

# ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA ŚWIECIE



XXI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych  
wrzesień 2012 r., Międzyzdroje

# Istota analizy

- Analiza rynkowa jest specyficznym obszernym polem działania, które korzysta z wielu dziedzin naukowych tj.: ekonomii, analizy statystycznej, demografii, planowania urbanistycznego z analizą trendów lokalizacyjnych, itp.
- Jest wielostopniowym procesem studiów porównawczych z jednoczesnymi weryfikacjami odnoszącymi się do specyficznych problemów według zdefiniowanych potrzeb i celów szacowania.
- Pomaga ustalić najważniejsze dane wyjściowe do szacowania wartości nieruchomości, zwłaszcza tych, które związane są z przedsięwzięciami inwestycyjnymi.
- Prognozowanie wartości i trendów rynkowych na podstawie analiz jest bardzo pomocne przy przewidywaniu nasycenia rynku oraz przyszłego realnego sposobu użytkowania nieruchomości.
- Bada atrybuty potencjału rozwojowego np. dla działek gruntowych w odniesieniu do popytu na poszczególne kategorie gruntu oraz podaży konkurencyjnych posiadłości w ramach określonego zasięgu rynkowego.
- Weryfikacja atrybutów dochodowości nieruchomości, z uwzględnieniem charakterystyki prawnej, fizycznej i lokalizacyjnej.
- Identyfikacja i zrozumienie atrybutów zyskowności i efektywności docelowych obiektów.
- Pomaga rzeczoznawcy badać rynek, a szczególnie popyt na dany typ nieruchomości oraz podaż konkurencyjnych nieruchomości.

# Podstawy analizy

Analizy rynku nieruchomości w rezultacie weryfikują korzystne atrybuty konkretnej nieruchomości w kontekście zależności podażowo – popytowej, wyróżniając jednocześnie te segmenty, dla których badana nieruchomość wykazuje zdecydowaną konkurencyjność i efektywność.

W układzie analitycznym rzeczoznawstwo nieruchomości związane jest z procesem szacowania wartości, wynikającym z trzech teoretycznych podstaw:

- teoria wartości
- teoria szacowania
- teoria rzeczoznawcza

Dwie pierwsze teorie obejmuje tradycyjna ekonomia. Teorię wartości odnosi się najczęściej do pojęcia wartości środków trwałych. Teoria szacowania polega na określeniu metod i technik, które pomagają ustalić i przewidywać wartości. Teoria rzeczoznawcza zaś jest mocno związana z profesjonalizmem rzeczoznawców majątkowych i ich standardami.

W rezultacie analizy rynkowe prowadzą do ustalenia wzorców ekonomicznych, trendów i cykli rozwoju. Takie badania rynku pomagają również w selekcji atrybutów porównawczych, poprawek wartości i przewidywaniu przychodów z danego obiektu.

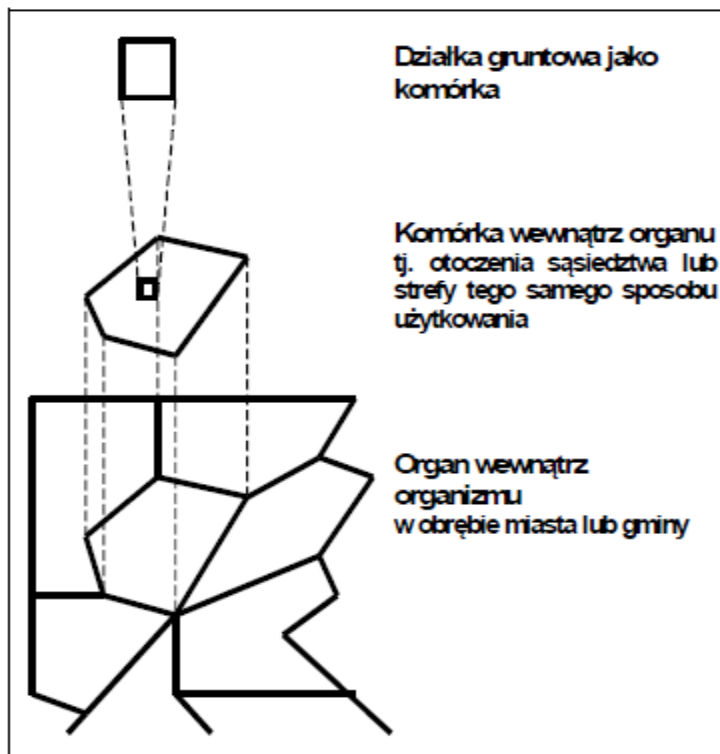
# Lokalizacja

Atrybuty lokalizacyjne powinny być badane na trzech poziomach:

