

Trendy rozwoju rynków nieruchomości

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 11.1. Źródła długoterminowych zmian w gospodarce• 11.2. Długoterminowe zmiany na rynkach nieruchomości | <ul style="list-style-type: none">• 11.3. Podsumowanie• Pytania kontrolne |
|---|--|

11.1. Źródła długoterminowych zmian w gospodarce

Gospodarka, jak twierdził A. Smith, jest systemem. Zmiany w systemie wpływają na poszczególne sfery gospodarki, które ewoluując wpływają na gospodarkę jako całość, wywołując zmiany w wielkości i strukturze popytu na nieruchomości. Jedną z najbardziej charakterystycznych i dostrzegalnych właściwości długoterminowych przekształceń w strukturze systemów ekonomicznych¹ jest wzrost zatrudnienia w sektorze usług. Przejawia się on we wzroście zatrudnienia w sferze usług kosztem zatrudnienia w tzw. sektorze pierwotnym, obejmującym rolnictwo, rybołówstwo i leśnictwo, oraz w tzw. sektorze drugim, do którego zalicza się przemysł i budownictwo.

Sfera usług nie jest sferą jednolitą². Jedną z klasyfikacji pozwala wyróżnić pięć subsektorów:

- 1) sektor tradycyjny, obejmujący np. usługi fryzjerskie czy kosmetyczne, gdzie trudno zwiększyć wydajność pracy;
- 2) sektor uprzemysłowiony, silnie związany ze sferą produkcji materialnej, obejmujący usługi z zakresu transportu, łączności, finansów;
- 3) sektor biurokratyczny, związany z usługami państwa;
- 4) sektor zorientowany na rozwój osobowości człowieka, grupujący usługi z zakresu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, zagospodarowania czasu wolnego;
- 5) sektor grupujący usługi z zakresu badań naukowych, organizacji zarządzania, wdrażania technologii, poradnictwa prawnego i ekonomicznego³.

¹ System ekonomiczny – zbiór podstawowych instytucji i reguł działania podmiotów gospodarczych i organów publicznych w danej gospodarce, mogących być podstawą odpowiedniej jej klasyfikacji.

² Przegląd klasyfikacji podaje S.M. Szukalski, por. S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, Uniwersytet Łódzki, Łódź 2001, s. 57–64.

³ *Ibidem*, s. 61.

Narzędziem analizy długoterminowych zmian zachodzących w strukturze systemów ekonomicznych jest tzw. **teoria trzech sektorów**⁴. Zakłada ona, że w procesie rozwoju gospodarczego trójsektorowa struktura ulega przekształceniom, a na danym etapie dominuje tylko jeden z sektorów. W pierwszym stadium rozwoju gospodarczego, zwanym przez J. Fourastie „cywilizacją pierwotną” dominuje sektor I (rolniczy), w stadium drugim, zwanym „okresem przejściowym”, przeważa produkcja przemysłowa (sektor II). Stadium trzecie, tzw. cywilizacja tercjalna, charakteryzuje się dominacją zatrudnienia w usługach (sektor III) – por. rys. 11.1.

Źródłem zmian sektorowych są zarówno zmiany zachodzące po stronie popytu konsumpcyjnego (ten czynnik eksponował I. Fisher), jak również po stronie podaży (co silnie podkreślał Fourastie). Wraz z rozwojem gospodarczym i towarzyszącym mu wzrostem dochodów *per capita*, popyt przesuwa się z dóbr podstawowych, do których należą dobra żywnościowe, do dóbr trwałego użytku, a następnie w kierunku usług. W krajach wysoko rozwiniętych przyczyny leżą nie tylko – jak twierdzili twórcy teorii – po stronie zmian w popycie konsumpcyjnym na dobra żywnościowe, ale również w popycie pośrednim, związanym z odtwarzaniem i powiększaniem zasobu środków produkcji, jak również wynikają ze współczesnych wymagań społeczno-gospodarczych, czyli z rosnącej roli tzw. społecznych czynników rozwoju, wpływających na rozwój oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji⁵. Zmianom po stronie popytu towarzyszą zmiany po stronie podaży.

Ich źródłem jest postęp techniczny, który prowadzi do wzrostu wydajności pracy. Jego wpływ jest szczególnie widoczny w sektorze I i II. Wzrost wydajności pracy w tych sektorach skutkuje redukcją zatrudnienia, a wolna siła robocza absorbowana jest przez sektor usług, który – zdaniem wielu ekonomistów – jest najmniej podatny na wdrażanie postępu technicznego⁶. Istotną rolę w procesie przechodzenia do stadium okresu przejściowego odegrała rewolucja przemysłowa.

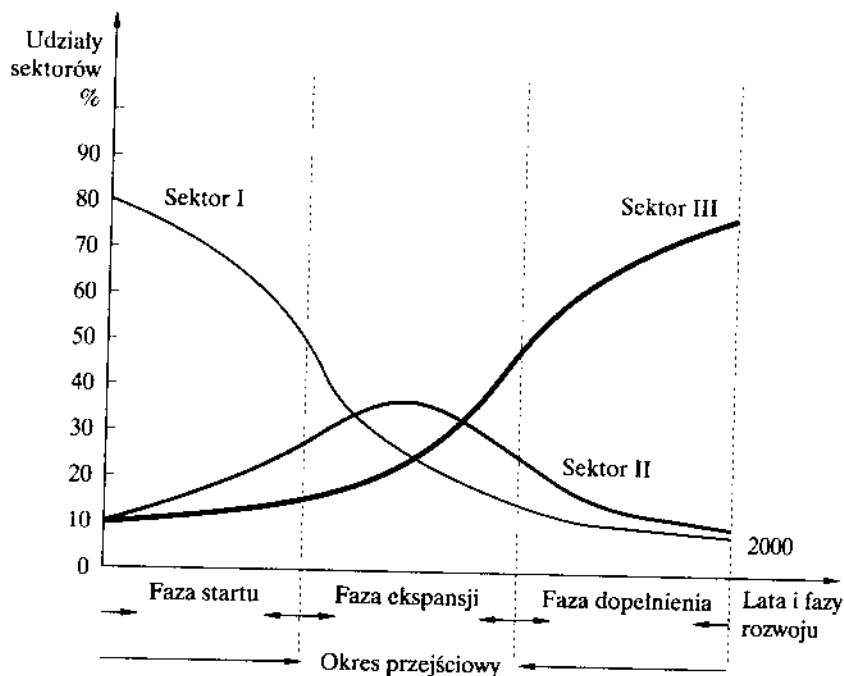
Zmiany zachodzące po stronie popytu i podaży są źródłem nieuchronnych przekształceń w strukturze zatrudnienia – por. tabela 11.1.

Trzecie stadium rozwoju zaczyna się wtedy, gdy problemy produkcji przemysłowej wydają się rozwiązane, co w krajach Europy Zachodniej wystąpiło w latach trzydziestych XX wieku. Wzrost znaczenia sektora III wymaga wzmoczonych przepływów zasobów siły roboczej. Twórcy teorii twierdzili, że w mniejszym stopniu rosnąca rola sekto-

⁴ Tezę o występowaniu zmian w strukturze gospodarczej jako pierwszy postawił w 1935 r. I. Fisher. Następnie rozwijana była przez C. Clarka i J. Fourastie. Teorie te powstały w różnych warunkach społeczno-gospodarczych. Fisher formułował ją w okresie kryzysu i próbował wyjaśnić jego przyczyny, Clark w fazie ożywienia, starał się wyjaśnić różnicę w poziomie rozwoju poszczególnych krajów, Fourastie w okresie ustabilizowanego rozwoju w celu sformułowania wniosków, dotyczących ewolucji systemów ekonomicznych. Por. m.in. E. Kwiatkowski, *Teoria trzech sektorów gospodarki*, PWN, Warszawa 1980; J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, PWE, Warszawa 1976; S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, op.cit. Do teorii trzech sektorów nawiązuje A. Toffler, który wyróżnia cywilizację rolniczą, którą przyniosła i rozpowszechniła po świecie pierwsza fala, przemianę cywilizacyjno-przemysłową jako produkt drugiej fali i cywilizację „ponadrynkową”, którą tworzy trzecia fala. Por. A. Toffler, *Trzecia fala*, PIW, Warszawa 1986.

⁵ Por. E. Kwiatkowski, *Teoria trzech sektorów gospodarki*, op.cit., s. 160–182.

⁶ Sfera usług wykazuje duże zróżnicowanie pod względem podatności na wdrażanie postępu technicznego. Tezę o przyspieszonej absorpcji techniki przez usługi wysuwa S.M. Szukalski. Por. S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce*, op.cit., s. 140–145.



Rysunek 11.1. Ewolucja przekształceń trójsektorowej struktury zatrudnienia w ujęciu J. Fourastiego
Źródło: na podstawie E. Kwiatkowski, *Teoria trzech sektorów gospodarki*, op.cit., s. 16.

ra III wymaga przepływu kapitału jako czynnika produkcji, bowiem znaczenie kapitału w tym sektorze jest mniejsze niż w sektorze II. W stadium cywilizacji tercjalnej sektor III pochłonie około 80% ogólnego zatrudnienia, 20% przypadając będzie na sektor I i II.

Czynnikiem powodującym zmiany w strukturze gospodarki jest globalizacja procesów gospodarczych, istotnie wpływająca na ofertę usług. Jej skutki są najbardziej widoczne w sektorze usług finansowych, spedycyjnych i handlowych, a także telekomunikacji.

Do zmian w strukturze gospodarki przyczyniają się także: standaryzacja usług, np. z zakresu logistyki, leasingu, organizacji transferu, a także racjonalizacja procesów produkcyjnych, zmierzające w kierunku wysokiej ich specjalizacji.

Chociaż teoria trzech sektorów budzi liczne kontrowersje⁷, przypisuje się jej duże znaczenie teoretyczne, empiryczne, a także prognostyczne. Pokazuje ona proces zmian, wewnętrznie bardzo złożony, który ma inny przebieg w krajach bardzo wysoko i słabo rozwiniętych. Dociekania teoretyczne i empiryczne wykazują jednakże w obu grupach krajów rosnący udział zatrudnionych w sektorze III.

⁷ Przedmiotem kontrowersji jest m.in. zaliczenie budownictwa do sektora II (por. J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, op.cit., s. 204), wysunięta przez J. Fourastie teza o granicy przekształceń strukturalnych, wyjaśnienie wysokiego udziału sektora III w krajach słabiej rozwiniętych, suwerennej roli popytu w kształtowaniu struktury produkcji czy słabej podatności sektora III na wdrażanie postępu technicznego.

Tabela 11.1. Argumenty uzasadniające wzrost sektora usług według twórców koncepcji teorii trzech stref

Argumentacja i uzasadnienie wzrostu sektora usług w gospodarce od strony	
popytu	podaży
1. Zróżnicowanie elastyczności dochodowej popytu na produkty sektorów	1. Sektorowe zróżnicowanie produktywności
↓	↓
2. Rozwój gospodarczy oznacza rosnący dochód <i>per capita</i>	2. Na gruncie wysokiej produktywności sektora II redukowana jest siła robocza w tym sektorze
↓	↓
3. Wskutek działania prawa Engla relatywnie silniej rośnie popyt na dobra wyższego rzędu pochodzące z sektora III	3. Wskutek niskiej produktywności sektora II jest „intensywny pracą”
↓	↓
4. Następują zmiany struktury produkcji	4. Następują zmiany w strukturze zatrudnienia
↘	↘
Rosnące znaczenie i pozycja w gospodarce sektora usług	

Źródło: na podstawie H. Tenier, M. Hennicke, *Dienstleistungsmaerkte in der Bundesrepublik Deutschland*, Stuttgart 1987, cyt. za H. Al-bach, *Dienstleistungen in der modernen Industriegesellschaft*, Muenchen 1989, [w:] S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce*, op.cit., s. 12.

Przejście do cywilizacji postindustrialnej powoduje przekształcenia w strukturze społecznej, obejmujące strukturę gospodarki, strukturę zawodową społeczeństwa oraz formy organizacyjne w nauce, technice i planowaniu. Obok rozwoju usług typowych dla społeczeństwa agrarnego (takich jak usługi osobiste) i społeczeństwa przemysłowego (jak bankowość, handel, transport), rozwija się cała sfera usług związana z ochroną zdrowia, wypoczynkiem, badaniami, kształceniem i zarządzaniem⁸. Rozwijają się również usługi związane z planowaniem nauki, sterowaniem rozwojem techniki, przewidywaniami kierunków technologicznej ekspansji, związanej z rozwojem „inteligentnej technologii”, usługi związane z gromadzeniem i przetwarzaniem informacji⁹. To postępy techniczny i innowacje przyczyniają się do zmiany charakteru pracy, form organizacji pracy i stylu życia.

Rewolucja naukowo-techniczna objawiła się nowymi technikami i technologiami produkcji, które zmieniają proces produkcji dóbr i proces świadczenia usług. Procesy te wywołały zmiany:

- w organizacji działalności gospodarczej,

⁸ To rozróżnienie prowadzi do dezagregacji sektora usług. Por. S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce*, op.cit., s. 25-26.

⁹ Ibidem, s. 27

- po stronie świadczonych produktów,
- w aktywności zawodowej.

Z jednej strony powstają nowe sfery aktywności zawodowej, rośnie zakres indywidualnych wyborów, z drugiej strony automatyzacja i robotyzacja przyczyniają się do redukcji zatrudnienia w sektorze I i II. Statystyczną ilustrację tych trendów zawiera tabela 11.2.

