



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

www.pfsm.pl



**Debata w Ministerstwie Rozwoju, Pracy
i Technologii o standardach zawodowych**

**Interpretacja znaczenia informacji
w procesie podejmowania decyzji
na rynku nieruchomości**

**Wpływ pandemii COVID-19 na rynek
nieruchomości mieszkaniowych w Polsce**



WENECJA NA STARYCH SZTYCHACH (XVII–XIX W.)



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland
SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland
RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca mgr Henryk Jankowski dr inż. Tomasz Klusek dr Sławomir Kłosowski dr Izabela Rącka mgr Grzegorz Szczurek
RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:
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 Główa, 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)
ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, tel. 22 627 07 17 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
PRENUMERATA I REKLAMA:
Dorota Jaskólska tel. 22 627 11 37 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
WYDAWCA:
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa
SKŁAD I ŁAMANIE:
Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT
DRUK:
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 290 egz. Cena 40 zł (w tym 8% VAT) www.pfsrm.pl/kwartalnik

Rocznik XXVI ♦ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ♦ Czasopismo ogólnopolskie ♦ Ukazuje się od 1994 r.

Od Redaktor naczelnej 2

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Debata w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii o standardach zawodowych 3

Pismo podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii
Anny Korneckiej 5

NAUKA

Aneta Chmielewska, Małgorzata Renigier-Biłozor

Interpretacja znaczenia informacji w procesie podejmowania decyzji
na rynku nieruchomości
Interpreting the importance of information in the real estate decision-making process. 7

Dorota Gaj-Mizerska

Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce
Impact of the COVID-19 pandemic on the residential real estate market in Poland 13

Ewa Kacprzak-Szymańska

Przyczyny istnienia pustostanów w komunalnych zasobach mieszkaniowych
na przykładzie Warszawy Ochota
*Reasons for the existence of vacancies in municipal housing stock on the example
of the Ochota district of Warsaw* 20

Kinga Piasecka

Inwestycje zagraniczne na polskim rynku mieszkaniowym na przykładzie
Westminster Polska Sp. z o.o.
*Foreign investments in the Polish housing market on the example
of Westminster Polska.* 26

ANALIZY I RAPORTY

Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego (jst)
w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego
– fragmenty raportu pokontrolnego NIK ze stycznia 2021 r. 38

ARTYKUŁ SPONSOROWANY

Podpis elektroniczny wspiera pracę rzeczoznawcy majątkowego. 46

PRAWO

Kalendarz prawny luty–kwiecień 2021 r. 48

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 51



Drodzy Czytelnicy,

oddajemy w Wasze ręce kolejny numer naszego wspólnego kwartalnika, w którym niezmiennie chcemy przybliżyć nam wszystkim problematyczne zagadnienia nękające współczesny świat, a w tym i rynek nieruchomości. Publikujemy nie tylko artykuły opisujące teoretyczne aspekty dylematów zawodowych, ale także takie, w których autorzy skupili się na prezentacji wniosków uzyskanych poprzez doświadczenia praktyczne, dzięki czemu całe czasopismo czyta się tak łatwo, że nawet amator rynku nieruchomości podchodzi do tejże lektury jak do fascynującej przygody intelektualnej.

Oczywiście publikacje te nie zawsze dają odpowiedź na stawiane pytania, za to częściej pojawiają się inspiracje do głębszych rozważań o makroekonomicznej konstrukcji gospodarek światowych i wzajemnym przenikaniu się rynków w zglobalizowanych strukturach, w tym także rynku nieruchomości.

Człowiek od zarania dziejów dąży do zrozumienia siebie i otaczającego go świata, wielkie starania podejmował, aby poznać, przeanalizować, opisać i przekazać innym swoje przemyślenia. Z dzisiejszej perspektywy ichniejsze konkluzje wydają się nam banalne, zabawne, a czasem nawet dziwaczne – pewnie i nasze będą tak brzmiały dla kolejnych pokoleń. Niemniej jednak opowieści te stanowią głęboko utajoną siłę, niejednokrotnie dającą pierwsze miejsce w wyścigu do wiedzy, zrozumienia i poznania dzisiejszych mechanizmów rynkowych.

O sytuacji pandemicznej, o związanej z nią niepewności, kryzysem, a może quasi-kryzysem pisaliśmy już kilkakrotnie w naszym kwartalniku. Odwołując się jednak do przeszłości, zjawisko, z jakim przychodzi nam się mierzyć od przeszło roku, nie jest czymś nowym czy nadzwyczajnym. Z bogactwa doświadczeń niemal analogicznych globalnych kryzysów pandemicznych możemy czerpać do woli, literatury nie brakuje. A mimo to nadal nie jesteśmy w stanie racjonalnie przewidzieć, jak zachowają się rynki komercyjne, mieszkaniowe czy rolne. Jak to powiedział jeden z naukowców o ekonomii: jest to jedna z najbardziej hochsztaplerskich dziedzin naukowych – tyle miliardów wydanych na rozwój, tyle lat badań i doświadczeń, a mimo to nadal nikt nie potrafi przewidzieć, jak zachowa się giełda w poniedziałek i jaki będzie kurs euro w kolejnym tygodniu. Czy można sobie dziś wyobrazić, aby meteorolodzy nie potrafili przewidzieć pogody na kolejny dzień? To jest zatem wyzwanie dla nas, elity rynku nieruchomości, umiejętność takiego budowania doświadczenia, aby dzięki prognozowaniu zachowań konsumentów być zawsze o krok do przodu. Coś tak oczywistego, a jednocześnie tak trudnego!

Niezmiennie zachęcając Państwa do lektury kwartalnika, łączę najserdeczniejsze pozdrowienia i jak zawsze pozostawiam się do dyspozycji Czytelników.

*Renata Chróstna,
Redaktor Naczelna*

Debata w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii o standardach zawodowych

10 marca 2021 r. prezydent Polskiej federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych Tomasz Ciodyk uczestniczył w debacie zorganizowanej z inicjatywy pani Minister Anny Kordeckiej, podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii, poświęconej funkcjonowaniu standardów zawodowych, ich roli i umiejscowienia w systemie prawa oraz obligatoryjności stosowania tych regulacji w procesie wyceny nieruchomości. W debacie, obok pani Minister oraz kierownictwa i pracowników Departamentu Gospodarki Nieruchomościami, ze strony środowiska rzeczoznawców majątkowych (poza Prezydentem PFSRM) uczestniczyli: prof. dr hab. inż. Mieczysław Prystupa, przewodniczący Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości, szef Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, Joanna Monika Szapiro-Nowakowska, przewodnicząca Komisji ds. Opracowania Standardów Zawodowych w Radzie Standardów, Zbigniew Brodaczewski, przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman, przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Joanna Szablowska-Chann, prezes PIRM, Agnieszka Jachowicz (RICS), Monika Dębska-Pastakia (RICS) oraz Tomasz Bieliński (PTRM). W spotkaniu uczestniczyli także: dr Mirosław Gdesz (sędzia WSA w Warszawie), dr hab. Marcin Wiącek (profesor, Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego), prof. dr hab. Dariusz Zarzecki (profesor na Uniwersytecie Szczecińskim, prezes Zarządu Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce).

Prezydent PFSRM stwierdził w swoim wystąpieniu, że standardy są potrzebne i powinny być opracowywane i ogłaszane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Podkreślił, że rzeczoznawstwo majątkowe jest profesją ustabilizowaną, mocno osadzoną w systemie prawnym, z kompetencjami i uprawnieniami gwarantowanymi ustawowo. Podstawy metodyczne wyceny ustalone zostały przez samo środowisko już ćwierć wieku temu i są powszechnie stosowane. Normy zawodowe opracowane przez PFSRM, które kiedyś nosiły nazwę Standardów Zawodowych PFSRM, a obecnie funkcjonują jako zbiór Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, rzeczywiście mają charakter powszechny, bo są powszechnie stosowane przez rzeczoznawców majątkowych. Jednak zmiany prawa wpływające na uwarunkowania rynku nieruchomości, osiągnięcia badawcze i naukowe, a także doświadczenia zagraniczne – wszystkie te elementy uzasadniają konieczność stałego dopasowywania metodyki wyceny do zmieniającego się otoczenia.

Pan Tomasz Ciodyk stwierdził także, że historia ostatnich kilkunastu lat wskazuje, że postępująca ingerencja władzy publicznej w sferę metodyki wyceny – w postaci wpływu na proces tworzenia i uchwalania standardów – doprowadziła do całkowitego zahamowania aktywności w tej dziedzinie. Nowe stan-

dardy (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie ukazują się od kilkunastu lat, a środowisko rzeczoznawców majątkowych jest niejako zablokowane w oczekiwaniu na ruch ze strony Resortu.

Prezydent PFSRM ocenił, że problemy, jakie występują w związku z wykonywaniem operatów szacunkowych nie wynikają z braku lub ułomności standardów wyceny. Głównym problemem jest jakość stanowionego prawa. Przykładem tego mogą być regulacje dotyczące wyceny nieruchomości przejmowanych pod drogi publiczne, które są nieprzejrzyste, nieszczegółowe, wzajemnie sprzeczne, dające możliwość dokonywania odmiennych interpretacji. Są one również różnie rozumiane przez poszczególne sądy administracyjne. W efekcie rzeczoznawca majątkowy musi dokonywać istotnych wyborów czy własnych interpretacji, co nie powinno być jego rolą. Z tego tytułu ponosi również odpowiedzialność zawodową, cywilną, a nawet karną.

Innym problemem nurtującym środowisko jest dostęp dla rzeczoznawców majątkowych do dokumentów i danych o nieruchomościach, w tym o cenach i czynszach. Nawiązując do wycen wykonywanych na potrzeby różnych celów związanych z działalnością organów publicznych (państwowych i komunalnych), kiedy operaty szacunkowe stają się podstawą ustalania odszkodowań, wynagrodzeń, opłat i innych danin (np. renta planistyczna, opłata adiacencka), Pan Tomasz Ciodyk opowiedział się za tym, by w tych obszarach, na styku interesów majątkowych władzy publicznej i obywateli, zasady wyceny były szczegółowo regulowane przepisami prawa.

Standardy powinny zajmować się metodyką wyceny, warsztatem codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych. Jednak nie powinny zbyt szczegółowo i szablonowo przesądzać o konkretnych rozwiązaniach merytorycznych. Zawód rzeczoznawcy majątkowego ma charakter ekspercki. Rzecznicy majątkowi są sędziami wartości. Przeregulowanie, wprowadzanie powszechnie obowiązujących wystandardyzowanych, sztywnych reguł, może prowadzić do marginalizacji zawodu i sprowadzenia go do wykonywania prostych opisów i nieskomplikowanych obliczeń matematycznych.

Zdecydowana większość uczestników debaty opowiedziała się za tym, by standardy wyceny, jako normy zawodowe, miały charakter branżowy i były tworzone przez samo środowisko rzeczoznawców majątkowych. W sytuacji, gdy nie funkcjonuje samorząd korporacyjny, kompetencje w tym zakresie powinny przysługiwać organizacjom zawodowym. Podkreślano również, że standardy nie powinny zbyt szczegółowo regulować metodyki wyceny. Przywoływano przykłady, że taki model funkcjonowania zawodu dotyczy najbardziej rozwiniętych krajów świata.

Tekst wystąpienia prezydenta PFSRM Tomasza Ciodyka drukujemy na str. 4.

Wystąpienie prezydenta PFSRM podczas debaty o standardach zawodowych w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii



Tomasz Ciodyk

W całej dyskusji o standardach należy pamiętać, że nie mamy do czynienia z sytuacją, w której rzeczoznawcy majątkowi nie wiedzą, jak mają pracować, w jaki sposób wyceniać i że w ogóle w tym zawodzie panuje wolna amerykanka. Rzeczoznawstwo majątkowe jest profesją ustabilizowaną, mocno osadzoną w systemie prawnym, z kompetencjami i uprawnieniami gwarantowanymi ustawowo.

Podstawy metodyczne wyceny ustalone zostały ćwierć wieku temu i są powszechnie stosowane. Normy zawodowe opracowane przez PFSRM, które kiedyś nosiły nazwę Standardów Zawodowych PFSRM, a obecnie funkcjonują jako zbiór Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, rzeczywiście mają charakter powszechny, bo są powszechnie stosowane przez RM. Oczywiście zmiany prawa, zmieniające uwarunkowania rynku nieruchomości, osiągnięcia badawcze i naukowe, a także doświadczenia zagraniczne – wszystkie te elementy uzasadniają konieczność stałego dopasowywania metodyki wyceny do zmieniającego się otoczenia.

Problemy, jakie występują w związku z wykonywanymi operatami szacunkowymi wcale nie wynikają z braku lub ułomności standardów wyceny. Głównym problemem jest jakość stanowionego prawa. Przykładem tego mogą być regulacje dotyczące wyceny nieruchomości przejmowanych pod drogi publiczne, które są nieprzejrzyste, nieszczegółowe, wzajemnie sprzeczne, dające możliwość dokonywania odmiennych interpretacji. Są one również różnie rozumiane przez poszczególne sądy administracyjne. W efekcie rzeczoznawca majątkowy musi dokonywać istotnych wyborów, czy własnych interpretacji, co nie powinno być jego rolą. Z tego tytułu ponosi też odpowiedzialność zawodową, cywilną, a nawet karną.

Problemem jest również dostęp dla rzeczoznawców majątkowych do dokumentów i danych o nieruchomościach, w tym o cenach i czynszach, ale to problem szeroki, nadający na odrębną debatę.

Jeśli mówimy o wycenach na potrzeby różnych celów związanych z działalnością organów publicznych, czy to państwowych, czy to komunalnych, kiedy operaty stają się podstawą ustalania odszkodowań, wynagrodzeń, opłat i innych danin (renta planistyczna, opłata adiacencka), w tych obszarach, na styku interesów majątkowych władzy publicznej i obywateli, zasady wyceny powinny być szczegółowo regulowane przepisami prawa. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien np. rozstrzygać:

- Czy transakcje zakupu przez samorząd gruntów pod drogi mają charakter rynkowy i powinny być wykorzystywane w procesie wyceny, czy nie?
- Czy możliwe jest przeprowadzenie wyceny na podstawie nieruchomości drogowych, czy też należy to zrobić na podstawie cen gruntów przyległych?
- Co to znaczy „przeznaczenie przeważające”?
- Co to znaczy „aktualny sposób użytkowania” i „alternatywny sposób użytkowania”?

W tych sprawach to nie RM powinien decydować. W tych sprawach RM powinien mieć wsparcie w postaci stosownych regulacji prawnych. Rzeczoznawca majątkowy ma określać wartość nieruchomości, z czym z reguły nie ma problemów. Nie powinien natomiast na własną odpowiedzialność decydować o zasadach wyceny. Według jakich zasad ma przeprowadzić proces szacowania – to trzeba mu powiedzieć. Nie naszą rolą jest starać się, by np. odszkodowanie było słuszne, a wynagrodzenie czy opłata ekwiwalentna. My określamy wartość nieruchomości, a organ może z tą wartością zrobić co chce. Podzielić przez dwa, pomnożyć przez trzy, podnieść do potęgi n-tej. To nie nasza sprawa i nie nasza odpowiedzialność. W tych kwestiach nie widzimy uzasadnienia, by szczegółowe zasady wyceny zawarte były w standardach zawodowych. Standardy zawodowe powinny zajmować się metodyką wyceny, warsztatem codziennej pracy rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie standardy nie powinny zbyt szczegółowo i szablonowo przesądzać o konkretnych rozwiązaniach merytorycznych. Nie należy zapominać, że zawód rzeczoznawcy ma charakter ekspercki. Jak to powiedział jeden z moich wiceprezydentów – jesteśmy sędziami wartości. Przeregulowanie, wprowadzanie powszechnie obowiązujących wystandaryzowanych, sztywnych reguł może prowadzić do marginalizacji zawodu i sprowadzenia go do wykonywania prostych opisów i nieskomplikowanych obliczeń matematycznych.

W sytuacji, gdyby władza publiczna rozpatrywała dokonywanie zmian ustawowych w zakresie standardów, PFSRM opowiada się za powrotem do reguł sprzed 2004 r., kiedy to standardy tworzone były samodzielnie przez organizacje zawodowe RM. Historia ostatnich kilkunastu lat wskazuje, że postępująca ingerencja władzy publicznej w sferę metodyki wyceny – w postaci wpływu na proces tworzenia i uchwalania standardów – doprowadziła do całkowitego zahamowania aktywności w tej dziedzinie. Nowe standardy nie ukazują się od kilkunastu lat, a środowisko RM jest niejako zablokowane w oczekiwaniu na ruch ze strony Resortu.

Wnioski:

- standardy są potrzebne, powinny być tworzone i ogłaszane przez środowisko zawodowe (organizacje zawodowe RM),
- standardy powinny mieć charakter ogólny,
- szczegóły dotyczące poszczególnych procedur wyceny mogą być przedmiotem zeszytów metodycznych, książek, artykułów, różnego rodzaju opracowań.

Dobrym przykładem „hierarchizacji” zasad wyceny jest wycena plantacji i kultur wieloletnich do celów wywłaszczeń. Startujemy od ustawy, potem jest KSWS „Wycena nieruchomości rolnych”. Na końcu jest książka dra Zmarlickiego, gdzie zamieszczono szczegółowe wzory, tabele, parametry cenowe i kosztowe. I to się sprawdza.

Pismo podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii Anny Korneckiej

Szanowni Państwo,

uprzejmie informuję, że w dniu 11 marca 2021 roku w Dzienniku Ustaw zostały opublikowane zmiany rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości¹ oraz rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Nowelizacje mają przede wszystkim na celu zminimalizowanie wpływu pandemii COVID-19 na procedury dotyczące organizowania i przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. **Nowe przepisy zaczęły obowiązywać od dnia 15 marca 2021 roku.** Poniżej przedstawiam najistotniejsze zmiany przyjęte w nowelizacjach.

I. Uelastycznienie procedury związanej z wyznaczaniem przez Ministra terminów postępowań kwalifikacyjnych

W sytuacjach szczególnych (stan epidemii, przypadki losowe) możliwe będzie sprawniejsze odwołanie albo zmiana wcześniej wyznaczonych terminów postępowań kwalifikacyjnych. Minister będzie powiadamiał o tych decyzjach w komunikacie zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym. Skrócowa informacja w tym zakresie będzie również publikowana na stronie internetowej ministerstwa. W łatwiejszy sposób będzie można dowiedzieć się o zmianie terminu albo o odwołaniu egzaminu przez Ministra (**§ 18 ust. 4 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**).

II. Usystematyzowanie procedury potwierdzania odbycia praktyk zawodowych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych oraz składania wniosków o nadanie uprawnień zawodowych szacowania nieruchomości, a także ich wycofania, w tym:

a) uwytłumaczenie potrzeby zachowania właściwej chronologii dokonywania poszczególnych czynności przy potwierdzaniu odbycia praktyki zawodowej – po zakończeniu praktyki zawodowej w pierwszej kolejności prowadzący praktykę zawodową powinien potwierdzić w dzienniku praktyki zawodowej zrealizowanie jej programu, a dopiero w następnym kroku organizator praktyki zawodowej powinien sprawdzić oraz potwierdzić spełnienie warunków jej odbycia poprzez złożenie podpisu (**zmiana § 11 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**),

b) doprecyzowanie, że w ramach etapu wstępnego postępowania kwalifikacyjnego oprócz sprawdzenia m.in. czy kandydat spełnia wymogi dopuszczenia do egzaminu, o których mowa w art. 177 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zespół kwalifikacyjny zobowiązany będzie dodatkowo do weryfikacji wymogów ustalonych w przepisach rozporządzenia wobec dziennika praktyki zawodowej, tzn. do sprawdzenia czy dokument zawiera niezbędne podpisy prowadzącego praktykę zawodową i organizatora praktyki zawodowej, a także czy została zachowana właściwa chronologia składania tych podpisów. Jeżeli dziennik praktyki zawodowej nie będzie spełniał wymogów przewidzianych dla dokumentu potwierdzającego odbycie praktyki zawodowej, o których mowa w § 11–13 rozporządzenia, kandydat, który złożył taki dokument, nie powinien zostać dopuszczony do egzaminu (**zmiana § 23 ust. 2 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**),

c) sformułowanie przepisu wskazującego, że kandydat, który po raz pierwszy ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości może złożyć wniosek dopiero wtedy, gdy spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli m.in. dopiero po zakończeniu praktyki zawodowej – rozwiązanie ma na celu wyeliminowanie spotykanych w praktyce coraz częściej przypadków, w których kandydaci składają wnioski o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości jeszcze w trakcie odbywania praktyk zawodowych, a dopiero po ich ukończeniu dołączają brakującą dokumentację (**zmiana § 21 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**),

d) uszczegółowienie, że do postępowania kwalifikacyjnego może zostać dopuszczony wyłącznie kandydat, który do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych dołączył wszystkie wymagane dokumenty (**zmiana § 22 ust. 5 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**),

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 10 marca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. 2021 poz. 443).

e) umożliwienie kandydatowi na rzeczoznawcę majątkowego wycofanie wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo wniosku o ponowne przystąpienie do egzaminu na każdym etapie postępowania kwalifikacyjnego (**§ 22a rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień**).

Równocześnie należy mieć na uwadze, że w przypadku gdy kandydat wycofa wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub wniosek o ponowne przystąpienie do określonych części egzaminu, w przepisach odrębnych przewidziano możliwość zwrotu wniesionej przez kandydata opłaty za postępowanie kwalifikacyjne. Do dokonywania zwrotów stosuje się przepisy rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

III. Uelastycznienie przepisów dotyczących zwrotu opłat za postępowanie kwalifikacyjne, szczególnie w sytuacjach losowych:

a) w przypadku odwołania przez Ministra egzaminu w uzasadnionych przypadkach, np. z przyczyn losowych uniemożliwiających przeprowadzenie egzaminu czy w sytuacji epidemii wniesione przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych opłaty za postępowanie kwalifikacyjne będą zwracane z urzędu (**dodany § 5 ust. 3 rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne**); takie rozwiązanie nie będzie wiązało się z koniecznością podejmowania jakichkolwiek działań ze strony kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, a przez to znacznie przyspieszy procedurę zwrotu opłat; zwrot opłaty będzie następował w części odpowiadającej poszczególnym etapom odwołanego postępowania kwalifikacyjnego lub jego części; opłata będzie zwracana w terminie 30 dni od daty ogłoszenia komunikatu o odwołaniu terminu postępowania kwalifikacyjnego (**dodany § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne**). Jednocześnie należy mieć na uwadze, że w przypadku zmiany przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa terminu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego opłaty wniesione przez kandydata będą zaliczane na poczet opłat za postępowania kwalifikacyjne w nowym terminie; takie rozwiązanie ma na celu uniknięcie zbędnych formalności (związanych m.in. z obowiązkiem zwrotu opłaty, a następnie z koniecznością dokonania ponownej wpłaty przez kandydata),

b) pozostaje przy tym regulacja umożliwiająca kandydatowi wnioskowanie o zaliczenie wniesionej opłaty na poczet innego terminu egzaminu, w przypadku gdy egzamin, do którego został dopuszczony kandydat zostanie odwołany przez Ministra (**dodany § 6 ust. 5 rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne**),

c) możliwość wnioskowania o zwrot wniesionej opłaty za postępowanie kwalifikacyjne w przypadku rezygnacji kandydata z przystąpienia do egzaminu po zaliczeniu etapu wstępnego postępowania kwalifikacyjnego; w przypadku gdy kandydat na rzeczoznawcę majątkowego zrezygnuje z przystąpienia do egzaminu, opłata wniesiona za część pisemną i ustną zostanie zwrócona, jeżeli nie później niż na 7 dni przed terminem części pisemnej egzaminu wycofa on wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (**zmiana § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne**).

IV. Uszczegółowienie sposobu ustalania kosztów podróży członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w szczególności kosztów podróży prywatnym samochodem:

a) ustalanie kosztów podróży w zależności od środka transportu:

- koszty podróży będą ustalone w wysokości odpowiadającej zapłaconej cenie biletu za podróż odpowiednim środkiem transportu zbiorowego (kolej, autobus, samolot), z tym że w przypadku odbycia podróży środkiem transportu kolejowego koszt podróży stanowić będzie zapłacona cena biletu drugiej klasy wraz z opłatami dodatkowymi, w tym miejscówkami,
- w przypadku przejazdu samochodem prywatnym koszt podróży stanowić będzie iloczyn przejechanych kilometrów według optymalnej trasy i stawki za jeden kilometr przebiegu ustalonej na poziomie 0,45 zł za km; co do zasady przez optymalną trasę należy rozumieć najkrótszą drogę, którą można dotrzeć do celu podróży; w niektórych sytuacjach dopuszczalna będzie również podróż trasą dłuższą, pod warunkiem jednak, że będzie ona bezpieczniejsza lub dogodniejsza ze względów komunikacyjnych (np. będzie wynikała z konieczności uniknięcia robót drogowych czy objazdu z powodu wypadku na drodze),

b) formalne procedury związane z ustaleniem kosztów podróży:

- koszty podróży będą ustalone na podstawie wykorzystywanego dotychczas formularza „Rachunek kosztów podróży”, który zostanie odpowiednio rozbudowany o elementy związane z przejazdem samochodem prywatnym,
- członkowie Komisji zobowiązani są do rozliczenia kosztów podróży związanej z udziałem w posiedzeniach Komisji w terminie nieprzekraczającym 21 dni od zakończenia tej podróży; w przypadku przesyłania dokumentów niezbędnych do ustalenia kosztów podróży za pośrednictwem operatora pocztowego, 21-dniowy termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem dokumenty zostaną nadane w placówce pocztowej,
- w sytuacji gdy jednym samochodem prywatnym będzie podróżowało kilku członków Komisji, do kosztów podróży będą zaliczane koszty poniesione wyłącznie przez członka Komisji, który jest właścicielem lub współwłaścicielem samochodu albo członka Komisji, który użytkował samochód za pisemną zgodą właściciela,
- koszty podróży będą ustalone tylko w przypadku, gdy posiedzenie Komisji odbywa się poza miejscowością zamieszkania członka Komisji (**zmiany w § 20 rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych**).

Aneta Chmielewska, Małgorzata Renigier-Biłozor

Interpretacja znaczenia informacji w procesie podejmowania decyzji na rynku nieruchomości

Interpreting the importance of information in the real estate decision-making process

Każda decyzja inwestycyjna na rynku nieruchomości, ze względu na wysoką kapitałochłonność nieruchomości, wymaga dokładnej analizy informacji. Dostępność informacji, specyfika rynku oraz nieprzewidywalne lub nagłe zmiany powodują, że wszystkie inwestycje w nieruchomości obciążone są dużym ryzykiem i niepewnością. Ta specyfika powoduje, że nigdy nie można być pewnym kompletności i wystarczalności zgromadzonych informacji do wybranych celów. W artykule podjęto próbę interpretacji znaczenia informacji w procesie podejmowania decyzji na rynku nieruchomości oraz dokonano systematyzacji i definicji wybranych pojęć stosowanych w kontekście opisu nieruchomości.

Słowa kluczowe: niepewność na rynku nieruchomości, decyzje inwestycyjne, asymetria informacji, cecha/atribut nieruchomości

Due to the high capital intensity of real estate, every investment decision on the real estate market requires a thorough information analysis. Due to the availability of information, the specificity of the market and unpredictable or sudden changes, all real estate investments are subject to high risk and uncertainty. Due to this specificity, one can never be sure of the completeness and sufficiency of the collected information for the selected purposes. The article attempts to interpret the meaning of information in the decision-making process on the real estate market, and also systematises and defines selected terms used in the context of real estate description.

Keywords: uncertainty in the real estate market, investment decisions, information asymmetry, property feature/attribute

Rzeczoznawca majątkowy cechuje interdyscyplinarność, wielowartość i wielopłaszczyznowość. Podobnie jest w przypadku rozwoju rynku nieruchomości, a co za tym idzie – w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych z nim związanych. Na rynku nieruchomości rzadko są dostępne wyczerpujące informacje, a większość decyzji dokonywana jest w warunkach niepewności. Decyzje na rynku nieruchomości mogą być podejmowane przez profesjonalnego inwestora, jak również przez „przeciętnego” uczestnika rynku, który czerpie wiedzę głównie z powszechnie dostępnych źródeł informacji oraz mediów i dokonuje zakupu na podstawie niepełnych danych, kierując się często własną intuicją i emocjami [1].

Na przestrzeni lat zmianie uległy założenia o pełnej racjonalności człowieka podczas podejmowania decyzji. Obecnie wiele zagadnień próbuje się wyjaśnić, wykorzystując wiedzę z zakresu psychologii. Aktywność inwestorów na rynku nieruchomości jest dość zmienna, co uwarunkowane jest powiązaniem rynku nieruchomości z innymi sektorami gospodarki (m.in. sektorem bankowym, budowlanym, finansowym), a także właściwościami nieruchomości wpływającymi na opłacalność inwestycji [2, 3]. Zmienność aktywności inwestorów wynika również z nieliniowego dostępu do informacji oraz reakcji na nią (stopień przyswojenia, zdolność przetwarzania i interpre-

tacji). Człowiek posiada ograniczoną wiedzę o środowisku, w którym żyje i ograniczone możliwości przetwarzania informacji. Przy podejmowaniu decyzji decydent dąży do uproszczenia procesów poznawczych oraz preferuje rozwiązania satysfakcjonujące z punktu widzenia przetrwania, a nie gwarantujące maksymalny zysk (szczególnie finansowy). Zrozumienie ludzkich procesów decyzyjnych wymaga zatem poznania możliwości i ograniczeń umysłu oraz specyfiki otoczenia, w którym są one podejmowane. Podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości jest obciążone dużą niepewnością i jest bardzo złożone. Zmniejszenie ryzyka podejmowania błędnych decyzji, a tym samym zmniejszenie niepewności, można osiągnąć poprzez precyzyjne określenie celu i metod dostosowanych do specyfiki analizowanego zjawiska [4]. Ponadto możliwe jest zmniejszenie ryzyka i niepewności poprzez dostarczenie odpowiedniej wiedzy, w określony sposób przetworzonej i przekazanej decydentom. Według Knosali [5] proces decyzyjny powinien mieć na celu zobiektywizowanie decyzji poprzez eliminację czynników subiektywnych. W ramach tego procesu analizowany jest charakter sytuacji decyzyjnej, identyfikowane są rozwiązania alternatywne, wybierane i wdrażane jest rozwiązanie optymalne [6]. Powszechnie wymieniana niepewność na rynku nieruchomości wynikająca głównie z pewnej niewiedzy

i nieprzewidywalności przyszłości jest także potęgowana przez nieznamość, błędność, omylność i subiektywizm jej właściwego (realnego) opisu. Różnicowanie nieruchomości ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości, obrót nieruchomości, decyzje inwestycyjne, ale także na budowanie różnych rodzajów modeli czy systemów do podejmowania decyzji na rynku nieruchomości, a wynikać może m.in. z kilku aspektów: specyfiki rzeczy nieruchomej, sposobu wyrażenia jej opisu w formie skwantyfikowanej i subiektywnej percepcji osoby opisującej.

Wynika z tego stwierdzenie, że **decyzje są tak „mądre” jak ich dane**. Celem świadomego decydenta nie jest posiadanie największej ilości informacji, lecz posiadanie odpowiednich informacji. Kolejną tezę jest stwierdzenie, że jednym z kluczowych i krytycznych kroków w percepcji, analizach i procedurach wyceny majątku jest identyfikacja właściwości (cech, atrybutów, wskaźników, czynników) istotnych dla funkcjonowania i obrotu nieruchomości.

Jedno, co na 100% można powiedzieć o rynku nieruchomości, to to, że nic nie wiemy na 100%.

Niepewność na rynku nieruchomości

Więzi i relacje występujące na rynku nieruchomości należy badać i analizować w kontekście niepewności [7–10]. Specyfika rynku oraz nieprzewidywalne i nagłe zmiany powodują, że wszelkie inwestycje dokonywane na rynku nieruchomości obciążone są znacznym ryzykiem i niepewnością [11]. Postrzeganie rynku nieruchomości kształtują procesy i powiązania, które można przewidzieć z pewnym prawdopodobieństwem oraz zdarzenia mało znane, trudne do przewidzenia lub losowe. Do procesów takich należą m.in. niestabilność atrybutów nieruchomości, brak spójności informacji lub heterogeniczność w dostępie do informacji [12, 13], braki w zdolnościach poznawczych podmiotów rynku nieruchomości [14, 15], niepewność struktur systemowych [16, 17] oraz emocjonalne podejście podmiotów do transakcji. Do innych czynników powodujących niepewność na rynku nieruchomości należą błędy poznawcze, takie jak efekt zbędnych informacji i efekt przywiązania, które są konsekwencją różnego rodzaju heurystyk i mogą niekorzystnie wpływać na procesy decyzyjne [18–21]. Według Renigier-Biłozor i in. [22] na niepewność na rynku nieruchomości oraz jego złożoność wpływają: różnicowanie i nieprecyzyjność atrybutów przestrzennych, wielowymiarowy zakres analizowanych danych, wrażliwość dóbr na zmiany oraz modę środowiskową i gospodarczą, a także niejednorodność ze względu na charakter i rodzaj poszczególnych nieruchomości oraz zbytne uproszczanie rzeczywistości w celu dostosowania jej do powszechnie wykorzystywanych metod analitycznych.

