

AGNIESZKA MAZUR-DUDZIŃSKA

**Katedra Zarządzania
Politechnika Łódzka**

PODMIOTY OBSŁUGUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Rynek nieruchomości wymaga fachowej obsługi. Zatem, wraz z rozwojem rynku nieruchomości pojawiło się zapotrzebowanie na rzeczoznawców majątkowych, zarządców, pośredników w obrocie nieruchomościami, notariuszy oraz doradców inwestycyjnych. Wszystkie te zawody wymagają solidnego przygotowania, ciągłego dokształcania, specyficznych kwalifikacji. Celem referatu jest charakterystyka podmiotów obsługujących rynek nieruchomości oraz analiza dynamiki zatrudnienia w tym sektorze gospodarki narodowej w ostatnich kilku latach w Polsce.

1. Wstęp

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce przyczynił się do tego, że zaczęto postrzegać nieruchomość jako obiekt rynkowy. Nieruchomość stała się obiektem nie tylko zaspokajającym potrzeby lokalowe, ale również dającym możliwość inwestowania, obniżki kosztów i osiągnięcia dochodów. Powstała konieczność obsługi tego rynku, wyceny nieruchomości i zarządzania nimi. To spowodowało, że pojawiło się zapotrzebowanie na usługi rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, doradców inwestycyjnych i deweloperów [1]. Na poziom rozwoju rynku nieruchomości wskazują nie tylko liczba i wartość transakcji, ale również ilość zatrudnionych osób w obsłudze tego rynku. Rozwinięte rynki nieruchomości to rynki profesjonalnie obsługiwane, które charakteryzują się dodatnią dynamiką zatrudnienia w sektorze. Celem referatu jest charakterystyka podmiotów obsługujących rynek nieruchomości oraz analiza dynamiki zatrudnienia w tym sektorze gospodarki narodowej w ostatnich kilku latach w Polsce. Omówienie podmiotów obsługujących rynek nieruchomości i wyniki analiz zostały poprzedzone krótkim opisem specyfiki rynku nieruchomości oraz charakterystyką poziomu jego rozwoju w ostatnim okresie w Polsce, opartą na wynikach badania wskaźników liczby i wartości przeprowadzonych transakcji.

2. Specyfika rynku nieruchomości

Jedną z definicji rynku nieruchomości określa go jako ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości oraz są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomości [1]. Można zatem stwierdzić, że rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym, na którym towarem są prawa do nieruchomości, sprzedaż nie dotyczy fizycznie samej nieruchomości, ale przeniesienia na kupującego prawa władania tą nieruchomością. Specyfika tego rynku przejawia się również w takich cechach jak [2]: niedoskonałość, lokalny charakter, mała elastyczność popytu i podaży, niska efektywność rynku oraz wymóg fachowej obsługi. Charakterystyczne są również transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości, które cechuje [3]: jednostkowy charakter (wysoka wartość transakcji wymusza ich dokładne przygotowanie, zapewniające bezpieczeństwo obu stronom), wysokie koszty transakcji, brak równorzędnego dostępu obu stron do informacji dotyczącej przedmiotu transakcji (na niekorzyść kupującego), rozłożenie płatności w czasie (ze względu na wysoką wartość transakcji nieczęsto jest stosowana zasada natychmiastowej płatności) oraz złożoność, która wynika z wymogu objęcia transakcji umową.

