



KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

# MAJĄTKOWY

cena 40 zł  
(w tym 8% VAT)  
ISSN 1233-054X

◆ [www.pfsm.pl](http://www.pfsm.pl)

**Rola rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości**

**Mieszaniowy kredyt hipoteczny w Polsce**

**Opłata adiacencka w polskim systemie nieruchomości**







BUKOWINA. Pejzaż zimowy.



## ZIMA W TATRACH NA STARYCH POCZTÓWKACH



TATRY — GIEWONT — Z DOLINY STRĄŻYSKIEJ



Zakopane Tęcza linowa na Zakopanym (1938 m), w górze Giewont.



Tatry. Widok z Szulcówki na Giewont

Fot. K. Kalmuski



*Nad Zarytki  
z asopanu  
Pens. "Z obglek"  
ul. Chramcowki.*

Zakopane Zawody narciarskie



Zakopane. Na Łąkach Serdeczne podrośnięte z Zakopanego M. Tydelin



TATRY. Hala Gąsienicowa, Świnnica, Kościelec.



Zakopane. Stacja kolei linowej w Kuźnicach



prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca  
mgr Henryk Jankowski  
dr inż. Tomasz Klusek  
dr Sławomir Kłosowski  
dr Izabela Rącka  
mgr Grzegorz Szczurek

prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca  
(Uniwersytet MK w Toruniu)  
prof. Maurizio d'Amato  
(Technical University Bari, Italy)  
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM  
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)  
prof. dr hab. Krystyna Dziworska  
(Uniwersytet Gdański)  
dr hab. Iwona Foryś, prof. US  
(Uniwersytet Szczeciński)  
dr hab. Gabriel Głównka, prof. SGH  
(Szkoła Główna Handlowa)  
PhD Richard Grover  
(Oxford Brookes University)  
prof. Plamen Iliev  
(University of Economics – Varna)  
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak  
(Uniwersytet Łódzki)  
prof. Natalija Lepkova  
(Vilnius Gediminas Technical University)  
dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH  
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)  
prof. Michael Reinberg  
(Fachhochschule, Wien)  
prof. Nikolai Siniak  
(Belarusian State Technological University)  
prof. Maruska Subic-Kovac  
(University in Ljubljana, Slovenia)  
prof. Taras Ievsiukov  
(National University of Life and Environmental  
Sciences of Ukraine)  
prof. dr hab. Maria Trojanek  
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu)  
prof. Ion Anghel  
(School of Economics in Bucharest)  
prof. dr-ing. Winrich Voss  
(Leibniz University Hannover)

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,  
tel. 22 627 07 17  
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

Dorota Jaskólska  
tel. 22 627 11 37  
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych  
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT

Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.  
ul. ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa  
www.sigma-not.pl

wersja pierwotna czasopisma – papierowa

Nakład 220 egz.  
Cena 40 zł (w tym 8% VAT)  
www.pfsrm.pl/kwartalnik



Od Redaktor naczelnej ..... 2

## DEBATA

Blaski i cienie cyfrowego świata w dobie pandemii  
Katarzyna Szymielewicz, Marek Zmysłowski ..... 3

## ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Ewa Kucharska-Stasiak, Sabina Żróbek, Małgorzata Renigier-Biłożor  
Rola rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości ..... 6

## NAUKA

Kamila Pereta  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako źródło informacji  
o przeznaczeniu nieruchomości  
*Local spatial development plan as a source of information about  
the purpose of the property* ..... 11

Monika Furlepa  
Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce  
*Residential mortgage loan in Poland* ..... 17

Agnieszka Brzozowska  
Instrumenty finansujące nieruchomości mieszkaniowe w obliczu  
zmian demograficznych  
*Instruments financing housing properties facing the demographic changes* ..... 31

Dariusz Uchman  
Opłata adiacencka w polskim systemie nieruchomości. Studium przypadku  
*Property value growth fee in the Polish real estate system. Case study* ..... 42

## PRAWO

Kalendarz prawny listopad 2020 r. – styczeń 2021 r. .... 59

## WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski  
Nowości wydawnicze ..... 62

## WYDARZENIA

Tomasz Ciodyk  
Z życia PFSRM ..... 64



**Drodzy Czytelnicy,**

*jak zaskakujący i nieprzewidywalny jest rynek nieruchomości, mogliśmy przekonać się, obserwując wydarzenia ostatniego roku. Dynamizm przemian, kreowany głównie przez globalną sytuację pandemiczną, potwierdził tylko starą maksymę, że jedyne co jest pewne na rynku nieruchomości to to, że jest niepewny. Dokładna analiza miesięcznych, kwartalnych oraz rocznych raportów rynku nieruchomości z różnych jego sektorów (których nie będziemy tu czynić) potwierdza, jak prognozy rynku mogą być mylne i jak występowanie nieprzewidywanych zdarzeń*

*potrafi całkowicie przemodelować trendy występujące w danym segmencie rynku nieruchomości. Doświadczenia tych ostatnich kilkunastu miesięcy pokazują, że współczesna gospodarka, często niefortunnie określana mianem „opartej na wiedzy”, nie tylko musi stać na fundamencie owej wiedzy, ale – przede wszystkim – musi mieć zdolność szybkiego reagowania na zmiany zachodzące na globalnym rynku. Od profesjonalistów działających na rynku oczekuje się już nie tylko wiedzy absolutnej, ale również zaawansowanych zdolności predykcyjnych, umożliwiających interesariuszom rynku podejmowanie racjonalnych decyzji.*

*W naszym czasopiśmie staramy się dostarczyć Państwu owe fundamenty wiedzy pozwalające bardziej komfortowo poruszać się po rynku nieruchomości. W tym numerze przygotowaliśmy kilka artykułów dotyczących ważnych, ale i trudnych obszarów rynku w naszej codziennej pracy. Szczególnej uwadze polecam artykuł autorstwa pań E. Kucharskiej-Stasiak, S. Żróbek oraz M. Renigier-Biłozor zatytułowany „Sylwetka rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości”. Wartością dodaną niewątpliwie będzie również zapoznanie się z analizą modelu opłaty adiacenckiej autorstwa D. Uchmana.*

*Jak w poprzednich numerach, tak i tym razem zachęcam Państwa do współtworzenia naszej organizacji, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, poprzez aktywne włączanie się w bieżące projekty przez nas realizowane.*

*W imieniu całej redakcji składam Państwu najlepsze życzenia na nowy rok 2021.*

*Oby udało nam się go przetrwać w zdrowiu, którego cenę mieliśmy okazję poznać w minionym roku, ale również w radości oraz zadowoleniu z podejmowanych działań, a także satysfakcji z osiągniętych sukcesów zarówno w życiu zawodowym, jak i rodzinnym.*



*Z najlepszymi życzeniami*

*Renata Chróstna,  
Redaktor Naczelna*



# Blaski i cienie cyfrowego świata w dobie pandemii\*

*Pandemia koronawirusa zepchnęła nas z dotychczasowych, utartych ścieżek. Świat zaczął się gwałtownie zmieniać: takiej sytuacji, charakteryzującej się m.in. zachwianiem codziennych zwyczajów, sposobów pracy i rytmu gospodarki, nie było od II wojny światowej. Jedni widzą w tym nadzieję na przyspieszenie rozwiązań tych problemów, które były widoczne wcześniej (np. widmo zagłady klimatycznej czy rosnące nierówności ekonomiczne). Inni sądzą, że zmiany wywołane COVID-19 są przejściowe, a wraz z opanowaniem zagrożenia nasze życie i problemy cywilizacyjne wrócą w stare koleiny. Jeszcze inni pokładają nadzieję w coraz bardziej zaawansowanych technologiach cyfrowych (w tym sztucznej inteligencji). Są i tacy, którzy boją się, że rewolucja cyfrowa do reszty zdehumanizuje relacje społeczne.*



Katarzyna Szymielewicz



Marek Zmysłowski

**ThinkTank:** *Podczas pandemii wszyscy podjęliśmy na ogromną skalę pracę w trybie on-line. Czy taki szybki, skokowy wzrost naszego zainteresowania światem cyfrowym przełoży się na jakieś zmiany społeczne? Czy ludzie teraz otworzą się na te wszystkie nowości technologiczne, jak sztuczna inteligencja czy wirtualna rzeczywistość?*

**Marek Zmysłowski:** Obiegowa opinia brzmi, że kryzysy nie tyle zmieniają trendy, co je przyspieszają. Ewidentnie ten wirus wykonuje dziś większość roboty za dyrektorów technologicznych i działów marketingu w firmach cyfrowych. Digitalizacja naszego świata postępuje teraz o wiele szybciej. Dotyczy to nowych sposobów działania firm, jak i zachowań konsumentów na rynku. Firmy pracują o wiele szybciej, będą też szybciej rosły, szybciej zwalniały, szybciej zatrudniały. Z drugiej strony, pa-

trząc na to od strony behawioralnej, psychologicznej, to nowe sposoby pracy muszą być wzmacniane odpowiednio długo, żeby stały się nawykami. Z pandemią żyjemy już na tyle długo, że praca zdalna ma duże szanse stać się nowym nawykiem naszego życia. Problemem z kolei jest to, że choć digitalizacja przyspieszyła, lockdown spowodował też ogromny kryzys gospodarczy i wciąż nie wiadomo, kiedy i jak się to skończy.

**ThinkTank:** *Przenosząc do świata on-line dużo większą część swojego życia niż przed pandemią, udostępniamy też o wiele więcej swoich danych właścicielom tych aplikacji, z których korzystamy. I chyba robimy to tak samo bezrefleksyjnie jak wcześniej, co tylko pogłębia wielki cywilizacyjny problem związany z prywatnością jednostki w cyfrowym świecie. Czy w wyniku pandemii ostatecznie skończy się nasza prywatność w sieci?*

\* Prezentujemy tekst, który powstał na podstawie rozmowy z cyklu THINKTANK LIVE TALKS, której gośćmi byli: Katarzyna Szymielewicz, prawniczka, działaczka społeczna i publicystka, współzałożycielka i prezes Fundacji Panoptykon, oraz Marek Zmysłowski, przedsiębiorca, inwestor, ekspert biznesu internetowego na rynkach wschodzących, autor bestsellera „Goniąc czarne jednorożce”. Nagranie ze spotkania dostępne jest na stronie [https://www.facebook.com/watch/live/?v=156625635724356&ref=watch\\_permalink](https://www.facebook.com/watch/live/?v=156625635724356&ref=watch_permalink).



**Katarzyna Szymielewicz:** Programowo nie lubię myślenia w kategoriach, że coś się dzieje poza nami i nie mamy żadnego wyboru. Owszem, wchodzimy w świat on-line bardziej z konieczności niż z wyboru, ale to nie znaczy, że musimy być bezwolni. Nadal mamy możliwość protestu, a przynajmniej sygnalizowania swoich preferencji. I choć komunikacja on-line jest tańsza i szybsza, to trudno nią zastąpić spotkanie z psychologiem, lekarzem, przyjacielem, rodziną. Warto o tym pamiętać. A jeśli chodzi o skłonność ludzi do dzielenia się danymi, ja raczej odnotowuję wzrost niepokoju i dokładnie odwrotny kierunek, niż przywykliśmy obserwować, kiedy w grę wchodziły usługi postrzegane jako dobrowolne. Pamiętacie zapewne, jak w ubiegłym roku użytkownicy aplikacji FaceApp masowo robili sobie zdjęcia twarzy, żeby zobaczyć, jak mogą wyglądać postarzeni. My w Panoptykonie ocenialiśmy ten trend jako zagrożenie dla prywatności, ale też zabawę, w którą ludzie wchodzili może nie do końca świadomie, ale jednak dobrowolnie. Jeśli zestawimy to z dzisiejszymi reakcjami ludzi na przymusowe już narzędzia do ustalenia ich lokalizacji podczas kwarantanny, które również wykorzystują skanowanie twarzy, to widzimy narastający opór. Dostajemy wiele sygnałów niepokoju i pytań, czy to jest niezbędne i na pewno bezpieczne. W czasie pandemii, skonfrontowani z przymusem dzielenia się danymi, ludzie chcą stawiać państwu i firmom granice nawet tam, gdzie wcześniej okazywali zaufanie. Co więcej, największe firmy technologiczne (Google i Apple), projektując technologiczne rozwiązanie dla aplikacji śledzących kontakty społeczne w związku z pandemią, również wybrały model, który chroni naszą prywatność. W tym modelu dane użytkowników są szyfrowane, anonimizowane i przechowywane wyłącznie na ich telefonach, co wyklucza możliwość stworzenia centralnej bazy danych. To nie zmienia faktu, że Google, w ramach standardowo oferowanych usług, nadal zbiera szczegółowe dane o lokalizacji swoich użytkowników i nadal czyta im w myślach.

**ThinkTank:** Skąd się bierze ostrożność firmy Google? Czy wpłynęła na to presja społeczna plus działania Komisji Europejskiej?

**Katarzyna Szymielewicz:** Mam nadzieję, że swoją rolę w uwrażliwianiu Doliny Krzemowej na oczekiwania europejskich użytkowników odegrało RODO, które jest już z nami ponad dwa lata, oraz zapowiedzi kolejnych twardych regulacji w zakresie ochrony konkurencji i konsumentów, które płyną z Brukseli i Waszyngtonu. Z obu stolic dobiegają głosy wieszczące koniec wolnej amerykanki w świecie technologii. Komisja Europejska nałożyła już dość kar na firmy nadużywające pozycji dominującej i teraz zapowiada środki strukturalne, takie jak ich funkcjonalny podział. A na politycznym horyzoncie widać już cały pakiet regulacyjny dotyczący sztucznej inteligencji i usług cyfrowych, więc naprawdę idzie nowe. Myślę, że te duże firmy zaczęły grać na współpracę i przy okazji pandemii chcą pokazać dobrą wolę, którą ewentualnie będzie można zdyskontować w późniejszych rozgrywkach.

**ThinkTank:** A jak wygląda sytuacja w Afryce? Czy mieszkańcy tego kontynentu, gdzie też dokonuje się rewolucja cyfrowa, dostrzegają problem prywatności danych?

**Marek Zmysłowski:** Gdy walczy się codziennie o przetrwanie i myśli tylko o tym, czy będzie coś do jedzenia wieczorem, to niewiele miejsca zostaje w głowie na refleksje o prawie do prywatności. Dlatego jest to duży problem Afryki. Nie ma żadnych regulacji w tej dziedzinie. Jedną z firm, w które jestem zaangażowany, przewiduje co i gdzie zechce kupić klient za pośrednictwem Internetu wyłącznie na podstawie jego historii zakupów. Staramy się przestrzegać europejskich zasad, ale zero regulacji stwarza wolne pole do popisu wielu innym firmom, które mają mniej skrupułów i gra konkurencyjna odbywa się bez żadnych reguł. Jestem zdania, że na całym świecie inwigilacja społeczeństw jednak postępuje. Wielkie korporacje zastaniają się argumentem anonimizacji danych jak listkiem figowym. Problem polega na tym, że anonimizacja jest wykonywana na ogół w ramach jednej bazy danych. Jednak przy połączeniu kilku baz danych naraz z różnych źródeł, gdy pewien zakres danych się powieli, łatwo można odwrócić ten efekt. Teoretycznie każdy rząd w interesie publicznym może zażądać zanonimizowanej bazy, połączyć ją z inną i mieć wszystkie nasze dane jak na dłoni.

**Katarzyna Szymielewicz:** Jeśli pan Marek odnosi się do wspomnianych przeze mnie rozwiązań Google i Apple na czas pandemii, to nie podzielam tych obaw. Obie firmy wybrały protokół opracowany przez matematyków i kryptografów, który zapewnia użytkownikom pełną anonimowość. Wśród zbieranych danych nie ma nic poza ciągiem generowanych przypadkowo znaków, które nikogo nie identyfikują. Natomiast zgadzam się z diagnozą, że w świecie usług cyfrowych rośnie zagrożenie dla prywatności. W żadnym razie nie chciałabym być zrozumiana jak ktoś, kto próbuje uśpić czujność użytkowników aplikacji mobilnych. Google rzeczywiście ma dane, które umożliwiają zlokalizowanie każdego urządzenia i każdej osoby. Ufam jednak, że nie wykorzysta tej wiedzy do przełamania zabezpieczeń, które sam wprowadził dla osób korzystających z aplikacji do śledzenia interakcji społecznych podczas pandemii.

**Marek Zmysłowski:** Nie chciałbym się spierać, czy można jakąś konkretną bazę danych odkodować czy też nie. Moim zdaniem celem Apple i Google jest wiedzieć, gdzie i w jakiej jednostce czasu jest każde urządzenie, które korzysta z ich oprogramowania. A kwestia anonimizacji danych jest zawsze bardzo skomplikowana.

**ThinkTank:** Z jednej strony mamy takiego regulatora jak UE, która mówi, że trzeba rozwijać wszystkie nowe technologie, zwłaszcza systemy oparte na sztucznej inteligencji, ale chronić prywatność ich użytkowników. Z drugiej są korporacje i setki tysięcy startupów, które chciałyby mieć łatwiejszy dostęp do dużych publicznych baz danych, bo to jest warunek ich rozwoju. I mamy społeczeństwa, które są przerażone koronawirusem oraz zdają się nie dostrzegać zagrożeń związanych z tymi danymi. Jak to się wszystko skończy? Jak się ukształtuje w najbliższych latach model ochrony danych prywatnych w cyfrowym świecie?

**Katarzyna Szymielewicz:** W Panoptykonie i sieci European Digital Rights, do której należymy, świadomie przyjmujemy europejską perspektywę. I patrząc z tego punktu, nie widzę



politycznych symptomów zawracania z drogi, którą Unia obrała mniej więcej dekadę temu. W Brukseli dziś panuje przekonanie, że trzeba twardą ręką regulować firmy, które na masową skalę przetwarzają dane o ludziach i wróżą z nich naszą przyszłość. Politycy już dostrzegli, że dane stały się bardzo efektywnym narzędziem politycznej kontroli, jak również budowania przewagi konkurencyjnej na każdym rynku, nie tylko usług cyfrowych. Dlatego przewiduję nawet zaostrenie obecnego kursu.

**ThinkTank:** *Czy Unia ma prawo do chronienia tych danych wbrew intencjom użytkowników, którzy – jak się dzisiaj wydaje – są gotowi oddać swoją prywatność, byleby tylko mieć dostęp do informacji, rozrywki lub dostać jakąś ochronę i poczucie bezpieczeństwa?*

**Katarzyna Szymielewicz:** Prawa człowieka są niezbywalne, a zatem i prawo do prywatności nie podlega wymianie handlowej. To, że możemy się zgodzić lub nie na przetwarzanie naszych danych osobowych w konkretnym celu, jeszcze nie oznacza, że na bazie takiej formalnej zgody prywatna firma czy organ państwa może zrobić wszystko. Po pierwsze, RODO wprowadza dość wysoki standard dla samej zgody, która musi być w pełni dobrowolna i podjęta ze świadomością wszystkich konsekwencji. Po drugie, zgodnie z RODO, nawet za zgodą osoby, której dane dotyczą, nie wolno robić pewnych rzeczy, np. zbierać danych, które są niezwiązane z naturą usługi i niczym nieuzasadnione. To ważne zabezpieczenie, chroniące ludzi przed skutkami ich własnej krótkowzroczności.

**Marek Zmysłowski:** Gdy patrzymy wstecz, to nie znam przykładu, by jakaś duża korporacja czy też kraj usunęli dane, które już zebrali, bo zagrożenie będące powodem ich zbierania minęło. Jest odwrotnie, zbiera się ciągle nowe dane.

**ThinkTank:** *W świecie przed pandemią dramatycznie rosły nierówności ekonomiczne. Przyspieszona cyfryzacja tylko ten problem pogłębi. Bogaci sięgną po rozwiązania cyfrowe, po sztuczną in-*

*teligencję i będą się bogacić jeszcze szybciej, a ich dystans do biednych znowu wzrośnie. Co możemy zrobić, aby temu przeciwdziałać?*

**Katarzyna Szymielewicz:** Nie sądzę, żeby to był problem technologii. To raczej kwestia wartości, według których są zorganizowane nasze społeczeństwa i rynek. Jeśli logika zysku nadal pozostaje wiodącą wartością, trudno się dziwić politycznemu przyzwoleniu na wyzysk i rosnące rozwarstwienie. W piętrzących się kryzysach dostrzegam szansę na zbiorowe przebudzenie i zmianę paradygmatu. Potrafię sobie wyobrazić, że zamiast pokornie pracować na zysk, który trafia w ręce nielicznych, zajmiemy się wreszcie rozwiązywaniem naszych wspólnych problemów cywilizacyjnych. Do tego trzeba jednak rewolucji, bo chyba na ewolucję jest już za późno. Czy pandemia taką rewolucję uruchomi? Nie wiem, bardzo obawiam się skutków ubocznych: zdrowotnych i ekonomicznych efektów długotrwałego funkcjonowania. Polityczne skutki tych zjawisk mogą być naprawdę drastyczne. Nie możemy zapomnieć, że na początku ubiegłego wieku wielki kryzys wywołał wielką wojnę. Mimo wszystko liczę jednak na to, że z tamtych doświadczeń wyciągnęliśmy lekcje, które teraz zaprocentują.

**Marek Zmysłowski:** Nie do końca zgodzę się z tym, co powiedziano na początku, że to kapitalizm sprawia, że bogaci są coraz bogatsi, a biedni biedniejsi. Na pewno różnice są coraz bardziej widoczne, bo kapitał „na górze” akumuluje się szybciej. Jak najbardziej trzeba walczyć z negatywnymi aspektami kapitalizmu wynikającymi z chciwości i korupcji, ale to są przywary bardziej ludzi niż systemu. Wierzę, że rozwój nowych, zaawansowanych technologii pomoże rozwiązać problemy tego świata, a nie je pogłębi.

# THINKTANK<sup>®</sup>





Ewa Kucharska-Stasiak, Sabina Żróbek, Małgorzata Renigier-Biłozor

# Rola rzeczoznawcy majątkowego w obliczu transformacji rynku nieruchomości<sup>1</sup>

The role of a real estate appraiser in the face of the transformation of the real estate market

*W artykule zwrócono uwagę na konieczność nowego spojrzenia na sposób kształcenia rzeczoznawców majątkowych w silnie zmieniającym się otoczeniu. Z badań literatury naukowej i opracowań o charakterze praktycznym wynika, że głównym wyzwaniem dla specjalistów ds. wyceny jest szersze niż do tej pory rozumienie istoty nieruchomości jako towaru na coraz bardziej globalnym rynku nieruchomości. Wiąże się to m.in. z koniecznością posiadania coraz głębszych umiejętności analitycznych i posługiwania się współczesnymi narzędziami informatycznymi w celu gromadzenia i przetwarzania informacji na potrzeby wyceny odzwierciedlającej mechanizmy kreujące wartość nieruchomości. Natomiast nieprzewidziane okoliczności (np. pandemia koronawirusa) wskazują na potrzebę posiadania umiejętności radzenia sobie w warunkach szczególnych. Zdaniem autorów artykułu zachodzące zmiany wywołują potrzebę modernizacji zakresu treściowego realizowanego obecnie programu kształcenia również polskich rzeczoznawców majątkowych.*

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, modernizacja programów kształcenia, wycena nieruchomości

*The article highlights the need for a new look at the way of educating property appraisers in a strongly changing environment. Research in the scientific literature and practical studies shows that the main challenge for valuation specialists is a broader than ever understanding of the essence of real estate as a commodity in an increasingly global real estate market. It is connected with the necessity to have deeper and deeper analytical skills and use of modern IT tools in order to collect and process information for the purposes of the valuation reflecting the mechanisms creating the value of the property. On the other hand, unforeseen circumstances (e.g. a coronavirus pandemic) indicate the need to have the ability to cope with the valuation in specific conditions. In the opinion of the authors of the article, the changes occurring cause the need to modernize the content of the currently implemented program of educating Polish property appraisers as well.*

**Keywords:** real estate market, property appraiser, modernization of the curriculum, property valuation

Obserwowany rozwój cywilizacji postindustrialnej prowadzi do szybkiej dezaktualizacji dotychczas posiadanej wiedzy. Zrozumienie otaczającego świata staje się coraz trudniejsze, wszedł on w epokę gwałtownych i coraz częściej niespodziewanych przemian. Dominują nietrwałość i niepewność. Zaburzeniu ulegają relacje uznawane do niedawna za stałe bądź względnie stałe. Trudniej jest przewidzieć zachowanie uczestników rynku.

Obrót nieruchomościami wymusza określenie wartości różnych praw związanych z nieruchomością. Czy w tak dynamicznie zmieniającym się świecie i na tak specyficznym i zmieniającym się rynku nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi są przygotowani do zmieniających się wymogów, również w zakresie zdefiniowania i wyznaczenia wartości [1], do uwzględnienia zmian technologii i wiedzy technicznej,

do trudnych do określenia trendów zmian tego zawodu, które będą się nasilały w XXI w.? Jeżeli nie są przygotowani, to należy się zastanowić, jak powinien się zmienić ich system kształcenia.

Niniejsze rozważania oparte są na tezie, że współczesny rynek nieruchomości cechuje się m.in. szybkością (czasem wręcz wyścigiem) podejmowania decyzji inwestycyjnych, zabezpieczeniem coraz większej puli kredytów, ale także skomplikowanymi wzajemnymi relacjami podmiotów działających na rynku, różnorodnością ich oczekiwań, a często nieuprawnionych (nieetycznych) żądań odbiorców wycen (np. dostarczenie wyceny w krótkim czasie, naciski na poziom wartości zaspokajający potrzeby klientów). Konsekwencją powyższej tezy jest przyjęta hipoteza, że istnieje potrzeba nowego spojrzenia nie tylko na stosowane metody wyceny i na dostępne narzędzia stosowane do analizy rynku, ale przede wszystkim na profil eksperta rynku nieruchomości, w szczególności specjalisty od wyceny tego majątku. Ekspert ten, bardziej niż dotychczas,

<sup>1</sup> W artykule wykorzystano obszerne fragmenty własnego opracowania za tytułowanego *Today's market needs modernized property appraisers*.



powinien koncentrować się na odkrywaniu wzajemnych relacji zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku a coraz bardziej złożonym otoczeniem i wpływem tych relacji na wartość nieruchomości przy wykorzystaniu współczesnych metod analizy i narzędzi informatycznych. Powinien także oderwać się od przekonania, że jedynym czynnikiem wartościotwórczym są cechy nieruchomości. Takie podejście staje się przeszłością. Wartość nie jest kategorią materialną, wartość nie jest przymocowana do rzeczy (nieruchomości), wartość powstaje w umysłach uczestników rynku.

### Wymóg nowego spojrzenia na rynek nieruchomości jako miejsca powstawania wartości rynkowej

Rynek nieruchomości musi być postrzegany jako coraz bardziej złożony. Prosta analiza kształtowania się elementów rynku jest mało przydatna dla procesu wyceny nieruchomości, bowiem nie pozwala ocenić przyczyn kształtowania się popytu, podaży i cen, poziomu ryzyka inwestowania i jego wpływu na poziom wartości nieruchomości, a więc wpływu otoczenia na zachowania uczestników rynku. Prosta koncepcja rynku, sprowadzająca go do analizy trzech elementów: popytu, podaży i ceny, zgodna z ekonomią neoklasyczną, dzisiaj już nie wystarcza. W procesach podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości, obok czynników ekonomicznych, muszą być także uwzględnione czynniki pozaekonomiczne. Podważają one panujące założenie o racjonalności podejmowania decyzji i ujawniają, że jest ono zbyt uproszczeniem. W rzeczywistości wiele decyzji w warunkach gospodarki rynkowej podejmuje się metodą prób i błędów, pod wpływem tradycji, która wytwarza reguły zachowań, a nawet pod wpływem instynktów. Oznacza to, że rynek nie może być już interpretowany wyłącznie jako mechanizm rynkowy, reprezentowany przez krzywe popytu i podaży. Analiza rynku musi być wielopoziomowa, uwzględniać zasady polityczne, społeczne, gospodarcze i prawne oraz konwencje, według których zorganizowane jest społeczeństwo. Analiza rynku, obok ograniczeń ekonomicznych, takich jak: dochody, popyt, siła nabywcza, podaż, musi uwzględniać ograniczenia instytucjonalne. Mają one charakter formalny i nieformalny. Czynniki formalne obejmują konkretne formy organizacyjne, które znajdują się na rynku nieruchomości (np. organizacje zawodowe, kodeksy postępowania). Ograniczenia nieformalne, o wiele trudniejsze do uchwycenia, odzwierciedlają głęboko uzasadnione postawy społeczne, np. poszanowanie własności i przywiązanie do niej, normy zachowań społecznych, wynikające z systemów religijnych i kulturowych, oparte na tradycji i praktyce zasady prowadzenia biznesu. Ograniczenia te niosą ze sobą koszty transakcyjne, które tylko w części są mierzalne, np. koszty wyceny. Znaczna ich część jest trudno mierzalna, np. koszt zdobycia informacji, koszt protestów lokalnych utrudniających rozpoczęcie prac lub powodujących zatrzymanie budowy lub koszty wynikające z restrykcji nadmiernej ochrony konserwatorskiej. Taka analiza rynku daje pełniejsze podstawy do oceny możliwych tendencji zmian w otoczeniu rynkowym, do określenia poziomu ryzyka inwestowania: gospodarczego, politycznego czy prawnego. Reasumując, analiza rynku dla potrzeb wyceny musi obejmo-

wać szerokie spektrum zagadnień i dotyczyć nie tylko informacji o zawartych transakcjach, tj. cenach transakcyjnych z rynku najmu i rynku lokat. Powinna ona objąć także analizę rynku użytkownika – dla oceny popytu na powierzchnię, rynku aktywów finansowych – dla oceny relatywnych stóp zwrotu z nieruchomości na tle innych aktywów, rynku deweloperskiego – dla oceny zmian po stronie podaży, której przyrost zwiększy konkurencję, a także analizę rynku gruntów niezabudowanych. Ceny gruntów wpływają na intensywność zabudowy, a ich wzrost może przyspieszyć zaburzenie równowagi pomiędzy wartością gruntu i wartością jego elementów składowych, warunkując decyzje o rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania czy nawet o wyburzeniu budynków celem udostępnienia gruntów pod nową zabudowę.

W analizach rynku punktem centralnym powinny stać się zachowania podmiotów podejmujących decyzje oraz – poprzez jedność struktury przedmiotowej i podmiotowej rynku – analizy muszą objąć także zachowania i oczekiwania inwestorów. Na konieczność poszerzenia analizy rynkowej dla potrzeb wyceny o ograniczenia instytucjonalne i uwarunkowania behawioralne wskazuje wielu metodyków i praktyków wyceny. Wykazano na przykład, że w procesie poszukiwania najkorzystniejszego sposobu użytkowania, nie wystarczy tylko spełnienie definicyjnych założeń tej koncepcji, gdyż silnie ugruntowane organizacje społeczne okazały się być potężną siłą wykluczającą pozostałe czynniki, lub że uwzględnienie zachowań nabywców stało się podstawą koncepcji wartości rynkowej inwestycji, która wyznaczona jest nie jak najbardziej prawdopodobna, czyli typowa cena, ale jako najwyższa cena akceptowana przez potencjalnych kupujących [2]. Przewodzone badania ujawniają wagę behawioralnych aspektów w praktyce wycen [3], co widoczne jest m.in. we wpływie cech osobowościowych rzeczoznawców na etapie subiektywnej oceny istotności cech nieruchomości, w uproszczonym sposobie selekcji porównywalnych sprzedaży czy podleganiu heurystyce zakotwiczenia i dostępności. Podlegają oni również wpływom otoczenia. Ważkość tej problematyki spowodowała, że RICS [4] zalecał prowadzenie badań nad kwestiami behawioralnymi w procesie wyceny. Rozważania te sugerują, że analiza rynku powinna bardziej niż dotychczas koncentrować się na odkrywaniu wzajemnych relacji zachodzących pomiędzy jego uczestnikami a coraz bardziej złożonym otoczeniem i ich wpływem na wartość [5]. Spełnienie tych wymogów stanowi duże wyzwanie dla środowisk akademickich i organizacji zawodowych, które powinny zmodernizować profil kształcenia, aby przygotować absolwentów do sprostania tym wyzwaniom.

### Właściwości rynku nieruchomości w kontekście wyceny

Dla procesu analizy rynku nieruchomości na potrzeby wyceny istotne są pewne jego cechy specyficzne. Jedną z nich jest jego wysoki poziom niedoskonałości spowodowany:

- relatywnie małą w stosunku do innych towarów liczbą kupujących i sprzedających, co powoduje, że uczestnicy rynku mają wpływ na ceny,



- małą przejrzystością rynku, bowiem dostępne dla uczestników rynku dane dotyczą głównie cen oferowanych, rzadziej transakcyjnych, nie dostarczają wystarczającej wiedzy o dochodach generowanych przez daną nieruchomość.

Ostatnia cecha utrudnia analizę tego rynku. Informacje mają charakter asymetryczny – ujawniane są zamiary uczestników poprzez zgłaszanie ofert do biur obrotu nieruchomościami czy poprzez ogłoszenia prasowe, brak natomiast jest informacji o cenach transakcyjnych. Nawet ujawniona kwota w aktach notarialnych może nie odwzorować tej faktycznie zapłaconej. Na rynku tym występuje informacja „wewnętrzna” – są lepiej i gorzej poinformowani, z przewagą tej drugiej grupy. Wyjątkowo wysoki poziom niedoskonałości spowodowany jest również małą płynnością nieruchomości oraz dużym zróżnicowaniem rodzajów nieruchomości.

Dla procesu dochodzenia do wartości szczególnego znaczenia nabierają również takie cechy rynku, jak mała elastyczność cenowa popytu i podaży oraz mała efektywność rynku, które powodują „ociężałe” działania mechanizmu rynkowego. W warunkach silnego wzrostu popytu może to doprowadzić do gwałtownego wzrostu cen, pobudzając zachowania spekulacyjne i napędzając powstanie bańki cenowej na rynku nieruchomości, czyli nieuzasadnionego czynnikami ekonomicznymi wzrostu cen. Wycena w warunkach silnych zmian na rynku obciążona jest ryzykiem i podnosi niepewność wyniku, szczególnie gdy do transakcji dochodzi po długim okresie ekspozycji i negocjacji. Na etapie określania wartości rynki mają skłonność do symulowania systematycznych błędów: w okresie ożywienia występują skłonności do zaniżania wartości, w okresie recesji – do jej zawyżania. Wywołuje to postawy zachowawcze uczestników rynku.

Unikalne cechy nieruchomości powodują, że konkurencja w zakresie większości rodzajów nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem, co z kolei czyni ten rynek wrażliwym na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne.

Rozważania dotyczące złożoności istoty rynku, a także jego specyfiki dowodzą, że na rynku nieruchomości ceny nie mogą zastąpić wartości (tak jak na rynku akcji) oraz że przekształcenie ceny w wartość nie może być mechaniczne. Ceny nie mogą stanowić jedynej podstawy do wyprowadzenia sądu o poziomie wartości nieruchomości. Niezbędna jest wiedza, która umożliwi ocenę konkurencyjności wycenianej nieruchomości i ujawni jej zindywidualizowanie. Wymaga to od rzeczoznawcy szerokiej aktualnej wiedzy i umiejętności analizowania tych zależności.

W epoce gwałtownych zmian w otoczeniu, które stają się trwałym jego elementem, kiedy przewiduje się, że kolejne kryzysy mają być szybsze i bardziej dotkliwe, kiedy są one krańcowo nieprzewidywalne (np. kryzys wywołany epidemią), kiedy wzrost informacji nie przekształca się we wzrost wiedzy o rynku, kiedy dominuje nietrwałość i niepewność, ocena zjawisk rynkowych staje się coraz trudniejsza [6, 7]. Wycena w warunkach silnych zmian na rynku obciążona jest ryzykiem i podnosi niepewność wyniku. Zatem powstaje uzasadnione pytanie, jak w tych warunkach powinien zmieniać się profil kształcenia rzeczoznawców majątkowych?

## Modernizacja programu kształcenia jako sposób na podniesienie kompetencji i umiejętności rzeczoznawców majątkowych

Szczególny charakter rynku nieruchomości, trudna dostępność informacji rynkowych oraz nagłe, nieprzewidywalne zmiany, które mogą „zainfekować” ten rynek (np. pandemia COVID-19) powodują, że rośnie ryzyko i niepewność wyceny [6, 7]. Środkiem do zmniejszenia ryzyka i niepewności jest podniesienie poziomu wiedzy ekonomicznej, która w świetle analizy operatorów szacunkowych i przeprowadzonej ankiety wśród polskich rzeczoznawców majątkowych jest niewystarczająca [8, 9]. Trzeba także rozszerzyć analizy i monitorowanie rynków (autorzy [10, 11] proponują stworzenie systemu wspomagającego podejmowanie decyzji w oparciu o analizę stanu rynków nieruchomości przy wykorzystaniu procedur decyzyjnych opartych na logice rozmytej). Praktyka wykazuje ponadto, że większość dzisiejszych rzeczoznawców boryka się z poważnymi wyzwaniami, gdyż procesy gromadzenia i przetwarzania danych stają się coraz bardziej zautomatyzowane. Ze względu na udoskonalanie technologii i coraz łatwiejszy dostęp do pełniejszych dowodów rynkowych, wiele etapów procesu wyceny (zbieranie danych, analiza danych i formatowanie danych) jest wykonywanych przy użyciu modeli komputerowych [12]. Jednak w wielu przypadkach rzeczoznawcom majątkowym brakuje wiedzy i umiejętności, aby podejmować się coraz bardziej wysublimowanych analiz rynkowych. Sytuacja ta powoduje, że odczuwają oni strach przed wykluczeniem ich z rynku wycen [13]. Po przeanalizowaniu literatury przedmiotu nasuwa się spostrzeżenie, że obecnie uwaga naukowców koncentruje się głównie na metodach oceny dokładności wyceny nieruchomości, która może być zagrożona z powodu utrudnionego dostępu do informacji o niedawno zawartych transakcjach. Mniejszą natomiast uwagę zwraca się na to, że dokładność ta może być zagrożona także z powodu braku lub niedostosowania do współczesnych wymogów ścieżki programowej szkolenia w zakresie wyceny [14]. We współczesnym świecie prawidłowo określona wartość gruntów, obok regulowania praw do terenu, użytkowania gruntów i zagospodarowania terenu, jest istotnym filarem nowoczesnego systemu administrowania gruntami. Doceniając rolę rzeczoznawcy majątkowego w gospodarce, dla Australii został opracowany raport, w którym autorzy dbając o rozwój tego zawodu, sformułowali następujące rekomendowane strategie:

- stałego rozwoju umiejętności analizy dużych zbiorów danych i
- opracowanie elastycznego zestawu kwalifikacji zawodowych i programów edukacyjnych.

Opublikowane wyniki wielu badań przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych m.in. w Australii [15], Holandii [16], Polsce i na Litwie [9] dodatkowo pozwoliły na wskazanie tych dziedzin wiedzy i umiejętności, które będą niezbędne w przyszłości. Przygotowanie programów szkolenia oraz doskonalenie wiedzy i umiejętności profesjonalistów z branży nieruchomości jest kluczowym zadaniem, jeśli przedstawiciele tych zawodów mają sprostać obecnym i przyszłym oczekiwaniom [17, 18]. Dzisiejsze wymagania stawiane kandydatom do uzyskania pełnych uprawnień rzeczoznawców majątkowych są dość surowe i często różnią się w zależności od kraju [19–21].



Wyrażane są także opinie, że kształtowanie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie powinno odbywać się poprzez jednolity dla wszystkich program edukacyjny [16]. Zakres umiejętności pozwalający na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w literaturze najczęściej dzielony jest na umiejętności twarde (np. matematyka, analiza statystyczna) oraz umiejętności miękkie (np. obsługa klienta, organizacja, zarządzanie czasem, rozwiązywanie problemów).

Zagadnieniem opisywanym w literaturze i standardach zawodowych jest także kwestia wiarygodności wycen w kontekście uczciwości i niezależności wyceny w relacji klient–rzeczoznawca majątkowy [22–25]. Choć zachowanie etyczne powinno towarzyszyć rzeczoznawcy niezależnie od sytuacji na rynku nieruchomości, praktyka wskazuje, że nierzadkie są sytuacje sprzeniewierzenia się tej fundamentalnej zasadzie [26, 27].