Tabela 11.2. Struktura siły roboczej według sektorów gospodarki na przykładzie Francji, Wielkiej Brytanii, Szwecji i Stanów Zjednoczonych w długim okresie (%)

Lata	Udział sektorów		
	I	II	III
Francja			
1866	43,0	38,0	19,0
1951	20,2	41,4	38,4
1975	10,8	36,7	48,9
1990–1999	5,0	26,0	69,0
Wielka Brytania			
1841	23,1	45,5	31,8
1951	4,5	49,7	46,1
1971	2,5	42,3	49,4
1990–1999	2,0	27,0	71,0
Szwecja			
1870	55,5	11,6	32,9
1950	19,3	41,7	39,0
1975	6,4	36,4	57,2
1990–1999	3,0	26,0	71,0
Stany Zjednoczone			
1850	64,5	17,7	17,8
1950	11,6	37,4	50,8
1975	3,8	31,0	62,0
1990–1999	3,0	24,0	73,0

Zródło: na podstawie S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, op.cit., s. 136.

W odniesieniu do zmian technik i technologii wystąpił silny wpływ rozwoju usług telekomunikacyjnych i informatycznych – pojawiło się pojęcie „społeczeństwa informacyjnego”, co dało nowy impuls do rozwoju usług zarówno dla gospodarstw domowych, jak i przedsiębiorstw. Efektem tego jest rozszerzanie się oferty produktów i usług, a także wzrost produktywności oraz obniżka kosztów i cen. Przykładem jest oferta usług telefonii komórkowej, usług internetowych, sprzedaży za pomocą Internetu, *home banking* itp.¹⁰

¹⁰ *Ibidem*, s. 143.

Rozwój technik informacyjnych wywołuje zmiany nie tylko w strukturze zawodowej, ale i w organizacji pracy. Oprócz znanych form organizacji pracy, takich jak: ruchomy czas pracy, zmienny czas pracy, zmianom ulega pojęcie miejsca pracy i stanowiska pracy – w miejsce tradycyjnego miejsca pracy i klasycznej struktury organizacyjnej pojawia się sieć grup współpracowników, którzy łączą się przy realizacji określonego projektu. Następuje czasowe i terytorialne rozdzielanie miejsc pracy i czasu pracy poprzez system telepracy, powstawanie wirtualnych przedsiębiorstw (np. banków czy firm ubezpieczeniowych). Lokalizacja nabiera nowego znaczenia¹¹.

Zmiany w poziomie zatrudnienia w poszczególnych branżach są dostrzegalne w ujęciu statystycznym. Zmiany te w wybranych zawodach usługowych na przykładzie gospodarki niemieckiej ilustrują dane zestawione w tabeli 11.3.

Tabela 11.3. Wybrane zawody usługowe na tle przeciętnego wynagrodzenia

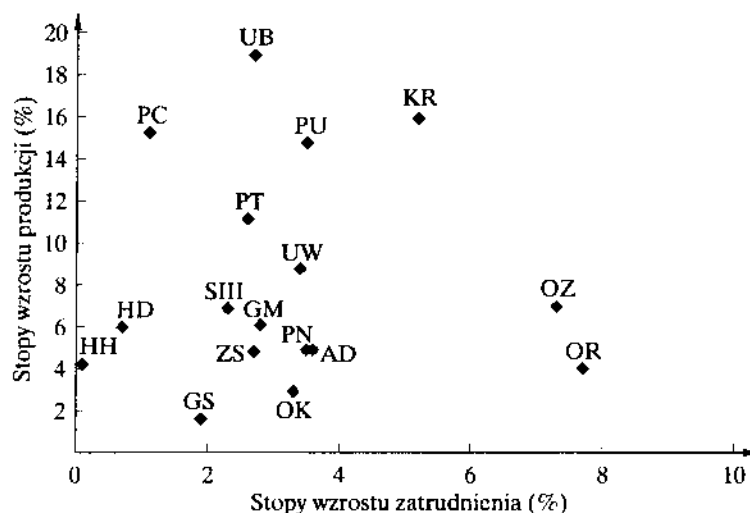
Zawody usługowe	Zatrudnienie w tys. osób	Dynamika zatrudnienia 1980 = 100
Branże usług o płacy niższej od przeciętnej		
Fryzjerskie, pielęgnacyjne	89 500	123
Pomoc domowa	18 700	65
Hotele, gastronomia	357 500	139
Sprzątanie obiektów	83 200	198
Ochrona mienia	49 200	232
Pozostały drobny handel	883 200	118
Domy opieki	65 700	319
Transport towarów	143 800	144
Branże usług o płacy wyższej od przeciętnej		
Ubezpieczenia	213 300	121
Media, wydawnictwa	131 100	118
Transport powietrzny	68 500	148
Kredytowe	494 700	122
Biura architektoniczne	274 600	185
Transport morski	35 400	62
Biura rachunkowe	39 150	173
Przedstawicielskie usługi	99 800	133
Szkoły publiczne	203 700	103
Publiczne firmy ochrony środowiska	50 600	114

Źródło: na podstawie S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, op.cit., s. 136.

¹¹ H. Simon dostrzegł, że przedsiębiorstwa osiągające bardzo dobre wyniki (tzw. nieznani mistrzowie) utworzyli swoje siedziby poza wielkimi aglomeracjami. Stawiana jest nawet teza, że rola lokalizacji może zostać osłabiona. Por. H. Simon, *Tajemniczy mistrzowie, Studia przypadków*, WN PWN, Warszawa 1999, s. 183–185.

Do dziedzin wykazujących najbardziej ekspansywny charakter należą:

- logistyka, leasing, wystawy i targi;
- ochrona środowiska, recykling, alternatywne źródła energii;
- ochrona i bezpieczeństwo obiektów, osób;
- ochrona zdrowia, ambulatoryjna i domowa opieka;
- czas wolny, urlop, sport, fitness cluby;
- kształcenie, kultura, media, systemy komunikacyjne;
- doradztwo gospodarcze, prawne, biznesowe;
- wirtualne przedsiębiorstwa, nakierowane na małe przedsiębiorstwa¹².



Rysunek 11.2. Pozycjonowanie branż sektora I, II, III w procesie rozwoju w okresie 1960–1995 w gospodarce niemieckiej

HH – handel hurtowy, HD – handel detaliczny, PT – pozostały transport, KR – instytut. kredytowe, UB – ubezpieczenia, OZ – ochrona zdrowia, OR – organizacje, OK – oświata i kultura, UW – usługi właściwe, GS – gastronomia, GM – gospodarka mieszkaniowa, PN – państwo, PC – poczta, AD – administracja państwowa (ogólne zarządzanie), ZS – zabezpieczenie socjalne (państwa), PU – pozostałe usługi, głównie biznesowe, SIII – sektor III.

Źródło: na podstawie S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, op.cit., s. 115.

Badania wykazują, że rozwój poszczególnych branż może w różny sposób być skorelowany ze zmianami po stronie zatrudnienia. Poparcie tej tezy stanowi rysunek 11.2. Szczególnie widoczne jest to w sferze usług ubezpieczeniowych i instytucji kredytowych – silnemu ich rozwojowi towarzyszy 9-krotnie (dla firm ubezpieczeniowych) i 2,5-krotnie mniejszy (dla instytucji kredytowych) wzrost zatrudnienia.

Wpływ rewolucji technologicznej jest oczywiście znacznie szerszy – obejmuje nie tylko zmiany w zatrudnieniu, lecz umożliwia również koncentrację kapitału i prowadzi do globalizacji.

¹² *Ibidem*, s. 186.

11.2. Długoterminowe zmiany na rynkach nieruchomości

11.2.1. Zmiany o charakterze ilościowym i strukturalnym

Większość rozważań poświęconych rynkom nieruchomości dotyczy ich zachowań krótkookresowych. Analizy długookresowe postrzegane są jako narzędzia holistyczne. Być może wynika to z przekonania, że zmiany krótkookresowe są zbieżne ze zmianami długoterminowymi.

Znajomość długoterminowych tendencji jest szczególnie ważna dla rynku inwestorskiego i deweloperskiego. Ważna dla nich jest prognoza przyszłego popytu nie tylko w ujęciu ilościowym, ale również w ujęciu przestrzennym i jakościowym w danym segmencie rynku.

Na długoterminowy popyt użytkowników w znacznie większym stopniu wpływają prognozy przyszłej produkcji i zatrudnienia niż bieżące ich poziomy. Istotną rolę odgrywają również zmiany w technice, technologii i w organizacji produkcji oraz zmiany w tzw. „technologii życia”, które wpływają m.in. na gospodarowanie czasem wolnym czy wzorce dokonywania zakupów.

Zmiany zachodzące w systemach ekonomicznych, mające bardzo zróżnicowane podłoże, wywierają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Ich wpływ już dzisiaj jest widoczny. W przyszłości procesy te mogą ulec znacznej intensyfikacji. Niektórzy analitycy twierdzą, że rynki nieruchomości mogą podlegać „sejsmicznym zmianom”¹³. Wpływ tych czynników na rynek nieruchomości może być znacznie silniejszy niż na inne rynki¹⁴. Wynika to stąd, że stanowiąca jej podstawę baza aktywów jest trwała, kapitałochłonna i określona pod względem lokalizacji. Popyt natomiast wykazuje dużą zmienność. Brak zgodności między kształtowaniem się popytu i podaży wymusza zapotrzebowanie na informację. Wpływ tych zmian jest wielostronny. Dotyczą one m.in.:

- wielkości i struktury zatrudnionych,
- organizacji pracy,
- zużycia funkcjonalnego produktu budowlanego,
- pozostającego do dyspozycji czasu wolnego i sposobu jego zagospodarowania,
- modelu dokonywania zakupów,
- przejrzystości rynku nieruchomości,
- a także efektywności rynku nieruchomości.

Zmiany te w efekcie wpływają na **wielkość i strukturę popytu na powierzchnię**, ale również na **ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości**, wymagany okres zwrotu wyłożonego kapitału, a więc i na wartości nieruchomości. Mogą one doprowadzić do zmniejszenia popytu na niektóre nieruchomości, np. nieruchomości biurowe czy magazynowe, wzrost popytu np. na nieruchomości rekreacyjne. Szybkie zużycie funkcjonalne zwiększa ryzyko inwestowania.

¹³ Ch.J. Jonas, *Property in The European Economy*, „Real Estate Issues”, kwiecień 1995, s. 20.

¹⁴ J.R. DeLisle, *Real Estate, Economics and Technology: Architects of The Future World*, „The Appraisal Journal”, kwiecień 2000, s. 129.

W okresie cywilizacji rolniczej ziemia była podstawą gospodarki, życia, kultury, struktury rodziny i polityki¹⁵. Cywilizację rolniczą cechowała „skąpa przestrzeń”. Cywilizacja przemysłowa wytworzyła kulturę „szerokich przestrzeni” – podział pracy potrzebował wielu wyspecjalizowanych rodzajów przestrzeni. Cywilizacja przemysłowa rozdzieliła producenta od konsumenta, stworzyła centra przemysłowe i zrewolucjonizowała system dystrybucji – małe sklepiki zaczęły być wypierane przez „pałace handlu” – pierwsze domy handlowe – indywidualne dostawy ustąpiły miejsca masowej dystrybucji sprzedaży; przeobrażeniom uległ model rodziny – nastąpił rozpad rodziny wielopokoleniowej, opiekę nad ludźmi starymi przejęły przytulki i domy starców, a edukację dzieci przejęły szkoły¹⁶.

Długookresowe tendencje wzrostu zatrudnienia w sektorze usług przesuwają zainteresowanie z nieruchomości rolnych, leśnych i przemysłowych w kierunku szeroko rozumianych nieruchomości komercyjnych specjalnego przeznaczenia. W tej sferze zmiany są jednak wielokierunkowe – rośnie zapotrzebowanie na nieruchomości handlowe, nieruchomości związane ze spędzaniem czasu wolnego (centra rozrywki czy hotele), dbałością o zdrowie, mniejszy nacisk pojawia się na nieruchomości biurowe. Rewolucja technologiczna, której wyrazem jest upowszechnienie komputerów i dostępu do Internetu, spowodowała bowiem relatywnie słabszy popyt na zatrudnienie w branżach tradycyjnie uważanych za twórców popytu na powierzchnie biurowe. Sektory te zwiększają produkcję słabiej akumulując siłę roboczą – por. rysunek 11.2. Jest to szczególnie widoczne w sektorze bankowym i ubezpieczeniowym. Warto odnotować, że zmiany te mają zdecydowanie strukturalny, a nie koniunkturalny charakter – zlikwidowane stanowiska nie są odtwarzane w fazie ożywienia¹⁷.

Prognoza zmian zatrudnienia w sferze usług w gospodarce niemieckiej opracowana na lata 1996-2010, potwierdza¹⁸, że największe przyrosty występują w sferze usług związanych z zarządzaniem majątkiem (12,5%), z ochroną zdrowia (12,3%), w usługach doradczych (8%), w opracowaniu danych (7,4%), sprzątaniu obiektów (6,6%), w biurach architektonicznych (6,4%), zarządzaniu nieruchomościami (5,9%), w kulturze i kształceniu (5,6%), w ochronie socjalnej – domy starości (5,4%) i doradztwie podatkowym (5,1%). Zachodzące zmiany mają nie tylko charakter ilościowy, ale także strukturalny – zmniejszeniu ulegnie liczba stanowisk urzędniczych, przewiduje się spadek popytu na średnio wykwalifikowany personel¹⁹.

