

**UWARUNKOWANIA
ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI
JAKO ISTOTNEGO CZYNNIKA ROZWOJU LOKALNEGO**

Aneta Zaremba

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Abstrakt. Ogólnie wiadomo, iż rynek nieruchomości pełni istotną funkcję w gospodarce, pozostaje pod wpływem jej rozwoju, a także sam wpływa na gospodarkę poprzez udział w: PKB, Zasobie, tworzeniu nowych miejsc pracy, podatkach lokalnych itp. Celem artykułu jest wskazanie na różnorodne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju gospodarczego.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, rozwój lokalny, uwarunkowania

Rozwój rynku nieruchomości determinuje rozwój całej gospodarki. Sprawność wewnętrzna tego rynku rzutuje na mobilność zasobów, co wpływa na szanse dalszego rozwoju gospodarczego Polski. Zasadnicze tło dla funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości stanowi Produkt Krajowy Brutto, który jest syntetycznym miernikiem jakości gospodarowania w skali kraju i województw. PKB pozwala na przeznaczenie na akumulację, w tym na inwestycje, określonych kwot, decydujących o wolumenie robót budowlanych i zakupach wyposażenia dla krajowej gospodarki. W ożywieniu budownictwa znaczenie mają ulgi budowlane i remontowe w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych. Stałą barierą rozwoju budownictwa jest sezonowość spowodowana warunkami klimatycznymi. Nieprzewidywalność procesów inflacyjnych utrudnia niepomiarowość prowadzenia odpowiednich kalkulacji finansowych. Inflacja hamuje rozwój kredytu hipotecznego, co znacznie ogranicza obrót na rynku nieruchomości. Wielu inwestorów uważa, że nieruchomości chronią przed inflacją. Mało zużyte ekonomicznie nieruchomości nie tylko zachowują wartość realną, lecz także wskazują jej wzrost, wywołany gwałtownie zwiększającymi się kosztami budowy oraz wzrostem oprocentowania kredytu [Kucharska-Stasiak 2000].

Działania w kierunku zwiększenia samorządności polskich gmin, powiatów i województw umacniają ich gospodarność, dbałość o rozwijanie zasobów majątkowych samorządów oraz przyciąganie i wspomaganie potencjalnych inwestorów. Ważną rolę na rynku nieruchomości odgrywają czynniki instrumentalne, takie jak: regulacje prawne, kształtowanie cen, opłat za czynności rynkowe, czynszów i preferencyjnych stawek ubezpieczeń majątkowych, a także polityka podatkowa, system ulg itp.

Swobodę obrotu nieruchomościami i swobodę udziału w transakcjach zapewniają regulacje prawne, które umożliwiają uzyskanie informacji o stanie prawnym nieruchomości. Prawidłową gospodarkę nieruchomościami pobudza system podatkowy, obejmujący podatki i ulgi podatkowe, ustanowione przez władzę centralną oraz samorządy lokalne. Problematyka opodatkowania nieruchomości obejmuje kilka stanów, z zaistnieniem których łączy się powstanie obowiązku podatkowego. Może to być między innymi: władanie nieruchomością, obrót nieruchomościami, osiągnięcie przychodów z nieruchomości, wzrost wartości nieruchomości.

Z wystąpieniem tych stanów faktycznych i prawnych ustawodawca łączy powstanie obowiązku uiszczenia między innymi podatków: od nieruchomości, rolnego, dochodowego, od towarów i usług, od czynności cywilnoprawnych, od spadków i darowizn oraz opłaty adiacenckiej. Z zawieraniem transakcji wiążą się określone opłaty, które głównie determinuje cena wynegocjowana na daną nieruchomość. Są to opłaty skarbowe, notarialne i sądowe. Należy również wymienić opłaty adiacenckie, które ponosi właściciel nieruchomości w momencie jej zbywania, płacone w urzędzie gminy z tytułu faktycznie powiększonej wartości działki lub budynku oraz w przypadku działania gminy na rzecz ulepszenia istniejącej infrastruktury na danym terenie. Podstawowym rodzajem dochodu z nieruchomości, który znajduje się zarówno w centrum uwagi właściciela, jak i zatrudnionego przez niego zarządcy nieruchomości, jest czynsz. Stawkę czynszu na wolnym rynku ustala się różny sposób, zależnie od typu nieruchomości. Dla uniknięcia wpływu inflacji poddaje się ją okresowej indeksacji. Ograniczenia w swobodzie kształtowania czynszów prowadzą do nieracjonalnego wykorzystania zasobów budowlanych, a w rezultacie do przyspieszenia tempa ich zużywania się i osłabiania rynku nieruchomości [Rynek nieruchomości... 2001].

