

Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Wykład 5

Rynek nieruchomości

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości to ogół warunków, (i) w których odbywa się transfer praw do nieruchomości oraz (ii) są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki związane z władaniem nieruchomościami [def. za Kucharską-Stasiak]



Rynek nieruchomości to ogół stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących między uczestnikami rynku, tworzącymi popyt i podaż nieruchomości

[der. Za Kucharską Stasiak]

Rynek nieruchomości i jego elementy

Rynek nieruchomości

- Mechanizm, za pośrednictwem którego dokonuje się dobrowolny transfer praw do nieruchomości

Popyt na nieruchomości

- Wyrażone zapotrzebowanie (kupujących, najemców) na określony rodzaj nieruchomości, po każdej cenie, mające poparcie w sile nabywczej
- Popyt potencjalny a popyt efektywny

Podaż nieruchomości

- Liczba określonych nieruchomości dostępnych do sprzedaży (lub wynajmu) , po każdej cenie
- Rynek pierwotny, rynek wtórny

Cena

- Wartość nieruchomości wyrażona w pieniądzu

Cechy rynku nieruchomości

Przejawy specyfiki rynku nieruchomości

Niejednolitość

Przekroje rynku:
kryteria przedmiotowe, przestrzenne, funkcjonalne, rodzaju nabywanych praw, cenowe, jakościowe itp.

Niedoskonałość

Heterogeniczność produktów
Asymetria informacji
Ograniczona liczba kupujących i sprzedających
Ograniczone możliwości wejścia na rynek i wyjścia z rynku
Nieracjonalne zachowania kupujących i sprzedających
Wrażliwość wartości nieruchomości na: zmiany w otoczeniu, sposób użytkowania

Wymóg fachowej obsługi

Notariusz, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomości, zarządca nieruchomości, geodeci itp..

Lokalny charakter

Najczęściej ograniczony zasięg przestrzenny, determinowany przez rodzaj nieruchomości

Interwencjonizm publiczny

Obejmuje całą sferę gospodarowania nieruchomościami

Koszty transakcyjne

Wpływ kosztów na mechanizm alokacji zasobów

Niska efektywność

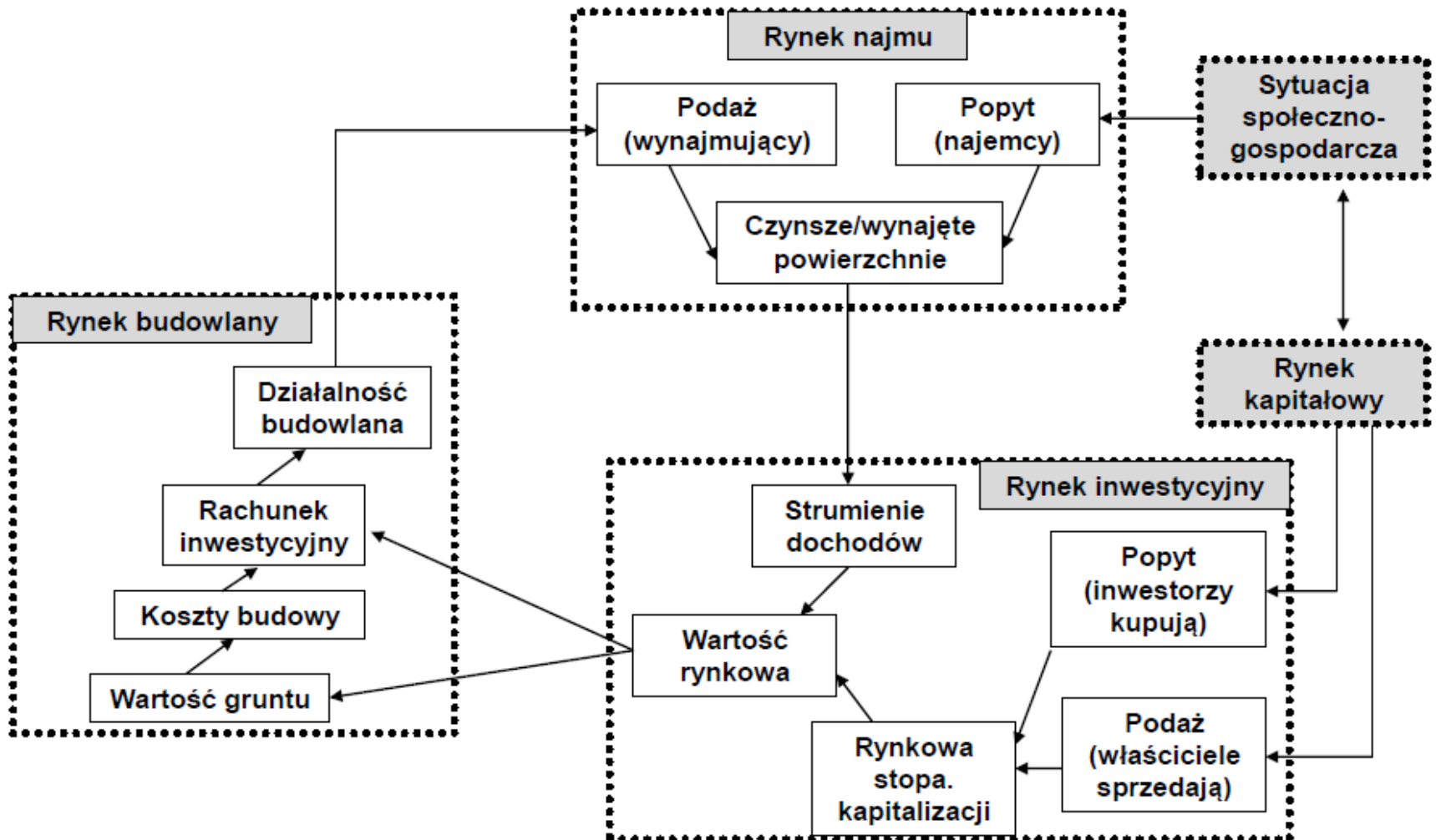
Ceny nieruchomości nie odzwierciedlają od razu zmieniających się warunków rynkowych

