poprzez mieszanie ras i klas, na przykład w szkołach publicznych).

Zachodzące w latach 70-tych XX wieku zmiany w gospodarce oraz w samym społeczeństwie, wzmocnione przez gwałtowny postęp technologiczny spowodowały, że coraz wyraźniej dostrzegać zaczęto ograniczenia sektora publicznego. Równie zauważalne zaczęły stawać się wady dominującego biurokratycznego modelu administracji publicznej.

W rezultacie, na przełomie lat 70-tych i 80-tych XX wieku zaczęto kwestionować tradycyjne spojrzenie na infrastrukturę jako składnik sektora publicznego. Tym samym zapoczątkowany został proces przemian, który jak piszą D. Grimsey i J.K. Lewis, polegał na wprowadzaniu rozwiązań rynkowych oraz na przekazywaniu uprawnień na rzecz sektora prywatnego [GRIMSEY, LEWIS 2004]. M. Ratajczak proces ten określa mianem deregulacji i prywatyzacji w sferze infrastruktury [M. RATAJCZAK 1999].

Deregulacja w obszarze infrastruktury lokalnej sprowadza się do ograniczania czy wręcz eliminowania narzędzi administracyjnych stosowanych przez władze lokalne. Wato podkreślić, że procesowi deregulacji towarzyszy wzrost konkurencyjności w danej branży usług komunalnych. W rezultacie infrastruktura nabiera komercyjnego charakteru [HØJ, KATO, PILAT 1995].

Z kolei prywatyzacja to, jak podaje E. S. Savas, przechodzenie od rozwiązań z silnym zaangażowaniem władz lokalnych w stronę rozwiązań o słabszym zaangażowaniu – czyli do rozwiązań, w których sektor prywatny odgrywa dominującą rolę.[17] Procesy prywatyzacyjne w obszarze infrastruktury lokalnej najczęściej są rezultatem dążenia władz lokalnych do uzyskania oszczędności w wydatkach inwestycyjnych, chęci skorzystania z doświadczenia i fachowej wiedzy sektora prywatnego, konieczności budowy nowych urządzeń, uzyskania oszczędności na poziomie operacyjnym, czy pozyskania dodatkowych środków finansowych oraz podniesienia jakości świadczonych usług [SAVAS 2000].

Jak wskazuje I. N. Kessides, dla sprawnego wprowadzenia reformy w obszarze infrastruktury lokalnej ważne jest zastosowanie właściwej kolejności działań. W pierwszym rzędzie konieczne jest stworzenie odpowiednich warunków dla zaistnienia konkurencji, a następnie przekazywanie uprawnień na rzecz sektora prywatnego. Niestety nie wszystkie segmenty infrastruktury są jednakowo podatne na wprowadzanie rozwiązań mających pobudzić konkurencję.

Problem ten dostrzega również T. Aziewicz. W swoich publikacjach podkreśla, że stworzenie odpowiednich warunków dla zaistnienia konkurencji w obszarze

[17] Jak jednak podkreśla M. Moszoro, ze względu na konieczność zachowania strategicznej kontroli nad przedsięwzięciem i możliwości określania wymaganych standardów świadczenia usług, prywatyzacja w sferze infrastruktury różni się od zwykłego procesu prywatyzacyjnego. Por. [MOSZORO 2010].

infrastruktury lokalnej nie jest łatwym zadaniem. Wymaga bowiem długofalowego procesu planowania i wprowadzenia mechanizmów regulacji a także zdolności władz lokalnych do utrzymywania układów konkurencyjnych, gdyż – na co zwracają uwagę zarówno T. Aziewicz jak i M. Ratajczak - ze względu na specyficzne cechy infrastruktury oraz rynku usług infrastrukturalnych istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że samoregulacja rynkowa może okazać się zawodna.

Nie bez znaczenia jest również fakt, iż możliwość zaangażowania sektora prywatnego w sferę infrastruktury pojawia się jedynie wtedy, gdy istnieją realne szanse na osiągnięcie zysków. W podobny sposób problem ten sformułował ponad dwieście lat temu Adam Smith. Twierdził, że „…rząd powinien dostarczać dóbr, które przynoszą wielkie korzyści społeczne lecz nie są dostarczane przez rynek prywatny ze względu na to, że nie przyniosłyby dostatecznego zysku" [HEILBRONER 1993]. Ponadto specyficzne cechy infrastruktury sprawiają, że włączanie się sektora prywatnego w proces prywatyzacji infrastruktury obarczone jest relatywnie wysokim ryzykiem. Dlatego też tego typu przedsięwzięcia podejmowane w ramach inicjatyw sektora prywatnego często muszą być dodatkowo wspierane przez władze lokalne.

Wsparcie władz lokalnych może przyjmować różne formy. Jedną z nich jest przyjęcie odpowiedniego sposobu postępowanie wobec ryzyka, co w dużej mierze sprowadza się do wyodrębnienia ryzyka politycznego i jego alokacji na stronę publiczną. G. D. Fosler wskazuje, że władze publiczne wykorzystują również inne metody podnoszące atrakcyjność finansową przedsięwzięć. Oferty kierowane pod adresem sektora prywatnego często zawierają elementy pozwalające na ograniczenie konkurencji w pewnych obszarach danego przedsięwzięcia. Trzeba jednak pamiętać, że tego typu działania prowadzą do pomniejszania korzyści, jakie niesie ze sobą angażowanie sektora prywatnego w sferę infrastruktury [MUNNELL 1990].