Zaangażowanie na rynku nieruchomości wiąże się z umiejętnością radzenia sobie ze złożonością procesu decyzyjnego. Jakość podejmowanych decyzji zależy od dostępnych informacji, które w rzeczywistości są niepełne i niepewne [23]. Sposób, w jaki dane i informacje są gromadzone i przesyłane nie jest jednolity dla wszystkich rynków, a informacje są często częściowe lub niedokładne. Nie możemy jednak zapomnieć, że to uczestnik rynku odpowiada za gromadzenie i przetwarzanie informacji o systemie rynku [7]. Kinnard [24] zauważył,

że decydenci na rynku nieruchomości to potencjalni kupujący, sprzedający, inwestorzy, najemcy, właściciele ziemscy, pożyczkobiorcy, pożyczkodawcy, właściciele gruntów i nieruchomości mierzący się z decyzjami dotyczącymi rozwoju, utrzymania do celów spekulacyjnych czy sprzedaży nieruchomości. Wyróżnił trzy podstawowe ryzyka (w tym przypadku autor traktuje „ryzyko” i „niepewność” jako synonimy) dotyczące decyzji na rynku nieruchomości:

- **ryzyko czasu** – inwestycje w nieruchomości to decyzje długoterminowe, zmiana warunków rynkowych może skutkować utratą zainwestowanego kapitału,
- **ryzyko lokalizacyjne** – ze względu na swoje stałe położenie, użytkowanie i dochodową produktywność nieruchomości są szczególnie wrażliwe na zmiany w jej najbliższym otoczeniu oraz na zmiany konkurencyjności jej lokalizacji,
- **ryzyko informacyjne** – decyzje dotyczące nieruchomości muszą być często podejmowane na podstawie osądu lub nawet na podstawie „świadomego domysłu”; przy niewystarczających informacjach, na których można oprzeć racjonalną decyzję, odpowiednio zwiększa się ryzyko; ten rodzaj niepewności jest szczególnie niebezpieczny, gdy leży u podstaw prognoz długoterminowych.

Dokonywanie transakcji na rynku nieruchomości bez wzajemnej wiedzy o sobie podmiotów rynkowych w rezultacie może prowadzić do asymetrii decyzyjnej, a dalej do nieefektywności całego rynku. Uczestnicy rynku nieruchomości są najważniejszymi obiektami w jego systemie i to właśnie oni są odpowiedzialni za sprawność jego funkcjonowania, a w rezultacie jego efektywność [25]. Zgodnie z założeniami Renigier-Biłozor i Wiśniewskiego [25] teoretyczna efektywność rynku spełnia następujące założenia: działa na nim nieskończona liczba uczestników; każdy z nich niezależnie od innych wycenia wartość nieruchomości, dążąc do maksymalizacji zysku; działanie pojedynczego podmiotu nie jest w stanie zmienić cen nieruchomości; komunikaty mogące wpływać na wartość są generowane w sposób nieskorelowany; informacje docierają natychmiast do wszystkich uczestników rynku; informacja jest bezpłatna; koszty transakcji nie istnieją; wszyscy inwestorzy od razu wykorzystują otrzymaną informację; każdy z inwestorów ma takie samo zdanie co do kierunku wpływu informacji na cenę nieruchomości oraz taką samą oczekiwaną stopę zwrotu; horyzonty inwestycyjne wszystkich graczy są jednakowe.

Aktualne problemy w świecie rzeczywistym obejmują złożone informacje: dokładne i obiektywne, ale także subiektywne i podatne na błędy [26, 27]. Ze względu na zjawisko niepewności nigdy nie osiąga się maksymalnego poziomu wiedzy. Decydent nie jest w stanie zidentyfikować wszystkich zależności występujących na rynku nieruchomości, niemniej konieczna jest identyfikacja czynników, które mają wpływ na sprawność rynkową [7, 28–30].

Do najważniejszych przeszkód w gromadzeniu, przetwarzaniu danych i opracowywaniu rzetelnych analiz rynków nieruchomości należą:

- znaczne różnice w ilości dostępnych informacji, w zależności od rodzaju analizowanego rynku (regionu),
- złożone metody opisu danych (różnice w skali opisu atrybutu) – ten sam atrybut można opisać na wiele sposobów przy użyciu różnych skal ocen,

- istotne różnice między nieruchomościami (żadne dwie nieruchomości nie są identyczne),
- różne kryteria użytkowania nieruchomości (każda nieruchomość może być użytkowana i zarządzana na różne sposoby),
- różne stany prawne nieruchomości (nieruchomości porównywalne na pierwszy rzut oka mogą podlegać różnym prawom),
- brak wyczerpujących informacji (ze względu na brak jednolitych systemów gromadzenia danych o nieruchomościach, co skutkuje ograniczoną i niepełną wiedzą o nieruchomościach i cenach rynkowych),
- niedokładny i „rozmyty” charakter danych o nieruchomościach (spowodowany czynnikami stochastycznymi, które odzwierciedlają losowe procesy wymykające się powszechnie uznanej rynkowej zależności przyczynowo-skutkowej),
- brak jednolitych zależności funkcjonalnych pomiędzy atrybutami nieruchomości,
- strategie decyzyjne reprezentowane przez wartość, funkcję i sposób zarządzania nieruchomościami [31].

Analiza rynku nieruchomości XXI w. nie jest możliwa bez efektywnie i sprawnie działających systemów gromadzenia i przetwarzania informacji. Poziom wiedzy na temat rynku i jego uczestników to czynnik często pomijany w analizach rynku nieruchomości.

Znaczenie informacji w procesie decyzyjnym

Podstawą podejmowanych decyzji są informacje, które decydent posiada. Najważniejszymi cechami informacji są:

- zdolność do wprowadzania uporządkowania, a zarazem zmniejszania chaosu w otoczeniu, w którym się znalazły,
- do praktycznego ich zastosowania potrzeba współdziałających podmiotów – informacje znajdują swoje praktyczne zastosowanie wówczas, gdy zostają przekazywane od nadawcy do odbiorcy,
- zdolność do przenoszenia ich w czasie i przestrzeni.

Przenoszenie w czasie to magazynowanie lub zapamiętywanie informacji, natomiast przenoszenie w przestrzeni to przekazywanie, przesyłanie lub komunikowanie [32]. Jednymi z głównych niedoskonałości posiadanych informacji są:

- opłacalność pozyskiwania informacji,
- brak dostępu do danych lub niepełne informacje,
- brak możliwości skutecznego przewidywania, bariery przekazania informacji (wiedza niekodowana) – wiedza stanowiąca wynik wieloletnich doświadczeń i obserwacji [33],
- świadome utrzymywanie asymetrii informacji [34, 35],
- złudzenie posiadania pełnej informacji [36],
- ocena rzeczywistej użyteczności informacji [37].

W literaturze wyróżnia się wiele własności informacji. Są to m.in.:

- różne znaczenie dla różnych odbiorców,
- odzwierciedlanie pewnej cechy obiektu lub wycinkowy jego opis,
- przejawianie cechy synergii,
- łączenie przez odbiorców ze znanymi im innymi informacjami,

- różnorodność wynikająca z odmienności rozpatrywanych obiektów, różności źródeł, subiektywizmu interpretacyjnego odbiorców,
- rozkład informacji w otoczeniu jest nierównomierny, co wywołuje jej asymetrię, czyli niejednakową dostępność dla różnych odbiorców ze względu na źródła i koszty jej pozyskania, preferencje w ustalaniu faktów i inne czynniki [38, 39].

Gromadzenie informacji o rynku nieruchomości z numerycznego punktu widzenia jest nieskończone, ponieważ informacje mogą być na bieżąco uzupełniane lub wyjaśniane. Usprawnieniem tego procesu jest określenie na początkowym jego etapie celu działania (np. określenie potrzeby, która ma być zaspokojona). Etap poszukiwania informacji powinien prowadzić do ustalenia zbiorów: dostępnych działań i ich konsekwencji oraz stanów natury i ewentualnego rozkładu podobieństwa [40]. Poszukiwanie, gromadzenie, interpretacja i przetwarzanie informacji są narażone na błędy wynikające z niedoskonałości samej informacji, ale też z niedoskonałości podmiotu decyzyjnego – jego psychologicznych i neurologicznych ograniczeń. W przypadku, gdy każda ze stron dysponuje różną ilością informacji, dochodzi do asymetrii informacji. Asymetria informacji to szczególny przypadek informacji niepełnej [23]. Zjawisko to polega na niejednakowym rozkładzie informacji istotnych dla stron zawierających umowę [41]. Z teorii rynków, na których występuje asymetria wynika, że w istotny sposób wpływa ona na funkcjonowanie jego uczestników, a co za tym idzie funkcjonowanie całego rynku, a także zwiększa ryzyko inwestowania [42, 43].

Opis nieruchomości – znaczenie pojęć

Należy podkreślić, że specyfika informacji o nieruchomościach powinna wymuszać konsekwencje w stosowaniu pojęć w obszarze opisu nieruchomości. Na podstawie analizy literatury wyłoniono określenia, które najczęściej wykorzystywane są w kontekście opisu nieruchomości. Są to **cecha**, **atrybut**, **czynnik**, **indeks**, **dane**, **zmienna** oraz **informacja**. Mimo że wydaje się to oczywiste, to stosowanie wybranych określeń jest jednak zagadnieniem problemowym, ponieważ często są one traktowane jako tożsame, choć w rzeczywistości ich znaczenie jest odmienne. W celu systematyzacji stosowania wybranych pojęć w kontekście rynku nieruchomości, zbadano ich pochodzenie oraz znaczenie [44–46]:

- **cecha** – słowo swoje tłumaczenie notuje od XV w., pochodzi z języka średnio-wschodnio-niemieckiego *zēche*, co oznacza „znak rozpoznawczy”. W słownikach języka polskiego definiowane jako:
 - filoz. wszystko, co określa istnienie samodzielnego przedmiotu, a w porządku poznawczym umożliwia odróżnianie jednego przedmiotu od innych [44],
 - element odróżniający lub charakteryzujący; *śr.-w.-niem. zeichen, 'znak, cecha'* [45],
 - część całkowita liczby [46];
- **atrybut** – słowo to jednoznacznie jest uznawane za pochodzące z języka łacińskiego z XIV w., które definiowane było jako *jakość przypisywana komuś, znak wyróżniający (zwłaszcza doskonały lub wzniosły)*. W słownikach języka polskiego definiowane jako:

- łac. *attributum* < *tribuere* 'przydzielać', 'przynawać', filoz. nieodłączna właściwość rzeczy (bytu), znamienna cecha [44],
- charakterystyczna cecha, która nieodłącznie związana jest z jakąś osobą, rzeczą lub zjawiskiem, wyróżniająca je spośród innych; fr. *attribut*; niem. *Attribut* [45],
- istotna cecha, właściwość; filoz. charakterystyczna właściwość przedmiotu, bez której nie mógłby on istnieć; przymiot [46];
- **czynnik** – często stosowany zamiennie z niepoprawnym anglicyzmem „faktor”; pochodzi z pierwszej połowy XV w. od środkowo-francuskiego słowa *facteur*, od łacińskiego *factor* („wykonawca, twórca”), od *factus* („zrobione/wykonane”). W słownikach języka polskiego definiowane jako:
 - mat. każdy z wyrazów a , b tworzących iloczyn $a \times b$ [44],
 - jedna z przyczyn, które sprawiają, że coś dzieje się w określony sposób; mat. każda z mnożonych przez siebie liczb; ang. *factor*, fr. *facteur* [45],
 - przyczyna wywołująca określone zjawisko lub skutek; każda z liczb, które mnożymy przez siebie [46];
- **indeks** – słowo pochodzi z drugiej połowy XIV w. z języka łacińskiego i pierwotnie oznaczało *ten, kto wskazuje, ujawniający, odkrywca, informator; palec wskazujący (ponieważ używany do wskazywania); wskaźnik, znak; tytuł, napis, lista, dosłownie wszystko, co wskazuje*. W sensie ekonomicznym (indeks kosztów utrzymania itp.), w naukowym zastosowaniu funkcjonuje od 1870 r. W słownikach języka polskiego definiowany jako:
 - statyst. mierniki tempa zmian zjawisk ekonomicznych, najczęściej cen, fizycznych rozmiarów (ilości) produkcji lub konsumpcji i wartości pieniężnych porównywanych w dwóch okresach (określanych zwykle jako bieżący i bazowy) [44],
 - liczba charakteryzująca natężenie lub zmiany natężenia jakiegoś zjawiska w czasie, przez odniesienie do pewnej wartości wyjściowej; internac. ang. *index*, fr. *index*, niem. *Index* z łac. *index* wskaźnik [45],
- w statystyce: liczba wyrażająca zmiany dotyczące danego zjawiska w określonym czasie [46];
- **zmienna** – słowo pochodzące z języka łacińskiego, oznacza: *wielkość o różnej wartości* (1816), od zmiennej (przym.) w matematycznym sensie *ilościowo nieokreślona* (1710). W słownikach języka polskiego definiowane jako:
 - mat. wielkość (o ustalonej nazwie, np. x , y , t), która może przybierać wartości z określonego zbioru [44],
 - wartość, która nie jest ustalona i której wielkość zależy od tego, gdzie została użyta; **zmienna niezależna** – nauk. wielkość, która można dowolnie ustalić na początku procesu badawczego; **zmienna zależna** – wielkość, której wartość jest uzależniona od innych wartości w danym procesie badawczym [45],
 - wielkość mogąca przyjmować każdą wartość z podanego zbioru liczb [46];
- **dane** – słowo pochodzi z języka łacińskiego *datum*; pierwotnie w klasycznym użyciu słowo oznaczało *fakt podany jako podstawa obliczeń w problemach matematycznych*. Od 1897 r. funkcjonuje jako *dane liczbowe zebrane do wykorzystania w przyszłości*. Znaczenie *przekazywalnej i możliwej do przechowywania informacji, za pomocą której wykonywane są operacje komputerowe* zostało po raz pierwszy zapisane w 1946 r.; *przetwarzanie danych* pochodzi z 1954 r.; baza danych – *ustrukturyzowany zbiór danych zapisanych w formie komputerowej* pochodzi z 1962 r. W słownikach języka polskiego definiowane jako:
 - inform. informacje wyrażone w pewnym języku [44],
 - informacje, na podstawie których można formułować jakieś sądy; informacje wprowadzane do pamięci komputera po to, aby je przetwarzać [45],
 - fakty, na których można się oprzeć w wywodach; informacje; dowolne informacje przetwarzane przez komputer [46];
- **informacja** – pochodzi z języka łacińskiego *informatio* – przedstawienie, wizerunek; *informare* – kształtować, przedstawiać – treść komunikatu, sens przekazywanej wia-

Tabela. Definicje wybranych pojęć opisujących nieruchomości (Źródło: opracowanie własne)

CECHA	opis, który zawiera informacje o status quo danego stanu nieruchomości bez zabarwienia emocjonalnego; właściwość, którą możemy zbadać dla każdej nieruchomości, mogąca przyjąć różne wartości, np. lokalizacja czy piętro; nazwa „elementu” badanej struktury; określenie dedykowane zgodnie z celem analiz; wypadkowa budowy/stanu pewnego organizmu oraz celu analiz
ATRYBUT	szczególna właściwość wyróżniająca daną nieruchomość spośród innych, np. korzystne położenie na piętrze lub bliski dostęp do infrastruktury społecznej; określenie wartościujące, podlegające opisowi; substancja danego zjawiska; może przyjmować charakter emocjonalny i subiektywny, np. bliski, daleki, korzystny
CZYNNIK	wielkość, która związana jest z wywołaniem określonego skutku decyzyjnego; może być określona matematycznie lub nie; wpływa na subiektywne, indywidualne decyzje, np. czas dojazdu do pracy, liczba pokoi, bliskość obiektów medycznych i kościoła
INDEKS	wyrażona liczbowo wielkość ukazująca bezpośrednią zmianę między konfrontowanymi wymiernymi stanami pewnych zdarzeń oraz zjawisk w danym okresie; miara statystyczna opisująca zachowania badanych organizmów przyjmująca wartości odpowiednie dla badanego problemu, np. poziom ryzyka inwestycyjnego, jednostkowy koszt budowy, indeks cen mieszkań
ZMIENNA	zależna i niezależna – wielkość, która nie ma stałej wartości liczbowej; wyraża wzajemną zmianę (relacje) dwóch lub więcej zagadnień rynkowych, np. cena względem cech, cena względem atrybutów; „zmienne” występują w funkcjach, zależnościach, formułach czy modelach
DANE	wielkości ilościowe bądź jakościowe ujednolicone i zgromadzone w ustrukturyzowany sposób, które poddawane mogą być analizom matematycznym; dane i baza danych o nieruchomościach – zunifikowany zbiór informacji odnoszący się do konkretnej kategorii rynku nieruchomości; z reguły podlegające bezpośredniemu przetwarzaniu z wykorzystaniem komputerowych metod obliczeniowych
INFORMACJA	fakt o czymś; wiedza na temat organizmu/zagadnienia/zdarzenia rynkowego; informacje – wielkości ilościowe bądź jakościowe, które w zależności od sposobu wyrażenia przekazywanej treści mogą przybierać wyżej wymienione formy określające dane zjawisko w formie „surowej” / ogólnej, np. tendencje na rynku są spadkowe

domości. Potocznie: wiadomość, komunikat (ujęcie przedmiotowe), ale także: powiadomienie o czymś, zakomunikowanie czegoś, przekazanie wiadomości dotyczącej czegoś indywidualnemu lub zbiorowemu odbiorcy. W słownikach języka polskiego definiowane jako:

- inform. obiekt abstrakcyjny, który może być w postaci zakodowanej zapisywany (na nośnikach informacji), przesyłany, przetwarzany za pomocą programów komputerowych i używany do sterowania urządzeniami; łac. *informatio* 'wyobrażenie', 'wyjaśnienie', 'zawiadomienie' [45].
- coś, co zostało powiedziane lub napisane o czymś; inform. treść wprowadzana do komputera i w odpowiedni sposób przetwarzana w nim; łac. *informātiō* „rysunek, szkic; pomysł; wyraz; wyjaśnienie pochodzenia wyrazu” [46].

Analizując pochodzenia i pierwotne znaczenia wyłonionych pojęć oraz przenosząc je na obszar rynku nieruchomości, sformułować można następującą ich interpretację i zastosowania przedstawione w tabeli.

Wnioski

W zależności od dostępnych informacji rynek nieruchomości (lub same nieruchomości) mogą być opisywane na wiele sposobów, z wykorzystaniem wielu źródeł informacji. Abstrahując od sposobu opisu, ilości dostępnych informacji czy źródeł tych informacji, pojęcia wykorzystane w kontekście nieruchomości powinny być jednoznaczne w każdym z celów ich stosowania. Biorąc pod uwagę fakt, że pojęcia te zaczerpnięte są z różnych języków, a ich ewolucja odbywała się na przestrzeni kilku wieków, można stwierdzić, że stosowanie ich powinno być świadome i celowe względem ich interpretacji. Wymienne stosowanie różnorodnych znaczeniowo pojęć do tożsamy opisów sytuacji i zjawisk na rynku lub względem nieruchomości może wywoływać dyskomfort/dysonans informacyjny i zwiększać szum informacyjny, szczególnie gdy większość polskich opracowań naukowych jest tłumaczona na język angielski. Ponadto stosowanie wielu narzędzi i metod analitycznych wspomagających podejmowanie decyzji wymaga na wstępie restrykcyjnego zdefiniowania informacji wchodzących do algorytmu numerycznego. Błędne ich zdefiniowanie i dobranie rodzi negatywne konsekwencje względem uzyskanych rezultatów i niewłaściwe interpretacje ich wdrażania. Podmioty rynkowe nie są zindywidualizowane w swoich działaniach – zawsze wchodzi w pewien rodzaj interakcji z innymi podmiotami na rynku. Informacja może być różnie postrzegana przez jej odbiorców, jednak w obszarze rozumienia pojęć oraz ich definiowania powinniśmy dążyć do konsekwentności ich stosowania i jednoznaczności ich interpretacji. Odmienna interpretacja określeń stosowanych w kontekście nieruchomości przez każdego z zaangażowanych podmiotów może prowadzić do zwiększenia niepewności, szumu informacyjnego czy dezinformacji, a co za tym idzie większej podatności na manipulacje spekulantów. Znajomość znaczenia stosowanych określeń oraz konsekwencja w ich stosowaniu mogą zminimalizować ryzyko wystąpienia tych zjawisk, a w rezultacie usprawnić cały proces podejmowania decyzji na rynku nieruchomości oraz pozytywnie wpłynąć na sprawność i efektywność rynku.

Artykuł powstał przy udziale finansowym Narodowego Centrum Nauki, numer grantu 2019/33/B/HS4/00072.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

Mgr inż. Aneta Chmielewska jest pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii na Wydziale Geoinżynierii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, ORCID: 0000-0001-5888-5874, e-mail: aneta.chmielewska@uwm.edu.pl

Dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor, prof. UWM, jest pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii na Wydziale Geoinżynierii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, ORCID: 0000-0002-4630-7564, e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

LITERATURA

- [1] Żróbek-Różańska A. (2016). Proces decyzyjny na rynku nieruchomości na przykładzie zakupu działki pod budowę własnego domu. *Świat Nieruchomości*, 1, (95), 11.
- [2] Mazurczak A. (2011). *Znaczenie funduszy nieruchomości typu Real Estate Investment trust (REITs) w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*. Rozprawa doktorska. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- [3] Rącka I., Szopińska K. (2017). Decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych a hałas drogowy. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, nr 483. <https://doi.org/10.15611/pn.2017.483.09>.
- [4] Bertalanfy L. (1984). *Ogólna teoria systemów*. Warszawa: PWN.
- [5] Knosala E. (2005). *Zarys nauki administracji*. Kraków: Kantor Wydawniczy Zakamycze.
- [6] Grifn R.W. (2000). *Podstawy zarządzania organizacjami*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [7] Dawidowicz A., Radzewicz A., Renigier-Biłozor M. (2013). Algorithm for purposes of determining real estate markets efficiency with help of land administration system. *Survey Review*, 46, (336), 189.
- [8] Radzewicz A., Renigier-Biłozor M., Wiśniewski W. (2011). *From uncertainty to the efficiency of the real estate market*. In 18th Annual European Real Estate Society Conference. ERES: Conference. Eindhoven, The Netherlands.
- [9] Dixit A., Pindyck R. (1994). *Investment under uncertainty*. Princeton: Princeton University Press.
- [10] Dow J., Werlang S.R. (1992). Uncertainty aversion. Risk aversion and the optima choice of portfolio. *Econometrica*, 60, 197.
- [11] Schoemaker P.J.H. (1993). Determinants of risk-taking. Behavioral and economic views. *Journal of Risk and Uncertainty*, 6, 49.
- [12] Levitt S.D., Syverson Ch. (2008). Market distortions when agents are better informed. The value of information in real estate transactions. *The Review of Economics and Statistics*, 90, (4), 599.
- [13] Chmielewska A., Adamczka J., Romanowski M. (2020). Genetic algorithm as automated valuation model component in real estate investment decisions system. *Real Estate Manag.*, 28, 1.
- [14] Burnside C., Eichenbaum M., Rebelo S. (2014). Understanding booms and busts in housing markets. *Journal of Political Economy*. University of Chicago Press, 124, (4), 1088.
- [15] Radzewicz A., Wiśniewski R. (2011). Niepewność rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19, 47.
- [16] Ho J.L.Y., Keller L.R., Keltyka P. (2005). How do information ambiguity and timing of contextual information affect managers' goal congruence in making investment decisions in good times vs. bad times? *Journal of Risk and Uncertainty*, 31, 163.
- [17] Su D., Li X., Lobont O.R., Zhao Y. (2016). Economic policy uncertainty and housing returns in Germany. Evidence from a bootstrap rolling window. *Zbornik radova Ekonomskog fakulteta u Rijeci: časopis za ekonomsku teoriju i praksu*, 34, (1), 43.

- [18] Czechowska K. (2014). Wybrane uwarunkowania podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości – ujęcie behawioralne. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 36, (1), 13.
- [19] Brzezicka J. (2016). Znaczenie heurystyki zakotwiczenia i dostosowania w procesie wartościotwórczym na rynku nieruchomości. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*, 15, (1), 31.
- [20] 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.
- [21] Hurd M.D. (1999). Anchoring and acquiescence bias in measuring assets in household surveys. *Journal of Risk and Uncertainty*, 19, (1–3), 111.
- [22] Renigier-Biłozor M., Biłozor A., d'Amato M. (2018). Residential market ratings using fuzzy logic decision-making procedures. *Ekonomika Istraživanja/Economic Research*, 31, (1), 1758.
- [23] Santarek K. (2017). Rola asymetrii informacji w zarządzaniu. http://www.ptzp.org.pl/files/konferencje/kzz/artyk_pdf_2017/T1/t1_259.pdf, dostęp 20.03.2021 r.
- [24] Kinnard W.N. (2003). Reducing uncertainty in real estate decisions. In *Essays in Honor of William N. Kinnard, Jr.* Boston: Springer, 169–180.
- [25] Renigier-Biłozor M., Wiśniewski R. (2011). The efficiency of selected real estate markets in Poland. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 10, (1), 83.
- [26] Zavadskas E.K., Antucheviciene J., Chatterjee P. (2018). Multiple-criteria decision-making (MCDM) techniques for business processes information management. *Special Issue Informations*. <https://doi.org/10.3390/info10010004>.
- [27] Helbich M., Brunauer W., Vaz E., Nijkamp P. (2014). Spatial heterogeneity in hedonic house price models. The case of Austria. *Urban Studies*, 51, (2), 390.
- [28] Thrall G.I. (2002). *Business geography and new real estate market analysis. Spatial Information System*. New York: Oxford University Press.
- [29] Kahr J., Thomsett C.M. (2005). *Real estate market valuation and analysis*. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons, Inc.
- [30] Wang P. (2001). *Econometric analysis of the real estate market and investment*. London and New York: Routledge.
- [31] Renigier-Biłozor M., Biłozor A., Wiśniewski R. (2017). Real estate markets rating engineering as the condition of urban areas assessment. *Land Use Policy*, 61, 511.
- [32] Kruczek Z., Walas B. (2010). *Promocja i informacja w turystyce*. Kraków: Proksenia.
- [33] Hockuba Z. (1995). *Droga do spontanicznego porządku. Transformacja ekonomiczna w świetle problemu regulacji*. Warszawa: PWN.
- [34] Acocella N. (2002). *Zasady polityki gospodarczej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [35] Ząbkowicz A. (2003). Współczesna ekonomia instytucjonalna wobec głównego nurtu ekonomii. *Ekonomista*, 6, 794.
- [36] Buchanan J.M. (1997). *Finanse publiczne w warunkach demokracji*. Warszawa: PWN.
- [37] Pankau E., Zielenkiewicz M. (2007). Znaczenie konkurencji w teorii ekonomii. W *Zachowania rynkowe w teorii i praktyce*. Katedra Mikroekonomii Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 7–17.
- [38] Stefanowicz B. (2010). *Informacja*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej.
- [39] Krzysztoń W. (2017). Zarządzanie informacją w procesach decyzyjnych organizacji. *Modern Management Review*, 24, (3), 83.
- [40] Malewska K. (2019). Ewolucja modeli procesów podejmowania decyzji. *Marketing i Rynek*, 5, 127.
- [41] Daniłowska A. (2008). Asymetria informacyjna i jej przezwyciężanie na rynku kredytów rolniczych. *Roczniki Nauk Rolniczych*, Seria G, t. 95, z 3/4.
- [42] Healy P.M., Palepu K.G. (2001). Information asymmetry, corporate disclosure and the capital markets. A review of the empirical disclosure literature. *Journal of Accounting and Economics*, 31.
- [43] Hughes J.S., Liu J., Liu J. (2007). Information asymmetry, diversification and cost of capital. *The Accounting Review*, 82, 3.
- [44] *Słownik Języka Polskiego PWN*.
- [45] *Wielki Słownik Języka Polskiego WSJP*.
- [46] *Słownik Języka Polskiego SJP*.

SPIS ZAWARTOŚCI KWARTALNIKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY od nr 1 do nr 108 (1994 – 2020)



Do pobrania
na stronie:
www.pfsrm.pl

Wpływ pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Impact of the COVID-19 pandemic on the residential real estate market in Poland

Przejściowe problemy spowodowane pandemią koronawirusa mogą (zwłaszcza w okresach lockdownów) wyhamowywać wzrosty na rynku nieruchomości i powodować niewielkie, okresowe, lokalne spadki, z ogólną jednak tendencją do wzrostów cen. Jeśli sytuacja ekonomiczna bardzo się nie pogorszy wskutek kolejnych, długich i uciążliwych ograniczeń gospodarczych, to w dłuższej perspektywie, w skali całego kraju ceny nieruchomości będą nadal szły w górę i jest spora szansa, że rynek pracy zdąży znacząco odbić, zanim ceny nieruchomości zaczęłyby wyraźnie spadać.

Słowa kluczowe: pandemia, rynek nieruchomości, lockdown

Temporary problems caused by the coronavirus pandemic may (especially during lockdown periods) slow down the growth in the real estate market and cause small, temporary, local declines, with a general tendency to increase in prices. If the economic situation does not deteriorate much, as a result of subsequent, long and burdensome economic constraints, then in the long run, nationwide, real estate prices will continue to rise and there is a good chance that the labor market will have time to rebound significantly before real estate prices start significantly fall down.

Keywords: pandemia, real estate market, lockdown

Jeszcze do niedawna znaczenie rynku nieruchomości (zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowych) w gospodarce nie było należycie doceniane. Niewiele analiz naukowych skupiało się więc zarówno na tematyce wpływu rynku nieruchomości na stan gospodarki, jak i wpływu kolejnych faz cyklu koniunkturalnego na ten rynek. Kryzysy gospodarcze ostatnich lat (szczególnie kryzys *subprime*) pokazały jednak w sposób dobitny, że żadnego z obszarów gospodarki nie można lekceważyć, a zarówno wzmożone analizy, jak i działania mające na celu ograniczenie poziomu recesji należy kierować do wszystkich sektorów równolegle.

Po wyjątkowo długim, bo trwającym od 2014 r., okresie wzrostów cen nieruchomości, wynikającym z dynamicznego rozwoju rynku, wzmożonego popytu i podaży, świat został zaskoczony w momencie wciąż bardzo dużego ożywienia gospodarki zdarzeniem silnie recesjogennym, jakim jest sama pandemia, spowodowane nią *lockdowny*, przestoje w fabrykach, utrudnienia w przemieszczaniu osób i spedycji towarów oraz świadczeniu usług. Wywołany pandemią kryzys może być jednak zupełnie inny niż klasyczne recesje wynikające z czynników wewnętrznych gospodarki. „Szok gospodarczy” wystąpił w momencie prosperity (bez tradycyjnego boomu czy stopniowo postępującej recesji). Ponadto obecnie cykle koniunkturalne na skutek ingerencji państwa i racjonalizacji polityki gospodarczej (...) uległy wypłaszczeniu, złagodzeniu i skróceniu [1].

W zmniejszeniu poziomu „popandemicznej” recesji istotną rolę może więc odegrać skala pomocy rządów państwowych i organizacji ponadpaństwowych oraz niespotykane duże środki zainwestowane w krajowe gospodarki. Wysoki stopień zinformatyizowania pozwolił (poprzez wprowadzenie pracy zdalnej) dużej części firm na funkcjonowanie w sposób względnie normalny i zachowanie dzięki temu (mimo warunków absolutnie bezprecedensowych) wielu miejsc pracy, a także ułatwił prowadzenie działalności przez umożliwienie świadczenia handlu i usług na odległość. Uchroniło to nas przed niewyobraźalną katastrofą gospodarczą, którą z całą pewnością spowodowałby światowy *lockdown* na skalę dotychczas niespotykaną. Opisane czynniki sprawić mogą, że nie tylko kryzys, który nadejdzie może być bardziej łagodny, niż początkowo zakładano, ale także, że cały jego przebieg i (wysoce zróżnicowany) wpływ na konkretne gałęzie gospodarki będzie zupełnie inny niż w przypadku „klasycznych kryzysów”. Jednocześnie silnie zglobalizowana gospodarka staje się, wbrew pozorom, jednym z głównych przeciwników w walce z recesją. Sprawia ona bowiem, że problemy jednego państwa silnie odbijają się na gospodarkach innych państw i całej gospodarce światowej.

Ceny mieszkań w Polsce rosną nieprzerwanie od 2014 r., z kwartału na kwartał i z roku na rok konsekwentnie bijąc kolejne rekordy tempa wzrostu. Lata 2014–2020 to okres wzmożonego popytu na polskim rynku nieruchomości, napędzającego

wzrosty cen i stymulującego stale rosnącą podaż. Sytuacja ta wspierana była równie wysokimi wzrostami płac w opisanym okresie. Według danych Europejskiego Urzędu Statystycznego Eurostat w latach 2014–2020 ceny mieszkań wzrosły w Polsce o 38%, zaś pensje w tym samym okresie wzrosły w naszym kraju o 32%. Tak równomierny wzrost płac i cen nieruchomości stanowi ewenement na skalę europejską [2]. Dynamika wzrostów cen wyraźnie zwiększała się w ostatnich latach (od 0,6% r/r w II kw. 2014 r. do 8,7% r/r w IV kw. 2019 r. i 11,3% r/r w I kw. 2020 r.). Wraz z rozwojem rynku wzrastała też aktywność deweloperów, liczba mieszkań oddanych do użytkowania i kolejnych rozpoczynanych inwestycji [3].

Rok 2020 zaczął się wyjątkowo wysokimi wzrostami, mogącymi zwiastować ciąg dalszy hossy na rynku nieruchomości. W pierwszych miesiącach 2020 r. ceny mieszkań były kolejne rekordy wysokości i tempa wzrostów. Zgodnie z danymi GUS w I kw. 2020 r. ceny nieruchomości w porównaniu z IV kw. 2019 r. wzrosły średnio o 3,6% (w tym na rynku pierwotnym 1,6%, na rynku wtórnym 5,1% kw/kw) [4]. Jeśli porównamy I kw. 2020 r. z I kw. 2019 r., wzrost cen metra kwadratowego w stosunku rok do roku również był wyjątkowo imponujący. Ceny w perspektywie rocznej wzrosły bowiem średnio aż o 11,3% (na rynku pierwotnym o 6,5%, na rynku wtórnym aż o 15,2% r/r) [5]. Według danych Eurostatu Polska znalazła się na 4 miejscu wśród krajów Unii Europejskiej, w których ceny w I kw. 2020 r. rosły najszybciej [2, 6].

