

REAL ESTATE VALUATION AND TRADE. CASE STUDY**Author: Karolina WEGNER**, student**Scientific supervisor: Konrad WIŚNIEWSKI**

STEFAN BATORY ACADEMY OF Applied SCIENCES, Skierniewice

Abstract: *The real estate market includes a whole range of various facilities owned by private individuals, government and local government administration bodies, associations and private individuals. Appropriate management of these properties brings measurable benefits in the form of profits for sellers or is a way to invest their own funds. Apartments play the biggest role in the real estate market. Their appropriate valuation and sale leads to the development of demand and supply. The state's economic policy and political stability are also important for the development of this market. The thesis of the study is the claim that the primary market in 2024 in large cities was a place for capital investment.*

Key words: *valuation, real estate, apartament, primary market, second market, price*

Rynek nieruchomości obejmuje całą gamę różnych obiektów należących do osób prywatnych, organów administracji rządowej i samorządowej, związków oraz osób prywatnych. Odpowiednie zarządzanie tymi nieruchomościami przynosi wymierne korzyści w postaci zysków dla sprzedających lub jest sposobem na lokowanie własnych środków finansowych. Największą rolę na rynku nieruchomości odgrywają mieszkania. Odpowiednia ich wycena i sprzedaż prowadzi do kształtowania się popytu i podaży. Istotne znaczenie dla rozwoju tego rynku ma również polityka gospodarcza państwa oraz stabilność polityczna. Tezą opracowania jest twierdzenie, że rynek pierwotny w 2024 roku w dużych miastach stanowił miejsce lokaty kapitału.

Wycena nieruchomości

Handel nieruchomościami a więc kupowanie, odnawianie, remontowanie a następnie sprzedawanie lokali mieszkalnych czy użytkowych stało się obecnie w wielu przypadkach dobrą formą zarabiania pieniędzy. Współczesnym handlem nieruchomościami zajmują się profesjonalne firmy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym oraz coraz częściej osoby prywatne. Jest to branża szybko rozwijająca się i mogąca przynieść sporo korzyści.

Zaobserwowane trendy w branży nieruchomości to:³

1. flipping, który polega na kupnie domu lub mieszkania, jego odnowieniu lub remoncie i następnie wystawieniu na sprzedaż,

2. home staging, czyli zachęcenie potencjalnego klienta do zakupu mieszkania. W tym przypadku przygotowanie mieszkania na sprzedaż polega na zwiększeniu jego atrakcyjności poprzez odświeżenie ścian, mebli, dobudowie dodatkowych ścianek działowych, nasłonecznieniu mieszkania itp.

Handel nieruchomościami związany jest ściśle z kwotą, jaką należy zapłacić za 1 m² powierzchni. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa to kwota, którą można uzyskać za konkretną nieruchomość na wolnym rynku. Na ostateczną wycenę mają wpływ takie czynniki jak: aktualne trendy na rynku nieruchomości, dostępność kredytów i wysokość ich oprocentowania, inflacja, lokalizacja. Wymienione czynniki stanowią wypadkową polityki gospodarczo – społecznej konkretnego państwa, do której należy zaliczyć m.in.: rozwój budownictwa komunalnego, system podatkowy, demografia itp. Ważna jest również sytuacja polityczna kraju a więc brak konfliktów zbrojnych i stabilność polityczna, zwłaszcza dla tych podmiotów gospodarczych, których celem działalności są inwestycje w nieruchomości i obrót nieruchomościami⁴.

Wartość nieruchomości zależy od rodzaju jego wyceny. Należą do nich wartości⁵:

- rynkowa – jest to szacunkowa kwota, jaką można uzyskać w transakcji pomiędzy kupującym a sprzedającym. Zawarta musi być ona na warunkach rynkowych a wymogiem jest, aby strony

³[www.https://flipnapierwotnym.pl](https://flipnapierwotnym.pl) 24.07.2019

⁴ E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. Wolters Kluwer 2020, s. 623

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 2021, poz. 1899

transakcji były niezależne od siebie. Nie może to być również sytuacja przymusowa dla sprzedającego, który zbywa swoją nieruchomość za niższą cenę w wyniku mającego nastąpić np. postępowania egzekucyjnego/komorniczego,

- odtworzeniowa – jest to wartość, która uwzględnia stopień zużycia i odpowiednio zmniejsza wartość nieruchomości. Wartość tą określa się, jeśli określenie wartości rynkowej staje się niemożliwe. Ma to miejsce wówczas, gdy na rynku nie było transakcji podobnej do wycenianej,
- katastralna – jest to wartość nieruchomości, która nie jest dotychczas ustalona, ponieważ dotyczy przyszłego procesu wyceny.