Podsumowując ten fragment opracowania można wskazać, iż doświadczenia ostatnich lat dostarczają niekwestionowanych argumentów za obecnością sektora prywatnego w sferze infrastruktury. Niemniej, ze względu na pewne ograniczenia a także zagrożenia jakie niesie ze sobą wprowadzenie mechanizmów konkurencji oraz przekazywanie uprawnień na rzecz sektora prywatnego, całkowite wycofanie się władz lokalnych z aktywnej roli w tym obszarze nie jest możliwe.

5. Podsumowanie

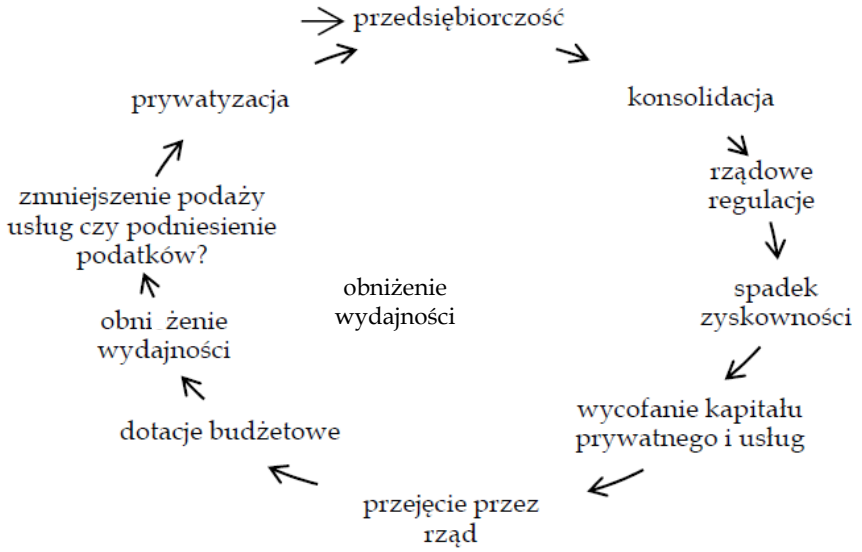
Jak wynika z dokonanego przeglądu literatury, w XX wieku poglądy na rolę władz lokalnych w obszarze infrastruktury podlegały zmianom. Liczne publikacje poświęcone tej właśnie problematyce odnoszą się do koncepcji wskazującej, że

zmiany w zakresie aktywności sektora publicznego mają charakter systematyczny i oscylują wokół procesów prywatyzacji i nacjonalizacji.[18]

Na cykliczny charakter aktywności sektora prywatnego i publicznego w sferze infrastruktury po raz pierwszy zwrócili uwagę dwaj ekonomiści: J. Gomez-Ibanez oraz J. R. Meyer. [GOMEZ-IBANEZ, MEYER 1993]. Formułując swoją koncepcję cyklu prywatyzacji i nacjonalizacji, opierali sie na badaniach dotyczących funkcjonowania systemu komunikacji miejskiej w Stanach Zjednoczonych.

Fazą rozpoczynającą cykl jest rozwój przedsiębiorczości. W dalszej kolejności, na skutek ingerencji politycznych, prywatne przedsiębiorstwa przejmowane są na własność przez sektor publiczny. Uruchamiane mechanizmy subsydiowania nieefektywnie działających przedsiębiorstw publicznych doprowadzają do przekształceń prywatyzacyjnych, a tym samym cykl prywatyzacji i nacjonalizacji domyka się (rys. 2).

Zastawiając się nad przebiegiem procesów zachodzących w obszarze infrastruktury można również postawić pytanie o kierunek dalszych zmian.



Rys. 2. Cykl prywatyzacji i nacjonalizacji. *Źródło*: Gomez-Ibanez, Meyer [1993].

W 2009 na łamach „Polityki" J. Żakowski zainicjował dyskusję dotyczącą korporacji i ich znaczenia we współczesnej gospodarce. Z dyskusji wyłaniają się wnioski, że we współczesnej gospodarce jest coraz mniej miejsca dla tradycyjnych przedsiębiorców ponieważ postępujący proces globalizacji sprawia, że są oni

[18] Model ten nie jest jednak traktowany jako uniwersalna formuła opisująca proces zmian zachodzących w każdej branży infrastruktury, a większość autorów używa go jedynie do prezentacji pewnych, bardzo uogólnionych wniosków. Por. [GOMEZ-IBANEZ, MEYER 1993], [SAVAS 2000], [HARRIS 2003], [KESSIDES 2004], [SOBIECH 2007], [BRZOZOWSKA 2010] , [GRZYMAŁA 2010].

wypierani przez rozrastające się korporacje i ich menedżerów.[19] Kolejny problem stanowi słabnąca rola instytucji publicznych. Wysoka mobilność kapitału sprawia że korporacje mogą go łatwo przemieszczać pomiędzy krajami, co odwraca relacje między korporacjami a państwem. Oznacza to, że zmiany dotykają zarówno sektor prywatny jak i sektor publiczny. Można zatem sformułować pogląd, iż jest mało prawdopodobne aby cykl prywatyzacji i nacjonalizacji w niezmienionej postaci pozostał aktualny również w przyszłości.

6. Literatura

ASCHAUER D.A. 1989. *Is public expenditure productive?* „Journal of Monetary Economics", nr 23, s 177-200.

AZIEWICZ T. 1998. *Gospodarka rynkowa w usługach komunalnych. Poszukiwanie modeli. Instytut* Badań nad Gospodarką Rynkową, Transformacja Gospodarki, Gdańsk, s. 18-27.

DZIEMBOWSKI Z. 1985. *Infrastruktura jako kategoria ekonomiczna.* „Ekonomista", nr 4 - 5, s. 725-739.