- **poziom I:**  
badanie zagospodarowania i ukształtowania działki oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa
- **poziom II:**  
badanie wzajemnych relacji pomiędzy działką, a jej otoczeniem  
oraz wpływu okolicznych uwarunkowań.
- **poziom III:**  
badanie całkowitej struktury miejskiej i wzajemnych relacji pomiędzy strefami różnych sposobów użytkowania gruntu  
(związane z przeszłymi, obecnymi i przyszłymi sposobami użytkowania, a także z wielkością i kierunkami spodziewanego rozwoju).

Wzajemne relacje tych trzech poziomów lokalizacyjnych są analogiczne do relacji biologicznych wewnątrz organizmu, tj. komórka – organ – organizm, ilustrowanych poniżej.

Podobnie jak w medycynie naturalnej takie podejście można określać jako „holistyczne”.



W żywym organizmie, każda indywidualna komórka ma wyspecjalizowane funkcje związane z bezpośrednim sąsiedztwem oraz z całym organizmem. To warunkuje podejście „holistyczne” tj. całościowe w analizowaniu rynku nieruchomości.

Pomimo unikalnej charakterystyki każda komórka – działka ma również wiele cech wspólnych z innymi komórkami. Czasami te wspólne cechy występują na odległych „rynkach równoległych”.

Analizę rynkową można również przedstawić jako proces obejmujący trzy zasadnicze filtry tj.:

- **filtr lokalizacyjny**
- **filtr podaży**
- **filtr popytu**

Filtry te służą do usunięcia zbędnych danych z analizy rynkowej danej nieruchomości, koncentrując się na najważniejszych czynnikach determinujących jej obecną wartość z przewidywaniem jej efektywności.

# Wskazanie miejsca i funkcji

Studia lokalizacyjne, towarzyszące analizie dochodowości porównywalne są do szacowania, polegającego na poszukiwaniu właściwego sposobu użytkowania dla danej nieruchomości lub wskazaniu odpowiedniego miejsca dla określonej działalności.

Najczęściej analiza lokalizacji, wspomagająca szacowanie wartości, związana jest z konkretnym miejscem.

Etap ten może być interpretowany jako sito, przez które „przesiewa się” różne sposoby użytkowania tak długo aż tylko jeden z możliwych sposobów użytkowania przejdzie przez wszystkie „oczka” sita.

Toteż umiejętny rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę zróżnicowane wielowariantowe użytkowanie, np. pod biura, sklepy, mieszkania i inne kombinacje funkcji, nawet wtedy gdy aktualnie nieruchomość jest zabudowana np. starymi magazynami.

W rezultacie najkorzystniejszy sposób użytkowania wynika z analizy rynkowej i jest ściśle związany z szacowaniem wartości nieruchomości.



# Koncepcja analizy „areatu”

Teoria *areatu* opiera się na zasadzie wskazującej, że sposoby użytkowania na przyległych działkach są współzależne, a działalność ekonomiczna prowadzona na nich jest wzajemnie powiązana. *Areat* został zdefiniowany jako całość stosunków pomiędzy środowiskiem a konkretnym sposobem użytkowania na danej działce, w danym przedziale czasowym.

Jakkolwiek działka jest fizycznie stała w miejscu i w danym czasie, to pod względem ekonomicznym jej wykorzystanie może być bardzo elastyczne. Toteż szeroko rozumianą lokalizację można podzielić na lokalizację fizyczną (stałą) i ekonomiczną (zmienną), które są ściśle ze sobą związane.