Propozycja modernizacji programu kształcenia (także dokształcania) rzeczoznawców majątkowych, przedstawiona przez autorki tego artykułu, opracowana została na bazie literatury naukowej, której niektóre pozycje przytoczono w artykule, ale także jako wynik śledzenia aktualnych treści stron internetowych. Konferencje naukowców i praktyków oraz Internet są dzisiaj szerokim forum dla rzeczoznawców majątkowych i odbiorców przygotowanych przez nich raportów [28–32]. Wynika z nich jednoznacznie, że zarówno kompetencje analityczne, jak i komunikacyjne są niezbędne do radzenia sobie ze złożonością współczesnych zadań w celu właściwej obsługi rynku nieruchomości, a zatem wymagają zaawansowanego rozwoju zawodowego. Sugerowane poniżej treści programowe odnoszą się głównie do tych krajów, w których rynek nieruchomości już jest obsługiwany przez profesjonalnych (licencjonowanych/certyfikowanych) rzeczoznawców majątkowych, i w których standardowe programy kształcenia funkcjonują od wielu lat. Analiza literatury naukowej oraz publikacji branżowych dostępnych na stronach internetowych, dotyczących również ofert kształcenia rzeczoznawców uwidoczniała, że programy te koncentrują się głównie na przekazaniu „klasycznej” wiedzy o rynku nieruchomości oraz parametrach techniczno-użytkowych nieruchomości. Transformacja rynku stymulowana działającymi na nich podmiotami i okolicznościami zewnętrznymi wymusza, aby współcześni i przyszli rzeczoznawcy nabyli w procesie kształcenia (albo poszerzyli w procesie doskonalenia zawodowego) wiedzę i umiejętności z następujących zagadnień [33]:

1. **modele funkcjonowania rynków nieruchomości**, co pozwoli lepiej zrozumieć mechanizmy funkcjonowania rynków;
2. **długoterminowe zmiany na rynkach nieruchomości**, co staje się niezbędne dla oceny ryzyka inwestowania w nieruchomości o różnym przeznaczeniu;

3. **analizy otoczenia rynku nieruchomości**: politycznego, ekonomiczno-finansowego, społecznego, które pozwolą trafnie interpretować i przewidywać zmiany w systemie rynku nieruchomości niezbędne dla oceny ryzyka inwestowania i jego wpływu na wartość;

4. pogłębienia wiedzy i ujednoczenia interpretacji wymaga **konceptja wartości nieruchomości**, jej ewolucji, a także uwarunkowań i mechanizmów jej powstawania;

5. **podstawy teorii portfela inwestycyjnego i wycena dla celów portfelowych** co wynika z rosnącego znaczenia inwestorów instytucjonalnych na rynkach nieruchomości i wiąże się także z koniecznością uwzględnienia w programie nauczania **metodyki wyceny stosowanej w kraju pochodzenia inwestora**;

6. **metody analizy rynku nieruchomości**, w tym metody statystyczne; umiejętność ta powinna dotyczyć postrzegania rynku w dwóch podstawowych układach, jako:

- jedność rynku najmu i rynku lokat (ujęcie tradycyjne), pozwalające pozyskać dane do wyceny (ceny transakcyjne i stawki czynszu) i
- rynek w podziale na rynek użytkownika, rynek aktywów finansowych, rynek deweloperski, rynek gruntów, ocenę ryzyka inwestowania;

7. **innowacyjne techniki analityczne**, wspomagające podejmowanie decyzji; jednym z najpopularniejszych systemów opartych na algorytmach decyzyjnych na rynku nieruchomości są tzw. Automated Valuation Solutions wykorzystujące nowoczesne rozwiązania: Artificial Intelligence (AI), Machine Learning, GeoComputation;

8. **współczesne techniki gromadzenia danych o cechach rynkowych nieruchomości z wykorzystaniem geotechnologii**, przydatne w sytuacjach nadzwyczajnych, ograniczających realizację procedur wyceny; umożliwiają one pozyskiwanie danych bez bezpośredniego kontaktu;

9. **umiejętności interpersonalne**, pozwalające stosować nowoczesne strategie promocji i negocjacji;

10. **propagowanie postaw etycznych rzeczoznawcy majątkowego**, szczególnie w programach ustawicznego doskonalenia zawodowego, co może to zapobiec ziszczeniu się obaw degradacji rangi zawodu.

## Podsumowanie

Mimo że dążenie do pełnego ujednoczenia standardów wyceny w skali globalnej do tej pory nie zakończyło się sukcesem, to wydaje się, że ich pełniejsza harmonizacja będzie łatwiejsza, jeżeli poprzedzi ją modernizacja programów kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Zarysowane w artykule obszary tematyczne kształcenia współczesnych rzeczoznaw-

# RZECZOZNAWCA



# MAJĄTKOWY

[www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)

ców majątkowych są wynikiem analizy międzynarodowej i krajowej literatury przedmiotu oraz postulatów zgłaszanych przez środowisko, w których rzeczoznawcy pracują i przez samych rzeczoznawców. Wynika z nich, że posiadanie umiejętności na miarę wymagań zmieniającego się rynku nieruchomości wpłynie nie tylko na jakość wycen, ale także pozwoli rzeczoznawcom majątkowym lepiej odnaleźć się w przypadku, gdy „skurczy” się ich podstawowy rynek zleceń na wycenę. Zestawiony zakres tematyczny pożądanymi umiejętnościami może w ten sposób stymulować zrównoważony rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego i przygotować rzeczoznawców do pełnienia funkcji w pełni profesjonalnego doradcy na rynku nieruchomości. Przedstawione propozycje modernizacji sylwetki rzeczoznawcy majątkowego poprzez poszerzenie jego wiedzy i umiejętności mogłyby być traktowane jako uniwersalne. Ujęcie ich w ramy konkretnych programów kształcenia (np. określenie priorytetowych przedmiotów i ustalenie ich nazw, zakresu merytorycznego, minimalnej liczby godzin), a następnie ich wdrożenie powinno być potraktowane jako sprawa istotnej wagi.

**Badania były współfinansowane ze środków NCN (nr grantu 2019/33/B/HS4/00072).**

**Prof. Ewa Kucharska-Stasiak** jest pracownikiem Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego

**Prof. Sabina Żróbek i dr hab inż. Małgorzata Renigier-Biłozor, prof. UWM** są pracowniczkami Katedry Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

#### LITERATURA:

- [1] Mazzucato M. (2018). *The value of everything. Making and taking in the global economy*. New York: Hachette Book Group.
- [2] French N. (2017). Professor Nick French presents the art of real estate valuation. *European Valuer*, April 2017, 7.
- [3] Brzezicka J., Wiśniewski R. (2014). Identifying selected behavioral determinants of risk and uncertainty on the real estate market. *Real Estate Management and Valuation*, 22, (2), 30.
- [4] RICS (2002). *Property valuation. The Carlsberg report*. London.
- [5] Barkham R., Carve S., Mellot D., Schoenmaker D. (2017). *Globalization and real estate. Where next?* CBRE Group. Switzerland. <https://www.cbre.es/-/media/cbre/countryspain/documents/research/golbal/globalization%20and%20real%20estate.pdf>.
- [6] RICS (2020). *Impact of COVID-19 on valuation*. <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/impact-of-covid-19-on-valuation-vn2.pdf>, dostęp 24.04.2020 r.
- [7] TEGoVA (2020). *Valuation during the pandemic*. <https://www.tego-va.org/en/p5e78ef30d01d7>.
- [8] Kucharska-Stasiak E., Żróbek S. (2017). System kształcenia z perspektywy rzeczoznawców majątkowych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 95, (3), 26.
- [9] Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Naimaviciene J., Tupenaite L. (2016). Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory. *Journal of International Studies*, 9, (2), 150.
- [10] Renigier-Biłozor M., Biłozor A. (2016). Information capacity database in the rating model for Polish and Italian real estate markets. *Real Estate Management and Valuation*, 24, (3), 40.
- [11] Renigier-Biłozor M., Janowski A., d'Amato M. (2019). Automated Valuation Model based on fuzzy and rough set theory for real estate market with insufficient source data. *Land Use Policy*, 87, 104021.
- [12] Susskind R., Susskind D. (2015). *The future of the professions. How technology will transform the work of human experts*. Oxford University Press, USA.
- [13] Zissler M. (2016). *Things have to change to stop the valuation industry cannibalising itself*. <https://www.api.org.au/news/things-have-to-change-to-stop-the-valuation-industry-cannibalising-itself>.
- [14] Żróbek S., Grzesik C. (2013). Modern challenges facing the valuation profession and allied university education in Poland. *Real Estate Management and Valuation*, 21, (1), 14.
- [15] Wilkinson S., Antoniadis H., Halvitigala D. (2018). The future of the Australian valuation profession. New knowledge, emerging trends and practices. *Property Management*, 36, (3), 333. <https://doi.org/10.1108/PM-04-2017-0026>.
- [16] Klamer P., Bakker C., Gruis V. (2018). Complexity in valuation practice. An inquiry into valuers' perceptions of task complexity in the Dutch real estate market. *Journal of Property Research*, 35, (3), 209. <https://doi.org/10.1080/09599916.2018.1510429>.
- [17] Hughes W., Hughes C. (2013). Professionalism and professional institutions in times of change. *Building Research & Information*, 41, (1), 28. <https://doi.org/10.1080/09613218.2013.737096>.
- [18] Jacobs M. (2019). *7 skills that real estate appraisers need*. <https://www.appraisersidekick.com/7-skills-real-estate-appraisers-need/>.
- [19] Adair A., Downie M.L., McGreal S., Vos G. (2012). *European valuation practice. Theory and techniques*. Oxford: Taylor & Francis Group, 353.
- [20] Mooya M.M. (2015). The education and professional practice of valuers in South Africa. A critical review. *Property Management*, 33, (3), 245.
- [21] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997 nr 15 poz. 741 z późn. zm.
- [22] Appraisal Institute (2013). *The appraisal of real estate*. 14<sup>th</sup> ed. Chicago, Illinois, USA, 847.
- [23] Blass E. (2016). *The future role of 'the property professional'. Is there a role for a valuer?* [https://www.api.org.au/sites/default/files/uploaded-content/website-content/20160912\\_future\\_the\\_future\\_role\\_of\\_the\\_property\\_professional.pdf](https://www.api.org.au/sites/default/files/uploaded-content/website-content/20160912_future_the_future_role_of_the_property_professional.pdf).
- [24] EVS European Valuation Standards (2018). The European Group of Valuers Associations (TEGoVA).
- [25] IVS International Valuation Standards (2020). International Valuation Standards Council (IVSC).
- [26] Achu K. (2013). Client Influence on property valuation. A literature review. *International Journal of Real Estate Studies*, 8, (2), 24.
- [27] Kucharska-Stasiak E., Żróbek S., Cellmer R. (2018). Forms and effectiveness of the client's influence on the market value of property. Case study. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (3), 82.
- [28] Coyle M.L. (2015). Future of valuation. *Working RE Magazine*. <http://www.workingre.com/future-of-valuation2/>.
- [29] Islam M.A. (2017). *Future of accounting profession. Three major changes and implications for teaching and research*, IFAC. <https://www.ifac.org/knowledge-gateway/preparing-future-ready-professionals/discussion/future-accounting-profession-three>.
- [30] Kucharska-Stasiak E., Żróbek S. (2015). An attempt to exemplify the economic principles in real property valuation. *Real Estate Management and Valuation*, 23, (3), 5.
- [31] RenoValue Market Insights Report (2015). *Drivers for change. Strengthening the role of valuation professionals in market transition*. <https://www.buildup.eu/en/news/drivers-change-strengthening-role-valuation-professionals-market-transition-renovalue-market>.
- [32] Savills (2018). *8 things to know about global real estate value*. <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>, dostęp 24 kwietnia 2020 r.
- [33] Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Renigier-Biłozor M. (2020). Today's market needs modernized property appraisers. *Real Estate Management and Valuation*, 28, (4), 93.



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako źródło informacji o przeznaczeniu nieruchomości

Local spatial development plan as a source of information about the purpose of the property

*Nieruchomość stanowi najtrwalsze dobro materialne. Spośród wszystkich przedmiotów prawa posiada największe znaczenie społeczne i gospodarcze. W celu poznania nieruchomości należy opierać się na wielu źródłach. Jednym z nich jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa kwestię przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, a także inwestycji celu publicznego. Jest to akt prawa miejscowego, przyjmowany w formie uchwały rady gminy. Celem artykułu jest przybliżenie zagadnienia planu miejscowego oraz określenie jego roli przy wycenie nieruchomości.*

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, plan zagospodarowania, wycena nieruchomości

*Real estate is the most durable material good and of all the subjects of law, it has the greatest social and economic importance. In order to get to know the real estate, one should rely on many sources. One of them is the local spatial development plan, which defines the issue of destination, land development and development conditions as well as public investment. It is an act of local law, adopted in the form of a resolution of the commune council. The aim of the article is to present the issue of the local plan and define its role in the valuation of real estate.*

**Keywords:** real estate, local spatial development plan, real estate valuation

## Teoretyczne podstawy wyceny nieruchomości

Wycena nieruchomości jest czynnością ściśle uregulowaną w aktach prawnych. Podstawową ustawą jest kodeks cywilny [1], który reguluje m.in. kwestię własności czy służebności, które mają duże znaczenie przy ustalaniu wartości nieruchomości. Inną ustawą jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [2]. Akt ten określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządowych, podziału i scalania nieruchomości, pierwokupu nieruchomości, wywłaszczenia i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej, której przedmiotem jest zarządzanie nieruchomościami. Za dokument określający rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania ich wartości przy zastosowaniu różnych podejść i technik wyceny, sposoby dokonywania wyceny w zależności od jej celu, rodzaju i przeznaczenia nieruchomości, sposoby określania wartości nakładów i szkód w nieruchomościach, sporządzania operatów szacunkowych i uwarunkowań do zastosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nie-

ruchomości uznajemy rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [3]. Oprócz wymienionych aktów prawnych kwestie wyceny nieruchomości warunkują również inne ustawy, które odnoszą się bezpośrednio do kwestii wyceny nieruchomości lub jej elementów w odniesieniu do rodzaju nieruchomości oraz celu sporządzenia operatu szacunkowego.

## Pojęcie nieruchomości i wyceny nieruchomości

Zgodnie z art. 1 §1 kodeksu cywilnego [1] nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak i budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Inna definicja uznaje nieruchomość jako część powierzchni ziemskiej, dla której założono księgę wieczystą [4]. Fakt utworzenia dla nieruchomości odrębnej księgi wieczystej jest wymogiem formalnym jej wyodrębnienia [5].

Do części składowych nieruchomości, czyli elementów, które nie mogą być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej

zmiany przedmiotu odłączonego, zaliczamy: budynki oraz inne urządzenia trwale z gruntem związane, grunty, wody stojące, drzewa oraz inne rośliny od momentu ich zasiania lub zasadzenia, złoża kopalin niestanowiące własności Skarbu Państwa.

Nieruchomości mogą być zabudowane lub niezabudowane. Podstawowym rodzajem nieruchomości są nieruchomości gruntowe, które dzielą się na nieruchomości rolne, leśne oraz inne nieruchomości (nierolne i nieleśne) zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę. Innym rodzajem nieruchomości są nieruchomości budynkowe oraz nieruchomości lokalowe, dzielące się na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.

Zgodnie z art. 4 §6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wycena nieruchomości to określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości [2]. Przy wykorzystaniu odpowiednio dobranych podejść, metod oraz technik następuje określenie wartości nieruchomości [6]. Za określanie wartości nieruchomości uznajemy określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw nieruchomości [2].

## Cele wyceny nieruchomości

Cel wyceny stanowi istotną kwestię przy wyborze sposobu wyceny nieruchomości. Cele wynikają z wielu przepisów prawnych stosowanych przy wycenie nieruchomości. Niektóre przepisy prawne dodatkowo określają metodę i technikę wyceny lub inny sposób określania wartości.

Istnieje wiele sposobów wyceny, jednak nie dla wszystkich celów i przedmiotów wyceny mają one zastosowanie. Istnieją przypadki, kiedy metodyka jest tak ściśle określona, że nie można posłużyć się żadnym innym sposobem wyceny. Dobór odpowiedniej metodyki wyceny stanowi rolę rzeczoznawcy majątkowego. Najczęściej określenia wartości nieruchomości dokonuje się dla celów [7]:

- zabezpieczenia kredytów bankowych,
- kupna-sprzedaży, zamiany nieruchomości (ustalenia ceny sprzedaży-nabycia nieruchomości, ustalenia ceny wejściowej do przetargów, sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego najemcy),
- ustalenia wartości aportu,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- ustalenia podatku od spadku lub darowizn,
- podziału majątkowego,
- zniesienia współwłasności,
- oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste,
- sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu,
- oddania nieruchomości w trwały zarząd,
- aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu,
- ustalenia wysokości odszkodowań z tytułu: wywłaszczenia nieruchomości, decyzji planistycznych oraz za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi,
- ustalenia opłat adiacenckich,
- innych.

## Proces wyceny nieruchomości

Za wycenę nieruchomości odpowiedzialni są rzeczoznawcy majątkowi. Są to osoby fizyczne posiadające uprawnienia do wykonywania tej czynności. Rzeczoznawca majątkowy dobiera właściwe podejście oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych [2].

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wyróżniamy trzy podstawowe podejścia: porównawcze, dochodowe oraz kosztowe. Dodatkowo w ramach wyceny nieruchomości wyróżnia się podejście mieszane, zawierające elementy podejść podstawowych.

W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. Wykorzystane dane mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów. Wartość nieruchomości jest sporządzona w formie operatu szacunkowego. Nieodłącznym elementem wyceny nieruchomości jest wizja lokalna, której wynikiem jest dokumentacja fotograficzna załączona do operatu szacunkowego.

## Źródła informacji w procesie wyceny nieruchomości

W ramach wyceny nieruchomości bardzo ważnym elementem jest analiza stanu nieruchomości. Stan nieruchomości został zdefiniowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami [2]. Zgodnie z jej zapisami stanem nieruchomości jest stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

## Źródła informacji o stanie prawnym nieruchomości

Wynikiem badań stanu prawnego są w szczególności informacje o prawach przysługujących nieruchomości oraz obciążeniach ograniczonymi prawami rzeczowymi wpływającymi na jej wartość. Podstawowym źródłem o stanie prawnym nieruchomości jest księga wieczysta. Jest to rejestr publiczny, zawierający podstawowe informacje o przysługujących prawach do nieruchomości.

Istotną bazą danych jest ewidencja gruntów i budynków (katalog nieruchomości). Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1898 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [8] jest to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami.

Nieruchomości są identyfikowane zgodnie z nadaną numeracją zdefiniowaną w ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości.



Za dokument urzędowy potwierdzający przeniesienie praw własności do nieruchomości uznaje się akt notarialny, którego zawartość poświadcza notariusz. Zawiera on dokładne dane o procesie wraz ze wskazaniem stron zawierającym umowę. Do pozostałych źródeł danych o stanie prawnym nieruchomości zaliczamy:

- tabele taksacyjne i mapy taksacyjne,
- wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe,
- dokumenty będące w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz,
- akty notarialnie znajdujące się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące zbywania spółdzielczych praw do lokali,
- dokumenty potwierdzające obciążenia nieruchomości: dzierżawy, użyczenia, informacje o korzystaniu bezumownym,
- umowy, orzeczenia, decyzje i inne dokumenty, będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także wyciągi z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

### Źródła informacji o stanie techniczno-użytkowym nieruchomości

Analiza stanu techniczno-użytkowego ma na celu wykazanie kształtu działki gruntu, ukształtowania terenu, stanu budynków i budowli posadowionych na gruncie, ich wiek, stopień zużycia, liczby kondygnacji, liczby pomieszczeń, rodzaju materiałów, z których zostały wykonane oraz wszystkich innych parametrów niezbędnych do wyceny nieruchomości, m.in. powierzchni użytkowej i powierzchni zabudowy.

Do źródeł informacji o stanie techniczno-użytkowym nieruchomości zaliczamy:

- kopię książek obiektu budowlanego,
- kopie ostatnich przeglądów technicznych,
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową,
- zestawienie dokumentacji technicznej i parametrów technicznych budynków: powierzchnia użytkowa, całkowita, najmu, kubatura.

### Źródła informacji o stopniu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej jest informacją o wyposażeniu nieruchomości m.in. w media w zakresie energetyki, teletechniki, dostarczenia ciepła, wody lub odprowadzenie ścieków. Należy do niego również informacja o sposobie dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Do źródeł informacji o stopniu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości zaliczamy:

- ewidencję sieci uzbrojenia terenu,
- opis uzbrojenia działek i zaopatrzenia w media (ew. kopia mapy zasadniczej) oraz
- ogólnodostępne serwisy mapowe.

### Źródła informacji o przeznaczeniu nieruchomości

Informacje o przeznaczeniu nieruchomości warunkują sposób, w jaki może być wykorzystywana nieruchomość. Dodatkowo zawiera informacje o wszelkich ograniczeniach, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Informacje zawarte w dokumentach na temat przeznaczenia nieruchomości mogą mieć przełożenie na ocenę potencjału inwestycyjnego. Do źródeł informacji o stopniu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości zaliczamy:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz
- pozwolenie na budowę.

### Inne źródła informacji o nieruchomości

Do innych źródeł o rynku nieruchomości, istotnych przy wycenie, zależnych od typu wycenianej nieruchomości zaliczamy:

- rejestr zabytków,
- informacje o kwestiach związanych z ochroną środowiska (ponoszone opłaty, zapłacone kary, zobowiązania),
- rejestry kosztów funkcjonowania i użytkowania nieruchomości,
- zestawienie kosztów operacyjnych nieruchomości, w tym m.in. koszty mediów, ochrony, sprzątnięcia, zarządzania nieruchomościami, podatki i opłaty, ubezpieczenie,
- budżet kosztów eksploatacyjnych (OPEX),
- informacje odnośnie ostatniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste oraz aktualna wysokość tej opłaty,
- koncepcję zagospodarowania nieruchomości,
- opis projektu inwestycyjnego, na podstawie projektu budowlanego lub koncepcji zagospodarowania,
- zestawienie prac i kosztów budowy wraz z harmonogramem prac (w odniesieniu do inwestycji),
- kopię umowy z generalnym wykonawcą,
- zestawienie kosztów budowy/inwestycji w podziale na rodzaje kosztów i ich wartości oraz w podziale na koszty zrealizowane i pozostałe do zrealizowania (dotyczy inwestycji w toku),
- zestawienie planowanych wydatków na modernizację/naprawy istotnych elementów nieruchomości (CAPEX),
- zestawienie najemców wraz z informacjami o powierzchni unitów, datach rozpoczęcia/zakończenia umów, płaconym czynszu, zaliczce na poczet opłat eksploatacyjnych, zniżkach czynszowych, opcjach wcześniejszego zakończenia lub przedłużenia umowy,
- umowy najmu,
- dane o obrotach, ściągalności czynszów, dochodzie od obrotu najemców (w przypadku nieruchomości handlowych),
- urzędowo poświadczony prawny dostęp do drogi publicznej (w przypadku bezpośredniego dostępu wypis z ewidencji gruntów dla działki będącej drogą publiczną lub wypis z MPZP zawierający opis prawnego dostępu do drogi publicznej),

- zestawienie lokali w inwestycji, w podziale na sprzedane, *pre-sales*, niesprzedane wraz z warunkami zawartych umów na tych lokalach (w przypadku inwestycji mieszkaniowych),
- zestawienie miejsc parkingowych i komórek lokatorskich,
- harmonogram sprzedaży lokali i miejsc parkingowych,
- inne dokumenty istotne przy wycenie nieruchomości.

## Rola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Podstawowymi wymiarami skuteczności systemu planowania i kontroli zagospodarowania przestrzennego są: zapobieganie chaosowi przestrzennemu oraz rozwiązywanie konfliktów wokół alternatywnych możliwości zagospodarowania przestrzeni [9].

## Definicja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym aktem regulującym planowanie i zagospodarowanie przestrzenne zarówno na poziomie centralnym, regionalnym, jak i lokalnym jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10] oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze.

Plany miejscowe sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym pod inwestycje celu publicznego oraz w celu określenia sposobów zagospodarowania terenów i zabudowy. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i wiąże zarówno organy władzy, jak i osoby prywatne, realizujące zamierzenia przestrzenne na obszarze objętym planem [9].

## Proces uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Proces sporządzania i uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego został uregulowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. [10]. Składa się on z kilku podstawowych kroków.

- Podjęcie uchwały przez radę gminy o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Publiczne ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z poinformowaniem o możliwości składania wniosków.
- Sporządzenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych. Rozpatrywanie złożonych wniosków.
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (po wprowadzeniu zmian wynikających z uzgodnień i opinii) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, łącznie z zorganizowaniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwością składania uwag do projektu planu.
- Rozpatrywanie zgłoszonych uwag oraz wprowadzenie zmian. Przekazanie projektu planu do rady gminy wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

- Uchwalenie planu miejscowego przez radę gminy, po uprzednim stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń zawartych w obowiązującym studium.
- Weryfikacja zgodności uchwały przez wojewodę i publikacja w Dzienniku Urzędowym.
- Wprowadzenie planu miejscowego w życie.

## Korzyści i zagrożenia związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Plany miejscowe regulują status pojedynczej, określonej nieruchomości, w związku z czym skutki uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mają wpływ dla właścicieli nieruchomości, ale również dla gminy i inwestorów. Ustalenie przeznaczenia nieruchomości oraz określenie sposobów zagospodarowania terenu w planie miejscowym pozwala na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie planu, bez konieczności wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W związku z czym znacznie upraszcza i skraca procedurę ubiegania się o pozwolenia na budowę.

Uchwalanie miejscowych planów ma duży wpływ na wartość nieruchomości, co może być zjawiskiem pozytywnym, jak i negatywnym dla wszystkich uczestników na rynku. Zmiana ustaleń planu, w szczególności pod kątem przeznaczenia nieruchomości, bezpośrednio warunkuje cenę oraz popyt na tę nieruchomość. Uchwalanie planów miejscowych może też spowodować znaczne wpływać na podaż, co będzie miało następstwa w cenach nieruchomości. Takie zjawisko może wystąpić w przypadku błędnego oszacowania możliwości inwestycyjnych mieszkańców i przekształceniu zbyt wielu obszarów na tereny pod zabudowę mieszkaniową. Spowoduje to „rozlewanie się” miast oraz niepotrzebny wzrost nakładów na sieć dróg lokalnych oraz infrastruktury komunalnej. Gmina będzie również zobowiązana do poniesienia znacznych nakładów na konieczność wykupu gruntów przeznaczonych w MPZP pod drogi. Konsekwencją takiego działania w dłuższej perspektywie może być zmniejszenie wypłacalności gminy.

Tworzenie planów miejscowych umożliwia wprowadzanie zabudowy w sposób uporządkowany i przy zachowaniu ładu przestrzennego. Ład przestrzenny to główny cel zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach planowania: krajowym, regionalnym, lokalnym i funkcjonalnym. W zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny oznacza uporządkowanie i harmonię pomiędzy różnymi elementami składowymi przestrzeni i funkcjami struktury przestrzennej, stanowiąc kryterium oceny jakości zmian zagospodarowania w odniesieniu do sprawności procesów społeczno-gospodarczych i jakości życia [11]. Racjonalny plan miejscowy może wpłynąć na poprawę jakości funkcjonalnej miasta oraz jego prawidłowy rozwój przy jednoczesnym zadowoleniu mieszkańców. Wprowadzone zmiany mogą przynieść zarówno korzyści wizualne, jak i finansowe dla gminy, dlatego tak istotne jest przeprowadzenie wszelkich analiz.



## Sposób określania nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zapisy miejscowego planu muszą być zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Studium jest dokumentem obligatoryjnym i jest sporządzane dla terenu całej gminy. Zadaniem Studium jest diagnoza stanu istniejącego w gminie na różnych płaszczyznach, m.in. środowiskowej, społecznej, technicznej, kulturowej oraz wyznaczenie na tej podstawie kierunków zagospodarowania terenu, co wiąże się także z wieloma innymi wskazaniami wynikającymi z właściwości danego obszaru. Jest to więc zapis polityki przestrzennej prowadzonej w gminie [12]. Na etapie sporządzania Studium dokonywany jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ramach tego etapu formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy, a następnie szacuje się chłonność obszarów na terenie gminy. Kolejnym krokiem jest porównanie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy. Wynikiem jest dokument w formie graficznej i tekstowej wyznaczający kierunki rozwoju miasta w perspektywie najbliższych 30 lat.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych. W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Składa się z części tekstowej (stanowiącej treść uchwały) i graficznej (stanowiącej załącznik do uchwały).

Plan miejscowy wykonywany jest na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, z dopuszczeniem map katastralnych. Każda nieruchomość powinna zostać wrysowana w celu umożliwienia jej identyfikacji. Nieruchomości objęte planem miejscowym powinny zostać obrysowane granicami obszaru wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania wraz z oznaczeniem tych terenów. Oznaczenia powinny odnosić się do przeznaczenia terenu i być szczegółowo określone w uchwale. Dla każdego obszaru mogą być określone zasady zabudowy, m.in. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalna obsługa komunikacyjna lub rodzaj dachówki. Dodatkowo w formie graficznej przedstawione są linie zabudowy, granice i oznaczenie obiektów i terenów chronionych oraz terenów zamkniętych wraz z ich strefami ochronnymi. Do podstawowych oznaczeń przeznaczenie terenu należą m.in.:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- tereny rolnicze (R),
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),
- tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz
- lasy (ZL).

## Wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość i ceny rynkowe nieruchomości

Plan miejscowy ma za zadanie określenie przeznaczenia terenu wraz z określeniem wskaźników. Jego ustalenia mogą pokrywać się z aktualnym sposobem zagospodarowania nieruchomości, co nie wpłynie znacząco na jego wartość. Istnieją natomiast sytuacje, w których wartość nieruchomości może ulec znacznej zmianie.

### Wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Jednym ze skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości nieruchomości, najczęściej w przypadku zmiany przeznaczenia terenu. Przykładem jest zmiana terenów oznaczonych w planie miejscowym jako tereny rolnicze lub lasy, które uniemożliwiają lub znaczenie ograniczają wprowadzanie budowli w tereny zabudowy. Na skutek takiej zmiany wartość nieruchomości może wzrosnąć nawet kilkadziesiętkrotnie.

Kwestie związane ze wzrostem wartości nieruchomości reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10]. W przypadku sprzedaży nieruchomości, której wartość wzrosła wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest upoważniony do pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### Spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości zlokalizowanych na danym obszarze może ulec zmniejszeniu. Następuje to w przypadku zmiany przeznaczenia terenu lub wprowadzenia wskaźników zmieniających lub ograniczających możliwości inwestycyjne nieruchomości. W tej sytuacji nie występuje konieczność wprowadzenia zmian do istniejącej zabudowy, natomiast nieruchomość pozbawiona jest praw do wprowadzenia zmian lub nowych naniesień.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10], jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń może nastąpić również poprzez zaoferowanie przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

## Skutki zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy

Gmina jest bezpośrednim beneficjentem wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następstwa ustalenia w planie miejscowym nowego przeznaczenia nieruchomości, które podnoszą jej atrakcyjność inwestycyjną oraz zmiany charakteru nieruchomości pomiędzy poprzednim przeznaczeniem a określonym w planie są w szczególności zauważalne we wpływie z podatków. Podatek rolny uiszczany przez właściciela na rzecz gminy jest znacznie niższy niż podatki od nieruchomości. Podatki są wpłacane bezpośrednio do budżetu gminy, na skutek czego środki mogą zostać przeznaczone na rozwój miasta. Wprowadzanie nowych funkcji nierolniczych może również przyczynić się do pobudzenia innych sektorów gospodarki oraz napływu nowych mieszkańców. Wprowadzanie zmian w planach miejscowych zgodnych z oczekiwaniami właścicieli przez władze gminy ma szczególne znaczenie polityczne. Pozwala to na budowanie zaufania oraz poparcia wśród wyborców na przyszłe kadencje.

## Skutki zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla innych uczestników rynku nieruchomości

Nieruchomości uznawane są za dobra materialne stanowiące inwestycje długoterminowe. Stanowią jedną z najbezpieczniejszych i najpewniejszych lokat kapitału. Miejscowe plany znacznie podnoszą wartość inwestycyjną nieruchomości z uwagi na uproszczoną procedurę ubiegania się o pozwolenie na budowę oraz zminimalizowanie ryzyka odrzucenia wniosku. W przypadku terenów oznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę gmina ma również obowiązek doprowadzenia mediów oraz drogi do nieruchomości. Wpływa to na znaczne obniżenie kosztów inwestycji. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego są znacznie bardziej atrakcyjne dla inwestorów, co silnie wpływa na popyt.

Innym uczestnikiem rynku nieruchomości jest kredytodawca, który bezpośrednio czerpie korzyści ze większego popytu na nieruchomości oraz wzrostu ich cen. Kredytodawca udziela kupującemu długoterminowego kredytu bankowego, którego zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na rzecz banku kredytującego na prawie użytkownika wieczystego lub prawie własności nieruchomości.

## Zakończenie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego o bardzo istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy. W sposób pośredni reguluje prawidłowy rozwój gminy po kącie ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Z uwagi na swoje znaczenie powinien zostać każdorazowo poprzedzony dokładnymi analizami.

Pokrycie planistyczne gmin na koniec 2017 r. wynosiło ok. 30,5% w skali kraju, co z uwagi na odległy czas od momentu uchwaleniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje ten proces, jest wynikiem niewielkim. Ma na to wpływ znaczny koszt uchwalenia planu oraz procedurę, która przeciętnie trwa ok. 3 lat [13].

Uchwalenie nowego planu miejscowego lub zmiana istniejącego może znacznie wpłynąć na wartość nieruchomości. Skutki wzrostu lub spadku wartości nieruchomości będą najbardziej odczuwalne przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości. Duże znaczenie dla gmin, z uwagi na dochód z podatków, będzie miał również ich właściwy rozwój przestrzenny i gospodarczy oraz zadowolenie mieszkańców, jak również innych uczestników rynku nieruchomości, jakimi są m.in. inwestorzy i kredytodawcy. Uchwalenie planu miejscowego może znacznie podnieść atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości, co reguluje popyt na danym obszarze.

### Artykuł recenzowany w formule double-blind review proces

#### LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93.
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741.
- [3] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.
- [4] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147.
- [5] Lechowicz T. (2011). Kryterium przedmiotowe nieruchomości. *Gospodarka w Praktyce i Teorii*, 1, (28), 46.
- [6] Cymerman R., Filipiak-Kowszyk D. (2015) *Wycena nieruchomości. Przegląd procedur wyceny i ich zastosowania. Opłaty od nieruchomości*. Gdańsk: Katedra Geodezji WILiS, Politechnika Gdańska, I-NET.PL Sp. J. Wydawnictwo Polskiego Internetowego Informatora Geodezyjnego.
- [7] <http://www.rzeczoznawca-majatkowy.pl/cele.html>.
- [8] Ustawa z dnia 17 maja 1898 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163.
- [9] Izdebski H., Nelicki A., Zachariasz I. (2007). Zagospodarowanie przestrzenne: polskie prawo na tle standardów demokratycznego państwa prawnego. *Zarządzanie Publiczne*, 1 (23), 5.
- [10] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717.
- [11] Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. M.P. 2012 poz. 252.
- [12] Studium i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. <https://gisplay.pl/urbanistyka/studium-i-plan.html>.
- [13] Procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. <https://www.prawo.pl/samorzad/procedura-uchwalania-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego,77182.html>.



# Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce

## Residential mortgage loan in Poland

*Artykuł przedstawia mieszkaniowy kredyt hipoteczny jako źródło finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz jest próbą zidentyfikowania głównych czynników wpływających na jego rozwój w Polsce w latach 1996–2020.*

**Słowa kluczowe:** kredyt hipoteczny, analiza, sektor bankowy

*The article presents a residential mortgage loan as a source of financing for residential real estate and is an attempt to identify the main factors influencing its development in Poland in 1996–2020.*

**Keywords:** mortgage loan, analysis, banking sector

Mieszkanie jest dobrem ekonomicznym, które charakteryzuje wysoka kapitałochłonność. Koszt jego zakupu oraz konieczność zaangażowania dużych środków finansowych dla znacznej części społeczeństwa oznacza, że jest dobrem trudno dostępnym. Wielu młodych ludzi nie może sobie pozwolić na nabycie nieruchomości ze środków własnych, dlatego też istotnym elementem wpływającym na rynek nieruchomości mieszkaniowych jest działalność kredytowa sektora bankowego. Kredyt hipoteczny pozwala na zwiększenie dostępności mieszkań dla szerszego grona potencjalnych nabywców.

W pierwszej części artykułu przedstawiono definicję kredytu hipotecznego, zgodnie z którą przytoczone zostały trzy główne cechy charakteryzujące ten produkt bankowy, czyli zabezpieczenie spłaty kredytu w postaci hipoteki, przeznaczenie na cele mieszkaniowe oraz długi okres kredytowania. Następnie przytoczono podział kredytów hipotecznych według rodzaju rynku nieruchomości, oprocentowania, waluty kredytu oraz sposobu jego spłaty. W dalszej części określono ryzyka oraz koszty związane z zaciągnięciem kredytu hipotecznego w tym jego oprocentowanie, prowizje bankowe, a także koszty dodatkowe. W drugiej części przedstawiono stosowane przez banki warunki finansowania nieruchomości mieszkaniowych, odnoszące się w szczególności do oceny zdolności kredytowej oraz warunków ustanawiania zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Następnie uwzględniono analizę i rozwój rynku kredytów hipotecznych w latach 1996–2019 na rynku polskim wraz ze wskazaniem przyczyn występowania zmian w badanym okresie. Pokazano także wpływ, jaki niesie za sobą zmiana oprocentowania kredytu hipotecznego. W trzeciej części artykułu opisano wpływ skutków wywołanych przez epidemię koronawirusa SARS-CoV-2 na rynek kredytów hipotecznych, ze

szczególnym uwzględnieniem działań podjętych przez banki w zakresie finansowania nieruchomości mieszkaniowych za pośrednictwem kredytu hipotecznego. W podsumowaniu zawarto główne wnioski wynikające z analizy rynku kredytów hipotecznych w Polsce w latach 1996–2020 dotyczące czynników na niego wpływających.

## Teoretyczne aspekty kredytu hipotecznego

### Pojęcie i rodzaje mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Kredyt hipoteczny możemy zdefiniować jako kredyt bankowy, którego głównym zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na rzecz kredytodawcy. Produkt kredytowy z zabezpieczeniem w postaci hipoteki ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego dostępny jest zarówno w segmencie klienta indywidualnego, jak i klienta firmowego. Jest produktem zróżnicowanym co do przeznaczenia, cech, a także okresu finansowania. Mieszkaniowy kredyt hipoteczny należy zdefiniować jako długoterminowe zobowiązanie udzielane przez kredytodawcę na ściśle określone cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, a niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym, zabezpieczone hipoteką na przedmiocie kredytowania lub przedmiocie zabezpieczenia. Przeznaczeniem kredytu w takim przypadku może być [1]:

- zakup lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego, działki budowlanej,
- budowa domu jednorodzinnego na własnym gruncie,
- remont nieruchomości.

Co do zasady przedmiot kredytowania jest jednocześnie przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej, jednak banki dopuszczają możliwość zabezpieczenia się na innej nieruchomości, która może być zabezpieczeniem głównym lub dodatkowym. Takie rozwiązanie pozwala na udzielenie pełnej kwoty kredytu w sytuacji, gdy nie pozwala na to wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, tj. wskaźnik LtV (*loan to value*) stanowiący stosunek wnioskowanej kwoty kredytu do aktualnej wartości zabezpieczenia. Wskaźnik ten nie powinien przekroczyć poziomu 80%. Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacje [2, 3] nakazują zachowanie minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy, tj. jego udziału w finansowaniu kredytowanej nieruchomości na poziomie 20%, z dopuszczeniem możliwości jego obniżenia do 10% w sytuacji zastosowania dodatkowego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego odpowiadającego brakującej wartości wkładu własnego lub zastosowania blokady środków na rachunku bankowym. Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długoterminowym udzielanym najczęściej na okres 30 lat. Maksymalny okres kredytowania, zgodnie z wytycznymi Komisji Nadzoru Finansowego, nie powinien przekroczyć 35 lat, jednak ostatecznie wyznacza go wiek kredytobiorcy, który nie może przekroczyć akceptowalnej przez bank liczby lat w dacie ostatecznej spłaty kredytu. Z uwagi na poziom zaangażowania oraz okres ekspozycji kredytowej wynikający z finansowania inwestycji mieszkaniowej kredyt hipoteczny, aby był produktem dostępnym na rynku, powinien być zobowiązaniem tanim.

Kredyt hipoteczny możemy podzielić według kilku kryteriów: rodzaju rynku nieruchomości, która jest przedmiotem kredytowania, waluty kredytu, jego oprocentowania oraz sposobu spłaty [1]. Głównym kryterium podziału jest rodzaj rynku nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania. Wyróżniamy tu:

- kredyt hipoteczny,
- kredyt budowlano-hipoteczny.