GRIMSEY D., LEWIS K.M. 2004. *Public Private Partnerships. The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance*, Edward Elgar Cheltenham, Northampton, s. 25-35.

GOMEZ-IBANEZ J.A., MEYER J.R. 1993. *Going Private. The International Experience with Transport Privatization.* The Brookings Instytution, Washingotn, p. 13-18.

HEILBRONER R.L. 1993. *Wielcy ekonomiści. Czasy, życie, idee.* PWE, Warszawa, s.220-254.

HØJ J., KATO T., PILAT D. 1995. *Deregulation and privatization in the service sector*, OECD Economic Studies, nr. 25, s. 58-63.

JAROSIŃSKI K. 2003. *Finansowanie inwestycji komunalnych w Polsce w warunkach samorządności lokalnej*, Monografie i Opracowania SGH w Warszawie nr 523, Warszawa, s. 81-94.

KESSIDES I. N. 2004. *Reforming Infrastructure. Privatization, Regulation, and Competition.* A copublication of the World Bank and Oxford University Press, Washington, s. 25-27.

MOSZORO M. 2010. , *Partnerstwo publiczno – prywatne w sferze użyteczności publicznej,* Oficyna Wolters&Kluwer, Warszawa, s. 60.

MUNNELL A.H. 1990. *Is There a Shortfall in Public Capital Investment?* Federal Reserve Bank of Boston, Conference Series no. 34. s. 1-20.

OSBORNE D., GAEBLER T. 1992. *Rządzić inaczej. Jak duch przedsiębiorczości przenika i przekształca administrację publiczną,* Media Rodzina, Poznań, s. 444-460.

RATAJCZAK M. 1990. *Infrastruktura w gospodarce rynkowej,* Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań, s. 11-22; 80-96.

[19] Powołanie Światowej Organizacji Handlu w 1994 roku uruchomiło nowy etap globalizacji. Pojawiła się możliwość swobodnego, wolnego od dużych ceł czy podatków przerzucania kapitału, towarów, przedsiębiorstw. Por. [ŻAKOWSKI 2009].

SAMUELSON P.A. 1954. *The Pure Theory of Public Expenditure*. The Review of Economics and Statistics, Vol. 36, No. 4. (Nov., 1954), s. 387-389.
SAVAS E. S., *Prywatyzacja. Klucz do lepszego rządzenia,* PWE, Warszawa 1992, s. 44-102.
SAVAS E.S., *Privatization and Public - Private Partnerships*, Seven Bridges Press LCC, New York 2000, s. 238.
SOBIECH K. 2007. *Partnerstwo publiczno – prywatne w infrastrukturze drogowej w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań , s. 10-39.
ŻAKOWSKI J. *Zakony kapitalizmu,* „Polityka" nr 21/2009, www.polityka.pl/ 20.12.2011.

THE ROLE OF LOCAL AUTHORITIES IN INFRASTRUCTURE SECTOR

Joanna Węgrzyn
Cracow University of Economics
Department of Real Estate and Investment Economics
wegrzynj@uek.krakow.pl

Key words*: infrastructure, local authorities, public sector, private sector*

Abstract

The purpose of this paper is to review the theoretical concepts relating to the infrastructure components of the economy and also to show how varied views on the role of local authorities in the sphere of infrastructure. Deliberations are conducted in the context of the discussion on the function of government and market in the economy.

PREFERENCJE NAJEMCÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Krzysztof Celka
Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
email: krzysztof.celka@ue.poznan.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomość, biuro, popyt, preferencje*

Streszczenie

Wśród wielu nieruchomości, które nas otaczają, dużą rolę zajmują nieruchomości komercyjne. Na rynku nieruchomości komercyjnych kryterium funkcji pozwala wyróżnić nieruchomości biurowe. Artykuł przedstawia podstawowe wyniki badań poznańskiego rynku nieruchomości biurowych. Przedstawione są wyniki badania preferencji najemców na tym rynku. Dane zostały uzyskane w oparciu o badanie kwestionariuszowe (z wykorzystaniem kwestionariusza wywiadu), przeprowadzone na przełomie 2010 i 2011 roku. Przesłanką badania była sytuacja na rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu. Celem było znalezienie czynników określających preferencje najemców.

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości komercyjnych jest rynkiem w wielu aspektach różniącym się od wielu innych segmentów rynków kapitałowych czy towarowych, które są lepiej znane i zbadane, i bardziej szczegółowo analizowane (GAWRON 2011). Wraz ze zmianą systemu gospodarczego, prawie wszystkie elementy dotychczasowego system gospodarki nieruchomościami ulegały zasadniczym przemianom. W warunkach konkurencyjnej gospodarki rynkowej pojawiały się nowe podmioty, zmieniły się postawy oraz zachowania potencjalnych klientów itp. Nastąpił szybki rozwój rynku nieruchomości komercyjnych.

Rynek nieruchomości jest rynkiem, na którym następuje transfer praw do nieruchomości (KUCHARSKA-STASIAK 2006). Klasyfikacja rynku nieruchomości może być oparta na różnych kryteriach. Według kryterium rodzaju nieruchomości możemy wyróżnić rynek nieruchomości komercyjnych. Nieruchomość komercyjną nazywa się nieruchomość, w której prowadzona jest działalność gospodarcza (DOLF DE ROOS 2008). Powszechnie przyjmuje się podział rynku nieruchomości komercyjnych na rynek najmu i rynek inwestycyjny (ZAŁĘCZNA 2010). Dezagregacja rynku komercyjnego pozwala wyróżnić rynek nieruchomości biurowych. Rynek ten może dotyczyć m.in. najmu nieruchomości biurowych. Rynek nieruchomości biurowych jako lokalny rynek najmu różni się w poszczególnych ośrodkach miejskich. Każdy ośrodek miejski charakteryzuje się

specyficzną strukturą przestrzenną, która jest wynikiem licznych przeobrażeń zachodzących w trakcie długotrwałego procesu rozwoju (JAROSZEWSKA, STRYJAKIEWICZ 2009).