Inną kategorią instrumentalną, związaną bezpośrednio z przedmiotowym aspektem funkcjonowania rynku, są ceny. W procesie społeczno-gospodarczym ceny pełnią różne funkcje, jak: informacyjna, stymulacyjna, bodźcowa, równowagi rynkowej. Ponieważ do trwałego rozwoju przestrzeni jest konieczna stabilizacja rynku nieruchomości, interwencjonizm ze strony państwa lub władz jest jednym z instrumentów stosowanych w zapobieganiu praktykom spekulacyjnym i monopolistycznym. Zadaniem tak rozumianego interwencjonizmu jest ukierunkowanie zachowań na rynku nieruchomości w sposób najkorzystniejszy do osiągnięcia rozwoju przestrzennego danego obszaru (z uwzględnieniem wielopłaszczyznowej strategii problematyki ekonomicznej, społecznej, krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych). Zarówno elementy spekulacyjne, jak i tendencje monopolistyczne mają negatywny wpływ na rynek nieruchomości, a w konsekwencji – na zrównoważony rozwój danego obszaru i zachowanie ładu przestrzennego. Powszechnie uważa się, że znacznie szkodliwszymi od tendencji spekulacyjnych są tendencje monopolistyczne. Zachowania takie mają miejsce w wypadku skupienia w ręku jednego właściciela większości danego typu nieruchomości. Interwencjonizm jest wtedy niezbędny do zapobiegania praktykom monopolistycznym i uchronienia rynku od nietypowych zachowań (wzrostu cen). Jednak jednym z najsilniejszych

narzędzi, służącym potrzebom interwencjonizmu dla władz lokalnych są projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniają zmiany funkcji danego obszaru, mające wielorakie konsekwencje zarówno ekonomiczne, jak i poza ekonomiczne (społeczne, kulturowe i przyrodnicze). Ustawa o z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami podkreślają rolę rachunku ekonomicznego w planowaniu przestrzennym [Ustawa... 1994, 1997]. Pojawienie się renty planistycznej powoduje konieczność traktowania przestrzeni w ujęciu jej wartości ekonomicznej. Renta planistyczna, wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z intencją ustawodawców, ma się stać świadomie używanym narzędziem władzy, wpływającym na zachowanie rynku na danym terenie. Ma równoważyć skutki, spowodowane zmianami planów miejscowych, poprzez obciążenie właścicieli na rzecz władz terytorialnych, gdy zwiększa się wartości nieruchomości oraz zadośćuczynienie wypłacane właścicielom z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości. Rynek nieruchomości jest wrażliwy na wszystkie decyzje wynikające z treści planów: na zmiany funkcji obszarów, na zmiany struktury obszarów zurbanizowanych, na realizację infrastruktury technicznej i społecznej, na stopień ekonomicznego wykorzystania gruntu i przestrzeni. Większość skutecznie działających na rynku nieruchomości jego uczestników przykłada ogromną wagę do rzetelnych studiów miejscowych planów zagospodarowania, studiów uwarunkowań rozwoju obszaru, analizy obecnych i przyszłościowych kierunków rozwojowych, aby wysunąć wnioski co do prawdopodobnej sytuacji w przyszłości. Wiedza ta, obok uwzględnienia czynników prawnych i fizycznych nieruchomości, jest bardzo istotna.