Pierwszy z nich odnosi się do finansowania nieruchomości na rynku wtórnym z możliwością sfinansowania jego remontu. W tym przypadku wypłata kredytu następuje każdorazowo po przedstawieniu aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości oraz wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o ustanowienie hipoteki. Z uwagi na powyższe jest to produkt o niskim poziomie ryzyka. Zakup nieruchomości na rynku wtórnym często powiązany jest jednocześnie ze spłatą kredytu zbywcy. W takim przypadku wypłata następuje w pierwszej kolejności na rachunek banku celem całkowitej spłaty wierzytelności banku zabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości proponowanej na zabezpieczenie kredytu w pozostałej kwocie na rachunek zbywcy. Kredytem budowlano-hipotecznym finansowana jest zarówno budowa domu jednorodzinnego na własnym gruncie, jak i zakup nieruchomości na rynku pierwotnym będącej w trakcie budowy realizowanej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową. Wypłata kredytu najczęściej występuje w transzach zgodnie z przedstawionym harmonogramem, a uzależniona jest od stopnia zaawansowania prac i rozliczenia się z poprzednio wykorzystanych środków. W drugim przypadku środki uruchamiane są przed podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży, dlatego stosowane są dodatkowe środki ochrony, w tym przelew wierzytelności z zawartej umowy deweloperskiej oraz z rachunku powierni-

czego [4]. Rozróżniamy tu dwie fazy: budowlaną i hipoteczną. Faza budowlana odnosi się do okresu, w którym realizowana jest budowa nieruchomości i trwa do momentu uruchomienia całości kredytu lub końca okresu zastosowanej karencji. W fazie tej następuje spłata raty odsetkowej naliczanej od części kredytu, która została uruchomiona. Po tym okresie następuje faza hipoteczna, która trwa do dnia ostatecznej spłaty całości kredytu i tu kredytobiorca płaci już ratę kapitałowo-odsetkową, naliczaną od aktualnego zadłużenia.

Kolejnym kryterium klasyfikacji jest waluta kredytu. Dominującą walutą, w jakiej udziela się w Polsce kredytów hipotecznych jest złotówka (PLN). Wytyczne obowiązujące banki wskazują, że kredyt powinien być udzielony w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje dochód [5]. Wyróżniamy tu kredyty złotowe, dewizowe oraz denominowane kursem waluty obcej. Kredyt denominowany kursem waluty obcej polega na udzieleniu kredytu w złotych po jego przeliczeniu na walutę obcą na dzień uruchomienia. Natomiast kredyt walutowy polega na wypłacie w złotych równowartości kredytu udzielonego w innej walucie po jego przeliczeniu na złotówki. Kredyty denominowane oraz walutowe obciążone są dodatkowo ryzykiem kursowym, co oznacza, że kurs waluty, w jakiej został zaciągnięty kredyt na dzień jego uruchomienia będzie różnił się od kursu, po jakim nastąpi jego spłata. Kredyty tego typu cieszyły się dużym powodzeniem na polskim rynku do 2008 r., a przeważającą wnioskowaną walutą był frank szwajcarski (CHF). W sytuacji zaciągnięcia kredytu hipotecznego w obcej walucie w chwili wypłaty i płatności rat następuje przeliczenie waluty obcej na złotówki. Kredyt uruchamiany jest po kursie kupna, a spłacany po kursie sprzedaży waluty w danym banku. Różnica między kursami to tzw. *spread* będący dodatkowym kosztem dla kredytobiorcy oraz wynagrodzeniem dla banku. W 2011 r. wprowadzona została tzw. ustawa antyspredowa nakładająca na banki konieczność akceptacji spłat rat kredytów w walucie, w jakiej dany kredyt został udzielony bez dodatkowych opłat za ewentualny aneks do umowy czy konieczność prowadzenia rachunku walutowego [6].

Kolejnym kryterium, według którego można dokonać podziału kredytów hipotecznych jest sposób ich oprocentowania. Wyróżniamy stałe i zmienne oprocentowanie. Stała stopa oprocentowania jest określona przy wykorzystaniu wyznaczonej stałej wartości procentowej ustalonej na okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny lub w poszczególnych okresach jego obowiązywania. Nowelizacja rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego wskazuje, że banki w swojej ofercie powinny posiadać kredyty hipoteczne oprocentowane stałą lub okresowo stałą stopą procentową. Do maja 2020 r. kredyty hipotecznego o okresowo stałej stopie procentowej udzielały PKO Bank Polski SA, ING Bank Śląski SA oraz Santander Bank Polska SA. W ofercie każdej z wyżej wymienionych instytucji przez okres pięciu lat kredyt oprocentowany jest według stałej stopy procentowej, natomiast po jego upływie istnieje możliwość spłaty zobowiązania z uwzględnieniem zmiennej stopy procentowej lub korzystanie przez kolejne pięć lat ze stałej stopy procentowej. Oprocentowanie zmienne ustalane jest natomiast na podstawie właściwej stopy referencyjnej, która zależy od waluty kredytu (złotówka – WIBOR, euro – EURIBOR, frank szwajcarski – LIBOR CHF, dolar amerykański – LIBOR USD).



Tabela I. Harmonogram spłaty kredytu w ratach annuitetowych (Źródło: opracowanie własne na podstawie kalkulatora harmonogramu spłat)

Nr raty	Kapitał, PLN	Rata kapitałowa, PLN	Rata odsetkowa, PLN	Rata całkowita, PLN
	100 000	753,46	166,67	920,13
1	99 246,54	754,72	165,41	920,13
2	98 491,82	755,98	164,15	920,13
3	97 735,84	757,24	162,89	920,13
4	96 978,60	758,50	161,63	920,13
5	96 220,10	759,76	160,37	920,13
6	95 460,34	761,03	159,10	920,13
7	94 699,31	762,30	157,83	920,13
8	93 937,01	763,57	156,56	920,13
9	93 173,44	764,84	155,29	920,13
10	92 408,60	766,12	154,01	920,13
11	91 642,48	767,39	152,74	920,13
12	90 875,09	768,67	151,46	920,13

Tabela II. Harmonogram spłaty kredytu w ratach malejących (Źródło: opracowanie własne na podstawie kalkulatora harmonogramu spłat)

Nr raty	Kapitał, PLN	Rata kapitałowa, PLN	Rata odsetkowa, PLN	Rata całkowita, PLN
	100 000,00			
1	99 166,67	833,33	164,38	997,71
2	98 333,34	833,33	168,45	1001,78
3	97 500,01	833,33	167,03	1000,36
4	96 666,68	833,33	160,27	993,60
5	95 833,35	833,33	164,20	997,53
6	95 000,02	833,33	157,53	990,86
7	94 166,69	833,33	161,37	994,70
8	93 333,36	833,33	159,95	993,28
9	92 500,03	833,33	143,20	976,53
10	91 666,70	833,33	157,12	990,45
11	90 833,37	833,33	150,68	984,01
12	90 000,04	833,33	154,29	987,62

Stopa procentowa zmienia się okresowo i jest uzależniona od ustalonego mechanizmu jego zmiany. Może to następować co 3, 6 lub 12 miesięcy.

Następnym kryterium podziału jest sposób spłaty kredytu. Wyróżniamy tu kredyty spłacane:

- w ratach równych (annuitetowych),
- w ratach malejących.

Kredyty regulowane w ratach annuitetowych oznaczają spłatę zaciągniętego zobowiązania w równych ratach miesięcznych w całym okresie kredytowania. Na początku okresu spłaty kredytu kwota spłaty kapitału jest najniższa i rośnie w miarę spłaty zobowiązania, a przeważającą część spłacanej raty stanowi część odsetkowa, która maleje w miarę upływu okresu spłaty. W powyższych tabelach przedstawiono przykładowy harmonogram spłaty kredytu zaciągniętego na okres

10 lat w kwocie 100 000 PLN przy oprocentowaniu 2% w pierwszym roku jego spłaty. W tabeli I przedstawiono harmonogram spłaty kredytu w ratach annuitetowych. Harmonogram pokazuje, że w całym okresie spłaty mamy ratę równą na poziomie 920,13 PLN. Pierwsza spłacana rata kapitałowa kształtuje się na poziomie 754,72 PLN, a rata nr 12 wynosi 763,57 PLN, wykazując tendencję wzrostową. Rata odsetkowa maleje z wysokości 165,41 PLN do poziomu 151,56 PLN. W tabeli II zaprezentowano przykładowy harmonogram spłaty kredytu w ratach malejących. Raty malejące na początku okresu spłaty charakteryzują się najwyższą ratą, która maleje w miarę spłaty kredytu. Składają się z raty kapitałowej w stałej wysokości oraz raty odsetkowej naliczanej od pozostałego do spłaty kapitału. W przykładzie przedstawionym w tabeli II w całym okresie kredytowania rata kapitałowa kształtuje się na poziomie

833,33 PLN, a rata odsetkowa w pierwszej dacie spłaty wynosi 164,38 PLN, a w 12 miesiącu 154,29 PLN. Całkowita rata kapitałowa maleje w pierwszym roku spłaty z poziomu 1001,78 PLN do 987,62 PLN. Przedstawiony częściowy harmonogram spłat przy zastosowaniu takich samych parametrów kredytu wykazuje w początkowym okresie wyższą konieczną do spłaty ratę kredytu spłacanego w ratach malejących 1001,78 PLN (rata kredytu spłacanego w ratach anuitetowych kształtuje się na poziomie 920,13 PLN), co oznacza, że zdolność do wyższej kwoty kredytu można uzyskać, zaciągając kredyt w ratach równych z uwagi na niższą ratę przyjmowaną do obciążeń przez bank.

W ramach kredytu hipotecznego występują również kredyty z przeznaczeniem na spłatę kredytu hipotecznego w innym banku, tzw. refinansowy kredyt hipoteczny. Z takiego zobowiązania warto skorzystać w sytuacji, gdy aktualne warunki cenowe oferowane przez bank są korzystniejsze niż pierwotnie zaciągniętego zobowiązania.

Na polskim rynku funkcjonuje także produkt o nazwie pożyczka hipoteczna, który jest zobowiązaniem niecelowym, a zabezpieczonym hipoteką na nieruchomości akceptowalnej przez bank. Produkt, dla którego nie ustala się celu oznacza, że może być wykorzystany przez pożyczkobiorcę na dowolny cel, niezwiązany jednak z prowadzoną działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym. Produkt ten pozwala na pozyskanie tańszego kapitału w sytuacji posiadania nieruchomości, na której bank może ustanowić zabezpieczenie.

## Ryzyko kredytów hipotecznych

Kredyt hipoteczny, z uwagi na fakt, że jest zobowiązaniem długoterminowym, wiąże się z wieloma ryzykami ponoszonymi przez kredytobiorcę, ale też przez bank udzielający kredytu. Zaciągając tego typu zobowiązanie, kredytobiorca powinien zwrócić szczególną uwagę na ryzyko zmiany stopy procentowej i ryzyko walutowe. Kredyt hipoteczny może opierać się na oprocentowaniu stałym lub zmiennym. Oprocentowanie składa się z obowiązującej na rynku międzybankowym stopy procentowej (WIBOR, LIBOR, EURIBOR) oraz marży banku, która z reguły nie zmienia się przez cały okres kredytowania (wysokość marży może być uzależniona od polityki banku, wskaźnika LtV, kwoty kredytu czy okresu kredytowania). W sytuacji, gdy WIBOR 3M wynosi 1,5%, a marża 2%, wówczas oprocentowanie kredytu kształtuje się na poziomie 3,5%. Ryzyko zmiany stopy procentowej występuje przy wszystkich kredytach op-

artych o zmienną stopę procentową niezależnie od waluty, w jakiej dane zobowiązanie zostało zaciągnięte, a odsetki zmieniają się co 3, 6 lub 12 miesięcy. Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długoterminowym, dlatego poziom stóp procentowych w okresie jego spłaty może wielokrotnie ulec zmianie.

Obecnie stopy procentowe w Polsce kształtują się na bardzo niskim poziomie. Należy zaznaczyć, że poziom WIBOR 3M aktualnie nie przekracza 0,22%, a jeszcze na początku 2020 r. kształtował się na poziomie 1,71%. Wpływ wzrostu stóp procentowych na zmianę obciążenia kredytowego przedstawiono w tabeli III. Symulacja wskazuje, że w modelu spłaty zobowiązania w równych ratach w warunkach rynkowych, gdzie WIBOR 3M wynosi 0,5%, rata kredytu hipotecznego (przy kwocie kredytu 400 000 PLN zaciągniętej na okres 25 lat) kształtuje się na poziomie 1794,46 PLN. W sytuacji wzrostu poziomu WIBOR 3M do 4% należy zapłacić ratę na poziomie 2577,20 PLN. Potencjalny kredytobiorca musi być świadomy ryzyka stopy procentowej oraz faktu, że niekorzystna jej zmiana spowoduje wzrost raty kapitałowo-odsetkowej kredytu.

Z ryzykiem walutowym (kursowym) spotykamy się w sytuacji zaciągnięcia kredytu walutowego. Tego typu ryzyko ponoszone jest przez kredytobiorcę z uwagi na możliwą do wystąpienia zmianę kursu waluty, w jakiej kredyt został zaciągnięty lub jest spłacany. Z uwagi na ryzyko dla konsumenta, jakie wiąże się z kredytem walutowym w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów, musi wystąpić zgodność waluty kredytu i dochodów, z których nastąpi jego spłata. To oznacza, że osiągając dochód w złotych, możemy zaciągnąć kredyt wyrażony w złotych, a osiągając dochód w innej walucie, możemy uzyskać kredyt wyłącznie w danej walucie, jeśli taki produkt znajduje się w ofercie banku. Ryzyko walutowe może powstać również w okresie spłaty kredytu w sytuacji, gdy zmianie ulegnie waluta głównego dochodu uzyskiwanego przez kredytobiorcę. Wówczas w celu wyeliminowania ryzyka kursowego bank może zaproponować kredytobiorcy zmianę waluty kredytu. Podobnie w sytuacji spłaty kredytu walutowego istnieje możliwość jego przewalutowania na kredyt wyrażony w polskich złotych. Przewalutowanie kredytu niesie za sobą kilka zmian:

- zmiana oprocentowania kredytu, w tym zmiana stawki referencyjnej WIBOR/LIBOR WIBOR/EURIBOR,
- zmiana marży kredytu,
- ustalenie na nowo kwoty kredytu, po jej przeliczeniu według właściwego kursu walutowego.

Tabela III. Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu oraz całkowitą kwotę do spłaty (Źródło: opracowanie własne na podstawie kalkulatora harmonogramu spłat)

WIBOR 3M	Oprocentowanie	Rata kredytu, PLN		Całkowita kwota do spłaty, PLN	
		raty równe	raty malejące	raty równe	raty malejące
0,5	2,5	1794,46	2155,25	538341	525479
1	3	1896,84	2319,63	569054	550576
2	4	2111,34	2648,40	633406	600768
4	6	2577,20	3305,93	773164	701152



Przewalutowanie kredytu wiąże się dodatkowo z koniecznością ponownego przeliczenia zdolności kredytowej kredytobiorcy na podstawie aktualnej dokumentacji dochodowej.

Banki udzielając kredytu, podejmują ryzyko kredytowe, czyli ryzyko niewywiązywania się przez kredytobiorcę z warunków zawartej umowy kredytowej. Brak regulowania rat przez klienta naraża bank na powstanie straty finansowej. W celu ograniczenia ryzyka finansowego banki dokonują szczegółowej weryfikacji:

- dochodów uzyskiwanych przez kredytobiorcę,
- jego wiarygodności kredytowej (oceny zdolności kredytowej),
- sprawdzenia nieruchomości, będącej podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego, w celu ustanowienia hipoteki na przedmiocie zabezpieczenia.

Sposoby ograniczania ryzyka kredytowego, w tym podstawowe warunki finansowania nieruchomości mieszkaniowych, zostały szczegółowo opisane w dalszej części artykułu.

Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długookresowym, dlatego należy zwrócić uwagę na zmienność cen rynkowych nieruchomości, co przekłada się jednocześnie na zmienność wartości zabezpieczenia udzielonego zobowiązania (ryzyko zmiany cen zabezpieczenia kredytu). Z punktu widzenia banku, oprócz posiadanego zabezpieczenia, istotny jest również stopień, w jakim przedmiotowe zabezpieczenie pokrywa zaciągnięty kredyt. Banki w tym celu wykorzystują wskaźnik LtV odzwierciedlający stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia. Gdy wartość nieruchomości wynosi 400 000 PLN, a kwota kredytu 200 000 PLN, wówczas LtV kształtuje się na poziomie 50%.

W celu oceny stabilności posiadanego portfela kredytowego bank może weryfikować poziom LtV w okresie spłaty kredytu. Z uwagi na fakt, że do ustalenia LtV uwzględnia się wartość nieruchomości, wahania ich cen mogą przyczynić się do podwyższenia lub obniżenia jego poziomu. W tabeli IV przedstawiono wpływ zmiany cen mieszkań na zmiany wskaźnika LtV. Spadek ceny nieruchomości o 20 000 PLN dla kredytu w kwocie 200 000 PLN spowodował wzrost wskaźnika LtV z 50% do 52,63%, a wzrost wartości nieruchomości o 20 000 PLN pozwolił na obniżenie poziomu LtV do 47,62%.

## Koszty kredytu hipotecznego

Kredyt hipoteczny umożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego, jednak wymaga poniesienia wielu kosztów w całym okresie kredytowania, a nie tylko związanych z jego udzieleniem. Całkowity koszt kredytu

tu składa się z wszelkich kosztów, które kredytobiorca musi ponieść w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, w szczególności są to [5]:

- odsetki,
- prowizje,
- opłaty,
- podatki oraz
- koszty usług dodatkowych, w tym ubezpieczeń wymaganych przez bank.

Głównym oraz zdecydowanie najwyższym kosztem kredytu jest jego oprocentowanie i jest to koszt ponoszony przez cały okres kredytowania. Zaciągając kredyt hipoteczny, należy zwrócić również uwagę na wszelkie inne prowizje i opłaty z nim związane, w tym prowizję za udzielenie kredytu płatną jednorazowo czy prowizję pobieraną za wcześniejszą spłatę kredytu. Banki bardzo często oferują jednocześnie inne produkty, takie jak rachunek bieżący czy ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie. Powyższe produkty mogą również wpływać na wysokość marży oferowanej przez kredytodawcę.

Banki mają obowiązek rzetelnego informowania konsumenta o wszelkich kosztach związanych z udzieleniem kredytu hipotecznego. W tym celu wprowadzony został Formularz Informacyjny umożliwiający zapoznanie się z wszystkimi kosztami kredytu oraz dający możliwość ich porównania z ofertą innych banków. Dopiero w terminie jego obowiązywania, po przedłożeniu podpisanego Formularza Informacyjnego, składany jest wniosek o kredyt hipoteczny. Od tego momentu bank ma 21 dni na wydanie decyzji kredytowej. Z uwagi na trudności z dotrzymaniem terminu na wydanie decyzji, większość banków wprowadzała proces dwuetapowy. W pierwszej kolejności składany był wniosek o wstępną ocenę możliwości ubiegania się o kredyt, po którym wystawiany był Formularz Informacyjny i dopiero w kolejnym etapie wniosek o kredyt/zawarcie umowy kredytowej. Formularz Informacyjny powinien składać się z 14 sekcji, w tym [5]:

- wprowadzenia, z wyróżnieniem terminu obowiązywania przedstawionej oferty,
- kredytodawcy,
- głównych cech kredytu hipotecznego,
- stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i innych kosztów,
- poglądowej tabeli spłat,
- dodatkowych obowiązków,
- przedterminowej spłaty,
- ustaleń opcjonalnych,
- innych praw konsumenta,
- skarg,

Tabela IV. Wpływ zmiany cen mieszkań na zmiany wskaźnika LtV (Źródło: opracowanie własne)

Wysokość kredytu, PLN	Cena mieszkania na dzień zaciągnięcia kredytu, PLN	LtV na dzień zaciągnięcia kredytu, %	Cena mieszkania po spadku ceny o 5%, PLN	LtV po spadku cen mieszkań o 5%, %	Cena mieszkania po wzroście ceny o 5%, PLN	LtV po wzroście cen mieszkań o 5%, %
200 000	400 000	50	380 000	52,63	420 000	47,62
300 000	400 000	75	380 000	78,95	420 000	71,43
350 000	400 000	87,50	380 000	92,10	420 000	83,33

- niewywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny (konsekwencje dla konsumenta) oraz
- informacji dodatkowych.

## Rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce

### Uwarunkowania rozwoju rynku kredytu hipotecznego w Polsce

Uzyskanie pozytywnej decyzji kredytowej wymaga spełnienia wielu warunków. W celu ograniczenia ryzyka kredytowego banki dokonują oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy oraz proponowanego zabezpieczenia wierzycielności hipotecznej zgodnie z wewnętrznymi zasadami udzielania kredytów. Proces analizy rozpoczyna się od konieczności złożenia w banku kompletu wymaganych dokumentów, które możemy podzielić na trzy grupy:

- dokumenty podstawowe: wniosek kredytowy wraz z załącznikami, dowód osobisty,
- dokumenty finansowe oraz
- dokumenty inwestycyjne dotyczące przedmiotu kredytowania/przedmiotu zabezpieczenia.

Najistotniejszym warunkiem uzyskania kredytu jest posiadanie zdolności kredytowej. W celu potwierdzenia wiarygodności kredytowej osoby ubiegającej się o kredyt bank dokonuje weryfikacji przedłożonych dokumentów finansowych potwierdzających źródło oraz wysokość uzyskiwanych dochodów, a także weryfikacji prawidłowości obsługi posiadanych zobowiązań finansowych na podstawie dostępnych baz (po uzyskaniu wymaganych zgód na dokonanie takiej weryfikacji), w tym raportu Biura Informacji Kredytowej (BIK), Międzybankowej Informacji Gospodarczej – Bankowy Rejestr (MIG BR), Międzybankowej Informacji Gospodarczej – Dokumenty Zastrzeżone (MIG DZ), Krajowy Rejestr Długów (KRD), jak również baz wewnętrznych. Weryfikacja stanu prawnego nieruchomości oraz jej przydatności jako zabezpieczenia wierzycielności kredytowej odbywa się na podstawie przedłożonych dokumentów inwestycyjnych.

Kluczowym czynnikiem decydującym o udzieleniu wnioskowanego kredytu jest ocena zdolności kredytowej, czyli zdolności do terminowej spłaty rat kapitałowo-odsetkowych zgodnie z otrzymanym harmonogramem spłat. Na zdolność kredytową wpływa wysokość uzyskiwanych dochodów, poziom posiadanych zobowiązań oraz koszty utrzymania gospodarstwa domowego, a także okres kredytowania, oprocentowanie kredytu, rodzaj zastosowanych rat jego spłaty (raty równe, malejące) czy waluta kredytu. Ocena zdolności kredytowej opiera się na dwóch wskaźnikach: relacji zobowiązań do dochodu, który oznaczmy wskaźnikiem DTI (*debt to incom*) oraz dochodu do dyspozycji, czyli środków pozostających na życie po uwzględnieniu wszystkich posiadanych zobowiązań oraz kosztów utrzymania. Na podstawie wypracowanych modeli oraz narzędzi bank uwzględnia ustalone koszty utrzymania uzależnione m.in. od miejsca zamieszkania, liczby osób w gospodarstwie domowym w porównaniu z oświadczeniem klienta, uwzględniając wyższą z wartości. W ocenie zdolności kredytowej uwzględnia się również wiek

kredytobiorcy (czy np. w trakcie spłaty kredytu osiągnie on wiek emerytalny).

Ocena zdolności kredytowej przez banki opiera się na przyjętej strategii zarządzania ryzykiem kredytowym w oparciu o rekomendację S Komisji Nadzoru Finansowego [2]. Wskazuje ona na konieczność zwracania szczególnej uwagi na sytuację, w której klient o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzenia w danym regionie przekracza wskaźnik DTI 40% oraz 50% dla klientów o dochodach przekraczających wskazany poziom. Dopuszcza jednocześnie możliwość przekraczania tych wskaźników, dlatego też występują różnice w wysokości dostępnej kwoty kredytu oferowanej przez banki. Różnica taka wynika również z różnego podejścia banków w kwestii koniecznych do uwzględnienia kosztów utrzymania oraz wypracowanych modeli służących określeniu minimalnego ich poziomu, z uwzględnieniem wielu czynników wpływających na ich wysokość. Kolejną różnicą, którą można wskazać jest sposób ustalania obciążenia z tytułu posiadanych zobowiązań, a w szczególności limitów w rachunku bieżącym czy kart kredytowych, zarówno zaciągniętych przez osobę fizyczną, jak i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (zobowiązań firmowych).

Istotnym elementem oceny wiarygodności kredytobiorcy, a tym samym ograniczeniem ryzyka udzielenia danego kredytu, jest pozytywna ocena raportu BIK, MIG BR, MIG DZ czy KRD oraz baz wewnętrznych, czyli brak występowania tzw. kryteriów negatywnych. Raport BIK prezentuje szczegółową historię posiadanych zobowiązań, w tym datę udzielenia danego zobowiązania, kwotę zaciągniętego kredytu, kwotę pozostałą do spłaty, ratę kredytu, a także terminowość ich spłaty, wskazując ewentualną kwotę należności wymagalnych i liczbę dni opóźnień w spłacie, co pozwala na identyfikację występujących problemów z obsługą już posiadanych zobowiązań finansowych [7]. Dlatego też pozytywna weryfikacja BIK jest warunkiem obligatoryjnym do udzielenia nowego finansowania. Istotnym elementem weryfikacji jest również brak wpisów w KRD prowadzonym przez Biuro Informacji Gospodarczych SA (platforma wymiany informacji na temat sytuacji finansowej osób fizycznych oraz firm). Wpis w tej bazie może dotyczyć np. niezapłaconych faktur za prąd czy telefon, niezapłaconych mandatów czy innych nieuregulowanych zadłużeń. Związek Banków Polskich prowadzi rejestr niesolidnych kredytobiorców, bazę MIG BR zawierającą informację o zadłużeniu banków, które nie wynikają z kredytów. Dotyczą produktów i usług bankowych, takich jak: karty kredytowe czy debety. Kolejną bazą danych jest MIG DZ, będąca źródłem informacji o skradzionych czy zagubionych dokumentach, takich jak dowód osobisty czy paszport.

Banki dodatkowo dokonują oceny scoringowej transakcji. *Scoring* jest metodą oceny wiarygodności kredytowej osoby ubiegającej się o kredyt i wyrażony jest w postaci punktowej. Polega na przypisaniu punktów poszczególnym cechom, wśród których można wskazać np. wiek, stan cywilny, rodzaj zatrudnienia, wykształcenie oraz inne uwzględnione przez bank w opracowanym modelu tabeli scoringowej. Z uwagi na sposób ich budowy oraz rodzaj wykorzystywanych danych rozróżnimy trzy typy tablic: empiryczne, generyczne i eksperckie [1]. Tablica empiryczna bazuje na danych statystycznych cechujących



kredytobiorców produktu, dla którego jest tworzona. Przedmiotowa metoda wymaga gromadzenia wiarygodnych informacji przez bank i dopiero na podstawie zebranej bazy danych ma możliwość stworzenia właściwej tablicy. Drugim rodzajem wykorzystywanych tablic jest tablica generyczna, która opiera się na danych zewnętrznych, opartych na doświadczeniach innych instytucji. Tablica ekspercka bazuje na wiedzy ekspertów zajmujących się oceną ryzyka kredytów hipotecznych.

W odpowiedzi na zachodzące zmiany w gospodarce praktyka stosowana przez banki w ramach udzielania kredytów hipotecznych ulega ciągłym zmianom. Zbyt liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej czy udzielania kredytów w walucie obcej tworzy zagrożenie dla stabilności sektora finansowego. Doświadczenia kredytobiorców, którzy zaciągnęli zobowiązanie we frankach szwajcarskich, wymusiły zaostrożenie podejścia do udzielania kredytów w walucie obcej. Większość banków wycofała z oferty tego typu produkty.

Kolejnym warunkiem udzielenia kredytu hipotecznego jest akceptacja proponowanego zabezpieczenia kredytu. Najważniejszym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na przedmiocie zabezpieczenia. Hipoteka zabezpiecza oznaczoną wierzytelność i jest prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością [8]. Hipoteka nie może istnieć bez wierzytelności, wygasa z chwilą spłaty kredytu [9]. Przedmiotem zabezpieczenia hipoteką może być:

- prawo użytkowania wieczystego,
- prawo własności nieruchomości,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz
- wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Hipoteką można obciążyć również ułamkową część nieruchomości. Przykładem takiej sytuacji jest ustanawiana przez bank hipoteka na udziale przysługującym kredytobiorcy w działce drogowej zapewniającej dostęp do drogi publicznej. Hipoteka może jednocześnie zabezpieczać kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. Powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej i w tym celu konieczne jest złożenie wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego wraz z wymaganymi załącznikami.

W 2011 r. zostały wprowadzone istotne zmiany w zakresie hipotek. Przed wprowadzoną nowelizacją ustawy [8] funkcjonowały hipoteka zwykła, zabezpieczająca wierzytelność główną, oznaczoną co do wysokości, oraz hipoteka kaucyjna, zabezpieczająca wierzytelność o nieoznaczonej wielkości. Od dnia 21 lutego 2020 r. funkcjonuje hipoteka umowna, zabezpieczająca wierzytelności o ustalonej bądź nieustalonej wysokości, zarówno istniejące, jak i przyszłe. Hipoteka umowna, w przeciwieństwie do zwykłej i kaucyjnej, nie uzyskuje automatycznie najwyższego pierwszeństwa po wykreśleniu innej hipoteki, która takie pierwszeństwo posiadała i nie przechodzi automatycznie na jej miejsce, jak to miało miejsce dla hipotek ustanowionych na podstawie wniosków złożonych do sądów wieczystoksięgowych do dnia 18.02.2011 r. Kolejną zasadniczą zmianą było wprowadzenie opróżnionego miejsca hipotecznego (OMH). Właścicielowi nieruchomości przysługuje uprawnienie do rozporządzania OMH w granicach wygasłej hipoteki.

Powyższe daje mu możliwość ustanowienia nowej hipoteki lub przeniesienia innej hipoteki obciążającej nieruchomość za zgodą wierzyciela hipoteki przenoszonej. OMH natomiast nie mają zastosowania przy egzekucji z nieruchomości. Wprowadzone zmiany przez długi czas rodziły wiele kontrowersji. Występowały różnice w podejściu sądów i banków w kwestii ich stosowania, a także liczne rozbieżności w ich interpretacji. W praktyce funkcjonowały dwa rozwiązania:

1. gdy kwota nowo ustanawianej hipoteki przekraczała sumę hipoteki zabezpieczającej wierzytelność spłacaną, ustanawiano dwie hipoteki – dokonywano jej podziału w ten sposób, aby suma pierwszej odpowiadała różnicy między aktualnym wpisem hipoteki a sumą hipoteki ustanowionej z najwyższym pierwszeństwem oraz drugą hipotekę do sumy hipoteki ustanowionej z najwyższym pierwszeństwem, aby w pełni zapełnić opróżnione miejsce hipoteczne z jednoczesnym roszczeniem o jej przeniesienie na przyszłe opróżnione miejsce hipoteczne;
2. wpis jednej hipoteki wraz z roszczeniem o przeniesienie jej części odpowiadającej wysokości opróżnionego miejsca hipotecznego.

Obecnie wypracowany został model, zgodnie z którym istnieje możliwość „rozpychania” opróżnionego miejsca hipotecznego i przeniesienia hipoteki do sumy wyższej niż wysokość opróżnionego miejsca hipotecznego. Niemniej jednak wprowadzona zmiana nakłada na właściciela nieruchomości dodatkowe czynności. Oprócz konieczności złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki bank warunkuje transakcję dodatkowo koniecznością przedłożenia oświadczenia właściciela nieruchomości z podpisami notarialnie poświadczonymi zobowiązującego go do przeniesienia hipoteki na pierwsze miejsce hipoteczne, które zostanie opróżnione po spłacie zobowiązań obciążających nieruchomość oraz złożeniem wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpis roszczenia banku o przeniesienie hipoteki na przyszłe opróżnione miejsce hipoteczne.

Istnieje możliwość obciążenia jedną wierzytelnością kilku nieruchomości. W tym celu ustanawiana jest hipoteka łączna. Kolejnym typem hipoteki funkcjonującej w Polsce jest hipoteka przymusowa, będąca hipoteką ustanawianą na rzecz wierzyciela na nieruchomościach dłużnika, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym wskazanym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym. Hipoteki przymusowej nie można ustanowić na opróżnionym miejscu hipotecznym.

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, w tym istniejących wpisów hipotek, bank bada księgę wieczystą przedmiotu zabezpieczania, wykorzystując w tym celu funkcjonujący elektroniczny system ksiąg wieczystych (eKW). Badanie obejmuje każdy z działów księgi wieczystej:

- dział I wskazujący oznaczenie nieruchomości,
- dział I-SP zawierający spis praw związanych z własnością (praw obciążających inną nieruchomość, a przysługujących właścicielowi nieruchomości),
- dział II prezentujący właściciela nieruchomości/użytkownika wieczystego,
- dział III przeznaczony dla wpisów ciężarów i ograniczeń (np. służebności gruntowe i osobiste, dożywocie, prawo

pierwokupu), wskazujący także ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz informację o wszczętej egzekucji z nieruchomości, oraz

- dział IV potwierdzający istniejące wpisy hipotek [9], rozszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne oraz informacje o wpisie do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznych Listów Zastawnych.

## Wartość kredytów hipotecznych w Polsce

Rynek nieruchomości w Polsce charakteryzuje cykliczność jego rozwoju. W literaturze cykl na rynku nieruchomości określany jest według jednej z definicji jako *powtarzające się, ale nieregularne fluktuacje przejawiające się w poziomie stopy zwrotu ze wszystkich rodzajów nieruchomości oraz i innych wskaźnikach aktywności rynku nieruchomości, ale występujące z opóźnieniem lub wyprzedzeniem w stosunku do cyklu dotyczącego wszystkich nieruchomości* [10]. Cykle te różni przebieg oraz długość ich trwania. Na cykle wpływa również rynek kredytów hipotecznych.

Sprzedż kredytów hipotecznych w Polsce rozwinęła się w 1996 r. Na rys. 1 przedstawiono ich wartość w latach 1996–2019. Rozwój rynku kredytów hipotecznych obserwujemy w całym badanym okresie, ale następował on w różnym tempie. Główną barierą jego rozwoju w początkowej fazie była wysoka inflacja, istniejący portfel już udzielonych kredytów spółdzielczych, a także znaczne zadłużenie państw, które skutkowało wypychaniem za pośrednictwem obligacji rządowych produktów komercyjnych, z uwzględnieniem kredytów mieszkaniowych [12]. Głównym czynnikiem determinującym rozwój rynku kredytów hipotecznych w latach 1996–2008 był niedobór mieszkań występujący na polskim rynku, a także wysoki popyt na te mieszkania [13], do którego przyczynił się wzrost dochodów gospodarstw domowych<sup>1</sup>, spadek inflacji<sup>2</sup> oraz stóp procentowych, a także spadek bezrobocia<sup>3</sup>. Ekspansja kredytów hipotecznych trwała do 2008 r., a jej przejawem była również akceptacja przez banki wyższego ryzyka finansowania coraz droższych nieruchomości oraz łagodzenie polityki ich finansowania [14]. Dostępność kredytów hipotecznych, będących głównym źródłem finansowania nieruchomości mieszkaniowych, w znacznym stopniu wpłynęła na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego w Polsce. Istotny wpływ na jego rozwój miał również postępujący wzrost wartości waluty krajowej względem waluty zagranicznej oraz niski poziom

stóp procentowych w innych krajach, głównie w Szwajcarii, oraz oferta banków umożliwiająca zaciąganie kredytów w walucie obcej. W Polsce w 2008 r. ok. 77% kredytów hipotecznych udzielonych było w walucie obcej, a walutą dominującą był frank szwajcarski [1].

Duży wpływ na rozwój kredytów hipotecznych wywarły również czynniki mające charakter regulacyjny [13]:

- wygaśnięcie pod koniec 2004 r. ulgi budowlanej,
- wygaśnięcie pod koniec 2005 r. ulgi remontowej,
- wprowadzenie w 2006 r. ograniczeń w udzielaniu kredytów hipotecznych w walucie obcej oraz
- wprowadzenie rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego [2].

Wysoka ekspansja w obszarze kredytów hipotecznych przyczyniła się do gwałtownego wzrostu cen mieszkań, co przełożyło się z kolei na ograniczenie ich dostępności dla średnio zamożnych gospodarstw domowych. Wówczas pojawiły się pierwsze oznaki spowolnienia, a upadek w 2008 r. Banku Lehman Brothers przyspieszył to zjawisko. W odpowiedzi na zaistniałe zdarzenia banki zaostrzyły politykę kredytową. Przełom lat 2008–2009 był momentem zwrotnym dla rynku kredytów mieszkaniowych. Istotną przyczyną zmniejszenia kredytowania hipotecznego w Polsce w latach 2008–2009 był również rosnący koszt pozyskania przez banki kapitału na refinansowanie akcji kredytowej, wywołany niepewnością na rynku finansowym oraz rosnącą luką między wartością depozytów i kredytów w sektorze bankowym. Ograniczenie popytu przyczyniło się do spadku cen mieszkań. Dynamikę zmiany wartości zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2009–2019 przedstawiono na rys. 2. Pod koniec 2010 r. odnotowano wzrost wartości zadłużenia w porównaniu do 2009 r. o ok. 23%, tj. prawie o 48 mld zł. Był to rok najwyższej dynamiki wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych (w latach 2009–2019), który wyniósł ok. 11% w porównaniu do roku poprzedniego. Do wzrostu przyczyniły się m.in. zmiana polityki kredytowej banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych ze wskaźnikiem LtV powyżej 80%, wzrost udziału kredytów w ramach programu „Rodzina na swoim” czy konkurencyjność oferty kredytowej (obniżki marż do poziomu 1–1,5%). Ponadto banki pozyskały dodatkowe środki na finansowanie potrzeb mieszkaniowych w wyniku ostrej konkurencyjności na rynku depozytowym, co spowodowało, że niedobór nadpłynności przestał być czynnikiem ograniczającym podaż kredytów. Dynamika wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w 2011 r. zmniejszyła się, w porównaniu do 2010 r., o ok. 4%. Mimo to w 2011 r. odnotowano największy przyrost czynnych umów o kredyt hipoteczny od czasu kryzysu finansowego z 2008 r. Wpływ na w/w wyniki miały: spadek cen nieruchomości, wzrost oprocentowania kredytów i zmiany w programie „Rodzina na swoim” wprowadzone w IV kwartale 2011 r.

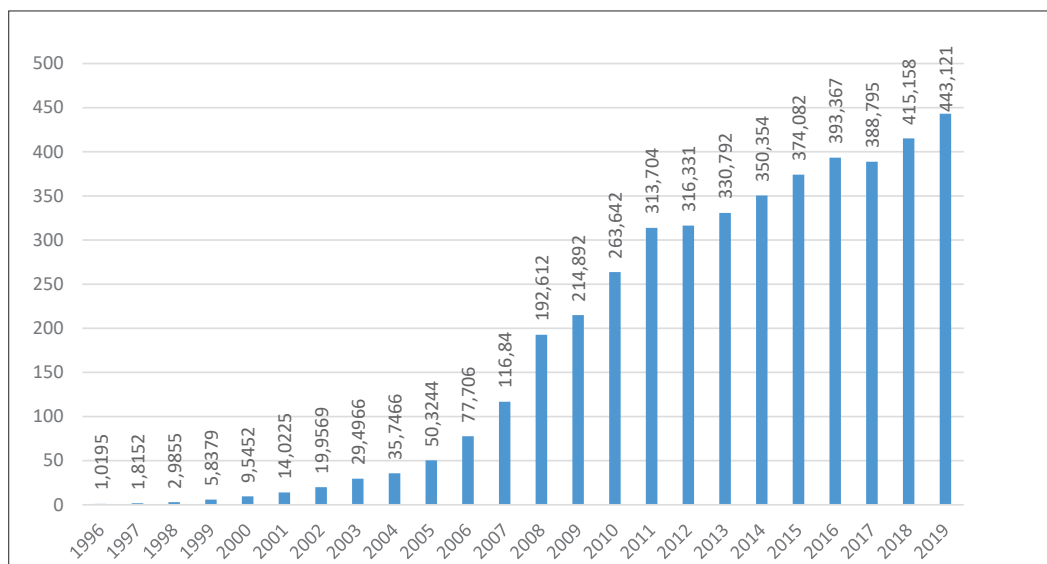
Najwyższy spadek dynamiki wzrostu wartości kredytów hipotecznych obserwujemy w 2012 r., tj. o ok. 18% w porównaniu do roku poprzedniego. Wpływ na rynek nieruchomości miała wówczas wprowadzona w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r. ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [4] stawiająca przed deweloperami konieczność prowadzenia rachunków powierniczych. Na w/w wyniki przełożyły się dodatkowo rosnące bezrobo-

<sup>1</sup> Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej na podstawie danych GUS w 1999 r. wynosiło 1706,74 zł, w 2000 r. 1923,81 zł, w 2001 r. 2061,85 zł, w 2002 r. 2133,21 zł, w 2003 r. 2201,47 zł, w 2004 r. 2289,57 zł, w 2005 r. 2380,29 zł, w 2006 r. 2477,23 zł, w 2007 r. 2691,03 zł, a w 2008 r. już 2943,88 zł.