2. Poznań jako miejsce prowadzenia biznesu

Poznań jest szczególnym rynkiem nieruchomości biurowych. Poznański rynek nieruchomości biurowych cieszy się od kilku lat rosnącym zainteresowaniem inwestorów. Na przestrzeni ostatniej dekady, widoczne były mocne różnice pomiędzy popytem a podażą, co jest charakterystyczne dla rynku dojrzewającego. W dobie ochłodzenia gospodarki światowej, zauważalna jest korekta zainteresowania inwestorów zagranicznych, chociaż nadal ważnym elementem popytu na powierzchnie biurowe, jest rozwój sektora BPO (centra usług). Obecnie w Poznaniu funkcjonuje około 30 takich centrów, które dają zatrudnienie blisko 6. tys. osób. Poznań jako miasto rozwija się dynamicznie. O sile Poznania świadczy przede wszystkim potencjał tkwiący w dużym ośrodku miejskim jakim jest aglomeracja poznańska. Niepokojące dane demograficzne dotyczące systematycznego wyludniania się miasta, kompensowane są przez dynamiczny wzrost gospodarczy gmin ościennych. Jeżeli na Poznań spojrzymy w szerszym aspekcie, to rynek biurowy ma tutaj jeszcze ogromne pole do wzrostu. 551 tys. poznaniaków plus 315 tys. mieszkańców powiatu wspólnie tworzą silne centrum społeczne-ekonomiczne. Potencjał ten jest dodatkowo wzmocniony poprzez rolę Poznania jako ośrodka gospodarczego z 98 tys. podmiotów gospodarczych i akademickiego z ok. 140 tys. studentów w mieście. Niemniej jednak podaż nowoczesnej powierzchni biurowej jest relatywnie mniejsza niż w innych ośrodkach miejskich, o zbliżonej wielkości, w Polsce (CELKA&FRĄCKOWIAK 2011).

3. Wprowadzenie do badań preferencji najemców

Na różnych rynkach nieruchomości funkcjonuje klasyfikacja powierzchni biurowej zależna od pewnych czynników, takich jak np. lokalizacja, standard itp. Pozwala to wprowadzić nomenklaturę nazewnictwa klas jako A, B, C itd. Często na rynkach nieruchomości biurowych wprowadzane są obszary biznesu, które pozwalają przypisać, np. wg czynnika - lokalizacja, do poszczególnych klas, budynki. Uznając przy tym, że lokalizacja jest tym czynnikiem najistotniejszym przy określaniu klasy budynku.

W świetle badań prowadzonych przez autora na rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu, od kilku lat, można dojść do wniosku, że w Poznaniu nie ma istotnego znaczenia ww. klasyfikacja budynków (CELKA 2010).

Po pierwsze nie ma jednoznacznie określonego centralnego obszaru biznesu. W dużych ośrodkach miejskich centralny obszar biznesu posiada korzyści lokalizacji. Wynikają one ze skupienia na niewielkim obszarze wielu przedsiębiorstw prowadzących tą samą lub podobną działalność (BUDNER 2004). Nieruchomość biurowa powinna być zlokalizowana w centralnym obszarze biznesu lub na rozwiniętych przedmieściach (KYLE i in. 2000). Miasto Poznań jednak nie

wytworzyło takiej strefy. Nowoczesne obiekty biurowe w Poznaniu cechuje duże rozproszenie lokalizacyjne i trudno jest wskazać zdecydowany obszar koncentracji. Większość obiektów biurowych zlokalizowanych jest w pobliżu historycznego centrum Poznania (Stare Miasto). Sporo budynków jednak wybudowanych jest również w dzielnicy Grunwald oraz Winogrady. Przyjmuje się, że budynki zlokalizowane w pobliżu Starego Browaru, mogłyby tworzyć taki obszar, ale podaż powierzchni w tym rejonie musiałaby być dużo większa niż obecnie.

Po drugie budynki biurowe, które powstały w ostatnich 10 latach, nie różnią się, znacząco, parametrami standardu. Większość z nich charakteryzuje się takimi samymi elementami technicznymi i funkcjonalnymi.

Podstawową klasyfikacją powierzchni biurowej w Poznaniu, według autora, będzie podział na nowoczesną i nienowoczesną powierzchnię. Badanie podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wykazuje na ok. 200 tys. m2 p.u. Kilkadziesiąt tysięcy przedsiębiorstw zlokalizowało swoje biura w obiektach, które autor nazwał jako nienowoczesna powierzchnia biurowa. Podaż tej powierzchni to budynki, które w klasyfikacji wspomnianej wcześniej, nazywane są budynkami klasy C czy D. To również lokale biurowe znajdujące się w budynkach kamienic na terenie całego miasta. Podaż tej powierzchni to ok. 600 tys. m2. W sumie powierzchni biurowej w Poznaniu jest ok 800 tys. m2 (CELKA 2010).

Najczęściej przedmiotem badań rynku nieruchomości komercyjnych jest nowoczesna powierzchnia biurowa. Jak wykazano, w Poznaniu, w większości występuje nienowoczesna powierzchnia biurowa, która w badaniach jest pomijana, a która ma ogromne znaczenie dla funkcjonowania całego rynku nieruchomości biurowych.