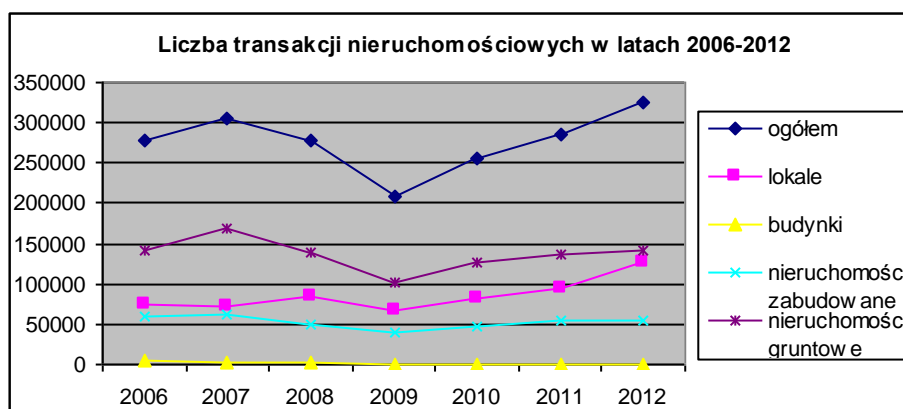
Rynek nieruchomości oraz stopień jego rozwoju są opisywane przez wielkość będącą sumą wartości wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w skali roku (lub mniejszej jednostki czasu) w ramach przyjętego obszaru oraz przez zakres rynku, który oznacza łączną liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży w ramach ustalonej jednostki przestrzenno-administracyjnej [4].

3. Rynek nieruchomości w Polsce

Transformacja polskiej gospodarki spowodowała, że rynek nieruchomości w Polsce zaczął się rozwijać. W drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych liczba zawartych transakcji przekroczyła rocznie 600 tys., co oznaczało 16 transakcji na 1000 mieszkańców [1]. Zaobserwowano wtedy też znaczący udział nieruchomości w zasobach majątku narodowego. W 1997 roku budynki i budowle stanowiły ponad 70% wartości brutto środków trwałych w gospodarce narodowej [5] (w roku 2012 ten udział wynosił 65%, a wartość brutto budynków i budowli w gospodarce narodowej wzrosła o 3,5% w stosunku do roku poprzedniego¹). Około roku 2007-2008 sytuacja gospodarcza w kraju zaczęła się pogarszać, kryzys finansowy zaczął się nasilać, nastąpiło spowolnienie gospodarcze, co spowodowało również kryzys w sektorze nieruchomości.

¹ Dane GUS (www.stat.gov.pl)

Dobrym miernikiem stanu rynku nieruchomości jest liczba oraz wartość zawartych na tym rynku transakcji. Jak widać na wykresie (rys. 1), liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce zaczęła spadać po roku 2007, w którym wynosiła 306085, by w roku 2009 osiągnąć poziom 208190 (spadek o 32% w stosunku do roku 2007). W kolejnych latach (2009-2012) w Polsce przeprowadzano coraz to więcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Z roku na rok ich liczba wzrastała średnio o 16%, a w roku 2012 wyniosła 324133. Podobną tendencję, spadku w 2009 roku i później stopniowego wzrostu w kolejnych latach, można zaobserwować dla transakcji dotyczących poszczególnych rodzajów nieruchomości. W przypadku lokali liczba transakcji wzrosła nieznacznie w 2008 roku, by jednak wyraźnie spaść w 2009 roku (o 22%). Do tej grupy nieruchomości zalicza się sektor nieruchomości mieszkaniowych, na który wpływ ma wiele dodatkowych czynników i który zwykle podlega osobnym obserwacjom i analizom.



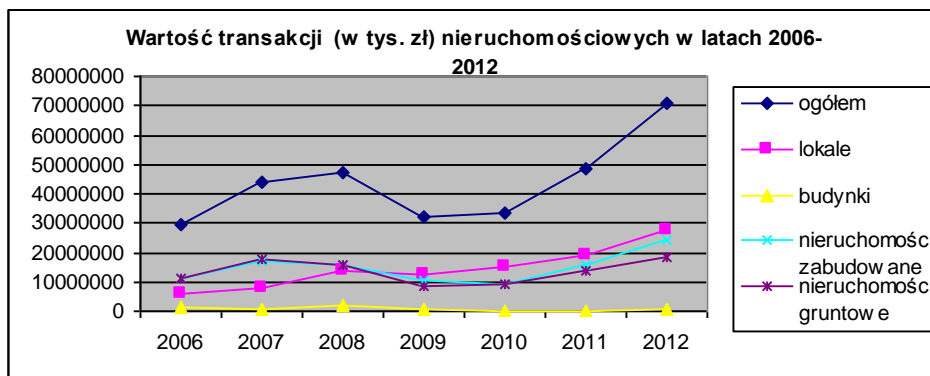
Rys. 1. Liczba transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl).