Zmiany ilościowe i strukturalne w sferze zatrudnienia wywołane zostały nie tylko wdrażaniem technologii informatycznej, która jest pierwotną przyczyną dalszych zmian. Wywołuje ona bowiem skutki pośrednie widoczne w zmianie organizacji stanowiska pracy – nastąpił wzrost popytu na elastyczny czas pracy, wprowadzany jest system telepracy²⁰ i rozwiązania typu *hot desk*. Przeniesienie pracy do własnych domów

¹⁵ A. Toffler, *Trzecia fala*, op.cit., s. 47.

¹⁶ *Ibidem*, s. 54-56.

¹⁷ Por. Ch.W. Jonas, *Property in the European Economy*, op.cit., s. 20.

¹⁸ S.M. Szukalski, *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, op.cit., s. 199.

¹⁹ Ch.W. Jonas, *Property in the European Economy*, op.cit., s. 20.

²⁰ Amerykanie obliczyli, że wprowadzenie telepracy umożliwia zmniejszenie popytu na powierzchnię biurową o 33%.

ycia, kultury, "trzeń". Cywilizacja pracy poprzemysłowa zrewolucjonizowała handel" sowej dystrybucji wieloletniej, a edukację

esuując zainicjowali szeroko rozwój tej sferze nieruchomości handlowych czy biurowych. Rezerwy i dostępnienie w branży. Sektory te jest to szczególnie istotne, że w – zlikwidowane

ej opracowanej sferze usług (3%), w usługach (6,6%), (1%), w kulturze i sztuce, ale także idzie się spa-

wały nie tylko na dalszych etapach stano-żony jest system domów

proceeds do zmniejszenia potrzebnych powierzchni biurowych. Wdrażanie technologii informatycznej prowadzi również do zmniejszenia powierzchni niezbędnej do przechowywania danych, powodując, że powierzchnie pokoi mogą być mniejsze, przyczynia się do zmniejszenia powierzchni potrzebnych na czytelnie i biblioteki. Zmieniają się również wymagania lokalizacyjne. Niektórzy uważają, że internetowy przepływ informacji może zmniejszyć presję na lokalizacje centralne. Dodatkowym czynnikiem mogą być problemy komunikacyjne w centrum miasta czy niebezpieczeństwo ataku terrorystycznego.

Internetowy przepływ informacji wywołuje wzrost handlu elektronicznego. Przykładowo, w Stanach Zjednoczonych i w Wielkiej Brytanii zakupy internetowe wzrosły odpowiednio o 26,9% i 10,4% w 2002 r., wobec 2001 r., podczas gdy całkowite obroty w handlu o 3,1%²¹.

Dorastanie osób w wieku 15–24 lat, które dominują ilościowo w zakupach internetowych, może uzasadniać tezę, że jest prawdopodobne, że oferowanie opcji internetowej będzie się stawać rodzajem warunku zamówienia²².

Rozszerzanie się sprzedaży wysyłkowej i internetowej powoduje zmniejszony nacisk na powierzchnie handlowe i magazynowe – sprzedawca internetowy oszczędza na kosztach wynajmu lokalu, a poprzez możliwość utrzymywania mniejszych zapasów – również na kosztach magazynowania²³. Najczęściej mówi się o zaniku księgarni, sklepów muzycznych i biur podróży. Jednakże przeprowadzane badania nie zawsze potwierdzają te obiegowe opinie, w szczególności w zakresie zmniejszenia kosztów związanych z nieruchomościami²⁴.

Wyniki badań²⁵ przeprowadzonych w Wielkiej Brytanii wśród użytkowników i właścicieli powierzchni handlowych wskazują, iż przewidują oni obniżenie wartości czynszowej, nie obawiają się jednak „śmierci” głównych pasażerów handlowych czy centrów handlowych. Najbardziej zagrożone przez e-handel są według nich powierzchnie handlowe o peryferyjnej lokalizacji. Podstawowy problem, związany z formą zakupów typu e-handel, dotyczy bezpieczeństwa klienta, zarówno pod względem sposobu dokonania zapłaty, jak i jakości towaru. W 2000 r. weszła w życie dyrektywa Unii Europejskiej, dotycząca ram prawnych rozwoju zakupów w Internecie oraz ochrony transakcji *on-line*. Raport Komisji Europejskiej z listopada 2003 r. przewiduje znaczny wzrost e-sprzedaży w następnych latach²⁶.

Starzenie się społeczeństwa wzmaga popyt na ośrodki zdrowia i domy starców. Zmiany technologiczne już w niedalekiej przyszłości wpłynąć mogą również na sektor hotelowy – mogą zmniejszyć potrzebę podróży służbowych poprzez organizację wide-

²¹ T. Dixon, A. Marston, *eCommerce and Retail Property in the UK – Impacts, Trends and Comparisons: 2000–2003*, 10th European Real Estate Society Conference, Helsinki, Finland, 10–13 czerwca 2003. s. 2.

²² *Ibidem*, s. 2.

²³ Por. J. Lichotc, *Koniec nowej ekonomii?*, „Home and Market” 2001, nr 2, s. 102–103.

²⁴ T. Dixon, A. Morston, *eCommerce and Retail Property...*, *op.cit.*

²⁵ *Ibidem*.

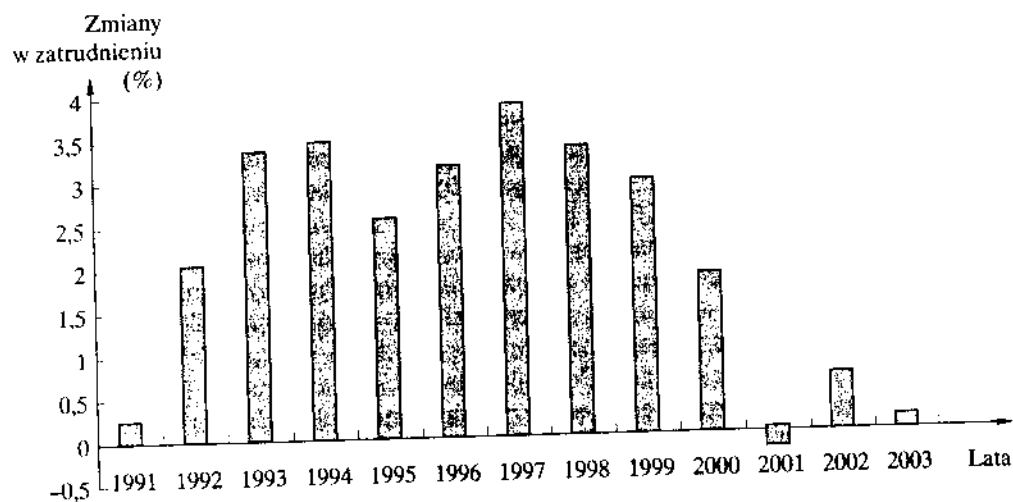
²⁶ *Ibidem*. Ocenia się, iż na 378 mln mieszkańców UE ok. 185 mln ma dostęp do Internetu, 70% firm ma własne strony internetowe.

okonferencji czy wyrugowanie kontaktów między wytwórcami a klientami, pozostawiając ten segment rynku jako miejsce rozwoju turystyki.

Te ogólne tendencje znajdują już potwierdzenie statystyczne w postaci zmian w zatrudnieniu. Badania przeprowadzone w Stanach Zjednoczonych ujawniły, że w kolejnych latach spada przyrost zatrudnienia w biurach, co hamuje wzrost popytu na powierzchnie biurowe (por. rysunek 11.3). Powstanie spółek tzw. „nowej ekonomii” nie uzupełniło spadku. Roczne stopy przyrostu zatrudnienia w Stanach Zjednoczonych wyniosły²⁷:

- w latach 1970–1980 – 5,27%,
- w latach 1980–1985 – 4,81%,
- w latach 1985–1990 – 2,83%,
- w latach 1990–2000 – 2,04%.

Po 2000 r. tendencje spadkowe nasiliły się – por. rysunek 11.3.



Rysunek 11.3. Wzrost zatrudnienia w sektorze biurowym w Stanach Zjednoczonych w latach 1991–2003 (%)

Źródło: na podstawie materiałów Bureau of Labor Statistics.

Nie dostrzeżono dotychczas istotnych konsekwencji rewolucji technologicznej dla zajmowanych powierzchni. Wpływ zmian technologicznych na popyt na tradycyjne obiekty z cegieł jeszcze jest nieznaczący – ale jak wielu twierdzi – wisi nad rynkiem²⁸. Dotychczas zmiany popytu pozostają głównie pod wpływem zmian w efektywności gospodarczej.

²⁷ K.T. Rosen, *Demand for Office Space: Forecast for the 1990 in Dynamics of Office Markets* [w:] J. Clapp (red.), *Empirical Findings and Research Issues*, Washington, DC: The Urban Institute Press, 1993, za: R.A. Howarth, E.E. Malizia, *Office Market Analysis: Improving Best-Practice Techniques*, „Journal of Real Estate Research” 1998, vol. 16, nr 1.

²⁸ J.R. DeLisle, *Real Estate, Economics and Technology, Architects of The Future World*, op.cit., s. 130–131.

W przyszłości spadkiem popytu na powierzchnie mogą być dotknięte w pierwszej kolejności banki i biura podróży. Usługi świadczone przez te podmioty są bardzo dobrze przygotowane do sprzedaży internetowej (obydwie oferują dobra i usługi, które w punkcie sprzedaży są niematerialne).

Dostrzegalny jest wpływ długoterminowych trendów na zapotrzebowanie na dostęp do miejsc spędzania czasu wolnego. Okazuje się, że takim miejscem są nie tylko kina, teatry, restauracje, puby, ale także centra zakupów. Robienie zakupów stało się sposobem spędzania wolnego czasu. To przyjemność, a nie obowiązek. Nic dziwnego, że pojawiła się tendencja łączenia obu tych funkcji. Często funkcja rozrywkowa dodawana jest bezpłatnie, tak jak miejsca parkowania samochodu. Wzrost zakupów internetowych może spowodować, iż coraz większego znaczenia nabierać będzie funkcja rozrywkowa w centrach, a funkcja handlowa stanie się wspomagającą.

Dla uczestników rynku nieruchomości istotne znaczenie mają badania dotyczące **lokalizacji**. Badania te nie wykazały – jak na razie – wpływu postępu w technologii łączności na słabnącą rolę lokalizacji w centrach miast, chociaż zwrócono uwagę na dość zróżnicowane reakcje podmiotów. Mniejsze uzależnienie lokalizacyjne wykazują podmioty posługujące się tzw. wiedzą skodyfikowaną. Obejmuje ona informacje znormalizowane i konkretne, zwykle dostępne w postaci pisemnych rejestrów, sprawozdań i dokumentów. Ten typ informacji może być przekazywany poprzez rozmaite formy łączności elektronicznej, jest mniej zależny od miejsca ich gromadzenia i przetwarzania. Podmioty, które posługują się tzw. wiedzą dorozumianą (cichą), której interpretacja znajduje się często w umyśle jej twórców, nie może być tak łatwo przekazywana drogą internetową²⁹.

Czynnikiem zachęcającym podmioty do decentralizacji przestrzennej jest dążenie do obniżenia kosztów najmu powierzchni. Zmiany w łączności i technologii informacji ułatwiają jedynie przesuwanie nowego budownictwa na obrzeża miast, powstawanie tzw. miast na obrzeżu (*edge cities*). Badania wykazały, że nie tyle postęp w technologii łączności decyduje o zjawiskach decentralizacji, co polityka urbanistyczna. W tych miastach, w których jest większa swoboda lokalizacyjna dla nowego budownictwa, ujawnia się tendencja przesuwania biur na obrzeża (np. Ateny czy Mediolan).

Badania nie potwierdziły również malejącej roli lokalizacji dla handlu – okazuje się, że najmniej narażone na ryzyko handlu elektronicznego są nieruchomości usytuowane w najlepszych częściach miast, chociaż poziom ryzyka może różnić się w zależności od warunków lokalnych i polityki rewitalizacji miast³⁰.

Globalizacja i towarzyszący jej międzynarodowy, a nawet transgraniczny przepływ kapitału, rewolucja informatyczna i internetowa oraz zmiany strukturalne w zatrudnieniu wpłynęły na **procesy zużycia** obiektu budowlanego. Zmniejszeniu nacisku na powierzchnię towarzyszy podniesienie wymogów jakościowych, co przyspiesza procesy zużycia funkcjonalnego. W krajach przeżywających okres transformacji, dodatkowym czynnikiem przyspieszającym zużycie funkcjonalne stało się otwarcie na zachodnie rynki materiałów budowlanych, a także przenikanie zachodnich wzorców architekto-

²⁹ T. Dixon, A. Marston, *eCommerce and Retail Property in the UK*, op.cit., s. 14.

³⁰ *Ibidem*.

nicznych. Okazuje się, że wiele obiektów budowlanych, niedawno wybudowanych, przestaje być atrakcyjnych dla najemców. Wzmaga to nacisk na procesy remontowania i modernizowania, a także na procesy konwersji, czyli zmiany funkcji, np. z funkcji przemysłowej na biurową, z funkcji biurowej na mieszkaniową. Zjawisko to zwiększa ryzyko osiągnięcia dochodów z nieruchomości na poziomie dnia dzisiejszego.

Przyspieszone procesy zużycia funkcjonalnego wywołują wśród inwestorów dążenie do skrócenia okresu zwrotu wyłożonego kapitału, co przełoży się na wzrost stopy zwrotu i w efekcie wpłynie na spadek wartości nieruchomości.