Badanie, którego wyniki prezentuje artykuł, dotyczyło preferencji najemców nienowoczesnej powierzchni biurowej na lokalnym rynku nieruchomości. Zostało ono przeprowadzone na przełomie 2010 i 2011 roku wśród 152 podmiotów. Podstawowym kryterium wyboru firm była wielkość przedsiębiorstwa (firma zatrudniająca do 10 pracowników) oraz wielkość zajmowanej powierzchni (tzw. mały najemca zajmujący powierzchnię do 200 m2). Wykorzystano w celu zbadania firm kwestionariusz wywiadu bezpośredniego.

Respondenci odpowiadali na osiem pytań. Pierwsze pytanie dotyczyło oceny wpływu wskazanych czynników na lokalizację biura. W drugim pytaniu najemcy szeregowali sześć ocenionych najwyżej czynników wg ich znaczenia. Kolejne pytania związane były z wielkością wynajmowanego biura, liczbą osób zatrudnionych w firmie, chęci zmiany lokalu, kierunków udoskonalania w budynku, branży w jakiej działa firma. Ostatnie pytanie dotyczyło atrakcyjności lokalizacyjnej budynku biurowego.

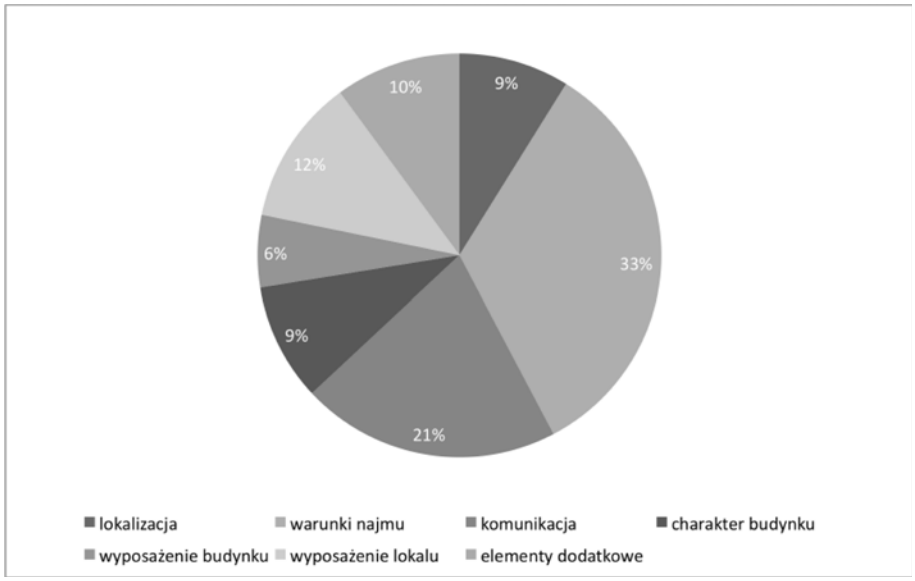
4. Preferencje najemców na rynku biurowym

Czynniki, wyboru biura przez najemcę mogą być bardzo różne. Z jednej strony to może być prestiż budynku i bezpieczeństwo okolicy, dostępność komunikacyjna czy też odległość biura od miejsca zamieszkania zarządzającego firmą, a z drugiej

aspekty czysto ekonomiczne, jak stawka czynszu czy wysokość kosztów eksploatacji.

W celu rozpoznania czynników wyboru biura przez najemców analizie zostały poddane zagregowane czynniki preferencji. Na każde ogólne kryterium składało się 7 czynników szczegółowych. Respondenci otrzymali 49 czynników, które oceniali. Rozpiętość oceny wynosiła od 1 (nieważne) do 5 (ważne).

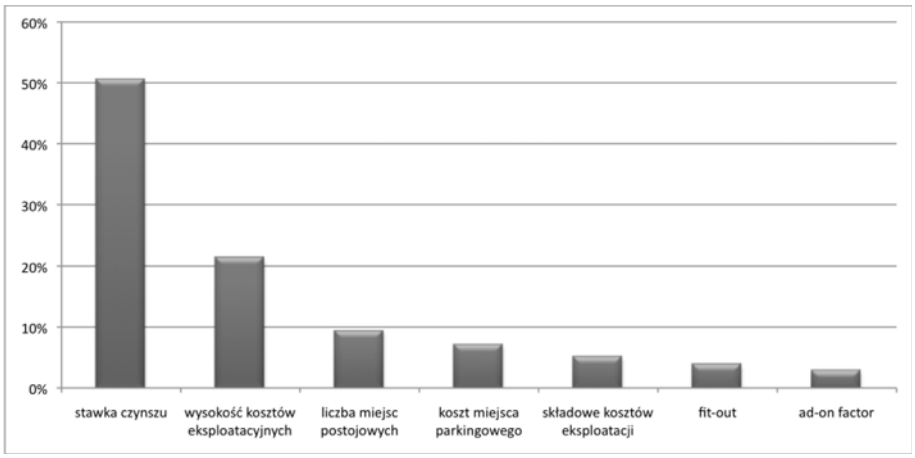
Z badań wynika, że jednym z najważniejszych czynników wyboru biura dla firm są warunki najmu (1/3).



Rys. 1. Istotność czynników wyboru biura przez najemców. *Źródło*: opracowanie własne.