W Polsce do wyceny nieruchomości mają prawo rzeczoznawcy majątkowi posiadający uprawnienia nadawane przez Ministra Rozwoju i Technologii i wpisani do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych⁶. Podejmują oni decyzje o tym, jaki rodzaj wartości zostanie określony oraz jakie podejście, metoda i technika zostanie zastosowana. Decyzja ta uzależniona jest od celu wyceny, cech wycenianej nieruchomości oraz informacji ogólnie dostępnych o rynku nieruchomości. Obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami pozwala również rzeczoznawcom na wybór sposobu określenia wartości. Mogą to być następujące warianty:

- wariant porównawczy uwzględniający ceny rynkowe podobnych nieruchomości,
- podejście dochodowe opierające się na szacowaniu przyszłych dochodów z nieruchomości,
- podejście kosztowe określające koszty odtworzeniowe nieruchomości,
- podejście mieszane uwzględniające wyżej wymienione.

Za najbardziej miarodajne przy wycenie nieruchomości uznaje się podejście porównawcze ze względu na możliwość odniesienia się do wcześniejszych wycen, jednak przy uwzględnieniu występujących czynników mających wpływ na te wyceny⁷.

Handel mieszkaniami

W niniejszym opracowaniu, ze względu na szeroką definicję nieruchomości ograniczono się do przedstawienia i porównania handlu mieszkaniami w największych miastach Polski.

Odpowiednia wycena mieszkania ma istotne znaczenie przy jego zakupie lub sprzedaży. Wartość ta zależy głównie od lokalizacji. Dużą popularnością cieszą się mieszkania np.: przy przystankach metra, autobusowych, tramwajowych oraz znajdujące się w pobliżu przychodni, szkół, uczelni, sklepów, przedszkoli, biurowców itp. Cena mieszkania zależy od jego powierzchni oraz stanu technicznego oraz obecnie od systemu ogrzewania. Na cenę nieruchomości wpływ mają również kwestie związane z jego bezpieczeństwem prawnym. Wykorzystuje się w tym przypadku wszelkie dostępne informacje zawarte m.in.: w księgach wieczystych, katastrze/spisie nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu i rejestrach zabytków, planach miejscowych i kierunkach zagospodarowania terenu, aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu właścicieli nieruchomości, świadectwie charakterystyki energetycznej itp.⁸

Własną nieruchomość można nabyć na rynku pierwotnym lub wtórnym. Definicja rynku pierwotnego informuje, że są to nieruchomości nowe, dotąd przez nikogo nie używane. Są one sprzedawane bezpośrednio przez inwestorów/deweloperów. Rynek pierwotny umożliwia nabycie nieruchomości, które już powstały oraz nieruchomości, które dopiero mają powstać. Cechą charakterystyczną tego rynku jest również oferowanie mieszkania całkowicie wykończonego lub w stanie pozwalającym na samodzielne wykończenie.

Rynek wtórny oznacza, że oferowane są mieszkania już wcześniej użytkowane, posiadające jakiegoś właściciela. Oznacza to, że transakcję kupna sprzedaży zawiera się z właścicielem nieruchomości. Wymaga to zazwyczaj podpisania aktu notarialnego⁹.

W branży nieruchomości rynek pierwotny i wtórny różnią się od siebie najczęściej pod względem ceny. Różnicę tą można zaobserwować analizując ceny 1m² w wybranych miastach Polski.

⁶ [www.https://rejestrerm.mrit.gov.pl](https://rejestrerm.mrit.gov.pl)

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów, DzU 2004, 207.2109

⁸ [www.https://poradnikprzedsiębiorcy.pl](https://poradnikprzedsiębiorcy.pl)

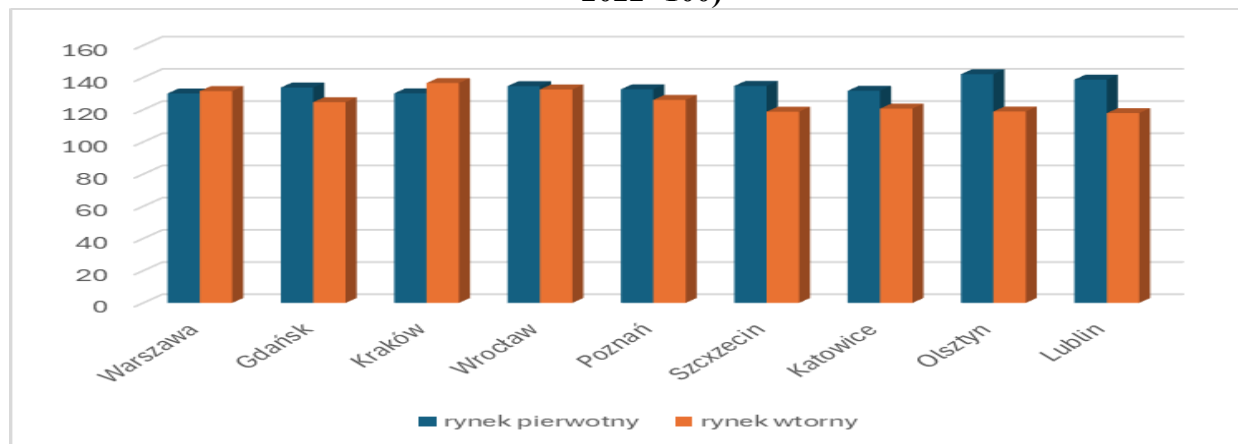
⁹ K, Szymański, Rynek pierwotny i wtórny, [www.https://direct.money](https://direct.money), 5.04.2022