Silnie rozpędzona gospodarka, konsumpcjonizm generujący bardzo duży popyt na dobra i usługi, a przez to stymulujący wysoką podaż i wciąż rosnącą inflację, duże wzrosty wynagrodzeń w ostatnich latach oraz niskie stopy procentowe – to wszystko przełożyło się na wysoki popyt na nieruchomości i spowodowało rekordowo duży wzrost cen metra kwadratowego. Zmiana cen nieruchomości nabrała takiej dynamiki, że w stosunku kw/kw zaczęła zbliżać się do niedawnych poziomów zmian cen r/r. Na początku 2020 r. deweloperzy nadal odnotowywali stały wzrost sprzedaży mieszkań. W marcu 2020 r. Ronson Development zaprezentował plany zakładające wzrost rocznej sprzedaży o ok. 25% [7]. Wydawać by się mogło, że tak mocno rozgrzanego sektora budownictwa mieszkaniowego i galopujących podwyżek cen za metr kwadratowy nie będzie w stanie ostudzić. Wybuch pandemii koronawirusa (COVID-19) spowodował jednak niemałe zamieszanie gospodarcze. Wraz z ogłoszeniem pandemii i wprowadzeniem pierwszego *lockdownu* na wszystkich rynkach zawitała niepewność. W związku z tym, że poprzednie kryzysy nauczyły już świat, jak duże znaczenie dla całej gospodarki ma rynek nieruchomości, obserwowano go z ogromną uwagą. Spekulacje dotyczące nadchodzącego wielkiego kryzysu i nieuchronnych spadków cen nieruchomości zburzyły dotychczasowy spokój w branży budowlanej.

Obecnie, wobec najważniejszej niewiadomej, jaką jest czas trwania pandemii, trudno jest jednoznacznie ocenić wpływ „popandemicznej recesji” na rynek nieruchomości, zwłaszcza że następstwa zmian koniunkturalnych występują przeważnie na każdym z rynków z pewnym przesunięciem w czasie. W klasycznych cyklach koniunkturalnych, np. *kryzys w budownictwie z reguły wyprzedza kryzys w całej gospodarce* [1]. W tej chwili, ze względu na zewnętrzny, nietypowy czynnik destabilizujący,

sytuacja wydaje się być odwrotna i mimo zauważalnych zmian w gospodarce światowej i krajowej (np. wzrost bezrobocia, spadek PKB), nieruchomości zdają się być jeszcze czasowo odporne na skutki recesji. Podkreślić jednak należy, że również w poprzednich kryzysach zarówno *spadek cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak i wyhamowanie budownictwa mieszkaniowego, nie miały charakteru zbyt gwałtownych zjawisk* [8]. Na bazie analizy danych z rynku należy wskazać, że w przypadku pandemii koronawirusa zmiany w sektorze nieruchomości tak- że nie zachodzą gwałtownie i skutki zapoczątkowanej w 2020 r. pandemii, jeśli odbiją się na rynku nieruchomości, to na pewno z zauważalnym opóźnieniem.

Gdyby pandemia zakończyła się w najbliższych miesiącach, byłabym zdania, że rynek nieruchomości zachowa nadal tendencję do wyraźnych, systematycznych wzrostów cen, podyktowaną słabością alternatyw inwestycyjnych, prognozowanym poziomem inflacji, a także historycznie niskimi stopami procentowymi (powodującymi, że oszczędzanie na lokatach stało się nieopłacalne, a kredyty hipoteczne wyjątkowo „tanie”), przez co popyt na nieruchomości (nawet w obliczu zwiększonego bezrobocia i przejściowych problemów na rynku najmu) wyraźnie nie spadnie. Ponadto ze względu na dobrą dotychczasową sytuację firm deweloperskich i umiejętne zarządzanie przez nie stosunkiem podaży do popytu mogą one sobie obecnie pozwolić na pewien spadek (wciąż bardzo wysokiego) popytu, bez konieczności obniżania cen. Jednocześnie, w związku z rosnącymi kosztami po stronie inwestorów budowlanych, będą oni ze wszystkich sił dążyć do zachowania przez nieruchomości stałej tendencji wzrostowej.

Wzrost kosztów inwestycji budowlanych

Jednym z głównych czynników, który mimo pandemii nie pozwolił (i za pewne nie pozwoli w najbliższych latach) cenom nieruchomości wyraźnie spadać są właśnie wysokie i wciąż rosnące ceny gruntów oraz generalnego wykonawstwa, wywierające na deweloperach silną „presję kosztową”. Dostępność gruntów pod nowe inwestycje jest niska (zwłaszcza w dużych miastach), a pandemia, wbrew oczekiwaniom inwestorów, jej nie poprawiła (np. poprzez wymuszone względami finansowymi sprzedaże gruntów przez prywatnych właścicieli). Ceny gruntu (jako jednego z najbardziej ograniczonych zasobów na Ziemi) są bardzo wysokie i stale rosną, co rodzi duże koszty po stronie deweloperów i sprawia, że póki popyt na nieruchomości bardzo wyraźnie nie spadnie, nie będą oni skłonni do obniżania cen, nawet w obliczu kryzysu.

Związane z pandemią ograniczenia w handlu, które przekładają się na znaczący wzrost cen materiałów budowlanych, również odbijają się wyraźnie na cenach produktów finalnych, tj. cenach nieruchomości. Pandemia w sposób drastyczny obnażyła niedoskonałości coraz bardziej w ostatnich latach zglobalizowanych gospodarek. Profesor Elżbieta Mączyńska określiła pandemię jako *szkło powiększające, uwidaczniające brak odporności coraz bardziej zglobalizowanych i wzajemnie powiązanych gospodarek na zjawiska kryzysowe* [9]. I choć wydawać by się mogło, że globalizacja gospodarki może wpływać na ceny wyłącznie w sposób korzystny, to pandemia pokazała, jak

chwijny stanowi ona fundament. Chwilowe zamknięcie granic, utrudnienia w spedycji towarów czy polityka spekulacyjna jednego państwa mogą sparaliżować produkcję i handel na całym świecie. Profesor Mączyńska, odnosząc się do słów prof. Nassima Taleba, podkreśliła, że *świat gospodarczy cały czas idzie w kierunku kruchości, czego symbolem są wydłużone łańcuchy dostaw* [9]. Obecnie, właśnie ze względu na pozrywane łańcuchy dostaw, a także (wymuszone pandemiczną sytuacją) okresowe przestoje w produkcji, reorganizację pracy (zmniejszenie obsady ze względów epidemicznych) i upadłości niektórych producentów, mamy do czynienia ze znacznymi niedoborami materiałów budowlanych w hurtowniach i magazynach. Sytuacja niedoborów i braków magazynowych wraz z podniesieniem cen komponentów doprowadziły do cyklu wysokich, a co gorsze trudnych do przewidzenia wzrostów cen materiałów budowlanych. Ceny rosną niejednokrotnie z dnia na dzień, a skala podwyżek jest dla niektórych produktów zaskakująco wysoka [10]. Wzrost kosztu materiałów budowlanych i wykończeniowych nie pozwolił więc cenom nieruchomości wyraźnie się obniżyć, nawet w momencie chwilowego spadku popytu. Również dalsze wzrosty cen materiałów deweloperzy z pewnością będą chcieli zrekompensować sobie podwyższaniem cen lokali, o ile tylko rynek na to pozwoli. Na wzrost kosztów generalnego wykonawstwa wpływ mają również wynikające z pandemii problemy z przemieszczaniem ludności, utrudniające dostęp do taniej siły roboczej. Wszystkie te czynniki wywierają na deweloperach silną „presję kosztową”, nie pozwalając im na realne obniżki cen. Póki co niektórzy z nich posiłkują się jedynie zachętami w postaci „bonusów” do mieszkań, tj. „gratisowych” miejsc postojowych czy komórek lokatorskich.

Stan rynku nieruchomości w czasie pandemii

W związku z tym, że kryzys w nierównomiernym stopniu dotknął różnych branż (i poszczególnych gospodarstw domowych), nie spowodował raptownego spadku popytu na rynku nieruchomości. Z analizowanych danych wynika, że popyt na nieruchomości mieszkaniowe oraz ich ceny, wbrew pierwotnym prognozom, nie spadają, a wręcz rosną. Jak wynika z danych GUS, a także informacji na portalach Sonar Home i Metrohouse sprzedający mieszkania wciąż nie są skłonni do przecen. Deweloperzy również nie obniżyli zauważalnie cen. Od lat odnotowywali duże zyski, a poprzez umiejętne zarządzanie stosunkiem podaży do popytu byli w stanie wypracować model, w którym to nadal oni dyktują ceny. Ze względu na bardzo dobrą koniunkturę, utrzymującą się od ok. 7 lat, deweloperzy powinni być też dobrze przygotowani do ewentualnych zawirowań na rynku. W ich ofertach znajduje się stosunkowo mało mieszkań na sprzedaż. Z danych JLL wynika, że w I kw. 2020 r. deweloperzy w 7 największych miastach mieli do sprzedania trochę ponad 44 tys. lokali [11]. Przy dotychczasowym tempie sprzedaży oznacza to, że oferta wyprzedana zostałaby w ciągu 7–8 miesięcy (przy czym za stan niepowodujący napięć na rynku uznaje się ofertę odpowiadającą rocznej sprzedaży). Teoretycznie więc *nawet spadek liczby sprzedawanych mieszkań o 30–40% nie powinien generować nadmiernych problemów* [7]. W związku z powyższym, o ile nie dojdzie do fali rezyg-

nacji z kupionych wcześniej lokali, to deweloperzy nie powinni powszechnie stosować „zachęt” w postaci obniżek cen.

Wprawdzie w 2020 r. na pierwotnym rynku nieruchomości stały dotychczas wzrost cen wyhamował w II kw., a od III kw. widoczne były na nim również lokalne spadki cen transakcyjnych, to jednak mimo obniżek w stosunku do poprzednich miesięcy 2020 r., ceny te stanowiły wyraźne wzrosty w porównaniu z 2019 r. Również wzrost, który wystąpił po początkowych spadkach spowodował, że w grudniu 2020 r. ceny nieruchomości deweloperskich wróciły do (wyjątkowo wysokiego) poziomu z początku pandemii. Mimo zaobserwowanego w II i III kw. 2020 r. niewielkiego spadku sprzedaży, popyt ponownie wzrósł i utrzymuje się na wysokim poziomie, w związku z czym ceny przestały spadać, a zaczęły nawet rosnąć. Spadek cen w 2020 r. nie dotyczył natomiast mieszkań z rynku wtórnego, choć to na tym rynku od dłuższego czasu ceny rosną zdecydowanie bardziej dynamicznie. Mimo wielu prognoz i nadziei, ceny mieszkań z drugiej ręki ani na moment nie spadły. Od marca 2020 r. ceny nieruchomości z rynku wtórnego chwilowo stały w miejscu, by w drugiej połowie 2020 r. znów zacząć konsekwentnie piąć się górę.

Należy także zaznaczyć, że mimo pandemii ogólna dynamika zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych w stosunku rok do roku zdecydowanie wzrosła (z 8,1–8,7% w 2019 r. do 10,5–11,3% w 2020 r.) [5]. W przypadku rynku pierwotnego we wszystkich kwartałach 2020 r. odnotowywany był wzrost cen na poziomie 5,9–6,5% w stosunku do poprzedniego roku [5]. Jeszcze większym spokojem co do stanu rynku napawają wskaźniki zmiany cen dla nieruchomości mieszkaniowych z rynku wtórnego. W IV kw. 2019 r. po raz pierwszy przekroczyły one granicę +10% r/r, natomiast w całym 2020 r. osiągnęły wynik w granicach 13,8–15,3% [5], więc zwiększenie skali wzrostów cen w 2020 r. było znaczne. Dyskretne obniżenie dynamiki (i tak bardzo wysokich) wzrostów (występujące w przypadku rynku pierwotnego w II, a w przypadku rynku wtórnego w III i IV kw.) przy zachowaniu stałego, wysokiego trendu wzrostowego w żadnym stopniu nie wskazuje na występowanie w badanym okresie kryzysu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Obserwować jednak należy napływające stopniowo dane dotyczące zmiany cen w kolejnych kwartałach w celu potwierdzenia, czy spadek ten stanowił tylko okresowe, drobne wahnięcie, czy rozpoczął tendencję konsekwentnego spowalniania dynamiki wzrostów cen na rynku.

Z opublikowanych przez Eurostat danych dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości wynika, że podczas pandemii ceny nieruchomości w Polsce rosły wyjątkowo szybko na tle całej UE. Porównując ceny w II kw. 2020 r. z cenami z II kw. 2019), można zauważyć, że nowe mieszkania podrożały o 5,3% r/r, a roczny skok cen na rynku wtórnym kształtował się na poziomie 15,3% i był to największy wzrost cen mieszkań z drugiej ręki w całej Unii Europejskiej. Jeśli natomiast chodzi o III kw. 2020 r., to łączny wzrost cen na obu rynkach (pierwotnym i wtórnym) sprawił, że Polska zajęła drugie miejsce pod względem wysokości wzrostów cen mieszkań w całej UE. W porównaniu z IV kw. 2019 r. nieruchomości w Polsce zdrożały bowiem o 7,9%. Pod tym względem wyprzedził nas jedynie Luksemburg (11%). Za tę wysoką dynamikę wzrostu odpowiada przede wszystkim bardzo silny wzrost na rynku wtórnym (+10,6% IV kw. 2019 r.–III kw. 2020 r.). Nowe lokale zdrożały bowiem w opisanym okresie jedynie o 4,2% [12].

Zmiana zainteresowań nabywców

Na wyjątkowo dynamiczny wzrost cen nieruchomości z rynku wtórnego wpływ ma bardzo duże zainteresowanie lokalami z drugiej ręki, które wskutek pandemii nie zmalało, a wręcz wzrosło. Z raportu NBP wynika, że coraz więcej kupujących zainteresowanych jest też mieszkaniami o niższym standardzie i w gorszej lokalizacji. W czasach obarczonych tak dużą dozą niepewności, wskutek wciąż rosnących cen mieszkań, spora część kupujących decyduje się na tańsze mieszkania, stanowiące mniejsze obciążenie dla rodzinnego budżetu, dające większą pewność co do ostatecznych kosztów inwestycji i obciążone stosunkowo mniejszym ryzykiem niespłacenia kredytu. Takie oferty są również bardziej atrakcyjne dla inwestorów, ponieważ im mniej zapłacą oni za mieszkanie, tym większa będzie stopa zwrotu z inwestycji.

Istotnym dla rynku nieruchomości zjawiskiem jest również zauważalnie wzmożony od czasu wybuchu pandemii popyt na większe nieruchomości, które dotąd cieszyły się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Z analizowanych przeze mnie danych lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika zauważalny wzrost zainteresowania mieszkaniami o większej powierzchni, a także bardzo wzmożone zainteresowanie nieruchomościami posiadającymi, poza powierzchnią *stricto* mieszkalną, również własną działkę (domami jednorodzinnymi, bliźniakami, segmentami czy samymi działkami budowlanymi), zlokalizowanymi niejednokrotnie w dużej odległości od centrum lub nawet na dalekich peryferiach miast. W ocenie ekspertów firmy Emmerson *u podstaw tego trendu jest postrzeganie peryferyjnych lokalizacji jako bezpieczniejszych w czasach zagrożenia epidemiologicznego* [13]. W mojej ocenie trend ten powodowany jest również w dużym stopniu potrzebą zwiększenia metrażu i komfortu oraz chęcią posiadania własnego, przydomowego ogródka na wypadek kolejnych okresów izolacji domowej. Wiele osób odczuło na pewno „zmęczenie” przymusową, długotrwałą izolacją, która była niezwykle uciążliwa dla mieszkańców lokali o małym metrażu. Ponadto duża część pracowników biurowych nadal wykonuje swoją pracę zdalnie lub w systemie naprzemiennym. Po zakończeniu pandemii (i wraz z wygaśnięciem długoterminowych umów na powierzchnie biurowe) zapewne część firm będzie kontynuować ten model pracy i wielu pracowników nie wróci już do regularnej pracy w biurze, takiej jak przed pandemią. Sytuacja ta będzie, moim zdaniem, w najbliższym czasie napędzać sprzedaż większych mieszkań, segmentów i domów, w celu wydzielenia „domowego biura”.

Niskie stopy procentowe, stosunkowo wysoka inflacja i zaostrenie polityki kredytowej

Wysoki popyt na nieruchomości i wciąż rosnące, mimo pandemii, ceny mieszkań to w dużym stopniu zasługa historycznie niskich stóp procentowych, które (mimo że na innych rynkach mogą wywierać znacznie mniej odczuwalny wpływ) akurat w przypadku rynku kredytów hipotecznych działają ożywczo. Ponadto niskie stopy procentowe nie skłaniają do gromadzenia środków pieniężnych na lokatach.

W obliczu „pandemicznej recesji” i spadku popytu na dobra i usługi wzrost inflacji jest obecnie mało prawdopodobny, jednak już obecny jej poziom w zestawieniu z poziomem stóp procentowych sprawia, że lokaty w obecnej sytuacji w żadnym stopniu nie chronią oszczędności przed jej skutkami. W lutym i marcu 2020 r. inflacja wynosiła 4,7% i 4,6% r/r i znajdowała się wyraźnie powyżej celu inflacyjnego RPP (2,5% +/-1%), a od kwietnia 2020 r. (3,4% r/r) obserwujemy jej systematyczny spadek, utrwalony na poziomie ok. 3%. Realizujące się równolegle ograniczanie podaży (np. wskutek czasowego przerwania lub ograniczenia produkcji lub ograniczeń w świadczeniu usług) może częściowo zrównoważyć spadek popytu i nie dopuścić do zbyt dużego spadku cen, a zarazem zbyt dużego spadku inflacji i przerodzenia się jej w deflację. W 2021 r. NBP przewiduje inflację w stosunku rocznym na poziomie 3,1%, a na kolejne lata 2,8% r/r (dla 2022 r.) i 3,2% r/r (dla 2023 r.) [14]. Dla utrzymania obecnego poziomu popytu (a zatem i inflacji) kluczowe jest jednak *utrzymanie w ryzach bezrobocia i spadku wynagrodzeń* [15]. Wysoki wyjściowy poziom inflacji z chwili wybuchu pandemii koronawirusa (4,6%) daje Polsce dość pozytywną perspektywę i możliwość uniknięcia deflacji, z którą zapewne w obliczu kryzysu będą się zmagać kraje o niższym wyjściowym poziomie inflacji. Obecny (i prognozowany) poziom inflacji jest dla gospodarki (i rynku nieruchomości) korzystny. W przeciwieństwie do deflacji, powodującej zwleknięcie z inwestycjami (również w nieruchomości) w oczekiwaniu na spadki cen, inflacja na tym poziomie powoduje wzmożenie popytu (a przez to i podaży) ze względu na stale rosnące ceny.

Względnie wysoka, jak na panujące warunki, inflacja występuje w Polsce jednocześnie z rekordowo niskimi stopami procentowymi. W mojej ocenie, jeśli mamy szukać głównych „kół ratunkowych” dla polskiego rynku nieruchomości, to z pewnością będą nimi właśnie niskie stopy procentowe. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w 2020 r. stopy procentowe aż trzykrotnie, schodząc tym samym do historycznie niskiego poziomu. Prezes NBP Adam Glapiński jeszcze w niedawnych wywiadach nie wykluczał nawet wystąpienia w Polsce stóp ujemnych [16]. Obowiązujący konsensus rynkowy przewiduje jednak utrzymanie stóp procentowych na obecnym poziomie (główna stopa referencyjna 0,1%, lombardowa 0,5%, depozytowa 0,0%, redyskontowa 0,11%, a dyskontowa weksli 0,12% w skali rocznej). Abstrahując już od ujemnych stóp procentowych, sam ich obecny poziom sprawia, że przechowywanie pieniędzy na lokatach staje się absolutnie nieopłacalne. Jednocześnie tak niskie stopy procentowe powodują wyjątkowo niskie koszty zaciągania zobowiązań kredytowych. Takie działania mają wpływać ożywczo na gospodarkę i równoważyć związany z kryzysem (a także spowodowany zaostreniem polityki kredytowej przez banki) spadek popytu. Póki co w przypadku nieruchomości i kredytów hipotecznych można mówić o tym, że założenie to się sprawdza. Zauważalnie bowiem rośnie popyt na hipoteki.

Według najnowszych danych opublikowanych przez BIK w marcu 2021 r. [17] odnotowano wzrost dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych względem lutego aż o 23,3%, a w stosunku rok do roku (mimo wszelkich zawirowań) wzrost na poziomie 17,1%, przy czym trzeba zauważyć, że marzec 2020 r. był ostatnim miesiącem przedpandemicznego szczytu z rekordowo wysoką sprzedażą (6,2 mld zł) i stanowił ostatni

miesiąc, w którym dynamika roczna wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych była dodatnia. Od kwietnia nastąpiła fala wyraźnych spadków, z ujemnymi dynamikami i stopniową odbudową akcji kredytowej. Wyraźna poprawa koniunktury wystąpiła na jesieni 2020 r. – we wrześniu miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych wróciła do wysokich poziomów z 2019 r., a od listopada można było zauważyć również powrót do dodatnich wyników dynamiki. Biorąc pod uwagę ogólnoswiatową recesję, odnotowywany obecnie po covidowym dołku wyraźny powrót do wzrostu dynamiki na rynku kredytowym pokazuje, że niskie stopy procentowe dobrze wywiązują się z postawionego im zadania stymulowania akcji kredytowej i napędzania spowalnianej kryzysem gospodarki. Miesięczna sprzedaż kredytów mieszkaniowych w lutym 2021 r. (5,9 mld zł) stanowiła czwarty najwyższy wynik w perspektywie dwóch poprzedzających ją lat, a wynik sprzedaży kredytów mieszkaniowych z marca 2021 r. (7,3 mld zł) stanowi absolutny rekord w perspektywie lat 2019–2021 [17]. Wysokie dodatnie wyniki dynamiki przy dodatniej bazie świadczą o powrocie hossy na rynku kredytów mieszkaniowych. Cieszyć powinien również fakt, że biorąc pod uwagę zaostrzenie polityki kredytowej, są to w większości „dobre kredyty”, obciążone stosunkowo małym ryzykiem.

Odnosząc się do wspomnianego zaostrzenia polityki kredytowej, jest ono w mojej ocenie, w obliczu możliwego kryzysu, działaniem rozsądnym i koniecznym. Zwiększanie wymagań, podniesienie poziomu wkładu własnego i ograniczanie akceptowanych źródeł dochodów w efekcie może prowadzić do udzielania mniejszej liczby kredytów, ale dających większą rękojmię spłaty. Zmiana polityki kredytowej stanowi istotne utrudnienie dla osób wspierających się przy zakupie nieruchomości w dużym stopniu środkami zewnętrznymi. W mojej ocenie jednak nie stanie się ona czynnikiem przesądzającym o spadku popytu na nieruchomości. Równoważyć ewentualne ograniczenie akcji kredytowej będzie bowiem fakt, że obecnie wiele osób posiadających własne środki (w obliczu niskiego oprocentowania lokat i braku bezpiecznych alternatyw inwestycyjnych) lokuje je właśnie w nieruchomościach, które lepiej chronią kapitał przed inflacją i negatywnymi skutkami recesji.

W mojej ocenie, mimo chwilowego szoku na rynku kredytowym (który patrząc na dane BIK, mamy już za sobą) i utrudnień proceduralnych ze strony banków, zainteresowanie kredytami, ze względu na ich wyjątkowo korzystne oprocentowanie, będzie ponownie rosnąć (co można zauważyć już w tej chwili). Pewnym jest też, że wraz z wychodzeniem z pandemii i poprawą kondycji gospodarki banki (w związku z wyjątkowo słabymi wynikami finansowymi w 2020 r.) obniżą ponownie swoje wymagania, tym bardziej, że hipoteki (przy założeniu stałego wzrostu cen nieruchomości) są dla banków relatywnie mało ryzykowne.

Problemy na rynku najmu i słabość alternatyw inwestycyjnych

Popyt na nieruchomości napędzać będzie również fakt, że zawsze stanowiły one rodzaj „bezpiecznej lokaty”, gdyż niezależnie od chwilowych zawirowań na rynkach ich ceny

w dłuższej perspektywie czasu zawsze szły w górę. W sytuacji braku bezpiecznych alternatyw inwestycyjnych i niestabilności instrumentów finansowych inwestorzy na pewno docenią nieruchomości jako „bezpieczne aktywa”. Już w tej chwili zauważyć można zdecydowaną zmianę zainteresowań inwestorów, którzy tracąc zaufanie wobec rynków giełdowych w dobie niestabilnych cen ropy, poszukując alternatywnych, bezpieczniejszych metod inwestowania. Podczas wszelkich zawirowań gospodarczych w 2020 r. nieruchomości wykazały się wysoką odpornością na kryzys i pokazały, że nawet w tak trudnych czasach ich ceny pozostają stabilne. Znacznie zachęciło to inwestorów i przełożyło się na wysoki popyt na nieruchomości inwestycyjne, mimo znaczących, spowodowanych pandemią, problemów na rynku najmu.

Nie da się nie zauważyć, że akurat na rynek najmu pandemia wywarła wpływ silnie negatywny. Z danych portalu Rentier.io wynika, że w III kw. 2020 r. w 15 największych miastach Polski rentowność inwestycji w mieszkania na wynajem spadła r/r prawie we wszystkich lokalizacjach. Przyczyną takiego stanu był zapewne brak zajęć na uczelniach w trybie stacjonarnym, praca zdalna, brak pewności zatrudnienia (który skłania do ograniczania kosztów i niepodpisywania długoterminowych umów najmu), a także praktycznie „uśmiercenie” najmu krótkoterminowego, który był hitem inwestycyjnym ostatnich lat. Jednak zaznaczyć należy, że wszystkie opisane problemy mają charakter przejściowy, a na tle innych form inwestowania kapitału, w tym zwłaszcza instrumentów finansowych, nieruchomości wydają się być obecnie zdecydowanie najkorzystniejszą i najbezpieczniejszą metodą inwestowania.

W mojej ocenie problemy na rynku najmu nie spowodują również lawinowej wyprzedaży lokali inwestycyjnych. Sytuacja właścicieli mieszkań na wynajem nie jest bowiem identyczna i dla każdego z inwestorów granica opłacalności w czekaniu na poprawę koniunktury znajduje się w innym miejscu. Wielu właścicieli, których sytuacja finansowa na to pozwoli będzie wolało przeczekać okres pandemii w nadziei na szybkie odbudowanie się rynku najmu lub nawet wzrost cen (związany ze zmniejszoną skuteczną sprzedażą części dotychczas wynajmowanych nieruchomości podażą). Wyprzedawać mieszkania na wynajem będą przede wszystkim osoby najbardziej „niecierpliwie”, z małym zapleczem finansowym, zaczynające inwestowanie, posiadające jedno mieszkanie, zwłaszcza jeśli jego zakup finansowany był kredytem mającym „spłacać się” ze środków pozyskanych z najmu. Wiele również zależy od wielkości lokalu. W najgorszej sytuacji znaleźli się właściciele dużych mieszkań, dzielonych dotychczas na pokoje, gdyż trudniej im znaleźć najemców do wszystkich pomieszczeń, a najem dużych mieszkań cieszy się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Dzięki tym różnicom najprawdopodobniej ewentualna wyprzedaż części dotychczas wynajmowanych lokali będzie dość mocno rozłożona w czasie i nie spowoduje gwałtownego wzrostu podaży, a co za tym idzie zmiany cen na rynku. Zauważyć również należy, że lokale kupowane na wynajem służą od lat nie tylko jako mieszkania inwestycyjne, ale także jako długoterminowa ochrona kapitału, co w obecnej sytuacji (ze względu na inflację, duże ryzyko inwestycji w akcje i nieopłacalność lokat) wydaje się szczególnie uzasadnione. Dodatkowo lokale takie mogą w perspektywie czasu okazać się bardzo opłacalną inwestycją,

gdy obecni inwestorzy będą mogli (mimo wciąż rosnących cen nieruchomości) w zasadzie bezinwestycyjnie zapewnić swoim dzieciom dobrze zlokalizowane mieszkania na start.

Nie sądzę również, by ewentualna czasowa utrata źródeł finansowania kredytów przez gospodarstwa domowe przełożyła się na znaczący wzrost podaży mieszkań na rynku. Jest to oczywiście scenariusz w pewnym stopniu uzasadniony, jednak do jego realizacji na skalę, która miałaby zauważalny wpływ na rynek, konieczne jest by kryzys zdecydowanie przybrał na sile. Dobra nieruchomość (ze względu na ich zasadniczą funkcję mieszkaniową, a także walor ochrony kapitału) są bowiem jednymi z dóbr, których pozbywamy się zwykle w ostatniej kolejności. Przy realizującym się scenariuszu umiarkowanej recesji zjawisko takie może wystąpić w skali zdecydowanie mniejszej, niewpływającej w sposób zasadniczy na podaż nieruchomości na rynku.

Rynek pracy barometrem kryzysu

W związku z tym, że pandemia wybuchła w momencie silnego ożywienia światowej i krajowej gospodarki, a także że recesja nie dotknęła wszystkich obszarów gospodarki równolegle i w jednakowym stopniu, a akcenty rozłożyły się bardzo nierównomiernie (powodując bogacenie się jednych branż, a biednienie innych), skala recesji jest nieco wyplaszczona, a jej skutki odroczone w czasie i ewentualne wyhamowanie popytu na nieruchomości nastąpić może w sposób zdecydowanie łagodniejszy i wolniejszy. Mimo odnotowanego wskutek pandemii wzrostu bezrobocia i spadku PKB, rynek nieruchomości mieszkaniowych dość skutecznie broni się przed kryzysem. Zauważalne odroczenie w czasie wpływu „pandemicznej recesji” na ten rynek może spowodować, że gospodarka zdąży wrócić do stanu względnej normalności, zanim ceny mieszkań zaczęłyby wyraźnie spadać. Wprawdzie nieuniknione skutki recesji w postaci spadku kondycji gospodarstw domowych w połączeniu z utrudnieniami w dostępie do kredytów mogą dość konkretnie ostudzić zapal kupujących, a także obniżyć oczekiwania sprzedających, jednak będzie to, w mojej ocenie, znajdować odzwierciedlenie głównie w rozdziwieniu pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Rozdziwien ten był jednak dotychczas na tyle duży, że o ile ceny ofertowe za pewne będą spadać, to już transakcyjne niekoniecznie.

Przed wybuchem pandemii wiele firm notowało ogromne zyski, dlatego fala bankructw związanych z pandemią nie jest natychmiastowa. Obecnie kondycja polskich przedsiębiorstw, skala nadchodzących upadłości, liczba zagranicznych inwestorów, którzy wycofują się z Polski (a co za tym idzie – przyszła sytuacja na rynku pracy) uzależnione są w głównej mierze od czasu trwania i poziomu dalszych restrykcji, skuteczności programów pomocowych ze strony państwa i organizacji ponadpaństwowych, a przede wszystkim czasu trwania samej pandemii, przy czym każdy kolejny miesiąc działa na niekorzyść przedsiębiorców i pracowników. Mimo łagodniejszej niż początkowo zapowiadana skali recesji uważam, że to właśnie sytuacja na rynku pracy stanowić może największy, realny hamulec dla dalszego wzrostu cen nieruchomości. W chwili obecnej nie sądzę jednak, żeby miała ona diametralnie odwrócić

trend zmiany cen w kierunku zauważalnych i konsekwentnych spadków, jednak może ona zauważalnie spowolnić wzrosty, okresowo, na niektórych rynkach całkiem je wyhamować lub spowodować krótkookresowe spadki o niewielkiej amplitudzie.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych przed wybuchem pandemii był w tak dobrej kondycji, że nawet dotychczasowy jej przebieg i dwa duże *lockdowny* nie wywarły większego wpływu na ceny, które nadal dynamicznie rosły. Obecnie jesteśmy w trakcie trzeciego *lockdownu*. Nie jest niczym odkrywczym stwierdzenie, że każdy z takich okresów osłabia kondycję naszej gospodarki i odciska na niej coraz silniejsze piętno. Jeśli więc w polską gospodarkę będą „biły” kolejne okresy dużych *lockdownów*, to mimo bardzo komfortowej sytuacji sprzed pandemii, może się to odbić licznymi upadłościami przedsiębiorstw, dominem upadłości, zwiększonym bezrobociem i doprowadzić do generalnego zubożenia społeczeństwa, a w konsekwencji do rezygnacji z inwestycji, które nie są niezbędne do życia. Przy przedłużającym się okresie pandemii i kolejnych *lockdownach* wzrost bezrobocia i spadek dochodów gospodarstw domowych mogą spowodować, że popyt na nieruchomości (przy wciąż rosnących cenach) spadnie. Taka sytuacja wymusiłaby rozpoczęcie cyklu konsekwentnego obniżania cen. Jednocześnie deweloperzy, świadomi, że hossa w mieszkaniówce nie może trwać wiecznie, mimo uruchamiania bardzo wielu nowych inwestycji, zarządzali już od pewnego czasu stosunkiem podaży do popytu w taki sposób, by generować na rynku lekki niedosyt i obecnie ta sytuacja może być dla nich bardzo pomocna. W najbliższym czasie stan całej gospodarki, w tym także rynku nieruchomości, uzależniony będzie od rządu i jego reakcji na kolejne fale zachorowań (tj. od czasu trwania, poziomu dotkliwości i zasięgu pandemicznych obostrzeń oraz od skali pomocy zainwestowanej w ratowanie gospodarki). Wszystko sprowadza się do tego, by ratując jedno dobro, nie uśmiercić przy okazji drugiego.