Definicja *areatu* odnosi się do relacji sposobów użytkowania zarówno w czasie jak i w przestrzeni. Jeśli siły zewnętrzne poza daną działką zmieniają stosunki sposobów użytkowania, to również działalność na przedmiotowej działce, a także jej atrybuty zaczynają się zmieniać. Z punktu widzenia szacowania wartości analiza lokalizacyjna działki nie może być odseparowana od zagospodarowania i aktywności sąsiedztwa.

Proces *areat* łączy dane i niewiadome, występujące przy badaniu danych, w całość studiów rynkowych lokalizacji i sposobów użytkowania. Jest stosowany do konsekwentnego zbierania, klasyfikowania i analizowania danych w następujących czterech etapach:

- **identyfikacja możliwych działalności** na danym obszarze;
- **studia zależności** pomiędzy tymi działalnościami;
- **analiza dostępu** z przedmiotowej działki do otaczającego obszaru;
- **badanie kompleksowego oddziaływania otoczenia** na sposób użytkowania przedmiotowej działki.

# Zakres rynku

Na dochodowość nieruchomości, a w konsekwencji jej wartość, ma ogromny wpływ jej ekonomiczna i fizyczna lokalizacja. Analiza lokalizacji ekonomicznej wybiega daleko poza fizyczną lokalizację nieruchomości. Analizę tą rozpoczyna się od badania rodzajów działalności w sąsiedztwie i dalszym obszarze oddziaływania, które następnie analizowane są pod kątem fizycznym, socjo-ekonomicznym oraz relacji czasoprzestrzeni (czas potrzebny aby dotrzeć do założonego miejsca przeznaczenia).

W kontekście tych okoliczności wyróżnić można następujące rynki:

- **bezpośredniego sąsiedztwa**, okolicy lub dzielnicy,
- **miasta lub rodzaju przemysłu**,
- **regionu**, województwa lub gminy,
- **krajowy lub międzynarodowy**.

Granice rynku można również ustalić przyjmując następujące kryteria:

- **topografia** –góry, rzeki, itp.,
- **budowle** – drogi, ulice, tory kolejowe, itp. (obecnie i docelowo),
- **przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania** i ograniczenia (obecnie i docelowo),
- **zakres oddziaływania i dostęp do usług** (obecnie i docelowo),
- **transport ludzi i towarów** (możliwości i koszty),
- **strefy podatkowe i preferencyjne**.



# Identyfikacja działalności gospodarczej na gruntach przyległych

Działalność gospodarcza na terenach przyległych charakteryzuje podstawowe stosunki ekonomiczne w sąsiedztwie. Mogą występować następujące typy działalności:

- **uzupełniające się wzajemnie,**
- **służebne,**
- **konkurencyjne,**
- **wykluczające się wzajemnie.**

W rezultacie można wyróżnić trzy główne kategorie wzajemnych powiązań nieruchomości:

- **Dominujące / podporządkowane**  
W tej kategorii działalność nieruchomości podporządkowanej jest bezpośrednio zaangażowana w działalność nieruchomości dominującej (np. gospodarstwo obok przetwórnicy).
- **Dominujące / usługowe**  
W tej kategorii działalność nieruchomości usługowej jest bezpośrednio związana z usługami świadczonymi klientom nieruchomości dominującej (np. fryzjer i usługi ulokowane przy hotelu).
- **Równoważne / satelickie**  
Równoważne nieruchomości służą temu samemu celowi przyciągając duże ilości klientów np. duże sklepy w centrum handlowym, natomiast nieruchomości satelickie bazują na sile przyciągającej klientów nieruchomości dominujących lub równoważnych (np. bar szybkiej obsługi w dużym centrum handlowym).

Poprzez zrozumienie jakości i zakresu wzajemnych powiązań działalności na danym obszarze można wywnioskować jaka jest stabilność, długotrwałość i potencjał rozwojowy badanej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

# Wybór odpowiedniej działalności ekonomicznej

Działalność gospodarcza, którą należy wziąć pod uwagę wynika z następujących grup informacji:

- **poziom usług** (obecny i przyszły),
- **główni pracodawcy** (pewność, jakość),
- **instytucje i urzędy** (zasięg, obsługa),
- **fizyczne ograniczenia** (rzeki, drogi, góry, itp.),
- **zaplecze rekreacyjne** (parki, sport, itp.).