Tabela 1. Koszt 1 m² mieszkania w latach 2022 – 2024 (stan na 31.01.) / PLN

Miasto	2022		2023		2024	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Warszawa	12 577	13 601	14 052	14 336	16 439	17 904
Gdańsk	11 251	12 235	12 037	12 978	15 054	15 266
Kraków	11 433	11 896	11 981	12 540	14 884	16 251
Wrocław	9 924	9 841	11 175	10 705	13 369	13 051
Poznań	9 373	8 898	10 010	9 472	12 441	11 221
Szczecin	8 895	7 852	11 255	8 318	11 999	9 336
Katowice	8 919	7 101	10 698	7 379	11 756	8 571
Olsztyn	7 832	7 314	8 968	7 550	11 128	8 699
Lublin	7 870	8 204	9 514	8 457	10917	9 680

Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://otodom.pl>

Wyższy koszt nieruchomości z rynku wtórnego jest potwierdzeniem tezy o znacznie zróżnicowanej cenie mieszkań. Wpływ na to ma głównie atrakcyjna lokalizacja np. centrum miasta. Wadą jest jednak brak udogodnień w postaci np.: parkingu, miejsca do parkowania oraz rozkład pomieszczeń. W przypadku nowych mieszkań wykorzystywane są tereny podmiejskie zgodnie z przyjętymi planami zagospodarowania przestrzennego i opiniami konserwatorów zabytków. Zaletami są: komfortowe wyposażenie, układ pomieszczeń, możliwość natychmiastowego zamieszkania oraz parkingi i miejsca do parkowania¹⁰.

Wykres 1. Dynamika cen rynku pierwotnego i wtórnego w Warszawie w 2024 roku (rok 2022=100)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 1.

Analiza dynamiki cen mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego wskazuje na wzrost cen w 2024 roku w Warszawie i Krakowie, które w wielu przypadkach stanowią lokatę kapitału w związku ze zjawiskiem inflacji oraz większą możliwością uzyskania kredytu hipotecznego. W mniejszych miastach większe znaczenie ma rynek wtórny (Lublin, Olsztyn, Katowice itp.).

Summary:

Ceny mieszkań zależą od ich lokalizacji oraz oferowanej powierzchni. Obecnie w Polsce największą popularnością cieszą się mieszkania o powierzchni od 55 – 60 m². Nieruchomości te stanowią również miejsce lokowania posiadanych oszczędności ze względu na występujące procesy inflacyjne. Analiza danych dotyczących mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym pozwala na potwierdzenie tezy o wzroście cen na rynku pierwotnym w odniesieniu do dużych aglomeracji miejskich i trend odwrotny w przypadku aglomeracji mniejszych.

¹⁰ M. Kaliszewska, Wycena nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, Rzeczpospolita 8.09.2022

Apartment prices depend on their location and the area offered. Currently, apartments with an area of 55 - 60 m² are the most popular in Poland. These properties are also a place to invest savings due to the occurring inflation processes. The analysis of data on apartments on the primary and secondary markets allows to confirm the thesis about the increase in prices on the primary market in relation to large urban agglomerations and the opposite trend in the case of smaller agglomerations.

Bibliografia

1. Bończak-Kucharczyk E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. Wolters Kluwer 2020, s. 623
2. Kaliszewska M., Wycena nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, Rzeczpospolita 8.09.2022
3. Szymański K., Rynek pierwotny i wtórny, [www.https:// direct. money](https://direct.money), 5.04.2022
4. [www.https://flipnapierwotnym.pl](https://flipnapierwotnym.pl) 24.07.2019
5. Ustawa o gospodarce nieruchomościami , Dz.U. 2021, poz. 1899
6. [www.https://rejestrerm.mrit.gov.pl](https://rejestrerm.mrit.gov.pl)
7. Rozporządzenie Rady Ministrów, DzU 2004, 207.2109
8. [www. https://poradnikprzedsiębiorcy.pl](https://poradnikprzedsiębiorcy.pl)