Obecnie polski rynek nieruchomości jest powszechnie określany jako sztywny i niedoskonały. Składają się na to zarówno cechy ogólne, występujące na całym rynku światowym, wynikające ze specyfiki towaru, jaką jest nieruchomość – zwłaszcza atrybuty miejsca i czasu, trudne do przewidywania ruchy cen, ich rozrzut, konsekwencje interwencjonizmu, niejednakowe nasilenie transakcji w przedziałach czasowych i obszarach rynku, nieprzewidywalne zachowania kontrahentów jak i wahania relacji popytu i podaży. Z kolei cechy charakterystyczne dla specyfiki polskiego rynku to trudności w dostępie do informacji i brak możliwości weryfikacji ich wiarygodności, brak wiarygodnego personelu obsługi rynku nieruchomości, przerwana na ponad pół wieku tradycja wolnego rynku nieruchomości jako elementu gospodarki i, co za tym idzie, brak wykształconych mechanizmów rutynowych, ułatwiających działania, a nade wszystko – brak ujednoczonych przepisów prawnych. Na kształtowanie się rynku mają wpływ czynniki, które likwidują bariery rozwoju i pomagają stworzyć warunki sprzyjające. Można do nich zaliczyć:

- swobodny dopływ kapitału inwestycyjnego (przez przychylne ustawodawstwo, korzystne przepisy finansowe, ułatwienie dostępu do kapitału, sprawną obsługę inwestycji),
- sprawny przemysł budowlany (przez reformy w przemyśle, handlu i usługach związanych z budownictwem, kształcenie kadr, usprawnienie procedur przetargów, tworzenie informacji budowlanej),
- wzrost zamożności społeczeństwa (a także usprawnienie działań i dążeń do obciążenia kosztów, aby towar, jakim jest nieruchomość, stawał się coraz bardziej dostępny dla jak najszerzych warstw społeczeństwa) [Pawlikowska-Piechotka 1996].

Hopfer i Cellmer [1997] w pracy „Rynek nieruchomości” dokonali podziału warunków funkcjonowania rynku nieruchomości na warunki konieczne i sprzyjające. Za warunki konieczne uznali:

1. Posiadanie stosownych przepisów prawnych ustawodawczych i wykonawczych. Przepisy ustawodawcze powinny zawierać w sobie definicję form posiadania nieruchomości, gwarancję swobody obrotu nieruchomościami, gwarancję swobody udziału transakcji. Przepisy wykonawcze muszą określać reguły przepływu dokumentów, procedury, obsługę prawną transakcji, system podatkowy.
2. Organizację gospodarki przestrzennej, którą tworzą przepisy dotyczące planowania przestrzennego, struktura podziału przestrzeni, współdziałanie społeczności lokalnej w tworzeniu planów zagospodarowania przestrzennego, moc prawna i konkretna realizacja postanowień planów zagospodarowania przestrzennego, sprawne funkcjonujące procedury administracyjne.
3. Posiadanie właściwej infrastruktury rynku nieruchomości, którą tworzy kadra specjalistów, w tym głównie uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi, firmy i agencje pośredniczące w obrocie nieruchomościami, organizacje rządowe i banki zorientowane prorynkowo, specjalistyczne firmy doradcze, organizacje badawcze, periodyki fachowe, system informacyjny działający na rzecz szacowania nieruchomości i rynku nieruchomości.
4. Obecność wykwalifikowanej obsługi administracyjnej rynku.

Wiele czynników wyznacza warunki sprzyjające rozwojowi rynku nieruchomości i zapewnia jego sprawne funkcjonowanie. Jednym z głównych czynników warunkujących ten rozwój, patrząc od strony popytu, jest dopływ kapitału inwestycyjnego, który powinien być określany przez:

- przychylne ustawodawstwo i przepisy finansowe,
- ułatwienie dostępu do kapitału,
- wykwalifikowaną obsługę inwestycyjną.

Czynnikiem pobudzającym, od strony podaży, jest przede wszystkim przemysł budowlany, którego sprawne funkcjonowanie zależy od:

- istnienia firm budowlanych oraz firm produkujących materiały budowlane,
- kształcenia kadr projektantów i specjalistów budowlanych,
- sprawnego funkcjonowanie przetargów,
- łatwo dostępnego systemu informacji.

Rynki nieruchomości nie funkcjonują samodzielnie, lecz są w wysokim stopniu uwarunkowane przez otoczenie społeczno-ekonomiczne. Wyzwania stojące przed polskim rynkiem nieruchomości są silnie powiązane z wyzwaniami stojącymi przed gospodarką i systemem społeczno-politycznym [Brzeski i in. 1996]. Wokół rynku nieruchomości występuje i na niego oddziałuje wiele czynników, które razem składają się na jakość koniunktury na tym rynku. Należą do nich: cechy demograficzne społeczeństwa, zasobność obywateli i przedsiębiorstw, system regulacji prawnych i ustaw, będących w powszechnym użyciu, instrumentów ekonomicznych. Roli tych czynników trudno nie docenić, gdyż wiele z nich bądź przyspiesza podejmowanie decyzji inwestycyjnych, bądź hamuje ruch na rynku nieruchomości. Występowanie niektórych czynników wręcz uniemożliwia dokonywanie transakcji [Rynek nieruchomości... 2001].