Obserwując tendencję zmian wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2006-2012 (rys. 2), można zauważyć że tendencja wzrostowa utrzymywała się od roku 2006 do 2008. Następnie w 2009 roku wartość transakcji spadła o 32% w stosunku do roku poprzedniego. Po nieznacznym, około pięcioprocentowym, wzroście wartości transakcji w roku 2010, później można zaobserwować już silną tendencję wzrostową, aż do roku 2012, w którym wartość transakcji na rynku nieruchomości wyniosła w Polsce 71051412 tys. zł (co wskazuje na wzrost o prawie 112% w stosunku do roku 2010). Dla wszystkich typów nieruchomości tendencje wzrostów i spadków kształtowały się podobnie.

Analiza dynamiki ilości i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w Polsce wskazuje na wyraźne osłabienie koniunktury na tym rynku w latach

2008-2009, co jest związane z kryzysem ogólnogospodarczym, jaki pojawił się w naszym kraju w tym okresie.



Rys. 2. Wartość transakcji (w tys. zł) na rynku nieruchomości w Polsce (2006-2012)
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl).

Dotadnie wskaźniki dynamiki badanych zjawisk po roku 2009 oznaczają poprawę sytuacji na polskim rynku nieruchomości. 324 tysiące transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o łącznej wartości 71051,5 mln złotych w 2012 roku to najwyższe notowania w ciągu ostatnich (objętych badaniem) kilku lat w Polsce.

4. Charakterystyka podmiotów obsługujących rynek nieruchomości

Złożoność rynku nieruchomości spowodowała, że powstało dużo instytucji i podmiotów obsługujących ten rynek, niezbędnych do prawidłowego działania tego rynku. Zalicza się do nich przede wszystkim: pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości, kredytodawców, doradców inwestycyjnych, architektów, prawników (notariuszy), agencje ubezpieczeniowe.

Ważną funkcję w grupie instytucji obsługujących rynek nieruchomości pełni wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych, starostwa i gminy oraz urzędy skarbowe [2].

Pośrednicy nieruchomości organizują obrót nieruchomościami na rynku i otrzymują wynagrodzenie lub prowizję za kojarzenie kupujących ze sprzedającymi. Zasady działalności zawodowej wykonywanej przez pośredników są zawarte w Dziale V (Rozdział 2) *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* [6]. Od początku 2014 roku nastąpiła istotna zmiana w Ustawie, znosząca obowiązek

posiadania licencji zawodowej przez pośrednika nieruchomości (oraz zarządcę nieruchomości). Zlikwidowane zostały również pewne wymogi związane z wykształceniem i kwalifikacjami. Zmiany te wzbudziły bardzo wiele kontrowersji, związanych przede wszystkim z obawą o klientów, którzy mogą zostać narażeni na niefachową obsługę, a w konsekwencji na straty i problemy. Po wprowadzeniu ustawowych zmian i likwidacji państwowej licencji dla pośredników (i zarządców nieruchomości) Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) uruchomiła własny, ogólnopolski rejestr pośredników i zarządców nieruchomości, który ma na celu regulację rynku nieruchomości oraz zapewnienie klientom rzetelnej informacji o świadczących usługi pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami. Licencję taką może uzyskać osoba posiadająca co najmniej wykształcenie średnie, która odbędzie odpowiedni kurs i złoży egzamin. Licencja Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami PFRN oraz Zarządcy Nieruchomości PFRN jest wydawana na 3 lata i podlega procedurze odnowienia.

Ustawa (art. 180, ust. 1) mówi, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na wykonywaniu czynności zawodowych, których wynikiem jest zawarcie następujących 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 umów, które mają za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami przede wszystkim udziela informacji dotyczących nieruchomości aktualnie wystawionych do obrotu, ich lokalizacji, cech fizycznych i stanu prawnego [7]. Pośrednicy pobierają prowizję za kojarzenie stron transakcji. Zgodnie ze wspomnianą wyżej Ustawą, sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Jeżeli w umowie nie określono wynagrodzenia, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach [6]. Najczęściej ustala się wysokość wynagrodzenia jako procent od wartości transakcji [7].