# Analiza dostępu

Dostęp na poziomie makro odzwierciedla relacje pomiędzy kosztami transportu (włącznie z czasem) do określonej nieruchomości a specyficznymi jej cechami i zaletami.

Siła takiego przyciągania jest odwrotnie proporcjonalna do odległości – im większa jest ilość konkurujących ze sobą punktów sprzedaży o tej samej lub zbliżonej branży na danym obszarze to tym większa jest liczba potencjalnych klientów szukających dostępu do tego obszaru.

Dostęp do danej nieruchomości jest następnym etapem analizy lokalizacyjnej, rozpatrującym łatwość przemieszczenia się ludzi, towarów i usług.

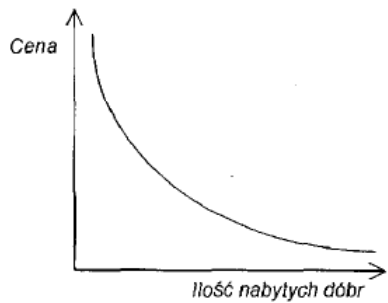
Stopień utrudnienia w dostępie jest mierzony stratami czasu i kosztami.

Wzajemne stosunki działalności gospodarczej, bezpośredniego sąsiedztwa i dostępu określają jednocześnie sposób najlepszego użytkowania.

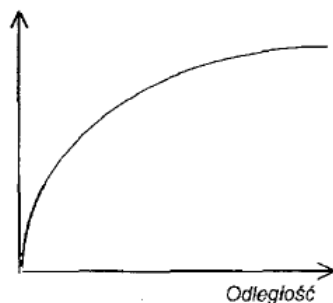
Badanie dostępu powinno przebiegać na dwóch poziomach:

- przepływ ludzi, towarów i usług pomiędzy różnymi strefami w obrębie nieruchomości,
- system zewnętrzny, badający kompleksowo dostępność do niej i jej bezpośredniego otoczenia.

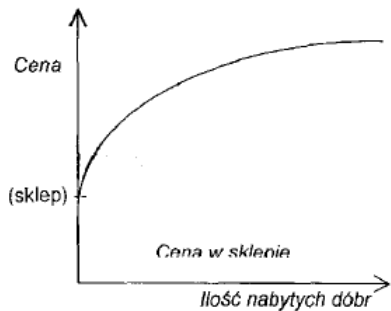
Różne metody analiz w tym względzie zostały rozwinięte przez poszczególnych specjalistów – ekonomistów, geografów, urbanistów, i innych ekspertów.



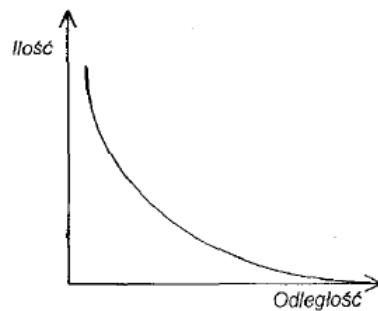
Krzywa popytu



Koszty i odległość

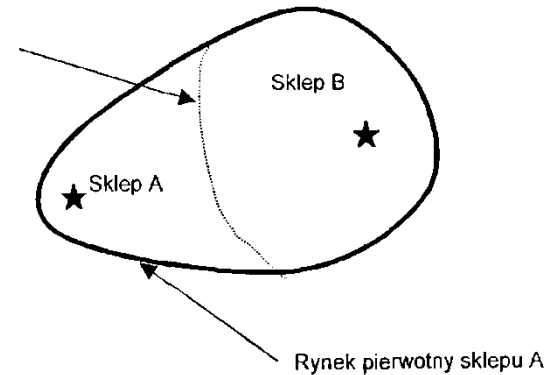


Krzywa ceny (całkowita)



Krzywa przestrzennego popytu

Obszar rynku sklepu A po zbudowaniu sklepu B



## Wyprowadzenie krzywej przestrzennego popytu

# Geografia popytu

W analizach marketingowych rozpatrywane są następujące cztery aspekty rynku:

- **lokalizacja** – rynek obejmuje pewien obszar (może to być najbliższe sąsiedztwo, miasto albo region lub określony typ klientów), kluczowym aspektem jest sam obszar rynku, który determinuje skalę działania lub stopień specjalizacji,
- **demografia** – dostarczająca danych typu wiek, płeć, stanowiących podstawę do badania preferencji, potrzeb, itp.,
- **styl życia** – określony styl życia konsumentów powoduje konieczność stworzenia wyspecjalizowanych placówek handlowych,
- **dochody** – im większe dochody gospodarstw domowych tym większe mogą być wydatki, relacje obszarów każdej z grup o zróżnicowanych dochodach są ważnym czynnikiem definiującym wielkość rynku.

# „Struktury miejskie” i ich wpływy

Termin „struktury miejskie” odnosi się do społecznych, fizycznych i ekonomicznych uwarunkowań użytkowania terenu w danej lokalnej społeczności, wykazując sposób użytkowania w danej lokalizacji. Pojęcie „struktur miejskich” odnosi się również do niewidocznego układu dyskretnych funkcji ekonomicznych.

Nieruchomości, pomimo stałej lokalizacji, pod względem ekonomicznym są elastyczne. Lokalizacja jest bowiem zmienną ekonomiczną podlegającą wahaniom w przeciągu czasu. Otoczenie nieruchomości też się zmienia, w efekcie następują zmiany w użytkowaniu, które oddziałują na rynek nieruchomości, przez co zmieniają się również ceny osiągalne dla danej lokalizacji.

Aby zrozumieć rynek nieruchomości musimy ujawnić wszystkie jego związki oraz przestrzennie określić rodzaj docelowego użytkowania terenu. Zasady analizy lokalizacji wynikają z relacji pomiędzy użytkowaniem danego terenu a okolicznymi strukturami miejskimi.



Warto zapamiętać dwie podstawowe idee:

- podstawowe funkcje ekonomiczne mają istotny wpływ na struktury miejskie i ich rozwój,
- struktury miejskie wpływają na indywidualny sposób użytkowania i wartość gruntu.

Jednocześnie należy identyfikować inne czynniki mające wpływ na struktury miejskie, zmienne w czasie, tj.:

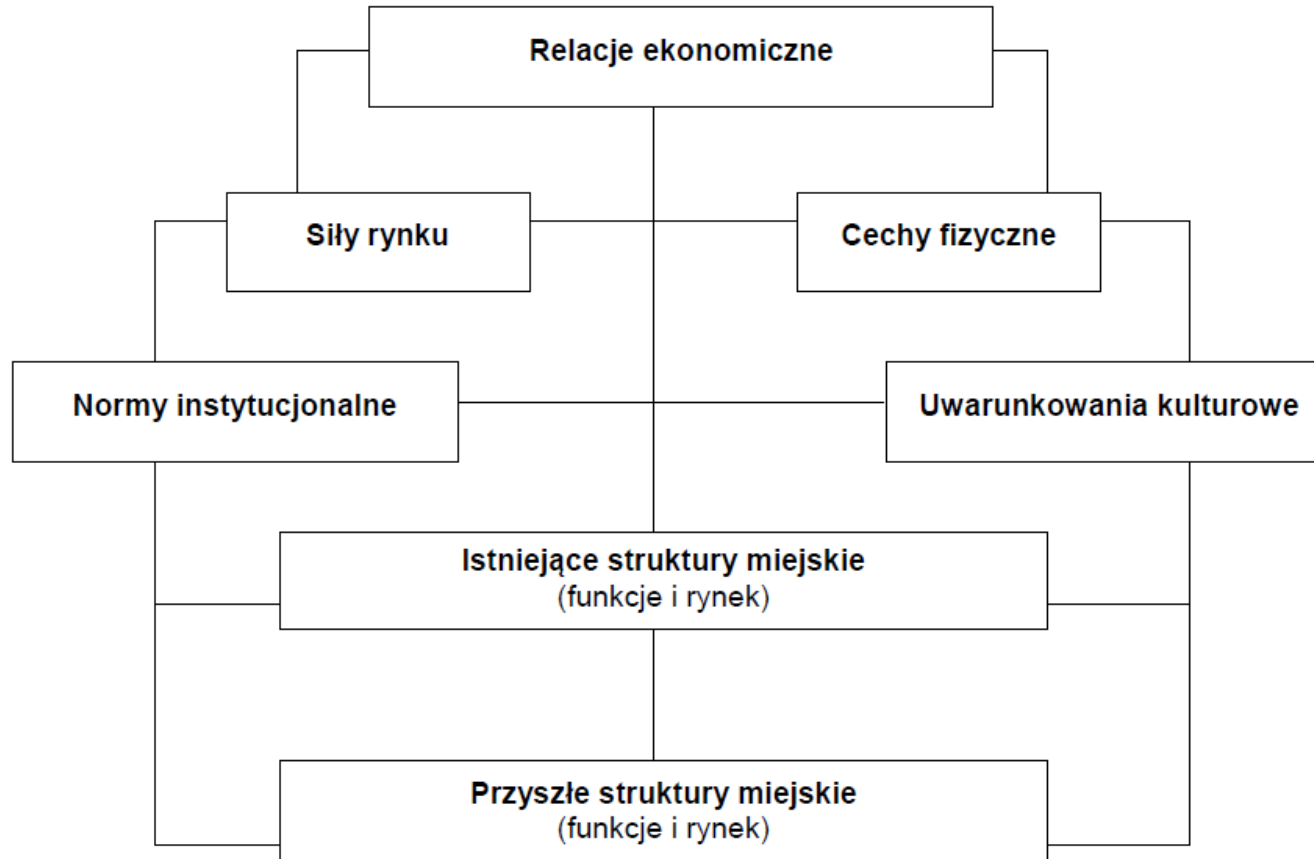
### grupa ekonomiczna

- rządowe regulacje,
- warunki finansowania,
- stawki podatku,
- siła nabywcza,
- ośrodki zatrudnienia,
- grupy ekonom. działalności

### grupa strukturalna

- długoterminowe planowanie,
- zmiany populacji,
- podaż gruntów,
- transport,
- strefa usług,
- technologie konstrukcji,
- koszty realizacji inwestycji,
- koszty obsługi obiektów.

Czynniki te przyporządkowane są grupom wielu oddziaływań, których wpływ zilustrowano i określono poniżej.



Relacje ekonomiczne społeczności lub jej sąsiedztwa bardzo silnie wpływają na rodzaj działalności i sposób użytkowania. Lokalna ekonomia jest kluczem do zrozumienia rynku nieruchomości w danym obszarze oraz źródła danych, na którym bazuje przyszła projekcja podaży i popytu, związanych z daną nieruchomością.