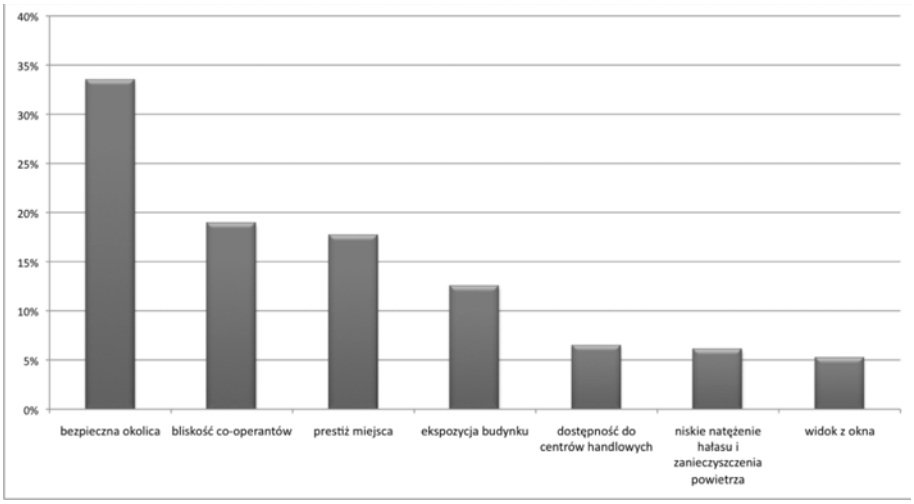
Na to kryterium składa się 7 czynników (stawka czynszu, wysokość kosztów eksploatacji, liczba miejsce postojowych przypisana do powierzchni biurowej, koszt miejsca parkingowego, składowe kosztów eksploatacji, poziom nakładów poniesionych przez właściciela na wykończenie powierzchni biurowej, opłaty za udział w powierzchni wspólnej). Na poniższym wykresie przedstawiono istotność tych czynników.

Okazuje się, że w dobie kryzysu gospodarczego na świecie, najważniejszym czynnikiem przy wyborze biura nie jest lokalizacja lecz stawka czynszu. Kolejnym kryterium ważności jest wysokość kosztów eksploatacji. Wśród tych kosztów są nie tylko koszty „mediów" ale również ochrona, utrzymanie czystości czy zarządzanie nieruchomością biurową. Obydwa kryteria są najważniejsze dla prawie 2/3 najemców.



Rys. 2. Istotność czynników związanych z warunkami najmu. *Źródło*: opracowanie własne.

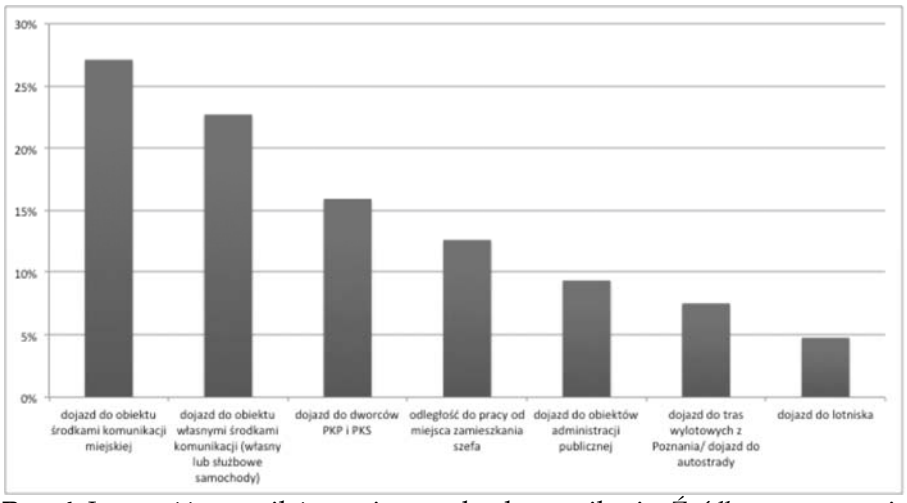
Lokalizacja, jako ważny czynnik, była wskazywana przez ponad 20% respondentów. Dla zidentyfikowania przez respondentów lokalizacji, czynnik ten został zaprezentowany w kombinacji 7 kryteriów (bezpieczna okolica, bliskość cooperantów, prestiż miejsca, ekspozycja budynku, dostępność do centrów handlowych, niskie natężenie hałasu i zanieczyszczenia powietrza, widok z okna).



Rys. 3. Istotność czynników związanych z lokalizacją. *Źródło*: opracowanie własne.

Kolejnym czynnikiem, który był istotny jest komunikacja. Nie jest niespodzianką, że najważniejsze okazały się czynniki związane z dojazdem do

biura, zarówno komunikacją miejską jak i samochodową (1/2 wskazań). Ważnym zaznaczenia jest czynnik związany z dojazdem do biura przez właściciela/szefa firmy. 13% ankietowanych stwierdziło, że jest to bardzo istotny element.



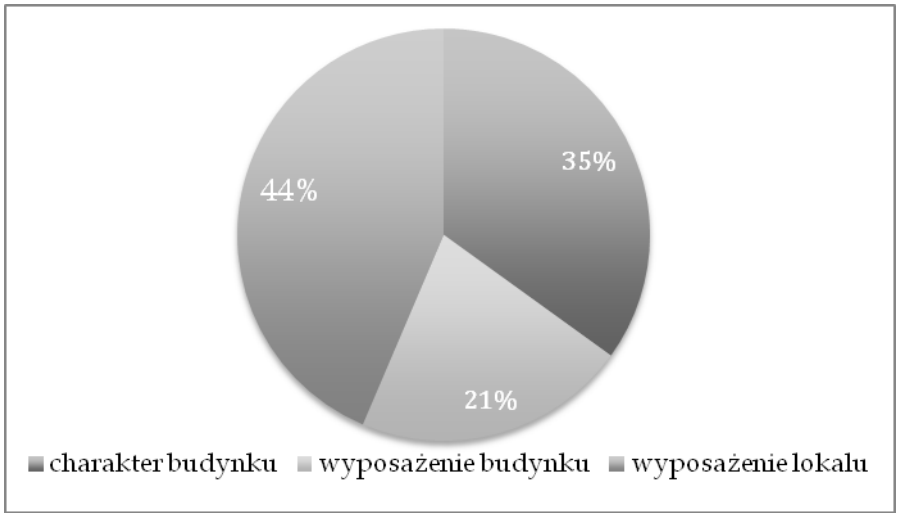
Rys. 4. Istotność czynników związanych z komunikacją. *Źródło*: opracowanie własne.