Reasumując, przejściowe problemy spowodowane pandemią koronawirusa mogą (zwłaszcza w okresach *lockdownów*) wyhamowywać wzrosty na rynku nieruchomości i powodować niewielkie, okresowe, lokalne spadki, z ogólną jednak tendencją do wzrostów cen. Jeśli sytuacja ekonomiczna bardzo się nie pogorszy, wskutek kolejnych, długich i uciążliwych ograniczeń gospodarczych, to w dłuższej perspektywie, w skali całego kraju ceny nieruchomości będą nadal szły w górę i jest spora szansa, że rynek pracy zdąży znacząco odbić, zanim ceny nieruchomości zaczęłyby wyraźnie spadać. Na pewno, mimo możliwych, czasowych, lokalnych spadków, nie utwierdzi się w dłuższej perspektywie intensywna tendencja spadkowa. Nie będą na to pozwalały przede wszystkim wysokie i stale rosnące koszty po stronie deweloperów. Ponadto spore, dotychczasowe zyski firm deweloperskich pozwoliły im wypracować sobie w wielu przypadkach „bufor bezpieczeństwa”, dzięki czemu ze względny spokojem mogą sobie one pozwolić na pewien spadek popytu, bez konieczności obniżania cen i walki o klienta. Zakładam jednak, że w najbliższym czasie zauważalnie może spaść liczba inwestycji. Deweloperzy będą ostrożnie podchodzić do rozpoczynania nowych budów. Ponadto będą chcieli wypracować większą przewagę popytu nad podażą, w celu zagwarantowania sobie możliwości dalszego dyktowania cen.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2009) *Ile jest warta nieruchomości*. Warszawa: Poltext, 20.
- [2] Eurostat. *National accounts (including GDP and regional accounts). Overview*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts>.
- [3] GUS. *Mieszkania oddane do użytkowania – dane kwartalne narastające*. http://swaid.stat.gov.pl/Budownictwo_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DBD_BUD_9.aspx.
- [4] GUS. *Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych według województw – kwartalnie*. http://swaid.stat.gov.pl/Ceny_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DBD_CEN_39.aspx.
- [5] GUS. *Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych według województw – kwartalnie narastające*. http://swaid.stat.gov.pl/Ceny_dashboards/Raporty_predefiniowane/RAP_DBD_CEN_40.aspx.
- [6] Frączyk J. (2020). *Nie tylko u nas ceny mieszkań rosną. Ale u nas dwa razy szybciej niż średnio w Unii*. https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/ceny-mieszkan-rosna-dwa-razy-szybciej-niz-w-unii-polska-w-scislej-czlowce/zv09xgx?utm_source=businessinsider.com.pl_viasg_businessinsider&utm_medium=referral&utm_campaign=leo_automatic&srcc=ucs&utm_v=2.
- [7] Wąsowski M. (2020). *Mieszkania potanieją o 20 proc.? Prognoza, która to zapowiada, może być „mocno przesadzona”*. <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/ceny-mieszkan-w-2020-2021-i-2022-roku-prognozy-ekspertow/hrnlvtj>.
- [8] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH, 55.
- [9] Mączyńska: *pandemia uwidacznia brak odporności coraz bardziej zglobalizowanych gospodarek*. https://www.dlahandlu.pl/detal-hurt/wiadomosci/maczynska-pandemia-uwidacznia-brak-odpornosci-coraz-bardziej-zglobalizowanych-gospodarek,94435_1.html?fbclid=IwAR1W5HyAKyILp2wPKy-JAN8iw7u-5WDLcZUxKGPVc0JpwU3d1axb_vijPGDE.
- [10] Grupa PSB. *Trendy cenowe*. <https://www.grupapsb.com.pl/centrum-prasowe/trendy-cenowe>.
- [11] JLL. *Trendy i analizy*. <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy>.
- [12] Eurostat. <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/14283.pdf>.
- [13] Emmerson Evaluation (2020). *Evaluer Index 2020. Analiza cen transakcyjnych i prognoz dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce rynek pierwotny i wtórny*. Warszawa 2020.
- [14] NBP. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html.
- [15] Mączyńska: *mniej popyt hamuje inflację*. https://www.pb.pl/maczynska-mniej-popyt-hamuje-inflacje-991188?fbclid=IwAR2ZE9cntE7qd1P9EPSV7Y43lcEQC2rb-X4bTZbHJ7ugei_YHRE71bVsQ1A.
- [16] Prezes NBP: *dopuszczam dalszą obniżkę stóp procentowych*. <https://www.tvp.info/51818061/prezes-nbp-adam-glapiński-dopuszczam-dalsza-obnizke-stop-procentowych-tvp-info>.
- [17] BIK. www.media.bik.pl/analizy-rynkowe.



Fot. Avilux

Przyczyny istnienia pustostanów w komunalnych zasobach mieszkaniowych na przykładzie Warszawy Ochota

Reasons for the existence of vacancies in municipal housing stock on the example of the Ochota district of Warsaw

Artykuł jest analizą gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Polsce, przy szczególnym uwzględnieniu deficytu liczby mieszkań i przyczyn istnienia pustostanów mieszkaniowych. Problem wydolności gospodarki mieszkaniowej może się istotnie pogłębiać ze względu na ubożenie społeczeństwa w dobie pandemii, co przełoży się na liczbę osób uprawnionych do wynajęcia mieszkania z zasobu gminnego. Ewidencja i monitorowanie zasobu mieszkaniowego są jednymi z kluczowych elementów sprawnego funkcjonowania polityki mieszkaniowej samorządów.

Słowa kluczowe: gminny zasób mieszkaniowy, samorząd lokalny, lokatorzy

This article analyzes the management of municipal housing resources in Poland, with particular emphasis on the deficit in the number of flats and the reasons for the existence of vacant housing units. The problem of the efficiency of the housing economy may significantly worsen due to the impoverishment of the society during the pandemic, which will translate into the number of people entitled to rent a flat from the municipal resources. Registering and monitoring the housing stock is one of the key elements of the efficient functioning of the housing policy of local governments.

Keywords: municipal housing stock, local government, tenants

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [1] tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Z wyników kontroli przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli [2] wynika, że jednostki samorządu terytorialnego nie radzą sobie z tym zadaniem. Główne nieprawidłowości to niezaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych, nieracjonalne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych oraz nieprawidłowości w zakresie technicznego utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych [2].

Badania z 2015 r. pokazały, że brak mieszkania i perspektyw na jego pozyskanie został uznany przez 52% badanych za jeden z najważniejszych problemów polskich rodzin [3]. Na koniec 2019 r. liczba wynajętych lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gmin wyniosła 641 801, a na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gmin oczekiwało 150 579 gospodarstw domowych [4]. Mając na uwadze fakt, że na koniec grudnia 2016 r. w Polsce było 120,7 tys. mieszkań niezamieszkałych, z czego ok. 49,5 tys. w zasobach gminnych [5], należy przeanalizować przyczyny istnienia pustostanów. Analizie poddano

dostępne dane za lata 2016–2021, prawodawstwo ogólne, prawodawstwa lokalne oraz proces gospodarowania lokalami niezamieszkanymi w dzielnicy Ochota m.st. Warszawa. Z analizy wyłania się teza, że główną przyczyną istnienia pustostanów jest stan prawny oraz brak wystarczających funduszy na zagospodarowanie i utrzymanie pustostanów.

Istota, funkcje i zasoby gospodarki mieszkaniowej gmin

Przez mieszkaniowy zasób gminy (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów) należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utwo-

rzony przez spółki celowe [1]. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (np. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów czy domów pomocy społecznej). Mieszkania z gminnego zasobu to mieszkania: komunalne, w tym socjalne, zamienne, chronione, w tym wspomagane i treningowe, tymczasowe oraz TBS.

Jak podaje *Słownik Języka Polskiego*, niezasiedlone mieszkanie jest pustostanem [6]. Pustostany dzielimy na te, które można wyremontować i zasiedlić w rocznej perspektywie czasu oraz na takie, których nie można wyremontować i zasiedlić w rocznej perspektywie czasowej ze względu na stan prawny (nieruchomości w zasobach gmin, co do których są roszczenia prawne) oraz pustostany, których ze względu na stan techniczny nieruchomości nie można w ogóle wyremontować, a pozostają w zasobach gmin, np. mieszkania w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny obiektu.

Brak jest wytycznych dla statystyki publicznej opartych na zaawansowanej metodyce i metodologii ułatwiającej wykorzystanie danych w tym zakresie, natomiast jednostki samorządu terytorialnego prowadzą pobieżne i niejednolite statystyki dotyczące mieszkalnictwa [5]. Jednak z analizy liczby gospodarstw oczekujących na najem wywnioskować można, że liczba mieszkań w gminnych zasobach jest niewystarczająca.

Według danych z 2018 r. spośród 6 052,8 tys. mieszkań w Polsce prawie połowę, tj. 49,0%, stanowiły mieszkania osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, 33,5% to mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, a 13,9% stanowiły mieszkania komunalne, 1,7% mieszkania towarzystw budownictwa społecznego, 1,1% mieszkania zakładowe, 0,5% Skarbu Państwa i 0,3% innych podmiotów [4]. W badaniach dotyczących 2016 r. wskazuje się, że w Polsce było ok. 120,7 tys. mieszkań nieza-mieszka-nych, z tego ok. 49,5 tys. w zasobach gminnych [5]. W 2018 r. na najem zasobów gminnych (z wyłączeniem lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych) oczekiwało ok. 149,4 tys. gospodarstw domowych, w tym na najem z zasobów gminnych na mieszkania komunalne oczekiwały 63,42 tys. gospodarstw domowe (42,5% ogółu gospodarstw oczekujących na najem lokali), a na lokale socjalne – 85, 90 tys., w tym 52,59 tys. gospodarstw w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych [4].

Gminne zasoby mieszkaniowe zmniejszają się wskutek sukcesywnej prywatyzacji. W 1990 r. zasoby komunalne liczyły 1 980,3 tys. mieszkań i stanowiły 16,7% ogółu mieszkań w Polsce. W 2016 r. liczba mieszkań w zasobach komunalnych spadła do 868,5 tys., co stanowiło 6,1% udziału w całości zasobów mieszkaniowych [4].

Brak możliwości zaspokojenia na bieżąco wszystkich potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych wynika z niewystarczającego i nieadekwatnego zasobu mieszkaniowego gmin. Zabezpieczenie odpowiedniej liczby lokali, eksploatacja i utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego są związane z możliwościami finansowymi gmin, na co w dużej mierze wpływają czynniki niezależne od gmin [2].

Podstawowe akty prawne regulujące gospodarkę mieszkaniową gmin

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 75 nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu i rozwojowi budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania [7]. Art. 166 Konstytucji stanowi, że zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne.

Ustawa o samorządzie gminnym [8] stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności jako zadania własne wymienione są gospodarowanie nieruchomościami oraz gminne budownictwo mieszkaniowe (art. 7 ustawy).

Ustawa o gospodarce komunalnej [9] reguluje wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

Zasady gospodarowania nieruchomościami, w tym nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, są regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami [10].

Ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisko dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń [11] określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji m.in. lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów [1] definiuje mieszkaniowy zasób gminy, zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, prawa właścicieli i lokatorów mieszkań. Art. 21 tej ustawy nakłada na Radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Są to najważniejsze akty prawa miejscowego kształtujące politykę mieszkaniową, co potwierdzają wyroki WSA [12, 13] (odmienne stanowisko prezentuje M. Nowak [14]). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy [1].

Rady gmin uchwalają również zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określając w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniającą do najmu oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich powoływania.

Problemy prawne i praktyczne w gospodarce mieszkaniowej gmin

Spośród jednostek samorządu terytorialnego tylko na gminie ciąży obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Trybunał Konstytucyjny w swym orzecznictwie podkreśla doniosłość art. 75 Konstytucji, wskazując, że „prawo do mieszkania” stanowi rzeczywistą determinantę godności i standardu życia człowieka [15]. Zakres ochrony tego prawa powinien być odpowiednio wysoki, gdyż wyznacza poziom rozwoju cywilizacyjnego danego społeczeństwa, a obowiązek zapewnienia minimalnego standardu ochrony interesów lokatorów sięga podstawowych założeń aksjologicznych polskiego systemu prawnego, w szczególności niezbywalnej godności człowieka wyrażonej w art. 30 Konstytucji. Z tego powodu prowadzenie polityki mieszkaniowej, wspieranie starań obywateli o mieszkanie oraz tworzenie publicznego zasobu mieszkaniowego i gospodarowanie nim stanowi jeden z podstawowych obowiązków władzy publicznej [15–17].

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez gminę możliwe jest poprzez gospodarowanie własnym zasobem mieszkaniowym, gospodarowanie cudzym zasobem mieszkaniowym przez gminę oraz realizacja tego zadania w sposób mieszany tj. gospodarowanie przez gminę własnym i cudzym zasobem mieszkaniowym [1].

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga nakładów, jednak w sytuacji, gdy czynsze w lokalach komunalnych są na niskim poziomie, a część najemców zalega z opłatami, trudno gminie racjonalnie gospodarować i dbać o dobry stan techniczny nieruchomości.

W 2015 r. w związku z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokali komunalnych złożono do sądu 1 593 pozwów o eksmisję, a 99% złożonych pozwów zakończyło się sądowym orzeczeniem. Spośród 1 571 orzeczeń przeprowadzono 30% eksmisji do lokali socjalnych. Zmniejszona liczba pozwów może być związana m.in. z systemem pomocy, które oferują zadłużonym gminy [18].

Sprzedaż lokali komunalnych przynosi gminom dochody, jednak w perspektywie czasowej prowadzi do uszczuplenia zasobu lokalowego. Reguły wykupu mieszkań zazwyczaj ustalają możliwość uzyskania wysokiej bonifikaty, sięgającej nawet 90% wartości nieruchomości, więc pozyskane środki w żaden sposób nie wystarczają na budowę nowych mieszkań. Analiza dochodów i wydatków budżetowych pokazuje, że jednostki samorządu terytorialnego są niedofinansowane. Remontów w mieniu komunalnym dokonuje się ze środków inwestycyjnych, przy czym środki inwestycyjne gminy przeznaczone są nie tylko na remonty nieruchomości, ale także na remonty i budowy innych obiektów, takich jak np. drogi, szkoły lub oczyszczalnie ścieków.

Niezmiennie od wielu lat wydatki jednostek samorządu terytorialnego koncentrowały się głównie w następujących działach klasyfikacji budżetowej: oświata i wychowanie (27,1%), rodzina (17,8%), transport i łączność (14,9%), administracja publiczna (8,0%), gospodarka komunalna i ochrona środowiska (7,0%) oraz pomoc społeczna (5,3%) [19].

Wobec ogólnego braku wystarczających środków przeznaczanych na gospodarkę komunalną, małej swobody przesuwania

środków pomiędzy zaplanowanymi zadaniami, skala przeprowadzonych remontów kapitalnych i remontów wybranych elementów budynków mieszkalnych jest nieznaczna, nie odpowiada potrzebom w tym zakresie. Ekspertyzy Instytutu Rozwoju Miast w oparciu o monitoring mieszkaniowy oszacowały lukę remontową w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych w miastach w 2011 r. na bardzo wysokim poziomie 65–70%. W miejskich zasobach wielorodzinnych potrzeby w zakresie konserwacji i remontów bieżących były realizowane, natomiast niezaspokojone pozostały potrzeby w zakresie remontów pośrednich, zabezpieczających i gruntownych [20]. Z publikowanego w 2009 r. opracowania dotyczącego mieszkaniowych obszarów problemowych wynika, że niemal połowę zasobu mieszkaniowego gmin stanowiły lokale w budynkach wybudowanych przed 1945 r., w tym prawie 30% w budynkach sprzed 1918 r. W województwach zachodnich i południowo-zachodnich, a przede wszystkim w województwach dolnośląskim, lubuskim i opolskim, jest znacznie więcej lokali w starych budynkach, wybudowanych przed 1945 r., niż w województwach środkowej i wschodniej Polski [21]. Potwierdzają to wyniki kontroli przeprowadzonych przez Najwyższą Izbę Kontroli w 2011 r., które wykazały, że w 33 skontrolowanych gminach wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. w mieszkaniowym zasobie tych gmin 73,2% zasobu usytuowane było w budynkach, wybudowanych przed rokiem 1971, a w tym 57,0% zasobu gmin znajdowało się w budynkach wzniesionych przed 1945 r. [22].

Według danych GUS na koniec 2017 r. na mieszkanie komunalne od gminy czekało w kolejce aż 154,2 tys. gospodarstw domowych. Tymczasem w latach 2013–2017 powstało zaledwie 9,5 tys. mieszkań komunalnych, czyli ok. 1,9 tys. rocznie. Oznacza to, że statystycznie na gminę rocznie przypadał mniej niż jeden nowy lokal. Ponadto 45% powiatów nie wybudowano ani jednego mieszkania komunalnego. W okresie 2016–2018 najwięcej, bo 551 mieszkań wybudowano we Wrocławiu, 313 w Warszawie, 293 w Gdańsku, 292 w Poznaniu, a 229 w Katowicach [23].

Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy jest przedsięwzięciem kosztownym i nawet dużych miast nie stać na inwestycje w zakresie mogącym zaspokoić potrzeby mieszkańców. W połowie spośród 38 miast liczących powyżej 100 tys. mieszkańców w latach 2016–2018 nie powstało ani jedno mieszkanie komunalne.

Gminy jako podmioty odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców od 2007 r. mogą korzystać z rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Program ten realizowany jest na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń [11]. W ramach programu gminy mogą ubiegać się o bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa na tworzenie lokali mieszkalnych, które stanowić będą mieszkaniowy zasób gminy. Ustawą o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa [24] podniesiono kwoty dofinansowania z 35% do 80%, co również ma zwiększyć możliwości remontowe lokali z gminnego zasobu [25].

Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 2006 r. [26] za niekonstytucyjny uznano i uchylono art. 18 ust. 4 o ochronie praw

lokatorów. Od tego czasu właściciele lokali, w których mieszkają osoby z wyrokami eksmisyjnymi, którym gminy nie zapewniły lokalu mogą żądać od gmin odszkodowania w wysokości odpowiadającej rynkowym stawkom czynszu. W takim przypadku zastosowanie ma art. 417 k.c. [27], który za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej nakłada odpowiedzialność na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Naprawienie szkody obejmuje nie tylko poniesione straty, ale także zysk, który mógłby osiągnąć właściciel, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Sytuacja taka dodatkowo obciąża gminy i nasręca problemów z wydolnością polityki lokalowej.

Brak wystarczających środków finansowych na remonty i utrzymanie, jak i ogólny zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego są powodem powstawania i istnienia pustostanów w zasobach mieszkaniowych gmin. Ponieważ najemcami lokali komunalnych są osoby niezamożne, odzyskane lokale często są skrajnie zaniedbane lub zdewastowane. Gmina nie może wynająć lokalu w takim stanie, konieczny jest remont. Wydawałoby się, że porozumienia remontowe zawierane z osobami oczekującymi na przydział mieszkania, które godzą się za obniżki czynszu oraz za szybszy przydział mieszkania w zamian za remont na własny koszt, będą remedium na istniejące pustostany. Jednak mieszkania z gminnych zasobów otrzymują osoby o niskim kryterium dochodowym, osób takich często nie stać na remont, nierzadko najemcy źle szacują koszty remontu, po czym nie są w stanie ani dokończyć remontu, ani płacić czynszu nawet w obniżonej wysokości. Ponadto w posiadaniu gmin znajdują się budynki o nieuregulowanym stanie prawnym, co do których zgłoszono roszczenia. Gmina nie ma możliwości podjęcia się remontu takiej nieruchomości ani wynajęcia jej.

Zbyt niskie nakłady na politykę lokalową, wysokie koszty utrzymania i budowy nieruchomości, niskie czynsze, duże zaległości w opłatach, brak możliwości wypowiedzenia najemcom umowy najmu w przypadku poprawy warunków ekonomicznych najemcy, sprzedaż mieszkań z bonifikatą przy niskim współczynniku nowo wybudowanych mieszkań – to wszystko prowadzi do uszczuplania gminnego zasobu mieszkaniowego i braku perspektyw na poprawę sytuacji. Utrzymująca się niska wydolność systemu powoduje, że bez dodatkowych nakładów i zmiany polityki mieszkalnej brak jest możliwości remontu i wynajęcia znacznej liczby pustostanów.

Analiza gospodarki pustostanami w dzielnicy Ochota m.st. Warszawa

W 2019 r. Biuro Polityki Lokalowej m.st. Warszawy dokonało analizy wydatków na zarządzanie i utrzymanie lokalowych zasobów miasta [28] oraz analizy gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi za 2018 r. [29], jak i analizy dochodów z tytułu najmu i administrowania zasobem lokalowym za 2018 r. [30]. Należy zauważyć, że wykonanie budżetu m.st. Warszawy za 2018 r. było na wysokim poziomie: 17 004 591 865 zł, przy założeniu, że budżet będzie wynosił 15 mld 940 mln zł [31]. W takim stanie rzeczy analiza wykazała, że wydatki ogółem poniesione przez jednostki zarządzające zasobami lokalowymi m.st. Warszawy w 2018 r.

wyniosły 936 276 474 zł, z czego 19 803 582 zł to wydatki poniesione przez dzielnicowe Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska [28]. Z analizy dochodów z tytułu najmu i administrowania zasobem lokalowym wynika natomiast, że dochody ogółem w 2018 r. w jednostkach zarządzających lokalowym zasobem m.st. Warszawy wyniosły 764 618 181 zł i w stosunku do 2017 r. wystąpił spadek o ok. 9 mln zł. Dochody z czynszów za lokale mieszkalne i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w 2018 r. wynosiły 222 274 164 zł, z tego 19 640 020 zł to odszkodowania.

W takim stanie rzeczy, znając liczbę ogólną mieszkań w zasobie mieszkaniowym gmin m.st. Warszawy (81 379), należy wskazać, że w 2018 r. w budynkach nieprzeznaczonych do rozbiórki i nie objętych remontem generalnym liczba pustych lokali mieszkalnych wynosiła 4 266, z czego 2 167 nadawało się do zasiedlenia, a 2 099 z różnych powodów było wyłączonych z obrotu. Wśród lokali pustych nadających się do zasiedlenia były 62 lokale nowo wybudowane jeszcze nie zasiedlone, 278 lokali po remoncie, w trakcie zasiedlania, a 1827 będzie nadawało się do zasiedlenia po remoncie. Z 1827 pustostanów 530 nie posiada dostępu do centralnego ogrzewania. Spośród lokali nie nadających się do zasiedlenia (2099) największą grupę stanowią lokale w budynkach z roszczeniami – 1456 pustostanów, 317 lokali wyłączonych z użytkowania decyzją Państwowego Nadzoru Budowlanego, wydziału architektury lub z innych powodów, 182 lokale są lokalami niesamodzielnymi, które nie mogą samodzielnie być przedmiotem najmu, np. lokale z kuchnią lub sanitariatami do użytku wspólnego.

Spośród wszystkich pustostanów warszawskich 60% jest zlokalizowane na terenie trzech dzielnic: Pragi Północ, Woli i Pragi Południe. W 2018 r. spośród 4266 warszawskich pustostanów 1456 znajdowało się w nieruchomościach objętych roszczeniami o zwrot na rzecz następców prawnych byłych właścicieli, co uniemożliwiało swobodne dysponowanie lokalami.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. do remontów zakwalifikowano 1720 lokali pustych, a w 2018 r. do wyremontowania zakwalifikowano 2495 lokali, z czego wyremontowano 2 401 lokali, nakładem 59,16 mln zł. Średni koszt remontu 1 lokalu wyniósł 24 642 zł, a średnia powierzchnia remontowanego lokalu wynosiła 35,18 mkw. W dzielnicy Ochota koszty remontu 1 lokalu były wyższe i wynosiły 29 383 zł, przy czym w 2017 r. koszt remontu 1 lokalu na Ochocie wynosił 18 164 zł. Koszt remontu 1 mkw. w 2018 r. wyniósł 845 zł, podczas gdy w 2017 r. koszt remontu 1 mkw. wyniósł 557 zł. Należy pamiętać, że koszt remontu jest determinowany zastanym stanem technicznym, a nierzadko ograniczeniami wynikającymi z nadzoru konserwatorskiego nad nieruchomością. W 2018 r. dzielnica wydała 1 704 229 zł na remont pustostanów.

W 2019 r. stan pustostanów w dzielnicy Ochota zmniejszył się do 127, do remontu zakwalifikowano 60 lokali (w tym 5 nieposiadających instalacji c.o. i 5 pustych dłużej niż 2 lata), w budynkach z roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie pozostało 16 lokali, 17 lokali niesamodzielnymi i 12 substandardowych. W 2019 r. na remonty pustostanów w dzielnicy wydano 1 693 824 zł.

W 2020 r. stan pustostanów w dzielnicy Ochota zwiększył się do 142, do remontu zakwalifikowano 60 lokali (w tym 5 nieposiadających instalacji c.o. i 4 puste dłużej niż 2 lata), w budynkach z roszczeniami uniemożliwiającymi zasiedlenie pozostało 16 lokali, 17 lokali niesamodzielnych i 12 substandardowych. W 2020 r. na remonty pustostanów w dzielnicy wydano 1 379 000 zł.

Mając na uwadze, że utrzymanie zasobów lokalowych w dzielnicy Ochota w 2018 r. kosztowało 43,54 mln zł, natomiast dochody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne kształtowały się na poziomie 14,37 mln zł, a dochody z lokali użytkowych z garażami na poziomie 17,22 mln zł, rażąca jest dysproporcja finansowa gospodarki lokalowej.

W dzielnicy Ochota, oprócz wydatków na utrzymanie zasobu lokalowego generowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, występują koszty dotyczące zasobu lokalowego bezpośrednio ponoszone przez dzielnicę, jednak nie wykazane w sprawozdaniu. Są to koszty związane z wynagrodzeniem dla Gminnej Gospodarki Komunalnej Ochota GGKO – Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., którą utworzono w 1992 r. z inicjatywy Miasta Stołecznego Warszawy poprzez przekształcenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Ochota” w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością – pierwszą tego typu spółkę prawa handlowego w Polsce. W 2018 r. Urząd Dzielnicy Ochota zapłacił GGKO kwotę 4,9 mln zł, z czego 2,4 mln zł za gospodarkę terenami zielonymi oraz 2,4 mln zł za administrowanie mieniem komunalnym.

Zakończenie

Brak wystarczających środków finansowych na remonty i utrzymanie oraz zły stan ogólny zasobu mieszkaniowego są głównym powodem istnienia pustostanów w zasobach mieszkaniowych gmin, co m.in. przyczynia się do braku pełnej wydolności w realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. *Należy wskazać, iż mieszkania postrzegane są jako dobra specyficzne i wyróżniające się spośród innych dóbr wykorzystywanych przez człowieka* [26], o czym świadczą: wysoka kapitałochłonność, przy tym duża trwałość i długi okres użytkowania; mobilność oznaczająca konieczność zapewnienia nowego mieszkania; indywidualny charakter każdego obiektu; wysoki koszt budowy, przy długim i ryzykownym procesie inwestycyjnym oraz mały przyrost zasobu w czasie [32–35]. *Mieszkanie oprócz funkcji ochrony i odpoczynku przyjmuje również inne, istotne dla rozwoju człowieka funkcje, w coraz większym stopniu zaczyna służyć zaspokojeniu potrzeb społecznych wyższego rzędu, pełniąc funkcje wychowawcze, kulturalne, towarzyskie, zawodowe* [32–35], co szczególnie ujawniło się w czasie panującej pandemii COVID-19, kiedy duża część społeczeństwa musiała się przestawić na pracę i naukę zdalną z domu.

Utrzymujące się wysokie ceny mieszkań na rynku być może oznaczają narastanie bańki cenowej [36], jednakże przyczyniają się do sytuacji, w której coraz więcej osób zamiast poszukiwać mieszkań na rynku nieruchomości, próbuje pozyskać mieszkania z zasobu gmin, przy czym należy mieć na uwadze, że zasób ten praktycznie nie powiększa się, liczba lokali wybu-

dowanych jest o wiele niższa niż liczba lokali sprzedawanych przez gminy z bonifikatą.

Sektor nieruchomości silnie oddziałuje na całą gospodarkę. *Korzystna sytuacja na rynku nieruchomości w sposób zmnożony przekłada się na korzyści dla całej gospodarki, ale zarazem kryzys na tym rynku z reguły szybko i ze zwielokrotnioną siłą przenosi się na całą gospodarkę. Choć bezpośredni udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB nie przekracza kilku procent, to – jak dowodzi praktyka krajowa i zagraniczna – dysfunkcjonalność tego sektora multiplikacyjnie negatywnie rzutuje na gospodarkę nie tylko krajową, ale i globalną* [37]. Rynek nieruchomości wykazuje wiele zależności, pozostaje również w korelacji z sytuacją demograficzną, wychodzenie z kryzysu na rynku nieruchomości jest trudniejsze i dłuższe, gdy większy udział w strukturze wiekowej mają osoby starsze, które raczej sprzedają, niż kupują nieruchomości [37]. *Ze względu na globalne następstwa zmian na rynkach nieruchomości rynek ten powinien być stale, starannie i szczegółowo monitorowany, z wykorzystaniem m.in. narzędzi i systemów wczesnego ostrzegania. Istotna jest przy tym rzetelność kontroli wiarygodności podmiotów i papierów wartościowych na rynku pieniężno-kapitałowym* [37]. Ekonomisci nie kwestionują, że na czołowym miejscu sytuują się zagrożenia demograficzne, wynikające z niskiego przyrostu demograficznego, przy narastającym procesie starzenia się społeczeństw w krajach wysoko rozwiniętych. Przekłada się to niekorzystnie na postęp cywilizacyjny i powoduje, że tak istotne znaczenie ma polityka społeczno-gospodarcza, będąca pochodną przyjętych rozwiązań kształtujących ramy ustroju społeczno-gospodarczego [37, 38].

Z badań wynika, że większą odporność na zagrożenia i kryzysy mają kraje o większej inkluzywności systemu społeczno-gospodarczego, w których równoważenie polityki społeczno-gospodarczej (m.in. wobec rynku pracy) ma wysoką rangę. Odporność ta wynika z lepszego wykorzystywania kapitału ludzkiego, bowiem rozwój w większym stopniu opiera się na integrowaniu kompetencji, co zwiększa poziom innowacyjności [39]. Zatem najlepszym rozwiązaniem dla rozwoju mieszkaniowego zasobu gmin, pełnego wykorzystania, a przy tym zmniejszenia liczby pustostanów wydaje się, oprócz zwiększenia nakładów na te cele, zwrócenie większej uwagi na aspekt społeczny i rozwiązania prawny polityki mieszkaniowej gmin.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733.
- [2] NIK (2019). *Wykonanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Informacja o wynikach kontroli*, nr ewid. 181/2018/P/18/005/KAP.
- [3] Muzioł-Węclawowicz A. (2015). Problemy mieszkaniowe Polaków a polska polityka mieszkaniowa. W Salomon M., Muzioł-Węclawowicz A., *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Warszawa: Habitat for Humanity Poland.
- [4] GUS (2020). *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 r. Analizy Statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego*. Warszawa.

- [5] Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.) (2019). *Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*. Warszawa: Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR.
- [6] Słownik Języka Polskiego. *Pustostan*. <https://sjp.pwn.pl/slowniki/pustostan.html>, dostęp 08.04.2021 r.
- [7] Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.
- [8] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.
- [9] Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej. Dz.U. 2019 poz. 712 ze zm.
- [10] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 1990 ze zm.
- [11] Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisko dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Dz.U. 2020 poz. 508 ze zm.
- [12] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 4 października 2012 r., sygn. akt IV SA/Po 432/12 (LEX nr 1242185).
- [13] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Gl 932/12 (LEX nr 1343661).
- [14] Nowak M.J. (2014). *Gospodarka mieszkaniowa gminy*. Warszawa: C.H. Beck, 32.
- [15] Kosiński E. (2014). Gospodarka mieszkaniowa gminy. Formy współdziałania gminy z podmiotami prywatnymi. *Przegląd Prawa i Administracji*, 98.
- [16] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98 (OTK ZU nr 1/2000, poz. 3).
- [17] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r., sygn. akt K 4/05 (OTK ZU nr 4/A/2005, poz. 37).
- [18] Syrda E., Grabowski J., Florczak-Czujwid J., Tomczak B., Łuszczńska M. (2016). *Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu za 2015 r.* Kutno: ASM – Centrum Badań Analiz i Rynku, 73.
- [19] Krajowa Rada Regionalnych Izb Obrachunkowych (2020). *Sprawozdanie z działalności regionalnych izb obrachunkowych i wykonania budżetu przez jednostki samorządu terytorialnego w 2019 r.* Warszawa.
- [20] Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (2015). *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Warszawa: Habitat for Humanity Poland.
- [21] Zaniewska H., Thiel M. (2009). Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce. Identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych. *Architecturae et Artibus*, 1, (1), 99.
- [22] NIK (2012). *Realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego. Informacja o wynikach kontroli*, nr ewid. 70/2011/P/11/108/KIN.
- [23] *Ile mieszkań czynszowych budują najbogatsze i największe miasta w Polsce?* <https://infonajem.pl/2019/07/31/ile-mieszkan-czynszowych-buduja-najbogatsze-i-najwieksze-miasta-w-polsce>, dostęp 11.04.2021 r.
- [24] Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Dz.U. 2020 poz. 11.
- [25] Odpowiedź Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 24 listopada 2020 r. na interpelację numer 12949 z dnia 22 października 2020 r. Pani Poseł Anny Wasilewskiej, znak sprawy DM-II.054.10.2020.
- [26] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 r., sygn. akt. P 14/06, 102/8/A/2006.
- [27] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 740 ze zm.
- [28] Biuro Polityki Lokalowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (2019). *Analiza wydatków na zarządzanie i utrzymanie lokalowych zasobów m.st. Warszawy za 2018 r.*
- [29] Biuro Polityki Lokalowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (2019). *Analiza gospodarowania pustymi lokalami mieszkalnymi w 2018 r.*
- [30] Biuro Polityki Lokalowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (2019). *Analiza dochodów z tytułu najmu i administrowania zasobem lokalowym m.st. Warszawa za 2018 r.*
- [31] Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LIX/1540/2017 z 15 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu m.st. Warszawy na 2018 r.
- [32] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH, 19.
- [33] Andrzejewski A. (1969). *Zarys polityki mieszkaniowej*. Warszawa: Arkady, 12.
- [34] Goryński J. (1981). *Ekonomika budownictwa*. Warszawa: PWE, 121.
- [35] Renaud B. (1990). Housing reform in socialist economics. *World Bank Discussion Paper*. Washington: The World Bank, 125, 9.
- [36] Główna G. (2014). Teoretyczne aspekty bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych. *Zarządzanie i Finanse*, 12, (4).
- [37] Mączyńska E. (2010). Nieruchomości jako wyznacznik trendów rozwoju regionalnego i globalnego. *MAZOWSZE Studia Regionalne*, 4.
- [38] Mączyńska E. (2012). Cywilizacyjne uwarunkowania rozwoju Polski. *Biuletyn Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego*, 2.
- [39] Mączyńska E. (2016). Inkluzywność jako cecha ładu społeczno-gospodarczego. W Bałtowski M. (red.) *Ekonomia przyszłości. Wokół nowego pragmatyzmu Grzegorza W. Kołodko*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.