Segmenty rynku nieruchomości

Z punktu widzenia prawnego charakteru transakcji rynek nieruchomości dzieli się na



Sfera nieruchomości – relacje i zależności



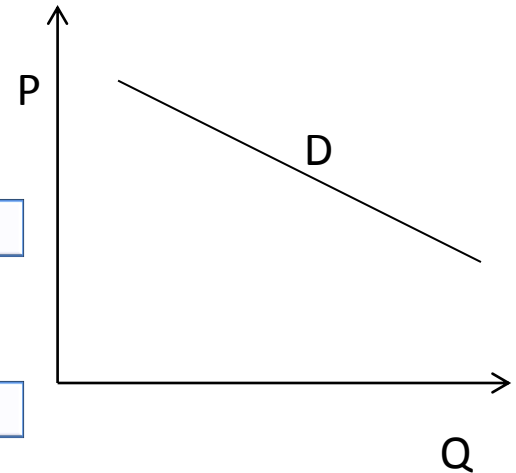
Popyt na nieruchomości

Popyt ujawnia się na określonym rynku
(przestrzennym i funkcjonalnym)

potrzeby > popyt

Niska elastyczność dochodowa i cenowa
popytu (brak substytutów)

Paradoks Veblena



Podaż nieruchomości

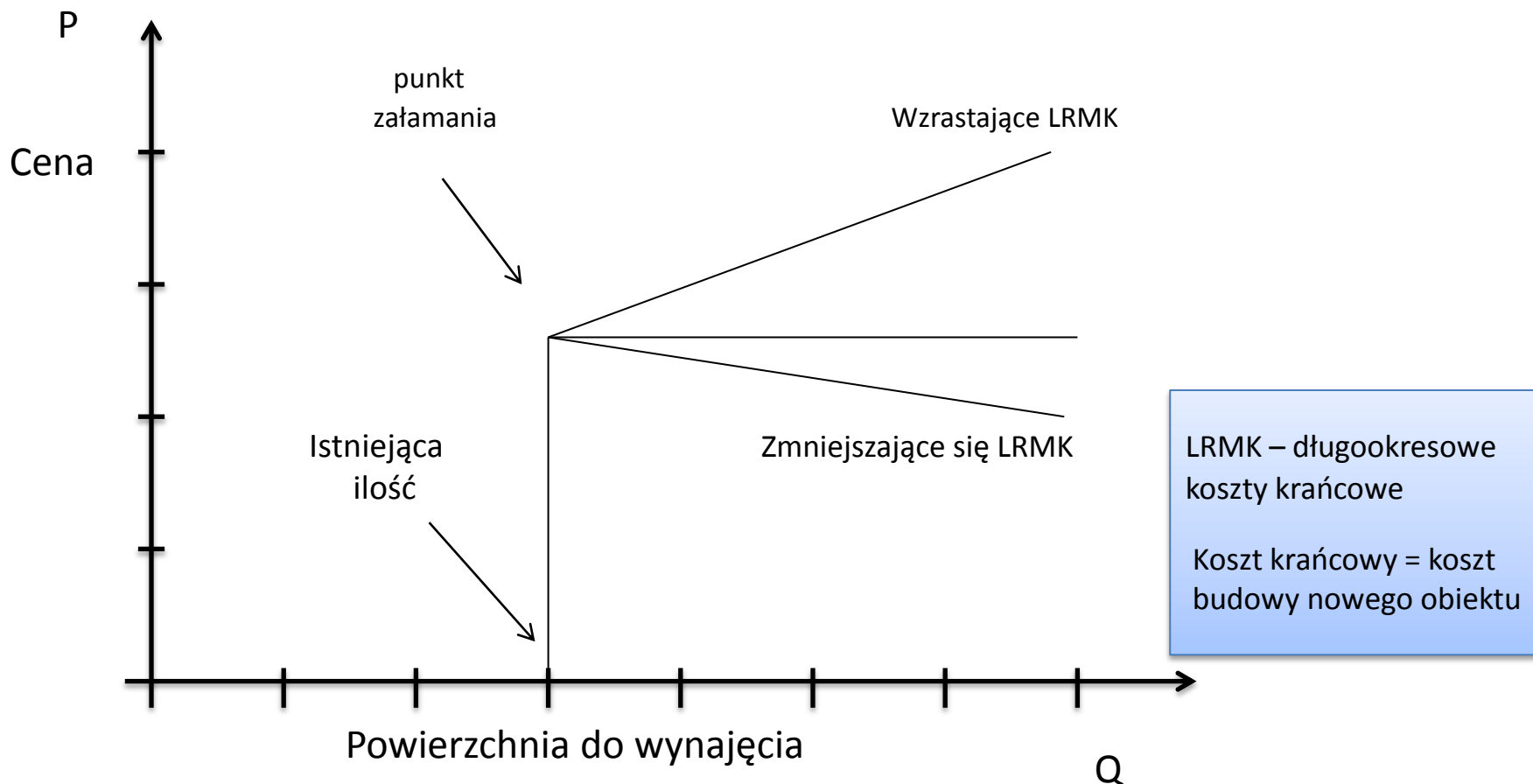
Podaż występuje na określonym rynku (przestrzennym i funkcjonalnym)

Podaż tworzą istniejące nieruchomości – aktualnie oferowane, oraz nieruchomości nowe