Ważną instytucją na rynku nieruchomości są rzeczoznawcy majątkowi, których status prawny został określony we wspomnianej wcześniej Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy to osoba fizyczna, która posiada – nadawane w trybie określonym przez tę ustawę – uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem. Osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego powinny mieć ukończone studia wyższe (prawnicze, ekonomiczne lub techniczne) oraz studia podyplomowe w zakresie

wyceny nieruchomości, powinny odbyć co najmniej półroczną praktykę zawodową, a następnie, w drodze postępowania kwalifikacyjnego, zdać egzaminy [8].

Obok rzeczoznawcy majątkowego i pośrednika w obrocie nieruchomościami istotną rolę w obsłudze rynku nieruchomości odgrywa zarządca nieruchomości. Podobnie jak w przypadku pośrednika nieruchomości, od 1 stycznia 2014 roku nie wymaga się od zarządcy nieruchomości posiadania państwowej licencji. Pojawiła się natomiast (wspomniana już wcześniej) Licencja Zarządcy Nieruchomości PFRN.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami „zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość” [6].

Wszystkie transakcje na rynku nieruchomości wymagają sporządzenia aktu notarialnego i dlatego do obsługi rynku nieruchomości niezbędni są notariusze. Na podstawie dostarczonych dokumentów, dotyczących transakcji, notariusz sporządza umowę cywilnoprawną w postaci aktu notarialnego. Obowiązkiem notariusza jest sprawdzenie wszelkich okoliczności związanych z zawieraną umową i dlatego bada on stan prawny nieruchomości na podstawie przedstawionych dokumentów. Podpisanie, przygotowanej i odczytanej przez notariusza, umowy, jest ostatnim etapem transakcji. Kancelarie notarialne, jako samodzielne podmioty gospodarcze, prowadzą działalność od 1991 r. na mocy *Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. o notariacie* [7].

Na rynku nieruchomości dużą rolę odgrywają też takie instytucje, jak banki czy firmy ubezpieczeniowe. Banki są kredytodawcami, którzy udzielają kredytów na zakup nieruchomości. Wysoka kapitałochłonność nieruchomości powoduje konieczność kredytowania inwestycji. Na rozwiniętych rynkach banki same dokonują inwestycji w nieruchomości lub stają się udziałowcami w firmach inwestujących na rynku nieruchomości. Często też banki prowadzą badania i analizy rynku nieruchomości, co ułatwia im podejmowanie rozsądnych decyzji kredytowych, dostosowanie oferty do potrzeb rynkowych oraz analizę wypłacalności wierzycieli. Firmy ubezpieczeniowe natomiast ubezpieczają nieruchomości oraz podmioty obsługujące rynek nieruchomości. Przy czym ubezpieczenia nieruchomości są dobrowolne, natomiast ubezpieczenie podmiotów działających na rynku nieruchomości jest obowiązkowe. Z drugiej strony, firmy ubezpieczeniowe są również inwestorami na rynku nieruchomości. W procesach decyzyjnych oraz realizacji już podjętych decyzji na rynku nieruchomości uczestniczą też inni specjaliści, jak architekci czy doradcy inwestycyjni.

5. Zatrudnienie w sektorze obsługi rynku nieruchomości

Badając poziom rozwoju rynku nieruchomości, poza liczbą i wartością przeprowadzonych na nim transakcji, należy też wziąć pod uwagę ilość zatrudnionych osób w obsłudze tego rynku. Transakcje dotyczące nieruchomości, poza stronami bezpośrednio zainteresowanymi (kupującym i sprzedającym), wymagają udziału osób o specjalnych kwalifikacjach, które zatrudnia się w sektorze obsługi rynku nieruchomości. Dodatnia dynamika zatrudnienia w tym sektorze wskazuje na wyższy poziom rozwoju rynku nieruchomości.