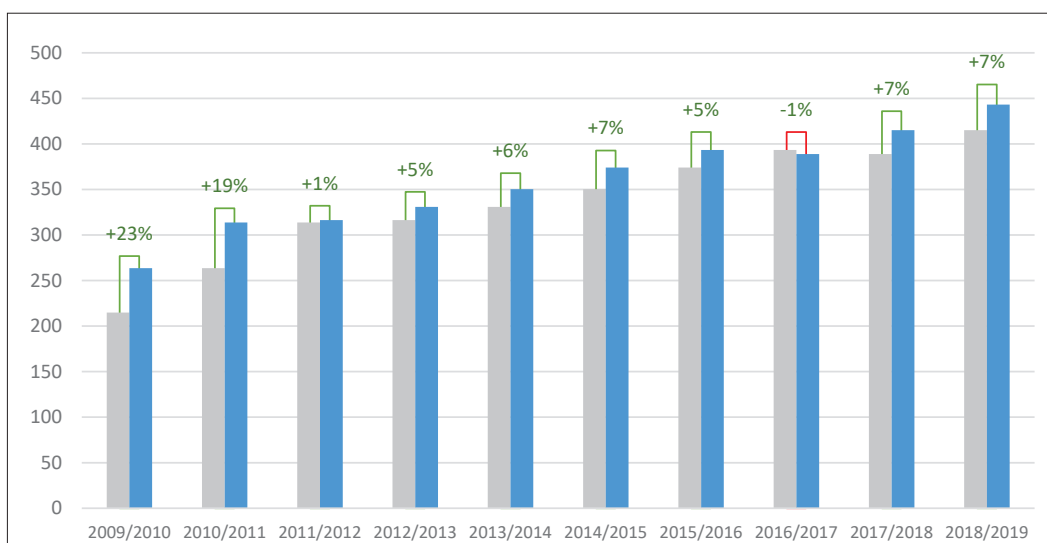
<sup>2</sup> Poziom inflacji w poszczególnych latach na podstawie danych GUS: 1996 r. 19,9%, 1997 r. 14,9%, 1998 r. 11,8%, 1999 r. 7,3%, 2000 r. 10,1%, 2001 r. 5,5%, 2002 r. 1,9%, 2003 r. 0,8%, 2004 r. 3,5%, 2005 r. 2,1%, 2006 r. 1%, 2007 r. 2,5%, a 2008 r. 4,2%.

<sup>3</sup> Stopa bezrobocia w Polsce w pierwszym miesiącu danego roku na podstawie danych GUS: 1997 r. 13,1%, 1998 r. 10,7%, 1999 r. 11,4%, 2000 r. 13,7%, 2001 r. 15,7%, 2002 r. 18,1%, 20,1%, 2003 r. 20,6%, 2004 r. 20,6%, 2007 r. 15,1%, a 2008 r. 11,5%.





Rys. 1. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w Polsce (Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów AMRON-SARFiN [11])



Rys. 2. Dynamika zmiany wartości zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2009–2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów AMRON-SARFiN [11])

cie czy zapowiedzi rządu o możliwym pogorszeniu sytuacji gospodarczej w 2013 r. W 2018 r. dynamika wzrostu wartości kredytów hipotecznych wzrosła w porównaniu do roku 2017 r. o ok. 8%, kiedy to udzielono 212 569 nowych kredytów hipotecznych o łącznej wartości 53,852 mld zł. Wyniki odnotowane w 2018 r. były najlepsze od 2011 r., a wpływ na nie miała przede wszystkim kontynuacja dobrej koniunktury w gospodarce, wzrost płac oraz siły nabywczej, a także niskie stopy procentowe pozwalające na utrzymanie niskiego kosztu obsługi kredytu mieszkaniowego, a także niski poziom inflacji.

W IV kwartale 2019 r. banki udzieliły łącznie 15,7 mld kredytów mieszkaniowych. Liderem wśród banków funkcjonujących na polskim rynku jest PKO Bank Polski SA. W tabeli V zaprezentowano wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez poszczególne banki w IV kwartale 2019 r. Istotny wpływ na wartość kredytów hipotecznych miał masowy zakup mieszkań w związku z niską wartością depozytów. Obecnie znaczny wpływ na rynek będzie miała sytuacja epidemiologiczna panująca w kraju.

Tabela V. Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez poszczególne banki w IV kwartale 2019 r.

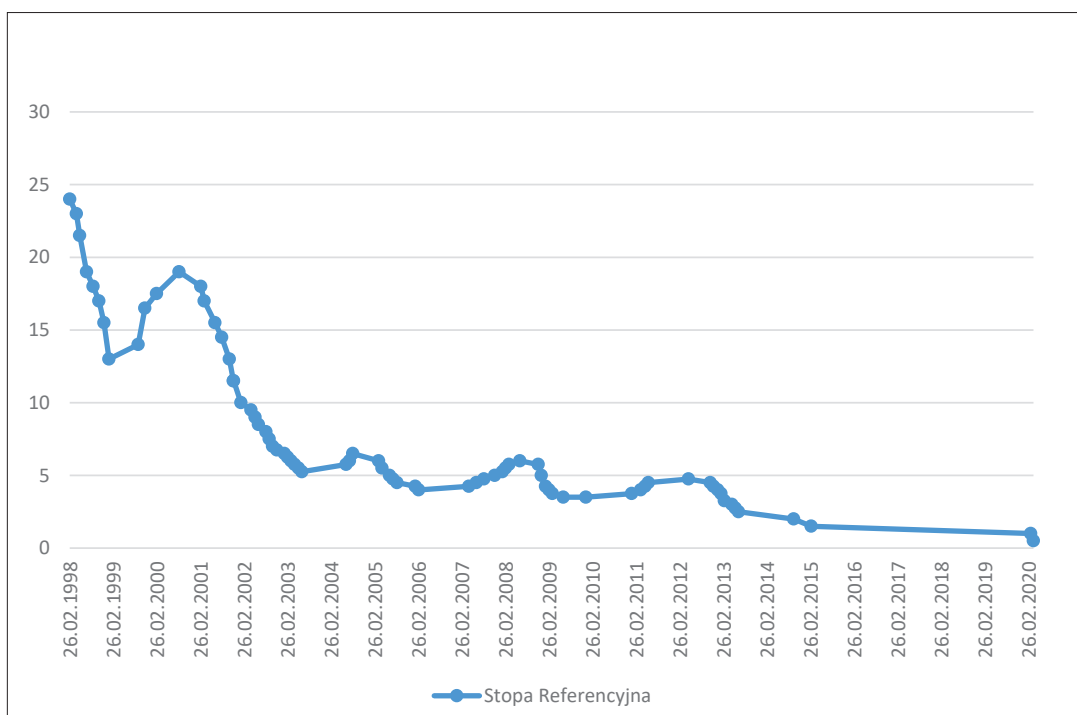
(Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów AMRON-SARFiN [11])

Bank	Wartość kredytów udzielonych w IV kw. 2019 r., PLN
PKO Bank Polski	3 500 000 000
ING Bank Śląski	3 212 000 000
Bank Pekao	2 291 062 000
mBank	1 742 000 000
Santander BP	1 369 000 000
BNP Paribas	1 327 000 000
Bank Millennium	1 161 000 000
Bank Pocztowy	62 303 438

## Czynniki determinujące zmianę oprocentowania kredytów hipotecznych

Oprocentowanie kredytu hipotecznego ma istotny wpływ na koszt zaciąganego kredytu hipotecznego, wysokość raty kredytu, a także (poprzez zdolność kredytową) na kwotę zobowiązania możliwego do udzielenia. Jednym z elementów oprocentowania są stopy procentowe ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej, będącej organem Narodowego Banku Polskiego. Ich poziom ma znaczny wpływ na rynek kredytów hipotecznych. Niski poziom stóp procentowych wpływa na wzrost liczby udzielanych kredytów hipotecznych, co z kolei przekłada się na wzrost cen nieruchomości, zwiększając w ten sposób zapotrzebowanie na kredyt. Utrzymywanie niskich stóp procentowych sprzyja inwestycjom w nieruchomości również z uwagi na brak opłacalności trzymania oszczędności na lokatach czy kontach oszczędnościowych. Zwiększona dostępność kredytu generuje ryzyko wystąpienia bańki cenowej na rynku nieruchomości, a tym samym ogranicza możliwość zakupu nieruchomości przez wiele gospodarstw domowych z uwagi na konieczność posiadania wyższego wkładu własnego. Natomiast utrzymywanie poziomu stóp procentowych na zbyt wysokim poziomie wpływa na zmniejszenie popytu na kredyt hipoteczny.

Głównym rodzajem oprocentowania jest oprocentowanie zmienne, ustalane przez banki na podstawie właściwej stopy referencyjnej zależnej od waluty kredytu oraz marży banku stałej w całym okresie kredytowania. Na rys. 3 przedstawiono wysokość stopy referencyjnej w Polsce w latach 1998–2019. Na początku badanego okresu (w lutym 1998 r.) stopa referencyjna kształtowała się na poziomie 24%, osiągając w 1999 r. 13%. Od 2001 r. obserwowaliśmy tendencję spadkową, która trwała do lipca 2004 r. W 2005 r. stopa referencyjna osiągnęła najniższy poziom 4,5%, w 2006 r. 4 %, a w 2007 r. nastąpił jej wzrost do



Rys. 3. Wahania stopy referencyjnej w Polsce (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP)

Tabela VI. Wpływ zmiany stopy procentowej WIBOR na ratę kredytu (Źródło: opracowanie własne na podstawie kalkulatora harmonogramu spłat)

Oprocentowanie, %	Rata równa, PLN	Rata malejąca (pierwsza rata), PLN
2,27	437,12	519,91
7	706,77	908,67

Tabela VII. Wpływ zmiany stopy procentowej WIBOR na koszt kredytu (Źródło: opracowanie własne na podstawie kalkulatora harmonogramu spłat)

Oprocentowanie, %	Rata równa, PLN	Rata malejąca (pierwsza rata), PLN
2,27	131 137	128 483
7	212 038	187 836

5%. Tendencja wzrostowa trwała do czerwca 2008 r., po czym obserwujemy stałe obniżanie stóp do poziomu 3,5% w styczniu 2010 r. Na koniec 2019 r. stopa referencyjna wynosiła 1,5%. Obecnie w Polsce występuje najniższy poziom stóp procentowych, a stopa referencyjna kształtuje się na poziomie 0,1%. Drugi składnik oprocentowania, marża banku, w latach 1996–1999 kształtowała się na poziomie 7–9%. W 1999 r. osiągnęła poziom 3,5–4,5%, a w 2002 r. ok. 2–2,5% [14]. Średnia marża na koniec 2019 r. dla kredytu w wysokości 300 000 PLN udzielanego na okres 25 lat wyniosła 2,10%. W II kwartale 2020 r. banki podwyższyły marże oferowanych kredytów hipotecznych.

Oprocentowanie kredytu hipotecznego znajduje swoje odzwierciedlenie w wysokości raty odsetkowej płatnej miesięcznie od kwoty zaciągniętego zobowiązania. Zestawienia w tabelach VI i VII pokazują, jak kształtowałyby się rata kredytu oraz koszt kredytu przy uwzględnieniu WIBOR 3M 5% oraz 0,27%.

Do założenia przyjęto kwotę kredytu 100 000 PLN, okres kredytowania 25 lat i marżę banku 2%. W tabeli VI zaprezentowano wpływ zmiany stopy procentowej WIBOR na ratę kredytu. Wzrost oprocentowania o 4,73 p.p. spowoduje wzrost raty o 269,65 PLN przy kredycie spłacanym w ratach równych oraz o 388,76 PLN dla kredytu spłacanego w ratach malejących. Wzrost oprocentowania kredytu znacznie zwiększa konieczne do poniesienia koszty związane z jego zaciągnięciem. W tabeli VII zaprezentowano wpływ zmiany stopy procentowej WIBOR na koszt kredytu. Wzrost oprocentowania o 4,73 p.p. wpływa na zwiększenie kosztów kredytu o 80 901 PLN (raty równe) oraz o 59 353 PLN (raty malejące).

## Rynek kredytów hipotecznych w Polsce w obliczu skutków wywołanych przez pandemię koronawirusa

W ostatnich latach obserwowaliśmy silny wzrost zadłużenia gospodarstw domowych w zakresie kredytów hipotecznych. Rozwój lub brak dalszego rozwoju rynku kredytów hipotecznych zależy od wielu czynników wpływających na popyt i podaż mieszkań oraz możliwości ich finansowania. Epidemia koronawirusa wpłynęła w znaczący sposób zarówno na decyzje podejmowane przez potencjalnego nabywcę odnośnie zakupu nowego mieszkania, jak i na podejście banków w kwestii udzielania kredytów hipotecznych.

Pierwsze skutki na rynku kredytów hipotecznych podczas trwającej epidemii można było zaobserwować już w marcu 2020 r., gdy część nabywców mieszkań zaczęła wycofywać się z transakcji z uwagi na obawę przed utratą pracy czy trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego. Pogorszenie się sytuacji na rynku pracy oraz wprowadzone ograniczenia przyczyniły się do spadku popytu na kredyty mieszkaniowe w kwietniu 2020 r. o 27,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zgodnie z danymi Centrum AMRON w kwietniu ub. roku liczba podpisanych umów spadła o 20,7% r/r, a w ujęciu wartościowym odnotowano spadek o 11,3%. W pierwszym kwartale 2020 r. banki w Polsce zawarły 56 453 nowe umowy kredytowe, tj. o 1,82% więcej w odniesieniu do ostatnich trzech miesięcy 2019 r., czyli nastąpił wzrost o 1008 kredytów. Łączna wartość udzielonych zobowiązań wyniosła 16,623 mld zł (wzrost o 5,78%). W marcu 2020 r. udzielono 19 816 kredytów na łączną kwotę 5,969 mld zł, tj. o 6,71% więcej w ujęciu ilościowym oraz o 9,32% w ujęciu wartościowym

w odniesieniu do poprzedniego miesiąca, a o 4,86% i 16,09% w odniesieniu do wyników z marca 2019 r. Niewielka poprawa wystąpiła w maju, gdy indeks BIK wyniósł 24,2%, tj. o 3,4 p.p. więcej niż w miesiącu poprzednim. Mimo to w maju i czerwcu odnotowano spadek liczby nowo podpisanych umów. W drugim kwartale 2020 r. udzielono łącznie 45 179 nowych kredytów hipotecznych, tj. o 19,97% mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału, a ich wartość wyniosła 13,472 mld zł, co wskazuje na spadek o 18,96% w porównaniu do pierwszego kwartału. Wyniki były gorsze również w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r.: podpisano o 23,84% mniej umów kredytowych o wartości niższej o 18,07%.

Mimo pojawienia się w Polsce pierwszego przypadku zakażenia wirusem oraz wprowadzonego zakazu przemieszczania się, skala wzrostu akcji kredytowej z poprzedniego okresu, w tym znaczne kolejki wniosków o kredyt hipoteczny oczekujących na analizę, nie wpłynęły na spadek liczby udzielonych kredytów w pierwszym miesiącu pandemii. Wartość oraz liczbę nowo udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach 2019 r. i połowy 2020 r. zaprezentowano w tabeli VIII.

Pojawienie się pandemii koronawirusa, który okazał się przystawowym „czarnym łabędziem” z książki Nassima Nicholas Taleba [16], zaburzyło funkcjonowanie całej gospodarki, a liczne działania podejmowane w celu ograniczenia jego skutków, w tym blokada życia gospodarczego oraz społecznego, obniżenie stóp procentowych oraz liczne działania rządu podjęte w ostatnim okresie, wymusiły na bankach zaostrzenie polityki oraz warunków uzyskania nowego finansowania przez potencjalnego kredytobiorcę. Istotne zmiany wprowadzone przez banki to [17]:

- podwyższenie marż (będące konsekwencją obniżenia stóp procentowych do rekordowo niskiego poziomu),
- podwyższenie wymaganego wkładu własnego (wycofanie się przez część banków z finansowania nieruchomości do 90% LtV),
- ograniczenie finansowania dla branż zagrożonych,
- ograniczenie finansowania dla określonych źródeł dochodu oraz
- wprowadzenie wakacji kredytowych (wpływ na możliwość uzyskania nowego finansowania).

Rada Polityki Pieniężnej w 2020 r. obniżyła podstawowe stopy procentowe NBP łącznie o 140 punktów bazowych, co spowodowało obniżenie stopy referencyjnej z 1,5% do rekordowo niskiego poziomu 0,1%, a WIBOR 3M w czerwcu wyniósł 0,27%. Obniżenie stóp procentowych oraz słabsze prognozy co

Tabela VIII. Wartość oraz liczba nowo udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach (Źródło: opracowanie na podstawie danych AMRON-SARFiN [11])

Okres	Wartość kredytów, mld PLN	Zmiana/popzedni kwartał, %	Liczba kredytów	Zmiana/popzedni kwartał, %
I kw. 2019 r.	13,596	0,22	50600	2,13
II kw. 2019 r.	16,444	20,95	59321	17,24
III kw. 2019 r.	16,875	2,62	59707	0,65
IV kw. 2019 r.	15,715	6,87	55445	7,14
I kw. 2020 r.	16,623	5,78	56453	1,82
II kw. 2020 r.	13,472	18,96	45179	19,97



do sytuacji gospodarczej kraju skłoniły banki do podwyższania marż kredytu.

Zgodnie z danymi z AMRON [11] średnia marża kredytu hipotecznego w czerwcu 2020 r. (dla parametrów: kredyt 300 tys. zł, LtV 75%, okres spłaty 25 lat) kształtowała się na poziomie 2,25%, co wskazuje na wzrost o 0,13 p.p. w odniesieniu do ostatniego miesiąca sprzed pandemii, czyli do lutego 2020 r. Uwzględniając obniżki stóp procentowych, wzrost marż nie przyczynił się jednak do wzrostu średniego oprocentowania, które w czerwcu wyniosło 2,53%, tj. o 1,32 p.p. mniej niż w lutym 2020 r.

Głównymi czynnikami kształtującymi sytuację na rynku kredytów hipotecznych w II kwartale 2020 r. były: spowolnienie w gospodarce (wg prognozy NBP spadek PKB w Polsce w 2020 r. wyniesie 5,4% r/r), wzrost bezrobocia do 6,1%, obniżka stóp procentowych, utrudniony dostęp do kredytów mieszkaniowych wywołany zaostrzeniem wymogów ich udzielania przez banki, a także występujące ograniczenia w przemieszaniu się. To wszystko przyczyniło się do spadku liczby transakcji zawieranych na rynku nieruchomości.

Kolejnym krokiem podjętym przez banki w celu ograniczenia ryzyka finansowania było zaostrzenie wymagań związanych z minimalnym wkładem własnym (wzrost wkładu własnego z 10% do 15% wprowadził Bank Pekao, z 10% do 20% PKO BP oraz Pekao Bank Hipoteczny, wzrost z 20% do 30% nastąpił w ING Banku Śląskim, BOŚ Banku i BPS, bez zmian – 20% – BNP Paribas, Banku Pocztowym i Citi Handlowym). Nadal możemy spotkać banki, które wymagają jedynie 10-proc. wkładu własnego, ale ich liczba znacznie się zmniejszyła w porównaniu do okresu sprzed pandemii. Są to m.in. mBank, Alior Bank, Bank Millennium, Credit Agricole czy Santander Bank Polska.

Częściowe zamknięcie gospodarki wpłynęło również na zaostrzenie polityki banków w kwestii oceny zdolności kredytowej oraz wymusiło szczególne podejście do branż dotkniętych kryzysem. Wprowadzone zostały ograniczenia dla osób prowadzących działalność gospodarczą, a także w odniesieniu do umów o dzieło, zlecenie czy umów o pracę na czas określony, zwracając jednocześnie szczególną uwagę na branżę, w której pracuje wnioskodawca. Na liście podwyższonego ryzyka znalazły się m.in. branże: turystyczna, hotelarstwo, transport, gastronomia czy branża beauty (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne).

W celu pomocy kredytobiorcom mającym przejściowe trudności, wprowadzona została możliwość zawieszenia rat z tytułu posiadanych zobowiązań na okres do 6 miesięcy. Takie rozwiązanie stanowi realne wsparcie dla kredytobiorcy w obliczu utraty pracy czy braku stabilności finansowej, jednak należy zwrócić uwagę, że taka zmiana wpływa ostatecznie na wysokość pozostałych do spłaty rat kredytu bądź okres kredytowania. Możliwość odroczenia rat kredytu cieszy się dużym zainteresowaniem, według danych BIK na dzień 25 maja 2020 r. z takiego rozwiązania skorzystało ok. 130 tys. kredytobiorców. Jednocześnie fakt skorzystania z wakacji kredytowych jest sygnałem dla banku w zakresie ograniczenia możliwości udzielenia nowego finansowania z uwagi na przesłankę wskazującą na zaistniałe problemy finansowe.

Mieszkania, poza zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, są również dobrym obiektem inwestycyjnym. Lokowanie ka-

piłału na rynku nieruchomości jest bezpiecznym sposobem pozwalającym na osiągnięcie zysku, czemu sprzyjają również niskie stopy procentowe. Skutki pandemii na rynku najmu były widoczne już w marcu 2020 r. Wprowadzony 13 marca 2020 r. rządowy zakaz najmu krótkoterminowego, zamknięcie uczelni wyższych czy wyjazd wielu obcokrajowców wywołał znaczne problemy związane z najmem nieruchomości. Mimo zaistniałej sytuacji, niewielki spadek stawek czynszu najmu odnotowano jedynie w Krakowie. W pozostałych miastach odnotowano nawet wzrost stawek czynszu najmu w porównaniu do I kwartału 2019 r. Zgodnie z danymi z AMRON [11], największy wzrost wystąpił w Warszawie o 5,82% (o 104 zł), w Gdańsku o 4,96% (o 80 zł) we Wrocławiu i Poznaniu o 4%, a w pozostałych miastach o 2,3–2,4%. Czynsze najmu mieszkań w II kwartale 2020 r. przestały rosnąć.

Na rozwój rynku kredytów hipotecznych wpływ mają również ceny nieruchomości. Ich wzrostowi sprzyjał wysoki popyt na nieruchomości. Zgodnie z danymi z raportów AMRON [11] w IV kwartale 2019 r. dynamika wzrostu ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania utrzymywała się we wszystkich miastach na poziomie kilku procent. W pierwszych dwóch miesiącach 2020 r. ceny transakcyjne mieszkań w największych miastach nadal rosły. Niskie stopy procentowe, a tym samym spadek oprocentowania lokat bankowych w połączeniu z wysoką inflacją mogą przyczynić się do postrzegania nieruchomości jako nadal atrakcyjnego sposobu lokowania kapitału. Dobra sytuacja deweloperów wypracowana w poprzednich latach oraz niewielka nadpodaż nie skłaniały początkowo do obniżek cen na rynku pierwotnym. Pierwszym pełnym okresem funkcjonowania pod wpływem pandemii był czas od kwietnia do czerwca 2020 r. W II kwartale nastąpił spadek popytu sięgający nawet 60% w porównaniu do kwartału poprzedniego. Mimo to ceny transakcyjne nadal rosły.

Pomimo wysokich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz wzrostu kosztów budowy, w 2019 r. do użytkowania oddano 207 224 mieszkań, czyli był to wynik lepszy o 11,91% niż w 2018 r. [11]. Jednocześnie rozpoczęto budowę 237 281 lokali mieszkalnych, czyli o 6,93% więcej w odniesieniu do roku poprzedniego oraz wydano 268 482 nowych pozwoleń na budowę, czyli o 4,44% więcej. Występujące braki zasobów gruntów mogą przełożyć się na spadek inwestycji realizowanych przez deweloperów. Wstępne wyniki sektora budownictwa mieszkaniowego prezentowane na podstawie danych GUS za okres styczeń–marzec 2020 r. nie wskazują na wyhamowanie w budownictwie mieszkaniowym, mimo początkowej fazy pandemii. Mimo pojawiających się problemów z funkcjonowaniem urzędów nie nastąpił spadek liczby wydawanych decyzji dotyczących pozwolenia na budowę oraz pozwoleń na użytkowanie. Efekty budownictwa mieszkaniowego na podstawie danych z AMRON [11] w marcu były lepsze niż w lutym oraz gorsze w porównaniu do marca roku poprzedniego, gdy zanotowano spadek o 20% tylko w odniesieniu do liczby mieszkań, dla których rozpoczęto budowę.

W pierwszym kwartale 2020 r. przekazano do użytkowania 49 523 lokali mieszkalnych, tj. o 19,83% mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Natomiast liczba rozpoczętych budów spadła do 52 543, tj. o 10,70%, a pula mieszkań na budowę, których dokonano zgłoszenia lub wydano pozwolenie spadła

o 12,29% w odniesieniu do ostatniego kwartału 2019 r. i wyniosła 59 092 lokali. Minimalnie spadła liczba rozpoczętych budów w odniesieniu do pierwszych trzech miesięcy 2019 r. (o 2,48%), natomiast zanotowano wzrost o 4,42% liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz wzrost (o 3,29%) liczby wydanych pozwoleń na budowę. W II kwartale rozpoczęto budowę 21 686 mieszkań, czyli o 31,91% mniej w odniesieniu do pierwszego kwartału. Odnotowano również spadek o 0,49% liczby uzyskanych pozwoleń na budowę w porównaniu do I kwartału i o 15,67% w stosunku do II kwartału roku poprzedniego.

Sytuacja w sektorze deweloperskim w pierwszych trzech miesiącach 2020 r. również nie wskazywała na załamanie rynku. W I kwartale 2020 r. wyniki deweloperów były słabsze niż w ostatnim kwartale 2019 r., co wynika raczej z sezonowości na rynku budownictwa mieszkaniowego. Deweloperzy przez pierwsze trzy miesiące 2020 r. oddali do użytkowania 30 422 mieszkania, uzyskali pozwolenia na budowę 36 815 lokali oraz rozpoczęli budowę 31 847 mieszkań. Prezentowane wyniki były niższe od tych uzyskanych w poprzednim kwartale: o 24,53% w odniesieniu do lokali oddanych do użytkowania, o 19,87% w odniesieniu do lokali, dla których rozpoczęto budowę oraz o 16,71% dla mieszkań, dla których uzyskano pozwolenie na budowę. Niewielki spadek aktywności deweloperów odnotowano w rozpoczynaniu nowych inwestycji, tj. o 4,61% w porównaniu do pierwszych trzech miesięcy 2019 r.

Problematyczne okazują się również kwestie związane z wprowadzonymi regulacjami dotyczącymi przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a konieczność ich uregulowania oraz pojawienie się pandemii wydłużyło proces związany z transakcją sprzedaży nieruchomości.

W celu zapobiegania wpływom pandemii wirusa SARS-CoV-2, występującemu ryzyku nadmiernego ograniczania dostępności kredytu oraz zagrożeniu związanemu z możliwą utratą płynności finansowej przez wielu kredytobiorców, a tym samym zdolności do obsługi zobowiązań, trwają prace nad programem działań mających na celu przeciwdziałanie kryzysowi kredytowemu. Proponowane działania uwzględniają m.in. modyfikacje wymogów w zakresie udzielania kredytów, w tym m.in. usunięcie barier związanych z emisją listów zastawnych [18]. Komisja Nadzoru Finansowego oraz Ministerstwo Finansów pracują nad nowym modelem działania bankowości hipotecznej oraz listów zastawnych [19]. Dodatkowe propozycje to m.in. zwolnienie kredytów udzielonych po 15 marca 2020 r. z podatku bankowego czy możliwość zaliczenia rezerw oraz odpisów utworzonych na kredyty udzielone po 13 marca 2020 r. do kosztów uzyskania przychodu czy utworzenie instytucji mającej na celu udrożnienie zdolności banków do udzielania kredytów [18].

Sytuację na rynku kształtować będzie trwające spowolnienie gospodarcze, które może przyczynić się do ograniczenia popytu na lokale mieszkalne, z jednej strony z uwagi na obniżenie gotowości kredytobiorcy do zaciągania długoterminowego zobowiązania, a z drugiej przez zaostrzenie polityki banków podejmujących działania zmierzające do ograniczenia ryzyka finansowania. Wprowadzone w maju 2020 r. częściowe znoszenie wprowadzonych przez rząd obostrzeń, odmrażanie gospodarki, zaproponowane czasowe odrocze-

nie spłaty rat czy wsparcie rządu w postaci tarcz antykryzysowych, a także powolne znoszenie ograniczeń ze strony banków wpłynęło na poprawę nastrojów na rynku. Jednak pozostało ryzyko utraty pracy oraz nadal trwające utrudnione możliwości uzyskania kredytu, mimo rekordowo niskich stóp procentowych.

## Podsumowanie

Badania dotyczące rynku kredytów hipotecznych będących źródłem finansowania nieruchomości mają duże znaczenie z uwagi na jego znaczny wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Kredyt hipoteczny pozwala na nabycie nieruchomości przez osoby nieposiadające wystarczających środków na jego zakup poprzez obciążenie ich dochodów ratą kredytu płatną przez cały okres kredytowania. Dlatego też istotny wpływ na poziom popytu na rynku mieszkaniowym ma dostępność kredytów hipotecznych oferowanych przez banki.

Analiza rynku kredytów hipotecznych w okresie 1996–2019 pokazuje, że duży wpływ na wzrost liczby udzielanych kredytów miał wzrost dochodów gospodarstw domowych oraz spadek bezrobocia. Poprawa sytuacji na rynku pracy ograniczyła ryzyko jej utraty, a rosnące dochody skłaniały wiele gospodarstw domowych do nabycia nieruchomości oraz zaciągania kredytu hipotecznego. Wyższe wynagrodzenie wpływało również na poprawę zdolności kredytowej oraz pozwalało na zaciągnięcie wyższego zobowiązania. Kolejnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność kredytu hipotecznego skłaniającym wiele osób do zadłużania się są niskie stopy procentowe oraz marże banku. Oprocentowanie wpływa na łączny koszt kredytu hipotecznego, w tym na wysokość raty kredytowej oraz na kwotę możliwego do uzyskania zobowiązania. Utrzymanie stóp procentowych na niskim poziomie sprzyja również lokowaniu kapitału w nieruchomości z uwagi na brak opłacalności trzymania środków na kontach oszczędnościowych czy lokatach. Inwestycjom w nieruchomości sprzyjają także niskie ceny mieszkań. Istotne znaczenie mają też czynniki o charakterze regulacyjnym (programy rządowe, rekomendacje KNF), łagodzenie polityki kredytowej oraz dostępność kapitału na refinansowanie kredytów hipotecznych.

Znaczny wpływ na spadek liczby udzielanych kredytów miała w badanym okresie nieodpowiednia polityka kredytowa banków. Badania rynku pokazują, że zbyt liberalne procedury udzielania kredytów oraz akceptacja wyższego ryzyka kredytowego, w tym podejście do oceny zdolności kredytowej, wpływają na znaczny wzrost wartości udzielanych kredytów hipotecznych, przez co napędzają wzrost cen nieruchomości. Doświadczenia z 2008 r. potwierdzają negatywne skutki, jakie może wywołać niewłaściwa polityka banku oraz zbyt wysoki apetyt na ryzyko. Powyższe działania wpłynęły wówczas na odwrócenie trendu na rynku kredytów hipotecznych. Negatywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych ma również wzrost bezrobocia, rosnąca inflacja, wysokie stopy procentowe, zapowiedzi o pogorszeniu sytuacji gospodarczej czy wysokie ceny nieruchomości.

Sytuację na rynku kredytów hipotecznych w 2020 r. kształtowało w głównej mierze pojawienie się „czarnego łabędzia” w postaci koronawirusa SARS-CoV-2, a jego skutki, w tym



działania podejmowane przez banki czy podmioty nadzorcze, wpłyną w znaczny sposób na rynek kredytów hipotecznych w kolejnych latach.

### Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

#### LITERATURA

- [1] Głowska G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [2] Komisja Nadzoru Finansowego (2008). *Rekomendacja S (II) dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie*.
- [3] Komisja Nadzoru Finansowego (2010). *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*.
- [4] Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia. Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377.
- [5] Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Dz.U. 2017 poz. 819.
- [6] Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2011 nr 165 poz. 984.
- [7] Czym jest historia kredytowa? <https://www.bik.pl/poradnik-bik/czym-jest-historia-kredytowa>.
- [8] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147.
- [9] Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2009). *Ile jest warta nieruchomości*. Warszawa: Poltext.
- [10] Kucharska-Stasiak E. (2005). *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- [11] Związek Banków Polskich (2018–2020). *Raporty kwartalne AMRON-SARFiN*. <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>.
- [12] Łaszek J. (2006). Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego. *Materiały i Studia*, nr 203, Warszawa: Narodowy Bank Polski.
- [13] Głowska G. (2011). *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza.
- [14] Głowska G. (2012). Perspektywa systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. *Świat Nieruchomości*, 8, (80), 50.
- [15] Łaszek J. (2013). Rozwój i finansowanie sektora nieruchomości w Polsce. *Bezpieczny Bank*, 4, (53), 19.
- [16] Mączyńska E. (2020). Czym jest Czarny Łabędź? Jak „trafić” lub uniknąć Czarnego Łabędzia? *Gazeta SGH*. <https://gazeta.sgh.waw.pl/?q=po-prostu-ekonomia/czym-jest-czarny-labedz>.
- [17] Pilicka A. (2020). Nowa polityka kredytowa banków, czyli o konsekwencjach pandemii na rynku kredytów hipotecznych. *Analiza Centrum Amron*.
- [18] Związek Banków Polskich (2020). *Założenia programu działań dla przeciwdziałania kryzysowi kredytowemu*. <https://zbp.pl/Aktualnosci/Wydarzenia/Zalozenia-programu-dzialan-dla-przeciwdzialania-kryzysowi-kredytowemu>.
- [19] Ministerstwo Finansów (2020). *Urząd KNF i Ministerstwo Finansów pracują nad nowym modelem funkcjonowania bankowości hipotecznej i listów zastawnych w Polsce*. <https://www.gov.pl/web/finanse/urząd-knf-i-ministerstwo-finansow-pracuja-nad-nowym-modelem-funkcjonowania-bankowosci-hipotecznej-i-listow-zastawnych-w-polsce>.



Motyw zimowy ze starego Zakopanego

Fot. Dr. A. Wiczorek

Źródło: [www.polona.pl](http://www.polona.pl)



# Instrumenty finansujące nieruchomości mieszkaniowe w obliczu zmian demograficznych

## Instruments financing housing properties facing the demographic changes

*Celem artykułem jest analiza wpływu zmian demograficznych na rozwój instrumentów finansowych w obszarze nieruchomości mieszkaniowych. Analiza stanowi także próbę odpowiedzi na pytanie: czy zmiany zachodzące na polskim rynku sprzyjają rozwojowi instrumentów uwalniających kapitał, czyli tzw. produktów typu equity release.*

**Słowa kluczowe:** mieszkanie, demografia, instrumenty finansowe

*The aim of the article is to analyze the impact of demographic changes on the development of financial instruments in the area of residential real estate. The analysis is also an attempt to answer the question: are the changes taking place on the Polish market conducive to the development of capital-releasing instruments, i.e. equity release products.*

**Keywords:** residential real estate, demography, equity release funds

W polskim społeczeństwie od prawie 40 lat zachodzi silna transformacja demograficzna. Zaryzykuję stwierdzenie, że zdążyliśmy się już przyzwyczaić do permanentnego spadku rocznych urodzeń dzieci oraz niekorzystnych prognoz, które prezentują nam statystyki. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że zmiany demograficzne oddziałują na różne dziedziny gospodarki.

W artykule zaprezentowano teoretyczne aspekty rynku nieruchomości mieszkaniowych, wyjaśniając pojęcie mieszkania oraz rynku nieruchomości mieszkaniowych. Podjęto próbę zbadania, jakie czynniki wpływają na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych. Analizie poddano sytuację demograficzną w kraju oraz prognozowane zmiany, które czekają nasze społeczeństwo. Na tle tych zmian przeprowadzono analizę potrzeb seniorów w zakresie dostępnych w naszym kraju form zamieszkania dla osób starszych oraz zmiany zachodzące w segmencie tzw. *senior housingu*. Dokonano też przeglądu dostępnych produktów pozwalających odmrozić kapitał z nieruchomości mieszkaniowych. Na końcu przeanalizowano wpływ zmian demograficznych na rozwój instrumentów finansowych typu *equity release*. Analiza rynku krajowego poprzedzona została doświadczeniem rynków zagranicznych. Niektóre z państw mają już kilkudziesięcioletni dorobek w zakresie oferty produktów finansowych typu *equity release*, które przyjęły

się na ich krajowych rynkach (np. Wielka Brytania czy Stany Zjednoczone). W Polsce pierwsze fundusze wyspecjalizowane w zakresie tych produktów powstały w 2008 r. Część produktów uwalniający kapitał z nieruchomości, funkcjonujących z powodzeniem w innych krajach, w Polsce w dalszym ciągu jest niedostępna dla konsumenta seniora.

## Rynek nieruchomości mieszkaniowych w ujęciu teoretycznym

### Mieszkanie jako dobro ekonomiczne

Mieszkanie jest podstawowym dobrem, potrzebą, którą każdy człowiek stara się zaspokoić w pierwszej kolejności. Potocznie tą nazwą określa się nieruchomość, w której spędzamy najwięcej czasu, prowadzimy gospodarstwo domowe i zakładamy rodzinę. Niekoniecznie musi być naszą własnością. Intuicyjnie wszyscy wiemy, czym jest mieszkanie. Jednak w literaturze i w prawie napotykaemy kilka różnych definicji opisujących mniej lub bardziej precyzyjnie, co to jest mieszkanie.

Z punktu widzenia prawnego mieszkanie możemy zdefiniować jako *zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami bu-*

dowlanymi, umożliwiającą stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego [1]. Ustawa o własności lokali [2] opisuje mieszkanie jako samodzielny lokal mieszkalny, który jest wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W ustawie Prawo budowlane [3] znajdziemy definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przez który należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Poza definicjami prawnymi literatura fachowa dostarcza również wielu interpretacji tego dobra ekonomicznego, które nazywamy mieszkaniem. Przez mieszkanie możemy rozumieć sposób zamieszkania jako zespół funkcji, których realizacja wymaga odpowiednich przestrzeni i urządzeń. Mieszkanie może też być interpretowane w ujęciu techniczno-budowlanym jako oddzielna przestrzeń przeznaczona dla najmniejszej jednostki społecznej, jaką jest pojedyncze gospodarstwo domowe. Wreszcie mieszkanie w rozumieniu architektoniczno-budowlanym może być interpretowane jako teren zagospodarowany dla celów mieszkalnych [4]. W każdym z tych opisów znajduje się odwołanie bezpośrednio lub pośrednio do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludzi, a więc dobro ekonomiczne, jakim jest mieszkanie spełnia ściśle określone funkcje, spośród których najstarsza dotyczy kwestii ochrony i bezpieczeństwa. Funkcje, które pełni mieszkanie można podzielić na trzy podstawowe kategorie:

1. funkcje biologiczne i psychiczne, np.:
  - zapewnienie bezpieczeństwa fizycznego i psychicznego,
  - zapewnienie warunków do zaspokojenia potrzeb fizjologicznych, w tym higieniczno-sanitarnych i żywieniowych,
  - ochrona przed wpływami atmosferycznymi,
  - przechowywanie przedmiotów i produktów potrzebnych do życia;
2. funkcje kulturowe i społeczne, np.:
  - obcowanie ze sobą członków rodziny oraz obcowanie z innymi osobami, np. gośćmi lub sąsiadami,
  - zaspokojenie potrzeb intymności,
  - nauka i rozwój;
3. funkcje ekonomiczne i użyteczne, tj.:
  - zapewnienie miejsca i warunków do wykonywania czynności zawodowych,
  - zapewnienie miejsca do przechowywania pozostałych dóbr materialnych [5].

W zależności od rozwoju gospodarczego i sytuacji ekonomicznej kraju mieszkanie, oprócz podstawowych funkcji ochrony i odpoczynku, w coraz większym stopniu zaczyna służyć zaspokojeniu potrzeb społecznych wyższego rzędu, tj. funkcji wychowawczych, kulturalnych, towarzyskich czy zawodowych [6]. W miarę postępu społeczno-gospodarczego na znaczeniu zaczynają zyskiwać cechy mieszkania, takie jak np.: wielkość, kształt, materiały budowlane, z których zostało zbudowane, lokalizacja, wyposażenie i naświetlenie. Kombinacja tych cech

w różnym stopniu pozwala wypełniać funkcje mieszkaniowe. Zasadnym staje się więc zbadanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w zmieniającej się sytuacji demograficznej kraju.

## Czynniki rozwoju rynku mieszkaniowego

Analizując czynniki rozwoju rynku mieszkaniowego będącego częścią szeroko rozumianego rynku nieruchomości, należy zastanowić się, czym właściwie charakteryzują się te dwa rodzaje rynku. Rynek nieruchomości jest jednym z segmentów funkcjonującego rynku gospodarczego. Ze względu na jego wielkość oraz wpływ na pozostałe sektory gospodarki rynek nieruchomości stanowi niezwykle ważną część rynku gospodarczego w kraju. Podobnie jak w przypadku definicji mieszkania, tak również w przypadku rynku nieruchomości w literaturze znajdziemy różne jego określenia. Ze względu na dalszy podział rynku nieruchomości na sektory trafny opis przytoczył Marek Bryx, który zdefiniował rynek nieruchomości w sposób funkcjonalny, wyróżniając funkcję popytu i podaży oraz określając uczestników tego rynku powiązanych mechanizmem rynkowym. Takie podejście autora do rynku nieruchomości pozwoliło zdefiniować go jako system z podsystemami: obrotu nieruchomości, inwestowania w nieruchomości, finansowania nieruchomości oraz zarządzania nieruchomościami [7].