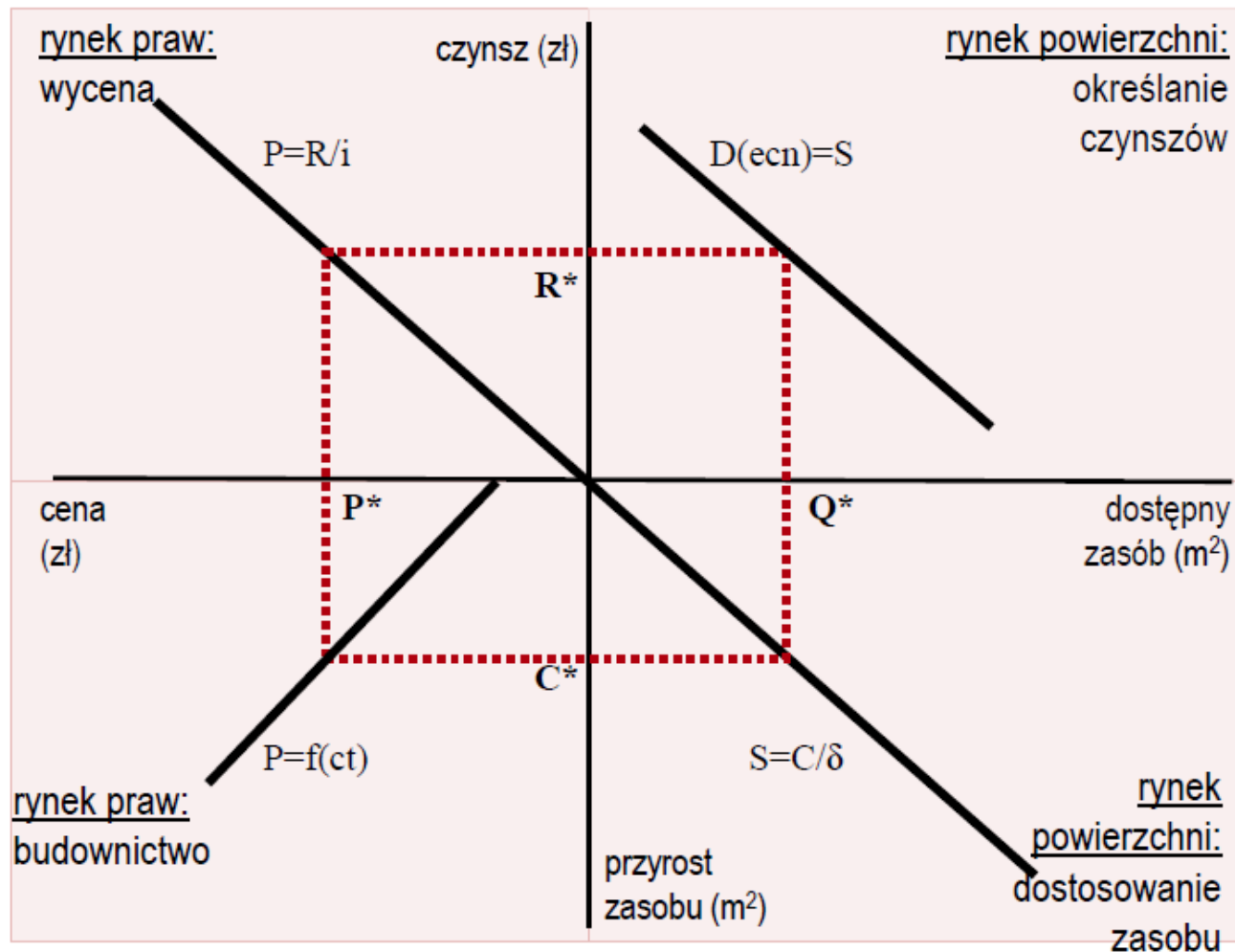
Podaż nowych nieruchomości zależy od dochodowości przedsięwzięć deweloperskich, podaż istniejących nieruchomości od dotychczasowych najemców i właścicieli

W krótkim okresie podaż nieruchomości jest mało elastyczna, w dłuższym okresie wzrasta jej elastyczność