Inwestycje zagraniczne na polskim rynku mieszkaniowym na przykładzie Westminster Polska Sp. z o.o.

Foreign investments in the Polish housing market on the example of Westminster Polska

W artykule przedstawiono wyniki badań inwestycji zagranicznych na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie działalności spółki Westminster Polska Sp. z o.o., w której zaangażowany jest kapitał niemiecki.

Słowa kluczowe: mieszkanie, opłacalność, inwestycje zagraniczne

The article presents the results of research on foreign investments on the Polish residential real estate market based on the activities of Westminster Polska Sp. z o.o., which is supplied with German capital.

Keywords: apartment, profitability, foreign investments

Wczesne lata 90. XX w. zapoczątkowały duże zmiany w polskim systemie ekonomicznym. Zmiany te widoczne były w wielu dziedzinach polskiej gospodarki, również na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Nieruchomość mieszkaniowa zaczęła być postrzegana jako obiekt rynkowy. Nie tylko jako zabezpieczenie potrzeb bytowych, ale również jako potencjalne źródło zysku, a oprócz roli konsumpcyjnej zaczęła pełnić rolę obiektu inwestycyjnego.

W czasach postępującej globalizacji oraz integracji gospodarczej przepływy kapitałowe oraz światowy handel znacząco wzrastają. Ze względu na postęp technologiczny, swobodny przepływ kapitału, rozwój komunikacji i transportu oraz innowacyjność znaczenie bezpośrednich inwestycji zagranicznych wzrasta. Zagraniczny kapitał zasila także rynek nieruchomości, w tym rynek nieruchomości mieszkaniowych. Wpływa tym samym na kształtowanie się cyklu na tym rynku oraz poziomu inwestycji, które realizowane są w polskiej gospodarce.

Udział inwestycji zagranicznych na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest zauważalny. Polski sektor mieszkaniowy co roku zasilany jest dodatkowym kapitałem przez inwestorów z zagranicy.

W artykule przedstawiono wyniki badań inwestycji zagranicznych na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie działalności spółki Westminster Polska Sp. z o.o., która zasilana jest kapitałem niemieckim. W pierwszej części termin „mieszkanie” rozpatrzono w dwóch wymiarach: jako dobro konsumpcyjne oraz jako dobro inwestycyjne. Przedstawiono również ryzyko inwestowania w nieruchomości

mieszkaniowe, a także opłacalność tego typu inwestycji i motywy kierujące inwestorami przy podejmowaniu strategicznych decyzji inwestycyjnych. W kolejnej części analizowano liczbę mieszkań nabywanych przez cudzoziemców na polskim rynku mieszkaniowym oraz opis działalności spółki Westminster Polska i inwestycji, jakich dokonała spółka od momentu zarejestrowania jej w Polsce. Następnie opisano perspektywy i kierunki rozwoju inwestycji zagranicznych na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w kolejnych latach. Na końcu zebrano wnioski dotyczące inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe przez inwestorów zagranicznych na rynku w Polsce.

Mieszkanie jako przedmiot inwestycji

Mieszkanie jako dobro ekonomiczne

W polskim prawie termin „nieruchomość” zdefiniowany jest w art. 46 § 1 kodeksu cywilnego: *Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności* [1]. W literaturze przedmiotu spotkać można różne podziały nieruchomości, w zależności od funkcji i przeznaczenia użytkowego oraz sposobu generowania dochodu przez nieruchomość. Ze względu na funkcję nieruchomości podzielić je można na: mieszkanio-

we, usługowe, handlowe, biurowe, przemysłowe, logistyczno-magazynowe, leśne, rolne oraz specjalnego przeznaczenia. Istnieje również podział na nieruchomości dochodowe i niedochodowe. Do pierwszej grupy zaliczają się tzw. nieruchomości komercyjne, m.in. biurowe, usługowe, handlowe, które generują stabilny strumień dochodów czynszowych. W tej grupie znaleźć się mogą również nieruchomości mieszkaniowe, jeżeli przynoszą dochód. W grupie nieruchomości niedochodowych znajdują się głównie nieruchomości mieszkaniowe, które zaspokajają jedynie potrzeby mieszkaniowe i nie przynoszą dochodu, ale również budynki użyteczności publicznej, takie jak szkoły czy szpitale [2].

Definicja słowa „mieszkanie” nie jest jednoznaczna i może być rozumiana bardzo szeroko. Rozpatrując ją od strony normatywnej, mieszkaniem jest *zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającymi stały pobyt ludzi i prowadzenie gospodarstwa domowego* [3]. Na potrzeby badań statystycznych termin ten określa się jako lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza lub bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu [4].

W ujęciu prawnym, oprócz cech fizycznych oraz przeznaczenia lokalu, określa się również prawa, które mogą mu przysługiwać, m.in. prawo własności, ograniczone prawo rzeczowe oraz prawo użytkowania i najmu. W tym ujęciu pojawia się także pojęcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku jednorodzinnego. Wynika z tego, że mieszkaniem może być zarówno lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, jak i wolnostojący budynek mieszkalny, szeregowiec czy bliźniak.

Współczesne mieszkanie może spełniać wiele funkcji, m.in. zaspokajać podstawowe potrzeby mieszkaniowe, ale może być również postrzegane jako dobro ekonomiczne. Potrzeba schronienia jest jedną z podstawowych potrzeb człowieka. Mieszkanie zapewnia ochronę, ale obecnie coraz częściej również pełni funkcje kulturalne, wychowawcze, towarzyskie oraz zawodowe. Z jednej strony jest dobrem niezastąpionym, które zabezpiecza ludzką egzystencję i zaspokaja potrzeby socjalno-bytowe, a z drugiej strony daje możliwość spełnienia potrzeb wyższego rzędu oraz realizacji funkcji społecznych, m.in. kształtowanie modelu rodziny.

Wśród innych dóbr wykorzystywanych i wytwarzanych przez człowieka mieszkanie postrzegane jest jako dobro specyficzne, ponieważ posiada kilka istotnych cech świadczących o jego odrębności jako dobra ekonomicznego. Są to m.in.:

- wysoka kapitałochłonność i trwałość,
- długi proces inwestycyjny,
- wysokie koszty budowy,
- specyficzny charakter każdego obiektu.

Jednocześnie mieszkanie jako dobro ekonomiczne posiada trzy charakterystyczne cechy:

- zdolność do wymiany,
- rzadkość (większy popyt niż podaż),
- użyteczność, czyli możliwość zaspokojenia potrzeb.

Istotną kwestią jest również dostrzeganie różnicy pomiędzy pojęciem popytu na mieszkania a potrzebami mieszkaniowymi.

Potrzeby, za którymi stoją środki finansowe są nazywane potrzebami efektywnymi, a ich suma określa popyt efektywny na mieszkania. Obecnie istnieje jednak pogląd, że stosowanie tych pojęć nie wydaje się być zasadne ze względu na to, że potrzeby mieszkaniowe określane są jako odczucie chęci posiadania czegoś i mają subiektywny charakter. Zmieniają się one w popyt mieszkaniowy dopiero w momencie, gdy inwestor jest w stanie przeznaczyć określone środki finansowe na zaspokojenie tych potrzeb. Warto również zauważyć, że potrzeby mieszkaniowe będą większe niż popyt mieszkaniowy, a ich zmienność uniemożliwia pełne zaspokojenie.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, można uznać, że mieszkanie to szczególne dobro ekonomiczne. Jeszcze do niedawna było ono traktowane w sposób tradycyjny, czyli jako najdroższe dobro konsumpcyjne lub bezpieczna lokata oszczędności. Stopniowo jednak sytuacja ulega zmianie dzięki rozwojowi nowych systemów finansowania nieruchomości rynku mieszkaniowego, co pozwala na szybszy i łatwiejszy dostęp do środków zewnętrznych. Wszystko to miało wpływ na zmianę funkcji mieszkania, które zaczęło być postrzegane jako dobro inwestycyjne, a tym samym stało się przedmiotem rynku spekulacyjnego. Zjawisko to stało się bardzo powszechne dzięki liberalizacji systemów finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz nowoczesnym technikom zarządzania ryzykiem.

Duże znaczenie w wielu krajach miało przejście banków, które finansowały nieruchomości mieszkaniowe do roli pośredników transferujących ryzyko na zewnątrz sektora bankowego. Poprzednio pełniły one funkcję podmiotów zarządzających ryzykiem kredytowym. Obecnie uznaje się to za działania o charakterze wręcz patologicznym. Nie przekreśla to jednak ważnej roli mieszkania jako dobra inwestycyjnego w obecnie funkcjonującej gospodarce. Ze względu na z reguły dłuższy trwający cykl ekonomiczny na rynku nieruchomości (w porównaniu z innymi segmentami rynku kapitałowego) mogą one znajdować się w całkiem innych fazach i stanowić dla siebie ważną alternatywę inwestycyjną. Trzeba również podkreślić, że w przypadku wzrostu inflacji inwestowanie na rynku nieruchomości mieszkaniowych może stać się dobrym sposobem na ochronę wartości pieniądza.

Przedmiotem pracy jest mieszkanie postrzegane przede wszystkim jako dobro ekonomiczne, które ma wartość i istnieje na nie popyt. Widzimy, że współcześnie może być ono traktowane zarówno jako dobro konsumpcyjne, jak i przedmiot obrotu rynkowego, a także zabezpieczenie kredytu bankowego [5].

Ryzyko i opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Inwestorzy, zarówno posiadający swój własny kapitał, jak i kapitał obcy, szukają możliwości jego alokacji. Kierują się głównie dwoma podstawowymi kryteriami. Pierwsze z nich to poziom zwrotu zainwestowanego kapitału, czyli rocznego zysku wyrażonego w procentach, który zostanie zrealizowany z inwestycji. Inwestycję wcześniej realizuje się, zakładając pewne oczekiwane efekty. Inwestor bierze pod uwagę koszty związane z upływem czasu, ryzyko inwestycyjne oraz współczynnik inflacji i wyznacza tzw. oczekiwaną stopę zwrotu, czy-

li taką, która zrekompensuje mu poniesione nakłady. Drugim ważnym dla inwestora kryterium jest ryzyko inwestycyjne, które związane jest z podjętą decyzją inwestycyjną. Ryzyko to towarzyszy wszystkim działaniom, które są związane z lokowaniem kapitału i stanowi zagrożenie nieuzyskania zakładanych przez inwestora efektów ekonomicznych. Inaczej ujmując, jest to brak pewności uzyskania planowanej stopy zwrotu.

Motywy podejmowania decyzji inwestycyjnych inwestorów instytucjonalnych, jak i indywidualnych są bardzo zróżnicowane. Różnice te wynikają m.in. z rozbieżności celów inwestowania. Inwestor bardzo często kieruje się kilkoma celami jednocześnie, nierzadko nawet wewnątrznie sprzecznymi, które chciałby osiągnąć w planowanej inwestycji. Rozbieżności te są skutkiem różnej skłonności w podejmowaniu ryzyka, innych oczekiwań co do stopy zwrotu oraz okresu, po którym inwestycja powinna zacząć przynosić zyski [2]. Podejmowanie decyzji związanych z inwestycjami na rynku nieruchomości mieszkaniowych wynika ze specyfiki nieruchomości, ale także samego rynku. Do najbardziej charakterystycznych cech zaliczają się:

- wysoka kapitałochłonność inwestycji – dla wielu inwestorów rynek ten jest „niedostępny” ze względu na wymóg posiadania wysokiego kapitału,
- udział kapitału obcego – ze względu na wysoką kapitałochłonność konieczne jest finansowanie ze środków obcych, najczęściej są to kredyty lub pożyczki; taki sposób finansowania powoduje obciążenie osiągniętego przez podmiot zysku operacyjnego kosztami kredytu, który zaciągnął,
- długi proces inwestycyjny – ze względu na rodzaj nieruchomości, realizacja inwestycji może trwać od kilkunastu miesięcy do nawet kilku lat; długi cykl inwestowania połączony z kapitałochłonnością uzależnia sukces inwestycji od zmian w aktywności gospodarczej, a zmiany te mogą wpływać na ryzyko inwestowania,
- długowieczność obiektów – daje to możliwość uzyskiwania dochodów w długim okresie czasu,
- niewielka płynność nieruchomości mieszkaniowych i wysokie koszty transakcyjne – na wycofanie się z inwestycji potrzeba dużo czasu, a koszt transakcji wynosi 8–10% ceny transakcyjnej,
- ograniczona przejrzystość rynku nieruchomości mieszkaniowych – ilość informacji jest stosunkowo niewielka w porównaniu z np. rynkiem papierów wartościowych.

Specyfika ta jest źródłem wad i zalet inwestowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Decyzje inwestycyjne, które podejmuje inwestor zawsze obarczone są pewnym ryzykiem. W działalności inwestycyjnej ryzyko jest miarą ryzyka gospodarczego. Ze względu na przyjęte kryteria wyróżnia się różne typy ryzyka. Według E. Kucharskiej-Stasiak [6], biorąc pod uwagę przepływy, można wyróżnić: ryzyko kapitału, czyli prawdopodobieństwo utraty kapitału początkowego, oraz ryzyko dochodu, czyli nieosiągnięcie dochodu pierwotnie zakładanego w analizach inwestycyjnych. Biorąc natomiast pod uwagę źródła ryzyka, można wyróżnić:

- ryzyko rynku – straty inwestora mogą być wynikiem np. zmian cen nieruchomości mieszkaniowych lub wysokości podatku,

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko inflacji,
- ryzyko płynności – nieruchomość jest aktywem o małej płynności, co skutkować może stratą poniesioną przez sprzedającego; czas potrzebny do wycofania się z inwestycji jest długi,
- ryzyko finansowe, związane ze sposobem finansowania inwestycji,
- ryzyko bankructwa – inaczej ujmując, to ryzyko działalności gospodarczej.

Inwestorzy rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą napotkać także inne źródła ryzyka, takie jak:

- ryzyko prawne – dotyczy sytuacji, w której nieuregulowany jest stan prawny nieruchomości mieszkaniowych, który wynikać może ze zmian prawnych, np. wymogi ochrony środowiska czy też zmiany w systemie podatkowym,
- ryzyko otoczenia, czyli zmiany zachodzące w sąsiedztwie nieruchomości mieszkaniowych oraz najbliższym otoczeniu,
- ryzyko zarządzania – związane jest z obsługą lokat w nieruchomościach mieszkaniowych.

Źródła ryzyka na rynku nieruchomości jest wiele, a samo ryzyko ma niewątpliwie znaczący wpływ na decyzje inwestycyjne potencjalnego inwestora.

Wraz z rozwojem samego rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz rozwojem różnych sposobów jego finansowania i coraz szerszego grona potencjalnych inwestorów pojawia się szeroki wachlarz ryzyk z tym związanych. Wśród nich znajduje się tzw. **ryzyko trafności koncepcji**, nazywane też ryzykiem deweloperskim. Związane jest przede wszystkim z problemem wynajmu lub ewentualnej sprzedaży, które spowodowane może być wyborem mało atrakcyjnej lokalizacji i koncepcji użytkowania. W ryzyku tym pojawia się również niebezpieczeństwo, że pierwotnie prognozowane warunki ramowe w przeprowadzonych analizach mogą się w rzeczywistości nie pojawić, a na ich podstawie podjęta została decyzja o rozpoczęciu inwestycji. W ryzyku trafności koncepcji znajduje się także **ryzyko planowania**, czyli możliwość, że projekty, plany i analizy przygotowane w fazie koncepcji inwestycji nie będą mogły być zrealizowane ze względów ekonomicznych lub technicznych. Wiąże się to z pokryciem kosztów uprzednio poniesionych na liczne prace przygotowawcze. Jednym z bardziej istotnych czynników ryzyka jest **ryzyko związane z czasem przygotowania projektu**. Ze względu na duży udział kapitału obcego w większości inwestycji przekroczenie planowanego okresu realizacji czy ekspozycji rynkowej może obciążyć inwestora dodatkowymi kosztami obsługi kredytu, co stanowi zagrożenie dla uzyskania zakładanego zysku z inwestycji. Na zaistnienie ryzyka czasu mogą mieć wpływ czynniki wewnętrzne, czyli zależne od inwestora, np. niewłaściwa organizacja pracy zespołu, jak i czynniki zewnętrzne, czyli niezależne od inwestora, np. wydłużony okres oczekiwania na uzyskanie pozwoleń. Kolejnym ważnym ryzykiem jest **ryzyko związane z koncepcją finansową projektu**, które wiąże się ze sposobem finansowania projektu. Pojawia się **ryzyko zmian cen**, które wynikać może z nieprzewidywalnych zmian cen usług firm i cen materiałów w projekcie inwestycyjnym. W przypadku, gdy inwestor opiera działalność jedynie na wpłatach klientów, jakiegokolwiek opóźnienia we wpłatach rat lub zerwanie umowy przez klienta wiąże się

z opóźnieniem realizacji inwestycji i utratą płynności finansowej. W ryzyku związanym z koncepcją finansową projektu pojawia się **ryzyko inflacyjne**, które powoduje niepewność zwrotu oraz w przypadku kapitałów własnych **ryzyko zmiany stóp procentowych**. Niebezpieczeństwo występuje również w przypadku, gdy część płatności dokonywana jest w walucie krajowej na podstawie cen stałych, a część waloryzowana jest zgodnie ze zmianą kursu innej waluty. Następnym rodzajem ryzyka jest **ryzyko związane z gruntem budowlanym**. Wynika ono z pewnych właściwości gruntu, które określone mogą być jedynie na podstawie odpowiednich badań. Ograniczenia obszaru inwestycyjnego spowodowane mogą być niewypałami, znaleziskami archeologicznymi, zanieczyszczeniem gruntu lub warunkami hydrologicznymi. Warto wymienić również **ryzyko związane z przekroczeniem kosztów budowy**. Wynika ono głównie z długiego czasu realizacji inwestycji, a to komplikuje proces przygotowania dokładnej prognozy kosztów w początkowym stadium procesu inwestycyjnego. Poza tym istnieje także **ryzyko związane z organizacją wewnętrzną przedsiębiorstwa**, które jest jednocześnie inwestorem. Urzeczywistnia się ono głównie jako **ryzyko braku doświadczenia uczestników procesu inwestycyjnego**, **ryzyko różnorodności realizatorów** oraz **ryzyko selekcji wykonawstwa**. Bardzo istotnym ryzykiem występującym w sytuacji, gdy finalnym efektem projektu jest wynajem nieruchomości mieszkaniowych jest **ryzyko związane z najemcami**. Realizuje się ono przede wszystkim poprzez:

- brak możliwości pozyskania najemców lub pozyskanie ich w stopniu niższym, niż uprzednio zakładano; niższy od planowanego stopień wykorzystania powierzchni, która przeznaczona jest pod wynajem skutkuje niższymi od prognozowanych przychodami, a to może wpłynąć na finansową sytuację inwestora,
- niewywiązywanie się najemców z umów najmu,
- utratę wartości nieruchomości poprzez niewłaściwe użytkowanie; użytkowanie nieruchomości mieszkalnej niezgodnie z jej funkcjonalnym przeznaczeniem może mieć wpływ na spadek wartości rynkowej tej nieruchomości w wyniku zbyt intensywnego zużycia technicznego,
- zmiany rynkowych stawek najmu, które uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej kraju oraz uwarunkowań lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Prawdopodobnie wraz z rozwojem rynku nieruchomości mieszkaniowych będą pojawiały się nowe ryzyka związane z inwestowaniem na tym rynku, a poprzez nabywanie przez inwestorów doświadczenia, inne ryzyka będą przez nich minimalizowane [7].

Opłacalność inwestowania określa się poprzez porównanie osiągniętych przychodów z kosztami, które zostały poniesione na daną inwestycję. W procesie analizy opłacalności szacuje się korzyści, które wynikają z przygotowanych projektów inwestycyjnych i wybiera te, które dają największy zysk lub mają największą efektywność. Inwestor, planując inwestycję, musi uwzględnić jej przebieg w czasie: przygotowanie analiz zakupu i budowy, okres jej eksploatacji (nawet do kilkudziesięciu lat), która powinna zapewnić zwrot nakładów poniesionych na jej realizację i zysk. W całym okresie inwestowania powstają strumienie nakładów i efektów, które można porównywać. Można to zrobić, uwzględniając zmianę wartości pieniądza w czasie lub nie biorąc pod uwagę wpływu czynnika czasu. We-

dług E. Gołąbeskiej [8] **metody oceny opłacalności** dzielimy na statystyczne i dynamiczne. **Metody statystyczne**: są komunikatywne i proste, ale nieprecyzyjne, ponieważ nie uwzględniają zmienności wartości pieniądza w czasie. Dodatkową wadą jest korzystanie z danych rocznych i średniorocznych wybranych okresów, co powoduje pewne trudności. Metody te wykorzystuje się głównie, gdy nakłady i przewidywane efekty są niewielkie lub jedynie do wstępnej oceny przedsięwzięć inwestycyjnych. **Metody dynamiczne**: wykorzystuje się je do bardziej precyzyjnych i wiarygodnych analiz. W przeciwieństwie do metod statystycznych uwzględniają zmianę wartości pieniądza w czasie oraz obejmują ocenę całego okresu funkcjonowania inwestycji. Analiza opłacalności inwestycji z zastosowaniem wyżej wymienionych metod jest rzeczą skomplikowaną, ponieważ ten rodzaj inwestycji generuje stosunkowo wysokie koszty. Planując inwestycję nieruchomościową, należy zachować szczególną ostrożność. Inwestor powinien przeanalizować przewidywany popyt oraz podaż konkretnego rodzaju nieruchomości, ponieważ to stan rynku jest motorem do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Inwestując swój kapitał inwestor oczekuje przede wszystkim:

- wzrostu zainwestowanego kapitału,
- zysku o charakterze dochodowym,
- dochodów, np. z czynszów,
- skorzystania z ulg podatkowych,
- zabezpieczenia kapitału przed ewentualnym spadkiem jego wartości,
- osiągnięcia sukcesu i budowania swojej marki,
- poprawienia warunków mieszkaniowych [8].

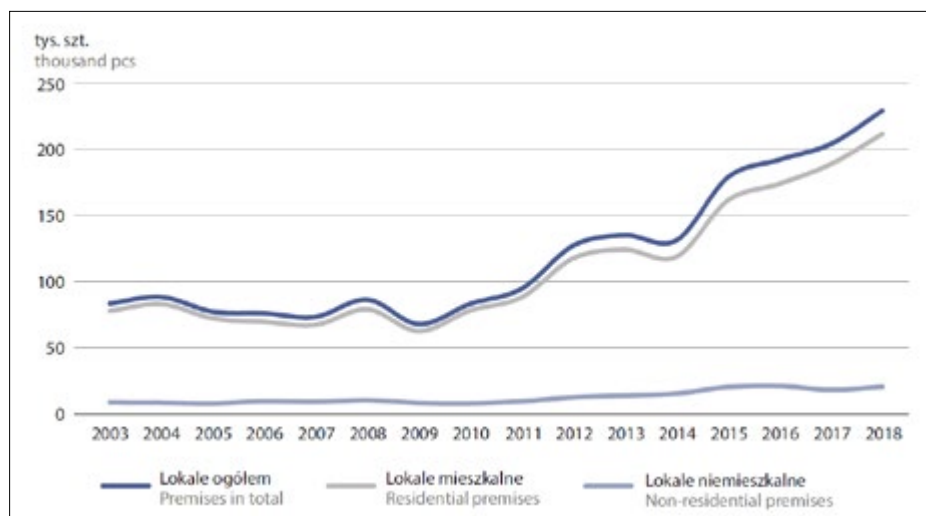
Dokonanie analizy opłacalności inwestycji w nieruchomości mieszkaniowej przy użyciu właściwych metod jest punktem wyjścia do oceny sytuacji oraz weryfikacji, czy korzyści płynące z inwestycji będą przewyższać poniesione nakłady finansowe. Nie daje to jednak gwarancji, że inwestowanie na tym rynku jest absolutnie bezpieczne i pozbawione ryzyka.

Inwestorzy zagraniczni na polskim rynku mieszkaniowym

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jest stosunkowo młody, a jego największy rozwój rozpoczął się w latach 90. XX w. Rozwijał się etapami w poszczególnych latach, a znaczący na niego wpływ miało wejście Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. Spowodowało to napływ nowych inwestorów i wzrost inwestycji zagranicznych.

Podmioty inwestujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych można oceniać i klasyfikować według różnych kryteriów. Głównym kryterium do wyodrębnienia inwestorów zagranicznych jest kryterium geograficzno-polityczne. Inwestować oni mogą podobnie jak inwestorzy krajowi bezpośrednio, czyli poprzez zakup nieruchomości mieszkaniowej lub realizacji w procesie inwestycyjnym, albo pośrednio poprzez zakup udziałów w spółkach, które inwestują w nieruchomości.

Dla potrzeb analizy stanu faktycznego rynku nieruchomości mieszkaniowych wykorzystuje się mniej lub bardziej szczegółowe miary. Liczba wszystkich transakcji zwartych w danym okresie czasu pozwala na odzwierciedlenie tzw. zakresu ryn-



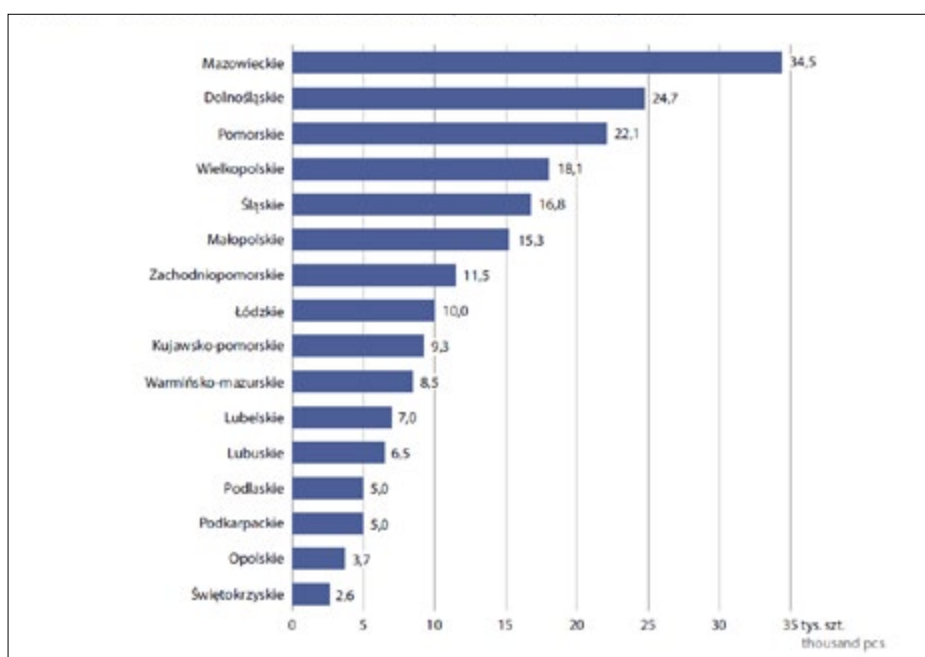
Rys. 1. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2018 (Źródło: [10])

ku. Pozwala to na określenie ogólnej liczby podmiotów, które uczestniczyły w transakcjach lub liczby powiązanych z nimi zapisów hipotecznych. Najbardziej ogólną miarą rozwoju rynku nieruchomości jest jego wielkość, czyli suma wartości wszystkich zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży, które zostały zawarte w danym przedziale czasu w określonej jednostce terytorialnej. Dla jej określenia wykorzystać można dane publikowane przez GUS [9]. W 2017 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych wynosiła ok. 229,8 tys. (tabela I). W ramach zrealizowanych transakcji sprzedanych zostało 234,1 tys. lokali. Wartość

Tabela I. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2018 r. (Źródło: [10])

Wyszczególnienie	Liczba transakcji		Wartość		Powierzchnia użytkowa	
	w liczbach bezwzględnych	%	tys. zł	%	mkw.	%
Ogółem						
Lokale ogółem	229 776	100,0	59 564 427	100,0	12 734 579,9	100,0
Lokale mieszkalne	211 597	92,1	55 271 057	92,8	11 583 492,6	91,0
Lokale niemieszkalne	18 179	7,9	4 293 371	7,2	1 151 087,3	9,0

obrotu nieruchomościami lokalowymi wyniosła 59,6 mld zł, a powierzchnia użytkowa lokali, które były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży wyniosła ok. 12,7 mln mkw. Zaobserwować można znaczącą przewagę transakcji lokalami mieszkalnymi nad transakcjami lokalami niemieszkalnymi. Od 2010 r.



Rys. 2. Liczba rynkowych transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2018 r. (Źródło: [10])

Tabela II. Zezwolenia dla cudzoziemców (osoby fizyczne) wydane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2019 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia lokali wg województw) (Źródło: [12])

Województwo	Powierzchnia, mkw.
dolnośląskie	466,59
lubelskie	570,19
lubuskie	658,98
mazowieckie	163,22
małopolskie	245,43
opolskie	537,83
podkarpackie	176,15
pomorskie	4 591,89
śląskie	35,91
wielkopolskie	5,20
zachodniopomorskie	1 567,15
SUMA	9 018,55

obserwowany jest stały wzrost liczby i wartości transakcji kupna-sprzedaży lokali, przy jednorazowym spadku odnotowanym w 2014 r. (rys. 1). W 2018 r. liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali wzrosła o 12,4% w stosunku do 2017 r., a ich wartość o 18,8%. Od 2014 r. nastąpił znaczący wzrost transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się bardzo podobnie jak na rynku lokali ogółem.

Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby odgrywały rynki województw: mazowieckiego, dolnośląskiego i pomorskiego. Transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych dokonane w wyżej wymienionych województwach stanowiły 40,3% liczby transakcji. Najmniejszą liczbę transakcji odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim (rys. 2). Najwięcej transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych odnotowywanych jest w województwach, na terenie których znajdują się największe polskie miasta, szczególnie widoczne jest to na przykładzie województwa mazowieckiego, gdzie zlokalizowana jest Warszawa.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest rynkiem specyficznym ze względu na to, że dochodzi na nim do obrotu prawami do nieruchomości. Prawa te przysługują właścicielowi w zakresie czerpania pożytków, korzystania i rozporządzania, mogą być również przedmiotem umów, powstawać w drodze orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych lub w inny sposób. W literaturze prawniczej termin „obróć nieruchomości” jest określany szeroko lub wąsko, w zależności od płaszczyzny

rozważań. W Polsce obrót nieruchomościami mieszkaniowymi w większości przypadków ma charakter nieograniczony. Istnieją jednak odrębne przepisy szczególne, które obrót ten mogą ograniczać dla niektórych podmiotów [9]. Przykładem może być ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców [11]. Nie uniemożliwia ona zakupu nieruchomości położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, ale wprowadza warunki, które trzeba spełnić, aby transakcja doszła do skutku. Niezastosowanie się do wymogów prawnych powoduje, że nabycie nieruchomości jest nieważne. O nieważności nabycia orzeka sąd, także na żądanie właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 6). Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce kontroluje Sejm, któremu minister właściwy do spraw wewnętrznych przedstawia w terminie do dnia 31 marca szczegółowe sprawozdanie z realizacji ustawy: przede wszystkim informacje o liczbie udzielonych zezwoleń, rodzaju i obszarze oraz terytorialnym rozmieszczeniu nieruchomości (art. 4).