Przedmiotem tej analizy jest segment stanowiący rynek nieruchomości mieszkaniowych. Jest to szczególna część rynku nieruchomości, pełniąca ważną funkcję społeczną zaspokojenia podstawowych potrzeb każdego człowieka. Rynek nieruchomości mieszkaniowych stanowi również największą część całego sektora nieruchomości, na co dobrym dowodem jest wartość tego rynku, która stanowi prawie dwukrotność PKB naszego kraju. W 2019 r. wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych stanowiła ok. 190% wartości PKB w Polsce [8].

Rynek nieruchomości mieszkaniowych nieodwrzalnie związany jest z prawem własności, prawem użytkowania wieczystego, ograniczonymi prawami rzeczowymi (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) oraz zobowiązaniami umownymi (np. wynajem). Struktura rynku nieruchomości mieszkaniowych związana z rodzajem własności pozwala wyróżnić przede wszystkim:

- prywatne i spółdzielcze domy jednorodzinne,
- pojedyncze prywatne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych,
- budynki wielorodzinne zorganizowane w formie spółdzielczej,
- mieszkania lub domy na wynajem oraz
- lokale mieszkalne o charakterze socjalnym [6].

Wielkość, pełnione funkcje oraz struktura rynku nieruchomości mieszkaniowych obrazuje jego potencjał ekonomiczny, który przy uwzględnieniu pewnych czynników stanowi motor napędowy innych sektorów gospodarczych. Analizując rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, kluczowym jest omówienie czynników wpływających na jego wzrost, zarówno ilościowy oraz zmieniającą się strukturę, czyli rozwój jakościowy tego rynku.

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych od początku transformacji systemowej w latach 90. przeszedł już kilka cykli koniunkturalnych związanych z jego rozwojem. Mówiąc o rozwoju rynku mieszkaniowego, należy mieć na uwadze zarówno jego stronę podażową, reprezentowaną przez inwestorów działających na rynku, jak i popytową, tworzoną przez nabywców nieruchomości. Ponadto rozwój na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie oznacza jedynie wzrostu zasobów mieszkaniowych, ale również zmianę struktury własnościowej w obszarze tego rynku. Do czynników determinujących wysokość popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych należy zaliczyć: poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ceny transakcyjne, czynniki demograficzne, dochody gospodarstw domowych oraz dostępność i koszty finansowania kapitału zewnętrznego [9].

Jednym z mierników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jest wskaźnik deficytu mieszkań, czyli różnica między ogólną liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych. W Polsce na koniec 2019 r. na 1000 mieszkańców przypadało 368,2 mieszkania, podczas gdy średnia dla krajów UE wynosiła ok. 490 mieszkań/1000 mieszkańców [8]. Wskaźnik ten obrazuje występujący w Polsce deficyt mieszkań i wciąż niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w porównaniu z innymi krajami UE. Odroczone w czasie konsumpcja mieszkań jest więc podstawowym czynnikiem determinującym popyt mieszkaniowy w Polsce. Istotnym czynnikiem ograniczającym popyt na rynku nieruchomości jest wzrost cen mieszkań. Szybko rosnące ceny ograniczyły zdolność kredytową części konsumentów oraz zmniejszyły atrakcyjność inwestowania na rynku nieruchomości. W 2019 r. średnia cena transakcyjna wzrosła o 9% w stosunku do roku poprzedniego. Jednocześnie wyższe ceny notowane na rynku nieruchomości mieszkaniowych zachęcały deweloperów do zwiększenia podaży.

Wśród czynników wpływających na wielkość i kształt rynku nieruchomości mieszkaniowych nie wolno pominąć aspektów demograficznych. Poza podstawową miarą, jaką jest stopa przyrostu naturalnego na zmienność popytu wpływają również wewnętrzne i zewnętrzne ruchy migracyjne, zmiana struktury wiekowej społeczeństwa oraz liczba zakładanych nowych rodzin i gospodarstw domowych. W zależności od fazy życia rodziny zmieniają się potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokojenia. Obecna sytuacja demograficzna Polski zostanie dokładniej przeanalizowana w dalszej części artykułu.

Aby niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe mogły wpłynąć na wzrost popytu na rynku nieruchomości, muszą spotkać się z rosnącą siłą nabywczą gospodarstw domowych. Widoczna w ostatnich latach poprawa sytuacji na rynku pracy, związana ze spadkiem bezrobocia oraz wynikająca z tego rosnąca presja na zwiększenie poziomu wynagrodzeń wpłynęła na poprawę statusu materialnego i siły nabywczej wielu grup społecznych, zmniejszając również poczucie zagrożenia utratą miejsc pracy. Taką sytuację potwierdza wskaźnik dynamiki cen mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych dziesięciu największych miast Polski w 2019 r., deflowany indeksem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, który jest istotnie niższy od obserwowanego poziomu z 2007 r., co oznacza, że ceny mieszkań rosły wolniej niż dochody [8].

Wyższa siła nabywcza i stabilniejsza sytuacja na rynku pracy wpłynęły na wzrost wartości udzielanych kredytów hipotecznych w segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Większa dostępność i niższe koszty finansowania są kolejnym czynnikiem zwiększającym popyt w tym segmencie rynku. Dostępność zewnętrznych źródeł finansowania jest niezbędna ze względu na wysoką kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe. Na koniec 2019 r. roczne tempo wzrostu nowych złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych wyniosło 7,0% rok do roku.

Inne czynniki determinujące rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych są pochodną polityki państwa, wspierającą lub hamującą akcję kredytową banków oraz różnego rodzaju regulacje odpowiedzialne za kreowanie stabilnego wzrostu gospodarczego, a co za tym idzie popytu mieszkaniowego. Jednym z tych elementów regulacyjnych są również podatki i obciążenia, którymi objęci są nabywcy i inwestorzy działający na rynku nieruchomości. W szczególności są to:

- podatek dochodowy od osób fizycznych i prawnych,
- podatek od towarów i usług (VAT),
- podatek od czynności cywilnoprawnych oraz
- podatek od nieruchomości.

Wpływ czynników regulacyjnych państwa można było obserwować na podstawie polityki podatkowej w 2007 r., gdy rozważane było podniesienie stawki podatku VAT w budownictwie mieszkaniowym do 22%, co wywołało niepewność o koszty zakupu mieszkania w przyszłości i stymulowało dodatkowy popyt w tym segmencie rynku. Ostatecznie wysokość podatku pozostała bez zmian, należy jednak pamiętać, że brak przejrzystej, dostosowanej do rynku polityki podatkowej może nadmiernie obniżyć potencjalne zyski uczestników rynku nieruchomości, wywołać poczucie niepewności, a także doprowadzić do wzrostu ryzyka finansowego.

Obok popytu konsumpcyjnego w ostatnich latach istotnego znaczenia nabiera również popyt inwestycyjny związany z zakupem mieszkania na wynajem. Zakup mieszkania to jedna z najprostszych inwestycji dostępnych dla gospodarstw domowych. Sprzyjające relacje stóp zwrotu z wynajmu do kosztów kredytu, odsetek od lokat bankowych czy stóp zwrotu z innych rodzajów aktywów motywują do zakupu mieszkania na cel inwestycyjny. Ponadto niskie koszty kredytów mieszkaniowych dają nową alternatywę inwestowania w mieszkania na wynajem również osobom, które uzupełniają kredytem finansowanie zakupu z własnych oszczędności.

W dobie globalnej informacji, poza czynnikami fundamentalnymi, wpływ na popyt oraz ceny mieszkań na rynku nieruchomości mogą mieć również czynniki o charakterze psychologiczno-spekulacyjnym. Obserwacja innych uczestników rynku oraz informacje wypuszczane na rynek przez deweloperów kreujących podaż mogą wywoływać pewnego rodzaju presję nadwyżkowego popytu [6].

W gospodarce wolnorynkowej podaż odpowiada na potrzeby popytu, jednak w przypadku rynku nieruchomości należy pamiętać, że podaż charakteryzuje się małą elastycznością, a więc wykazuje powolną reakcję na zmianę cen. Wzrost podaży obiektów budowlanych wymaga uruchomienia procesu inwestycyjnego, pochłaniającego znaczne nakłady kapitałowe i czas. Głównym czynnikiem wpływającym na podaż nowych



nieruchomości mieszkaniowych jest dochodowość inwestycji deweloperskich [10]. Opłacalność inwestycji jest pochodną kosztów budowy, a więc materiałów budowlanych oraz wynagrodzeń pracowników, a także kosztów finansowania kapitału obcego. Duży udział w kosztach budowy stanowi również zakup gruntu, którego zasoby są malejące. Pozostałe czynniki wymienione wyżej, tj. sytuacja na rynku pracy i polityka regulacyjna państwa, również wpływają na podaż nieruchomości mieszkaniowych.

Podsumowując przeprowadzoną analizę, należy stwierdzić, że czynniki determinujące rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych można podzielić na:

- czynniki ekonomiczne (tj. wynagrodzenia gospodarstw domowych, poziom bezrobocia, inflacji, kosztów finansowania kapitału obcego, podatków oraz sytuacja gospodarcza kraju),
- czynniki demograficzne (obejmujące liczbę ludności, przyrost naturalny, strukturę wiekową społeczeństwa i migracje),
- czynniki o charakterze psychologiczno-spekulacyjnym, które poza czynnikami fundamentalnymi, przy zaistnieniu pewnych sytuacji rynkowych mogą również wpływać na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.

## Demograficzne uwarunkowania funkcjonowania i rozwoju rynku mieszkaniowego

### Sytuacja demograficzna Polski

Obserwowane od ok. 30 lat trendy procesów demograficznych pokazują, że sytuacja ludnościowa Polski jest trudna. Nie widać również zmian, które zagwarantowałyby stabilny rozwój demograficzny kraju. Niski poziom dzietności dziś ma negatywny wpływ na przyszłą liczbę urodzeń ze względu na zmniejszającą się liczbę kobiet w wieku rozrodczym [11].

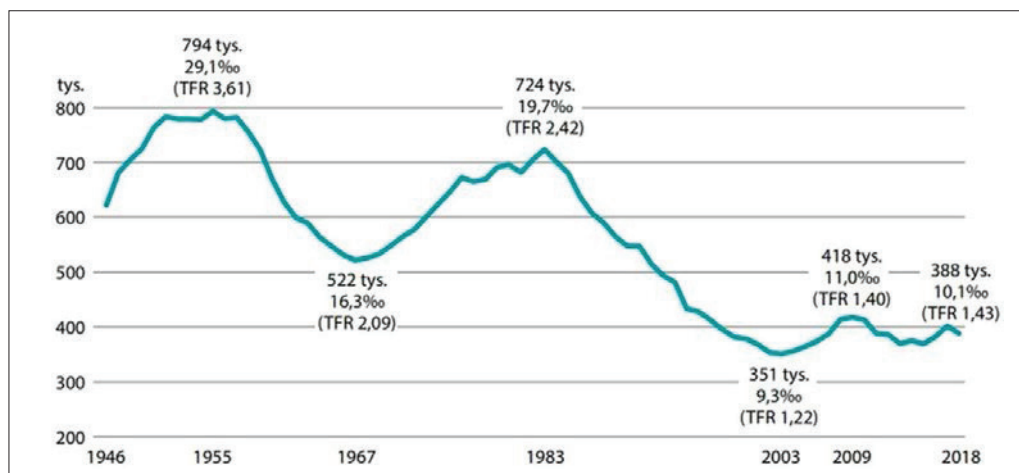
Na koniec 2018 r. w Polsce żyło 38 411 000 osób, tj. o 22,4 tys. mniej niż na koniec 2017 r. [12]. Stopa przyrostu naturalnego była więc ujemna i wyniosła -0,06%, co oznacza, że na każde 10 tys. ludności ubyło 6 osób. W 2018 r. zareje-

strowano 388 tys. urodzeń żywych, tj. o prawie 14 tys. mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie o ponad 11 tys. wzrosła liczba zgonów w stosunku do 2017 r. (zmarło 414 tys. osób). W 2018 r. zanotowano ubytek przyrostu naturalnego – liczba urodzeń była o 26 tys. niższa od liczby zgonów [11].

Stan tzw. depresji urodzeniowej trwa w Polsce już prawie 30 lat, co oznacza, że od 1990 r. wielkość współczynnika dzietności kształtuje się poniżej 2, a więc nie gwarantuje prostej zastępowalności pokoleń. Na rys. 1 przedstawiono malejący trend liczby urodzeń żywych występujący w Polsce od 1946 r.

Wspomniane zmiany demograficzne związane są ze starzeniem się społeczeństwa polskiego. Oczywiście nasz kraj nie jest w tym względzie odosobniony, ponieważ starzenie się populacji dotyczy wszystkich regionów świata, a w szczególności wysoko rozwinięty krajów europejskich. W Polsce po II wojnie światowej udział seniorów w populacji kraju wynosił ok. 8%. W latach 1990–2005 udział seniorów w ogólnej liczbie ludności wzrósł z 14,8% do 17,1%. Na koniec 2015 r. w Polsce mieszkało ok. 8,8 mln osób w wieku produkcyjnym, tj. ok. 24% populacji kraju [13].

Zmiana struktury wiekowej polskiego społeczeństwa jest pochodną m.in. wydłużającej się średniej długości życia Polaków. Od 1993 r. życie mężczyzn wydłużyło się o prawie 7 lat, a kobiet o 6 lat. Wydłużenie trwania życia Polaków przez wiele lat wynikało ze spadku umieralności niemowląt, ale obecnie coraz większego znaczenia nabiera spadek liczby zgonów wśród osób starszych [11]. Także emigracja Polaków uszczupla potencjał demograficzny kraju oraz pogłębia niekorzystną strukturę wiekową z rosnącą liczbą osób starszych. Negatywną stroną tego procesu jest duża liczba wyjazdów młodych, dobrze wykształconych Polaków, osób o wysokich kwalifikacjach zawodowych, których potencjał jest niewykorzystywany za granicą. Jedną z konsekwencji znacznej emigracji Polaków w ostatnich latach jest to, że za granicą rodzi się coraz więcej dzieci, których jedno z rodziców jest polskiego pochodzenia. Szczególnie dotyczy to emigracji do Wielkiej Brytanii. Dane statystyczne wykazywały ujemne saldo emigracji i imigracji w Polsce i do Polski (osób na pobyt stały) w latach 1966–2014, co oznacza, że więcej obywateli polskich wyjeżdżało z kraju, niż napływało do nas imigrantów. Natomiast od 2016 r. tendencja ta odwróciła się i obec-



Rys. 1. Urodzenia żywe (w tys.) w latach 1946–2018 w Polsce. Wyże i niżej demograficzne (Źródło: Główny Urząd Statystyczny)

nie jesteśmy krajem z dodatnim saldem migracji na pobyt stały, sięgającym w 2018 r. 3,6 tys. osób. Główne kierunki, z których przyjeżdżają imigranci do Polski to Wielka Brytania, z której w przeważającej części wrócili Polacy, Niemcy oraz Ukraina [14].

Prognozy przygotowane do 2050 r. pokazują, że liczba ludności w Polsce zmaleje do niespełna 34 mln osób, spośród których 1/3 będą stanowiły osoby powyżej 65 roku życia, a więc w okresie poprodukcyjnym. Głównymi przyczynami takich zmian są: wydłużenie czasu trwania ludzkiego życia oraz spadek liczby urodzeń [15].

Czas transformacji ustrojowej przyniósł wiele znaczących zmian w zakresie zachowań demograficznych ludności Polski. Niska płodność, systematyczne wydłużanie trwania życia oraz wzrost znaczenia migracji prowadzi do zmniejszenia przyrostu naturalnego, a w konsekwencji do nieodwracalnych zmian struktury populacji. Efektem nowej sytuacji demograficznej jest zachwianie relacji między generacjami, tj. między liczbą osób najmłodszych oraz w wieku produkcyjnym a liczbą ludności w wieku poprodukcyjnym. Do zmian strukturalnych w społeczeństwie dopasowują się również poszczególne segmenty gospodarki krajowej, a wśród nich także rynek nieruchomości mieszkaniowych.

## Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów

Mieszkanie pełniące funkcję ochronną i zaspokajające potrzebę bezpieczeństwa w przypadku osób starszych nabiera szczególnego znaczenia. Zmieniająca się sytuacja starzejącego się społeczeństwa skłania do refleksji nad potrzebami mieszkaniowymi seniorów. Miejsce zamieszkania dla osób starych stanowi głównie miejsce pobytu zarówno w dzień, jak i w nocy, dlatego ważnym jest stworzenie jak najlepszych warunków do życia, uwzględniając możliwe ograniczenie sprawności fizycznej i psychicznej czy niepełnosprawność. Potrzeby mieszkaniowe seniorów są zupełnie inne niż ludzi młodych. Poza tym w wieku senioralnym zmieniają się potrzeby dotyczące opieki zdrowotnej, zmienia się wysokość dochodów oraz struktura wydatków. Osoby starsze w większości przypadków chcą pozostać w swoich miejscach zamieszkania tak długo, jak to tylko możliwe.

Preferencje mieszkaniowe osób starszych w Polsce dobrze pokazują wyniki badania przeprowadzonego na respondentach w wieku senioralnym w aglomeracji poznańskiej. Odpowiadając na pytanie, jaka forma zamieszkania preferowana jest w razie pojawienia się problemów zdrowotnych i zaistnienia potrzeby pomocy:

- 30% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu z pomocą bliskich,
- 21% deklaroowało chęć dzielenia mieszkania z dziećmi i wnukami,
- 16% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu i korzystać z pomocy instytucji,
- 12% chciałoby nadal mieszkać we własnym mieszkaniu i korzystać z pomocy opiekunów,
- 9% deklaroowało chęć zamieszkania w nowym mieszkaniu na osiedlu dla seniorów,

- 6% deklaroowało chęć zamieszkania w państwowym domu spokojnej starości,
- 4% deklaroowało chęć zamieszkania w prywatnym domu spokojnej starości,
- 1% chciałoby wynająć pokój obcej osobie w zamian za opiekę, a
- 1% chciałoby zamieszkać z innymi starszymi ludźmi [16].

Wyniki badania pokazują, że prawie 80% respondentów nie bierze pod uwagę zmiany miejsca zamieszkania w wieku senioralnym, a jedynie chciałoby otrzymywać jakąś formę pomocy i opieki sprawowanej w miejscu zamieszkania w przypadku pojawienia się problemów zdrowotnych.

Dla osób starszych, które z różnych względów nie mogą pozostać we własnych nieruchomościach lub w gospodarstwach domowych dzielonych razem z dziećmi, budownictwo senioralne oferuje państwowe oraz prywatne formy instytucji opiekuńczo-mieszkaniowych. W tabeli I przedstawiono dostępne w Polsce instytucjonalne opcje mieszkaniowe, m.in. mieszkania chronione, domy pomocy społecznej dla osób przewlekle psychicznie chorych oraz dla dorosłych intelektualnie niesprawnych czy matek samotnie wychowujących dzieci. Ponad połowę mieszkańców zakładów stacjonarnych pomocy społecznej stanowiły osoby, które ukończyły 65 rok życia. W Polsce seniorzy deklarują niechęć w kwestii przeprowadzki do domów opieki i traktują to rozwiązanie jako ostateczne. Wynika to nie tylko z niechęci do zmiany miejsca zamieszkania, ale także z braku zaufania do obcych osób i wiąże się z negatywnymi wyobrażeniami na temat instytucji opiekuńczych. Ponadto umieszczenie osób bliskich w takich instytucjach bywa w naszej kulturze postrzegane jako wyraz braku dbałości i miłości ze strony najbliższych [17].

Innym rozwiązaniem mieszkaniowym dla seniorów mogą być towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Budownictwo społeczne opiera się głównie na najmie samodzielnych lokali mieszkaniowych o umiarkowanym czynszu. Rozwiązań

Tabela I. Mieszkaniowe opcje instytucjonalne dostępne w ramach pomocy społecznej w Polsce według stanu na 31 grudnia 2018 r. (Źródło: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl))

Rodzaj	Liczba obiektów	Liczba miejsc, tys.
Domy pomocy społecznej	876	82,8
Placówki zapewniające całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku w ramach działalności gospodarczej lub statutowej	364	13,5
Schroniska dla bezdomnych	310	15,8
Noclegownie	87	2,9
Domy pomocy społecznej dla matek	63	1,7
Domy pomocy społecznej dla rodzin	41	0,4
Środowiskowe domy samopomocy z miejscami pobytu całodobowego	9	0,2
Pozostałe placówki	81	1,6
Razem	1831	118,9

tego typu w Polsce jest jeszcze niewiele. Przykładem może być inwestycja NIE SAMI wybudowana przez Stargardzki TBS, Dom Emeryta w Poznaniu, czy inwestycja polegająca na rewitalizacji mieszkań przez szczeciński TBS.

Innowacyjnym rozwiązaniem w zakresie budownictwa mieszkaniowego są takie inwestycje, jak: osiedla domów lub mieszkań na peryferiach, bloki mieszkaniowe na zurbanizowanych terenach oraz bloki mieszkaniowe w ramach wielopokoleniowego osiedla. Przykładem tego typu inwestycji może być osiedle międzypokoleniowe „Bażantowo” pod Katowicami, z 5 budynkami, gdzie wkomponowano 150 samodzielnych lokali senioralnych, w tym część na wynajem. W samym centrum osiedla ulokowana jest tzw. enklawa kryształowa, która jest miejscem przeznaczonym dla najstarszych osób. W tej strefie znajdują się udogodnienia dla seniorów: biblioteka, świetlica, gabinet rehabilitacji, przychodnia, apteka, a także kaplica. W dalszej części osiedla wybudowano rozwiązania cenione przez młodsze pokolenia, takie jak obiekty sportowe i sklepy [18]. Tego typu rozwiązań w Polsce nie ma dużo, chociaż rosnąca liczba osób starszych skłania inwestorów do poszukiwania nowych rozwiązań dla osób starszych (rys. 2).

Obecnie, poza istniejącym już własnym gospodarstwem domowym, możemy obserwować trzy opcje budownictwa mieszkaniowego dla osób starszych: instytucjonalne, społeczne oraz rynkowe. Opcja rynkowa, z pominięciem nieprzystosowanych do potrzeb osób starszych samodzielnych mieszkań, wydaje się najlepiej wpisywać w ideę coraz bardziej rosnącego segmentu budownictwa mieszkaniowego dla seniorów. Ten rodzaj budownictwa doczekał się już na zachodzie własnej nazwy *senior housing*, która oznacza samodzielne budownictwo mieszkaniowe przystosowane pod względem rozwiązań technicznych i architektonicznych do potrzeb osób starszych [13].

## Instrumenty uwalniające kapitał z nieruchomości mieszkaniowych

Zmieniająca się struktura wiekowa populacji w Polsce wywiera również wpływ na sektor finansowy. Coraz większą część

naszego społeczeństwa, a co za tym idzie klientów różnorodnych instytucji finansowych, będą stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym, z niższymi dochodami bieżącymi. Jednakże ta grupa społeczna posiada nieruchomości mieszkaniowe nabyte w okresie aktywności zawodowej, stanowiące ich osobisty majątek, często nieobciążony hipoteką ani innymi prawami do nieruchomości. Skumulowany w tych nieruchomościach kapitał stanowi bazę do rozwoju instrumentów finansowych pozwalających na skorzystanie z tych środków za życia właściciela nieruchomości.

Badając polski rynek finansowy, należy stwierdzić, że obecnie najczęściej wykorzystywanym instrumentem finansowym uwalniającym kapitał z nieruchomości mieszkaniowych jest pożyczka hipoteczna, czyli pożyczka na dowolny cel zabezpieczona hipoteką na nieruchomości. Ze względu na większe ryzyko regularnej spłaty w stosunku do kredytu hipotecznego, banki w Polsce udzielają pożyczek hipotecznych o wartości nie wyższej niż 60% wartości nieruchomości, na okres maksymalnie 15 lat. Jako produkt charakteryzujący się większym ryzykiem niż kredyt hipoteczny pożyczka jest również wyżej od niego oprocentowana. Choć w ostatnich latach obserwujemy w Polsce wzrost zainteresowania pożyczkami hipotecznymi, to wciąż mają one zaledwie kilkuprocentowy udział w całości sprzedanych produktów hipotecznych.

Innym rozwiązaniem funkcjonującym na polskim rynku, pozwalającym na skorzystanie z kapitału skumulowanego na nieruchomości jest kredyt konsolidacyjny, polegający na zamianie kilku spłacanych jednocześnie kredytów i pożyczek bankowych na jeden kredyt zabezpieczony hipoteką na nieruchomości. Przedmiotem takiej konsolidacji mogą być pożyczki gotówkowe, kredyty konsumpcyjne, zadłużenie na kartach kredytowych, limity w rachunku osobistym, kredyty odnawialne, a nawet mieszkaniowe kredyty hipoteczne [6]. Rozwiązanie takie powinno prowadzić do bieżących oszczędności w postaci niższego oprocentowania, a co za tym idzie niższych rat miesięcznych oraz wygodniejszej spłaty zadłużenia w postaci zsumowanej raty zamiast kilku osobnych miesięcznych rat. Niższe oprocentowanie powinno wynikać z lepszego rodzaju



Rys. 2. Kompleks sportowo-rekreacyjny wraz z budynkiem szkoły i panorama osiedla Bażantowo w Katowicach (Źródło: [www.propertydesign.pl](http://www.propertydesign.pl))



zabezpieczenia, jakim jest hipoteka na nieruchomości. W praktyce banki oferują jednak różne warunki dla kredytu konsolidacyjnego, w zależności od sytuacji finansowej zadłużonej osoby.

Należy zauważyć, że w innych krajach wysoko rozwiniętych funkcjonuje szereg instrumentów finansowych pozwalających na „odmrożenie” skumulowanego w nieruchomościach mieszkaniowych kapitału, nazywanych ogólnie *equity release*. Instrumenty finansowe tego typu są głównie oferowane osobom w wieku poprodukcyjnym i pozwalają właścicielom nieruchomości mieszkaniowej pozyskać dodatkowe środki pieniężne w sytuacji niewystarczających dochodów bieżących. Cechy charakteryzujące produkty finansowe typu *equity release* to:

- zdolność do przekształcania zamrożonego kapitału w nieruchomościach w płynne środki pieniężne,
- przeznaczenie produktów głównie dla osób w wieku emerytalnym,
- zapewnienie płynności finansowej właścicielowi nieruchomości,
- powiązanie produktów z nieruchomościami mieszkaniowymi,
- zapewnienie prawa dożywotniego zamieszkiwania danej nieruchomości oraz
- wartość nieruchomości mieszkaniowej, która jest wyłączną podstawą spłaty zobowiązania [19].

Konstrukcja produktów typu *equity release* opiera się więc na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, stopach procentowych określających koszty udzielanego finansowania oraz cechach klienta, takich jak: wiek, płeć czy poziom dochodu. Rynek produktów *equity release* jest zależny nie tylko od rynku finansowego i rynku nieruchomości, ale także od polityki społecznej, systemu emerytalnego, rozwoju demograficznego i czynników kulturowych panujących w społeczeństwie.

Prognozowany w Polsce wzrost liczby osób starszych to rosnące obciążenie systemu emerytalnego, a co za tym idzie malejące świadczenia. W tej sytuacji emeryci, którzy nie odłożą wystarczającej ilości środków na życie po zakończeniu aktywności zawodowej będą borykać się z ich niedoborem w okresie senioralnym. Taka sytuacja będzie zmuszała do poszukiwania

sposobu poprawy standardu życia, w wyniku czego popyt na produkty typu *equity release* może rosnąć wraz z pogłębiającymi się zmianami demograficznymi w kraju.

## Wpływ zmian demograficznych na rozwój instrumentów finansowych

### Doświadczenia zagraniczne

Rynki finansowe funkcjonujące w krajach wysoko rozwiniętych mają dużo bogatsze doświadczenie z instrumentami służącymi do uwalniania kapitału skumulowanego w nieruchomościach mieszkaniowych niż nasz rodzimy rynek. Problem starzenia się społeczeństwa i zmieniających się w związku z tym potrzeb mieszkaniowych ludzi dostrzeżono w Stanach Zjednoczonych już w latach 50. ubiegłego wieku. W 1960 r. w stanie Arizona wybudowano pierwsze osiedle mieszkaniowe przeznaczone dla osób starszych, na łącznej powierzchni prawie 40 km<sup>2</sup>, o nazwie „Sun City” (rys. 3). Budowa osiedla miała na celu polepszenie standardu życia osób starszych poprzez odpowiednie przystosowanie mieszkań oraz zlokalizowanie w obrębie osiedla usług, które są niezbędne w codziennym życiu. Osiedle „Sun City” cieszyło się tak dużą popularnością, że rozbudowywano je kilkakrotnie [20].

Innym przykładem *senior housingu*, tym razem na rynku europejskim, może być miasto Sangerhausen położone we wschodniej części Niemiec, które z byłego miasta górniczego, po wyremontowaniu i przystosowaniu mieszkań dla osób niepełnosprawnych, zostało zaadoptowane na potrzeby seniorów. W mieście powstały różne formy zamieszkania dla osób starszych, w zależności od stopnia sprawności fizycznej, oraz mieszkania dla osób młodych. Wspólne przestrzenie integrują ze sobą mieszkańców. W Sangerhausen powstał również dom seniora oraz dom opieki dla osób starszych [20].

System usług finansowych stwarzający możliwość „upłynienia” posiadanych nieruchomości przy zachowaniu gwarancji dożywotniego jej zamieszkania (*equity release*) zdążył rozwi-



Rys. 3. Budynek z 1959 r. na osiedlu „Sun City” w stanie Arizona (Foto: by Marine 69-71, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org>)

Tabela II. Liczba instytucji działających w segmencie produktów *equity release* w krajach UE (Źródło: [21])

Kraj	Liczba instytucji z podziałem na państwa
Wielka Brytania	40
Irlandia	27
Hiszpania	18
Włochy	5
Węgry	3
Niemcy, Finlandia	2
Austria, Bułgaria, Francja, Dania, Rumunia, Szwecja	1
Razem	103

nąć się już w wielu krajach. Usługi tego typu można oferować w formie modelu:

- sprzedażowego (*home reversion*) oraz
- kredytowego (*reverse mortgage*).

Zgodnie z wymogami Komisji Europejskiej usługa może być uznana za *equity release* pod warunkiem, że spełnione są poniższe przesłanki:

- jest oferowana jako usługa finansowa,
- działalność podmiotu oferującego taką usługę powinna gwarantować długoterminowe zapewnienie płynności finansowej,
- usługodawca musi gwarantować prawo dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości,
- spłata wypłaconych świadczeń wraz z dodatkowymi kosztami powinna ograniczać się wyłącznie do możliwości uzyskania środków ze sprzedaży nieruchomości [21].

Analizując rynek europejski łatwo zauważyć, że najbardziej rozwinięty segment produktów *equity release* funkcjonuje w Wielkiej Brytanii. Świadczy o tym liczba podmiotów oferujących tego typu usługi, najszerszy wachlarz oferty produktowej oraz wielkość tego rynku liczona za pomocą wartości otwartych umów finansowych (tabela II). Podczas, gdy w Wielkiej Brytanii funkcjonuje 14 różnych produktów uwalniających kapitał z nieruchomości, to na Węgrzech, w Szwecji, we Włoszech

czy w Hiszpanii instytucje działające w tym segmencie rynku oferują do trzech różnych rozwiązań.

Ostatnie sumaryczne dane dotyczące wielkości europejskiego rynku produktów typu *equity release* pochodzą z raportu przygotowanego przez Instytut Usług Finansowych w Hamburgu (IFF Institut für Finanzdienstleistungen e.V.) współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, opracowanego w 2009 r. Analizując dane przedstawione w tabeli III, można zauważyć dominującą rolę Wielkiej Brytanii w rozwoju produktów typu *equity release* w Europie.

Odwrócona hipoteka, jako instrument rynku finansowego, początkowo zaistniała w Stanach Zjednoczonych, gdzie rozwinęła się z powodu takich uwarunkowań, jak:

- brak efektywnego systemu emerytalnego,
- nastawienie seniorów na znacznie większą konsumpcję niż w innych państwach,
- wzrost liczby emerytów oraz
- dopracowane rozwiązania legislacyjne.

*Reverse mortgage* na mocy przepisów prawa podpisanych przez prezydenta Ronalda Reagana w 1988 r. stał się instrumentem gwarantowanym przez rządową agendę Federal Housing Authority (FHA), co chroni zarówno kredytobiorców, jak i kredytodawców. Rynek odwróconej hipoteki na świecie funkcjonuje w różnych formach, jednak w uproszczeniu można wyodrębnić dwa kluczowe modele wskazane powyżej, tj. model sprzedażowy oraz model kredytowy, przy czym ten drugi jest dużo bardziej popularny na rozwiniętym rynku produktów *equity release* w Europie.

### Produkty *equity release*

W Polsce instrumenty finansowe typu *equity release* mogą być oferowane seniorom także w ramach przywołanych wyżej dwóch modeli, tj. modelu sprzedażowego, który już funkcjonuje w naszym kraju, oraz modelu kredytowego, który pomimo stworzenia podstaw prawnych do jego funkcjonowania, nie jest jeszcze wykorzystywany w Polsce. Podstawowa różnica między tymi modelami dotyczy momentu, w którym następuje przeniesienie prawa własności do nieruchomości. W modelu sprzedażowym przeniesienie prawa własności do nieruchomości następuje z chwilą zawarcia umowy o korzystanie z instrumentu *equity release*, a w przy-

Tabela III. Łączna kwota sprzedaży produktów typu *equity release* w poszczególnych krajach (Źródło: [21])

Kraj	Model kredytowy			Model sprzedażowy		
	Wartość otwartych umów, mln EUR	Średnia wartość umowy, EUR	Liczba umów	Wartość otwartych umów, mln EUR	Średnia wartość umowy, EUR	Liczba umów
Francja	20	100 000	200	n/a	n/a	n/a
Niemcy	10	100 000	100	n/a	n/a	12
Węgry	3,2	n/a	n/a	214	41 961	5 100
Włochy	74,3	247 500	300	n/a	n/a	n/a
Hiszpania	1 268	352 222	3 600	n/a	n/a	n/a
Szwecja	110	44 000	2 500	n/a	n/a	n/a
Wielka Brytania	1 825	55 303	33 000	1 131	77 466	14 600

padku modelu kredytowego po śmierci osoby starszej, właściciela nieruchomości [19]. Zestawienie zawarte w tabeli IV pokazuje różnice pomiędzy dwoma modelami dostępnymi na rynku polskim. Należy jednak zauważyć, że w praktyce polski rynek finansowy oferuje seniorom wyłącznie instrumenty uwalniające kapitał z nieruchomości mieszkaniowych w ramach modelu sprzedażowego. Szczegółowy opis modeli dla produktów *equity release* został opisany w dalszej części artykułu.

## Model sprzedażowy

Produkty oferowane w ramach modelu sprzedażowego (*home reversions*) funkcjonują w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, tj. prawo dotyczące dożywocia (art. 908), renty (art. 903), a także przepisy o ubezpieczeniach (art. 805) i pożyczce (art. 720) [22]. Brak jest jednak dodatkowych regulacji szczególnych w tym zakresie. Formy zawieranych umów w ramach tego modelu w Polsce są różne. Najczęściej mamy do czynienia z umową świadczeń dożywotnich, zawieraną pomiędzy konsumentem a spółką. Umowa ta polega na przeniesieniu własności nieruchomości na przedsiębiorcę w momencie zawarcia umowy, w zamian za okresowe lub jednorazowe wypłacanie ustalonej kwoty środków pieniężnych, tzw. renty dożywotniej, oraz prawo do zamieszkiwania nieruchomości będącej przedmiotem umowy [23]. Prawo zamieszkiwania nieruchomości realizowane jest na podstawie prawa służebności osobistej mieszkania lub prawa użytkowania nieruchomości. Transfer praw do nieruchomości w modelu sprzedażowym następuje w momencie podpisania umowy dożywotniego lub okresowego świadczenia. Wysokość wypłacanego świadczenia pieniężnego wynosi ok. 30–40% wartości nieruchomości, której wyceny dokonuje zatrudniony przez spółkę rzeczoznawca majątkowy. Kwota renty dożywotniej wypłacana jest na podstawie wielu czynników, takich jak: płeć, wiek seniora oraz wartość nieruchomości, która jest przedmiotem umowy oraz danych GUS o przeciętnej długości trwania życia w Polsce. Fundusz hipoteczny, który staje się właścicielem nieruchomości w momencie podpisania umowy o rentę, pomniejsza również wartość wy-

płaty o koszty związane z ubezpieczeniem nieruchomości oraz podatkiem od nieruchomości [22]. Pozostałe kwestie, takie jak obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości, dokonywania drobnych napraw wynikających z codziennego użytkowania, dokonywania istotnych zmian w nieruchomości, przyjęcia (jako mieszkańca) osoby trzeciej czy dodatkowe świadczenia, takie jak opieka i pomoc osobie starszej przez zatrudnionego pracownika, są regulowane każdorazowo w umowie. Podstawowym obowiązkiem funduszu hipotecznego, poza wypłatą świadczenia pieniężnego, jest zagwarantowanie konsumentowi możliwości meldowania innych osób w lokalu bez zgody. Umowa o dożywocie powinna również regulować kwestie związane z pokryciem kosztów pochówku dożywotnika oraz wydania rodzinie rzeczy pozostawionych po nim w spadku. Jeżeli zakres świadczeń nie jest szczegółowo ustalony w umowie, wówczas doprecyzowuje go art. 908 §1 kodeksu cywilnego. Ważne jest również, że podmiot świadczący odwróconą hipotekę w modelu sprzedażowym nie ma obowiązku rozliczania się ze spadkobiercami w sytuacji, gdy kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości jest wyższa niż ustalona kwota świadczenia wypłaconego w ramach odwróconej hipoteki. Świadczeniodawca w tym wypadku konsumuje ewentualny zysk wynikający ze wzrostu cen nieruchomości. Pierwszym podmiotem gospodarczym oferującym usługi odwróconej hipoteki na polskim rynku był Fundusz Hipoteczny DOM SA, który funkcjonuje od 2008 r. Obecnie w kraju działa kilka funduszy zrzeszonych w Związku Przedsiębiorców Finansowych (ZPF), z których najbardziej popularne są wspomniane wyżej FH DOM oraz Fundusz Hipoteczny Familia. Fundusze hipoteczne będące członkami ZPF w 2015 r. zarządzały 310 umowami o łącznej wartości 76,43 mln zł. Natomiast na koniec 2017 r. profesjonalne instytucje finansowe zrzeszone w ZPF zawarły łącznie prawie tysiąc tego typu umów, a wartość umów podpisanych do końca 2019 r. z funduszami hipotecznymi zrzeszonymi w ZPF wyniosła ponad 100 mln zł [24].

Potrzeba istnienia produktów uwalniających kapitał z nieruchomości na polskim rynku jest widoczna nie tylko poprzez działanie podmiotów gospodarczych, ale przede wszystkim świadczy o tym liczba umów o dożywocie podpisywanych przez osoby prywatne, np. seniora z sąsiadem, opiekunem,

Tabela IV. Różnice pomiędzy modelem sprzedażowym i modelem kredytowym oferty instrumentów typu *equity release* (Źródło: [19])

Czynnik różnicujący modele	Model sprzedażowy	Model kredytowy
Przeniesienie praw własności do nieruchomości	z chwilą zawarcia umowy	dopiero po śmierci kredytobiorcy
Właściciel nieruchomości	instytucja oferująca świadczenie pieniężne	klient
Podstawa prawna	prawo cywilne	prawo bankowe
Zabezpieczenie interesów spadkobierców	nie	tak
Zysk wynikający ze wzrostu ceny nieruchomości	świadczeniodawca	świadczeniobiorca
Podmioty uprawnione do oferowania instrumentu	podmioty spoza sektora finansowego	wyłącznie instytucja sektora finansowego (banki i towarzystwa ubezpieczeniowe)
Nadzór finansowy	nie	tak
Istnienie w Polsce	tak	nie



znajomym czy członkiem rodziny. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w 2018 r. umowy o ustanowienie dożywocia w formie aktów notarialnych podpisało ok. 11 tys. osób, a w 2017 r. ok. 10 tys. Oznacza to, że profesjonalne podmioty działające na rynku w ostatnich 10 latach zawarły tylko ok. 1% wszystkich tego typu umów [25]. Wynika to z faktu, że seniorzy nie obdarzają zaufaniem takich instytucji i preferują propozycję pomocy osoby prywatnej. Dodatkowo zaniechanie w 2015 r. prac nad ustawą wprowadzającą nadzór i regulującą rynek renty dożywotniej spowolniło rozwój działalności profesjonalnych podmiotów gospodarczych. Podmioty gospodarcze działające w tym segmencie opierają się bowiem na prawie cywilnym, ale nie są objęte szczegółowymi regulacjami i nie podlegają instytucjom nadzoru finansowego.