Kształt krzywej podaży obiektów

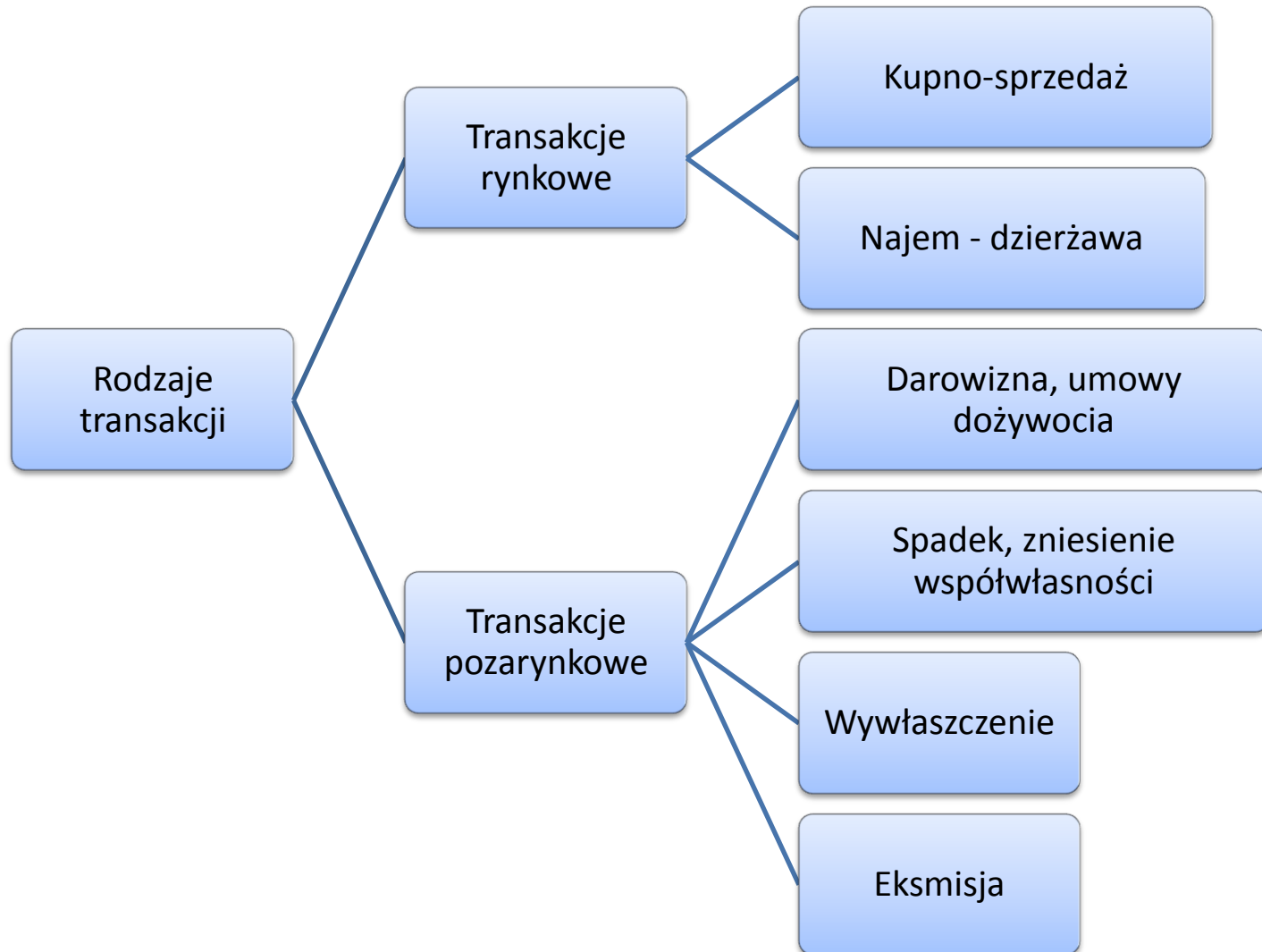


Model rynku nieruchomości



Punkty równowagi
wyznaczone są
przez przecięcie
hipotetycznego
prostokąta z
osiami

Polski rynek nieruchomości



Transakcje nieruchomościami w 2010 r.