Liczba mieszkań nabywanych przez cudzoziemców

W 2018 r. cudzoziemcy otrzymali 140 zezwoleń na nabycie 171 lokali mieszkalnych i użytkowych, których powierzchnia wyniosła 9018,55 mkw. Osób fizycznych i prawnych, które są

Tabela III. Zezwolenia dla cudzoziemców (osoby fizyczne) wydane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w 2019 r. na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (powierzchnia lokali i liczba zezwoleń wg kraju pochodzenia wnioskodawcy) (Źródło: [12])

Kraj	Powierzchnia, mkw.	Liczba wpisów
Albania	115,17	3
Armenia	168,94	3
Australia	47,75	1
Białoruś	1 304,48	27
Brazylia	72,19	1
Chile	71,92	1
Chiny	185,43	3
Dominikana	121,96	2
Egipt	96,68	2
Indie	103,47	3
Maroko	85,65	1
RPA	136,53	3
Rosja	564,45	10
Serbia	39,87	1
Turcja	63,51	1
Ukraina	5 651,63	105
USA	188,94	4
SUMA	9 018,55	171

Tabela IV. Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia (wg województw) (Źródło: [12])

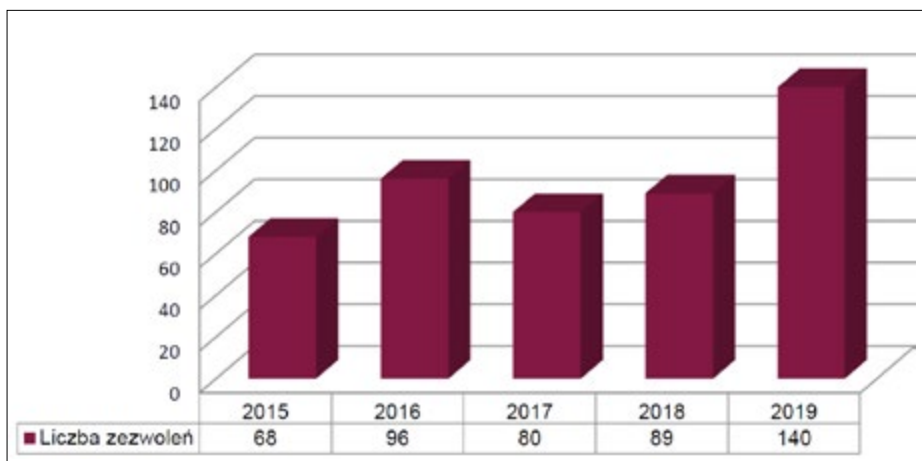
Województwo	Osoba fizyczna		Suma	Osoba prawna		Suma	SUMA
	Lokale mieszkalne, mkw.	Lokale użytkowe, mkw.		Lokale mieszkalne, mkw.	Lokale użytkowe, mkw.		
dolnośląskie	69 749,94	8 078,66	77 828,60	3 459,97	8 633,64	12 093,60	89 922,21
kujawsko-pomorskie	12 397,73	1 343,53	13 741,26	687,95	0,00	687,95	14 429,21
lubelskie	8 357,84	818,69	9 176,53	641,30	1 095,64	1 736,94	10 913,47
lubuskie	11 871,39	368,74	12 240,12	58,12	652,37	710,58	12 950,70
łódzkie	15 813,48	1 496,10	17 309,58	2 152,22	42 645,89	44 798,11	62 107,69
małopolskie	69 058,58	8 599,44	77 658,02	3 799,86	15 041,49	18 841,35	96 499,37
mazowieckie	137 285,62	30 342,44	167 628,06	39 093,86	295 287,93	334 381,79	502 009,85
opolskie	7 981,43	235,76	8 217,19	489,37	923,71	1 413,08	9 630,27
podkarpackie	5 306,41	415,71	5 722,12	36,20	372,83	409,03	6 131,15
podlaskie	4 198,49	574,80	4 773,29	127,69	0,00	127,69	4 900,98
pomorskie	24 249,02	1 814,00	26 063,01	2 088,87	5 297,28	7 386,15	33 449,17
śląskie	28 470,25	1 409,05	29 879,30	3 390,19	3 666,85	7 057,04	36 936,34
świętokrzyskie	1 542,83	613,41	2 156,25	172,74	454,14	626,88	2 783,13
warmińsko-mazurskie	6 062,68	484,05	6 546,72	462,76	6 271,18	6 733,93	13 280,66
wielkopolskie	25 584,92	1 333,33	26 918,25	1 788,13	4 322,05	6 110,18	33 028,42
zachodniopomorskie	21 300,64	5 762,29	27 062,93	3 308,83	3 386,96	6 695,79	33 758,72
SUMA	449 231,24	63 689,99	512 921,24	61 758,14	388 051,96	449 810,10	962 731,33

obywatelami lub przedsiębiorcami państw, stronami umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej nie dotyczy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lokali. Osoby fizyczne otrzymały pozwolenia na nabycie 171 lokali mieszkalnych i użytkowych. Najczęściej były one położone w województwach:

- pomorskim (4 591,89 mkw.),
- zachodniopomorskim (1 567,1 mkw.),
- lubuskim (658,98 mkw.),
- dolnośląskim (570,19 mkw.).

W tabeli II zestawiono zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w 2019 r. Najmniej zezwoleń wydano w województwach: wielkopolskim, śląskim i małopolskim.

Cudzoziemcami, którzy najczęściej występowali do Ministra o wydanie zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych zlokalizowanych w strefach nadgranicznych i lokali użytkowych, analizując liczbę zezwoleń, byli w większości obywatele: Ukrainy (105 lokali o łącznej powierzchni 5 651,63 mkw.), Białorusi (27 lokali o łącznej powierzchni 1 304,48 mkw.) i Rosji (10 lokali o łącznej powierzchni 564,45 mkw.). Jest to ok. 83% wszystkich lokali, na które wydano zezwolenia cudzoziemcom na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych (tabela III). Najmniej zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w 2019 r. otrzymali obywatele Australii, Brazylii, Chile, Maroko, Serbii i Turcji. Warto również zwrócić uwagę na zestawienie zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w perspektywie



Rys. 3. Liczba zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2015–2019 (Źródło: [12])

Tabela V. Powierzchnia lokali nabytych przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez obowiązku uzyskania zezwolenia oraz liczba dokonanych transakcji (dla wybranych miast) (Źródło [12])

Miejscowość	Osoba fizyczna		Suma		Osoba prawna		Suma		SUMA
	Lokale mieszkalne, mkw.	Lokale użytkowe, mkw.	Powierzchnia, mkw.	Liczba wpisów	Lokale mieszkalne, mkw.	Lokale użytkowe, mkw.	Powierzchnia, mkw.	Liczba wpisów	
Gdańsk	12 637,06	227	1 106,92	48	1 337,77	19	2 819,78	4	17 901,52
Gdynia	3 310,91	55	122,87	11	153,95	3	2 477,50	2	6 065,23
Gorzów Wlkp.	2 641,31	47	35,97	1	0,00	0	28,4	1	2 705,67
Kraków	60 894,08	1108	7 981,17	318	3 590,80	53	15 041,49	30	87 507,54
Łódź	12 100,28	234	1 410,07	41	2 051,96	28	39 393,17	10	54 955,48
Poznań	11 153,94	191	867,51	36	1 663,08	32	3 105,75	15	16 790,28
Szczecin	5 926,69	102	1 266,16	33	926,25	14	1 322,95	4	9 442,04
Świnoujście	3 524,51	69	2 318,68	65	452,26	5	253,36	3	6 548,81
Warszawa	104 469,45	1810	26 353,80	864	33 194,17	331	290 777,44	203	454 794,86
Wrocław	42 873,62	762	6 719,85	203	2 104,00	28	7 350,75	36	59 048,22
Zakopane	421,43	8	190,36	6					611,80
SUMA	259 953,26	4613	48 373,37	1626	45 474,24	513	362 570,59	308	716 371,46

5 lat (rys. 3). W 2019 r. nastąpił dynamiczny wzrost pozwoleń wydanych na nabycie przez cudzoziemców lokali mieszkalnych i użytkowych. W latach ubiegłych liczba ta kształtowała się na poziomie porównywalnym, z wyjątkiem roku 2016, kiedy nastąpił wzrost do 96 wydanych pozwoleń. W 2019 r. zarejestrowano 8487 transakcji, które dotyczyły zakupu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 510 989,3 mkw. Najwięcej lokali mieszkalnych i użytkowych cudzoziemcy nabywali w województwach:

- mazowieckim – 502 009,85 mkw.,
- małopolskim – 96 499,37 mkw.,
- dolnośląskim – 89 922,21 mkw.,
- łódzkim – 62 107,69 mkw.,
- śląskim – 36 936,34 mkw.

W tabeli IV przedstawiono liczbę mkw. zakupionych lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych województwach. W 2019 r. znacząco większą liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych cudzoziemcy kupili w województwie mazowieckim w porównaniu z innymi województwami na terenie Polski. Najmniejszą liczbę odnotowano natomiast w województwach: świętokrzyskim, podlaskim i opolskim. Zgodnie z danymi zestawionymi w tabeli V najczęściej lokale były nabywane przez cudzoziemców w dużych miastach, m.in. w:

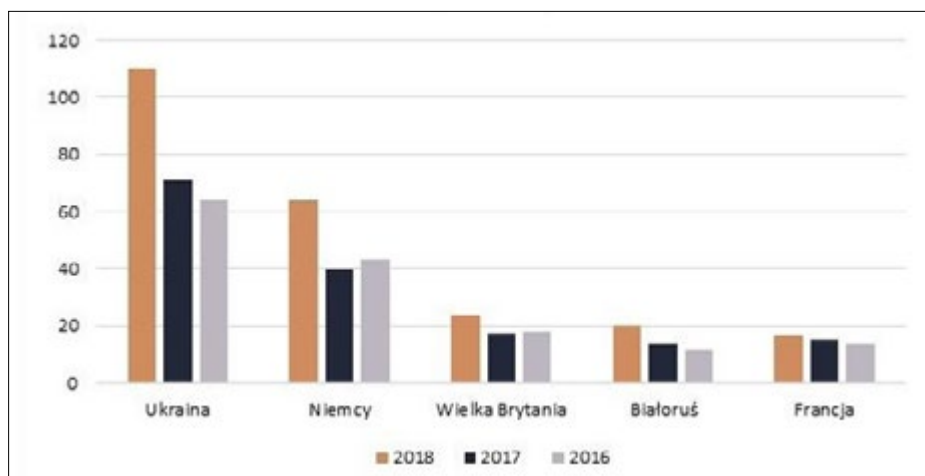
- Warszawie – 3 208 lokali (łącznie 454 794,86 mkw.),
- Krakowie – 1 509 lokali (łącznie 87 507,54 mkw.),
- Wrocławiu – 1 029 lokali (łącznie 59 048,22 mkw.),
- Łodzi – 313 lokali (54 955,48 mkw.),
- Gdańsku – 298 lokali (łącznie 17 901,52 mkw.).

Warszawa to miasto, w którym obcokrajowcy najchętniej nabywają lokale, głównie mieszkalne. Najrzadziej lokale mieszkalne i użytkowe nabywane są w Zakopanem, Gorzowie Wielkopolskim i Gdyni [12].

Duży wzrost zainteresowania nieruchomościami na terenie Polski widać wśród sąsiadów ze Wschodu (rys. 4). W 2017 r. Ukraińcy kupili 71,3 tys. mkw. mieszkań, a rok później aż 110,4 tys. mkw. (wzrost o ok. 55%). Dla porównania Niemcy kupili w 2018 r. 64,3 tys. mkw. Tu też zauważalny jest dynamiczny wzrost, który wynika z dużej liczby transakcji przeprowadzanych przez firmy. Polski rynek mieszkań na wynajem stał się atrakcyjny dla zachodnich funduszy. Zestawienie na rys. 4 pokazuje również nieprzerwany wzrost transakcji mieszkaniowych dokonywanych przez Białorusinów i Francuzów.

Dzięki napływowi zagranicznego kapitału następuje szybszy rozwój polskiej gospodarki. Tworząc odpowiedni klimat inwestycyjny, Polska zachęci cudzoziemców do dalszego inwestowania w naszym kraju. Istotne będzie eliminowanie barier, które mogą napotkać obcokrajowcy prowadzący działalność inwestycyjną. Podmioty spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego częściej spotykają się z komplikacjami i przewlekłością nabywania nieruchomości w Polsce. Trudności są związane przede wszystkim z tzw. ryzykiem prawnym, wynikającym ze zmienności przepisów, często ich niejasności, a wręcz w niektórych przypadkach niewykonalności. Szybko zmieniające się regulacje prawne zmniejszają zaufanie do rynku nieruchomości i obniżają jakość funkcjonowania [9].

Od 2014 r. w Polsce zauważalny jest wzrost transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych, zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Najwięcej takich transakcji zawieranych jest w województwie mazowieckim. Z roku na rok wydawanych



Rys. 4. Powierzchnia mieszkań kupiona przez cudzoziemców najbardziej aktywnych na polskim rynku nieruchomości, tys. mkw. (Źródło: opracowanie HRE Investments na podstawie danych MSWiA [13])

jest również coraz więcej zezwoleń dla cudzoziemców chcących nabyć nieruchomości lokalowe na terenie Polski. Biorąc pod uwagę łączną liczbę mkw. mieszkań zakupionych przez cudzoziemców z zezwoleniem i bez zezwolenia, zdecydowanym liderem jest województwo mazowieckie oraz miasto Warszawa. Lokale mieszkalne i użytkowe najchętniej nabywane są przez obywateli państw bezpośrednio sąsiadujących z Polską, tj. Ukrainy oraz Niemiec.

Działalność firmy Westminster Polska Sp. z o.o. na rynku nieruchomości w Polsce

Firma Westminster Polska Sp. z o.o. została zarejestrowana w Polsce w 2016 r. Główna siedziba firmy zlokalizowana jest w Warszawie przy ulicy Siennej. Spółka należy do niemieckiej grupy Westminster i zarządzana jest na zasadach Family Office

przez założyciela Mariana Ziburske. Zaangażowana jest w budowanie i rozwijanie zrównoważonego portfela nieruchomości, zgodnie ze ścisłymi normami etycznymi i działaniami na rzecz ochrony środowiska. Pierwszą firmę związaną z nieruchomościami Marian Ziburske założył w Niemczech w wieku zaledwie 18 lat. Niemieckie spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły sprzedawać mieszkania najemcom, ale oni nie posiadali pieniędzy na ich sfinansowanie. W zdobywaniu pieniędzy na ich zakup pomagał założyciel obecnej spółki Westminster Polska. Lata 90. we wschodnich Niemczech były czasem wielkiego boomu budowlanego, ponieważ firmy mogły liczyć na ulgi podatkowe przy budowie apartamentowców. Podobnie jak kilka lat później w Ameryce ta rządowa stymulacja skończyła się krachem. Zrobiła się ogromna nadpodaż mieszkaniowa i aż 80% mieszkań stało pustych. To spowodowało liczne bankructwa. Kilkuletnia kryzysowa sytuacja banków, które zdominowane zostały przez niespłacone hipoteki spowodowała wyprzedaż mieszkań za bezcen. Tak rozpoczęła się historia biznesowa obecnej spółki Westminster. Z biegiem lat rynek niemiecki stał się bardzo drogi i nieopłacalny, a trzymanie pieniędzy w banku przy ujemnych stopach procentowych „zjadało kapitał”. To spowodowało podjęcie decyzji o rozpoczęciu inwestycji w Polsce, gdzie obecnie popyt na mieszkania wciąż wzrasta.

Podstawą koncepcji biznesowej firmy jest pozyskiwanie lokali mieszkalnych i komercyjnych, głównie średniej wielkości portfeli mieszkaniowych. Obiekty, w które spółka inwestuje to budynki



Rys. 5. Zabytkowa kamienica przy ul. Mikołowskiej w Mysławicach przed renowacją



Rys. 6. Mysłowska zabytkowa kamienica po renowacji

Tabela VI. Lista mieszkań zakupionych przez Westminster Polska Sp. z o.o. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Westminster Polska Sp. z o.o.)

Lp.	Województwo	Miasto	Liczba	Adres	Data zakupu	Wielkość, mkw.	Cena zakupu, zł
1	śląskie	Mysłowice	144	ul. Mikołowska 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36	29.06.2017 r.	7300	7 861 464,12
2	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Bruzdowa 116T/7	13.04.2018 r.	130	750 000,00
3	mazowieckie	Konstancin Jeziorna	1	ul. Bielawska 36D/37	11.05.2018 r.	129,3	439 533,33
4	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Sobieskiego 1/36	25.05.2018 r.	176,8	900 000,00
5	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Kazachska 1/25	17.05.2019 r.	170	1 800 000,00
6	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Sienna 93/55	25.07.2019 r.	136,6	950 000,00
7	mazowieckie	Warszawa	8	ul. Bronowska 52	27.08.2019 r.	574,09	1 800 000,00
8	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Barska 5/33	04.11.2019 r.	244	1 417 000,00
9	mazowieckie	Warszawa	1	al. Rzeczpospolitej 2/92	20.02.2020 r.	100,1	1 100 000,00
10	mazowieckie	Warszawa	1	ul. Sarmacka 18/48	22.03.2020 r.	141,95	1 083 555,00

z tzw. wielkiej płyty, stare i nowe kamienice oraz projekty deweloperskie. Rozwija je i utrzymuje długotrwale w swoich zasobach, a część z nich przeznaczają na wynajem. Firma Westminster bardzo dba o właściwy dobór najemców, którzy mają pracę i są w stanie zagwarantować ciągłość płatności. Zasada działania jest podobna do zasad działania banku, gdzie pożyczka się bierze komuś, kto je odda, a wszelkiego rodzaju zabezpieczenia to ostateczność. Jedynie 1,3% klientów Westminster ma opóźnienie w płatnościach większe niż dwa miesiące. Jest to odpowiednik niewielkiego odsetka kredytobiorców, którzy na czas nie płacą rat.

Firmę Westminster Polska charakteryzują pełne sukcesy relacje biznesowe, sprawdziła się także w ostatnich latach jako wiarygodny partner w zakresie realizacji zakupów. Jako szybko rozwijająca się firma polega na swoich relacjach, które wzmocnione zostały przez lata współpracy. Zrównoważone zaangażowanie w sprawy społeczne jest dla spółki oczywistością. Na różne sposoby udziela się w dziedzinie sportu, kultury i społeczeństwa. Wspiera regionalne projekty dla dzieci i młodzieży, a także instytucje kościelne i stowarzyszenia.

Dzięki innowacyjnym rozwiązaniom firma podnosi wartość rynkową swoich obiektów, trwale redukując liczbę pustostanów i tym samym przyczyniając się do poprawy warunków życia w danym miejscu. Dotychczas grupa spółek rodzinnych Westminster zgromadziła w swoim portfolio na terenie Niemiec ok. 32 tys. mieszkań. Łączna wartość wszystkich lokali to ponad 1 mld euro. Na terenie Polski firma posiada już ok. kilkudziesięciu nieruchomości (tabela VI), m.in. wpisaną do rejestru zabudowy kamienicę w Mysłowicach, w której znajdują się 144 apartamenty, w której odnowienie i renowację firma zainwestowała kilkaset tys. zł (na rys. 5 i 6 przedstawiono kamienicę przed i po renowacji). Nieruchomość ta obciążona była hipoteką na 108 mln złotych i kupiona od syndyka masy upadłościowej. Transakcja ta pozwoliła spółce zaistnieć w Polsce w 2016 r. na niemal dziewiczym rynku, gdzie brakowało poważnych instytucjonalnych inwestorów, ponieważ ze względu na nieuregulowania prawne nie decydowali się oni na tego typu transakcje. Kolejną zakupioną nieruchomością było mieszkanie zlokalizowane w Warszawie przy ul. Bruzdowej. Zostało ono zakupione od banku i przeznaczone na wynajem. Niecały miesiąc później spółka zainwestowała w mieszkanie w Konstancinie Jeziornie

o powierzchni powyżej 100 mkw. Zakupu dokonano podczas licytacji komorniczej, na której jako jedyny pojawił się pełnomocnik firmy Westminster. Dzięki temu zaistniała możliwość zakupu tej nieruchomości za 75% jej wartości. Kilkanaście dni później spółka zainwestowała w następne mieszkanie przy ul. Sobieskiego w Warszawie. Zakup został dokonany z wolnego rynku. Jednocześnie z nabyciem nieruchomości spółka weszła w prawa i obowiązki wynajmującego tę nieruchomość. W 2019 r. pierwszą kupioną nieruchomością było mieszkanie typu *penthouse* z ogrodem na dachu w samym sercu warszawskiego Wilanowa przy ul. Kazachskiej. Nieruchomość ta przeznaczona została na wynajem. Kolejną inwestycją stał się lokal mieszkalny przy ul. Siennej w centrum Warszawy, który został przekształcony w lokal użytkowy i stał się oficjalną siedzibą Westminster Polska Sp. z o.o. Lokal wymagał przeprowadzenia gruntownego remontu i zaadoptowania go na lokal użytkowy. W sierpniu 2019 r. spółka zakupiła nieruchomość 8-lokalową przy ul. Bronowskiej w warszawskim Wawrze. Część lokali pełni funkcję mieszkalną, a część z nich przeznaczona jest do prowadzenia spokojnej działalności gospodarczej. W budynku znajdują się bardzo zróżnicowane powierzchnie mieszkalne. Największe z nich ma ponad 160 mkw. i posiada własny ogród. Wszystkie mieszkania i biura są przeznaczone na wynajem. Ostatnie trzy mieszkania zlokalizowane przy ul. Barskiej, Sarmackiej i Rzeczpospolitej w Warszawie zakupione zostały podczas licytacji komorniczych i przeznaczone zostały na wynajem. Obecnie w portfelu firmy znajduje się 160 lokali mieszkalnych i użytkowych, co daje łącznie ponad 9000 mkw. powierzchni użytkowej. Westminster Polska Sp. z o.o. inwestuje również w wierzytelności bankowe oraz działki inwestycyjne z przeznaczeniem pod budowę nieruchomości wielorodzinnych. Spółka planuje dalszy rozwój swojej działalności na rynku mieszkaniowym w Polsce.

Perspektywy i kierunki rozwoju inwestycji zagranicznych na rynku nieruchomości w Polsce

Rozwój rynku nieruchomości nie przebiega równomiernie w czasie i przestrzeni. Istnieją siły, które łączą rynek nieruchomości

mości z cyklem koniunkturalnym, ale występują również mechanizmy w ramach sektora nieruchomości, które sprawiają, że cykl nieruchomości to coś więcej niż zwykłe odzwierciedlenie wahań w gospodarce [14]. Cyklem koniunkturalnym na rynku nieruchomości określa się tendencje podaży, popytu, cen i stóp zwrotu z nieruchomości do wahań wokół ich długookresowych trendów lub wartości przeciętnych.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest dość unikalny, biorąc pod uwagę zmiany koniunkturalne, m.in. ze względu na jego różne segmenty. W różny sposób będą przebiegały zmiany na rynku służącym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz segmentie inwestycyjnym. Badania, które dotyczą wahań koniunkturalnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przy uwzględnieniu ich przestrzennego zakresu, z jednej strony wciąż potwierdzają znaczące różnice między rynkami w poszczególnych krajach, a jednocześnie wskazują na postępujące upodabnianie się tego rodzaju rynków. Biorąc natomiast pod uwagę długość trwania poszczególnych faz cyklu, zauważyć można dużą rozbieżność w tym zakresie. Okresy spadku na rynku mieszkaniowym mogą trwać od dwóch do trzech lat, ale również dziesięć lat, a okresy wzrostu to nieprzerwany czas trwający nawet do kilkunastu lat.

Występowanie wahań koniunkturalnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych może być spowodowane zarówno czynnikami egzogenicznymi, jak i endogenicznymi. Pierwsze z nich, czyli zewnętrzne to przede wszystkim zmiana dynamiki PKB, dochodów gospodarstw domowych, poziomu zatrudnienia, stóp procentowych, inflacji, kosztów budownictwa czy też wartości kredytów hipotecznych. Koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych powiązana jest w pewnym stopniu z ogólnogospodarczym cyklem koniunkturalnym. Należy jednak podkreślić, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest zdecydowanie mniej wrażliwy na zmiany koniunkturalne w gospodarce niż inne segmenty tego rynku ze względu na jego mniejszą zależność od np. decyzji politycznych gospodarstw domowych, a także wzrostu dochodów gospodarstw domowych. Czynniki te powodowały relatywnie szybki wzrost popytu, a podaż ze względu na wysoką kapitałochłonność i długi czas realizacji następowała nawet po kilku latach. Następstwem tego był wzrost cen mieszkań, a sytuacja ta trwała do momentu pojawienia się bariery popytu. Po pojawieniu się bariery popytu na mieszkania po pewnym czasie następowało dostosowanie pod względem ilościowym i cenowym podaży mieszkań. Zaobserwować można było wtedy spadek transakcji na rynku mieszkaniowym, a tym samym również spadek cen mieszkań i ograniczenie budownictwa mieszkaniowego. Zarówno spadek cen, jak i wyhamowanie budownictwa mieszkaniowego nie było jednak zjawiskiem gwałtownym. Cykli na rynku nieruchomości mieszkaniowych, który niewątpliwie stanowi największy segment całego rynku nieruchomości nie da się wyeliminować, a właściwe rozpoznanie mechanizmów ich powstawania daje możliwość ograniczenia negatywnych skutków ich występowania [5].

W 2014 r. w Polsce obchodzone było „srebrne wesele”, czyli 25 rocznica transformacji polskiej gospodarki z systemu nierynkowego na system rynkowy. W tym czasie dokonał się ogromny postęp widoczny gołym okiem. W wyniku licznych inwestycji zmieniły się zarówno miasta, jak i wieś oraz materialny poziom życia Polaków. Korzystnym zmianom uległy główne

sektory gospodarki. Dzięki szybkiemu wzrostowi gospodarczemu Polska zbliżyła się do poziomu gospodarczego krajów wysoko rozwiniętych, w tym do poziomu Unii Europejskiej [15].

Jednym z obszarów, który został objęty działaniami integracyjnymi Unii Europejskiej jest rozwój rynku nieruchomości. W poszczególnych krajach członkowskich działania te odbywają się według zasad swobody przepływu towarów, ludzi i kapitału oraz usług. Sprzyja to racjonalnemu podejmowaniu decyzji inwestycyjnych oraz prowadzeniu działalności gospodarczej w taki sposób, aby osiągnąć wysoką efektywność oraz optymalnie wykorzystać zasoby. Europejska integracja oraz jednolite struktury rynkowe wydają się być niezbędne w rozwoju rynku kapitałowego i związanego z nim rynku nieruchomości [2].

Najnowszy raport „CEE Investment Report. Thriving Metropolitan Cities”, opublikowany przez Skanska, Colliers International oraz Dentons, pokazuje, że tempo rozwoju rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej powinno się w przyszłości utrzymywać. Bardzo dobre wyniki gospodarcze oraz dobra koniunktura powodują, że wzrasta popyt na nowe inwestycje, również w sektorze nieruchomości biurowych. Zasoby rosną z roku na rok, a obecnie w całym regionie osiągnęły poziom 21,8 mln mkw. Nowe projekty, które zostaną oddane do użytku do 2021 r. zwiększą dostępną powierzchnię biurową o następne 20%. W 2018 r. ogólna wartość inwestycji na rynku nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej wyniosła 13,2 mld euro, w tym ponad 5 mld euro w nieruchomościach biurowych. David Dixon, partner kancelarii Dentons w Warszawie stwierdza: *W zeszłym roku inwestorzy z Azji wyraźnie zaznaczyli swoją obecność na rynku Europy Środkowo-Wschodniej. Dotyczy to szczególnie kapitału południowokoreańskiego. Również silnie reprezentowany jest kapitał singapurski, a Chińczycy, choć musieli nieco ograniczyć swoją aktywność w następstwie wojny handlowej z USA, wciąż zmierzają do realizacji swojej polityki „Pas i szlak”, która zapowiada się obiecująco z punktu widzenia przyszłych inwestycji. Korzystny kurs wymiany walut oraz większe zyski w regionie CEE, w połączeniu z dostępnością obiektów biurowych najwyższej klasy, a także z rozwojem logistycznym, powinny w najbliższych miesiącach w dalszym ciągu motywować azjatyckich inwestorów do lokowania kapitału w regionie.*

Gospodarki krajów Europy Środkowo-Wschodniej stały się zdywersyfikowane. Rynek nieruchomości jest w procesie globalizacji, w miastach następuje ewolucja i tworzą się nowe możliwości. Międzynarodowi inwestorzy podejmują decyzje, porównując posiadaną wiedzę z nowymi możliwościami. Według raportu region ma największe możliwości stabilnego rozwoju w całej Europie [16].

Według Globalnego Indeksu Transparentności Rynku Nieruchomości (Global Real Estate Transparency Index, GRETI), opublikowanego przez JLL i LaSalle Investment Management, rynek nieruchomości w Polsce jest najwyżej ocenianym w Europie Środkowo-Wschodniej. W rankingu tym Polska zajęła 20. miejsce [17]. Zdaniem Tomasza Trzósł, dyrektora zarządzającego JLL: *Rosnące znaczenie kwestii związanych z samym miejscem pracy, a więc takimi czynnikami, jak jakość powietrza w budynkach, komfort pracowników i projektowanie przestrzeni w oparciu o potrzeby najemców, to świetna wiadomość dla polskiego sektora nieruchomości. Widać to na przykładzie sektora biurowego, gdzie liczba innowacyjnych projektów rośnie z roku na rok,*

co konsekwentnie poprawia percepcję naszego rynku w oczach zagranicznych inwestorów. Z pewnością zwiększaniu atrakcyjności i transparentności branży nieruchomościowej w Polsce będzie również służyć większa implementacja rozwiązań z obszaru Prop-Tech. Jest to bowiem jeden z kluczowych czynników, dzięki którym Polska będzie mogła rywalizować z krajami Europy Zachodniej [18].

Dwie największe grupy zagranicznych klientów w Polsce to Niemcy i Ukraińcy. Transakcje dokonywane przez tę drugą grupę zazwyczaj nie mają typowo inwestycyjnego charakteru, a wynikają z imigracji z tego kraju i osiedlania się na terenie Polski. Ukraińcy stają się coraz bardziej istotną grupą dla wynajmujących mieszkania. Po studentach stanowią oni najliczniejszą grupę odbiorców i ratują rynek najmu w dużych miastach, który zagrożony jest niekorzystną demografią. Nabywcy z Zachodu ukierunkowani są na zakupy inwestycyjne. Polski rynek nieruchomości należy do grupy tych tańszych na starym kontynencie.

Z raportu Deloitte (z sierpnia 2016 r.) „Property Index. Overview of European Residential Markets” wynika, że wśród 16 krajów ze średnią ceną mkw. na poziomie 1100 euro, Polska znajduje się na czwartym miejscu od końca. Z raportu wynika także, że Polak chcący kupić 70-metrowy lokal, musi odłożyć równowartość 8-letnich średnich pensji, a Niemiec będzie mógł dokonać takiego zakupu po 3 latach. Biorąc pod uwagę rosnącą imigrację do Polski oraz wciąż atrakcyjne ceny nieruchomości, zainteresowanie zagranicznych inwestorów będzie rosło [19].

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest specyficzny i nie jest łatwo przewidzieć kierunki jego rozwoju oraz określić, jak dużym zainteresowaniem cieszyć się będzie wśród inwestorów zagranicznych. Podlega on nieustannym wahaniom koniunkturalnym, które rozłożone są nierównomiernie w czasie i przestrzeni. Niewątpliwie po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej rynek nieruchomości mieszkaniowych stał się atrakcyjniejszy i bezpieczniejszy dla obcokrajowców. Inwestują oni w mieszkania, zaspakajając swoje potrzeby bytowe, jak i traktując nieruchomości jako przedmiot inwestycyjny.

Wnioski

Akcesja Polski do Unii Europejskiej wpłynęła na liberalizację przepisów prawnych, a tym samym zwiększyła zainteresowanie cudzoziemców inwestowaniem na polskim rynku nieruchomości. W zdecydowanie większym stopniu dotyczyło to i dotyczy przedsiębiorców i obywateli z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Nieruchomość postrzegana jest już również jako dobra inwestycja i lokata kapitału, a nie tylko jako zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Istotną kwestią są zatem oczekiwania i preferencje współczesnych nabywców. Inwestorzy zainteresowani są przede wszystkim lokalami w dobrych lokalizacjach, dobrze skomunikowanych i w nowoczesnym budownictwie.

Polska stała się dla obcokrajowców atrakcyjna zarówno pod względem walorów turystycznych, jak i potencjału inwestycyjnego. Na korzyść przemawiają niewątpliwie niskie ceny lokali mieszkalnych w porównaniu z krajami członkowskimi Unii Europejskiej. Jednocześnie Polska awansowała do krajów wysoko rozwiniętych, czyli oznacza to wejście funduszy i indywidualnych inwestorów, którzy do tej pory omijali rynek polski. Nieustannie rozwijająca się infrastruktura, kompe-

tentni pracownicy i wzrost gospodarczy wpływają na wzrost zagranicznych inwestycji na polskim rynku nieruchomości. Przykładem zagranicznego inwestora na polskim rynku mieszkaniowym jest spółka Westminster Polska Sp. z o.o., która inwestując w pierwszą nieruchomość zlokalizowaną w Mysłowicach, dostrzegła ogromny potencjał Polski. Cały kapitał spółki pochodzi z rynku niemieckiego. Firma zrealizowała już wiele transakcji kupna nieruchomości mieszkaniowych oraz wierzitelności bankowych i planuje dalszy nieustanny rozwój na rynku nieruchomości w Polsce. Większość mieszkań zakupionych przez spółkę przeznaczona jest na wynajem. Są to głównie apartamenty o powierzchni 100 mkw., zlokalizowane w centrum Warszawy oraz na Mokotowie i Wilanowie. Właściciel firmy przeniósł działalność do Polski ze względu na jej wciąż niskie ceny nieruchomości mieszkaniowych oraz szybko rozwijający się i nienasycony jeszcze rynek najmu.