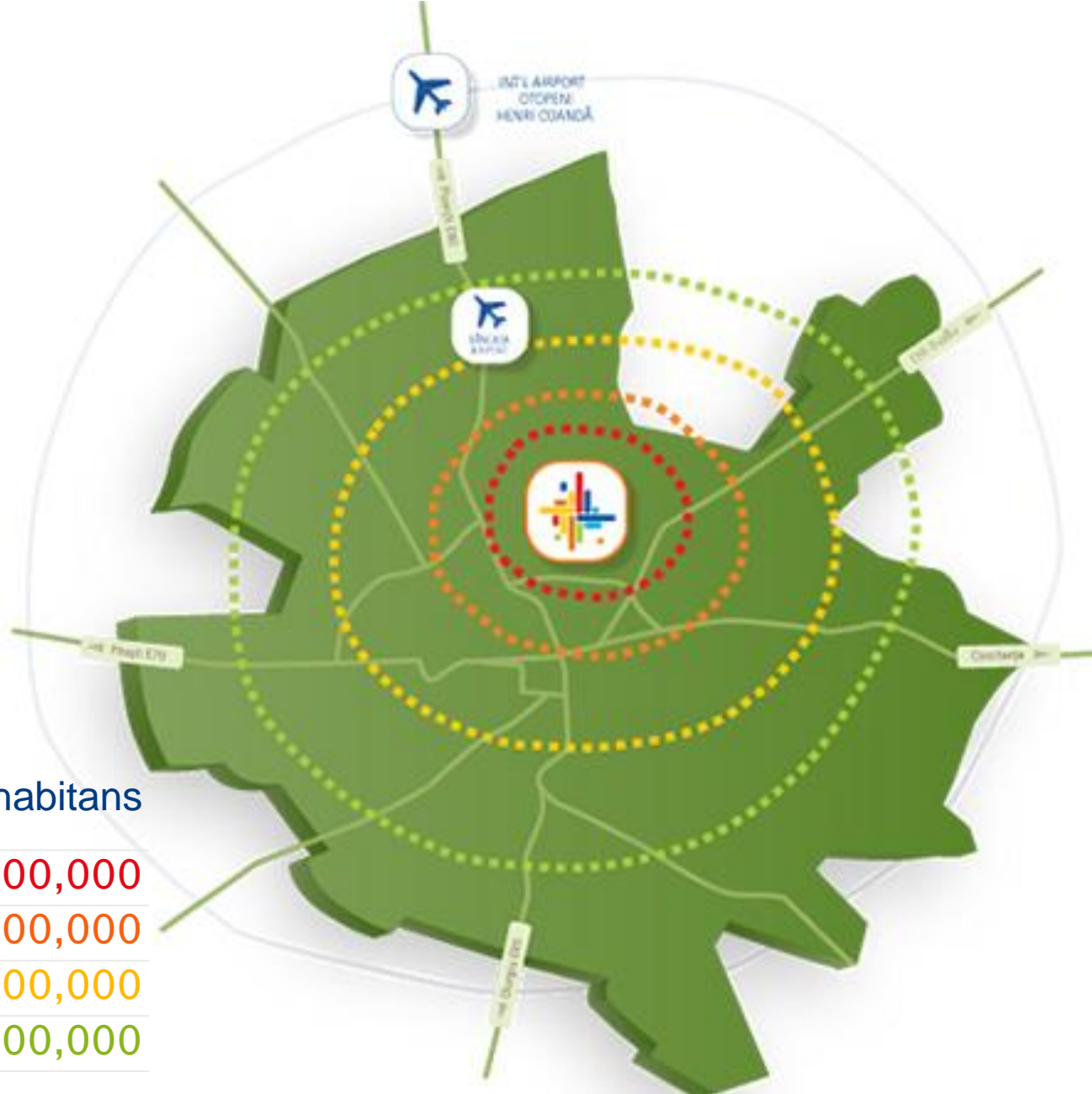
# Wnioski i propozycje

Mając na uwadze przedstawione zasady analiz rynkowych oraz potrzeby środowiska rzeczoznawców majątkowych, wskazuję na następujące kierunki działań:

- **potrzeba systemu informacji** o poziomie cen i wartości nieruchomości na terenie całego kraju,
- **konieczność obserwacji trendów rynkowych** na podstawie nie tylko analizy rynku nieruchomości, ale również i relacji ekonomicznych,
- **kreowanie dobrego „image”** Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako organizacji związanej mocno z ogólnokrajowym rynkiem nieruchomości,
- **integracja środowiska** z przyswajaniem nawyków wymiany informacji, której nigdy nie jest za dużo,
- **kształtowanie wiedzy** rzeczoznawców majątkowych o krajowym rynku nieruchomości z możliwością weryfikacji danych.

Proponuję wprowadzenie zunifikowanego stabelaryzowanego systemu danych dla lokalnych rynków nieruchomości do regularnego i cyklicznego wypełniania przez przedstawicielstwa naszych regionalnych stowarzyszeń oraz przesyłaniu danych do siedziby naszej Federacji. Tabele zbiorcze, moim zdaniem, powinny być cyklicznie zamieszczane w naszym federacyjnym magazynie (najprościej na stronie www).

Pamiętajmy, że w ten sposób tworzymy nowy zbiór istotnych dla nas informacji oraz przedstawiamy się jako wszechstronna grupa zawodowa, która „czuje puls rynku”.