Akty notarialne (1 655 188) – 100%

Akty notarialnego dot.
Nieruchomości (676 139) – 40,8%

Akty notarialne
pozostałe
59,2%

Transakcje
rynkowe 66,8%

Transakcje poza
rynkowe 33,2%

Wielkość obrotu w latach 2003-2009

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Liczba transakcji (sztuk)	271 274	285 586	265 077	278 049	306 056	277 013	208 190
Lokale mieszkalne	28,16%	28,55%	26,69%	24,43%	21,50%	27,99%	29,25%
Lokale niemieszkalne	2,23%	2,03%	2,02%	2,48%	2,12%	2,28%	2,74%
Grunty ogółem	52,93%	52,07%	50,80%	50,73%	55,24%	50,10%	48,72%
Budynki ogółem	1,87%	1,59%	1,38%	1,35%	0,91%	0,93%	0,05%
Nieruchomości zabudowane	14,81%	15,76%	19,11%	21,00%	20,24%	18,17%	18,77%
Wartość transakcji (mln zł)	20 745	21 227	23 328	29 473	43 994	46 933	31 902
Lokale mieszkalne	24,80%	23,94%	22,58%	18,01%	16,66%	27,02%	36,79%
Lokale niemieszkalne	1,83%	1,99%	1,52%	1,60%	1,58%	1,72%	2,00%
Grunty ogółem	48,01%	39,77%	33,47%	38,00%	40,66%	33,41%	26,24%
Budynki ogółem	2,98%	3,37%	3,32%	3,75%	1,84%	3,72%	2,05%
Nieruchomości zabudowane	22,39%	30,93%	39,11%	38,63%	39,26%	34,13%	32,92%

Źródło: L. Kałkowski, Monitoring polskiego rynku nieruchomości, raport za 2010 r.

Transakcje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2010 r.

Województwo	Liczba transakcji rynek wtórny	Liczba transakcji rynek pierwotny	Relacja: Rynek wtórny/ rynek pierwotny
Dolnośląskie	35 125	12 746	2,76
Kujawsko-Pomorskie	16 148	5 808	2,78
Lubelskie	12 505	5 667	2,21
Lubuskie	10 156	3 312	3,07
Łódzkie	19 727	6 956	2,84
Małopolskie	26 619	12 267	2,17
Mazowieckie	53 410	28 962	1,84
Opolskie	8 679	2 149	4,04
Podkarpackie	9 415	4 944	1,90
.....			
OGÓŁEM POLSKA	330 061	135 818	2,43

Źródło: L. Kałkowski, Monitoring polskiego rynku nieruchomości, raport za 2010 r.

Zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- ✓ nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- ✓ nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- ✓ spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu
- ✓ jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- ✓ najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- ✓ innych, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości.

Kto ma szansę zostać pośrednikiem w obrocie nieruchomościami?

➤ **Osoba ubiegająca się o nadanie licencji zarządcy powinna:**

1

- posiadać pełną zdolność do czynności prawnych
- nie być karaną za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych i znaków urzędowych oraz za przestępstwa skarbowe lub inne, mające znaczenie dla wykonywanego zawodu

2

- posiadać wyższe wykształcenie
- ukończyć studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa nieruchomości

3

- odbyć (co najmniej półroczną) praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa nieruchomości

Uzyskanie licencji zawodowej - i co dalej?

1. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej
2. Obowiązek ustawicznego kształcenia
3. Kontrola działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami
4. Wsparcie dla pośredników (organizacje i stowarzyszenia zawodowe)
5. Praktyka działalności

Obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

- Pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa.
- Jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

Obowiązek ustawicznego kształcenia

➤ Doskonalenie kwalifikacji zawodowych

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

➤ Trzy formy doskonalenia:

- ✓ kurs
- ✓ seminarium
- ✓ szkolenie

➤ Wymóg - 24 godziny edukacyjne rocznie

Praktyka zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami

Wykonywanie zawodu
pośrednika

```
graph TD; A[Wykonywanie zawodu pośrednika] --> B[Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami]; A --> C[Na podstawie stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami];
```

Prowadzenie działalności gospodarczej
w zakresie pośrednictwa w obrocie
nieruchomościami

Na podstawie stosunku pracy lub
umowy cywilnoprawnej u podmiotu
prowadzącego działalność w zakresie
pośrednictwa w obrocie
nieruchomościami

Umowa pośrednictwa

Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności

Umowa określa zakres czynności pośrednictwa, które pośrednik wykonuje samodzielnie lub za pośrednictwem osób wykonujących czynności pomocnicze pod jego nadzorem

W umowie pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia

Umowa pośrednictwa jest umową starannego wykonania, czyli ukierunkowana jest na cel ale bez warunku jego zrealizowania

Wynagrodzenie za usługę

- Może zależeć od: rodzaju nieruchomości, stopnia złożoności transakcji i wartości transakcji
- Powszechnie przy sprzedaży stawki wynoszą 1,5%-3% ceny nieruchomości wnoszonej przez każdą ze stron
- Przy najmie – jednomiesięczny czynsz najmu