## Model kredytowy

Model kredytowy został w Polsce uregulowany ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym (*reverse mortgage* lub *life-time loan*) [26]. Kredyt ten może być oferowany wyłącznie przez banki, ale praktyka pokazuje, że banki do dzisiaj nie wprowadziły takich produktów do swoich ofert, czyniąc tę regulację prawną „martwą”. Produkty funkcjonujące w ramach modelu kredytowego dostępne są w rozwiniętych krajach, w tym m.in. w Wielkiej Brytanii, Hiszpanii, Francji, Holandii, na Węgrzech i w Stanach Zjednoczonych, gdzie cieszą się zainteresowaniem seniorów [19].

Zgodnie z art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym [26] bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną sumę pieniędzy, których spłata nastąpi po jego śmierci. Natomiast kredytobiorca musi przedstawić bankowi przedmiot zabezpieczenia, jakim jest nieruchomość, który zostaje obciążony hipoteką na rzecz banku. Podpisana umowa nie oznacza jednak sprzedaży nieruchomości, tylko ustanowienie hipoteki na tej nieruchomości, a kredytobiorcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni, bez podania przyczyny. Wysokość kwoty świadczenia wypłacanego z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego ustala się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, czyli odpowiadającej cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Wycenę nieruchomości przeprowadza rzeczoznawca majątkowy, a bank ma możliwość skorygowania tej wielkości w oparciu o czynniki, takie jak: wiek, płeć czy stan zdrowia kredytobiorcy. Umowa kredytu odwróconego może być podpisywana z więcej niż jednym kredytobiorcą, co może stanowić dobre rozwiązanie w przypadku małżeństw czy par seniorów, którzy zamieszkują jedną nieruchomość.

Najistotniejszy element różniący model kredytowy od modelu sprzedażowego jest, jak wspomniano wyżej, związany z własnością nieruchomości. W modelu kredytowym to kredytobiorca do końca życia pozostaje właścicielem nieruchomości mieszkaniowej. Z jednej strony moment przeniesienia własności nieruchomości dopiero po śmierci kredytobiorcy skutkuje większym bezpieczeństwem dla seniorów niż oferowana w naszym kraju umowa renty dożywotniej. Z drugiej strony należy pamiętać, że to na właścicielu nieruchomości ciąży

obowiązek ponoszenia opłat związanych z nieruchomością, takich jak podatek od nieruchomości i ubezpieczenie. Dodatkowo wydaje się, że przewagą w modelu kredytowym powinny być instytucje oferujące te produkty (banki), które podlegają nadzorowi finansowemu oraz cieszą się dużo większym zaufaniem klientów seniorów niż fundusze hipoteczne działające w ramach modelu sprzedażowego. Niemniej jednak ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym [26] pozostaje prawem beзуżytecznym, ponieważ żaden z banków nie zdecydował się do dnia dzisiejszego na wprowadzenie tego typu produktu do swojej oferty.

## Podsumowanie

Prognozy demograficzne dla Polski oraz obserwowane już od 30 lat zmiany struktury polskiego społeczeństwa nie pozostawiają wątpliwości co do faktu, że udział osób w wieku poprodukcyjnym w społeczeństwie będzie rósł. Sytuacja taka będzie skutkowałą zwiększającym się obciążeniem systemu emerytalnego, co z kolei najprawdopodobniej przełoży się na malejący poziom świadczeń emerytalnych. Starzenie się społeczeństwa, wynikające zarówno z niższej stopy urodzeń, jak i rosnącej długości trwania życia w Polsce, pociąga za sobą szereg zmian na płaszczyźnie ekonomicznej i społecznej. Jest też przyczyną inicjowania różnorodnych programów gospodarczych mających na celu zapobieganie niekorzystnym zmianom demograficznym, takich jak aktywizacja zawodowa, edukacja osób starszych oraz programy pomocowe dla osób decydujących się na urodzenie i wychowanie dzieci.

Konsekwencje zmieniającej się struktury społecznej dotyczą również rynku nieruchomości mieszkaniowych. W Polsce widoczne są pierwsze próby realizacji budownictwa mieszkaniowego skierowanego do osób starszych, tzw. *senior housingu*, który narodził się w Stanach Zjednoczonych, a następnie rozwinął również w innych krajach europejskich. Wydaje się, że jest to właściwa odpowiedź deweloperów i TBS-ów na potrzeby mieszkaniowe osób starszych, które w Polsce nie darzą wysokim zaufaniem takich instytucji, jak domy pomocy społecznej czy domy opieki dla osób starszych. Należy zauważyć, że ta część rynku nieruchomości mieszkaniowych jest w naszym kraju w bardzo wstępnej fazie rozwoju, a czynniki mające wpływ na jego dalszą ewolucję są różnorakie, zaczynając od kwestii finansowania zakupu tych nieruchomości, a kończąc na preferencjach społecznych.

Charakterystyczną cechą dla polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych jest wysoki wskaźnik własności nieruchomości mieszkaniowych. Z badań przeprowadzonych przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej wynika, że niemal 80% seniorów w Polsce zamieszkuje nieruchomości posiadane na własność [27]. Taka sytuacja, przy uwzględnieniu prognozowanych zmian demograficznych, może sprzyjać stopniowemu rozwojowi instrumentów finansujących nieruchomości mieszkaniowe, w tym także produktów typu *equity release*, które przy niskich świadczeniach emerytalnych mogłyby okazać się realnym wsparciem dla seniorów borykają-

cych się z niewystarczającą ilością środków potrzebnych do zaspokojenia codziennych potrzeb i życia w godnych warunkach. Potrzeba rozwoju i uregulowania tego typu produktów widoczna jest coraz bardziej na rynku, a świadczy o tym liczba umów o dożywocie zawieranych w formie aktu notarialnego pomiędzy osobami fizycznymi. Jak w każdym przypadku, kiedy brak dobrze przygotowanych przepisów prawnych, tak i w tej sytuacji można obserwować swoistego rodzaju szarą strefę, w której działają osoby fizyczne oferujące pomoc materialną oraz osobistą w zamian za przepisanie nieruchomości mieszkaniowej w formie umowy o dożywocie. Tego typu propozycje składane seniorom są coraz częściej nagłaśniane również w mediach [24]. W celu ochrony interesów osób starszych posiadających na własność nieruchomości mieszkaniowe zasadne wydaje się podjęcie ponownej próby dostosowania regulacji prawnych. We współpracy ze środowiskiem bankowym należy wypracować rozwiązania prawne, które zachęciłyby banki do wprowadzenia odwróconego kredytu hipotecznego do swojej oferty produktowej. Potrzeba dyskusji nad uwarunkowaniami prawnymi w zakresie produktów typu *equity release* była sygnalizowana również przez instytucje oferujące tego typu produkty w modelu sprzedażowym, który funkcjonuje na naszym rynku już od ponad 10 lat.

Bariera w rozwoju produktów uwalniających kapitał z nieruchomości ma również charakter mentalny i kulturowy. Dla wielu Polaków nieruchomości mieszkaniowe stanowią nie tylko wartość ekonomiczną, ale również emocjonalną. Ponieważ na zakup własnej nieruchomości lub spłatę kredytu hipotecznego Polacy pracują wiele lat, oddanie własnego dorobku za 30–40% wartości może być ciężkie do zaakceptowania.

Czynniki demograficzne zmieniające strukturę społeczną są jednym z silnych bodźców do przemian zachodzących stopniowo na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz do rozwoju instrumentów finansujących te nieruchomości. Coraz mocniej zauważalne trendy demograficzne będą wymuszać na instytucjach państwowych oraz na gospodarstwach domowych konieczność zadbania o wystarczającą ilość środków do życia po przejściu na emeryturę. Jednym z możliwych rozwiązań dla osób poszukujących dodatkowych środków powinny być produkty uwalniające kapitał z nieruchomości. Zarówno te oferowane w modelu sprzedażowym, jak i te, które powinny być dostępne w modelu kredytowym, uznawanym za bezpieczniejszą formę chroniącą seniorów przed niekorzystnymi rozwiązaniami i wyłudzeniami. Należy przypuszczać, że w Polsce będziemy potrzebowali jeszcze wielu lat, zanim produkty typu *equity release* staną się popularną formą pozyskiwania dodatkowych środków do życia. Tym bardziej, że biorąc pod uwagę wiele ryzyk towarzyszących tym produktom, nie są to tanie rozwiązania.

**Artykuł recenzowany w formule double-blind review proces**

#### LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690.
- [2] Ustawa z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 2000 nr 29 poz. 355.
- [3] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dz.U. 2020 poz. 1333.
- [4] Andrzejewski A. (1987). *Polityka mieszkaniowa*. Warszawa: PWE.
- [5] Korzeniewski W. (2008). Funkcja mieszkania w życiu rodziny i rozwoju społeczno-gospodarczym. *Przegląd Budowlany*, 3, (79), 26.
- [6] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [7] Bryx M. (2020). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- [8] Narodowy Bank Polski (2020). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019 r.*
- [9] Wilczek M.T. (2013). Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich. *Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 155, 175.
- [10] Kucharska-Stasiak E. (2006). *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [11] Główny Urząd Statystyczny (2019). *Sytuacja demograficzna Polski do 2018 r. Tworzenie i rozpad rodzin*.
- [12] Główny Urząd Statystyczny (2019). *Mały rocznik statystyczny Polski*.
- [13] Jancz A., Rącka I. (2017). Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w Polsce w opinii osób młodych. *Przegląd Nauk Stosowanych*, 14, 7.
- [14] Główny Urząd Statystyczny. <https://www.stat.gov.pl>.
- [15] Waligórska M., Kostrzewa Z. (2014). *Prognoza ludności na lata 2014–2050*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny.
- [16] Strączkowski Ł., Boruta M. (2018). Warunki i decyzje mieszkaniowe seniorów na lokalnym rynku nieruchomości. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 3, (975), 69.
- [17] Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M. (2012). *Warunki zamieszkiwania seniorów. Główne ustalenia badawcze*. Poznań: Polsenior.
- [18] <https://www.senior.bazantowo.pl>.
- [19] Główna G. (2019). Rozwój instrumentów finansowych uwalniających kapitał z nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W Fierla A. (red.), *Finansjeryzacja. Zadłużenie, uwarunkowania*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [20] Groeger L., Szczerek A. (2015). Mieszkalnictwo ludzi starych. *Spaace – Society – Economy*, 14, 187.
- [21] Reifner U., Clerc-Renaud S., Perez-Carillo F.E., Tiffe A., Knobloch M. (2009). *Study on equity release schemes in the EU. Part I. General report*. Hamburg: Institut für Finanzdienstleistungen e.V.
- [22] Padaszyński M., Zbyszewski Sz. (2016). Istota i znaczenie odwróconej hipoteki w obliczu starzenia się społeczeństwa polskiego. *Finanse i Prawo / Journal of Finance and Financial Law*, 2, (3).
- [23] Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce. <https://www.zpf.pl>.
- [24] Krupa-Dąbrowska R. (2020). *Renta dożywotnia. Niewłaściwa umowa może pozbawić mieszkania*. <https://www.rp.pl/Nieruchomosci/302239948-Renta-dozywotnia-niewlasciwa-umowa-moze-pozbawic-mieszkania.html>.
- [25] aleBank.pl (2019). *Seniorzy i nieruchomości. Jak demografia zmienia rynek mieszkaniowy. Trzy trendy*. <https://alebank.pl/seniorzy-i-nieruchomosci-jak-demografia-zmienia-rynek-mieszkaniowy-trzy-trendy/>.
- [26] Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Dz.U. 2014 poz. 1585.
- [27] Ministerstwo Rodziny Pracy i Polityki Społecznej (2017). *Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2017*.

Czas na  
**PRENUMERATĘ**  
2021

# Opłata adiacencka w polskim systemie nieruchomości. Studium przypadku

Property value growth fee in the Polish real estate system. Case study

*Analiza mechanizmu opłat adiacenckich wykazuje ich nieefektywność w systemie polskiego prawodawstwa. Autor próbuje dokonać analizy możliwości pobierania opłat adiacenckich w gminie Cegłów położonej w województwie mazowieckim na podstawie doświadczeń gminy Zielonki z województwa małopolskiego. Czy wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wykonania infrastruktury oraz z tytułu podziału mogą przynieść gminie Cegłów dochód pozwalający na poprawę sytuacji finansowej?*

**Słowa kluczowe:** opłata adiacencka, gmina, podział nieruchomości

*The analysis of the adjacent fees mechanism shows their ineffectiveness in the system of Polish legislation. The author tries to analyze the possibility of collecting adjacent fees in the Cegłów commune located in the Mazowieckie voivodship on the basis of the experience of the Zielonki commune from the Małopolskie voivodship. Can the proceeds from the adjacent fee for infrastructure construction and distribution bring the Cegłów commune income allowing for improvement of the financial situation?*

**Keywords:** property value growth fee, community, division of the real estate

Obecnie samorządy doświadczają znacznego wzrostu obowiązków i zadań, za którymi nie idzie odpowiedni wzrost dochodów. Jednym z możliwych źródeł wzrostu dochodów gmin jest sektor nieruchomości. Wśród podatków i opłat pobieranych przez gminy jedną z istotniejszych jest opłata adiacencka, czyli opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

Powodem inwestowania w grunt jest fakt, że jego wartość zmienia się w czasie. Bardzo często jest to skutkiem działań lokalnych władz samorządowych, do których kompetencji należy kształtowanie ładu przestrzennego i zaspakajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców [1]. Zmiana przeznaczenia gruntu poprzez uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego lub inwestycje w tzw. uzbrajanie terenu najczęściej prowadzą do wzrostu wartości nieruchomości gruntowej. Polski ustawodawca uznał, że skoro wzrost wartości nieruchomości następuje niezależnie od działań podejmowanych przez właścicieli gruntów, należy nadać samorządom gmin prawo do udziału we wzroście dochodów właścicieli tych gruntów. Odnosi się to do dochodów, które rosną dzięki podejmowanym inwestycjom gminy lub innego inwestora w stosunku do gruntów, gdzie realizowane są działania z udziałem środków publicznych. Dzieje się to poprzez pobieranie tzw. opłat adiacenckich i planistycznych. Szczególnie interesująca jest opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości, ponieważ stanowi ona dochód gminy bez angażowania w sposób bezpośredni środków własnych. Na przykładzie samorządu gminy Zielonki i uzyskanych przez

nią dochodów z tytułu opłat adiacenckich oraz planistycznych w latach 2015–2019 zostaną oszacowane potencjalne dochody gminy Cegłów.

W pierwszej części zostały opisane ogólne pojęcia dotyczące opłat adiacenckich oparte na definicjach ustawowych, z literatury oraz orzecznictwa sądowego. Omówione zostały podstawy prawne wydawania decyzji ustalających takie opłaty oraz procedura administracyjna z tym związana. Kolejną część została poświęcona omówieniu metodologii wyceny i sporządzania operatów szacunkowych, a w następnej zostały scharakteryzowane dwie gminy wiejskie: Zielonki i Cegłów. Dokonano analizy sytuacji finansowej obu gmin i podjęto próbę oszacowania potencjalnych dochodów gminy Cegłów poprzez aproksymację dochodów realizowanych przez gminę Zielonki. W oparciu o przedstawione dane autor chciał odpowiedzieć na pytanie: czy opłata adiacencka może uratować budżet gminy Cegłów?

## Opłata adiacencka w Polsce

### Opłata adiacencka w ujęciu formalno-prawnym

Opłata adiacencka w obecnie obowiązującym systemie prawnym w Polsce została wprowadzona ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) [2],



zgodnie z którą przez opłatę adiacencką rozumiemy *opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowaną budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości*. Opłatę adiacencką można pobierać w przypadku:

- a) budowy urządzeń infrastruktury technicznej finansowanej (choćby w części) ze środków publicznych,
- b) scalenia i podziału nieruchomości oraz
- c) podziału nieruchomości.

Przypadki określone w punktach a) i b) wymagają od samorządu czy innego podmiotu dysponującego środkami publicznymi dokonania inwestycji w okolicach gruntu, którego właściciel będzie zobowiązany ponieść opłatę adiacencką. Wyjątkiem w tym katalogu jest opłata z tytułu podziału nieruchomości. Władza publiczna nie inwestuje w podział ani nie ponosi żadnych kosztów geodezyjnych, a mimo to ma prawo do uczestniczenia w „zyskach” właściciela wskutek obrotu gruntem.

Opłata adiacencka nie jest podatkiem. Brak jej cechy nieodpłatności, która jest podstawową cechą podatku. Należy się ona za konkretne działania gminy, które prowadzą do wzrostu wartości nieruchomości. Fakt, że opłata adiacencka nie jest podatkiem, potwierdza orzecznictwo sądowe [3]. Do opłat adiacenckich stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa [4]<sup>1</sup> (przepis art. 66 tej ustawy w zakresie rozliczenia opłaty lub zaległości z jej tytułu), jednak w ograniczonej formie, ponieważ jest ona niepodatkową należnością budżetów jednostek samorządu terytorialnego, którą ustala wójt jako organ administracji samorządowej. Takie stanowisko potwierdziła Izba Skarbowa: *Gdyby ustawodawca chciał nadać tej opłacie status podatku czy też innej należności niepodatkowej, do której stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, uczyniłby to wprost lub zobowiązałby do stosowania w tych sprawach Ordynacji podatkowej*<sup>2</sup>.

Postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej są prowadzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego [5]. Do zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się kodeks cywilny [6]. Oznacza to, że zaległości z tytułu opłat adiacenckich nie podlegają „odsetkom za zwłokę”, lecz odsetkom ustawowym. Do ulg w spłacie oraz umorzeń z tytułu opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych [7]. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, wydaniu decyzji ją określającej, a następnie jej dochodzeniu czy egzekucji stosuje się prawo administracyjne, cywilne i podatkowe. Powyższe dowodzi, że nie jest to danina podatkowa, ale cywilno-prawna.

## Istota i geneza opłaty adiacenckiej w Polsce

Określenie „adiacencka” ma pochodzenie łacińskie. Wywodzi się od słów *iacere* – leżeć oraz *ad* – przy, zatem *adiacere* tłumaczymy jako „leżeć przy”. Będą to opłaty za położenie nieruchomości przy urządzeniach podnoszących jej wartość. Idąc dalej, czasownik przechodni *adicio*, odnoszący się do dodatkowych elementów, oznacza „podwyższyć”, a określenie *pretium adiacere* tłumaczy się jako „podnieść wartość (cenę)” [8].

Opłata adiacencka jest daniną publiczną. Została wprowadzona w Polsce ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach [9] i odnosiła się wówczas wyłącznie do wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych. Dziś powiedzielibyśmy, że był to rodzaj opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej. Na mocy ustawy z 1961 r. właściwe organy miały obowiązek, a nie możliwość naliczenia opłaty od wzrostu wartości. Kolejną opłatą wprowadzoną w Rzeczypospolitej była opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne. Wprowadzono ją po transformacji ustrojowej ustawą z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [10]. Ustawa z 1985 r. [11] i jej nowelizacja z 1990 r. nie nakładały jednak obowiązku naliczania opłat, a dawały właściwym organom wybór/możliwość wydawania decyzji w tym zakresie. Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości została wprowadzona ustawą o gospodarce nieruchomościami [2]. Od tamtego czasu opłatę adiacencką można pobierać od właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek:

- podziału nieruchomości,
- scalenia i podziału nieruchomości oraz
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Opłaty adiacenckie nie obejmują nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne. Jest ona ustalana na podstawie decyzji wójta, a wysokość stawki procentowej tej opłaty jest ustalana w formie uchwały przez radę gminy. Po 1997 r. maksymalna wysokość każdej opłaty wynosiła do 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem wskazanym powyżej. Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2007 r. [12] stawka procentowa opłaty adiacenckiej nie może przekroczyć:

- 30% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem,
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej scaleniem i podziałem oraz
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

<sup>1</sup> Na podstawie pisma Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach z dnia 9 lutego 2009 r., DAP/752/18(5)/08/09IKo.

<sup>2</sup> Pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 3 czerwca 2009 r., IBPBII/1/415-231/09/MK.

Polskie przepisy w zakresie władztwa gminy dotyczące określania stawek opłaty są nieprecyzyjne. Rodzi się pytanie, czy rada gminy może ustalić stawkę na poziomie 0%? W praktyce tak się zdarza, ale zdaniem ekspertów dzieje się to z naruszeniem art. 167 Konstytucji RP [13], który stanowi, że jednostkom samorządu terytorialnego zapewnia się udział w dochodach publicznych odpowiednio do przypadających im zadań, co oznacza, że gminy nie mogą pozbawiać się dochodów publicznych [14].

W tym miejscu nasuwa się pytanie, jak te kwestie są uregulowane w krajach Unii Europejskiej, w bogatszych systemach gospodarczych i lepiej rozwiniętych systemach prawnych [15]. Dla przykładu można wspomnieć o rozwiązaniach w Niemczech i Wielkiej Brytanii. Oba te kraje dysponują rozwiązaniami prawnymi, w których obywatele są zobowiązani do partycypacji przy realizacji inwestycji sektora publicznego. W obu krajach władze szczebla lokalnego uzależniają prawo zabudowy nowego terenu od istnienia infrastruktury technicznej, tak określają to Niemcy [16], czy społecznej, jak stanowi prawo angielskie. W prawodawstwie niemieckim jest zakaz zabudowy bez planu lokalnego, a w Anglii [17, 18] planowana inwestycja jest analizowana w oparciu całe terytorium znajdujące się pod władztwem planistycznym władzy lokalnej. Królestwo Wielkiej Brytanii cechuje elastyczność w przyznawaniu prawa do zabudowy poprzez wydawanie pozwolenia urbanistycznego *planning permission*, zaś domeną naszych zachodnich sąsiadów jest pewność systemu planowania przestrzennego opartego na planie zabudowy *Bebauungsplan*. Można powiedzieć, że opłata w Federacji Niemieckiej to opłata z tytułu budowy infrastruktury technicznej [16], a w UK opłata z tytułu zapewnienia infrastruktury [18]. Realizacja zabudowy w Niemczech jest możliwa, jeżeli inwestor zapewni niezbędną infrastrukturę, a więc zaangażuje prywatne środki finansowe. Udział władzy publicznej to co najmniej 10% tej inwestycji. Co więcej, opłaty są naliczane od wartości inwestycji (włącznie z kosztami administracyjnymi), a nie jak w Polsce od wzrostu wartości nieruchomości. Zdaniem ekspertów mających doświadczenie w planowaniu przestrzennym w innych państwach UE brak powiązania w Polsce realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wydaniem pozwolenia na budowę sprawia, że polski system zagospodarowania przestrzennego jest niewydolny [19]. Mimo że partycypacja inwestorów prywatnych jest obowiązkowa, to w obu zachodnich systemach prawnych bierze się pod uwagę konieczność wyważania interesów publicznych i prywatnych. Uczestnictwo w budowie infrastruktury dla inwestorów nie wynika jedynie z opłat, ale prawo dopuszcza również zawieranie umów cywilnoprawnych (w formie porozumień urbanistycznych), dwustronnych lub wręcz jednostronnych zobowiązań inwestora. W Niemczech i Anglii nie pobiera się opłat od podziałów i scaleń, gdyż te czynności są elementem procesu inwestycyjnego, a zatem zawierają się w opłacie infrastrukturalnej. Kolejną bardzo ważną różnicą jest to, że w Polsce opłatę adiacencką można pobrać dopiero po wybudowaniu infrastruktury, a więc budowa jest realizowana „na kredyt” w oparciu o niepewne dochody. W Niemczech opłatę można naliczyć, jeśli planuje się wykonać infrastrukturę w ciągu najbliższych czterech lat.

Jak pokazuje omówiona zasada finansowania inwestycji komunalnych w krajach wyżej rozwiniętych gospodarczo i o wyższych podatkach lokalnych niż w Polsce, nie ma możliwości prowadzenie odpowiedzialnej gospodarki przestrzennej i rozbudowy infrastruktury publicznej bez partycypacji obywateli w jej powstawaniu. Zdaniem B. Dolnickiego [20] gminy powinny prowadzić aktywną politykę gospodarki nieruchomościami polegającą na traktowaniu gminnej przestrzeni nieruchomości jako źródła dochodów ciągłych, gdyż wówczas samorządy będą w stanie planować i realizować inwestycje. Takie dochody mogą właśnie zapewnić opłaty adiacenckie.

## Rodzaje i zasady ustalania opłaty adiacenckiej przez polskie gminy

### *Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości*

Podstawy prawne ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału wynikają z art. 98a i 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [2] oraz §§ 41 i 42 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [21]. Jak stanowi art. 98a u.g.n., jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale [2]. Opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości nie nalicza się w przypadkach określonych w art. 98a ust. 2 u.g.n., jeżeli:

- podział nieruchomości dokonywany jest niezależnie od ustaleń planu miejscowego,
- podział został wykonany z urzędu oraz
- dokonano podziału nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

Wyjątkiem są przypadki, gdy podział spowoduje konieczność wydzielenia nowych dróg, które nie są niezbędne, aby stanowić część składową gospodarstwa rolnego. Drugim wyjątkiem jest wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>. Nieruchomości rolne lub leśne to nieruchomości określone jako użytki rolne, grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione, jak również wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi w katastrze nieruchomości, o ile nie ustalono dla nich warunków zabudowy. **Zatem opłatę adiacencką z tytułu podziału można ustalić dla terenów, gdzie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, jak również na terenie, gdzie podziałów dokonano w oparciu o decyzje o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub podział dotyczy nieruchomości niewykorzystywanych jako rolne czy leśne.** Taka interpretacja jest słuszna w oparciu o definicje wynikające z obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i jej „poprzedniczek” z lat 1961, 1985, 1990 oraz uwarunkowań historycznych. Jeżeli nieruchomość

podlegająca podziałowi stanowi współwłasność, to w decyzji ustalającej opłatę adiacencką należy ustalić jej podział według udziałów dla każdego współwłaściciela [22].

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości ustala się według wzoru (1):

$$OA_p = S \times (WN_d - WN_c) \quad (1),$$

w którym  $OA_p$  oznacza opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości,  $S$  stawkę procentową (nie większą niż 30%),  $WN_c$  wartość nieruchomości przed podziałem (cała nieruchomość), a  $WN_d$  wartość nieruchomości po podziale (po wydzieleniu działek).

Wyznaczenie opłaty adiacenckiej może nastąpić tylko wtedy, gdy w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. W celu ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne. Opłatę adiacencką podziałową wnosi się w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja ją ustalająca stała się ostateczna, za wyjątkiem sytuacji, gdy dokonano rozłożenia opłaty na raty. Jeśli w dniu zatwierdzenia podziału nie było obowiązującej uchwały rady gminy, to opłaty adiacenckiej ustalić nie można. Opłatę adiacencką należy również wnieść w sytuacji, gdy działki powstałe w wyniku podziału zostaną przekazane następcom prawnym w drodze darowizny i pozostaną w ich majątku przez określony czas<sup>3</sup>. Zgodnie z art. 98a ust. 1 u.g.n. (stan prawny do 22 sierpnia 2017 r.) ustalenie opłaty adiacenckiej mogło nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. W wyroku (skład 7 sędziów) z dnia 11 stycznia 2010 r., sygn. akt I OPS 5/09, Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, że *upływ trzyletniego terminu, o którym mowa w art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczy rozstrzygnięcia o ustaleniu opłaty adiacenckiej decyzją ostateczną*. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 98a ust. 1 u.g.n. wystarczy, aby w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne nastąpiło wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Zatem istotna dla upływu terminu należności opłaty będzie data zatwierdzenia decyzji podziałowej.

Na wniosek właściciela opłatę adiacencką można rozłożyć na raty roczne płatne przez 10 lat. W przypadku rozłożenia na raty należność gminy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na mocy art. 147 ust. 1 u.g.n. Raty roczne są oprocentowane stopami procentowymi redyskonta weksli<sup>4</sup>

ustalonymi przez NBP. W przypadku zwłoki w zapłacie opłaty adiacenckiej mają zastosowanie wspomniane już przepisy kodeksu cywilnego. Przy rozliczaniu opłaty adiacenckiej lub jej zaległości podmiot zobowiązany do jej wniesienia ma prawo przenieść na rzecz jednostki samorządowej (za zgodą gminy) prawo do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Jeżeli występuje różnica między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a kwotą wynikającą z opłaty adiacenckiej, rozliczenie dokonywane jest w formie dopłat.

Od decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a na orzeczenie SKO skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Istotnym jest, że odwołanie może dotyczyć tylko prawidłowości podstawy przyjętej do ustalenia opłaty adiacenckiej, czyli różnicy wartości nieruchomości w stanie przed podziałem i po podziale, określonej w operacie szacunkowym. Nie przysługuje odwołanie od stawki procentowej opłaty adiacenckiej, ponieważ jest ona ustalana w formie uchwały przez radę gminy. Od wyroku WSA przysługuje skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrok NSA kończy możliwości odwoławcze.

Jak wspomniano, opłata adiacencka jest opłatą o charakterze publicznoprawnym. Powstaje wskutek wydania i doręczenia zobowiązanemu decyzji wymiarowej w tej sprawie. Wymagalność opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. Jeżeli opłata na wniosek właściciela została rozłożona na raty, obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki i wówczas jest dokonywany wpis do księgi wieczystej. Zaległości z tytułu opłat adiacenckich nie podlegają „odsetkom za zwłokę”, lecz odsetkom ustawowym. Zgodnie z art. 148 ust. 3 u.g.n. wysokość opłaty adiacenckiej ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Opłatę adiacencką co do zasady wnosi się w pieniądzu, jednak jak już wspomniano, za zgodą gminy w przypadku opłaty od podziału można ją lub jej zaległość rozliczyć, dokonując przeniesienia własności gruntu [2] i rozliczyć się, ustalając ewentualne dopłaty. Przeniesienie następuje w trybie określonym w art. 66 ordynacji podatkowej [4] i w tym przypadku będzie wymagało pisemnej umowy zawartej pomiędzy organem wykonawczym gminy a podatnikiem. Terminem wygaśnięcia zobowiązania z tytułu opłaty będzie dzień przeniesienia własności do gruntu. Po tym dniu zostanie wydana decyzja stwierdzająca wygaśnięcie zobowiązania z tytułu opłaty.

Opłatę adiacencką od podziału nalicza się również, gdy następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany struktury przestrzennej gruntów, dokonanej na podstawie art. 98b u.g.n. Dla zaistnienia przesłanek wynikających ze wskazanego przepisu właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości powstałych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć

<sup>3</sup> Odpowiedź na interpelację poselską nr 9988, www.sejm.gov.pl.

<sup>4</sup> Stopa służąca do obliczania ceny, po jakiej bank centralny przyjmuje do redyskonta spełniające określone warunki weksle od banków komercyjnych.



zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku o scalenie należy dołączyć zobowiązanie notarialne wszystkich uczestników, że po podziale dokonają zamiany gruntów. Opłatą adiacencką obciąża się wówczas wszystkich właścicieli nieruchomości biorących udział w procesie scaleniowo-podziałowym proporcjonalnie do powierzchni ich gruntów.

Przy ustalaniu opłaty adiacenckiej należy pamiętać o wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007 r.<sup>5</sup>, który uznał art. 98 ust. 4 w związku z art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000 r. do 21 września 2004 r. za niezgodny z Konstytucją RP. Na mocy tego orzeczenia od 15 lutego 2000 r. prawo wydawania uchwał w sprawie stawek opłat adiacenckich posiada rada gminy, a nie jak było to wcześniej jej zarząd. Wyrok TK został uwzględniony w nowelizacji u.g.n. obowiązującej od 22 października 2007 r. poprzez dodanie art. 98a ust. 1a, który stanowi, że ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

#### *Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości*

Scalenie i podział nieruchomości jest dokonywany w celu poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej oraz zwiększenia efektywności wykorzystania terenów objętych scaleniem i podziałem. Wtórny podział pozwala bardziej efektywnie zarządzać powstałymi terenami, łatwiej i ekonomiczniej wybudować infrastrukturę techniczną i drogową. Scalenia i podziału dokonuje się na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego, w którym rada określiła warunki scalenia i podziału. Nie dokonuje się scaleń dla terenów rolnych i leśnych. Konsekwencją wskazania terenów do scalenia i podziału gmina przyjmuje na siebie obowiązek wybudowania na tych terenach infrastruktury technicznej i dróg. Scalenie i podział są dokonywane w formie uchwały rady gminy. W związku z potencjalnym wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym scaleniem i ponownym podziałem właściele tych terenów ponoszą opłatę adiacencką.

Tryb poboru tej opłaty uregulowano w art. 107 u.g.n. Rada gminy może ustalić opłatę adiacencką z tytułu scalenia i podziału nieruchomości maksymalnie na poziomie 50% wzrostu jej wartości. Zgodnie z przepisami wynikającymi z u.g.n. przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, jeżeli zgodnie z art. 106 ust. 1 tej ustawy, zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

Protokół uzgodnień podpisany przez wójta oraz zobowiązanych do poniesienia opłat adiacenckich określa termin i sposób ich wniesienia. W przypadku braku ugody, o terminie

i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Ustalony termin nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej z powodu scalenia i podziału nieruchomości lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku tego scalenia i podziału. W tym przypadku stosuje się przepisy omówione dla opłaty adiacenckiej w przypadku podziału nieruchomości.

#### *Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych*

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń budowy infrastruktury technicznej z udziałów środków publicznych [22] wynika z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Art. 143–148b stanowią, że udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej jest obligatoryjny i nie jest uzależniony od tego, czy osoba zobowiązana do wniesienia opłaty bezpośrednio korzysta z tych urządzeń, czy też nie<sup>6</sup>.

Aby pobrać opłatę podmiot zobowiązany do jej wniesienia musi osiągnąć korzyść w postaci wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastrukturalnych. Konieczną i wystarczającą przesłanką poboru opłaty adiacenckiej jest stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastrukturalnych lub stworzenie możliwości korzystania z wybudowanej drogi, nie zaś fakt takiego korzystania [23]. Urządzenia infrastruktury technicznej to budowa drogi, budowa na ziemi, pod ziemią lub nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Opłata adiacencka z tytułu budowy infrastruktury to opłata od wzrostu wartości nieruchomości, która nastąpiła wskutek wybudowania urządzeń lub infrastruktury określonej powyżej, wybudowanych przy udziale środków publicznych. Opłatę ustala się według wzoru (2):

$$OA_i = S \times (WN_i - WN_p) \quad (2),$$

w którym  $OA_i$  oznacza opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń budowy infrastruktury technicznej z udziałów środków publicznych,  $S$  stawkę procentową (nie większą niż 50%),  $WN_i$  wartość nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury (dostęp do infrastruktury), a  $WN_p$  wartość nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury (bez dostępu do infrastruktury).

Opłatę wnoszą właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, których działki zyskały wskutek wybudowania infrastruktury technicznej przy udziale środków publicznych, jeżeli w dniu, w którym nieruchomość uzyskała dostęp do powyższej infrastruktury obowiązywała uchwała rady gminy

<sup>5</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2 kwietnia 2007 r., sygn. akt SK 19/06.

<sup>6</sup> Wyrok NSA z 13 grudnia 1994, SA/Lu 514/94, Wokanda 1995, nr 5, s. 32.

określająca wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Wysokość opłaty adiacenckiej ustala w formie decyzji organ wykonawczy gminy. Teoretycznie pobór opłaty w tym przypadku jest fakultatywny, o czym świadczy zapis: *wójt (...) może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką (...)* [2].

Obecnie, podobnie jak dla opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, termin na wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej wynosi do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, a nie – jak było wcześniej – na wydanie ostatecznej decyzji określającej wysokość opłaty był czas nie dłuższy niż 3 lata.

Dla ustalenia opłaty adiacenckiej niezbędna jest wyce na stanów nieruchomości wskazanych we wzorze (2) przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Opłata na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości może być rozłożona na raty roczne, płatne w okresie do 10 lat, oprocentowane według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki, a podstawą takiego wpisu jest decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej. W przypadku, gdy właściciel nie zapłaci świadczenia i np. sprzeda nieruchomość na rzecz innego podmiotu, gmina może kierować swoje roszczenie zarówno do zbywcy, jak i nabywcy nieruchomości. Nabywca staje się dłużnikiem rzeczowym [24]. Sposób ustalania wysokości wzrostu wartości nieruchomości na potrzeby określenia opłat adiacenckich przedstawiono na rys. 1.

Należy wspomnieć, że opłata adiacencka jest obecnie jedyną prawnie dopuszczalną metodą (przymusowej) partycypacji mieszkańców w budowie infrastruktury. Dla przykładu w ustawach szczegółowych, np. w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków [25] art. 15 wskazuje, że przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w stu-

dium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji, zaś przyłączany pokrywa jedynie koszty przyłącza. Nie ma zatem innej możliwości niż opłata adiacencka, aby zainteresowany przyłączeniem do sieci partycypował w kosztach budowy infrastruktury.

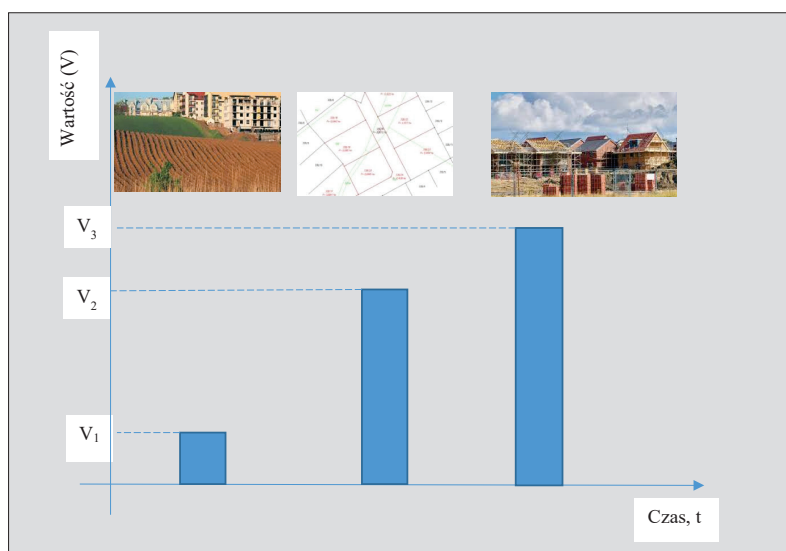
Ustawodawca planuje zmiany wyżej omówionych opłat i wprowadzenie tzw. opłaty infrastrukturalnej w miejsce opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, która *ma stanowić partycypację w budowie urządzeń. Natomiast jej naliczanie będzie następowało w sposób kosztowy, tj. nie będzie uzależnione od wzrostu wartości nieruchomości*<sup>7</sup>

## Wycena wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej

### Ogólne zasady wyceny wartości nieruchomości w Polsce

W gospodarce wolnorynkowej rola wyceny jest niezwykle ważna dla podejmowania trafnych decyzji inwestycyjnych oraz skutecznego i rozwojowego zarządzania posiadaniem majątkiem. Jest również niezbędna w przypadku naliczenia opłat adiacenckich. Wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który na podstawie posiadanych uprawnień zawodowych sporządza m.in. opinie o wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń połączonych w sposób trwały z gruntem. Różnorodność celów wyceny, np. w celu kupna-sprzedaży, podziału majątku, prowadzonej działalności gospodarczej, oraz fakt, że nie ma jednej słusznej wyceny, prowadzi do wielu obaw i kontrowersji. Poniżej zostaną omówione zasady wyceny dla ustalenia opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty adiacen-

<sup>7</sup> Odpowiedź na interpelację poselską nr 9988 w sprawie zasad ustalania wysokości opłaty adiacenckiej, [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl).



Rys. 1. Wzrost wartości nieruchomości z tytułu podziału ( $V_1$  – wartość nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  $V_2$  – wartość nieruchomości po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  $V_3$  – wartość nieruchomości po podziale/skaleniu, podziale/budowie infrastruktury,  $V_2 - V_1$  – wzrost wartości nieruchomości w skutek wprowadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podstawa naliczenia opłaty planistycznej/renty planistycznej),  $V_3 - V_2$  – wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału, podstawa naliczenia opłaty adiacenckiej od podziału/budowy infrastruktury) (Źródło: opracowanie własne)

Tabela I. Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości (Źródło: opracowania własne)

Podejście	Metoda	Technika	Rodzaj określanej wartości
porównawcze	porównanie parami	-	rynkowa
	korygowania ceny średniej		
	analiza statystyczna rynku		
dochodowe	inwestycyjna	kapitalizacji prostej	rynkowa
		dyskontowania strumieni dochodów	
	zysków	kapitalizacji prostej	
		dyskontowania strumieni dochodów	
mieszane	kosztów likwidacji	szczegółowa	rynkowa
		wskaźnikowa	
		elementów scalonych	
	pozostałościowa	-	
	wskaźników szacunkowych gruntów	-	
kosztowe	kosztów odtworzenia	szczegółowa	odtworzeniowa
		elementów scalonych	
		wskaźnikowa	
	kosztów zastąpienia	szczegółowa	
		elementów scalonych	
		wskaźnikowa	

ckiej w polskim systemie prawodawczym obowiązują przepisy wynikające z:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, [2]
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [21],
- standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Metodologia wyceny nieruchomości jest podzielona na:
- podejścia, czyli sposoby określania wartości nieruchomości; są one uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości,
- metody, czyli sposoby postępowania w ramach danego podejścia, oraz
- techniki, czyli konkretne wytyczne postępowania.

Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości oraz rodzaj określanej wartości zestawiono w tabeli I.

**Podejście porównawcze** [26] polega na określeniu wartości nieruchomości, zakładając, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, czyli takie, które można w trakcie wyceny porównać pod względem ich cech charakterystycznych, takich jak: lokalizacja, przeznaczenie, stan prawny, wykorzystanie z wycenianą nieruchomością, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny wyznaczonych cech koryguje się ze względu na różniące nieruchomości podobną od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany ich poziomu spowodowane upływem czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny (transakcje nie starsze niż dwa lata) i cechy nieruchomości podobnych

do nieruchomości wycenianej. Jeśli mamy wiedzę na temat cech oraz cen nieruchomości, które są podobne do nieruchomości wycenianej, w wycenie można stosować podejście porównawcze. Metodami w przypadku podejścia porównawczego są:

- a) metoda porównywania parami,
- b) metoda korygowania ceny średniej oraz
- c) metoda analizy statystycznej rynku.

W metodzie porównywania parami następuje porównanie wycenianej nieruchomości (cechy, które są znane) z nieruchomościami, które są do niej podobne (znane są ich cechy oraz ceny oraz warunki związane z transakcją) i stanowiły przedmiot obrotu. Metoda zakłada, że:

- znane są cechy wycenianej nieruchomości, natomiast nie znana jest jej wartość,
- można znaleźć co najmniej 3 nieruchomości z utworzonej bazy nieruchomości podobnych, które są w wysokim stopniu podobne do przedmiotowej nieruchomości (należy znać ich cechy oraz cenę jaką uzyskano w wyniku transakcji),
- znane są ceny maksymalne i minimalne, jakie uzyskano za nieruchomości podobne należące do utworzonej bazy,
- transakcje ze zbudowanej bazy są nie starsze niż 2 lata.

W metodzie tej należy wykonać następujące kroki:

1. zbudować bazę nieruchomości, dla których znane są zarówno cechy, jak i ich ceny transakcyjne,
2. zaktualizować w dacie wyceny nieruchomości ceny transakcyjne ze stworzonej bazy,
3. dokonać wyboru cech rynkowych, które warunkują występowanie na rynku zróżnicowanych cen, czyli takich, które po-



- zwalają na dokonanie porównań nieruchomości wycenianej z nieruchomością podobną,
4. ustalić (np. w formie ankiety preferencji nabywców), jak duży wpływ na ceny transakcyjne mają cechy rynkowe,
  5. ze zbudowanej w kroku 1 bazy wybrać mini. 3 nieruchomości, zakładając jak największe podobieństwo nieruchomości podobnych do wycenianej w odniesieniu do cech rynkowych (należy znać charakterystyki nieruchomości podobnych),
  6. w oparciu o cechy rynkowe i ustalone dla nich skale ocen dokonać charakterystyki przedmiotowej nieruchomości,
  7. porównać wycenianą nieruchomość z wybranymi z bazy nieruchomościami w celu ustalenia tzw. poprawek.
  8. dokonać korekty cen nieruchomości wybranych z bazy, uwzględniając ustalone w kroku 7 poprawki,
  9. ustalić wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej cen nieruchomości podobnych po korekcie lub średniej ważonej, jeżeli rezultaty, które otrzymano były zbyt zróżnicowane,
  10. ustalić wartość wycenianej nieruchomości jako iloczyn otrzymanej wartości jednostkowej i ilości jednostek porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na wybraniu do porównania min. kilkunastu nieruchomości, które są podobne do wycenianej, przy założeniu, że znane są ich ceny transakcyjne oraz cechy i warunki zawieranych transakcji. Wartość wycenianej nieruchomości ustala się, dokonując korekty średniej ceny ustalonej na podstawie cen nieruchomości podobnych. Korekta odbywa się w oparciu o wyznaczone współczynniki korygujące, które związane są z cechami nieruchomości. Metoda ta zakłada, że:

- a) wartość wycenianej nieruchomości nie jest znana, znane są jej cechy,
- b) można znaleźć co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które są porównywalne do nieruchomości wycenianej, były przedmiotem obrotu, wiadomo, jakie są ich cechy i ceny transakcyjne (w tym cena najniższa oraz najwyższa),
- c) transakcje są nie starsze niż 2 lata.

Kolejne kroki metody korygowania ceny średniej to:

1. zbudowanie bazy nieruchomości (min. 11), dla których znane są zarówno cechy, jak i ich ceny transakcyjne,
2. zaktualizowanie na datę wyceny nieruchomości cen transakcyjnych ze stworzonej bazy,
3. ustalenie cech, które mają związek z występowaniem na rynku nieruchomości zróżnicowanych cen oraz ustalenie ich wpływu na ceny transakcyjne,
4. utworzenie skali ocen wszystkich cech,
5. scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości w oparciu o ustaloną skalę cech,
6. określenie ceny najwyższej ( $C_{max}$ ) i najniższej ( $C_{min}$ ) w utworzonej wcześniej bazie oraz wyznaczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ); scharakteryzowanie nieruchomości o cenie najniższej i najwyższej w nawiązaniu do ustalonej skali cech,
7. obliczenie tzw. dolnej i górnej granicy sumy współczynników korygujących ( $C_{min}/C_{sr}$ ,  $C_{max}/C_{sr}$ ),
8. obliczenie dla każdej cechy zakresów współczynników korygujących,
9. ustalenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości, co wynika z jej ocen,

10. wyznaczenie wartości jednostkowej ( $W_j$ ) wycenianej nieruchomości w oparciu o wzór (3):

$$W_j = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \quad (3)$$

w którym  $C_{sr}$  oznacza cenę średnią,  $u_i$  wartość i-tego współczynnika korygującego, a  $n$  ilość współczynników korygujących,

11. wyznaczenie wartości nieruchomości wycenianej jako iloczynu ceny jednostkowej i jednostek porównawczych.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [21] w metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych. Zastosowanie tej metody ma miejsce, gdy istnieją liczne transakcje (kupna-sprzedaży), w przypadku określonego typu nieruchomości, informacji związanych z nimi, a także mamy wiedzę na temat określonych formuł statystycznych oraz pojęć. Wyceniając tą metodą, należy stworzyć bazę kilkudziesięciu nieruchomości, które mają wpływ na wynik. Jeśli struktury zbioru nieruchomości i zbioru wszystkich analizowanych transakcji nie różnią się istotnie od siebie, to w takim wypadku zbiór nieruchomości można uznać za próbę reprezentatywną. Technikami obliczeniowymi, jakie mogą być zastosowane w tej metodzie są średnia arytmetyczna ze współczynnikami korygującymi, a także analiza regresji wielorakiej. Zależności występujące na rynku mogą być badane na podstawie modeli ekonometrycznych, które wskazują związki pomiędzy ceną oraz czynnikami, które na nią wpływają. Przykładowe kroki dla metody analizy statystycznej w oparciu o analizę regresji wielorakiej to:

1. ustalenie cech rynkowych (kilku),
2. dokonanie opisu wybranych cech w ustalonej skali (informacje związane z nieruchomościami powinny być opisane za pomocą liczb),
3. sformułowanie analitycznej postaci modelu, tzn. wyznaczenie funkcji opisującej zależność pomiędzy ceną a cechą,
4. dokonanie estymacji parametrów modelu,
5. przeprowadzenie merytorycznej i statystycznej weryfikacji modelu (dokonanie oceny, czy model jest zgodny z wiedzą o rynku oraz czy realizuje postulaty statystyczne),
6. wyznaczenie wartości wycenianej nieruchomości z wykorzystaniem modelu (wprowadzenie do modelu cechy nieruchomości, która jest przedmiotem wyceny).

**Podejście dochodowe** [26] bazuje na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości jest w stanie zapłacić za nią cenę, która jest uzależniona od dochodu, jaki będzie mógł z niej uzyskać. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami [2] podejście to ma zastosowanie w przypadku, gdy wycena dotyczy nieruchomości, które przynoszą lub w przyszłości będą przynosić dochód. Aby móc zastosować to podejście, należy znać dochód, który jest uzyskiwany (bądź który może być uzyskany) z czynszów i/lub innych dochodów związanych z wycenianą nieruchomością oraz nieruchomościami podobnymi. Dochód to wpływy z czynszów najmu, dzierżawy oraz wpływów pozaczynszowych, np. udostępnienia nieruchomości pod bilbordy. Gdy na wycenia-

nej nieruchomości jest prowadzona działalność gospodarcza, wówczas dochód z niej można określić na podstawie dochodu z tej działalności. Metodami podejścia dochodowego są: metoda inwestycyjna i metoda zysków, a technikami: technika kapitalizacji prostej i technika dyskontowania strumieni dochodów.

**Podejście kosztowe** polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, które zostają zmniejszone o wartość zużycia wycenianej nieruchomości. Podejście kosztowe zakłada, że koszty nabycia gruntu oraz związane z odtworzeniem części składowych tego gruntu są określane osobno [2]. Koszt związany z nabyciem gruntu przyjmuje się jako wartość rynkową tego gruntu, a koszty związane z odtworzeniem składowych części gruntu uznaje się za równowartość kosztów związanych z ich odtworzeniem lub zastąpieniem. Tak ustalona kwota pomniejszona jest o odpowiednią wartość zużycia. Kroki, które należy wykonać przy omawianym podejściu to:

1. określenie wartości gruntu zgodnie z jego aktualnym użytkowaniem,
2. określenie dla budynków oraz pozostałych składników wycenianej nieruchomości ich kosztów odtworzenia brutto,
3. określenie wartości związanej ze zużyciem budynków i (jeśli występują) innych składników nieruchomości (związanych ze stanem technicznym, wiekiem, wpływem czynników środowiskowych, funkcjonalnych),
4. wyznaczenie różnicy kosztu odtworzenia brutto i wartości zużycia, która określa koszt odtworzenia netto.

Metody podejścia kosztowego to:

- metoda odtworzenia i
- metoda zastąpienia.

**Podejście mieszane** stosowane jest wówczas, gdy przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości nie można oprzeć się na podejściu porównawczym bądź dochodowym. Podejście to jest połączeniem podejść wyżej omówionych. Niesie ono jednak dużo wątpliwości przy ustalaniu wartości rynkowej. Należy je stosować jedynie w sytuacji, gdy zastosowanie innych podejść jest niemożliwe. Metodami omawianego podejścia są:

- metoda pozostałościowa,
- metoda kosztów likwidacji oraz
- metoda wskaźników szacunkowych gruntów.

## Specyfika wyceny wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan nieruchomości oraz
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W tabeli II przedstawiono stosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej. W celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek podziału należy ustalić wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale. Wartości te należy określić według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, zaś stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Podstawą ustalenia wartości nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, co wynika z art. 146 ust. 1a u.g.n: *należy przed wydaniem decyzji ustalającej opłatę adiacencką uzyskać opinię rzeczoznawcy majątkowego, określającą wartość nieruchomości*. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, wówczas do określenia wartości nieruchomości, według stanu przed podziałem i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

Przy określaniu wartości nieruchomości przed podziałem geodezyjnym, według stanu na datę wydania decyzji podziałowej, należy zapoznać się z stanem technicznym oraz użytkowym nieruchomości. W dacie wyceny nieruchomości wyceniana ma sporządzony projekt podziału przez geodetę. Przy szacowaniu wartości nieruchomości rzeczo-

Tabela II. Cel, przedmiot i sposób wyceny (Źródło: opracowanie własne)

Cel wyceny	Przedmiot wyceny	Sposób wyceny (podejście, metoda, technika)
określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa	nieruchomość przed i po podziale	- porównawcze - dochodowe
określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości	nieruchomość	- porównawcze - dochodowe - mieszane
określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej	nieruchomość przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej	- porównawcze - dochodowe

znawca powinien szukać transakcji podobnych do nieruchomości mających opracowane projekty podziału geodezyjnego. Ponieważ takie nieruchomości praktycznie nie występują, do oszacowania wartości przyjmuje się transakcje nieruchomościami o podobnych powierzchniach do nieruchomości wycenianej, bez opracowanych projektów podziału. W takiej sytuacji wartość nieruchomości w stanie przed podziałem jest zaniżona, ponieważ nie uwzględnia poniesionych kosztów właściciela na sporządzenie projektu podziału geodezyjnego, dlatego należy do wartości nieruchomości oszacowanej w stanie przed podziałem dodać koszty sporządzenia projektu podziału geodezyjnego dla wycenianej nieruchomości. Do określenia tych kosztów można przyjąć dane z umowy z geodetą w sprawie podziału nieruchomości lub określić je w oparciu o przeciętne koszty podobnych robót geodezyjnych na lokalnym rynku.

W celu określenia wartości nieruchomości w stanie przed podziałem geodezyjnym należy poszukiwać nieruchomości podobnych do wycenianej, które znajdują się na terenach, dla których istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie należy brać do porównań nieruchomości, których przeznaczenie jest ustalane na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ ten dokument nie jest aktem prawa miejscowego [27].

Wartość nieruchomości po podziale reguluje art. 98a u.g.n: *Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania, wchodzących w skład nieruchomości*. Ponieważ w wyniku podziału powstały działki, dla których wydzielono część gruntu pod komunikację w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zatem ta część (drogowa) nie może samodzielnie być zagospodarowana, będzie ona nabywana i użytkowana przez wszystkich przyszłych właścicieli działek wydzielonych. W związku z tym działki „drogowej” nie należy uwzględniać przy ustaleniu wartości nieruchomości po podziale. W przeciwnym razie rzeczoznawca majątkowy popełniłby błąd, gdyż obliczałby podwójnie wartość dostępu do drogi publicznej oraz łamałby przepis art. 98a u.g.n, ponieważ wyceniłby działkę, która nie ma możliwości samodzielnego zagospodarowania.

Stan nieruchomości po podziale obejmuje zbiór działek gruntowych powstałych w wyniku podziału. W celu określenia wartości nieruchomości po podziale, należy przeprowadzić analizę rynku podobnych nieruchomości, które są lub były przedmiotem obrotu (jednoczesna sprzedaż wszystkich działek). Ponieważ w rzeczywistości takie sytuacje zdarzają się niezwykle rzadko, należy poszukać na rynkach równoległych relacji cen nieruchomości sprzedanych jako całość do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych sprzedawanych pojedynczo. Po określeniu wielkości współczynnika relacji, należy zastosować go do sumy wartości poszczególnych działek ewidencyjnych, których wartość została określona oddzielnie. Jeżeli występuje problem z ustaleniem współczynnika relacji w powyższy sposób, dopuszczalne jest jego ustalenie poprzez

badanie ankietowe przeprowadzane wśród deweloperów działających w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie ze stanowiskiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w większości podziałów wskazane jest: *określenie wartości nieruchomości jako sumy wartości poszczególnych działek (lub grup działek) wchodzących w skład podzielonej nieruchomości, jako sposób najlepiej tę wartość odzwierciedlający. Określona w ten sposób wartość nieruchomości zwykle najbardziej precyzyjnie odzwierciedla racjonalne zachowania uczestników rynku nieruchomości, stając się tym samym wartością rynkową*.

W przypadku opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z art. 146 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Sposób ustalenia wyceny nieruchomości można opisać opierając się na wyroku WSA w Warszawie<sup>8</sup>:

*(...) Gdy chodzi o opłaty adiacenckie, to pod uwagę bierze się stan nieruchomości sprzed dokonania przez gminę zmian infrastrukturalnych bądź wybudowania drogi i stan nieruchomości po dokonaniu zmian, np. po wybudowaniu kanalizacji czy wodociągu. W obu tych przypadkach wyceny nieruchomości według tych różnych stanów jej przeznaczenia czy zaopatrzenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną dokonuje się poprzez porównanie transakcji mających miejsce w tym samym czasie, (...) w przypadku opłaty adiacenckiej jest to dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej (art. 146 ust. 3 stawy o gospodarce nieruchomościami). Tylko tak dokonane porównanie może dać jednoznaczną odpowiedź na pytanie, czy różnica w cenie nieruchomości rolnej w stosunku do nieruchomości budowlanej czy usługowej (a w przypadku opłaty adiacenckiej – różnica w cenie nieruchomości zaopatrzonej w stosowne media i mediów tych pozbawionej) ma bezpośredni i jedyny związek z działaniami podjętymi przez gminę. W tym pierwszym przypadku będzie to uchwalenie bądź zmiana planu miejscowego, a w tym drugim przypadku – zaopatrzenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną. Ów bezpośredni związek przyczynowy może być wykazany tylko poprzez porównanie transakcji dokonanych w zbliżonym okresie czasu. (...) Dokonanie wyceny w tym samym czasie różnych nieruchomości pod względem ich przeznaczenia w planie miejscowym czy różnych pod względem infrastruktury technicznej ma na celu uniknięcie błędów w ocenie wynikającego z braku uwzględnienia generowanych przez czas wielu innych czynników wpływających na wartość nieruchomości, takich jak choćby hossy czy bessy na rynku nieruchomości, wzrost zamożności społeczeństwa, popyt, podaż, stan gospodarki czy migracja ludności albo, co obserwowano ewidentnie po wejściu Polski do Unii Europejskiej, generalny wzrost cen nieruchomości. Innymi słowy, nie ma podstaw*

<sup>8</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., IV SA/Wa 2924/13, LEX nr 1471945; podobne wyroki WSA w Warszawie: z 26.03.2014 r., IV SA/Wa 2862/13, LEX nr 1465987; z 8.04.2014 r., IV SA/Wa 93/14, LEX nr 1582719; z 27.06.2014 r., IV SA/Wa 856/14, LEX nr 1562897.



prawnych, aby na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej czy renty planistycznej dokonywać wycen nieruchomości według cen i stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej czy zmiany planu i według stanu i cen po wybudowaniu tej infrastruktury czy zmiany planu. (...) Przy opłacie adiacenckiej mamy do czynienia z identycznym mechanizmem wyceny. Mianowicie, jak stanowi art. 156 ust. 3 u.g.n. – wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania opłaty adiacenckiej. Do porównania winny być zatem przyjęte transakcje nieruchomości bez infrastruktury technicznej (np. wodociągu) i transakcje nieruchomości zaopatrzonej w tego rodzaju media. Każdorazowo do porównania należy przyjąć transakcje dokonywane w tym samym czasie, tj. według cen na dzień wydania opłaty adiacenckiej.

W celu określenia daty, czyli dnia, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, najlepszym sposobem na prawidłowe jej ustalenie jest wystąpienie do zarządcy sieci lub drogi, z prośbą o wskazanie dnia oddania do użytkowania tej inwestycji oraz potwierdzenie, że wyceniana nieruchomość faktycznie ma możliwość przyłączenia do wybudowanej infrastruktury.

Należy pamiętać, że rzeczoznawca majątkowy ustala wartość rynkową nieruchomości, a nie jej cenę, dlatego dla określenia tej wartości należy uwzględnić panujące czynniki rynkowe (np. znacznie niższe wartości nieruchomości, gdzie linia zabudowy jest oddalona kilkadziesiąt metrów od lokalizacji infrastruktury – niższa wartość wynika wtedy z kosztów wykonania przyłącza). Rzeczoznawca majątkowy przy wycenie nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej musi pamiętać, aby umożliwić stronie postępowania uczestnictwo w każdym etapie postępowania<sup>9</sup>. Należy zawiadamiać właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości o terminie wizji terenowej, mającej na celu ustalenie stanu nieruchomości przed i po podziale nieruchomości i sporządzenie protokołu.

## Opłata adiacencka w praktyce funkcjonowania Gminy Zielonki i Cegłów

### Charakter gmin objętych badaniem

Gmina Cegłów położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego w powiecie mińskim. Powierzchnia gminy to 9574 ha, z czego ponad 30% terenu zajmują lasy wiejskie, 3/5 gminy Cegłów leży w obszarze Mazowieckiego Krajobrazu Chronionego, którego jednym z elementów jest malownicza pradolina rzeki Mieni, dopływu Świdra. Jest to gmina rolnicza, z przewagą drobnych gospodarstw rolnych. Odległość od Warszawy wynosi ok. 50 km, od Mińska Mazowieckiego ok. 13 km, a od Siedlec ok. 44 km. Przez Cegłów przebiega magistrała kolejowa Berlin–Warszawa–Moskwa. Usytuowane są

tu dwa przystanki kolejowe, w Cegłowie i w Mieni. Dobre połączenia komunikacyjne kolejowe umożliwiają łatwy dojazd do Warszawy, Mińska Mazowieckiego i Siedlec.

W 2018 r. na terenie gminy Cegłów zameldowanych było na stałe 6066 mieszkańców, na koniec roku następnego już tylko 6009, co potwierdza utrzymującą się od wielu lat tendencję spadkową. Stały wzrost ludności jest jedynie w miejscowości gminnej Cegłów (stan na koniec 2018 r. to 2236 osób, a na koniec 2019 r. już 2245). Liczba ludności gminy stanowi 3,95% ludności powiatu i 0,11% ludności województwa. Struktura ludności gminy przedstawiała się następująco: osoby w wieku przedprodukcyjnym 18,53%, osoby w wieku produkcyjnym 59,94%, a w wieku poprodukcyjnym 21,52%.

W 2018 r. w systemie Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) zostały złożone i przetworzone ogółem 120 wnioski w sprawach: nowego wpisu, zmiany wpisu, wznowienia działalności, zawieszenia działalności i wykreślenia działalności gospodarczej. Budżet gminy na 2019 r. przedstawiał się następująco:

- dochody – 28 121 987,17 zł (wykonanie 27 836 784, 55 zł),
- wydatki – 30 654 042,13 zł (wykonanie 31 523 049,21 zł).

W planie budżetu na 2020 r. założono dochody w wysokości 31 103 586 zł, a wydatki w wysokości 34 627 585,00 zł. Jak widać, jest to kolejny budżet z deficytem. Zadłużenie gminy rośnie. Niekorzystny jest również fakt, że wydatki inwestycyjne są pokrywane głównie z kredytów i pożyczek, a rosnące dochody własne są w coraz większym stopniu przeznaczane na wydatki bieżące i zadania nakładane na gminy ustawami (np. w kwestii oświaty, konieczność zapewnienia opieki psychologiczno-pedagogicznej dla dzieci z dysfunkcjami rozwojowymi, których odsetek rośnie). Należy zatem poszukiwać dodatkowych źródeł dochodu. Na terenie gminy widać rosnące zainteresowanie działkami budowlanymi. Ceny tych nieruchomości systematycznie rosną i kształtują się tak, jak pokazano w tabeli III. Widać, że wzrasta zainteresowanie nieruchomościami na terenie gminy Cegłów, rośnie również ich cena.

Gmina Zielonki położona w województwie małopolskim jest podkrakowską gminą wiejską. Jej powierzchnia to 48,4 km<sup>2</sup>, obejmuje 19 sołectw i zamieszkuje ją ponad 18 tys. mieszkańców. Obecnie obserwowany jest duży napływ ludności z okolic Krakowa. Powodem analizy opłat adiacenckich w tej gminie jest fakt, że ma ona bardzo dobrze funkcjonującą administrację samorządową i gospodarowanie przestrzenne, co pozwala jej rozwijać się z sposób wyróżniający. Gmina Zielonki została w latach 2015 i 2016 uznana za najlepszą gminę wiejską w Polsce w rankingu *Rzeczpospolitej*, w 2017 r. zajęła II miejsce

Tabela III. Średnie ceny nieruchomości w miejscowości gminnej Cegłów, zł/m<sup>2</sup> (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Cegłów [28])

Rok	Średnia cena, zł/m <sup>2</sup>	Liczba transakcji
2016	59	29
2017	63	48
2018	71	49
2019	78	60

<sup>9</sup> Wyrok NSA z dnia 29.06.2004 r., sygn. akt OSK 532/04.

Tabela IV. Dochody i planistyka gminy Zielonki (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG Zielonki)

	2015	2016	2017	2018	2019
Dochody budżetu, zł	76 538 129,56	87 878 975,03	100 004 545,97	114 135 124,64	145 114 406,98
Wydatki budżetu, zł	74 932 738,12	74 688 846,28	103 685 248,97	121 943 210,84	141 243 224,38
Dochody z opłaty adiacenckiej, zł	1 067 900,77	1 094 853,74	899 537,12	502 103,62	347 300,17
	4,58%	12,22%	9,20%	1,24%	0,89%
a) z tytułu budowy infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej	1 067 900,77	1 094 853,74	866 017,99	351 357,87	227 542,94
b) z tytułu budowy infrastruktury drogowej			180 519,13	150 745,75	119 757,23
c) z tytułu podziału nieruchomości	nie dotyczy				
Wydatki budżetowe na inwestycje, zł	23 300 745,48	8 959 131,12	9 780 347,74	40 439 628,02	39 172 154,26
a) na sieć wodociągowo-kanalizacyjną	13 734 032,44	792 797,72	1 287 398,60	7 592 892,07	10 059 432,17
<b>b) na budowę infrastruktury drogowej</b>	<b>4 334 842,86</b>	<b>4 501 704,95</b>	<b>2 785 435,87</b>	<b>5 310 657,65</b>	<b>9 918 201,57</b>
Liczba wydanych decyzji podziału nieruchomości	177	155	151	147	179
Powierzchnia działek przed podziałem powierzchni a działek, dla których ustalono opłatę adiacencką, m <sup>2</sup>	nie dotyczy				
Średnia cena (zł/za 1 m <sup>2</sup> ) gruntu przed podziałem i po podziale, zł	nie dotyczy				
<b>Dochody z tytułu opłaty planistycznej, zł</b>	<b>21 621,48</b>	<b>34 127,34</b>	<b>50 844,14</b>	<b>100,73</b>	<b>16 084,42</b>
Wypłacone odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne (art. 98 u.g.n.), zł	22 963,00	45 150,00	31 035,00	17 388,00	
	301,00	394,01	316,01	137,00	
Średnia cena za m <sup>2</sup> gruntu przejętego pod drogi publiczne, zł	76,29	114,59	98,21	126,92	
Wydatki poniesione na opracowanie planu/ów zagospodarowania przestrzennego, zł		47 065,46	40 156,26	47 432,77	85 650,83
Wydatki na opracowanie operatów szacunkowych na potrzeby wydania decyzji ustalającej opłatę adiacencką/planistyczną, zł	101 952,00	98 880,00	32 968,00	16 790,00	22 400,00

w tym rankingu i otrzymała tytuł „Najbardziej innowacyjnej Gminy Wiejskiej”. Te wyróżnienia sprawiają, że można czerpać z niej wzór i podjąć analizę efektywności opłat adiacenckich w Polsce. Gmina Cegłów w rankingu *Rzeczpospolitej* w 2016 r. zajęła 27 miejsce w Polsce i 3 w województwie mazowieckim. Dochody gminy Cegłów to ok. 30% dochodów gminy Zielonki, liczba mieszkańców gminy Zielonki jest trzykrotnie wyższa niż gminy Cegłów.

### Opłata adiacencka w gminie Zielonki

W gminie Zielonki w sprawie opłat adiacenckich obowiązuje uchwała nr IX/59/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej [29]. Na mocy tej uchwały opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej została ustalona na 32% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wy-

Tabela V. Wyznaczenie procentowego udziału dochodów z opłaty adiacenckiej (Źródło: opracowanie własne)

	2015	2016	2017	2018	2019
Łącznie dochody opłaty planistyczna i adiacencka (WAzi+WPz), zł	1 089 522,25	1 128 981,08	950 381,26	502 204,35	363 384,59
Procentowy udział w/w opłat w łącznych dochodach, %	1,42	1,28	0,95	0,44	0,25
Procentowy udział opłat adiacenckich (bez planistycznej) w wydatkach na inwestycje wodociągowe, kanalizacyjne i drogowe, %	5,91	20,68	22,09	3,89	1,74
Procentowy udział wynagrodzenia rzeczoznawców w dochodach z opłaty adiacenckiej i planistycznej, %	9,36	8,76	3,47	3,34	6,16
Zysk netto z opłaty planistycznej, zł	21 621,48	-12 938,12	10 687,88	-47 332,04	-69 566,41
Suma dochodów z opłaty adiacenckiej w latach 2015–2019, zł	3 911 695,42				
Suma wydatków na sieci wodociągowe i kanalizacyjne oraz infrastrukturę drogową w latach 2015–2019, zł	60 317 395,90				
Procentowy udział w/w dochodów do wydatków, %	6,49			oznaczenie $p_d$	
Suma dochodów z opłaty adiacenckiej i opłaty planistycznej w latach 2015–2019, zł	4 034 473,53				
Suma wynagrodzenia wypłaconego rzeczoznawcą majątkowym z lat 2015–2019, zł	250 590,00				
Procentowy udział wynagrodzenia rzeczoznawców w dochodach z opłaty planistycznej i adiacenckiej za lata 2015–2019, %	6,21			oznaczenie $p_r$	

budowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomości ma po ich wybudowaniu. Ciekawe rozwiązanie zastosowano dla opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego dokonaniem jej podziału geodezyjnego. Obowiązują dwie stawki:

- 1% wzrostu wartości nieruchomości, gdy na skutek podziału nie powstaje obowiązek wypłaty przez gminę odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi, które z mocy prawa przeszły na własność gminy lub co do których wygasło prawo użytkowania wieczystego,
- 32% wzrostu wartości nieruchomości w pozostałych przypadkach [29]<sup>10</sup>.

Dochody budżetowe Zielonki w latach 2015–2019 zestawiono w tabeli IV. Poddano analizie te dane w celu ustalenia zależności procentowych dochodów z tytułu opłat adiacenckich i planistycznych w stosunku do nakładów gminy na rozbudowę infrastruktury i planistykę. W tabeli V dokonano zestawień procentowych udziałów opłaty adiacenckiej w dochodach gminy Zielonki. Na przykładzie tej gminy widać, że wprowadzenie opłaty adiacenckiej na poziomie 32% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych powoduje wpływ z opłaty adiacenckiej na poziomie ok. 6,49% wydatków inwestycyjnych, a procentowy udział wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych w dochodach z tytułu opłaty planistycznej i adiacenckiej

w omawianym okresie to 6,21%. Gmina Zielonki nie odnotowała dochodów z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek podziału. Równocześnie występują na niskim poziomie wypłaty z tytułu odszkodowań za grunty przejęte w wyniku podziałów na drogi publiczne. Jest to zapewne efekt zróżnicowania stawki tej opłaty w zależności od tego, czy są przekazywane przez właścicieli tereny pod drogi publiczne powstałe w wyniku podziału za odszkodowaniem czy bezpłatnie. Taka konstrukcja uchwały nie generuje dochodów budżetowych, ale jednocześnie pozwala zmniejszać wydatki z tytułu odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne.

### Założenia i perspektywa naliczania opłaty adiacenckiej w gminie Cegłów

Jednym z potencjalnych dochodów gminy Cegłów jest opłata adiacencka, która obecnie na terenie gminy nie została uchwalona. W tym miejscu należy wskazać, że obecnie w powiecie mińskim, do którego należy gmina Cegłów, w żadnej gminie nie pobiera się opłat adiacenckich. Podjęto próbę ustanowienia takiej opłaty w 2011 r. w gminie Dębe Wielkie, jednak pod wpływem protestów mieszkańców uchwała nie obowiązuje. Obecnie władze Dębego Wielkiego ponownie rozważają możliwość wprowadzenia takiej opłaty.

Jak widać, gminy niechętnie podejmują uchwały w sprawie opłat adiacenckich z powodu, co jest zrozumiałe, dezaprobaty społecznej, ale i sporów interpretacyjnych przepisów o opłatach

<sup>10</sup> Zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o gospodarce nieruchomościami maksymalna wysokość stawki wynosi 30%.



Tabela VI. Dochody i planistyka gminy Cegłów (Źródło: opracowanie własne a podstawie danych z UG Cegłów)

	2015	2016	2017	2018	2019
Dochody budżetu, zł	21 435 710,97	21 812 939,32	24 662 169,27	27 836 784,55	35 329 725,69
Wydatki budżetu, zł	20 533 578,48	22 180 167,22	24 301 214,65	31 523 049,21	34 888 493,95
Wydatki budżetowe na inwestycje, zł	4 669 434,88	3 896 685,38	4 421 412,93	9 861 367,00	9 868 507,50
a) na sieć wodociągowo-kanalizacyjną	9 657,83 zł	31 202,31 zł	14 512,43 zł	617 849,14 zł	2 914 399,05 zł
b) na budowę infrastruktury drogowej	255 894,21 zł	656 066,00 zł	140 100,00 zł	961 264,00 zł	1 121 981,35 zł
c) suma wydatków na sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz infrastrukturę drogową	265 552,04 zł	687 268,31 zł	154 612,43 zł	1 579 113,14 zł	4 036 380,40 zł
Liczba wydanych decyzji podziału nieruchomości	16	26	35	30	35
Liczba wydanych decyzji podziału nieruchomości z wydzieleniem gruntu pod drogi publiczne (art. 98 u.g.n.)	2	6	9	6	6
Wypłacone odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne (art. 98 u.g.n.), zł	2 350,00	18 838,00	88 080,00	18 895,00	25 256,00
Średnia cena za m2 gruntu przejętego pod drogi publiczne, zł	21,17	13,96	16,10	14,30	14,00
Wydatki poniesione na opracowanie planu/ów zagospodarowania przestrzennego, zł	25 338,00	12 792,00	20 627,00	37 306,00	5 904,00

adiacenckich. W związku z koniecznością zabezpieczenia środków własnych na zadania inwestycyjne (np. wkładu własnego na inwestycje współfinansowane ze środków krajowych czy UE) i wzrostem wydatków bieżących, co świadczy o wzroście bogactwa samorządów, jak i jego mieszkańców, opłaty adiacenckie stają się coraz częściej tematem dyskusji, szczególnie w okolicach rozwijających się aglomeracji, gdzie jest silne zainteresowanie rynkiem nieruchomości. Jak pokazuje przykład podkrakowskiej gminy Zielonki, w latach 2007–2010 z opłaty adiacenckiej pozyskała ona kwotę 5,3 mln zł, co dla tej gminy jest równe rocznemu łącznemu dochodowi z podatku od środków transportowych oraz podatku rolnego i leśnego [30]. Potencjalne dochody stoją jednak w sprzeczności ze wspomnianą presją społeczną i naciskami. Niezadowolenie społeczne, choć wydaje się, że wynika z braku zrozumienia zasad funkcjonowania samorządu oraz z nieskutecznej czy wręcz niewystępującej edukacji obywatelskiej, doprowadza do kuriozalnych sytuacji, takich jak w Dąbrowie Górniczej. Dnia 28 lutego 2018 r. na wniosek burmistrza Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie uchylecia uchwały sprzed dziesięciu lat wprowadzającej opłatę adiacencką, z mocą obowiązywania wstecz. Wojewoda uchylił tę uchwałę, zarzucając jej naruszenie zasady demokratycznego państwa prawa (prawo nie działa wstecz). Sprawa znalazła swój finał przed sądem i Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach podtrzymał decyzję wojewody. Sprawa ta wskazuje, jak negatywny wpływ na gospodarkę finansową może mieć presja społeczna i dbałość lokalnej społeczności gminnej o jej wielo-

letni rozwój. Wydaje się zatem, że opłata adiacencka powinna być nie możliwością, ale uregulowaną prawnie zasadą. Takie stanowisko wynika również z uzasadnienia przytoczonego wyżej wyroku, gdzie sąd stwierdził, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 146 ust. 2 ustawodawca stwierdza, że: *wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały*. Zdaniem sądu sformułowanie **ustala** oznacza, że uchwała o takiej stawce musi być podjęta, zaś wójt/burmistrz/prezydent miasta może ją naliczyć lub nie.

Należy również przywołać informację o wynikach kontroli Najwyższej Izby Kontroli: *Ustalenie i egzekwowanie przez gminy województwa warmińsko-mazurskiego opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej*<sup>11</sup> (w latach 2009–2012), gdzie w informacjach pokontrolnych NIK negatywnie ocenił działalność skontrolowanych gmin w zakresie tematu kontroli, uzasadniając to m.in. *niewypełnieniem przez organy stanowiące trzech gmin (37,5% objętych kontrolą) ustawowego obowiązku uchwalania stawek procentowych, mimo realizowania w tych gminach inwestycji infrastrukturalnych oraz przeprowadzenia podziałów nieruchomości*<sup>12</sup>. W celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości we wnioskach pokontrolnych wskazano organom gmin podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia stawek opłat adiacenckich. Jak wynika z tego raportu, mimo że uchwała w sprawie opłat adiacenckich jest jak się powszechnie uważa fakultatywna, to w ocenie instytu-

<sup>11</sup> Najwyższa Izba Kontroli nr ewid. 5/2013/12/156/LOL.

<sup>12</sup> Ibid.

Tabela VII. Prognozowane dochody gminy Cegłów z tytułu opłaty adiacenckiej (Źródło: opracowanie własne)

	2015	2016	2017	2018	2019
Prognozowane dochody brutto, zł	17 234,33	44 603,71	10 034,35	102 484,44	261 961,09
Przybliżone koszty operatów, zł	1 071,98	2 774,35	624,14	6 374,53	16 293,98
<b>Prognozowany dochód budżetu netto, zł</b>	<b>16 162,35</b>	<b>41 829,36</b>	<b>9 410,21</b>	<b>96 109,91</b>	<b>245 667,11</b>

cji kontrolujących brak jej uchwalenia w przypadkach, gdy zachodzą takie przesłanki jest brakiem realizacji należnych dochodów gmin i zasługuje na negatywną ocenę. Nasuwa się pytanie, czy wnoszenie opłaty adiacenckiej przez obywateli jest fakultatywne, czy powinna być ona obowiązkową partycypacją w rozwoju infrastruktury i przestrzeni publicznej/komunalnej, w której żyją, z której korzystają i *de facto* czerpią korzyści. Czytając literalnie ustawę o gospodarce nieruchomościami, jak zaproponował to sąd w Gliwicach we wspomnianym już wyroku, zgodnie z art. 144 u.g.n.: *Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich* [2]. Przyjmując, że ustawodawca rozróżnia sformułowania fakultatywne poprzez dodanie „może” od nakazowych, nie dodając powyższego sformułowania, właściciele nieruchomości nie otrzymali „możliwości” uczestnictwa w kosztach budowy, ale wskazano, że „uczestniczą”, a zatem są zobowiązani wnosić takie opłaty. Powyższa analiza prowadzi do wniosku, że podjęcie uchwał w sprawie opłaty adiacenckiej w gminie Cegłów jest prawnym obowiązkiem, który musi być wypełniony w najbliższym czasie.

W tabeli VI zestawiono dochody Cegłowa w latach 2015–2019. Przyjęto założenie, że okres pięciu lat jest na tyle reprezentatywny, że pozwala na określenie trendu relacji dochodów z opłaty adiacenckiej do wydatków budżetowych<sup>13</sup>. Kolejne założenie zakłada, że różnice bezwzględnych wzrostów wartości nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury są kompensowane różnicami w wydatkach na ich realizację, a zatem wartości względne są porównywalne. W celu wyliczenia prognozy zastosowano wzór (4) oparty o odpowiednie zależności z gminy Zielonki:

$$d_b = Wac_i \times p_d \quad (4)$$

w którym  $d_b$  oznacza prognozowane (utracone) dochody brutto z tytułu opłaty adiacenckiej gminy Cegłów,  $Wac_i$  wydatki gminy Cegłów na budowę infrastruktury, a  $p_d$  procentowy udział dochodów z opłaty adiacenckiej w wydatkach obliczony w oparciu o dane gminy Zielonki.

Prognozowane wydatki na wynagrodzenie rzeczoznawców majątkowych (koszty operatów) zostały również określone w odniesieniu do gminy Zielonki w oparciu o wzór (5):

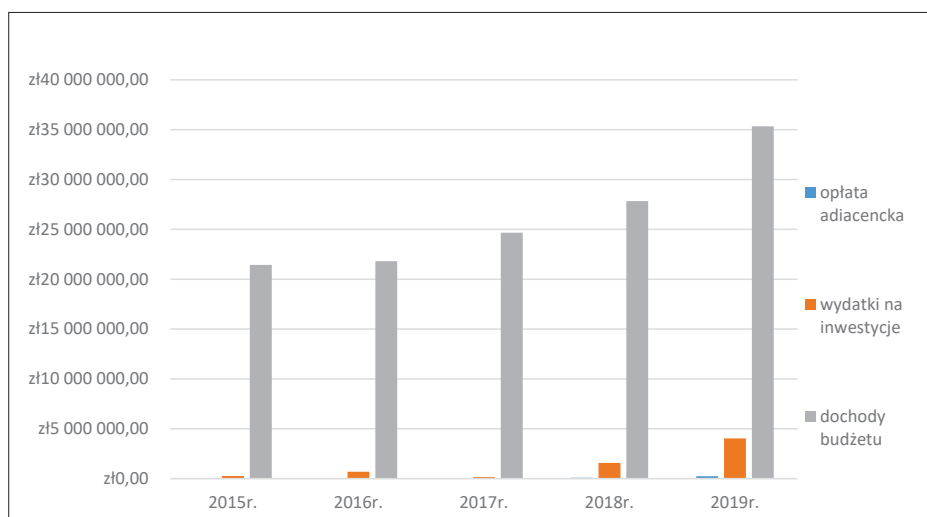
$$k = d_b \times p_r \quad (5)$$

<sup>13</sup> Przyjmując, że średni czas realizacji inwestycji to 2 lata, a czas na pobranie opłaty adiacenckiej wynosi do 3 lat od wykonania tej inwestycji, zatem w okresie 2+3=5 miesięcy się cały proces wydatkowo-dochodowy związany z opłatą adiacencką. Analizy dokonano w oparciu o analizę rynku, ankiety i doświadczenie własne.

w którym  $k$  oznacza koszty (wynagrodzenie) rzeczoznawców majątkowych,  $d_b$  prognozowane (utracone) dochody brutto z tytułu opłaty adiacenckiej gminy Cegłów,  $p_r$  procentowy udział wynagrodzenia rzeczoznawców w dochodach z opłaty planistycznej i adiacenckiej w oparciu o dane gminy Zielonki. Prognozowane (utracone) dochody gminy Cegłów z tytułu opłaty adiacenckiej przedstawiono w tabeli VII. Z dokonanych wyliczeń wynika, że utracone dochody wynosiły szacunkowo 409 178,94 zł. Gmina Cegłów w latach 2018–2020 realizowała projekt budowy infrastruktury kanalizacyjnej w miejscowościach Rudnik, Pełczanka, Wiciejów i Mienia. Łączny koszt tej inwestycji to 8,5 mln zł. Jeżeli obowiązywałaby opłata adiacencka na poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości, to spodziewane dochody gminy Cegłów wzrosłyby o ok. 500 tys. zł.