Zachodzące zmiany przyczyniają się do **zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, zwiększa się dostępność do danych o nieruchomościach i źródłach finansowania**. Skracanie czasu uzyskania informacji pomaga w budowaniu kontaktów i zaufania³¹. Uznaje się, że długoterminowe zmiany powiększające przejrzystość powinny przyczynić się do **zwiększenia efektywności rynku**. Mała efektywność rynku stwarza okazje, ale również stanowi źródło ryzyka inwestowania, przyciągając kapitał spekulacyjny, powstrzymując często inwestorów instytucjonalnych od wyboru tego kierunku inwestowania. Zwiększenie efektywności rynku przyczynić się może z jednej strony do obniżenia stóp zwrotu z powodu zmniejszenia ryzyka inwestowania, z drugiej – do wzrostu popytu na te aktywa. Może to powstrzymać spadek wartości nieruchomości wywołany przyspieszonym zużyciem funkcjonalnym i zmianami technologicznymi.

11.2.2. Zmiany w przebiegu cykli koniunkturalnych

Globalizacja i liberalizacja międzynarodowego przepływu kapitału w znaczący sposób przyczyniły się do modyfikacji cykli na lokalnych i krajowych rynkach nieruchomości. Jest to związane po pierwsze z przepływami kapitałów między gospodarkami, po drugie – ze wzrastającą integracją między gospodarkami, oraz zmianami strukturalnymi w poszczególnych gospodarkach. Proces globalnej integracji zwiększa podatność poszczególnych gospodarek i ich sektorów na powstawanie cykli koniunkturalnych.

Cykle te pozostają pod wpływem czynników zewnętrznych, które w istotny sposób wpływają na ich przebieg i amplitudę. Decyduje o tym międzynarodowy przepływ kapitału – zdynamizowane są inwestycje transkontynentalne. Skala inwestycji transkontynentalnych może przyczynić się do zmiany przebiegu cyklu, powodując odpływ kapitału z kraju o niższej aktywności gospodarczej i jednocześnie pogłębić w nim fazę recesji. Kapitał, który płynie do kraju o pozytywnych tendencjach gospodarczych (kraj, który znajduje się w fazie wysokiej koniunktury), dodatkowo wzmacnia jeszcze wewnętrzne bodźce koniunkturalne.

Ponieważ na rozwój gospodarczy danego kraju coraz większy wpływ wywierają czynniki zewnętrzne, w tym:

- polityczne i ekonomiczne przeobrażenia np. w ramach ściślejszego zjednoczenia europejskiego,
- rosnące znaczenie internacjonalizmu i globalizacji,

³¹ Por. S. Muldawin, *Internet Influences on The Real Estate Capital Markets*, „Real Estate Finance”, wiosna 2000, s. 63.

• przejmowanie kontroli nad produkcją przez ponadnarodowe koncerny, występuje wzrost konkurencji między regionami i miastami o pozyskanie kapitału, powstają ponadnarodowe obszary gospodarcze, które zaczynają się rozwijać kosztem pozostałych obszarów. Doprowadzi to do powstania lokalnych obszarów inwestycyjnych. W rezultacie może to spowodować **osłabienie powiązania cyklu na rynku nieruchomości z cyklem całej gospodarki**, np. wzrost koniunktury gospodarczej wywołać może wzrost popytu na powierzchnie biurowe, ale głównie w centrach uznanych za centra usług finansowych.

Globalizacja rynków spowodowała rosnącą zdolność inwestorów do zmiany alokacji przestrzennej kapitału, gdy dochodzą do wniosku, że inwestowanie w innym kraju jest bardziej opłacalne, np. z tytułu ulg podatkowych bądź pojawienia się boomu na danym rynku lokalnym czy krajowym. Inwestorzy, podejmując decyzje inwestycyjne, kierują się przede wszystkim oczekiwaną stopą zwrotu oraz ryzykiem. Podejmowanie ryzyka jest immanentną cechą każdej decyzji inwestycyjnej. Inwestorzy dążą do zróżnicowania portfela lokat, co pozwala na osiągnięcie korzystnej relacji między oczekiwaną stopą zwrotu a ryzykiem. Jako instrument finansowy nieruchomości posiadają wiele zalet, np. stanowią zabezpieczenie kapitału przed inflacją, stanowią źródło stałych dochodów, charakteryzując się przy tym umiarkowanym stopniem ryzyka³².

Reasumując, globalizacja rynków w znaczący sposób wpłynęła na postępującą integrację gospodarek światowych oraz przepływ kapitału między nimi. Przepływ ten uzależniony jest od poziomu aktywności gospodarczej i polityki prowadzonej przez rząd danego kraju, które wpływają zachęcająco bądź zniechęcająco do alokacji kapitałów. Każdy kraj jest w bardzo dużym stopniu zależny od otoczenia, wystawiony na stałe oddziaływanie zmiennych koniunktur za granicą, przy uwzględnieniu sytuacji wewnętrznej oraz polityki prowadzonej przez rząd. Oznacza to, że chociaż rynki nieruchomości mają zawsze charakter lokalny, ale międzynarodowy, a nawet transkontynentalny przepływ kapitału może istotnie zmodyfikować przebieg cykli koniunkturalnych na tych rynkach, wywołując wrażenie rozprzestrzeniania się cykliczności (np. wystąpienie pod koniec lat osiemdziesiątych kryzysu w Londynie, Nowym Jorku i Tokio), a nawet jej globalizacji.

Nie ma zgodności co do przyszłości cyklu rynku nieruchomości. Wysuwane są hipotezy, że mogą one się zmienić³³. Przyczyni się do tego:

- globalizacja, która powoduje, że tak, jak operacje finansowe na rynku papierów wartościowych nabrały globalnego charakteru, takiego charakteru nabierają transakcje na rynku nieruchomości;
- wprowadzenie jednolitej waluty europejskiej, co likwiduje ryzyko kursowe inwestorów europejskich, a przez to nieruchomości chętniej mogą stać się elementem portfela funduszy emerytalnych;
- sekurytyzacja, która zwiększa płynność inwestycji na rynku nieruchomości; zachęca to inwestorów do aktywnego uczestnictwa w tym rynku, ale jednocześnie ograni-

³² Szerzej: E. Kucharska-Stasiak (red.), *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor, 1999, s. 203.

³³ A. Baum, *Evidence of Cycles in European Commercial Real Estate Markets and Some Hypotheses*, Working Papers in Land Management and Development, University of Reading, maj 2000.

cza wpływ czynnika behawioralnego na kształtowanie się zbyt optymistycznego lub pesymistycznego wyobrażenia o wartości; wartość będzie wyznaczana przez notowania cen papierów wartościowych, wyeliminowane zostanie, omawiane wcześniej, wyrównywanie wartości (hipotezy ceny) do cen historycznych;

- rosnący udział na rynku nieruchomości kapitału prywatnego, a także spekulacyjnego.

Wysuwana jest teza, że cykl rynku nieruchomości i jego siła będą w rezultacie stać się trudniejsze do rozpoznania.

11.2.3. Wpływ długoterminowych zmian na strukturę ilościową i jakościową zatrudnionych na rynku nieruchomości

Usługodawcy działający na rynku nieruchomości, a w szczególności rzeczoznawcy, pośrednicy i zarządcy, nie mogą ignorować zachodzących zmian w gospodarce i na przedmiotowym rynku. Wywołują one bowiem nie tylko zmiany po stronie popytu na te zawody (skutki ilościowe), ale wpływają na zmiany w strukturze jakościowej osób obsługujących rynek, obejmując obszar wyceny nieruchomości, strategię zarządzania czy marketing usług.

Tendencje zmian, zachodzące w gospodarkach, a także ich wpływ na rynek nieruchomości nie pozostaną bez wpływu na wykonywanie zawodu **rzeczoznawcy majątkowego**. Można wyraźnie wyróżnić trzy obszary tego wpływu:

- obszar metodologii i metodyki wyceny,
- obszar kształcenia zawodowego,
- obszar praktyki wyceny.

Globalizacja inwestycji wymusiła potrzebę spójnych systemów wyceny. Naciski w kierunku ujednolicenia widoczne są zarówno ze strony klientów, jak i samego środowiska rzeczoznawców. W kierunku ujednolicenia zasad wyceny zmierzają zarówno inwestorzy, jak i banki, dla których nieruchomości staje się podstawową formą zabezpieczenia kredytu, a także podstawą sekurytyzacji poprzez emisję papierów wartościowych. Prawdopodobnie najważniejszą przyczynę stanowią wymogi rachunkowości.

Tendencje w kierunku standaryzacji nasilają się wraz ze wzrostem udziału inwestorów zagranicznych w rynkach nieruchomości poszczególnych krajów. W kierunku standaryzacji wyceny zmierza samo środowisko rzeczoznawców, skupione w globalnych firmach doradztwa nieruchomościowego. Lokalne zasady i praktyki wyceny chronią bowiem rynek wycen przed rzeczoznawcami z zewnątrz, a wysokość honorarium za usługę nie uzasadnia inwestowania w personel i szkolenia.

Jak na razie, unifikacja zasad wyceny jest przyszłością. Ujednoliceniu podlega terminologia. Stworzone zostają również bardzo ogólne wytyczne w zakresie metodyki wyceny na szczeblu międzynarodowym.

Globalizacja inwestycji zwiększa udział inwestorów instytucjonalnych na rynkach krajowych, czyli inwestorów, którzy obligatoryjnie muszą stosować teorię portfela przy budowie zbioru posiadanych inwestycji. Nic pozostaje to bez wpływu na oczekiwania

dotyczące metodyki wyceny. Dla inwestorów instytucjonalnych proste modele wyceny zbyt słabo odwzorowują sytuację rynkową. Tak jak stało się na rynkach zachodnich, tak i w Polsce zmiana struktury inwestorskiej wzmocni dążenie do stosowania bardziej rozbudowanych modeli dochodu.

Zachodzące zmiany, w tym także wzrost udziału inwestorów instytucjonalnych, wpływają na proces szkolenia rzeczoznawcy – proces ten nastawiony jest nie tylko na wycenę pojedynczej nieruchomości, ale wycenę nieruchomości jako składnika portfela inwestycyjnego. Ten wymóg ujawnił się w ogólnym nurcie europejskich dążeń do większego ujednolicenia kwalifikacji zawodowych, wykształcenia i wyszkolenia rzeczoznawców majątkowych.

Globalizacja zwiększa konkurencję zawodową na rynkach. To również zmusza do podniesienia poziomu technicznej perfekcji wycen i podnosi wymogi kształcenia. W wielu krajach dążenie do podniesienia jakości wycen zaowocowało publikowaniem autorytatywnych podręczników zawierających opis metodologii, podręczników wyrażających nie indywidualne poglądy ich autorów, ale stanowisko aprobowane przez całe środowisko. Stanowią one wizytówkę wspólnego zaaprobowanego stanu wiedzy.

Rewolucja informatyczna i internetowa wywiera również wpływ na praktykę wyceny. Niestety, wpływ ten jest nie tylko pozytywny, ale i negatywny. Pozytywny uwidacznia się zarówno na etapie gromadzenia i szeregowania danych, jak i obliczeń. Negatywny wpływ ujawnia się na finalnym etapie pracy.

1. Zmniejsza wiarygodność wyceny. Dane potrzebne do wyceny nie należą do tzw. wiedzy skodyfikowanej, nie są to informacje znormalizowane i konkretne, dostępne w postaci pisemnych rejestrów, sprawozdań i dokumentów. Rzeczoznawca w procesie wyceny posługuje się tzw. wiedzą domniemaną (cichą), której interpretacja znajduje się często w umyśle jej twórców, nie może więc być tak łatwo przekazywana drogą internetową.

2. Posługiwanie się programem komputerowym prowadzi do zagubienia kunsztu wyceny i owocuje drastycznym obniżeniem honorariów za usługę.

Również dla funkcjonowania zawodu pośrednika istotna jest globalizacja – globalizacja organizacyjna, która wpływa na funkcjonowanie biura od wewnątrz, oraz globalizacja geograficzna – wyrażająca się w informatyzacji wszelkich kontaktów z otoczeniem zewnętrznym krajowym i międzynarodowym³⁴. Globalizacja organizacyjna umożliwia wzrost wydajności pracy, obniżenie kosztów, ale przyczynia się również do obniżenia prowizji. Globalizacja geograficzna, potęgowana globalnym rozwojem Internetu, powoduje pojawienie się pośrednictwa bez pośrednika. Tym wirtualnym pośrednikiem staje się Internet, szczególnie na rynku dającym dość standardowy produkt, jakim jest mieszkanie.

Tendencje zmian, zachodzące w gospodarkach, a także ich wpływ na rynek nieruchomości nie pozostaną bez wpływu na wykonywanie zawodu pośrednika. Można wymienić co najmniej dwa obszary tego wpływu:

- obszar skutków ilościowych i strukturalnych,
- obszar kształcenia zawodowego.

³⁴ W.J. Brzeski, *Perspektywy pośrednictwa w Polsce*, „Świat Nieruchomości” 2002, nr 38.