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2019 poz. 1145.
- [2] Mazurczak A. (2011). *Znaczenie funduszy nieruchomości typu real estate investment trust (REITs) w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce*. Rozprawa doktorska. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- [3] Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2019 poz. 1065.
- [4] GUS (2018). *Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017*. Warszawa.
- [5] Głowska G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [6] Kucharska-Stasiak E. (2006). Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*. Olsztyn.
- [7] Kowalczyk P. (2008). Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Wrocławskiego*. Wrocław.
- [8] Gołabeska E. (2018). *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*. Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
- [9] Klusek T. (2016). Problemy rolnictwa światowego. *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego*, t. 16, (XXXI), z. 3.
- [10] GUS (2019). *Obrót nieruchomościami w 2018 r.* Warszawa.
- [11] Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1061.
- [12] MSWiA (2020). *Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2019 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*. Warszawa.
- [13] *Cudzoziemcy kupują w Polsce mieszkania na potęgę*. <https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/602156,cudzoziemcy-polska-mieszkania-nieruchomosci-deweloper-pieniadze.html>.
- [14] Kucharska-Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K. (2012). *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- [15] Mączyńska E. (2014). *Polska transformacja a kapitalizm inkluzywny*. Warszawa: Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego.
- [16] Skanska (2019). *Napływ kapitału zagranicznego na rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej*. <https://www.skanska.pl/o-skanska/media/informacje-prasowe/238760/Naplyw-kapitalu-zagranicznego-na-rynek-nieruchomosci-w-Europie-SrodkowoWschodniej>.
- [17] JLL, LaSalle (2019). *Global Real Estate Transparency Index 2018*.
- [18] JLL: *Rynek nieruchomości w Polsce najbardziej transparenty wśród krajów CEE*. <https://plgbc.org.pl/jll-rynek-nieruchomosci-w-polsce-najbardziej-transparenty-wsrod-krajow-cee>.
- [19] *Kupujący z zagranicy szukają polskich mieszkań*. <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kupujacy-z-zagranicy-szukaja-polskich-mieszkan-7482837.html>.



Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego (jst) w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego

– fragmenty raportu pokontrolnego NIK ze stycznia 2021 r.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowi jeden z istotniejszych aspektów działalności jednostek samorządu terytorialnego (jst). Wynika to ze znacznej wartości posiadanego majątku. Wpływy pozyskiwane z tego tytułu, mimo że ulegają stałemu zmniejszeniu, stanowią dla jst ważne źródło dochodów.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, powiatowy zarząd powiatu, a gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa należy do zadań starosty jako jedno z zadań z zakresu administracji rządowej. Na zasób nieruchomości jst składają się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy lub powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy lub powiatu. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) gospodarowanie nieruchomościami obejmuje m.in. ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; zapewnienie wyceny nieruchomości; sporządzanie planów wykorzystania GZN lub PZN, planów gospodarowania nieruchomościami SP; naliczanie należności za nieruchomości udostępnione oraz prowadzenie windykacji należności; zbywanie i udostępnianie nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

W 2019 r. jst na terenie województwa zachodniopomorskiego z gospodarowania nieruchomościami uzyskały dochody w wysokości 455 025,7 tys. zł. Analiza dochodów jst województwa zachodniopomorskiego¹ wykazała m.in., że jst z gospodarowania nieruchomościami najwyższe dochody (627 203,3 tys. zł) w badanym okresie osiągnęły w 2017 r. W kolejnych latach dochody z tego tytułu wykazywały tendencję malejącą i wyniosły odpowiednio: 469 105,2 tys. zł w 2018 r. (spadek o 25%) i 455 025,7 tys. zł w 2019 r. (spadek o 3% w odniesieniu do 2018 r.).

W I półroczu 2020 r. dochody wyniosły 236 061,1 tys. zł. Udział dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami w dochodach ogółem jst województwa zachodniopomorskiego w kontrolowanym okresie wynosił odpowiednio – 5,9% w 2017 r., 4,1% w 2018 r. i 3,8% w 2019 r. Największy udział w dochodach z gospodarowania nieruchomościami stanowiły dochody ze zbycia nieruchomości². W 2017 r. wyniosły one 319 535,9 tys. zł (51% dochodów z gospodarowania nieruchomościami), a w 2019 r. 170 078,8 tys. zł (tj. 37,4%). Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych jst³ w 2017 r. wyniosły 146 187,3 tys. zł (23,3%), a w 2019 r. 148 767,5 tys. zł (32,7%). Wpływy z tytułu rocznych opłat za użytkowanie wieczyste⁴ w 2017 r. wyniosły 63 266 tys. zł (10,1%), a w 2019 r. 52 450,6 tys. zł (11,5%). Spadek tych dochodów w 2019 r. wynikał z trwającego od 01.01.2019 r. procesu przekształcania prawa użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności⁵ w 2017 r. wyniosły 5792 tys. zł (0,9%), a w 2019 r. 22 350,7 tys. zł (4,9%). Wzrost dochodów z tego tytułu wynikał ze wskazanego wyżej procesu przekształcania prawa użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Dochody jst z pozostałych tytułów⁶ w 2017 r. wyniosły 92 422,1 tys. zł (14,7%), a w 2019 r. 61 378 tys. zł (13,5%).

² § 077 – wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

³ § 075 – wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze

⁴ § 055 – wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

⁵ § 076 – wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

⁶ Tj. § 047 – wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności; § 087 – wpływy ze sprzedaży składników majątkowych; § 097 – wpływy z różnych dochodów; § 038 – wpływy z opłaty reklamowej; § 046 – wpływy z opłaty eksploatacyjnej; § 049 – wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw; § 057 – wpływy z tytułu grzywien, mandatów i innych

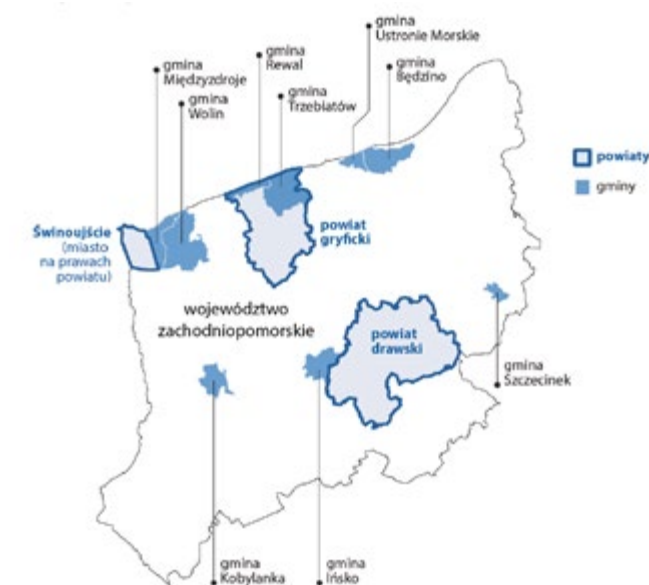
¹ Tj. samorządu województwa, powiatów, miast na prawach powiatu, gmin, ujętych w sprawozdaniach Rb-27S (Sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego) w rozdziale 70005 (Gospodarka gruntami i nieruchomościami), z wyłączeniem dochodów dotacyjnych (paragrafy rozpoczynające się od cyfry 2 lub 6), z wyłączeniem dochodów z gospodarowania nieruchomościami SP.

Mimo że w latach 2017–2019 zasób nieruchomości jst ulegał zmniejszeniu (łącznie dochody w tym okresie z tytułu ich zbycia wyniosły 685 672,4 tys. zł), to dochody z dzierżawy i najmu w kolejnych latach utrzymywały się na zbliżonym poziomie ponad 146 mln zł.

Według danych GUS na przestrzeni ostatnich czterech lat liczba noclegów udzielonych ogółem w Polsce wzrosła z 79,4 mln w 2016 r. do 93,3 mln w 2019 r. Liderem było województwo zachodniopomorskie, w którym w latach 2016–2019 liczba udzielonych noclegów wzrosła z 13,4 mln w 2016 r. do 16,1 mln w 2019 r. W województwie małopolskim liczba ta wyniosła 12,4 mln w 2016 r. oraz 14,9 mln w 2019 r., a w kolejnym województwie (pomorskim) 8,7 mln w 2016 r. oraz 10,3 mln w 2019 r. Ponadto, według danych GUS, na 11 251 obiektów noclegowych, jakie w 2019 r. funkcjonowały w Polsce, najwięcej – 1658 (14,7%) – znajdowało się w województwie pomorskim, 1604 (14,3%) w województwie zachodniopomorskim, 1546 (13,7%) w województwie małopolskim, a najmniej, tj. 165 (1,5%), w województwie opolskim. Obiekty te dysponowały łącznie 825 522 miejscami noclegowymi, najwięcej – 145 414 (17,6%) – w województwie zachodniopomorskim, 119 521 (14,5%) w województwie pomorskim i 104 921 (12,7%) w województwie małopolskim. Najmniejszą liczbą miejsc noclegowych, tj. 9769 (1,2%), dysponowały obiekty w województwie opolskim.

Turystyka dla województwa zachodniopomorskiego jest jednym z istotniejszych obszarów gospodarki, który stymuluje rozwój społeczno-ekonomiczny regionu, w tym rozwój infrastruktury noclegowej, gastronomicznej, związanej z atrakcyjnym spędzaniem czasu. W województwie zachodniopomorskim najważniejszym i dominującym turystycznie obszarem jest strefa nadmorska. Jej głównym atutem są szerokie piaszczyste plaże oraz liczne kąpieliska pozwalające na rozwój turystyki wypoczynkowej. W strefie tej usytuowanych jest najwięcej obiektów turystycznych. Drugim istotnym obszarem jest pas pojezierzy, który zajmuje ok. 35% powierzchni. Uwarunkowania te powodują, że popyt na nieruchomości atrakcyjne turystycznie w województwie zachodniopomorskim jest szczególnie duży, co z jednej strony ma wpływ na ceny nieruchomości, a z drugiej może wpływać na występowanie nieprawidłowości w gospodarowaniu nieruchomościami, w tym o charakterze korupcyjnym.

W 2001 r. Delegatura NIK w Szczecinie koordynowała ogólnopolską kontrolę P/01/168 „Gospodarowanie nieruchomościami w gminach o walorach turystycznych”⁷. Do najistotniejszych ustaleń w zakresie gospodarowania nieruchomościami stwierdzonych podczas tej kontroli należały m.in.:



Rys. Gminy objęte kontrolą NIK w 2001 r. (Źródło: NIK)

• naruszenia obowiązujących zasad ustalania cen na sprzedawane nieruchomości (w 54,2% skontrolowanych urzędów),

• naruszenia procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem lub udostępnianiem nieruchomości (w 37,5% skontrolowanych urzędów),

• przypadki sprzedaży nieruchomości bez wymaganego trybu przetargowego (w 16,7% skontrolowanych urzędów),

• nieterminowa windykacja należności z tytułu zbycia lub udostępnienia nieruchomości (w 12,5% skontrolowanych urzędów).

Ponadto stwierdzono, że w latach 1999–2000 dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami w dochodach ogółem skontrolowanych gmin wynosiły przeciętnie 8,3–10,6%. W latach 2017, 2018 i 2019 stanowiły, jak wyżej podano, 5,9%, 4,1% i 3,8%.

Kontrolą objęto (rysunek):

- dziewięć gmin, z tego sześć nadmorskich i trzy w pasie pojezierzy,
- dwa powiaty, z tego jeden, w którego skład wchodzi gmina nadmorskie,
- jedno miasto na prawach powiatu, położone nad morzem.

Na potrzeby kontroli za miejscowości o charakterze turystycznym przyjęto:

- a) w gminach – miejscowości, w których na podstawie uchwały rady gminy pobierane są opłaty miejscowe, m.in. za pobyt w celach turystycznych, lub dla których charakter turystyczny określały zapisy studium,

kar pieniężnych od osób fizycznych; § 058 – wpływy z tytułu grzywien i innych kar pieniężnych od osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych; § 063 – w pływ z tytułu opłat i kosztów sądowych oraz innych opłat uiszczanych na rzecz Skarbu Państwa z tytułu postępowania sądowego i prokuratorskiego; § 064 – wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień; § 069 – wpływy z różnych opłat; § 074 – wpływy z dywidend; § 078 – wpływy ze zbycia praw majątkowych; § 080 – wpływy z tytułu odszkodowania za przejęte nieruchomości pod inwestycje celu publicznego; § 083 – wpływy z usług; § 090 – wpływy z odsetek od dotacji oraz płatności: wykorzystanych niezgodnie z przeznaczeniem lub wykorzystanych z naruszeniem procedur, o których mowa w art. 184 ustawy, pobranych nienależnie lub w nadmiernej wysokości; § 091 – wpływy z odsetek od nieterminowych wpłat z tytułu podatków i opłat; § 092 – wpływy z pozostałych odsetek; § 094 – wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych; § 095 – wpływy z tytułu kari odszkodowań wynikających z umów; § 096 – wpływy z otrzymanych spadków, zapisów i darowizn w postaci pieniężnej

⁷ Kontrola przeprowadzona w 22 urzędach gmin (gmin i miast, miast).

b) w powiatach – miejscowości, w których na podstawie uchwały właściwej rady gminy pobierane były opłaty miejscowe, m.in. za pobyt w celach turystycznych, lub na których obszarze znajdowały się tereny o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i turystycznej.

W dziewięciu urzędach kontrolą objęto gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości (GZN). W dwóch starostwach – gospodarowanie zarówno powiatowym zasobem nieruchomości (PZN), jak i zasobem nieruchomości Skarbu Państwa (SP). W Urzędzie Miasta Świnoujścia kontrolą objęto gospodarowanie GZN, PZN oraz zasobem nieruchomości SP.

Ocena ogólna

Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego województwa zachodniopomorskiego w miejscowościach turystycznych prowadzone było na podstawie niepełnych i nieaktualnych ewidencji zasobu nieruchomości, często bez wymaganego planu wykorzystania zasobu. Postępowania dotyczące zbywania i udostępniania nieruchomości na ogół przeprowadzane były prawidłowo. Podejmowano je przede wszystkim w związku z zainteresowaniem daną nieruchomością przez konkretny podmiot. Brak było kompleksowych i długofalowych programów i analiz uwzględniających skutki zbycia lub udostępnienia nieruchomości. Działania takie ograniczały możliwość efektywnego wykorzystania posiadanego majątku. Ewidencje GZN, PZN oraz zasobu nieruchomości SP były prowadzone nierzetelnie i z naruszeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W 6 jednostkach (na 12 skontrolowanych) nie odzwierciedlały one w pełni rzeczywistego stanu w zakresie posiadanych nieruchomości, a w 11 nie zawierały wszystkich wymaganych danych lub część ujawnionych w nich danych była nieaktualna. W 3 urzędach za integralną część gminnego zasobu nieruchomości traktowano grunty oddane w użytkowanie wieczyste, co było niezgodne z art. 24 ust. 1 ugn. Żadna z jednostek nie informowała w Biuletynie Informacji Publicznej ani o prowadzeniu ewidencji, ani o zasadach udostępniania zawartych w nich danych, co stanowiło naruszenie art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f ustawy o dostępie do informacji publicznej. W 7 jednostkach stwierdzono brak wymaganych przepisami planów wykorzystania gminnego lub powiatowego zasobu nieruchomości, a analizy co do ewentualnej zasadności zbycia bądź udostępnienia nieruchomości przeprowadzane były najczęściej na potrzeby sporządzenia projektu uchwały dla rady gminy w przypadku zainteresowania konkretną nieruchomością przez potencjalnego nabywcę, dzierżawcę, najemcę bądź użytkownika.

W ocenie NIK nierzetelne i niezgodnie z przepisami prawa prowadzenie ewidencji oraz brak planów wykorzystania zasobów nieruchomości ograniczało prowadzenie racjonalnej i długofalowej polityki w zakresie gospodarowania nieruchomościami. W 5 jst stwierdzono naruszenia obowiązujących procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem lub udostępnianiem nieruchomości. Polegały one m.in. na nieujmowaniu zbywanych lub udostępnianych nieruchomości w upublicznianych wykazach, niewywieszaniu wykazów w siedzibie urzędu na okres 21 dni bądź niezamieszczaniu

w prasie lokalnej ogłoszeń z informacją o miejscu publikacji wykazów. Naruszenia te dotyczyły nieruchomości zbywanych i udostępnianych zarówno z zasobów jst (gminnych i powiatowych), jak i z zasobów SP.

Nie stwierdzono przypadków sprzedaży nieruchomości bez zachowania wymaganego trybu przetargowego. Skontrolowane postępowania zbycia lub udostępnienia nieruchomości zostały na ogół prawidłowo przeprowadzone i udokumentowane. Ujawniono natomiast przypadki m.in.: ustalania cen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie nieaktualnych operatów, zaniżania ceny nieruchomości lub stawek czynszu dzierżawnego, dokonywania zmiany zapisów w umowie na korzyść nabywcy, po terminie wpłaty wadium, a przed przetargiem, pomimo że wpłata wadium oznaczała akceptację treści umowy załączonej do ogłoszenia o przetargu.

W umowach dotyczących udostępnienia bądź sprzedaży nieruchomości, w których zapłata ceny była rozkładana na raty, jst na ogół zabezpieczały interes prawny i ekonomiczny gminy, powiatu bądź SP. Jedynie w nielicznych przypadkach jst w umowach nie określiły konsekwencji nieuiszczenia czynszu bądź wykorzystywania nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

W większości skontrolowanych urzędów i starostw udzielane były ulgi w spłacie należności cywilno-prawnych z tytułu zbycia lub udostępnienia nieruchomości. Ulgi te, poza jednym przypadkiem, udzielane były zgodnie z zasadami określonymi przez rady gmin bądź powiatów.

Skontrolowane urzędy i starostwa podejmowały działania w celu wyegzekwowania od dłużników należności, w przypadku nieuiszczenia raty przez nabywcę nieruchomości, stawki czynszu za dzierżawę lub najem, bądź nieterminowego uiszczenia należności. Działania te podejmowane były niezwłocznie i w większości przypadków były skuteczne. W 4 jednostkach stwierdzono pojedyncze przypadki nieegzekwowania zapisów przyjętych w umowach, w tym zwrotu nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu i dopuszczenia do ich bezumownego używania.

W 8 skontrolowanych jednostkach nie przeprowadzano kontroli prawidłowości wykorzystania udostępnionych nieruchomości bądź kontrole takie nie były dokumentowane. Ustalenia oględzin przeprowadzonych w trakcie kontroli NIK w 2 gminach wykazały odstępstwa w sposobie wykorzystywania udostępnionych nieruchomości w odniesieniu do postanowień zawartych umów.

Synteza wyników kontroli

Spośród 12 objętych kontrolą jst (10 urzędów i 2 starostwa powiatowe) w jednym urzędzie do dnia rozpoczęcia kontroli NIK nie założono i nie prowadzono ewidencji GZN, co stanowiło naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 1 i art. 25 ust. 2 ugn. W pozostałych jednostkach ewidencje GZN, PZN oraz zasobu nieruchomości SP były założone i prowadzone w formie elektronicznej. W żadnym ze skontrolowanych urzędów i starostw, wbrew art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej⁸, na stronach interneto-

⁸ Dz.U. 2019 poz. 1429 ze zm.

wych Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce ewidencje i rejestry nie zawarto informacji o prowadzeniu przedmiotowych ewidencji oraz o zasadach udostępniania zawartych w nich danych. W połowie skontrolowanych urzędów oraz w jednym starostwie prowadzone ewidencje GZN lub PZN nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu w odniesieniu do gruntów będących własnością lub współwłasnością gminy/powiatu. Dotyczyło to m.in. nieujęcia w ewidencjach wszystkich działek gruntowych będących własnością lub współwłasnością jest oraz wykazywanie w ewidencjach działek sprzedanych lub podzielonych. Powyższe skutkowało rozbieżnościami pomiędzy ewidencjami GZN lub PZN a ewidencjami gruntów i budynków (katastrami nieruchomości) prowadzonymi przez właściwych starostów na podstawie art. 7d pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne⁹, w których zgodnie z art. 2 pkt 8 ww. ustawy gromadzi się, aktualizuje i udostępnia informacje m.in. o właścicielach gruntów, budynków i lokali. Rozbieżności pomiędzy tymi ewidencjami wystąpiły, mimo że pracownicy urzędów odpowiedzialni za prowadzenie ewidencji GZN mieli zapewniony dostęp do ewidencji prowadzonych we właściwych starostwach. Świadczy to o nierzetelnej realizacji zadań w zakresie prowadzenia ewidencji.

Pomimo szczegółowo określonego przez ustawodawcę w art. 23 ust. 1c ugn zakresu danych, które powinny zawierać ewidencje GZN, PZN, jak i zasobu nieruchomości SP, w większości skontrolowanych jednostek (8) nie zawierały one danych dotyczących m.in. przeznaczenia nieruchomości w mpzp, a w przypadku jego braku w studium oraz oznaczenia księgi wieczystej urządzonej dla danej nieruchomości. Analiza zapisów w prowadzonych ewidencjach wykazała nieaktualność części zawartych w nich danych, szczególnie w zakresie: powierzchni nieruchomości, oznaczenia nieruchomości czy wskazania nieaktualnego numeru księgi wieczystej. Dotyczyło to połowy ewidencji GZN oraz jednej ewidencji zasobu nieruchomości SP. Ponadto w 3 przypadkach stwierdzono, że w księgach wieczystych nie było ujawnione prawo własności do nieruchomości kontrolowanych jst. W 3 gminach, pomimo określenia w art. 24 ust. 1 ustawy ogn, że do GZN należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, grunty te traktowane były jako część GZN. Nie stwierdzono natomiast przypadków traktowania gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste jako część PZN lub zasobu nieruchomości SP.

W większości ze skontrolowanych jednostek (7), wbrew art. 25 ust. 2 i art. 25b ugn, nie zostały sporządzone plany wykorzystania GZN lub PZN. Ponadto część z obowiązujących w 2020 r. planów nie zawierała wszystkich wymaganych danych, o których mowa w art. 25 ust. 2a ugn, m.in. programu zagospodarowania nieruchomości, informacji w zakresie prognozy aktualizacji opłat, danych o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z przysługującego na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (usg) oraz art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym (usp) uprawnienia do ustalenia szczegółowych zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynaj-

mowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony skorzystały jedynie trzy rady gminy i jedna rada powiatu. Ponadto dwie rady gminy i jedna rada powiatu ww. zasady określiły jedynie w ograniczonym zakresie. Z uwagi na art. 18 ust. 2 usg określający, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, w pozostałych gminach zbywanie i udostępnianie nieruchomości odbywało się na podstawie uchwał rady gminy podejmowanych indywidualnie dla każdego z zaistniałych przypadków.

We wszystkich skontrolowanych jednostkach nie sporządzano udokumentowanych analiz skutków zbywania lub udostępniania nieruchomości, zarówno w perspektywie krótko-, jak i długoterminowej. Mimo że obowiązek ich sporządzania nie został nałożony ani na wójtów, ani na zarządy powiatów, to w ocenie NIK analizy takie mogą być pomocne przy właściwym gospodarowaniu nieruchomościami oraz stanowić element wyjściowy do sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości. W skontrolowanych jednostkach analizy przeprowadzono jedynie na potrzeby przygotowania projektów uchwał rady gminy zezwalających na zbycie bądź udostępnienie konkretnej nieruchomości. Analizy takie nie były dokumentowane.

W kolejnych latach objętych kontrolą gminy odnotowały znaczny spadek dochodów z gospodarowania nieruchomościami. Dochody te ze 155 230,4 tys. zł w 2017 r. zmniejszyły się do 40 159,3 tys. zł w 2019 r., tj. o 74,1%. Istotnie obniżyły się wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych – z kwoty 131 184 tys. zł w 2017 r. do 18 521,4 tys. zł w 2019 r., tj. o 85,9%. Nieznacznie zmniejszeniu uległy również m.in. wpływy z dzierżawy i najmu nieruchomości gminnych – z kwoty 14 455,5 tys. zł w 2017 r. do 13 913,4 tys. zł w 2019 r., tj. o 3,7%. W tym samym okresie powiaty odnotowały nieznaczny wzrost dochodów z gospodarowania PZN oraz spadek dochodów z gospodarowania zasobem nieruchomości SP. Dochody z gospodarowania PZN z 2 399,2 tys. zł w 2017 r. wzrosły do 2 543,6 tys. zł w 2019 r., tj. o 6%. Na powyższe składał się m.in. wzrost wpływów ze sprzedaży nieruchomości powiatowych (z 872,7 tys. zł w 2017 r. do 1 162 tys. zł w 2019 r., tj. o 33,1%) oraz dzierżawy i najmu nieruchomości (z 1 140,1 tys. zł w 2017 r. do 1 344,1 tys. zł w 2019 r., tj. o 17,9%). Dochody z gospodarowania nieruchomościami SP z 12 862,6 tys. zł w 2017 r. zmalały do 11 306,3 tys. zł w 2019 r., tj. o 12,1%. Powyższe spowodowane było m.in. zmniejszeniem wpływów ze sprzedaży nieruchomości SP (z 2 240,2 tys. zł w 2017 r. do 1 680,4 tys. zł w 2019 r., tj. o 25%) oraz nieznacznym wzrostem wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste (z 7 262,1 tys. zł w 2017 r. do 7 456 tys. zł w 2019 r., tj. o 2,7%).

W skontrolowanych jednostkach w latach 2017–2020 (do 30.04.) sporządzono łącznie 1440 wykazów obejmujących 3208 nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia. Badaniem kontrolnym objęto 242 wykazy (16,8%), w tym 113 wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz 129 wykazów nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły 70 wykazów (28,9% zbadanych) w ośmiu jednostkach (66,7% jednostek skontrolowanych). Polegały one na publikacji wykazów w sposób niezgodny z art. 35 ust. 1 ugn (w trzech urzędach i w jednym starostwie), nieuwzględnianiu w wykazach wszyst-

⁹ Dz.U. 2020 poz. 276 ze zm.

kich wymaganych danych określonych w art. 35 ust. 2 ugn (w pięciu urzędach i jednym starostwie), ustalaniu cen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży niezgodnie z art. 67 ugn (w trzech urzędach), ustalaniu stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości w wysokości niższej od określonej w przyjętych w gminach dokumentach określających minimalne stawki czynszu (w jednym urzędzie).

W skontrolowanych jednostkach w latach 2017–2020 (do 30.04.) zawarto łącznie 3270 umów zbycia lub udostępnienia nieruchomości, w tym 592 umowy sprzedaży, 2461 umów dzierżawy nieruchomości, 48 umów najmu, 130 umów użytkowania nieruchomości oraz 27 umów oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Badaniem kontrolnym objęto 262 postępowania poprzedzające zbycie lub udostępnienie nieruchomości, z tego 217 w miejscowościach o charakterze turystycznym (83%). W wyniku kontroli ww. postępowań poprzedzających zawarcie 261 umów (8% wszystkich zawartych umów), nie stwierdzono żadnego przypadku sprzedaży nieruchomości bez wymaganego trybu przetargowego. Stwierdzono w 29 postępowaniach (11,1% skontrolowanych) nieprawidłowości dotyczyły m.in.: ustalania cen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie nieaktualnego operatu szacunkowego, tj. z naruszeniem art. 156 ust. 3 i 4 ugn (2); ustalania cen nieruchomości z naruszeniem art. 67 ugn, tj. w kwocie niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia (1); zawarcia umów udostępnienia nieruchomości bez wcześniejszego ujęcia ich w wykazach, tj. z naruszeniem art. 35 ust. 1 ugn (19); zmiany zapisów w umowie na korzyść zamawiającego, po terminie wpłaty wadium, a przed przetargiem, mimo że wpłata wadium oznaczała akceptację treści umowy załączonej do ogłoszenia o przetargu (1); nierzetelnego udokumentowania przeprowadzonych postępowań (2). Nieprawidłowości te wystąpiły w pięciu urzędach i jednym starostwie.

W wyniku przeprowadzonych postępowań zawarto umowy z wybranymi podmiotami. Nie stwierdzono przypadków ujęcia w umowie sprzedaży ceny innej niż została ustalona w postępowaniu. W dwóch urzędach ujawniono natomiast sześć przypadków (2,3% skontrolowanych postępowań) ujęcia w umowach stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości niższych od minimalnych przyjętych w gminie.

W 2001 r. przypadki sprzedaży nieruchomości bez wymaganego trybu przetargowego stwierdzono w 17% skontrolowanych jednostek, nieprzestrzegania procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem lub udostępnianiem nieruchomości w 38% skontrolowanych jednostek, a naruszenia obowiązujących zasad ustalania cen na sprzedaż nieruchomości w 54% skontrolowanych jednostek.

Większość objętych kontrolą umów udostępniania nieruchomości z zasobu gminnego, powiatowego lub SP zawierała zapisy mające na celu zabezpieczenie interesów prawnych i ekonomicznych gminy, powiatu lub SP w przypadku nieuregulowania lub nieterminowego regulowania należności, bądź w przypadku wykorzystywania udostępnionej nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem. Zapisy takie zawierały również umowy sprzedaży nieruchomości w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty. Przypadki niezabezpieczenia interesu prawnego i ekonomicznego gmin w ww. sytuacjach stwierdzono jedynie w dwóch urzędach. Nie wystąpiły natomiast w starostwach.

W jednym z urzędów w ośmiu umowach (66,8% umów zbadanych w urzędzie) nie określono konsekwencji prawnych lub ekonomicznych w sytuacji nieuiszczenia czynszu przez dzierżawcę bądź najemcę nieruchomości. W drugim we wszystkich dziewięciu zbadanych umowach nie określono konsekwencji w przypadku stwierdzenia wykorzystywania udostępnionej nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

Ulgi w spłacie należności cywilno-prawnych z tytułu zbycia bądź udostępnienia nieruchomości udzielone przez wójtów i starostów w latach 2017–2020 (do końca kwietnia tego roku) nie miały istotnego wpływu na wysokość dochodów uzyskanych w tym okresie. W każdej jst rada gminy bądź powiatu określiła zasady i tryb udzielania ulg w spłacaniu należności cywilnoprawnych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej oraz wskazania organów do tego uprawnionych. Udzielanie ulg w skontrolowanych urzędach i starostwach, poza jednym przypadkiem, odbywało się zgodnie z przyjętymi zasadami. Ulgi w spłacie należności z tytułu opłat rocznych dotyczących nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste udzielały były wyłącznie na podstawie art. 71 ust. 4 ugn.

W 10 (spośród 12) skontrolowanych jednostkach wystąpiły przypadki nieterminowego bądź niepełnego regulowania należności z tytułu czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości bądź należności z tytułu spłaty rozłożonej na raty ceny nieruchomości. W sytuacjach takich dłużnikom, poza dwoma urzędami, naliczane były odsetki, a w celu wyegzekwowania należności wysyłane były upomnienia i wezwania do zapłaty oraz podejmowane postępowania sądowe. W wyniku ww. działań większość należności wyegzekwowano do czasu rozpoczęcia kontroli NIK. W dwóch urzędach, wystąpiły jednak przypadki niepodejmowania działań w celu rozwiązania czterech umów w sytuacji kilkumiesięcznego nieuiszczenia czynszu. Nie zawsze również po zakończeniu okresu obowiązywania umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości dochodzono jej zwrotu, doprowadzając w ten sposób w czterech przypadkach do bezumownego wykorzystywania nieruchomości (w dwóch urzędach). Z tego tytułu dzierżawców i najemców wezwano do zapłaty odszkodowań w łącznej wysokości 14,7 tys. zł. Stwierdzono także jeden przypadek zawarcia nowej umowy najmu nieruchomości z najemcą, od którego nie wyegzekwowano dotychczasowych zaległości w zapłacie czynszu, wynoszących 8,2 tys. zł, mimo że zapisy wcześniejszej umowy przyznawały gminie prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

W ośmiu skontrolowanych jednostkach (spośród 12), kontrole prawidłowości wykorzystania udostępnionych nieruchomości nie były prowadzone albo dokumentowane. W jednym z urzędów, wbrew przyjętym procedurom, kontrolą objęto realizację tylko części umów. Oględziny prawidłowości wykorzystywania udostępnionych nieruchomości przeprowadzone przez pracowników NIK na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy o NIK wykazały przypadki wykorzystywania udostępnionych nieruchomości niezgodnie z postanowieniami umów.

W kontrolowanych jednostkach nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy wartościami nieruchomości wykazywanymi w bilansach i w ewidencjach księgowych. Na koniec 2019 r. w poszczególnych gminach wartość gruntów wynosiła od

2823,1 tys. zł w gminie Będzino do 689 646,3 tys. zł w Świnoujściu, natomiast w powiatach od 2525,2 tys. zł w powiecie drawskim do 4745,8 tys. zł w powiecie gryfickim. Wartość budynków, budowli i lokali na koniec 2019 r. wyniosła od 6292,5 tys. zł w gminie Szczecinek do 153 980,5 tys. zł w gminie Rewal, natomiast w powiatach od 13 631,6 tys. zł w powiecie gryfickim do 27 926,7 tys. zł w powiecie drawskim.

We wszystkich skontrolowanych urzędach i starostwach przeprowadzano coroczną inwentaryzację gruntów, drogą porównania danych wynikających z ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników, a także przeprowadzaną raz na cztery lata inwentaryzację pozostałych środków trwałych, drogą spisu z natury. W dwóch urzędach nie zostały one rzetelnie udokumentowane. Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej inwentaryzacja nieruchomości powinna zapewnić porównanie danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją odpowiednio gminnego, powiatowego i wojewódzkiego zasobu nieruchomości. Nie we wszystkich kontrolowanych urzędach podczas przeprowadzanych inwentaryzacji wywiązywano się z obowiązku porównywania danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją GZN. Działań takich nie podejmowano w czterech urzędach. W jednym przypadku brak działań w tym zakresie skutkowało nieujęciem w ewidencji księgowej części działek będących własnością gminy. Ponadto porównanie danych z tych ewidencji nie zawsze było realizowane rzetelnie. W jednym przypadku stwierdzono rozbieżności m.in. co do liczby działek gruntowych ujętych w tych ewidencjach. Nieprawidłowości takich nie stwierdzono w starostwach.