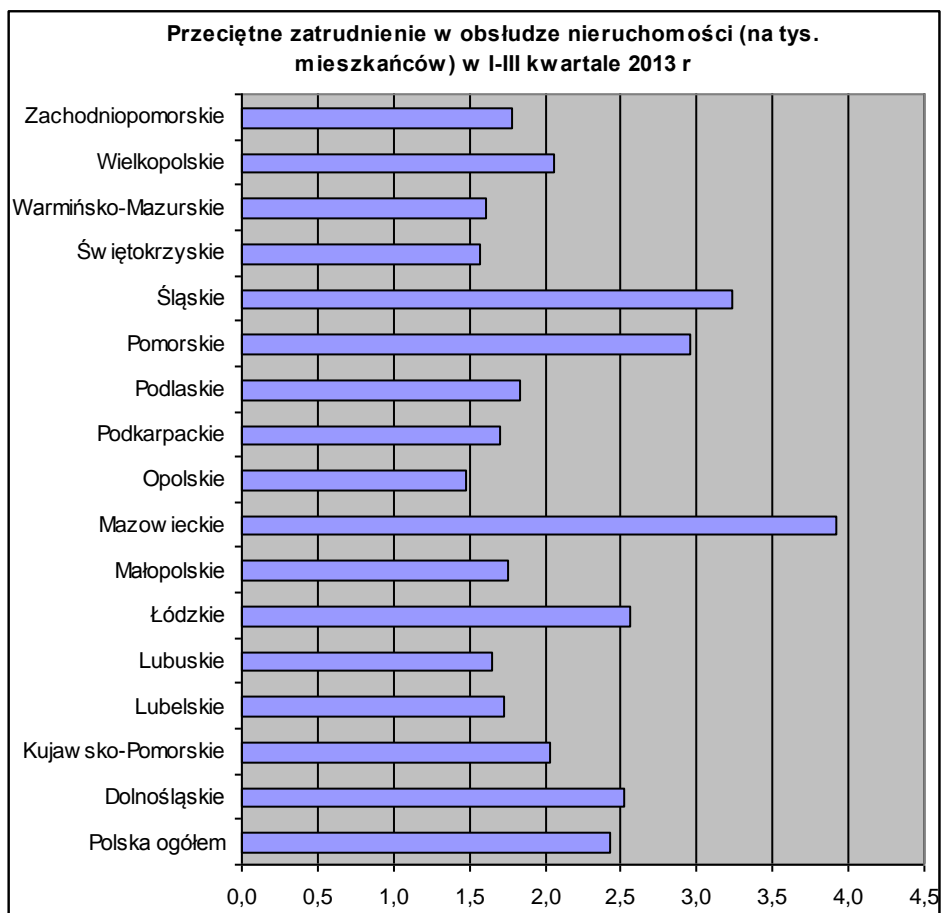
Rys. 3. Przeciętne kwartalne zatrudnienie (w tys. osób) w obsłudze rynku nieruchomości w Polsce w latach 2007-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl).

Na wykresie (rys. 3) została przedstawiona dynamika zatrudnienia w sektorze obsługi rynku nieruchomości w Polsce w kolejnych kwartałach od 2007 do 2013 roku. W latach 2007-2008 zatrudnienie kształtowało się na stałym poziomie 113-114 tys. osób. W I kwartale 2009 roku zanotowano spadek zatrudnienia do 109,6 tys. osób, w kolejnych dwóch kwartałach tego roku zatrudnienie wzrosło, by ponownie spaść w IV kwartale (do poziomu zbliżonego do I kwartału). Jak widać, rok 2009 był rokiem, w którym zatrudnienie było najniższe w całym badanym okresie, a także dość zróżnicowane w kwartałach (od 109,6 tys. do 112,1 tys.). Można przypuszczać, że jest to związane z kryzysem nie tylko na rynku nieruchomości, ale również w całej gospodarce, w tym na ogólnokrajowym rynku pracy. Od początku 2010 roku zatrudnienie w sektorze obsługi rynku nieruchomości zaczęło stopniowo wzrastać, aż do III kwartału roku 2011 (w którym osiągnęło poziom

120,9 tys. osób). Przeciętne tempo wzrostu zatrudnienia w tym okresie wyniosło 1,5%. W czwartym kwartale 2011 roku zatrudnienie spadło o prawie 3% w stosunku do kwartału poprzedniego. Jak widać na wykresie (rys. 3), od II kwartału 2012 roku rozpoczął się stopniowy spadek zatrudnienia w badanym sektorze, które w III kwartale 2013 roku wyniosło 110,6 tys. pracowników (czyli niewiele więcej niż w I i IV kwartale 2009 roku). Dynamika poziomu zatrudnienia w tym okresie spadku wyniosła -1%.