Dla tej grupy zawodowej istotne jest, czy rozpowszechnianie się Internetu nie zmniejszy zapotrzebowania na ich usługi. W Stanach Zjednoczonych początkowo obawiano się Internetu, postrzegając go jako zagrożenie – strony zainteresowane mogły bezpośrednio skontaktować się poprzez ogłoszenia zamieszczane na własnych stronach www. Jednakże zalety Internetu w postaci tworzenia bardzo efektywnych wewnętrznych sieci wymiany ofert, niskie koszty reklamy oraz łatwiejszy dostęp do źródeł informacji spowodowały coraz szerszy krąg korzystających. Badania przeprowadzone w 2000 r. wykazały, że 37% potencjalnych klientów biur pośrednictwa używało Internetu, w 2002 roku już 41%.

Wśród samych pośredników liczba użytkowników Internetu wzrosła w latach 2000–2002 o 14%. Uznaje się, że pośrednicy pozostaną niezbędni na rynku. Wynika to z konieczności zaznajomienia uczestników rynku z wieloma informacjami prawnymi o nieruchomości, ale zmianie ulega i ulegać będzie ich struktura ilościowa i jakościowa. Możliwość wizualizacji przedmiotu transakcji powoduje, że liczba sprzedawców spada – sprzedając dom jednorodzinny, przedstawiają klientowi nie 14 ofert, ale tylko cztery. Badania na rynku amerykańskim potwierdziły spadek liczby zatrudnionych. Internet stał się narzędziem reklamy. Koszt pozyskania informacji spada. Uczestnicy transakcji coraz częściej oczekują kompleksowej obsługi oraz elementów doradztwa. Wzrastają zatem wymogi jakościowe.

Wydaje się, że powinna wystąpić:

1) specjalizacja zawodowa wśród pośredników, dotycząca segmentów rynku, a także obsługi w zakresie wyodrębnionych czynności, np. finansowanie czy doradztwo.

2) wyodrębnienie się sprzedawcy i pośrednika (brokera).

Bez względu na to, jak będzie rozwijał się zawód pośrednika, jak rozwinie się scenariusz jego rozwoju, przyszłość należeć będzie do dużych biur, które będą mogły zapewnić usługę kompleksową. Wymóg usługi kompleksowej podnosi wymogi kwalifikacyjne w zakresie umiejętności analizy rynku nieruchomości, oceny ekonomicznej efektywności inwestycji, doradztwa na etapie kupna, sprzedaży, remontu czy modernizacji, powodując, że pośrednik powinien interesować się rozwojem koniunktury społeczno-gospodarczej oraz rynkiem finansowym.

Długoterminowe zmiany zachodzące na rynkach nieruchomości ujawniają się także w sferze **zarządzania nieruchomościami**. Dotyczą one:

- obszaru działania zarządcy,
- zmian ilościowych,
- zmian strukturalnych.

Doświadczenia rozwiniętych rynków nieruchomości ujawniają, że rozszerza się obszar działania zarządcy. Tradycyjnie jego rola ograniczała się do fazy użytkowania już zabudowanego gruntu. Obecnie rośnie znaczenie doświadczenia zarządcy w procesie deweloperskim. Jego udział ujawnia się na etapie analizy warunków rynkowych, przeglądów planów projektowanych budynków, oceny możliwości dokonywania remontów i konserwacji czy kosztów eksploatacji, oceny popytu na dany rodzaj powierzchni, a także tempa zasiedlania obiektu.

Do zmian w obszarze działania zarządcy przyczynia się rewolucja informatyczna, a także zmiany w technologii wytwarzania. Przyczyniają się one bowiem do przyspie-

szenia procesów zużycia funkcjonalnego, szczególnie nieruchomości biurowych i przemysłowych, wymuszając procesy modernizacji czy adaptacji. Obszar zainteresowania zarządcy rozszerzył się z rozwiązywania powstałych problemów na zapobieganie ich powstawaniu i poszukiwanie możliwości rozwoju nieruchomości. Zarządzanie staje się bardziej nastawione na działanie wyprzedzające zdarzenia niż reagujące na zdarzenia zaistniałe. Lepsze wykorzystanie nieruchomości może nastąpić nie tylko poprzez poprawę standardu technicznego i użytkowego, ale także poprzez konwersję, czyli zmianę funkcji. Coraz większego znaczenia nabiera tzw. zarządzanie dla przyszłości (por. rozdz. 10).

Do zmian ilościowych w kierunku zmniejszenia się rynku na odpłatne usługi zarządzania mogą przyczynić się:

- procesy remontowania, modernizowania i adaptacji, które powodują zmniejszenie przyrostu nowego zasobu,
- odejście od małych firm zarządzających – od indywidualnego zarządzania do powoływania oddziałów zarządzania, tworzonych przez inwestorów instytucjonalnych i firmy developerskie,
- fuzja firm zarządzających celem tworzenia sieci obsługi.

Zachodzące zmiany na rynkach nieruchomości wywołują nie tylko zmiany ilościowe, ale także w strukturze zarządców. Zawód zarządcy podlega wyraźnemu rozwarstwieniu. Najniższy szczebel zarządców tworzą administratorzy, odpowiedzialni za bieżącą eksploatację nieruchomości i utrzymanie jej w należytym stanie. Wyższy szczebel w hierarchii tworzą zarządcy nieruchomości bezpośrednio odpowiedzialni przed właścicielami nieruchomości. Najwyższy szczebel zarządców nieruchomości zbliża ich do doradców inwestycyjnych na obszarze nieruchomości, do konsultantów, którzy już na etapie projektowania obiektów rekomendują właścicielowi sposoby zagospodarowania nieruchomości, a także ekspertów finansowych w zakresie techniki finansowania inwestycji w nieruchomościach³⁵.

Zachodzące zmiany na rynkach nieruchomości wywołują wspólne skutki dla zawodów, obsługujących uczestników rynku – tworzą nowe wymogi jakościowe, wywołują konieczność patrzenia na nieruchomość nie tylko jako na byt fizyczny czy prawny, ale przez pryzmat zmieniającego się otoczenia, przez pryzmat rynków konkurujących z rynkiem nieruchomości o dopływ kapitału. Stwarza to konieczność nowego spojrzenia na system szkolenia na potrzeby obsługi rynków nieruchomości.

Spojrzenie na zawody z nowej perspektywy jest konieczne, bowiem we wszystkich dziedzinach obserwuje się kryzys w stosunku do ekspertów. Jak pisał A. Toffler wzbudzali oni niegdyś zaufanie dzięki bogactwu inteligencji, dziś w wielu obszarach to zdezonizowani specjaliści, którzy tracą aprobatę społeczną³⁶. By temu zapobiec, system szkolenia powinien być kompleksowy, przygotowywać przedstawicieli zawodów do pełnienia funkcji doradców, którzy postrzegają rynek nieruchomości jako część szerszego rynku kapitałowego.

³⁵ W. Walters, *The Practice of Real Estate Management for the Experienced Property Management*, The Institut of Real Estate Management, Chicago, Illinois, 1995, s. 22.

³⁶ A. Toffler, *Trzecia fala*, op.cit., s. 305.

[illegible]

• Drugoterminowe zmiany w strukturze rynku wplywają na strukturalne zmiany w funkcjonowaniu i spieszają procesy restrukturyzacji. Wzrost konkurencyjności prowadzi do zmian roli lokalnych przedsiębiorstw. Moga oslabić powiązanie lokalnych przedsiębiorstw z rynkami z zewnątrz, wplywając na strukturalne zmiany w funkcjonowaniu i spieszając procesy restrukturyzacji. Wplyw ten jest szczególnie widoczny w przypadku zmian w systemie obsługujących rynki lokalne, np. w zmianach strukturalnych w kompleksowym systemie zarządzania i funkcjonowania przedsiębiorstw, tj. doradców, ekspertów, konsultantów, itp. Wplyw ten jest szczególnie widoczny w przypadku zmian w strukturze rynku kapitałowego.

1. Wskaż główne źródła długofalowych zmian w gospodarce.
2. Wyjaśnij, jak zmienia się popyt na nieruchomości w świetle teorii trzech stref ekonomicznych.
3. Wyjaśnij wpływ technologii informatycznej na popyt na powierzchnię.
4. Wyjaśnij wpływ technologii informatycznej na procesy zużycia obiektów budowlanych.
5. Jak może zmienić się w przyszłości popyt na powierzchnie biurowe, magazynowe, na centra handlowe czy hotele?
6. Czy zachodzące zmiany mogą wpłynąć na poziom efektywności rynku nieruchomości?
7. Jak zachodzące zmiany wpływają na ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości?
8. Wyjaśnij wpływ globalizacji na zmianę przebiegu cykli rynku nieruchomości.
9. Jak zachodzące zmiany na rynku nieruchomości mogą wpłynąć na wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.
10. Wyjaśnij, czy wskazane w tym rozdziale zmiany na rynkach nieruchomości są już widoczne w mieście, w którym mieszkasz. Jeżeli masz możliwość, skonfrontuj swoje spostrzeżenia z pośrednikami, rzeczoznawcami i zarządcami.

Zakończenie

Zadaniem niniejszej pracy było przedstawienie podstaw funkcjonowania rynku nieruchomości, ukazanie specyfiki nieruchomości w otoczeniu rynkowym, podmiotów działających na tym rynku, motywów ich działalności oraz źródeł finansowania podejmowanych przez nich decyzji inwestycyjnych. Obszerna część rozważań jest poświęcona wpływowi otoczenia rynku w procesie określania wartości rynkowej nieruchomości. Istotnym elementem rozważań są trendy, jakim podlegają rynki nieruchomości.

Problematyka niniejszej pracy zawiera cztery, uzupełniające się wątki. Wyróżnić można wątek teoretyczny, który precyzuje podstawowe kategorie, jak np. nieruchomości, wartość nieruchomości, rynek nieruchomości, cechy rynku, istotę zarządzania. Drugą warstwą jest warstwa analityczna, wyjaśniająca m.in. czynniki wpływające na wartość nieruchomości, ukazująca uzależnienie rozwoju rynku od jego otoczenia, np. systemu zasilania finansowego, miejsca w cyklu koniunkturalnym. Istotną częścią są rozważania dotyczące odwzorowania warunków rynkowych w procesie wyceny wartości nieruchomości.

Wątek analityczny uzupełnia warstwa metodyczna zawierająca metodykę wyceny wartości rynkowej.

W pracy pojawiła się również czwarta warstwa, *badawcza*. Zostały wykorzystane dostępne autorce badania, prowadzone głównie za granicą, w skromnym zakresie odwołano się do realiów polskich. Wątek badawczy wymaga zatem dalszej rozbudowy.

Autorka byłaby zadowolona, gdyby niniejsza książka chociaż w niewielkim stopniu okazała się użyteczna również na etapie rozwoju badań nad funkcjonowaniem rynku nieruchomości, wskazując kierunki, w jakich powinny one zmierzać.

Bibliografia

- Adair A., *Financing of Property Development* [w:], Urban Regeneration, Property Investment and Development, Spon, London 1993.
- Alexander A.A., Muhlenbach R.F., *Managing and Leasing Commercial Properties, Complex Issues*, J. Wiley and Sons, Inc., New York, Toronto, Singapore 1993.
- Allen M.T., Austin G.W., *The Role of Formal Survey Research Methods in the Appraisal Body of Knowledge*, „The Appraisal Journal”, październik 2001.
- Allen R.H., *Real Estate Investment Strategy*, South-Western Publishing, Co., Cincinnati 1989.
- Anisimow W.W., Nikołajcew W.E., *Amortyzacja budynków mieszkalnych w ZSRR*, „Materiały i Dokumentacja IBM” 1950, ser. A, z. 5.
- Ażjaci wykupują Wielką Brytanię*, „Tygodnik Budowlany”, 9 maja 1994 r.
- Ball M., Lizieri C., MacGregor B.D., *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge, London, New York, 1998.
- Bałtowski M., *Wartość i problem transformacji*, „Ekonomista” 1987, nr 6.
- Baum A., *Evidence of Cycles in European Commercial Real Estate Markets and some Hypotheses*, Working Papers in Land Management and Development, University of Reading, maj 2000.
- Baum A., Crosby N., *Property Investment Appraisal*, Routledge, London, New York 1988.
- Bauschäden im Wohnungsbau*. t.1, *Ausmass und Schwerpunkte*, Institut für Landes- und Standortentwicklungsforschung des Landes, Nordrhein – Westfalen, Dortmund 1976.
- Bauschäden lernen, Analysen typischen Bauschäden aus der Praxis*, Institut für Baustoff-Forschung, Köln-Braunsfeld 1979.
- Begg D., Fischer S., Dornbusch R., *Ekonomia*, PWE, Warszawa 1992.
- Belniak S., *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2001.
- Bernard Y., Colli I.G., *Słownik ekonomiczny i finansowy*, Książnica, Warszawa 1994.
- Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, LexisNexis, Warszawa 2004.
- Brown G.R., *Property Investment and the Capital Markets*, Spon, New Zealand 1991.
- Blaug M., *Teoria ekonomii. Ujęcie retrospektywne*, WN PWN, Warszawa 1994.
- Blaug M., *Metodologia ekonomii*, WN PWN, Warszawa 1995.
- Bojko A., Monka W., *Kodeks nieruchomości miejskiej. Ustawy, rozporządzenia, orzecznictwo, komentarze*, HAWU, Warszawa 1937.
- Borowski G., *„Nieruchomościowe” fundusze inwestycyjne*, „Nieruchomości” 2004, nr 11 (część I), nr 12 (część II).
- Boyd T.B., *Property DCF – What, Why, When, How... But*, „The Valuer and Land Economist”, sierpień 1955.
- Brett M., *Świat finansów*, Biblioteka Menedżera i Bankowca, Warszawa 1992.
- Brown G., *Property Investment and the Capital Markets*, Span, New Zealand 1991.
- Bryx M. (red.), *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2000.
- Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001.
- Bryx M., Matkowski R., *Inwestycje w nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2001.
- Brzeski W., *Szerokie perspektywy doradztwa nieruchomościowego*, „Świat Nieruchomości” 1994, nr 9.
- Brzeski W., *Proces doradztwa nieruchomościowego*, „Świat Nieruchomości” 1994/1995, nr 10.
- Brzeski W.J. (red.), *Vademecum zarządcy nieruchomości*, KIN, Kraków 2003.
- Brzeski W.J., Dobrowolski G., Sędek Sz., *Vademecum pośrednika nieruchomości*, KIN, Kraków 2004.