W kontrolowanych gminach mpzp objętych było od 2,5% do 99,9% powierzchni gminy. W przypadku inwestycji powstających na obszarach nieobjętych mpzp w skontrolowanych urzędach wydano łącznie 2311 decyzji o warunkach zabudowy, które dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej (69,5% decyzji). Decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji o przeznaczeniu turystycznym stanowiły jedynie 10,1% wydanych decyzji.

Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że stwierdzona w trakcie kontroli praktyka braku określania przez niektóre jednostki samorządu terytorialnego zasad zbywania i udostępniania nieruchomości z GZN i PZN nie służy jawności i przejrzystości życia publicznego. Mając na uwadze konieczność zapewnienia w gminach i powiatach efektywnego wykorzystania posiadanego majątku, Najwyższa Izba Kontroli uznaje za niezbędne podjęcie działań w celu:

- zapewnienia rzetelnego i zgodnego z przepisami ugn prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości,
- sporządzania planów wykorzystania zasobów nieruchomości z uwzględnieniem programu gospodarowania nieruchomościami,
- gospodarowania nieruchomościami z zachowaniem procedur zapewniających jawność postępowań związanych ze zbywaniem i udostępnianiem nieruchomości,

- kontrolowania prawidłowości wykorzystania udostępnionych nieruchomości.

Ponadto NIK podtrzymuje wniosek skierowany do ówczesnego Ministra Rozwoju (obecnie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii) sformułowany po kontroli P/19/018 o bezzwłoczne przygotowanie ostatecznej wersji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Bez przyjęcia ww. polityki zawierającej odpowiednie wytyczne, starostowie nie mogą prawidłowo wykonywać obowiązku sporządzania planów jej realizacji.

Ważniejsze wyniki kontroli

Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości z uwzględnieniem ewidencji księgowej

Ewidencje GZN prowadzone w urzędach nie odzwierciedlały w pełni rzeczywistego stanu w zakresie posiadanych gruntów oraz nie ujmowano w nich wszystkich wymaganych danych. Ponadto część zawartych w nich informacji była nieaktualna. Skontrolowane ewidencje zasobu nieruchomości SP oraz większość ewidencji PZN odzwierciedlały stan rzeczywisty w zakresie gruntów będących własnością SP lub powiatów, jednak nie zawsze zawierały wszystkie wymagane dane, a część z nich była nieaktualna.

Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości

Większość ze skontrolowanych jednostek nie opracowywała planów wykorzystania GZN lub PZN. Ponadto część z obowiązujących w 2020 r. planów wykorzystania GZN lub PZN nie zawierała wszystkich wymaganych danych, w tym programu zagospodarowania nieruchomości. Rady gmin i powiatów nie określały zasad dotyczących zbywania lub udostępniania nieruchomości. Nie sporządzano także analiz długofalowych skutków ekonomicznych zbywania i udostępniania nieruchomości. Przy zbywaniu i udostępnianiu nieruchomości nie wszystkie procedury były przestrzegane. Dotyczyło to zwłaszcza niezamieszczenia w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia części nieruchomości oddanych w dzierżawę lub użyczenie wszystkich obligatoryjnych danych, nieupublicznienia wykazów w wymagany sposób, zaniżania w nich cen nieruchomości. Ponadto w części zawartych umów zaniżono należny czynsz za dzierżawę nieruchomości lub nie zawarto zapisów mających na celu zabezpieczenie interesów ekonomicznych i prawnych jst. Dopuszczono również do sytuacji bezumownego wykorzystywania nieruchomości, wykorzystywania nieruchomości pomimo nieregulowania czynszu, a także wykorzystywania przez dzierżawcę większej powierzchni nieruchomości, niż zostało to określone w umowie.

Podsumowanie

Głównym celem kontroli było udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy jednostki samorządu terytorialnego prawidłowo gospodarowały nieruchomościami położonymi w miejscowościach

ciach turystycznych województwa zachodniopomorskiego. Założono, że badania kontrolne umożliwią udzielenie odpowiedzi na następujące pytania szczegółowe:

1. Czy ewidencja nieruchomości prowadzona była w sposób rzetelny oraz czy zawierała wszystkie wymagane dane?
2. Czy gospodarnie i rzetelnie oraz przy zachowaniu wymaganych procedur jednostki samorządu terytorialnego udostępniały lub zbywały nieruchomości?

Kontrolą objęto dziewięć urzędów gmin, gmin i miast, miast, dwa starostwa powiatowe i jeden urząd miasta na prawach powiatu. We wszystkich jednostkach kontrola została przeprowadzona na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o NIK, z uwzględnieniem kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Kontrolą objęte zostały lata 2017–2020 (I półrocze). W uzasadnionych przypadkach, mających znaczenie dla kontrolowanej działalności, badaniami objęto również sprawy sprzed dnia 01.01.2017 r. oraz niezakończone do dnia 30.06.2020 r., w zakresie danych niezbędnych do dokonania ocen w badanych obszarach.

Kontrola „Gospodarowanie nieruchomościami przez jst w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego” (P/20/083) została podjęta z inicjatywy własnej NIK, a poprzedziły ją wcześniejsze analizy prowadzone w celu zidentyfikowania obszarów ryzyka związanych z ewidencjonowaniem nieruchomości oraz zbywaniem lub udostępnianiem nieruchomości, także w oparciu o wyniki kontroli P/01/168100.

W kontroli P/20/083 badanie prawidłowości przeprowadzonych postępowań poprzedzających zbycie bądź udostępnienie nieruchomości przeprowadzono na próbie postępowań dla nieruchomości położonych w miejscowościach o charakterze turystycznym. W przypadku braku możliwości doboru do próby postępowań dotyczących nieruchomości z miejscowości turystycznych, badaniem objęto przypadki z pozostałych miejscowości.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości finansowe wyniosły 4317,7 tys. zł. Na kwotę tę złożyły się:

- a) uszczuplenia środków lub aktywów na 152,6 tys. zł,
- b) sprawozdawcze skutki nieprawidłowości na 1539,3 tys. zł,
- c) potencjalne finansowe lub sprawozdawcze skutki nieprawidłowości na 2625,8 tys. zł.

Korzyści finansowe uzyskane w trakcie kontroli lub w wyniku realizacji wniosków pokontrolnych wyniosły łącznie 31,9 tys. zł. Na kwotę tą złożyły się:

- a) pozyskane korzyści finansowe na kwotę 30 tys. zł,
- b) oszczędności i korzyści finansowe innych podmiotów na kwotę 1,9 tys. zł.

Zastrzeżenia zostały złożone do jednego wystąpienia pokontrolnego (z 12 skierowanych do kierowników jednostek kontrolowanych). Zastrzeżenie złożone przez Wójta Gminy Rewal, dotyczące sformułowanej w wystąpieniu oceny o ustalaniu cen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych, Komisja Rozstrzygająca oddaliła w całości.

Wyniki kontroli przedstawiono w 12 wystąpieniach pokontrolnych, w których sformułowano 77 wniosków pokontrolnych. Do najważniejszych należały:

1) w przypadku urzędów:

- ujęcie w ewidencji GZN wszystkich wymaganych danych,

- ujęcie w ewidencji GZN, także w zakresie budynków i lokali, aktualnych danych, zgodnych z ewidencją gruntów i budynków (katastrem nieruchomości) prowadzoną przez właściwego starostę, dokumentacją źródłową i ewidencją księgową,
- bieżące aktualizowanie ewidencji GZN, niezaliczanie do GZN gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste,
- porównywanie podczas przeprowadzanych inwentaryzacji nieruchomości danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją GZN,
- niezwłoczne sporządzenie planu wykorzystania GZN,
- uzupełnienie sporządzonych planów wykorzystania GZN o brakujące elementy,
- zamieszczanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia wszystkich wymaganych danych,
- prawidłowe ustalanie w wykazach cen nieruchomości i stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości,
- ujmowanie w wykazach wszystkich nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia,
- prawidłowe publikowanie wykazów i upublicznianie informacji o ich opublikowaniu,
- wyegzekwowanie opłat w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości,
- egzekwowanie od dzierżawców i najemców zobowiązań określonych w umowach,
- sprawowanie i dokumentowanie nadzoru nad udostępnionymi nieruchomościami;

2) w przypadku starostw:

- ujęcie w ewidencji zasobu nieruchomości SP oraz w ewidencji PZN wszystkich wymaganych danych,
- wystąpienie z wnioskami o założenie brakujących ksiąg wieczystych oraz o aktualizację zapisów ujawnionych w założonych księgach wieczystych,
- uzupełnienie planu wykorzystania PZN o brakujące elementy,
- zamieszczanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia wszystkich wymaganych danych,
- prawidłowe upublicznianie informacji o publikacji wykazów.

Z informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych wynika, że do dnia 21.01.2021 r. zrealizowano 45 wniosków (58,4%) oraz podjęto działania w celu realizacji 18 wniosków (23,4%), a 14 wniosków pozostawało niezrealizowanych (18,2%).

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 1740 ze zm.
- [2] Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Dz.U. 2020 poz. 1575 ze zm.
- [3] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Dz.U. 2020 poz. 2052 ze zm.
- [4] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.
- [5] Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Dz.U. 2019 r. poz. 351 ze zm.

- [6] Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli. Dz.U. 2020 poz. 1200.
- [7] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 1990 ze zm.
- [8] Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym. Dz.U. 2020 poz. 920.
- [9] Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Dz.U. 2020 poz. 2176.
- [10] Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Dz.U. 2019 poz. 869 ze zm.
- [11] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Dz.U. 2014 poz. 1490 ze zm.
- [12] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. nr 207 poz. 2109 ze zm.
- [13] Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych. Dz.U. 2014 poz. 1053 ze zm.
- [14] Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie postępowania wierzycieli należności pieniężnych. Dz.U. 2017 poz. 1483 (uchylone z dniem 30.07.2020 r.) Obecnie rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie postępowania wierzycieli należności pieniężnych. Dz.U. poz. 1294.
- [15] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych fundusz celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Dz.U. 2020 poz. 342.

Fragmenty raportu wybrała MJP



Fot. Pixabay

Podpis elektroniczny wspiera pracę rzeczoznawcy majątkowego

Minął już ponad rok od kiedy żyjemy w bezprecedensowych warunkach mniej lub bardziej restrykcyjnego lockdownu spowodowanego koronawirusem. Dostosowujemy się do nowych zasad i obostrzeń, decyzji o zamknięciu szkół i uczelni, placówek kultury, obiektów sportowych, restauracji, wprowadzonej na masową skalę pracy zdalnej. Przed wyzwaniami wynikającymi z rygoru sanitarnego stanęli również rzeczoznawcy majątkowi, zobligowani do modyfikacji swoich dotychczasowych przyzwyczajeń i praktyk. Efektywne funkcjonowanie w nowej rzeczywistości wspiera cyfryzacja, a jednym z bardziej użytecznych narzędzi stał się kwalifikowany podpis elektroniczny, który umożliwia płynne przeniesienie wielu procesów do świata wirtualnego.

W Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii notowanych jest ponad 7,5 tys. przedstawicieli tego zawodu¹, którzy od momentu wprowadzenia obostrzeń pandemicznych musieli dopasować się do nowych warunków pracy. Jednym z większych wyzwań nowego modelu pracy zdalnej było przeniesienie w krótkim czasie obiegu dokumentów do sfery cyfrowej. Narzędziem, które odpowiada na tę potrzebę i wspiera procesy służące zachowaniu ciągłości działania firmy jest kwalifikowany podpis elektroniczny, który wagą prawną odpowiada podpisowi własnoręcznemu.

Podpis elektroniczny – czym jest i jak działa?

Kwalifikowany podpis elektroniczny to ciąg znaków dołączany do dokumentu, pozwalający ustalić tożsamość osoby podpisującej oraz gwarantujący, że podpisana treść nie uległa zmianie. Ten rodzaj e-podpisu wykorzystuje certyfikat, który jest wydawany przez uprawnioną do tego instytucję. Dzięki temu został przez prawo zrównany z własnoręcznym podpisem i może być wykorzystywany w obrocie gospodarczym lub jako środek dowodowy. Jego wykorzystanie reguluje unijne rozporządzenie eIDAS, co sprawia, że dokument podpisany kwalifikowanym podpisem jest respektowany we wszystkich krajach członkowskich Unii Europejskiej.

Jednym z głównych dostawców tej usługi w Polsce jest KIR, który od lat ma status centrum certyfikacji. Kwalifikowany podpis elektroniczny Szafor oraz jego wersja mobilna mSzafor, to jedyne tego typu rozwiązania na rynku, oferowane przez instytucję funkcjonującą w ramach sektora bankowego. Przy zamawianiu e-podpisu Szafor, który umożliwia podpisywanie

dokumentów we wszystkich formatach, określa się rodzaj oraz okres ważności certyfikatu, model czytnika oraz opcję odbioru zamówionego zestawu. Taki zestaw można odebrać w dowolnej placówce KIR zlokalizowanej w każdym z miast wojewódzkich lub w banku spółdzielczym współpracującym z KIR na terenie całego kraju.

Złożenie podpisu elektronicznego jest prostym i intuicyjnym procesem, który nie wymaga specjalistycznej wiedzy. Użytkownik wskazuje plik, który chce podpisać, dokonuje autoryzacji, a następnie przekazuje podpisany plik do odbiorcy. Podpisany plik zawiera certyfikat osoby podpisującej, który potwierdza, kto jest autorem popisu. Odbiorca, korzystając z aplikacji, która ma funkcjonalność weryfikacji podpisów, np. Adobe Reader DC dla plików w formacie pdf, może zweryfikować podpis elektroniczny oraz sprawdzić nazwisko osoby, która podpisała dokument.

mSzafor to nowatorska wersja kwalifikowanego podpisu elektronicznego, którą KIR wprowadził na rynek w marcu ubiegłego roku. Jest produktem w pełni mobilnym – nie wymaga stosowania fizycznych urządzeń, takich jak karty i czytniki. Podpis można uzyskać lub odnowić w sposób całkowicie zdalny, wykorzystując mechanizm potwierdzania tożsamości w systemach bankowości elektronicznej. Użytkownicy mają do wyboru dwa warianty podpisów mSzafor. Jednym z nich jest certyfikat do jednorazowego wykorzystania, tj. podpisania pojedynczego dokumentu. Drugi wariant jest przeznaczony dla tych, którzy podpisują wiele dokumentów – to certyfikaty z długim terminem ważności: rocznym lub dwuletnim, z wybranym limitem podpisów. Niezależnie od okresu ważności certyfikatu do każdego podpisu dołączany jest kwalifikowany znacznik czasu, zapewniający podpisanemu dokumentowi długotrwałą wartość dowodową. Taki podpis można złożyć z wykorzystaniem dowolnego urządzenia: komputera, tabletu lub smartfonu, niezależnie od miejsca i czasu.

¹ Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych, Minister Rozwoju, Pracy i Technologii, marzec 2021, dostęp 19.03.2021 r., <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologia/centralny-rejestr-rzeczoznawcow-majatkowych>.

Korzyści z e-podpisu dla biznesu

Integralność i bezpieczeństwo podpisanego dokumentu. Dokumenty podpisane przy użyciu zestawu do e-podpisu zachowują integralność i autentyczność oraz wiążącą moc prawną, tak samo jak ich papierowe odpowiedniki. Technologia podpisu elektronicznego zapewnia najwyższy poziom bezpieczeństwa – nie tylko wskazuje osobę, która złożyła podpis, lecz także zabezpiecza treść przed ewentualnymi zmianami. Podpisany w ten sposób raport z wyceny czy sporządzony operat można bezpiecznie wysłać klientowi, który będzie mieć pewność, że dokonała tego uprawniona osoba.

Nie tylko bezpieczeństwo, także wygoda. Narzędzie umożliwia podpisanie praktycznie wszystkich plików – niezależnie czy są w formacie PDF czy DOC, w dowolnym miejscu i czasie. E-podpis można wykorzystać m.in. przy składaniu dokumentów do urzędów, takich jak KRS, urzędów administracji publicznej, np. CEIDG czy też urzędów patentowych. Można nim ponadto opatrzyć umowy cywilno-prawne (np. umowy zlecenie lub o dzieło), wszelkie kontrakty, oferty handlowe, protokoły, zamówienia i aneksy.

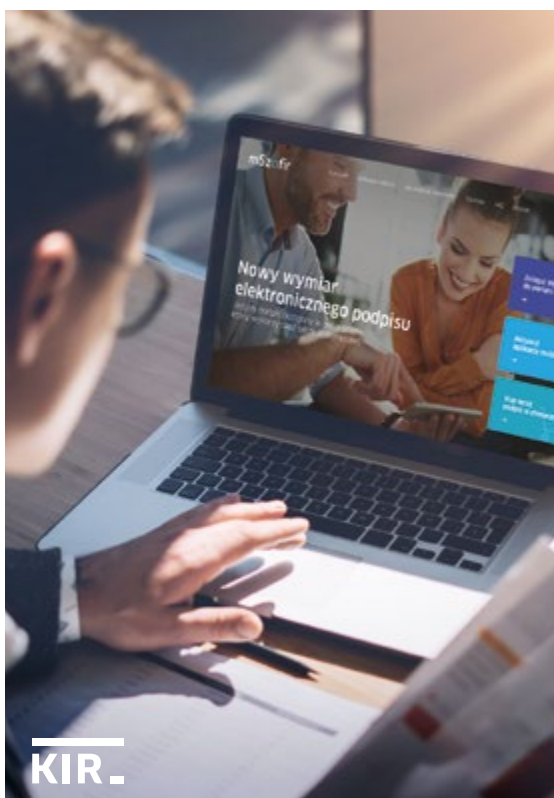
Usprawnienie obiegu dokumentów w firmie. Cyfrowe zarządzanie dokumentacją firmy to także oszczędność czasu i pieniędzy. Przejście przez firmę na korzystanie z kwalifikowanego podpisu elektronicznego oznacza, że takie czynności, jak skanowanie, kopiowanie, drukowanie, archiwizacja i wysyłanie umów kurierem mogą odejść do lamusa. Dodatkowo

w znaczący sposób spada zużycie papieru, co pozytywnie wpływa nie tylko na budżet, lecz także na wizerunek – firma działa proekologicznie i wykazuje się dbałością o środowisko.

Rozwiązanie zgodne z prawem w całej Unii Europejskiej. Stosowanie e-podpisu jest zgodne z rozporządzeniem eIDAS, które reguluje zasady działania podpisu elektronicznego i usług zaufania w całej Unii Europejskiej. Oznacza to, że międzynarodowe umowy zawarte z kontrahentami lub oferty składane w postępowaniach przetargowych podpisane e-podpisem są prawnie wiążące.

Dzięki podpisowi elektronicznemu można również sprawnie podpisywać faktury, przedłużać i podpisywać umowy i aneksy, autoryzować płatności czy też podpisywać dokumenty pracownicze. Przenoszenie firmowych procesów do sfery cyfrowej jest ważne dla utrzymania sprawnego funkcjonowania nie tylko wielu przedsiębiorstw, lecz także całej gospodarki. Oferta e-podpisu Szafor oraz mobilnej wersji mSzafor jest w pełni dostosowana do potrzeb każdej firmy i w optymalny sposób odpowiada wyzwaniom z zakresu elektronicznej obiegu dokumentów. Wszystko to z zachowaniem najwyższych standardów bezpieczeństwa, zdalnie i sprawnie.

Warto wiedzieć, że na rynku są dostępne także rozwiązania pozwalające na składanie niekwalifikowanego e-podpisu. Należy jednak pamiętać, że dla części dokumentów elektronicznych przepisy prawa mówią wprost o konieczności stosowania kwalifikowanego e-podpisu lub Profilu Zaufanego.



mSzafor

Zdalna obsługa dokumentacji
z e-podpisem mSzafor
– to proste!

Jedyny podpis elektroniczny
dostępny w pełni online, który
wykorzystasz także jednorazowo

www.mszafor.pl

Kalendarz prawny luty–kwiecień 2021 r.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 1 lutego 2021 r. poz. 214).
2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 1 lutego 2021 r. poz. 217).
3. Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz.U. z 2 lutego 2021 r. poz. 223). *Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.*
4. Ustawa z dnia 17 grudnia 2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz.U. z 3 lutego 2021 r. poz. 234). *Weszła w życie z dniem 18 lutego 2021 r., z wyjątkiem art. 29 ust. 7 i 8, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 stycznia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie trybu postępowania i szczególnych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. z 4 lutego 2021 r. poz. 235). *Weszło w życie z dniem 19 lutego 2021 r.*
6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy publicznej dla przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu dla rynku pracy (Dz.U. z 4 lutego 2021 r. poz. 239).
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 stycznia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 5 lutego 2021 r. poz. 247).
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie państwowego rejestru nazw geograficznych (Dz.U. z 11 lutego 2021 r. poz. 273). *Weszło w życie z dniem 26 lutego 2021 r.*
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 11 lutego 2021 r. poz. 275).
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 12 lutego 2021 r. poz. 281).
11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości (Dz.U. z 16 lutego 2021 r. poz. 296). *Weszło w życie z dniem 17 lutego 2021 r.*
12. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (Dz.U. z 16 lutego 2021 r. poz. 297). *Weszło w życie z dniem 17 lutego 2021 r.*
13. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (Dz.U. z 16 lutego 2021 r. poz. 298). *Weszło w życie z dniem 17 lutego 2021 r.*
14. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (Dz.U. z 17 lutego 2021 r. poz. 304). *Weszło w życie z dniem 17 lutego 2021 r., z wyjątkiem § 1 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 5 lipca 2021 r.*
15. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia rozbiórki (Dz.U. z 18 lutego 2021 r. poz. 314). *Weszło w życie z dniem 19 lutego 2021 r.*
16. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzorów formularzy wniosków o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych oraz praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu (Dz.U. z 19 lutego 2021 r. poz. 322). *Weszło w życie z dniem 20 lutego 2021 r.*
17. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 19 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architekto-

niczno-budowlanego (Dz.U. z 22 lutego 2021 r. poz. 335). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

18. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego (Dz.U. z 23 lutego 2021 r. poz. 338). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

19. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na rozbiórkę (Dz.U. z 25 lutego 2021 r. poz. 346). *Weszło w życie z dniem 26 lutego 2021 r.*

20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego (Dz.U. z 26 lutego 2021 r. poz. 356). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie wsparcia uczestników obrotu gospodarczego poszkodowanych wskutek pandemii COVID-19 (Dz.U. z 26 lutego 2021 r. poz. 371). *Weszło w życie z dniem 28 lutego 2021 r.*

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z 1 marca 2021 r. poz. 379).

23. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 lutego 2021 r. sygn. akt SK 39/19 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170) rozumiany w ten sposób, że o związaniu gruntu, budynku lub budowli z prowadzeniem działalności gospodarczej decyduje wyłącznie posiadanie gruntu, budynku lub budowli przez przedsiębiorcę lub inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą (Dz.U. z 3 marca 2021 r. poz. 401).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. z 4 marca 2021 r. poz. 403).

25. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę (Dz.U. z 5 marca 2021 r. poz. 410). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 9 marca 2021 r. poz. 428).

27. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o zmianę pozwolenia na budowę (Dz.U.

z 11 marca 2021 r. poz. 440). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

28. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 10 marca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 11 marca 2021 r. poz. 443). *Weszło w życie z dniem 15 marca 2021 r.*

29. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 10 marca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 11 marca 2021 r. poz. 444). *Weszło w życie z dniem 15 marca 2021 r.*

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. z 16 marca 2021 r. poz. 468).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. z 17 marca 2021 r. poz. 484).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rewitalizacji (Dz.U. z 17 marca 2021 r. poz. 485).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 18 marca 2021 r. poz. 497).

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. z 25 marca 2021 r. poz. 541).

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 26 marca 2021 r. poz. 554).

36. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 26 marca 2021 r. poz. 555).

37. Komunikat Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie określenia dnia wdrożenia rozwiązań technicznych umożliwiających złożenie deklaracji o źródłach ciepła lub źródłach spalania paliw z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków (Dz.U. z 30 marca 2021 r. poz. 583).

38. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz.U. z 31 marca 2021 r. poz. 595). *Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.*

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 1 kwietnia 2021 r. poz. 610).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 6 kwietnia 2021 r. poz. 624).

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 8 kwietnia 2021 r. poz. 648).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 13 kwietnia 2021 r. poz. 679).

43. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 6 kwietnia 2021 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2020 r. z podziałem na województwa (M.P. z 13 kwietnia 2021 r. poz. 348).

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 14 kwietnia 2021 r. poz. 685).

45. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 16 kwietnia 2021 r. poz. 710).

46. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 kwietnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wsparcia uczestników obrotu gospodarczego poszkodowanych wskutek pandemii COVID-19 (Dz.U. z 16 kwietnia 2021 r. poz. 713). *Weszło w życie z dniem 26 kwietnia 2021 r., z wyjątkiem § 1 pkt 5–7, 11–13, § 3, oraz § 5 ust. 2, które weszły w życie z dniem 4 maja 2021 r.*

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. z 19 kwietnia 2021 r. poz. 716).

48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 20 kwietnia 2021 r. poz. 724).

49. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 21 kwietnia 2021 r. poz. 735).

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 22 kwietnia 2021 r. poz. 737).

51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 22 kwietnia 2021 r. poz. 741).

52. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 22 kwietnia 2021 r. poz. 743).

53. Ustawa z dnia 17 marca 2021 r. o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 23 kwietnia 2021 r. poz. 760). *Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2021 r.*

54. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 8 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 26 kwietnia 2021 r. poz. 766).

55. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odpadach (Dz.U. z 27 kwietnia 2021 r. poz. 779).

56. Ustawa z dnia 30 marca 2021 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 28 kwietnia 2021 r. poz. 784). *Weszła w życie z dniem 13 maja 2021 r.*

57. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 29 kwietnia 2021 r. poz. 795).

58. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 2 kwietnia 2021 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2309 kwietnia 2021 r. poz. 820). *Wejdzie w życie z dniem 31 maja 2021 r.*

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski

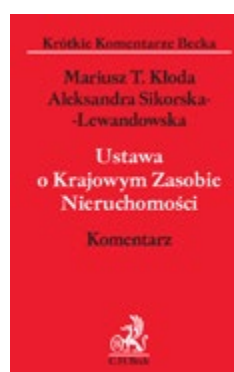


Zygmunt Niewiadomski:
Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wydanie 12.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2021.

Komentarz zawiera szczegółowe omówienie ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293 ze zm.). W publikacji zostały omówione kwestie dotyczące: etapów planowania w gminie, na obszarze metropolitalnym,

w województwie, na szczeblu krajowym; lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy; regulacji z zakresu gospodarki nieruchomościami, prawa budowlanego, prawa geodezyjnego, ochrony środowiska, postępowania administracyjnego, cywilnych i konstytucyjnych regulacji prawa własności, norm prawa międzynarodowego, ustaw samorządowych.

Publikacja jest adresowana przede wszystkim do praktyków, którzy zawodowo zajmują się przygotowaniem aktów planistycznych, do pracowników administracji samorządowej, opracowujących miejscowe i wojewódzkie plany zagospodarowania przestrzennego oraz studia zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zaś do organów gminy.



**Mariusz Kłoda,
Aleksandra Sikorska-Lewandowska:**
Ustawa o krajowym zasobie nieruchomości. Komentarz.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2021.

Pierwszy na rynku, kompleksowy komentarz do ustawy z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. 2020 poz. 1100). Zasadniczym celem komentowanej ustawy jest poprawa rynku mieszkaniowego

w Polsce. Uchwalając tę ustawę, przyjęto, że do takiej poprawy powinny przyczynić się zwiększenie podaży nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz budowa mieszkań na wynajem.

W pozycji w sposób praktyczny omówiono przepisy ustawy w ich aktualnej wersji, z ujęciem najnowszych zmian z 2021 r. wprowadzonych przez ustawę z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. 2021 poz. 11), która dotyczy wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również kierowanych bezpośrednio do gospodarstw domowych form wsparcia finansowego w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, której adresatem będzie m.in. Krajowy Zasiób Nieruchomości.



Agnieszka Małkowska, Małgorzata Uhruska, Katarzyna Kania:
Profesjonalizacja obsługi obrotu nieruchomościami wyzwania dla pośredników i rzeczoznawców majątkowych.
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie,
Kraków 2020.

Monografia składa się z czterech rozdziałów. W pierwszym rozdziale zaprezentowano najważniejsze za-

gadnienia związane z obrotem nieruchomościami. Omówiono pojęcie i rodzaje nieruchomości z perspektywy prawnej i rynkowej, przedmiot i formy obrotu, podmioty oraz instytucje rynku nieruchomości. Przedstawiono także zarys ewolucji rynku nieruchomości w Polsce oraz zwrócono uwagę na obecne wyzwania, wynikające z postępu technologicznego i jego wpływu na branżę nieruchomości. W drugim rozdziale Autorki wskazały miejsce analizowanej problematyki w naukach ekonomicznych, a następnie odniosły się do uwarunkowań instytucjonalno-prawnych działalności pośrednika i rzeczoznawcy majątkowego. W kolejnych dwóch rozdziałach w sposób analogiczny omówiono specyfikę działalności pośrednika i rzeczoznawcy, prezentując analizę wyników przeprowadzonych badań. W rozdziałach tych dokonano oceny specjalizacji w obu działalnościach. W końcowej części rozdziału wskazano wyzwania dla obu profesji.



Marian Wolanin:
Opłaty, ceny, wartości i odszkodowania w gospodarce nieruchomościami. Wydanie 2.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2021.

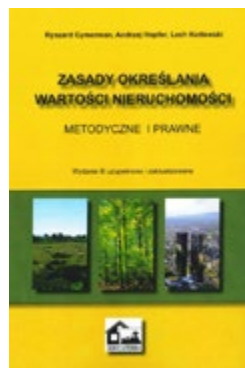
Opracowanie ma na celu omówienie zasad i procedur wymierzania wskazanych opłat, ze szczególnym uwypukleniem praktycznych rozwiązań problemów prawnych powstających przy dokonywaniu oceny spełnienia ustawowych

kryteriów dopuszczalności ustalenia i pobrania tych opłat. Wyjaśnione zostały również kryteria ustalania cen w obrocie nieruchomościami, stanowiącymi własność publiczną, który poddano szczególnej reglamentacji prawnej właśnie ze względu na charakter tych nieruchomości. Kolejne, drugie wydanie zostało uaktualnione i rozszerzone o najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego, jak również uwzględniono w nim wszystkie zmiany wprowadzone od poprzedniego wydania. Publikację przygotowano z myślą o praktykach, osobach profesjonalnie związanych z rynkiem nieruchomości.



**Konrad Żelazowski,
Anna Domańska,
Anna Miklaszewska,
Marcin Złoty,
Ewa Kucharska-Stasiak:**
**Kierunki zmian instytucjonalnych
na rynkach nieruchomości.**
Wydawnictwo Uniwersytetu
Łódzkiego,
Łódź 2020.

Celem publikacji jest wskazanie wybranych zmian instytucjonalnych na rynku nieruchomości poprzez uwzględnienie przemian na rynku kredytów hipotecznych i spowodowanych procesem finansyzacji, przekształceń w metodyce wyceny, zmian legislacyjnych na rynku deweloperskim oraz związanych z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Książka jest adresowana do teoretyków i praktyków w zakresie rynku nieruchomości.



**Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski,
Ryszard Cymerman:**
**Zasady określania wartości
nieruchomości metodyczne i prawne.**
Wydanie 3.
Wydawnictwo Educaterra,
Olsztyn 2021.

Publikacja zawiera opis trzech pojęć związanych z szukaniem wartości przedmiotu wyceny:

- określenie wartości, które oznacza, jakiego rodzaju prawa rzeczowego szukamy,
- wycena nieruchomości to kolejne kroki (postępowania) związane z wykonaniem operatu, a więc badanie dokumentów (prawnych, geodezyjnych, planistycznych) i stanu nieruchomości, analiza rynku i oszacowanie wartości nieruchomości, z przygotowaniem odpowiedniego dokumentu (operatu szacunkowego),
- szacowanie nieruchomości to czynności prowadzące do znalezienia wartości, a więc wybór procedury określenia wartości i jej zastosowanie (podejścia, metody, techniki).

Książka składa się z 7 rozdziałów, w których opisano: sposoby określania wartości, operat szacunkowy, cele szacowania, uprawnienia do szacowania nieruchomości, uregulowania dotyczące procedur określania wartości nieruchomości, etykę i odpowiedzialność oraz standardy zawodowe.



Ewelina Nawrocka:
**Metody badania dynamiki cen
nieruchomości w Polsce
dla potrzeb wyceny.**
Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu
Gdańskiego,
Gdańsk 2020.

Monografia jest próbą wypełnienia luki badawczej w zakresie określania dynamiki cen na rynku nieruchomości. Wykazano w niej, jak duży wpływ na wiarygodność wyceny ma zastosowanie poszczególnych metod badania dynamiki cen. W części empirycznej pracy w sposób szczegółowy opisano metodykę zidentyfikowanych narzędzi, zaczynając od metod prostych (powszechnie znanej i stosowanej przez polskich rzeczoznawców majątkowych metody parametrycznej, a także regresji liniowej czy metody indeksowej), po narzędzia bardziej złożone, takie jak regresja hedoniczna. Czytelnik zapoznaje się z wymaganiami stawianymi poszczególnym metodom i praktycznym ich użyciem.

www.pfsrm.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 przesłać 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 przesłać na adres:
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
- ♦ 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.

RZECZOWNAWCA 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.**



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

tel. +48 22 627 07 17, +48 797 293 253

www.pfsrm.pl