Zaznaczyć należy, że w związku z przygotowaniami do Euro2012 miasto jest wielkim placem budowy projektów infrastrukturalnych, które powodują utrudnienia w komunikacji miejskiej. To mogło mieć wpływ na udzielone odpowiedzi. Nie mniej okazuje się, że oprócz ceny czy lokalizacji, tak subiektywny czynnik jak dojazd szefa, ma duże znaczenie na wybór biura przez firmy.

Analizując dane z badań można jeszcze wskazać grupę czynników związanych z charakterem budynku oraz wyposażeniem budynku i lokalu. Do czynników tych zaliczyć można: architekturę, skalę budynku czy dostępność usług jak i różnych instalacji.

Najważniejsze, z pośród nich, są elementy związane z wyposażeniem lokalu. Z pośród nich pierwszoplanową rolę odgrywa wyposażenie lokalu w instalacje. Dla 2/3 firm jest to czynnik najistotniejszy. Kolejne miejsce zajmuje charakter budynku. Dla połowy respondentów wygląd budynku, jego architektura są ważne. Najmniej istotne, spośród powyżej analizowanych czynników, są te związane z wyposażeniem budynku (dostępność pomieszczenia gospodarczego, socjalnego, konferencyjnego, obecność wind, serwerowni, recepcji i usług towarzyszących np. kantyny).

Analizując wyniki warto zwrócić uwagę na strukturę podmiotów, które wzięły udział w badaniu. 2/3 z nich to firmy zatrudniające do 5 pracowników i zajmujące powierzchnię nie większą niż 50 m2. Firmy te reprezentują przede wszystkim branże: finansową i handel i marketing (razem 1/3 respondentów).



Rys. 5. Istotność czynników związanych z charakterem budynku oraz wyposażeniem budynku i lokalu. *Źródło*: opracowanie własne.

5. Podsumowanie

Rynek nieruchomości biurowych w Poznaniu podlega znacznym wahaniom, co jest charakterystyczne dla wstępnej fazy rozwoju. Specyficzna relacja pomiędzy popytem a podażą (podaż reaguje z kilkunastu miesięcznym opóźnieniem w stosunku do popytu), rodzi istotne konsekwencje dla inwestorów. Bardzo często podaż nie jest dostosowana do popytu. I to nie tylko ilościowo ale przede wszystkim jakościowo. Częściowe wyniki badań przedstawione w artykule, pozwalają wyciągnąć wnioski, na jakie czynniki wyboru biura zwracają najemcy. Wyniki badań mogą być wskazówką dla deweloperów, którzy projektują nieruchomości biurowe. W dobie kryzysu w gospodarce globalnej, bardzo często najemcy kierują się kryteriami pozwalającymi ograniczyć koszty funkcjonowania ich firm, niż prestiżem i lokalizacją nieruchomości biurowych.

6. Literatura

BUDNER W. 2004. *Lokalizacja przedsiębiorstw. Aspekty ekonomiczno-przestrzenne i środowiskowe* Akademia Ekonomiczna, Poznań, s. 104.

CELKA K. 2010. *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości biurowych w Poznaniu*, Świat Nieruchomości, nr 72, Kraków.

CELKA & FRĄCKOWIAK. 2011. *Biurowce w Polsce*, Nowy Adres, Warszawa

DOLF DE ROOS. 2008. *Commercial real estate investing*, John Wiley & Sons, New Jersey, s. 2

GAWRON H. 2011. *Tendencies and forecast of the Polish property market development - research possibilities and directions*, Zeszyty Naukowe 188, Wydawnictwo UE w Poznaniu, Poznań, s. 8

JAROSZEWSKA E., STRYJAKIEWICZ T. 2009. *Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 18
KUCHARSKA-STASIAK E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, s. 7
KYLE R., BAIRD F., SPODEK M. 2000. *Property management*, Dearborn Financial Publishing, Chicago, s. 6
ZAŁĘCZNA M. 2010. *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle państw zachodnich*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 81

*****

THE PREFERENCES OF TENANTS AT OFFICE MARKET

Krzysztof Celka
Department of Investment and Real Estate
The Poznan University of Economics
e-mail: krzysztof.celka@ue.poznan.pl

Key words: *property, office, demand, preferences*

Abstract

Commercial properties represent a significant share in the total volume of properties. This market comprises the lease of office space. The article presents the main results of research of office market in Poznań. Presented are the results of the preferences of tenants in this market. Data were derived from the survey questionnaire (using a questionnaire interview), conducted in late 2010 and 2011. The premise of this study was the situation in the office market in Poznan. The aim was to find factors that determine the preferences of tenants.