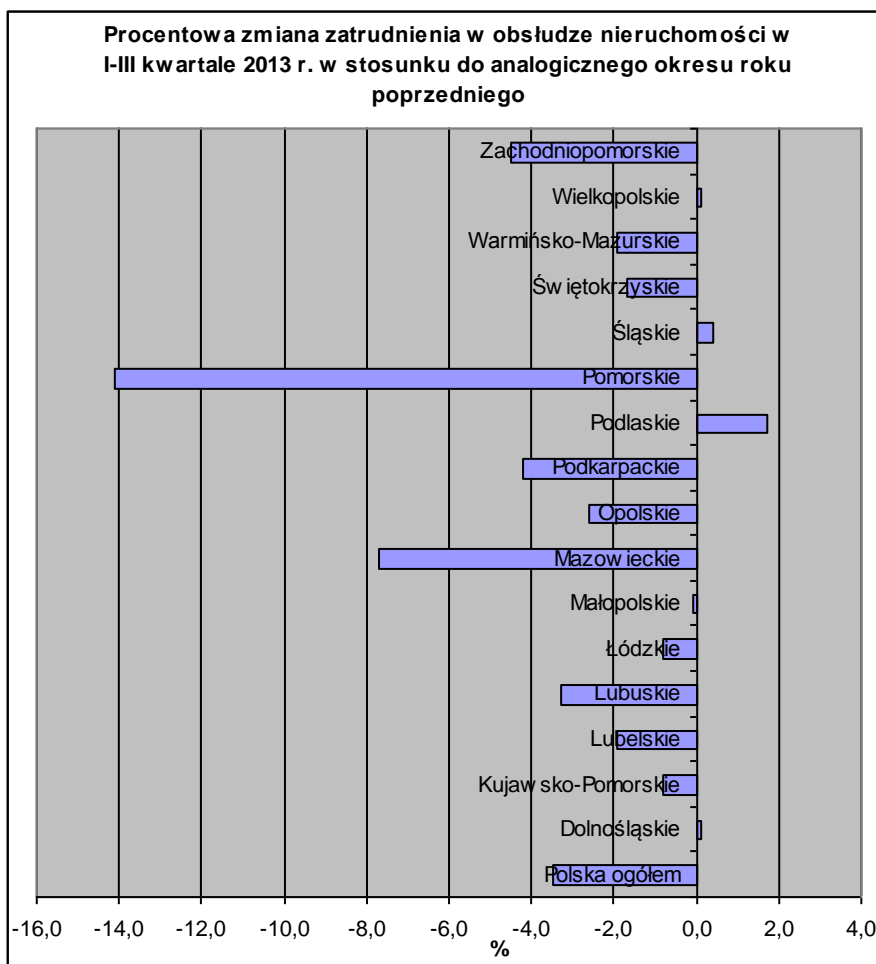
Kolejny wykres (rys. 4) przedstawia poziom przeciętnego zatrudnienia (na tys. mieszkańców) w obsłudze rynku nieruchomości w okresie I-III kwartał 2013 roku dla poszczególnych województw.



Rys. 4. Przeciętna liczba osób zatrudniona w obsłudze nieruchomości (na tys. mieszkańców) w województwach w Polsce w okresie I-III kwartał 2013 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl).

Najwięcej zatrudnionych w badanym sektorze w tym czasie było w województwie mazowieckim (prawie 4 osoby na tys. mieszkańców), a w dalszej kolejności w województwie śląskim i pomorskim (odpowiednio 3, 2 i 3 osoby na tys. mieszkańców). Najniższym wskaźnikiem zatrudnienia w obsłudze nieruchomości (wynoszącym 1,5) charakteryzuje się województwo opolskie.