Brzeski W.
Burroughs
„Świat
Business
Caban V
Łódź
Case C.E.
Centrum
Chapman
an I
Chojewski
Chojewski
Clark D.
Jou
Crosby N.
Cygan A.
Cymerman
na I
Czapla V
199
Czerkas
kov
Czerwinski
(re
tow
Dasso J.,
Dąbrowski
DeCoste
DeLisle .
nal'
Dembicki
skir
De Soto
Dębowski
Dębski V
Diedrich
199
Dixon T
200
Dobbins
Dominian
nio
Downs A
Drucker
w k
Dubben
Dziamski
Dziawgo
Epley D.
Europejski
Francis J
Fraser W
Friedman
scy

investment and Deve-
 plex Issues, J. Wiley
 l Body of Knowledge,
 1989.
 teriały i Dokumenta-

 Routledge, London,
 notes, Working Pa-
 l.
 i Standentwickungs-
 ff-Forschung, Köln-
 lenia Ekonomiczna
 34.
 ictwo, komentarze,
 zęść I), nr 12 (część
 ist", sierpień 1955.
 994, nr 9.
 10.
 ików 2004.

- Brzeski W.J., *Perspektywy pośrednictwa w Polsce*, „Świat Nieruchomości” 2002, nr 38.
 Burrough B., *Różnica pomiędzy zarządzaniem nieruchomościami biurowymi, przemysłowymi i handlowymi*, „Świat Nieruchomości” 1997, nr 21.
Business Space Across the World 2005, Cushman and Wakefield, Healey and Baker 2005.
 Caban W. (red.), *Ekonomia*, t. I, Wprowadzenie. Podstawy mikroekonomii, Stowarzyszenie Absolwentów Łódzkiego Ekonomicznego Ośrodka Akademickiego, Łódź 1991.
 Case C.E., *Real Estate and the Macroeconomy*, „Brookings Papers on Economic Activity” 2000, nr 2.
Centrum biurowe Optimusa, „Rzeczpospolita”, 24 stycznia 1995 r.
 Champness P., *Approved European Property Valuation Standards*, Commigged by TEGOVA, The European Group of Valuer Association, 1997.
 Chojecki S., *Wartość, zużycie i wymiana zasobów mieszkaniowych*, PWE, Warszawa 1965.
 Chojecki S., *Amortyzacja w gospodarce mieszkaniowej*, Arkady, Warszawa 1966.
 Clark D.L., Dannis Ch.G., *Forecasting Office Rental Rates: Neoclassical Support for Change*, „The Appraisal Journal”, styczeń 1992.
 Crosby N., McAllister P., *Liquidity in Commercial Property Markets*, ERES, Mediolan 2004.
 Cygan A., Kosiec K., *Meandry biznesu. Rynki*, Brzeska Oficyna Wydawnicza, Kraków 1993.
 Cymerman R., Hopfer A., *System i procedury wyceny nieruchomości*, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2002.
 Czapla W., *Obligacje komunalne i mieszkaniowe*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1996.
 Czerkas K., *Project finance w polskiej praktyce. Zastosowanie w działalności deweloperskiej*, „Biblioteka Bankowa”, Twigger, Warszawa 2002.
 Czerwińska T., *Nieruchomość w portfelach inwestycyjnych zakładów ubezpieczeń w Polsce* [w:] W. Henzel (red.), *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice 2005.
 Dasso J., Ring A.A., Mefall D., *Fundamentals of Real Estate*, Prentice Hall, Inc, Englewood Cliffs 1977.
 Dąbrowski M., Kirejczyk K., *Inwestycje deweloperskie*, Twigger, Warszawa 2001.
 DeCoster D., *Consider Real Estate an Asset, Atlas and Guide*, „Expansion Management” 1993.
 DeLisle J. R., *Real Estate, Economics and Technology: Architects of The Future World*, „The Appraisal Journal”, kwiecień 2000.
 Dembicki S., *Poradnik prawny właściciela nieruchomości miejskiej*, Zarząd Towarzystw Kredytowych Miejskich, Warszawa.
 De Soto H., *Tajemnica kapitału*, Fijor Publishing, Chicago, Warszawa 2002.
 Dębowski M., Kirejczyk K., *Inwestycje deweloperskie*, Twigger, Warszawa 2001.
 Dębski W., *Rynek finansowy i jego mechanizmy*, WN PWN, Warszawa 2002.
 Diedrigkeit R., *Rynek pieniądza i papierów wartościowych*, Biblioteka Menedżera i Bankowca, Warszawa 1993.
 Dixon T., Marston A., *eCommerce and Retail Property in the UK – Impacts, Trends and Comparisons: 2000–2003*, 10th European Real Estate Society Conference, Helsinki, Finland, 10–13 czerwca 2003 r.
 Dobbins R., Frąckowiak W., Witt S.F., *Praktyczne zarządzanie kapitałem firmy*, „PAANPOL”, Poznań 1992.
 Dominiak W., *Intewencjonizm w sektorze mieszkaniowym w krajach Europy Zachodniej*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1993, nr 4.
 Downs A., *Principles of Real Estate Management*, IREM, Chicago 1981.
 Drucker P.F., *Zarządzanie w czasach burzliwych*, „Biblioteka Nowoczesności”, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 1995.
 Dubben N., Sayce S., *Property Portfolio Management, An Introduction*, Routledge, London, New York 1991.
 Dziamski S. (red.), *Aksjologia, estetyka, etyka*, PWN, Warszawa-Poznań 1981.
 Dziawgo D., Dziawgo L., *Fundusze powiernicze*, TNOiK, Toruń 1994.
 Epley D.R., Rabianski J., *Principles of Real Estate Decisions*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey 1986.
Europejskie Standardy Wyceny 2000, PFSRM., Warszawa 2000.
 Franics J.C., Taylor R.W., *Podstawy inwestowania*, Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2001.
 Fraser W.D., *Principles of Property Investment and Pricing*, The Macmillan Press Ltd., London 1993.
 Friedman M., Ordway N., *Income Property Appraisal and Analysis*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey 1992.

- Gliński B., Szczepankowski P., *Zarządzanie strategiczne, geneza, rozwój, priorytety*, Key Text, Warszawa 1996.
- Goner H., Saucier R., *Langzeitverhalten von Bauwerken*, „Bauplanung-Bautechnik” 1971, nr 2.
- Gordon S., *A Market that Moves to a Different Beat*, „Mortgage Banking”, czerwiec 1994.
- Goryński J., *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, PWE, Warszawa 1976.
- „Gra na giełdzie” 1994, nr 2.
- Gostkowska-Drzewiecka T. (red.), *Projekty inwestycyjne. Finansowanie. Metody i procedury oceny*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1997.
- Green M.W., MacKmin D.H., *Podstawowe zasady wyceny nieruchomości*, „Korona”, Warszawa 1993.
- Grzegorzczak W., *Rynek papierów wartościowych*, Uniwersytet Łódzki, Łódź 1991.
- Harvey J., *Urban Land Economics*, Macmillan Education, Hong Kong 1992.
- Hassen K., *Real Estate in the Theory of Finance*, „The Real Estate Appraiser and Analyst”, wiosna 1990.
- Henclewska L., Pięta K., Marchwicka W., Libera L., *Plany zarządzania nieruchomościami – Teoria i praktyka*, Beck, Warszawa 2004.
- Henzel H. (red.), *Inwestycje na rynku nieruchomości*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice 2004.
- Henzel H. (red.), *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice 2005.
- Hilbers P., Lei Q., Zacho L., *Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness*, „IMF Working Paper”, WP/O1/129.
- Holenderscy agenci nieruchomości jako element rynku nieruchomości, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1994, nr 3.
- Hopfer A. (red.), *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*, t.1, *Szacowanie nieruchomości*, Twigger, Warszawa 1994.
- Hopfer A., Żróbek R., Żróbek Ś., *Wartość dochodowa nieruchomości*, Twigger, Warszawa 1997.
- Howarth R.A., Malizia E.E., *Office Market Analysis: Improving Best – Practice Techniques*, „Journal of Real Estate Research” 1998, vol. 16, nr 1.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 2003.
- Inwestycje i gospodarowanie nieruchomościami. Dydaktyka i badania*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 2003.
- Jackson M., *The Gordon Growth Model and the Income Approach to Value*, „The Appraisal Journal”, styczeń 1994.
- Jaffe A.J., Sirmans C.F., *Fundamentals of Real Estate Investment*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey 1989.
- Jajuga K., Jajuga T., *Jak inwestować w papiery wartościowe*, WN PWN, Warszawa 1994.
- Jajuga K., Krysiak Z. (red.), *Ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych. Modelowanie i zarządzanie*, Związek Banków Polskich, Warszawa 2004.
- Jeziotowicz N., Mach J., *Sekurytyzacja aktywów bankowych w prawie polskim*, „Finansowanie nieruchomości” 2004, nr 1.
- Jonas Ch. J., *Property in The European Economy*, „Real Estate Issues”, kwiecień 1995.
- Kalus S., *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, LexisNexis, Warszawa 2002.
- Kalkowski L., Korecki W., Rydzik W., Stanisławska W., *Możliwość wykorzystania budownictwa mieszkaniowego jako czynnika ożywienia gospodarki*, „PRB” 1992, nr 1.
- Kalkowski L. (red.), *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003.
- Kamerschen D. R., McKenzie R. B., Nardinelli C., *Ekonomia*, Fundacja Gospodarcza NSZZ „Solidarność”, Gdańsk 1991.
- Kaminow I., *America's Real Estate*, Urban Land Institution, 1997.
- Karaszewski W. (red.), *Inwestycje w procesie transformacji gospodarki Polski w latach 1990-1999*, Uniwersytet im. M. Kopernika, Toruń 2000.
- Kavanagh B., *Calling the Price Drop*, Part A, B, The Land Valuers Research Group, Melbourne 1998, publikacje internetowe.
- Keogh G., D'Arcy E., *Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspective*, „Urban Studies”, grudzień 1999, nr 36.
- Kirejczyk K., Łaszek J., *Vademecum dewelopera*, KIN, Kraków 1997.
- Kishore R., *Discounted Cash Flow Analysis in Property Investment Valuations*, „Journal of Property Valuation and Investment” 1996, vol. 14, issue 3.

- Warszawa 1996.
2.
- oceny, Ośrodek
awa 1993.
- wiosna 1990.
Teoria i praktyka,
Katowice 2004.
a w Katowicach,
ess, „IMF Wor-
owy” 1994, nr 3.
gger, Warszawa
97.
Journal of Real
ia w Krakowie,
urnal”, styczeń
Cliffs, New Jer-
i zarządzanie,
ieruchomości”
rszawa 2002.
nieszkania-
Solidarność”,
Uniwersytet
: 1998, publi-
an Studies”,
ty Valuation
- Komar Z., *Jak się robi pieniądze. O inwestowaniu, ryzyku i instrumentach finansowych*. Thaurus, Warszawa 1990.
- Komar Z., *Sztuka inwestowania*, PRET, Warszawa 1994.
- Koźmiński A.K. (red.), *Współczesne koncepcje zarządzania*, PWN, Warszawa 1987.
- Krajewski J., *Samochody i nieruchomości*, „Gazeta Bankowa” 1991, nr 13.
- Kredyty mieszkaniowe – I kwartał 2005 r.*, „Nieruchomości” 2005, nr 7.
- Kształtowanie się lokat ubezpieczeniowych w krajach kapitalistycznych w latach 1975-1985*, „Sigma” 1987, nr 12.
- Kucharska-Stasiak E., *Luka remontowa w zasobach mieszkaniowych w Polsce*, Uniwersytet Łódzki, Łódź 1990.
- Kucharska-Stasiak E., *Metody pomiaru zużycia obiektów budowlanych*, „Nieruchomości” 1994, nr 3.
- Kucharska-Stasiak E., *Rynek nieruchomości w Polsce w okresie międzywojennym*, „Świat Nieruchomości” 1994, nr 6.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Rynek nieruchomości. Wybrane problemy*, wyd. II, Uniwersytet Łódzki, Łódź 1999.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor, Łódź 1999.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, WN PWN, Warszawa 1999.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości*, Absolwent, Łódź 2000.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Instytut Nieruchomości Valor, Łódź 2000.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Wartość rynkowa nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2001.
- Kucharska-Stasiak E., *Uwarunkowania zmian wartości nieruchomości na rynkach lokalnych w okresie spłaty kredytu*, „Wycena” 2001, nr 4.
- Kucharska-Stasiak E. (red.), *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2004.
- Kucharska-Stasiak E., *Niepewność wyceny nieruchomości w warunkach polskich. Postawienie problemu i próba weryfikacji empirycznej*, XIV Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych, Lublin 2005.
- Kufel M., *Lokaty finansowe. Rachunkowość i zarządzanie*, „Park”, Bielsko-Biała 1992.
- Kurman M., *Notariat, hipoteka, akty*, Wydawnictwo F. Hoesicka, Warszawa 1930.
- Kwiatkowski E., *Teoria trzech sektorów gospodarki*, PWN, Warszawa 1980.
- Lesoué J., Desjongueres A., *Administratorzy nieruchomości: realności i perspektywy zawodu*, XXX Kongres CNAB 1985.
- Lee S., *Finansowanie nieruchomości komercyjnych* [w:] *Brytyjski rynek budowlany i nieruchomości jako przykład dla Polski*, Referaty seminaryjne, Uniwersytet Łódzki, Łódź 1994.
- Lichótc J., *Koniec nowej ekonomii?*, „Home and Market”, nr 2.
- Lipiński E., *Znaczenie budownictwa w życiu gospodarczym kraju*, materiały I Kongresu Mieszkaniowego. Warszawa 1937.
- Lipiński J.S., *Portfel dewelopera*, „Home and Market” 1998, nr 2.
- Lipiński J., *Struktura procesu deweloperskiego – wstępna ocena przedsięwzięcia*, „Nieruchomości” 2000.
- Lissowski W., *Leasing nieruchomości w Polsce. Stan obecny, trudności, perspektywy*, [w:] *Rynek nieruchomości w Polsce – rozwój bez granic*, Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Warszawa 1998.
- Lisowski M., *Problem zużycia ekonomicznego środków pracy*, PWE, Warszawa 1958.
- Lufta I. (red.), *Kalendarz „Przeglądu Budowlanego”*, t. 2, Warszawa 1938.
- Łaszek J., *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, SFH, Warszawa 2004.
- Łazowski J., *Wstęp do nauki o ubezpieczeniach*, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Warszawa 1948.
- Mały Rocznik Statystyczny*, GUS, Warszawa 2003.
- Marchlewski K., *Teoria portfela a ryzyko inwestowania*, praca doktorska, Uniwersytet Łódzki 1998 (maszynopis).
- Marchlewski K., *Nieruchomość jako składnik portfela inwestycyjnego*, [w:] E. Kucharska-Stasiak (red.), *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor, Łódź 1999.
- Marshall A., *Zasady ekonomii*, t. 1, Wyd. M. Areta, Warszawa 1925.
- Matkowski R., *Nowe metody finansowania inwestycji w nieruchomości a rozwój rynku nieruchomości w Polsce* [w:] W. Karaszewski (red.) *Inwestycje w procesie transformacji gospodarki Polski w latach 1990-1999*, Uniwersytet im. M. Kopernika, Toruń 2000.
- Mayo H.H., *Wstęp do inwestowania*, Liber, Warszawa 1997.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa 2004.

- Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2005.
- Milczarek D., *Obok hotelu Grund...*, „Home and Market” 1996, nr 6.
- Milewski R. (red.), *Podstawy ekonomii*, WN PWN, Warszawa 1998.
- Moje pieniądze '95. W co inwestować, jak płacić i nie płacić podatków*, praca zbiorowa, „Presspublica”, Warszawa 1994.
- Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2004*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2005.
- Mueller R.G., *What Goes Up, Must Come Down, Understanding Real Estate Cycles Can Aid Investment Decision Making*, „Real Estate Now” 1996, nr 2.
- Mueller G., *Understanding Real Estates Physical and Financial Market Cycles*, „Real Estate Now” 1995, vol 12, iss. 3.
- Muhlebach P.F., *New Life for Old Office Buildings*, „Daily Journal of Commerce”, 23 maja 1997 r.
- Muldawin S., *Internet Influences on The Real Estate Capital Markets*, „Real Estate Finance”, wiosna 2000.
- Mynarski S., *Analiza rynku. Systemy i mechanizmy*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 1993.
- Niemociniński J., *Tworzywa na parkiecie*, „Gra na giełdzie” 1994, nr 8.
- Nojszewska E., *Podstawy ekonomii*, WSiP, Warszawa 1996.
- North L.W., *The Discounted Cash Flow Concept*, „The Valuer” 1985, vol. 26, nr 2.
- Nowacki P., *Deweloper jako organizator i wykonawca budownictwa mieszkaniowego*, „Nieruchomość”, 2005, nr 9.
- Nowik Z., *Nowe instrumenty finansowe i giełdy przyszłości*, Softdesign, Warszawa 1994.
- Okreglicka M., *Wybrane aspekty leasingu nieruchomości w Polsce i w Europie* [w:] H. Henzel (red.) *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Akademia Ekonomiczna w Katowicach, Katowice 2005.
- Penc J., *Strategie zarządzania. Praktyczne myślenie i systemowe działanie*, Placet, Warszawa 1994.
- Penc J., *Strategie zarządzania*, Placet, Warszawa 1995.
- Pindor Z., *Rynek mieszkaniowy w Warszawie*, [w:] *Warszawski rynek nieruchomości*, Unikat Promocja Media, Warszawa 1998.
- Planeta W., *Instrumenty dłużne na rynku nieruchomości*, „Home and Market” 1998, nr 4.
- Półtorak B., *Sekurytyzacja kredytu hipotecznego na podstawie działalności banków hipotecznych*, CEDEW PL, Wyd. Fachowe, Warszawa 2005.
- Raport PUNU za rok 1997*, PUNU 1998.
- Ratajew P., *Ułga budowlana*, „Nieruchomości” 1998, nr 3.
- Real Estate Management. Property Management, Study Pack*, The Nottingham Trent University, Nottingham 1994.
- Real Estate Market Developments and Financial Sector Soundness*, „IMF Working Paper” 2001.
- Rickens Ch., *Życie ponad Stan(y)*, „Manager Magazin” 2005, nr 10.
- Ring A.A., Dasso J., *Real Estate Principles and Practices*, Prentice Hall, Inc, Englewood Cliffs 1989.
- Roesler A., *Einführung in Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke*, Karlsruhe 1971.
- Rogowski M., *Sekurytyzacja kredytów hipotecznych*, „Bank” 1997, nr 9.
- Romanow Z., *Związek cen z wartością towarów w teoriach ekonomicznych. Przegląd wybranych koncepcji*, Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Nauki, Warszawa, Poznań 1991.
- Rosen K.T., *Demand for Office Space: Forecast for the 1990 in Dynamics of Office Markets* [w:] J. Chess (red.), *Empirical Findings and Research Issues*, The Urban Institute Press, Washington, DC 1993.
- Rowland P.J., *Property Investment and Their Financing*, The Law Book Company Limited, Sydney 1993.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.Urz. z 2004 r., nr 207, poz. 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.Urz. z 2004 r., nr 268, poz. 2663).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości (Dz.Urz. z 2005 r., nr 35, poz. 314).
- Rudnicki S., *Prawo obrotu nieruchomościami*, C.H. Beck, Warszawa 1999.
- Rybarski R., *Wartość, kapitał i dochód*, Gebethner i Wolff, Warszawa-Kraków-Lublin-Łódź-Poznań-Wilno-Zakopane, New York 1923.
- Rychlewski E., *Popyt budowlany środków pracy*, PWE, Warszawa 1958.

Rynek n.
Rz
Rynki ka
Rzyko z
sty
Samuels
Sanders
tyjs
Łó
Scarrett
Schulze
sier
Sierant
Sierant
Simon F.
Smit W.
resn
Socha J.
Socha M.
Sopiński
Sopiński
go
Sopoćko
Srokows
i Si
Stankiew
Szkarad
ści
Szukalsk
Śliwiński
Pla
Śmietan
W3
Tenler i
The Hou
Thorner
Toffler
Tokarcz
Tschelle
Tyler S.
Tymczas
Tyszk
Urban h
US
Urbanel
Urbanel
ob,
Ustawa
Ustawa
Ustawa
Ustawa
Ustawy

- Rynek nieruchomości i kredyty hipoteczne w krajach Unii Europejskiej, Norwegii oraz w Polsce, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2003.
- Rynki kapitałowe i fundusze powiernicze, PIONEER, Warszawa 1992.
- Ryzyko związane z kredytowaniem nieruchomości komercyjnych, The Urban Institute, Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 1998.
- Samuelson P.A., Nordhaus W.D., *Ekonomia 1*, WN PWN, Warszawa 1995.
- Sanders T., *System „Project Management” – sposób funkcjonowania w W. Brytanii i wnioski dla Polski*, [w:] *Brytyjski rynek budowlany i nieruchomości jako przykład dla Polski*, Referaty seminaryjne, Uniwersytet Łódzki, Łódź 1994.
- Scarrett D., *Property Management*, Spon, London 1983.
- Schulze H. J., *Arbeitsinstrumentarien für die lang- und mittelfristige Planung der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden*, Bauzeitung 1965.
- Sierant A., *Firma inżynierska*, „Gra na giełdzie” 1993, nr 5.
- Sierant A., *Pierwsza komputerowa*, „Gra na giełdzie” 1994, nr 4.
- Simon H., *Tajemniczy mistrzowie, Studia przypadków*, WN PWN, Warszawa 1999.
- Smit W.N.M., Vos G.A., *Variations in Valuations: Will identical data input lead to identical output of valuation results?* ERES, Helsinki 2003.
- Socha J., *Zrozumieć giełdę*, OLYMPUS, Warszawa 1992.
- Socha M., *Developing*, C.H. Beck, Warszawa 2000.
- Sopiński M., *Inwestorzy na rynku nieruchomości*, praca doktorska, Uniwersytet Łódzki 2001 (maszynopis).
- Sopiński M., Załęczna M., *Nieruchomość jako lokata kapitału*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 2004, nr 389.
- Sopoćko A., *Giełda papierów wartościowych*, PWE, Warszawa 1991.
- Srokowski W., *Studia nad metodą określania stopnia zużycia technicznego budynków mieszkalnych*, „Materiały i Studia IGM” 1971, nr 4(206).
- Stankiewicz W., *Historia myśli ekonomicznej*, PWE, Warszawa 2000.
- Szkaradek D., Nosko M., *Sekurytyzacja bankowych wierzytelności hipotecznych*, „Finansowanie Nieruchomości” 2004, nr 1.
- Szukalski S.M., *Sektor usług w gospodarce niemieckiej*, Uniwersytet Łódzki, Łódź 2001.
- Śliwiński A., *Zarządzanie nieruchomościami, Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami*, Placet, Warszawa 2000.
- Śmietana K., *Koncepcja ograniczania ryzyka w praktyce działalności deweloperskiej*, [w:] H. Henzel (red.) *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Katowice 2005.
- Tenler H., Hennicke M., *Dienstleistungsmaerkte in der Bundesrepublik Deutschland*, Stuttgart 1987.
- The Houses that Saved the World*, „The Economist”, 30 marca 2002 r.
- Thorncroft M., *Principles of Estate Management*, Estates Gazette London 1965.
- Toffler A., *Trzecia fala*, PIW, Warszawa 1986.
- Tokarczyk R.A., *Główne normy amerykańskiego prawa własności*, „Rejent” 1995, nr 7/8.
- Tscheliessnigg E., *Die Bauwertermittlung*, „Deutsche Bauzeitschrift” 1981.
- Tyler S.B., *Real Estate Investment*, The Nottingham Trend University, Nottingham 1994.
- Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości. Zasady ogólne*, Zeszyt 1, MGPIB, Warszawa 1994.
- Tyska T. (red.), *Psychologia ekonomiczna*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2004.
- Urban Institute Consortium: Ryzyko związane z kredytowaniem nieruchomości komercyjnych*, opracowanie dla USAID, Warszawa 1998.
- Urbanek K., *K zakladnym otazkam ekonomickej životnosti stavebných diel*, „Architektura” 1963.
- Urbanek K., *Die Lebensdauer als Faktor bei der Entscheidung zwischen Neubau und Rekonstruktion von Bauobjekten*, „Bauzeitung” 1983, nr 3.
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).
- Ustawa z 17 maja 1989 r. – prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000 r., nr 100, poz. 1086 z późn. zm.).
- Ustawa z 4 lutego 1994 r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 1994 r., nr 27, poz. 96 z późn. zm.).
- Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
- Ustawy z 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r., nr 207, poz. 2016 z późn. zm.).

- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2602 i 2603 z późn. zm.).
- Ustawa z 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych (Dz.U. z 1997 r., nr 139, poz. 934 z późn. zm.).
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 1997 r., nr 140, poz. 940 z późn. zm.).
- Ustawa z 18 lipca 2001 r. – prawo wodne (Dz.U. z 2001 r., nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).
- Ustawa z 3 lipca 2002 r. – prawo lotnicze (Dz.U. z 2002 r., nr 130, poz. 1112 z późn. zm.).
- Ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r., nr 42, poz. 363).
- Ustawa z 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz.U. z 2003 r., nr 124, poz. 1 z późn. zm.).
- Ustawa z 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. z 2004 r., nr 146, poz. 1546 z późn. zm.).
- Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, praca zbiorowa, IFGNSGH, Warszawa 2000.
- Walne Zgromadzenie Europejskiej Federacji Hipotecznej. „Świat Nieruchomości” 1994, nr 9.
- Walters W., *The Practise of Real Estate Management for the Experienced Property Manager*, Institute of Real Estate Management, Chicago, Illinois 1995.
- Watkins D.A., *Global Real Estate Securities*, The Opportunity ERES – Mediolan 2004.
- Werner W.A., *W ramach bezpiecznego trójkąta*, „Inwestor” 2001, nr 4.
- Wierzbicki M., *Analiza portfelowa*, MOTTE, Łódź 1995.
- Williams M.R., Ventolo W.L., *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, Real Estate Education Company, Chicago 1994.
- Witowski R., *Warszawski rynek lokali mieszkaniowych w 1995 r. Rynek wtórny i nie tylko*, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1996, nr 1.
- Wiśniewska E., *Cykle koniunkturalne na rynkach nieruchomości*, praca doktorska, Uniwersytet Łódzki 2002 (maszynopis).
- Wiśniewska E., *Rynek nieruchomości a gospodarka*, [w:] *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2004.
- Wolverton M.L., *Self – Perception of the Role of the Appraiser: Objective Opinions or Price Validations?* „The Appraisal Journal”, czerwiec 2000.
- „World Economic Outlook”, kwiecień 2005.
- Wójcik R., *Dźwignie finansowe*, „Bank i Kredyt” 1990, nr 10.
- Wrzosek W., *Funkcjonowanie rynku*, PWE, Warszawa 1994.
- Wutzebach Ch.H., Miles M.E., *Modern Real Estate*, J.Wiley and Sons, Inc., New York 1991.
- Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych, *Poradnik*, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2002.
- Wycena nieruchomości, PFSRM, Warszawa 2000.
- Wyniki sektora ubezpieczeniowego za 1994 r., „Rzeczpospolita”, 20-21 maja 1995.
- Vos G., *International Real Estate Portfolio*, [w:] *Urban Regeneration Property Investment and Development*, Spon, London 1993.
- Załączna M., *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w procesie transformacji*, praca doktorska, Uniwersytet Łódzki, Łódź 2000.
- Załączna M., *Funkcjonowanie rynków nieruchomości w wybranych krajach*, [w:] *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2004.
- Zarządzanie mieszkalnictwem, materiały konferencyjne, ICMA, Łódź 1992.
- Zrozumieć cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości, „Świat Nieruchomości” 1994, nr 7/8.

2603 z późn.

7 r., nr 139,

1, poz. 940 z

w systemie

zm.).

zm.).

00.

ite of Real

Company,

awca Ma-

dzki 2002

Warszawa

us? „The

wa 2002.

gment,

ka, Uni-

chomo-

Indeks rzeczowy

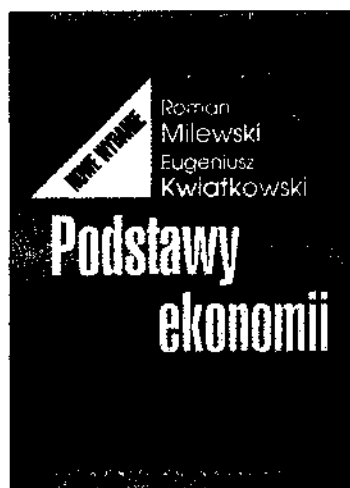
- Cechy dóbr, dostępność 121
 - posiadających wartość 121
 - , rzadkość 121
 - , użyteczność 121
 - nieruchomości, ekonomiczne 18-19, 21-23
 - , , kapitałochłonność 22
 - , , lokalizacja 22
 - , , mała płynność 22-23
 - , , rzadkość 21
 - , , współzależność 22
 - , , fizyczne 17-18, 20-21
 - , , niepodzielność 21
 - , , różnorodność 21
 - , , stałość w miejscu 20
 - , , trwałość 20
 - , , złożoność fizyczna 17-18, 20
 - , instytucjonalnoprawne 19, 23
 - , , ewidencja gruntów i budynków 25-26
 - , , księga wieczysta 24-25
 - , , obiekt prawny 23-27
 - rynku nieruchomości 43-53
 - , , duża doza interwencjonizmu publicznego 45, 53
 - , , lokalny charakter 45, 51
 - , , mała efektywność 45, 52-53
 - , , mała elastyczność cenowa popytu i podaży 44, 50, 62-63, 66-69
 - , , niedoskonałość 44, 48-50
 - , , niejednorodność rynku 43, 44, 46-47
- Cena na rynku nieruchomości 42, 62
- Cykle koniunkturalne a cykl rynku nieruchomości 96-98, 110-114, 278-279
 - w gospodarce 102-104
 - rynku nieruchomości 102, 104-110, 355-357
- Deweloper 55-56, 229, 233-234
- Dochodowość nieruchomości, przeciętna a inflacja 195, 198
 - w ujęciu bezwzględnym 76
 - -- względny 76, 196-197
- Dochód z nieruchomości 144-147, 194
- Elastyczność cenowa podaży na nieruchomości 61-62, 66-69
 - popytu na nieruchomości 62-63
 - dochodowa popytu na nieruchomości 63-64
- Emisja obligacji na rynku nieruchomości 176
- Ewolucja procesu wyceny nieruchomości 147-177
- Finansowanie rynku nieruchomości, kapitał obcy 169-181
 - , - własny 168-169
 - , , rola rynku pieniężnego i kapitałowego 166-168
 - , , źródła kapitału 168-181
- Funkcje fiskalne nieruchomości 99
 - rynku nieruchomości 57-58
- Globalizacja a rynek nieruchomości 277-280
- Institutionalny wymiar rynku 72-73
- Interwencjonizm państwa na rynku nieruchomości 53, 69-72, 85-87
- Inwestorzy instytucjonalni 215
 - , fundusze emerytalne 219-221
 - , - inwestycyjne 214, 221-223
 - , , zakłady ubezpieczeniowe 215-219
 - na rynkach nieruchomości 54-55, 189, 215-224
 - zagraniczni 223-224
- Inwestowanie w nieruchomości 192
 - , , bezpośrednie, zalety i wady 192-193
 - , , pośrednie, zalety i wady 192-194, 214
 - , , ryzyko 202-210
 - , , - a niepewność 202
 - , , - , porównanie do innych lokat 206-210
 - , , specyfika decyzji inwestycyjnych 191-192
- Inwestycje 188-192
 - , efektywność, kryteria oceny 156-157

- Inwestycje, motywacje inwestora 189
 – netto i brutto 188
 – rzeczowe i finansowe 189–192
- Kapitał 90–93
 Kredyt hipoteczny 99–100, 172–174
 Kredytodawcy 55
 Krzywa podaży 65–68
 – popytu 62–63, 67–68
- Leasing nieruchomości 178–180
 Listy zastawne 175, 215
- Metody pomiaru zużycia 33–34
 – – – , czasowe 33
 – – – , posługujące się wskaźnikami ekonomicznymi 34
 – – – , wizualne 34
 Miejsce rynku nieruchomości w gospodarce 93–95
 Model funkcjonowania rynku nieruchomości komercyjnych 73–83
 – – – – mieszkaniowych, specyfika 83–87
 – pączyzny 81–83
 Modele zużycia budynku, kinetyczne 29–33
 – – – , statyczne 32–33
- Nieruchomość, definicja kodeksowa 14
 – , – wieczystoksięgowa 16
 – , granice przestrzenne 16–17
 – gruntowa 14–15
 – jako kapitał 90–93
 – obiektu rynkowy 34–35
 – – – – techniczny 27–34
 – – – – , przebieg zużycia 29–33
 – – – – , zużycie ekonomiczne 29
 – – – – , – funkcjonalne 28, 277–278
 – – – – , – strategiczne 28
 – – – – , – środowiskowe 28
 – – – – , – techniczne 27–28
 – – – zarządzania 210–211
 – lokalowa 15
- Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji 156–162
 „Odmrażanie” kapitału na rynku nieruchomości 99–100, 200–201
- Plan zarządzania 247, 263
 Podaż 61–62, 65–69
 Popyt 60–65
- Portfel inwestycyjny, nieruchomość jako składnik portfela 212–214
 – – – , pojęcie portfela 211–212
 Pośrednicy 56
 Prawo popytu i podaży na rynku nieruchomości 62–69
 Procesy deweloperskie 229–238
 – – – , opłacalność przedsięwzięć deweloperskich 235–237
 – – – , specyfika 229–234
 – – – , zależność opłacalności przedsięwzięć deweloperskich od miejsca w cyklu koniunkturalnym 237–238
- Rynek, definicja 38–40
 – jako kategoria ekonomiczna 38–40
 – – – – przestrzenna 38
 – – – – techniczna 38
 – nieruchomości a sektor finansowy 110–114
 – – , aktywów finansowych 42, 76, 80
 – – , definicja 40
 – – , działań deweloperskich 42, 76–77, 80, 86
 – – , gruntów 42, 77–79, 86
 – – , klasyfikacja 41–42
 – – , lokat 41, 86
 – – , najmu 41, 67
 – – , rola w gospodarce 95–102
 – – , specyfika 69–73
 – – , użytkowników 41–42, 74–76, 79–81, 85–87
 – – , wpływ gospodarki na rynek nieruchomości 96–98
 – – – , – rynku nieruchomości na gospodarkę 98–102
- Rynki formalne 40
 – nieformalne 40
- Sekurytyzacja 173–175
 Stany nierównowagi na rynku nieruchomości 71, 75–76, 82–83, 85
 Stopa dyskontowa 158–162
 – kapitalizacji, istota 146
 – – – , zróżnicowanie przestrzenne 195
- Strategie inwestycyjne 224–226
- Techniki finansowania rynku nieruchomości 170–171
 – – – – , asekuracyjne 184–186
 – – – – , tradycyjne 171–184
- Tendencje zmian na rynku nieruchomości 273–283
 Teoria akceleratora 104
 – trzech sektorów 267–272

- ość jako składnik
- u nieruchomości
- weloperskich
- sięwzięć dewelo-
conijunkturalnym
- 40
- wy 110-114
80
- 77, 80, 86
- 9-81, 85-87
ruchomości
- podarkę 98-102
- ruchomości 71,
- 5
- ruchomości
- omości
- Ulgi podatkowe dla inwestorów rynku nierucho-
mości 199
- Wartość a cena 62, 122-123, 156
- , istota 117-123
- nieruchomości a cena nieruchomości 129
- , cele określania wartości 123-124
- , czynniki wpływające na poziom wartości
129-131
- , funkcje pełnione przez wartość 124
- , indywidualna (inwestycyjna) 128, 193, 263
- , katastralna 128
- , odtworzeniowa 127-128
- , rynkowa 124-126
- , szczególna 128-129
- , użytkowa 128
- , wymienna 128
- obiektywna 120
- rynkowa 120
- a wartość wymienna 120
- subiektywna 120
- użytkowa 118, 119-120
- wymienna 118, 119
- Wycena nieruchomości a ocena ekonomicznej
efektywności inwestycji 155-162
- , - , podejście dochodowe 136-137, 144-150
- , - kosztowe 137, 141
- , - porównawcze 136, 141-144
- , specyfika 134, 150-155
- , zasada antycypacji 137-138
- , - konkurencji 138
- , - kosztu alternatywnego 139
- , - malejących krańcowych przychodów
139-140
- , - popytu i podaży 138
- , - równowagi 139
- , - substytucji 139
- , - zgodności 140
- , - zmiany 138
- Zarządzanie nieruchomościami, ewolucja
245-253
- , istota 240-243
- , specyfika 243-244
- , strategię 253-257
- , wpływ zarządcy na ryzyko osiągnięcia docho-
dów 262-263
- , - - - wysokość dochodów 258-262
- Zużycie nieodwracalne 34
- odwracalne 34

Wydawnictwo Naukowe PWN SA
Wydanie pierwsze
Arkuszy drukarskich 18,5
Skład i łamanie: Auto Graf, Warszawa
Druk ukończono w marcu 2006 r.
Druk i oprawa: Wrocławska Drukarnia Naukowa PAN
im. St. Kulczyńskiego Sp. z o.o.

 WYDAWNICTWO NAUKOWE PWN



R. Milewski, E. Kwiatkowski (red.)
Podstawy ekonomii



R. Milewski, E. Kwiatkowski (red.)
Podstawy ekonomii
Ćwiczenia i zadania



D. Korenik, S. Korenik
Podstawy finansów



M. Piłatowska
Repetitorium ze statystyki

Więcej informacji www.pwn.pl

Nowy podręcznik prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak to kompendium wiedzy o teoretycznych aspektach funkcjonowania rynku nieruchomości. Od czasu wydania poprzedniej publikacji pani prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak *Nieruchomość a rynek* na polskim rynku nieruchomości nastąpiło wiele zmian: pojawiły się nowe regulacje prawne, nowe instytucje i kategorie organizacyjne oraz nowe rodzaje transakcji.

Autorka:

- wyjaśnia specyfikę nieruchomości jako obiektu prawnego i jako towaru,
- przedstawia rynek nieruchomości jako element rynku kapitałowego i migrację kapitału pomiędzy segmentami tego rynku,
- omawia sposoby określania wartości nieruchomości w warunkach rynkowych,
- analizuje trendy, jakim podlegają rozwinięte rynki nieruchomości
- przedstawia syntetyczną koncepcję rynku nieruchomości z uwzględnieniem roli interwencjonizmu państwowego,
- prezentuje problematykę zarządzania nieruchomościami.

Podręcznik ma charakter interdyscyplinarny. Postawione przez Autorkę tezy są ilustrowane danymi statystycznymi. Dla ułatwienia przyswajania treści, każdy rozdział zakończony jest podsumowaniem i pytaniami kontrolnymi.

Książka napisana z myślą o studentach kierunków: ekonomia, finanse i bankowość, gospodarka przestrzenna. Jako podręcznik do przedmiotów: ekonomika rynku nieruchomości, rynek nieruchomości, zarządzanie inwestycjami i nieruchomościami, wycena nieruchomości, inwestowanie w nieruchomości.

Prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak jest kierownikiem Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego.

www.pwn.pl