„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI"

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society"

RADA NAUKOWA

Scientific Council

prof. dr hab. Ewa KUCHARSKA-STASIAK
(Uniwersytet Łódzki, *Poland*)
(przewodnicząca, chairman)

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, *Poland*)
(wiceprzewodniczący, vice-chairman)

Członkowie (members):
prof. Rachelle ALTERMAN
(Technion – Israel Institute of Technology, *Israel*)
Aurílio Sérgio C. CAIADO
(University de Sorocaba, *Brazil*)
prof. dr hab. inż. Andrzej HOPFER
(Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami, *Poland*)
prof. Davorin Kereković
(University of Zagreb, *Croatia*)
prof. George MATYSIAK
(University of Reading, *United Kingdom*)
prof. dr hab. inż. Bogdan Ney
(Instytut Geodezji i Kartografii w Warszawie, *Poland*)
prof. K.N. Oleksiy TERESCHUK
(Chernihiv State Institute of Economic and Management, *Ukraine*)
prof. Kauko Jussi VIITANEN
(Helsinki University of Technology, *Finland*)
prof. Ian WILLIAMSON
(University of Melbourne, *Australia*)
dr inż. Mirosław Bełej
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, *Poland*)
(sekretarz secretary)

„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI"

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society"

REDAKTOR NACZELNY

Editor-in-chief

prof. dr hab. inż. Sabina ŹRÓBEK
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, *Poland*)

REDAKTORZY JĘZYKOWI

Language editors

mgr Aleksandra RÓŻAŃSKA
(Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, *Poland*)
Język polski, Polish language

prof. Richard GROVER
*(*Oxford Brookes University, *United Kingdom)*
Język angielski, English language

REDAKTOR STATYSTYCZNY

Statistical editor

prof. zw. dr hab. Józef HOZER
(Uniwersytet Szczeciński, *Poland*)

REDAKTORZY TEMATYCZNI

Thematic editors

prof. dr hab. inż. Ryszard ŹRÓBEK
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, *Poland*)

dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. UEP
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, *Poland*)

dr hab. Radosław WIŚNIEWSKI, prof. UWM
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, *Poland*)

„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI"

„Journal of the Polish Real Estate Scientific Society"

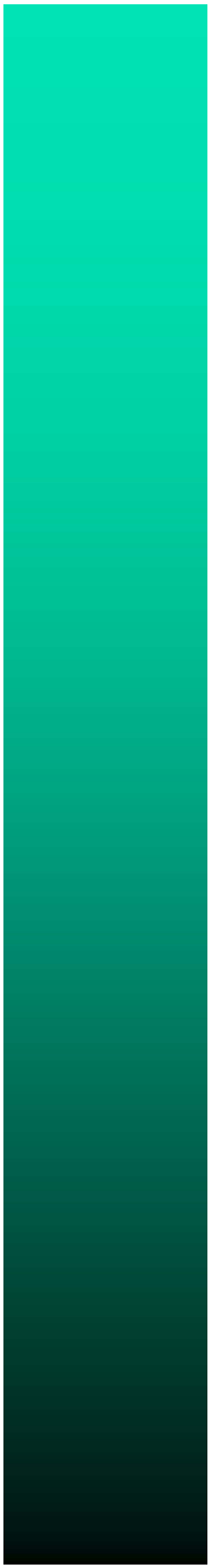
RECENZENCI

Reviewers

prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI
(Politechnika Warszawska, *Poland*)
prof. dr hab. inż. Józef CZAJA
(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, *Poland*)
prof. Maurizio D'AMATO
(Technical University Politecnico di Bari, *Italy*)
prof. Peter DENT
(Oxford Brookes University, *United Kingdom*)
dr hab. Iwona Foryś
(Uniwersytet Szczeciński, *Poland*)
assoc. prof. Tom KAUKO
(Norwegian University of Science and Technology, *Norway*)
assoc. prof. dr. Esra Dardagan KIBAR
(University of Ankara, *Turkey*)
dr hab. Sebastian KOKOT
(Uniwersytet Szczeciński, *Poland*)
prof. dr hab. Adam NALEPKA
(Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, *Poland*)
prof. dr. Sebnem Akipek OCAL
(University of Ankara, *Turkey*)
dr Sally SIMS
(Oxford Brookes University, *United Kingdom*)
prof. Nikolaj Siniak
(Belarusian State Technological University, *Belarus*)
prof. Håvard STEINSHOLT
(Norwegian University of Life Science, *Norway*)
prof. dr. Maruška ŠUBIC-KOVAČ
(University of Ljubljana, *Slovenia*)
dr hab. inż. Piotr PARZYCH, prof. AGH
(Akademia Hutniczo-Techniczna w Krakowie, *Poland*)
dr hab. Ewa SIEMIŃSKA, prof. UMK
(Uniwersytet Mikołaja Kopernika, *Poland*)

prof. Charles SZYPSZAK
(School of Government, *USA*)
prof. Nguyen Khac THOI
(University of Hanoi, *Vietnam*)
dr hab. Maria TROJANEK, prof. UEP
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, *Poland*)
prof. dr hab. inż. Zofia WIĘCKOWICZ
(Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, *Poland*)
prof. dr hab. inż. Wojciech WILKOWSKI
(Politechnika Warszawska, *Poland*)
prof. dr.-ing Winirch VOß
(Leibniz Universität Hannover, *Germany*)
dr hab. Magdalena Załęczna
(Uniwersytet Łódzki, *Poland*)

DEKLARACJA DOTYCZĄCA WERSJI PIERWOTNEJ

Z uwagi na równoległe publikowanie czasopisma w wersji tradycyjnej (drukowanej) i elektronicznej (on-line), Redakcja informuje, że **GŁÓWNĄ WERSJĄ** czasopisma jest wydanie „**DRUKOWANE**".

ISSN 1733-2478
ISBN 978-83-61564-68-3