Autorzy pracy „Rynek nieruchomości w Polsce” podjęli próbę usystematyzowania czynników społeczno – ekonomicznych oddziałujących na rodzimy rynek nieruchomości, co przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Czynniki wpływające na rynek nieruchomości w Polsce
 Table 1. Influencing of real estate market In Poland

Demograficzne Demographic	Zasobowe Supply
Ludność Population	Rozmiary podaży Sizes of the supply
Gospodarstwo domowe Household	Dostępność gruntów Availability of ground
Migracje wewnętrzne i zewnętrzne Internal migrations and outside	Zapotrzebowanie na nieruchomości Demand for real estates
Zatrudnienie Employment	Rozwój sieci przedsiębiorstw Development of networks of enterprises
Bezrobocie Unemployment	Zarobki społeczeństwa Earnings of the society
	Zasoby pieniężne ludności Money supply of the population
	Konkurencja innych opcji inwestowania Competition between alternative options of investing
Ekonomiczne Economic	Instrumentalne Instrumental
Produkt krajowy brutto Gross domestic product	Ustawodawstwo Legislation
Inflacja Inflation	Ceny, opłaty Prices, payments
Koniunktura gospodarcza Trade boom	Czynsze Rents
Podział administracyjny kraju Administrative division of the country	Ubezpieczenia Insurance
Aktywność rynku nieruchomości Activity of the real estate market	Prywatyzacja Privatisation
Obsługa rynku nieruchomości Service of the real estate market	Podatki Taxes
	Umowy notarialne, kataster Notarial deeds, cadastre
	Eksmisje Evictions

Źródło: Rynek nieruchomości... [2001].
 Source: Rynek nieruchomości... [2001].

Nieruchomości (grunty) lokalizują działania ludzi oraz chronią ich od wpływu klimatu i osób (budynki). Musi istnieć silny związek pomiędzy liczebnością i jakością społeczeństwa a jego substancją trwałą, nagromadzoną w przeszłości. Ludność Polski wynosi prawie 39 mln mieszkańców, z czego około 38% stanowi ludność wiejska. Projekcja rozwoju sytuacji ludnościowej w kraju w perspektywie do 2010 roku wskazuje na to, że nastąpi znaczny przyrost ludności w wieku produkcyjnym, w szczególności w latach 2000-2005. Istnieje więc stałe zapotrzebowanie na nowe stanowiska pracy i mieszkania dla populacji w wieku produkcyjnym.

Ważnym czynnikiem demograficznym wpływającym na rynek nieruchomości jest ruch wędrowny. Ruchy migracyjne wywołują zainteresowanie nieruchomościami głównie w celach mieszkaniowych, miejsc pracy czy bytowania. W latach dziewięćdziesiątych XX wieku napłynęło do miast ponad 2 mln osób, a opuściło je 1,7 mln, co skutkowało zwiększeniem się liczby mieszkańców aglomeracji. Mniejsze rozmiary miały migracje na pobyt stały na polskiej wsi [Rynek nieruchomości... 2001].

Funkcjonowanie i rozwój rynku nieruchomości wymaga istnienia określonego zasobu budynków, budowli i gruntów. Zasoby te mają charakter lokalny i są nie przemierzalne w przestrzeni i czasie. W przypadku nieruchomości jako towaru, podaż w zagregowanej formie jest wynikiem współdziałania trzech podstawowych czynników: struktury istniejącego zasobu, przyrostu nowej substancji oraz ubytków. Ogólna podaż potencjalna nieruchomości gruntowych jest stała. Ziemia nie jest wytworem ludzkiej pracy, dlatego nie można zwiększyć jej zasobów przestrzennych przez produkcję. W stosunku do stałości podaży ziemi istnieją pewne znaczące wyjątki, takie jak: pozyskiwanie lub utrata na skutek procesów erozji gruntów położonych wzdłuż brzegów wód, zanieczyszczenie ziemi szkodliwymi opadami, wyczerpanie zasobu gruntów rolniczych przez ich niewłaściwą uprawę, degradacja gruntów urodzajnych na skutek braku równowagi ekologicznej. W rozwoju społeczno-gospodarczym racjonalne gospodarowanie ziemią (w tym ochrona gruntów przed wyłączeniem z produkcji rolnej i leśnej) jest zagadnieniem szczególnie ważnym. Zmniejszające się powierzchnie gruntów rolnych są alarmujące i wskazują na potrzebę zahamowania przepływu ziemi na cele inne niż rolne i leśne [Cymerman i in. 2001].

