

Tomasz BRADECKI

Wydział Architektury, Politechnika Śląska

ANALIZA RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI JAKO NARZĘDZIE BADAŃ PRZESTRZENI MIEJSKICH

Streszczenie. W artykule zaprezentowano problematykę związaną z rynkiem nieruchomości w kontekście rozważań nad przestrzeniami miejskimi, scharakteryzowano jego własności oraz przedstawiono aktualne badania, jakie się prowadzi w tym zakresie. Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na istotę narzędzia, jakim jest badanie rynków nieruchomości i wskazanie związków pomiędzy charakterystyką rynków nieruchomości a charakterystyką funkcjonalno-przestrzenną przestrzeni miejskich. Drugim celem dysertacji jest zilustrowanie, w jaki sposób wnioski z analiz rynków nieruchomości mogą być przydatne do podejmowania decyzji planistycznych.

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS AS A TOOL IN RESEARCH ON CHANGES OF CONTEMPORARY URBAN SPACES

Summary. The aim of the article is to point out the potential of real estate market analysis as a tool for research on urban space, and to show the relationship between real estate market and changes of urban spaces. It shows also how real estate market analysis may be useful for making strategic planning decisions.

1. Wprowadzenie; analiza rynku nieruchomości a przestrzeń miejska

“Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków(...)”¹

W kontekście rozważań nad przestrzenią miejską przez rynek nieruchomości należy rozumieć całokształt stosunków handlowych obejmujących sprzedaż, kupno i wynajem nieruchomości, a także warunki, w jakich odbywają się powyższe transakcje i umowy.² Rynki nieruchomości mają charakter lokalny, tzn. że ich charakterystyka zależy bezpośrednio od miejsca lub obszaru, które opisują. Zarówno w przypadku sprzedaży, jak i najmu na cenę każdej nieruchomości mają wpływ jej cechy³ własne, np. przeznaczenie (zapis w planie miejscowym), powierzchnia, jakość, standard wykończenia, oraz rozumiana na kilka sposobów lokalizacja nieruchomości: nr kondygnacji, dostępność komunikacyjna,

¹ Artykuł 46 Kodeksu Cywilnego Rzeczypospolitej Polskiej.

² Na podstawie „Rynek nieruchomości” Andrzej Hopper.

³ Według literatury używa się także pojęcia atrybutu nieruchomości.

sąsiedztwo⁴. Warto w tym miejscu zauważyć, że przestrzenie, niebędące przedmiotem ofert na rynku (np. przestrzenie publiczne), wpływają bezpośrednio na jego charakterystykę, np. charakter ulicy (szerokość, możliwość parkowania, jakość użytych materiałów, obecność zieleni) ma wpływ na ceny nieruchomości bezpośrednio z nią sąsiadujących. Można powiedzieć, że rynki nieruchomości w pewien sposób odwzorowują jakość przestrzeni miejskiej: zarówno pod względem jej estetyki, jak również pod względem jej charakterystyki funkcjonalno-przestrzennej.

Analiza rynku nieruchomości to rodzaj badania danego rynku, np. liczby ofert, rodzaju ofert, kryteriów ofert w celu opisania panujących na danym rynku trendów. Analizy rynków nieruchomości przeprowadza się z reguły osobno dla nieruchomości komercyjnych (np. przestrzeni handlowych, magazynowych) i osobno dla nieruchomości mieszkaniowych. Analiza rynku nieruchomości może być wykorzystywana do badań przestrzeni miejskich, przede wszystkim poprzez znalezienie kluczowych cech nieruchomości,⁵ które w znaczący sposób wpływają na ich cenę, popyt etc. Analiza rynków nieruchomości może sprawdzać się jako pomoc w podejmowaniu decyzji planistycznych ze względu na możliwą prognozę ekonomicznych konsekwencji tych decyzji.

2. Przykłady badań przestrzeni miejskich wykorzystujące analizę rynku nieruchomości

W latach 2001-2003 w różnych miastach Wielkiej Brytanii na zlecenie CABA (Commission for architecture and built environment) [2] przebadano skutki ekonomiczne realizowanych projektów rewitalizacji parków w centrach miast. Dla określenia skali i zasięgu oddziaływania inwestycji analizowano ceny mieszkaniowych⁶ nieruchomości podobnych,⁷ znajdujących się w ich bliższym i dalszym sąsiedztwie przed i po rewitalizacji. W efekcie otrzymano wyniki świadczące o tym, że ceny nieruchomości, będących w bezpośrednim sąsiedztwie parków, wzrosły średnio o 20-30%, a ceny nieruchomości znajdujących się w oddaleniu od nich wzrosły średnio o 5-10%. Badania CABA dowiodły o ekonomicznej słuszności podnoszenia jakości zielonych przestrzeni miejskich, a także o roli zieleni w mieście.