Rys. 5. Dynamika przeciętnego zatrudnienia w obsłudze rynku nieruchomości w województwach w Polsce w I-III kwartale 2013 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (www.stat.gov.pl).

Dynamika poziomu przeciętnego zatrudnienia w sektorze w pierwszych trzech kwartałach 2013 roku w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego jest ujemna dla większości województw (rys. 5). Dla Polski ogółem wskaźnik ten również jest ujemny i wynosi -3,5%, co oznacza że przeciętne zatrudnienie w sektorze obsługującym rynek nieruchomości w pierwszych trzech kwartałach 2013 roku spadło w ciągu roku o 3,5%. W odniesieniu do podziału na województwa (rys. 5), największy spadek zatrudnienia w ciągu badanego roku w obsłudze nieruchomości (o 14%) odnotowano w województwie pomorskim. W województwach mazowieckim i zachodniopomorskim były to spadki odpowiednio o prawie 8% i 4%. Dodatnią dynamikę poziomu zatrudnienia zaobserwowano w województwie podlaskim, w którym liczba zatrudnionych w sektorze (na tys. mieszkańców) w ciągu badanego roku wzrosła o 1,7%. Nieznaczny wzrost charakteryzował województwo śląskie (0,4%) oraz wielkopolskie i dolnośląskie (0,1%).

6. Podsumowanie

Polski rynek nieruchomości, ze względu na swoją specyfikę, stosunkowo krótki okres rozwoju oraz niski poziom rozwoju jest rynkiem mało przewidywalnym, a szczególnie w sytuacji nienajlepszej koniunktury gospodarczej w całym kraju. Rozwijający się rynek nieruchomości wymaga sprawnego funkcjonowania podmiotów, które ten rynek obsługują. Rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości odgrywają ważną rolę w zapewnieniu bezpiecznego i skutecznego obrotu na rynku nieruchomości. W gospodarkach o rozwiniętych rynkach nieruchomości wskaźniki zatrudnienia w sektorze obsługującym ten rynek są wysokie. W Polsce w ostatnim okresie obserwuje się spadek zatrudnienia w tym sektorze gospodarki. Jednak rosnąca liczba i wartość transakcji na rynku nieruchomości wskazują na poprawę koniunktury w tej części polskiej gospodarki, co pewnie w dłuższej perspektywie przyczyni się do poprawy sytuacji w zatrudnieniu w sektorze obsługi rynku nieruchomości. Należy pamiętać, że zmiana uregulowań prawnych dotyczących zawodów obsługujących rynek nieruchomości, która nastąpiła na początku tego roku, też nie pozostanie bez wpływu na to, co dzieje się na rynku pracy w tym sektorze.

Literatura

- [1] **Kucharska-Stasiak E.:** *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, ss. 7, 30.
- [2] **Belniak S.:** *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2001, ss. 27-28, 42-44.
- [3] **Śliwiński A.:** *Zarządzanie nieruchomościami. Podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami*, Agencja Wydawnicza „Placet”, Warszawa 2000, ss. 45-46.
- [4] **Kalkowski L. (red.):** *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003, s. 15.
- [5] **Bryx M. (red.):** *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa 2000, s. 13.
- [6] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. nr 46 poz. 543, z późn. zm.).
- [7] **Brzeziński Z. (red.):** *Pośrednik na rynku nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2003, ss. 117-159.
- [8] **Hopfer A., Źróbek S.:** *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich*, Twigger, Warszawa 2001.

BUSINESS ENTITIES SUPPORTING THE REAL ESTATE MARKET IN POLAND

Summary

The real estate market requires the professional service. With the real estate market development a demand for property experts, such as administrators, real estate agents, notaries and investment consultants, has appeared. All these professions require reliable preparation and background, constant training, peculiar qualifications. The paper aims to describe the entities operating in the real estate market and to analyze the employment dynamics in this national economy's sector in the last few years in Poland.