W przypadku skarbów nieruchomości rolnych największe znaczenie ma już istniejący zasób, a ze względu na zakres przeprowadzonych badań – Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 1997] Agencja przejęła do Zasobu głównie mienie z Państwowego Funduszu Ziemi, po zlikwidowanych państwowych gospodarstwach rolnych. Ustawą z dnia 21 października 2000 roku o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej zostało zakończone przekazywanie mienia na rzecz Agencji. Nieruchomości rolne, nie przekazane w terminie do 30 czerwca 2000 roku do Zasobu, ostateczną decyzją stały się, z mocy prawa, własnością gminy, na terenie której są położone. Przejmowanie mienia pochodzącego z byłych państwowych przedsiębiorstwach rolnych zostało praktycznie zakończone w 1995 roku. Po upływie tego terminu Agencja przejmowała jeszcze niewielkie powierzchnie gruntów po byłych pgr, przeważnie lasy i grunty leśne i zadrzewione, nie wydzielone geodezyjnie.

Głównym czynnikiem prowadzącym do rozwoju gospodarczego jest niewątpliwie inwestowanie w nieruchomości, które spośród wielu dóbr, będących przedmiotem obrotu ekonomicznego i prawnego, mają największe znaczenie dla rozwoju gospodarki narodowej. Stanowią one zasadniczy element, składający się na wymianę dóbr w dziedzinie stosunków społeczno-gospodarczych, stanowiących z kolei podstawę rozlicznych stosunków prawnych, występujących głównie w praktyce notarialnej i sądowej, jak choćby umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, ustanowienie hipoteki itp. Inwestowanie w nieruchomości wymaga dużego kapitału, który rzadko jest w całości własnością inwestorów. Na rozwiniętym rynku nieruchomości, developerzy i inwestorzy finansują swoje przedsięwzięcia kapitałem własnym i kapitałem pożyczonym na ich realizację. Instytucje kredytujące muszą być przekonane do dobrej perspektywy spłaty pożyczonego kapitału przez kredytobiorców. Zależy to od produktywności danej nieruchomości dochodowej lub do-

chodów kredytobiorcy. Finansowanie inwestycji w nieruchomości nie funkcjonuje jeszcze w Polsce w dostatecznym stopniu, a sytuację pogarsza problem wysokiego oprocentowania kredytów hipotecznych [Brzeski i in. 1996].

LITERATURA

- Brzeski J., Dobrowolski G., Sądek S., 1996. *Vademecum Pośrednika*. Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków.
- Cymerman R., Fiedorowicz-Kozłowska E., Goraj S., Gwiazdziński M., 2001. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a wartość nieruchomości. *Wycena* 4 (55), 23.
- Hopfer A., Cellmer R., 1997. *Rynek nieruchomości*. ART, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2000. *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa.
- Pawlikowska-Piechotka A., 1996. Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce. *Wycena* 4 (27), 9-10.
- Rynek nieruchomości w Polsce. 2001. Red. L. Kałkowski. Twigger, Warszawa.
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku. 1994. Dz. U. Nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku. 1997. Dz. U. Nr 115, poz. 741, z późniejszymi zmianami.

CONDITIONING OF THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET AS AN IMPORTANT FACTOR OF LOCAL DEVELOPMENT

Summary. It is generally recognized that the real estate market plays an important role in the economy, remains under the influence of its development, but also affects the economy through its participation in the GDP, share of the Stock, creation of new jobs, share of local taxes etc. The aim of this paper is to indicate different conditions of development of the property market as an important factor for economic development

Key words: real estate market, local development, multifunctional

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 29.03.2011

Do cytowania – For citation: Zaremba A., 2011. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju lokalnego. J. Agribus. Rural Dev. 1(19), 115-121.