Badania Housing Affordability Initiative [5] zrealizowane przez Center for Real Estate, Massachusetts Institute of Technology (HAI-MIT) miały zweryfikować, czy planowana pojedyncza zabudowa wielorodzinna wpłynie na ceny istniejących nieruchomości sąsiadujących, będących jednorodną zabudową jednorodziną. Badania zostały

⁴ Dobór cech przy wycenie danej nieruchomości zależy od charakterystyki danego rynku.

⁵ Na przykład powierzchnia nieruchomości gruntowych.

⁶ W dwóch przypadkach badaniu poddano również nieruchomości komercyjne o przeznaczeniu na biura z rezultatem analogicznym.

⁷ Nieruchomości, których cechy (powierzchnia, liczba pokoi, etc.) mają porównywalne wartości.

przeprowadzone na terenach jednorodzinnej zabudowy suburbii Bostonu. Badania wykazały, że realizacja zwartych wielorodzinnych zespołów mieszkaniowych na obszarach zabudowy jednorodzinnej nie ma żadnego wpływu na ceny nieruchomości.

Badania przeprowadzone przez Amherst H. Wilder Foundation [1] na terenie miast Minnesota City i Twin Cities w stanie Minnesota w USA dotyczyły korzyści ekonomicznych z zielonych przestrzeni publicznych. Przedmiotem części badań były nieruchomości położone w sąsiedztwie parków miejskich, skwerów, zielonych ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, pól golfowych, a także zbiorników wodnych. Na podstawie wykonanych badań zauważono następujące zależności: nieruchomości położone w pobliżu ww. przestrzeni publicznych osiągały wartości wyższe niż pozostałe (co przekłada się na korzyści finansowe dla miasta czerpane z podatków od nieruchomości), przy zachowaniu większych powierzchni biologicznie czynnych miasto zyskuje poprzez niższe nakłady na infrastrukturę (kanalizację deszczową). Wnioski z badań wskazują na możliwość lepszego planowania i zarządzania otwartymi przestrzeniami publicznymi⁸ popartymi wcześniejszą kalkulacją skutków finansowych, a także na możliwość realizacji bardziej zwartej zabudowy⁹.

3. Badania – podsumowanie

Zarówno przedstawione przykłady, jak i pozostałe badania kładą nacisk na wykorzystanie narzędzia analizy rynków nieruchomości do wskazania korzyści ekonomicznych możliwych do uzyskania poprzez właściwe decyzje planistyczne. Większość badań wykorzystuje bardzo podobne metody porównywania nieruchomości podobnych oraz analizy wag ich cech (ang. hedonic pricing), a uzyskane wyniki są wystarczające do potwierdzenia tezy badań.

Śród wielu przykładów badań wykorzystujących analizę rynków nieruchomości za najbardziej znaczące w kontekście badania przestrzeni miejskich uważa się badania dotyczące rynków nieruchomości mieszkaniowych. Wyniki tych badań prowadzą między innymi do wniosków przyczyniających się do tworzenia miast bardziej zwartych (ang. compact city), bardziej przyjaznych ludziom i środowisku naturalnemu, nie sprzyjającym suburbanizacji.

⁸ W raporcie z badań znajdują się m.in. przykłady kalkulacji korzyści ekonomicznych w przypadku nabycia przez miasto działki w celu stworzenia otwartej przestrzeni publicznej towarzyszącej planowanym realizacjom.

⁹ Bardziej zwartą zabudowę można uzyskać dzięki np. zezwoleniu na wyższą gęstość zabudowy (w tym przypadku na większą liczbę kondygnacji) w zamian za udostępnienie części terenu lub budynku jako otwartej przestrzeni publicznej, lub w zamian za pomoc finansową w ochronie, lub rewitalizacji innej przestrzeni publicznej.