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości, mimo że nie obciąża gmin, wydaje się nieuzasadniona ekonomicznie w praktyce (co potwierdza przykład gminy Zielonki). Jak podają eksperci, wzrost wartości nieruchomości wskutek podziału wynosi ok. 5% [31], przyjmując nawet maksymalną stawkę tej opłaty na poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości wskutek podziału, to wysokość tej opłaty sięgałaby ok. 1,5% wartości nieruchomości. Takie szacunki potwierdza również badanie przeprowadzone dla Łodzi, gdzie dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wyniosły 0,3% dochodów z majątku gminy [32]. Potencjalne dochody są niewspółmierne z kosztami niezbędnymi do wydania takiej decyzji [33] (wynagrodzenie rzeczoznawcy majątkowego – koszty operatów dla opłat adiacenckich z tytułu podziału są wyższe niż innego rodzaju opłat, koszty administracyjne, koszty postępowania odwoławczego, obsługa prawna), dlatego też postępowania w sprawie wydania tej opłaty są najczęściej niepodjęwane.

Należy jednak rekomendować władzom gminy Cegłów rozwiązanie na wzór gminy Zielonki, tj. uzależnienia procentowej stawki opłaty adiacenckiej z tytułu podziału od obowiązku wypłaty przez gminę odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi, które z mocy prawa przeszły na własność gminy lub co do których wygasło prawo użytkowania wieczystego. Mimo że gmina Zielonki nie ma dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości, jednocześnie ponosi ona niewielkie wypłaty odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne. Można zatem zauważyć pewne współdziałanie pomiędzy władzą administracyjną a właścicielami wywłaszczanych gruntów w zakresie nieformalnych rekompensat należności samorządu i odszkodowań właścicieli. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości rozumiana jako pomniejszenie wydatków z tytułu odszkodowań za wywłaszczone



Rys. 2. Relacja potencjalnych dochodów z opłaty adiacenckiej, wydatków inwestycyjnych i dochodów budżetu (Źródło: opracowanie własne)

grunty pod drogi staje się dość istotnym dochodem. Rozliczanie „gotówkowe”, jak pokazał wspomniany przykład gminy Dębe Wielkie, jest bardzo trudne społecznie do wprowadzenia, a podejmowane próby kończą się uleganiem władz samorządowych presji protestów społecznych. Swoista „wymiana barterowa” prowadzi do osiągnięcia celu samorządu (bilansowanie budżetu) i społeczeństwa – nie ma konieczności ponoszenia kolejnych obciążeń fiskalnych na rzecz gminy.

Potencjalne dochody z opłaty adiacenckiej, wydatków inwestycyjnych i dochodów budżetu przedstawiono na rys. 2.

## Zakończenie

Celem pracy było zweryfikowanie hipotezy, że opłata adiacencka jest szansą na poprawę dochodów gminy Cegłów. Zgodnie z zebranymi informacjami i przeprowadzonym badaniem okazuje się, że wpływy z opłaty adiacenckiej dają „zwrot” nakładów inwestycyjnych na poziomie ok. 6%. Jest to wartość procentowa może nie najniższa, ale zdaniem autora nie przyczyni się do uratowania budżetu gminy Cegłów, bowiem koszty uzyskania tej opłaty są wysokie, przy jednoczesnej utracie konkurencyjności w stosunku do sąsiednich samorządów (które takich opłat nie pobierają), możliwych protestach społecznych i dodatkowej fiskalizacji (która może spowodować odpływ mieszkańców, a z nimi i podatków pośrednich).

Na poprawę dochodów budżetowych tej gminy (na zmniejszenie wydatków) może mieć wpływ podjęcie uchwały w sprawie opłaty adiacenckiej od wzrostu wartości nieruchomości od podziału, co zrobiono w Zielonkach, uzależniając jej wysokość od wypłaty przez gminę odszkodowania za przejęte grunty pod drogi publiczne. Takie rozwiązanie należy rekomendować gminom, w których rynek nieruchomości się rozwija. W gminie Cegłów wydano w 2015 r. 16 decyzji podziałowych, a 4 lata później już 35.

Ustalono także, że samorządy błędnie interpretują możliwość wprowadzenia opłat adiacenckich. Uchwały w sprawie tych opłat nie są obowiązkowe, lecz fakultatywne. W powiecie mińskim, liczącym obecnie 13 samorządów gminnych, w żadnym nie pobiera się takich opłat.

Analiza mechanizmu opłat adiacenckich wykazuje ich nieefektywność w systemie polskiego prawodawstwa. „Rozlewanie się” urbanistycznie polskich gmin, bez wystarczającej infrastruktury technicznej to m.in. skutek braku regulacji ogólnokrajowych (w Niemczech zabudowa jest możliwa dopiero po wybudowaniu mediów). Polskim samorządom z całą pewnością pomogłoby wprowadzenie przepisów zapewniających spójny system formowania ładu przestrzennego, co ograniczyłoby panujący chaos urbanistyczny i wprowadziłoby zorganizowany i uporządkowany rozwój.

W artykule przedstawiono, jak niewspółmierne jest obciążenie mieszkańców partycypacją w budowie infrastruktury publicznej. Przykład Niemiec pokazuje, że minimalny udział środków publicznych w budowie infrastruktury, z której docelowo będzie korzystał sam zainteresowany wynosi 10%. Realia naszych opłat adiacenckich pokazują, że minimalny udział środków publicznych to ponad 90% (wpływ z opłaty adiacenckiej przy stawce 32% na przykładzie gminy Zielonki wynosi 6,49%). Dodatkowo w Polsce opłatę adiacencką nalicza się od wzrostu wartości nieruchomości, co często nie odzwierciedla faktycznych kosztów inwestycji. W omawianych krajach zachodnich opłata adiacencka pobierana jest od wartości inwestycji.

Wskazane tu niedoskonałości opłat adiacenckich są znane władzy centralnej. Pozostaje mieć nadzieję, że w najbliższym czasie regulacje prawne umocnią samorządy w zabezpieczeniu niezbędnych dochodów dla ich dalszego rozwoju oraz wprowadzą powszechność partycypacji mieszkańców w budowie infrastruktury, a przede wszystkim uzależnią możliwość zabudowy od występowania „uzbrojenia terenu”. W przeciwnym wypadku będzie postępowała degradacja tkanki urbanistycznej miejscowości (głównie gmin wiejskich), wzrost nieefektywności ekonomicznej budowanej infrastruktury, jej kosztów utrzymania, a tym samym kosztów życia i obciążeń mieszkańców.

Analizy specjalistów badających źródła dochodów samorządów stwierdzają m.in., że niewystarczalność środków finansowych będących w posiadaniu gmin do sfinansowania wydatków bieżących i inwestycyjnych związanych z zadaniami własnymi powinna skłaniać ich organy do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodów i podmiotów, które mogłyby zostać – przynajmniej



częściowo – obciążone kosztami realizacji danego zadania. Mogą nimi być podmioty, które uzyskały korzyść majątkową w postaci wzrostu wartości nieruchomości na skutek wymienionych zdarzeń [34]. W licznych publikacjach wykazuje się, że przez opłatę adiacencką właściciele nieruchomości przekazują do budżetu gminy część uzyskanych korzyści (wartości dodanej) [35] w związku ze wzrostem wartości ich gruntów, gdyż powstały one w wyniku działań gminy. Uzyskanie dochodów bezpośrednio od tych właścicieli, którzy odnieśli korzyści jest w warunkach znacznej fiskalizacji społeczeństwa na rzecz budżetu państwa i budżetu gminy sprawiedliwszym rozwiązaniem niż zwiększanie dochodów z podatków i opłat lokalnych. Może to przeciwdziałać spowalnianiu oraz minimalizowaniu wydatków bieżących, a przede wszystkim w hamowaniu inwestycji gminnych. *Współcześnie przyjmuje się bowiem, że ciężar utrzymania podmiotów publicznych powinien być w większym stopniu ponoszony przez tych, którzy wprost korzystają z usług i czynności władz publicznych niż przez ogół podatników* [34, 36].

Regulacje prawne, edukacja i świadomość społeczna muszą dążyć do poszukiwania współdziałania w realizacji celów właścicieli gruntów i samorządów. Inwestorzy i właściciele nieruchomości muszą sobie uświadomić, że bez współpracy, *de facto* partycypacji w kosztach budowy infrastruktury publicznej dalsze przenoszenie ciężaru realizacji infrastruktury technicznej na budżety jednostek samorządowych może mieć skutki niepożądane dla obu ze stron i zakończy się jak gra Ginące Pastwisko<sup>14</sup>. Wszyscy wymienieni uczestnicy muszą przeanalizować dylemat eksploatacji zasobów i odpowiedzieć sobie na pytanie: racjonalność czy optymalność [37]?

#### Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

#### LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dz.U. 2019 poz. 506.
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 65.
- [3] Wyrok NSA z dnia 20 grudnia 2002 r., sygn. akt I SA 342/01.
- [4] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa. Dz.U. 2019 poz. 900.
- [5] Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Dz.U. 2020 poz. 256.
- [6] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2019 poz. 1145.
- [7] Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Dz.U. 2019 poz. 869.
- [8] Korpanty J. (red.) (2001). *Słownik łacińsko-polski*, t. 1. Warszawa: PWN.
- [9] Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Dz.U. 1961 nr 22 poz. 159.
- [10] Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dz.U. 1990 nr 79 poz. 464.
- [11] Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dz.U. 1991 nr 30 poz. 127.
- [12] Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 24 sierpnia 2007 r. Dz.U. 2007 nr 173 poz. 1218.
- [13] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483.
- [14] Gdesz M. (2004). Opłata adiacencka jako danina z tytułu geodezyjnego podziału nieruchomości. *Finanse Komunalne*, 10.
- [15] Praca zbiorowa (2012). *Journal of the Polish Real Estate Scientific Society*, 4, (20).
- [16] Ustawa kodeks budowlany Baugesetzbuch z dnia 27 sierpnia 1997 r. BGBl. I S. 2141.
- [17] Ustawa o planowaniu z 2008 r. Planning Act 2008 c. 29 (PA).
- [18] Regulamin opłat infrastrukturalnych z 2010 r. The Community Infrastructure Levy Regulation 2010 no 948.
- [19] Jędraszko A. (2008). *Gospodarka przestrzenna w Polsce wobec standardów europejskich, czyli jak ustanawiać dobre prawo dla zrównoważonego rozwoju*. Warszawa: Urbanista.
- [20] B. Dolnicki (red.) (2014). *Partycypacja społeczna w samorządzie terytorialnym*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska, LEX, dostęp 28.03.2020 r.
- [21] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
- [22] Nowak M., Skotarczak T. (red.) (2017). *Podstawy gospodarowania nieruchomościami*. Warszawa: CeDeWu.
- [23] Czaja-Hliniak C. (2007). Wybrane regulacje prawne niektórych danin publicznych ograniczające dochody własne budżetów samorządowych. W Głuchowski J., Pomorska A., Szolno-Koguc J. (red.), *Podatkowe i niepodatkowe źródła finansowania zadań publicznych*. Lublin: KUL.
- [24] Szymczak I. (2005). Źródła finansowania budżetu gminy a gospodarka nieruchomościami. W Filipiak B., Szewczuk A., Zychowicz Z. (red.), *Samorząd terytorialny w zintegrowanej Europie. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*, 401.
- [25] Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków. Dz.U. 2019 poz. 1437.
- [26] Cymerman R., Filipiak-Kowszyk D. (2015). *Wycena nieruchomości. Przegląd procedur wyceny i ich zastosowania. Opłaty od nieruchomości*. Gdańsk: Katedra Geodezji WILiS Politechnika Gdańska i I-NET.PL Sp.J. Wydawnictwo Polskiego Internetowego Informatora Geodezyjnego.
- [27] *Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, www. pfsrm.pl.
- [28] Oficjalny serwis internetowy gminy Cegłów. <http://www.ceglow.pl>.
- [29] Uchwała nr IX/59/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej. <https://bip.malopolska.pl/gzielonki,a,474527,uchwala-nr-ix592007-rady-gminy-zielonki-z-dnia-21-czerwca-2007-roku-w-sprawie-ustalenia-stawek-proce.html>, dostęp 16.02.2020 r.
- [30] Prus B. (2011). Udział wpływów z opłat adiacenckich w dochodach Gminy Zielonki. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 7.
- [31] R. Cymerman (2020). *Gospodarka przestrzenna*. Wykład. Studia Podyplomowe Wycena Nieruchomości, SGH.
- [32] Czochoński M., Dziubińska J. (2008). Wpływy opłat adiacenckich związanych z podziałem nieruchomości na budżet gminy na przykładzie Łodzi. *Czasopismo Techniczne*. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- [33] Dawid L. (2013). Ocena naliczania opłat adiacenckich na przykładzie gminy wiejskiej Krokowa. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 2/III.
- [34] Kańduła S., Kotlińska J. (2007). Opłata adiacencka i planistyczna. Nowykorzystane źródła dochodów gmin. W Piotrowska-Marczak K., Kietlińska K. (red.), *Harmonizacja finansów publicznych w skali narodowej i europejskiej*. Warszawa: Difin.
- [35] Kiszka J. (2006). Opłata adiacencka jako element systemu źródeł dochodów gmin. Wybrane problemy. W Chojna-Duch E. (red.), *Aktualne problemy finansów lokalnych i regionalnych w Polsce i innych krajach*. CSSTiRL, Uniwersytet Warszawski.
- [36] Denek E., Sobiech J., Wolniak J. (2001). *Finanse publiczne*. Warszawa: PWN.
- [37] Malawski M., Wieczorek A., Sosnowska H. (1997). *Konkurencja i kooperacja. Teoria gier w ekonomii i naukach społecznych*. Warszawa: PWN.

<sup>14</sup> Inaczej tragedia wspólnego pastwiska (*Tragedy of the Commons*) – jest to pułapka mikroekonomiczna, w której indywidualny zysk jednego z uczestników społeczności prowadzi do strat dla społeczności jako całości.

# Kalendarz prawny listopad 2020 r. – styczeń 2021 r.

1. Obwieszczenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz.U. z 10 listopada 2020 r. poz. 1983).
2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 12 listopada 2020 r. poz. 1990).
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 16 listopada 2020 r. poz. 2017).
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odpadach wydobywczych (Dz.U. z 16 listopada 2020 r. poz. 2018).
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 17 listopada 2020 r. poz. 2028).
6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkownictwa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 19 listopada 2020 r. poz. 2040).
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 19 listopada 2020 r. poz. 2052).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 2020 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2021 (Dz.U. z 23 listopada 2020 r. poz. 2062). *Weszło w życie z dniem 8 grudnia 2020 r.*
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 października 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 24 listopada 2020 r. poz. 2072).
10. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 10 listopada 2020 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Rozwoju, Pracy i Technologii lub przez niego nadzorowanych (M.P. z 24 listopada 2020 r. poz. 1071).
11. Ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z przeciwdziałaniem sytuacjom kryzysowym związanym z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U. z 28 listopada 2020 r. poz. 2112). *Weszła w życie z dniem 29 listopada 2020 r., z wyjątkiem: 1) art. 3–5, art. 7 pkt 2, art. 11, art. 13, art. 17, art. 19 i art. 20 pkt 2 w zakresie art. 4g i pkt 5, które weszły w życie z dniem 29 listopada 2020 r. z mocą od dnia 5 września 2020 r.; 2) art. 9 w zakresie art. 96 § 1be, który wszedł w życie z dniem 6 grudnia 2020 r.; 3) art. 14 pkt 5, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*
12. Ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z przeciwdziałaniem sytuacjom kryzysowym związanym z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U. z 28 listopada 2020 r. poz. 2113). *Weszła w życie z dniem 29 listopada 2020 r.*
13. Ustawa z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 30 listopada 2020 r. poz. 2122). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*
14. Ustawa z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 30 listopada 2020 r. poz. 2123). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 21–33, art. 2 pkt 25–35, art. 3 pkt 9–13, art. 9, art. 10, art. 12, art. 18, art. 19 oraz art. 23 ust. 3 i 4, które weszły w życie z dniem 1 grudnia 2020 r.; 2) art. 4 i art. 8, które wejdą w życie z dniem 1 marca 2021 r.*
15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w czerwcu 2020 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. z 30 listopada 2020 r. poz. 2124). *Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2020 r.*
16. Zarządzenie nr 223 Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju,

Pracy i Technologii (M.P. z 30 listopada 2020 r. poz. 1096).  
*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2020 r.*

17. Ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 1 grudnia 2020 r. poz. 2127).  
*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 15 w zakresie: a) art. 27a, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających prowadzenie centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 1, b) art. 27b i art. 27c, które wejdą w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających wprowadzenie danych i informacji do centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 2, c) art. 27d, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających udostępnianie danych i informacji z centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 3, d) art. 27e, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających udostępnianie danych i informacji z centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 4, e) art. 27f, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających sporządzanie protokołu kontroli z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 5, f) art. 27g ust. 2 pkt 1, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających złożenie deklaracji z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 6; 2) art. 2, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających prowadzenie centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 1; 3) art. 4, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających sporządzanie protokołu kontroli z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 7; 4) art. 10, który wszedł w życie z dniem 2 grudnia 2020 r.; 5) art. 16, który wejdzie w życie z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających prowadzenie centralnej ewidencji emisyjności budynków, określonym w komunikacie, o którym mowa w art. 18 pkt 1; 6) art. 20, który wszedł w życie z dniem 9 grudnia 2020 r.*

18. Ustawa z dnia 27 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 4 grudnia 2020 r. poz. 2157).  
*Weszła w życie z dniem 5 grudnia 2020 r.*

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 8 grudnia 2020 r. poz. 2187).

20. Obwieszczenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 1 grudnia 2020 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe w roku 2021 (M.P. z 8 grudnia 2020 r. poz. 1130).

21. Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z 11 grudnia 2020 r. poz. 2218).  
*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 15 grudnia 2020 r. poz. 2243).

23. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 15 grudnia 2020 r. poz. 2249).  
*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*

24. Ustawa z dnia 9 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 15 grudnia 2020 r. poz. 2255).  
*Weszła w życie z dniem 16 grudnia 2020 r.: 1) z wyjątkiem: a) art. 1 pkt 6 i 22, które weszły w życie z dniem 19 grudnia 2020 r., b) art. 1 pkt 14, pkt 30 lit. a w zakresie zmienianego art. 31zo ust. 9, oraz lit. b, pkt 31–33 i art. 2, które weszły w życie z dniem 31 grudnia 2020 r.; 2) z wyjątkiem art. 1 pkt 14 w zakresie dodawanego art. 15zs3, który wszedł w życie z dniem 16 stycznia 2021 r.; 3) z tym, że: a) art. 1 pkt 3 lit. a z mocą od dnia 24 czerwca 2020 r., b) art. 1 pkt 3 lit. b oraz pkt 19 i 20 z mocą od dnia 31 marca 2020 r., c) art. 1 pkt 26 z mocą od dnia 8 marca 2020 r., d) art. 8 w zakresie dodawanego art. 58 ust. 2 z mocą od dnia 24 czerwca 2020 r.*

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z 16 grudnia 2020 r. poz. 2268).

26. Ustawa z dnia 27 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 17 grudnia 2020 r. poz. 2275).  
*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*

27. Ustawa z dnia 19 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o Funduszu Dróg Samorządowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 23 grudnia 2020 r. poz. 2338).  
*Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2020 r.*

28. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 24 grudnia 2020 r. poz. 2351).  
*Weszło w życie z dniem 25 grudnia 2020 r.*



29. Ustawa z dnia 17 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 28 grudnia 2020 r. poz. 2361). *Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2020 r.*

30. Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (Dz.U. z 28 grudnia 2020 r. poz. 2368). *Weszło w życie z dniem 29 grudnia 2020 r.*

31. Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 28 grudnia 2020 r. poz. 2377). *Weszła w życie z dniem 12 stycznia 2021 r.*

32. Ustawa z dnia 19 listopada 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2021 (Dz.U. z 29 grudnia 2020 r. poz. 2400). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.*

33. Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 4 stycznia 2021 r. poz. 11). *Weszła w życie z dniem 19 stycznia 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 6 pkt 1 i 3, pkt 4 lit. e i f, pkt 14 lit. b i c, pkt 15 lit. a, pkt 17 i 21, art. 11 pkt 4 lit. c i pkt 7 lit. b w zakresie dodawanego ust. 1e oraz pkt 8, art. 16, art. 20 pkt 5, art. 24, art. 48 i art. 49, które weszły w życie z dniem 5 stycznia 2021 r.; 2) art. 6 pkt 4 lit. a i d, pkt 5–7, pkt 9 lit. c i d, pkt 13, pkt 14 lit. a i d, pkt 15 lit. b i c, pkt 16, 18, 22 i 23 oraz art. 25, które wejdą w życie z dniem 4 lutego 2021 r.; 3) art. 14 pkt 1–3, pkt 4 lit. a i b, pkt 6, 7, 9–13 i 15–22 oraz art. 41–44, które wejdą w życie z dniem 5 marca 2021 r.; 4) art. 6 pkt 2, 8, pkt 9 lit. a i b, pkt 10–12, 19 i 20, art. 7 pkt 13, art. 11 pkt 1–3, pkt 4 lit. a i b, pkt 5, 6 i pkt 7 lit. a, lit. b w zakresie dodawanych ust. 1b–1d oraz lit. c–h, pkt 9–11, art. 12 oraz art. 14 pkt 14, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2021 r.; 5) art. 7 pkt 17, art. 26 ust. 1 i art. 29, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.; 6) art. 8 pkt 2 w zakresie dotyczącym art. 3e ust. 2 i 3 oraz art. 35, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.*

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 8 stycznia 2021 r. poz. 38).

35. Ustawa z dnia 18 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 11 stycznia 2021 r. poz. 54). *Wejdzie w życie z dniem 13 marca 2021 r.,*

*z wyjątkiem art. 2, art. 4, art. 18 i art. 19, które wejdą w życie z dniem 26 stycznia 2021 r.*

36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 stycznia 2021 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2020 r. z podziałem na województwa (M.P. z 12 stycznia 2021 r. poz. 24).

37. Obwieszczenie Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z 14 stycznia 2021 r. poz. 81).

38. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2021 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2020 r. (M.P. z 18 stycznia 2021 r. poz. 53).

39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2021 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2020 r. (M.P. z 19 stycznia 2021 r. poz. 58).

40. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 stycznia 2021 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2020 r. (M.P. z 19 stycznia 2021 r. poz. 60).

41. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 18 stycznia 2021 r. w sprawie zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dz.Ur. Min. Rozw. Pracy i Trans. z 19 stycznia 2021 r. poz. 4).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z 21 stycznia 2021 r. poz. 137).

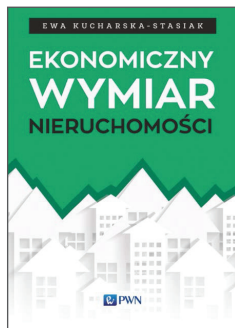
43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. z 22 stycznia 2021 r. poz. 146).



*Czas na* **PRENUMERATĘ** *2021*

# Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski

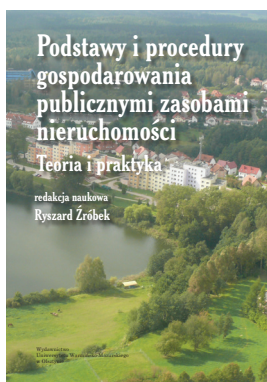


**Ewa Kucharska-Stasiak:**  
**Ekonomiczny wymiar nieruchomości.**  
 Wydawnictwo Naukowe PWN,  
 Warszawa 2021.

Publikacja to kompendium wiedzy o teoretycznych aspektach funkcjonowania rynku nieruchomości. Jej koncepcja powstała na bazie książki *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*.

Podejmowana w pracy problematyka została zaktualizowana i znacznie pogłębiona w zakresie rozważań dotyczących m.in. nieruchomości jako obiektu ekonomicznego, istoty rynku nieruchomości, kategorii wartości nieruchomości. Książka stanowi próbę wieloaspektowego spojrzenia na nieruchomości. Całość ujęta jest w piętnastu rozdziałach.

Nowym wymiarem tej pracy jest problemowe podejście do podejmowanej tematyki, ujawnienie obszarów, które wymagają dalszych dociekań w warstwie teoretycznej i badawczej. Praca ma charakter interdyscyplinarny. Postawione przez Autorkę tezy są ilustrowane danymi statystycznymi. W celu ułatwienia przyswajania treści każdy rozdział jest zakończony podsumowaniem.

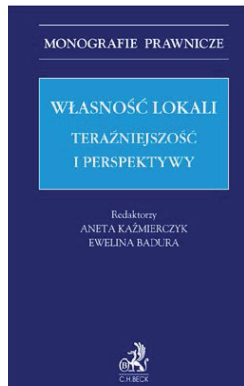


**Ryszard Żróbek (red.):**  
**Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości. Teoria i praktyka.**  
 Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego,  
 Olsztyn 2020.

Gospodarowanie publicznymi zasobami nieruchomości (własnością Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych oraz

jednostek samorządu terytorialnego i samorządowych osób prawnych) ma swoją specyfikę. Związane jest to m.in. z rozmiarami tych zasobów (ponad 35% powierzchni kraju w 2018 r.) oraz ze sposobem podejmowania decyzji przez podmioty odpowiedzialne za tę gospodarkę.

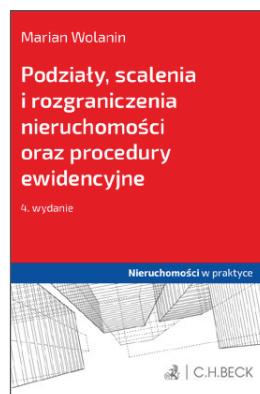
Monografia obejmuje łącznie dziesięć rozdziałów dotyczących wybranych aspektów gospodarowania zasobami nieruchomości w Polsce i innych wybranych krajach. Opisane procedury gospodarowania oraz szczegółowe analizy dotyczą głównie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Opracowanie dotyczy spraw istotnych z punktu widzenia gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości. Zawiera także opis doświadczeń innych krajów w tym zakresie.



**Aneta Kaźmierczyk, Ewelina Badura (red.):**  
**Własność lokalu. Teraźniejszość i perspektywy.**  
 Wydawnictwo C.H. Beck,  
 Warszawa 2020.

Rok 2020, w którym minęło 25 lat obowiązywania ustawy o własności lokali, skłania do refleksji nad jej teraźniejszym i przyszłym kształtem. W szczególności ten ostatni wydaje się być istotnym przedmiotem dyskusji i płaszczyzną do sformułowania postulatów. Znalazło to swój wyraz w monografii, której treść obrazuje wielość zróżnicowanych i nierozwiązanych problemów skorelowanych z instytucją odrębnej własności lokalu.

Część pierwsza publikacji poświęcona została refleksjom dotyczącym prawnorzeczowej konstrukcji instytucji odrębnej własności lokalu. Kolejna część zawiera rozważania zogniskowane wokół problematyki właścicieli lokali, a w szczególności ich praw i obowiązków. Część trzecia, zamykająca publikację, otwiera zarazem dyskusję nad funkcjonowaniem instytucji odrębnej własności lokalu w otoczeniu historyczno-prawnym. Szczególną uwagę zwrócono tu na instytucję odrębnej własności lokalu w kontekście prowadzenia działalności gospodarczej czy też jej oddziaływania w zakresie norm prawa administracyjnego i podatkowego.



**Marian Wolanin:**  
**Podziały, scalenia i rozgraniczenia nieruchomości oraz procedury ewidencyjne. Wydanie 4.**  
 Wydawnictwo C.H. Beck,  
 Warszawa 2021.

Publikacja stanowi bogate omówienie reguł wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zagadnień prawa cywilnego dotyczących pojęcia nieruchomości i procedury

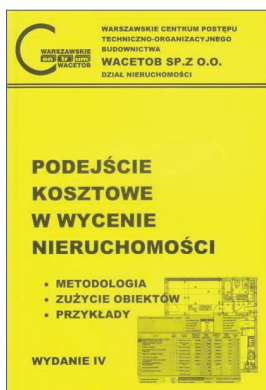
rozgraniczenia oraz zagadnień z zakresu ewidencji i rejestrów w geodezji i kartografii. Wydanie zostało uaktualnione o najnowsze orzecznictwo SN i NSA oraz uwzględnia wszystkie zmiany legislacyjne, zarówno przepisów prawa materialnego, jak i procedury, w tym ustawę z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 r. poz. 782), która dotyczy usprawnienia realizacji prac geodezyjnych i kartograficznych, co ma przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany.



**Adam Doliwa:**  
**Prawo mieszkaniowe. Komentarz.**  
**Wydanie 6.**  
**Wydawnictwo C.H. Beck,**  
**Warszawa 2021.**

Komentarz jest szczegółowym, uwzględniającym najnowsze zmiany legislacyjne opracowaniem przepisów prawnych regulujących tzw. stosunki mieszkaniowe, zgrupowanych w 5 aktach prawnych:

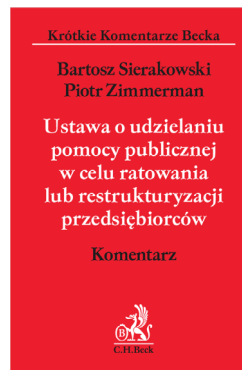
- kodeksie cywilnym (Dz.U. 2020 r. poz. 1740 ze zm.),
- ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611),
- ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2020 r. poz. 1465),
- ustawie o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532) oraz
- ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2019 r. poz. 2195).



**Urszula Wiśniewska (red.):**  
**Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości. Metodologia, zużycie obiektów, przykłady.**  
**Wydanie 4.**  
**Wydawnictwo WACETOB,**  
**Warszawa 2020.**

Publikacja zawiera informacje dotyczące wycen nieruchomości w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia, techniką elementów scalonych, techniką szczegółową oraz techniką wskaźnikową, w tym także informacje związane z ustalaniem stopnia zużycia obiektów budowlanych dla potrzeb szacowania wartości nieruchomości. Po części teoretycznej zamieszczono przykłady operatów szacunkowych sporządzonych w podejściu dochodowym metodą kosztów odtworzenia, różnymi technikami.

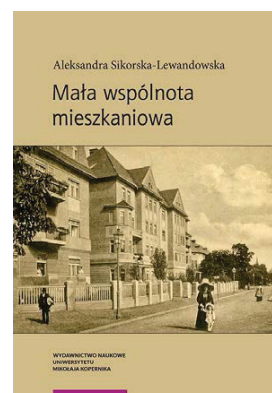
W nowym wydaniu aktualizacji uległy fragmenty aktów prawnych cytowane w części ogólnej, w której zebrano informacje dotyczące wycen nieruchomości w podejściu kosztowym. Do czterech dotychczas publikowanych przykładów operatów dodano przykład zawierający określenie wartości nakładów poniesionych na nieruchomość lokalową w oparciu o podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia i technikę szczegółową. Wartość nakładów została określona na podstawie kosztów wykonania nakładów wycenionych w kosztorysie wykonanym w programie kosztorysowym. Kosztorys stanowi załącznik do przykładowego operatu szacunkowego.



**Bartosz Sierakowski, Piotr Zimmerman:**  
**Ustawa o udzielaniu pomocy publicznej w celu ratowania lub restrukturyzacji przedsiębiorców. Komentarz.**  
**Wydawnictwo C.H. Beck,**  
**Warszawa 2020.**

Komentarz jako pierwszy na rynku szczegółowo omawia ustawę z dnia 16 lipca 2020 r. o udzielaniu pomocy publicznej w celu ratowania lub restrukturyzacji przedsiębiorców (Dz.U.

2020 poz. 1298), będącą odpowiedzią ustawodawcy na skutki gospodarcze epidemii COVID-19. Nowe regulacje pomogą w minimalizowaniu ujemnych skutków gospodarczych pandemii poprzez usprawnienie i przyspieszenie procesu restrukturyzacji upadających przedsiębiorstw lub odroczenie/rozłożenie rat zobowiązań publicznoprawnych. Pozwoli to na przywrócenie rentowności przedsiębiorcom znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej, ułatwi przynajmniej częściowe utrzymanie stanowisk pracy oraz umożliwi ponowne osiągnięcie pozycji konkurencyjnej na rynku. Komentarz określa warunki udzielania pomocy publicznej oraz przewiduje trzy formy wsparcia finansowego: 1) pomoc na ratowanie przedsiębiorstwa – udzielana na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy przedsiębiorcy w trudnej sytuacji ekonomicznej, 2) tymczasowe wsparcie restrukturyzacyjne – udzielane na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy mikro, małemu lub średniemu przedsiębiorcy, 3) pomoc na restrukturyzację – stanowiąca uzupełnienie wkładu własnego przedsiębiorcy.



**Aleksandra Sikorska-Lewandowska:**  
**Mała wspólnota mieszkaniowa.**  
**Wydawnictwo Naukowe**  
**Uniwersytetu Mikołaja Kopernika,**  
**Toruń 2020.**

Monografia jest pierwszym na rynku kompleksowym opracowaniem prawnych aspektów związanych z funkcjonowaniem szczególnej kategorii wspólnot, jaką wyróżniono w polskim prawie.

Małe wspólnoty liczą obecnie, po nowelizacji z 1 stycznia 2020 r., do trzech lokali, bez względu na liczbę właścicieli. W publikacji za punkt wyjścia przyjęto określenie statusu prawnego małej wspólnoty mieszkaniowej wraz z ustaleniem znajdującego do niej zastosowanie reżimu prawnego. Centralnym punktem pracy jest charakterystyka sposobów zarządu, które mogą wystąpić w małej wspólnocie mieszkaniowej, a więc modelu zarządu ustawowego, umownego oraz sądowego. Treść monografii została wzbogacona o analizę praw oraz obowiązków właścicieli lokali w małej wspólnocie mieszkaniowej.



## Z życia PFSRM

Tomasz Ciodyk

**21 listopada 2020 r.** Zarząd PFSRM, działając na podstawie wniosku przyjętego przez Radę Krajową w dniu 7 września 2020 r., powołał Zespół ds. Aktualizacji Zeszytu Metodycznego nr 1 „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” w składzie 13-osobowym. Członkowie zespołu zostali zgłoszeni przez stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM. Pierwsze posiedzenie zespołu odbyło się w trybie zdalnym w dniu 21 grudnia 2020 r. Na przewodniczącą zespołu została wybrana profesor Maria Trojanek.

**24 listopada 2020 r.** odbyła się konferencja pt. „Ryzyko i odpowiedzialność w działalności rzeczoznawcy majątkowego”, zorganizowana przez PFSRM w trybie zdalnym. Federacja przeprowadziła tego typu wydarzenie po raz pierwszy w historii w trybie online. Jego sponsorem był Powszechny Zakład Ubezpieczeń w Warszawie. Program Konferencji obejmował następujące referaty:

- „Wybrane problemy z zakresu odpowiedzialności cywilnej, karnej i administracyjnej rzeczoznawcy majątkowego” – dr inż. Maria Zbylut-Górska (Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie), adwokat dr Adam Górski,
- „Rzeczoznawca majątkowy przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. Wybrane zagadnienia” – Iwona Jakubczyk, rzeczoznawca majątkowy, biegła sądowa, wieloletnia pracownica Ministerstwa Rozwoju, gdzie zajmowała się sprawami związanymi z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawców majątkowych,
- „Ocena prawidłowości operatów szacunkowych przez Komisję Arbitrażową PFSRM” – Marek Staręga, rzeczoznawca majątkowy, przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM,
- „Praktyczne aspekty ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych” – Hubert Sobczyński (główny specjalista w iEXPERT.pl SA).

**17 grudnia 2020 r.** odbyło się (w trybie zdalnym) spotkanie przedstawicieli stowarzyszeń członkowskich, Zarządu i przewodniczących komisji PFSRM. Do udziału zaproszono również Koleżanki i Kolegów odznaczonych medalem Amicus de rebus Peritorum Polonorum. Tematem spotkania był projekt znowelizowanego Statutu Federacji oraz projekt zeszytu metodycznego dotyczącego podejścia dochodowego, opracowany przez Komisję Standardów.

**7 stycznia 2021 r.** przedstawiciele Zarządu PFSRM (prezydent Tomasz Ciodyk i wiceprezydent Wiesław Majcher) spotkali się z panią Anną Kornecką, podsekretniczką stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii. W spotkaniu uczestniczyły również: dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami pani Małgorzata Kutyla i nacelnik Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości w tym departamencie pani Ewa Galczak. Spotkanie z panią Minister, która niedawno objęła to stanowisko,

było okazją do przybliżenia działalności naszej organizacji zawodowej i przedstawienia aktualnych, istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych zagadnień. Wśród poruszonych tematów znalazły się m.in. standardy zawodowe, statystyczne metody wyceny, dostęp do danych i dokumentów o nieruchomościach i transakcjach w instytucjach publicznych, kwestia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych oraz ewentualna nowelizacja niektórych przepisów prawa, m.in. w zakresie wyceny nieruchomości przejmowanych pod drogi.

**13 stycznia 2021 r.** PFSRM przedstawiła Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz niektórych innych ustaw. Federacja zawnioskowała o pozostawienie bez zmian dotychczasowego art. 11 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym: *Wartość szacunkową lasów oraz sadów, ogrodów, chmielników i innych upraw specjalnych stanowi wartość szacunkowa gruntów, obliczona na podstawie szacunku wykonanego w sposób określony w ust. 1 lub 2, oraz wartość drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części składowych gruntów, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.* W myśl proponowanej zmiany tego przepisu, wartość drzewostanów i innych części składowych gruntu mogłaby być określana również przez osoby nieposiadające uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.



Przy Sienkiewiczówce  
Zakopane

Źródło: www.polona.pl

## INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- ◆ artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ◆ ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- ◆ tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- ◆ tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- ◆ literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- ◆ stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją i adresami e-mail,
- ◆ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesać na adres: [sekretarz.redakcji@pfsrm.pl](mailto:sekretarz.redakcji@pfsrm.pl), każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu do druku następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

### Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

- ◆ e-mail: [sekretariat@pfsrm.pl](mailto:sekretariat@pfsrm.pl)
- ◆ on-line: <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ◆ listownie: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa.

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – **144 zł** (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Cena 1 egz. Rzeczoznawcy Majątkowego – **40 zł** brutto.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

# RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ◆ Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy 2021 r. 144 zł
- ◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 73/12, 75/12, 76/12, 77/13, 78/13, 79/13, 80/13, 81/14, 84/14, 86/15, 87/15) 25 zł
- ◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 99/18, 100/18, 101/19, 102/19) 35 zł
- ◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 60 zł
- ◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 60 zł
- ◆ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 52,50 zł
- ◆ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplińska 194 zł
- ◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki 45 zł
- ◆ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki 95 zł
- ◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski 99 zł
- ◆ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos 52,50 zł
- ◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- ◆ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł
- ◆ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r. 21 zł

### WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:  
**10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 12,00 zł.**



# XXIX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie  
oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,  
mają przyjemność zaprosić Państwa na  
XXIX Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych,  
która odbędzie się w Zakopanem w dniach  
**17–18 września 2021 r.**

## WARTOŚĆ PRZESTRZENI, WIDOKU I KRAJOBRAZU

Hotel Mercure Kasprowy  
ZAKOPANE  
ul. Szymaszkowa 1



### UWAGA:

Konferencja spełni wymogi

**doskonalenia kwalifikacji zawodowych za rok 2021**

w zakresie: **14 godzin edukacyjnych, tj. 7 pkt** (wykłady i warsztaty).

### ORGANIZATOR

**MSRM**

ul. Królewska 1, 30-045 Kraków,

tel.: 12 632 36 44

Sekretariat czynny: 9.00–15.00

Szczegóły dotyczące kosztów konferencji będą zamieszczone  
na stronie organizatora: [www.msrm.org.pl](http://www.msrm.org.pl)