4. Perspektywy praktykowania nauki poprzez badania przestrzeni miejskich wykorzystujące analizę rynku nieruchomości

Wysokie wartości nieruchomości są źródłem dochodów miast osiąganym bezpośrednio z podatków od nieruchomości. Według przykładów zachodnich badania rynków nieruchomości mogą być elementem prognoz ekonomicznych przyszłego rozwoju miast. Polskie rynki nieruchomości różni od zachodnich, w kontekście rozważań nad przestrzenią miejską, fakt, że do dzisiaj nie udało się wprowadzić podatku katastralnego (podatku zależnego od wartości i przeznaczenia nieruchomości), w związku z czym miasta i gminy nie czerpią korzyści wprost ze wzrostu wartości nieruchomości.

Polski rynek mieszkaniowy podlega obecnie bardzo dynamicznym przemianom¹⁰. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe prowadzi do decyzji projektowych, niesprzyjających zrównoważonemu rozwojowi miast [4]. Dowodem na to są liczne realizacje o niskiej intensywności zabudowy z dala od centrów miast, brak pomysłów (czytaj zapisów w planach miejscowych) na tworzenie nowych przestrzeni publicznych, powstawanie coraz liczniejszych osiedli strzeżonych (odgrodzonych) (ang. gated communities). Wydaje się, że prowadzenie badań przestrzeni miejskiej z wykorzystaniem narzędzia analizy rynku nieruchomości może prowadzić do wniosków, które będą przydatne w podejmowaniu decyzji planistycznych.

Prowadzone przez autora badania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rynków nieruchomości mieszkaniowych miast Gliwice i Katowice mają na celu zweryfikowanie zależności potwierdzonych dotychczas w Stanach Zjednoczonych oraz Wielkiej Brytanii. Wstępne badania rynku nieruchomości mieszkaniowych w sąsiedztwie otwartych przestrzeni publicznych miasta Gliwice wskazują, że nieruchomości położone bliżej parków, zielonych ciągów pieszo-jezdnym cieszą się większym popytem¹¹, a ich ceny rynkowe są wyższe w porównaniu z innymi nieruchomościami. Planowane badania szczegółowe zakładają wykorzystanie metody porównawczej¹² dla zweryfikowania, która z cech badanych nieruchomości decyduje o ich wyższych wartościach. Badania te, połączone z analizą struktury funkcjonalno-przestrzennej miast mają pomóc opisać zależności pomiędzy strukturą funkcjonalno-przestrzenną miast i cenami nieruchomości oraz zależności pomiędzy jakością i rodzajem przestrzeni publicznej a cenami nieruchomości. Celem projektu badawczego jest określenie znaczenia otwartych przestrzeni publicznych w kształtowaniu zwartych układów urbanistycznych poprzez wykazanie wyższych cen nieruchomości w sąsiedztwie badanych przestrzeni. Zakłada się, że wnioski z przeprowadzonych badań będą przydatne w

¹⁰ Według szacunków w Polsce potrzeba obecnie 3 mln mieszkań.

¹¹ Na podstawie obserwacji rynku wykonanej przez autora w latach 2005-2006.

¹² Metoda porównawcza jest metodą służącą do wyznaczania cen nieruchomości na podstawie porównania jej cech z cechami nieruchomości podobnych, które były przedmiotem transakcji na rynku; na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. i Standardów Rzeczoznawców Majątkowych.

podejmowaniu decyzji projektowych i planistycznych oraz w tworzeniu strategii gospodarki gruntowej dla bardziej zrównoważonego rozwoju miast.

Literatura

1. Anton A. P.: The economic value of open space. Implications on land use decisions. Amherst H. Wilder Foundation, Wilder research, 2005.
2. CABA (Commission for architecture and built environment): Does money grow on trees. CABA Space, UK 2003.
3. Czaja J.: Metody i systemy określania wartości nieruchomości. Kraków 1999.
4. Krakowski Instytut Nieruchomości, praca zbiorowa: Raport z Seminarium: ZWARTA PRZEBUDOWA POLSKICH MIAST? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2000.
5. Pollakowski H. O., Ritchay D., Weinrobe Z.: Effects of mixed-income, multi-family rental housing developments on single-family housing values. Massachusetts Institute of Technology, kwiecień 2005.
6. Phillips P. L.: Real Estate Impacts of Urban Parks Economic. Research Associates; http://www.econres.com/documents/issue_papers/issue_era_7_urban_parks.pdf.
7. The Trust for Public Land. The Economic Benefits of Parks and Open Space: How Conservation helps Communities Grow Smart and Protect the Bottom Line; The Trust for Public Land, New York 2001, http://www.tpl.org/tier3_print.cfm?folder_id=727&content_item_id=1147&mod_type=1.
8. USTAWA o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.