Catchment Area

Inhabitans

5 minutes 100,000

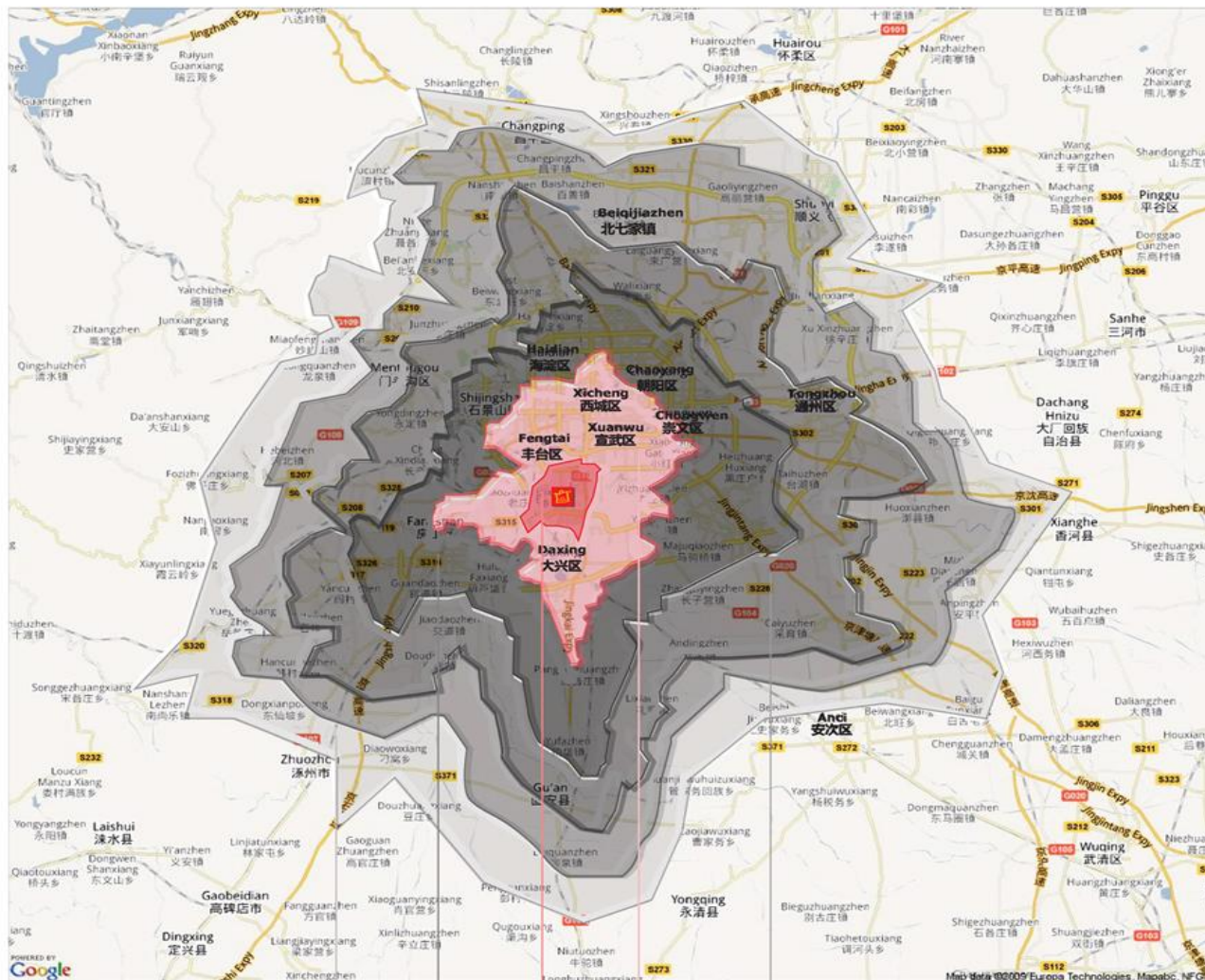
10 minutes 200,000

20 minutes 500,000

30 minutes 800,000

Potential total 1,600,000

# 北京商业区辐射范围 / CATCHMENT AREA



10分钟车程  
350,000 居民  
10 minutes away by car  
350,000 inhabitants

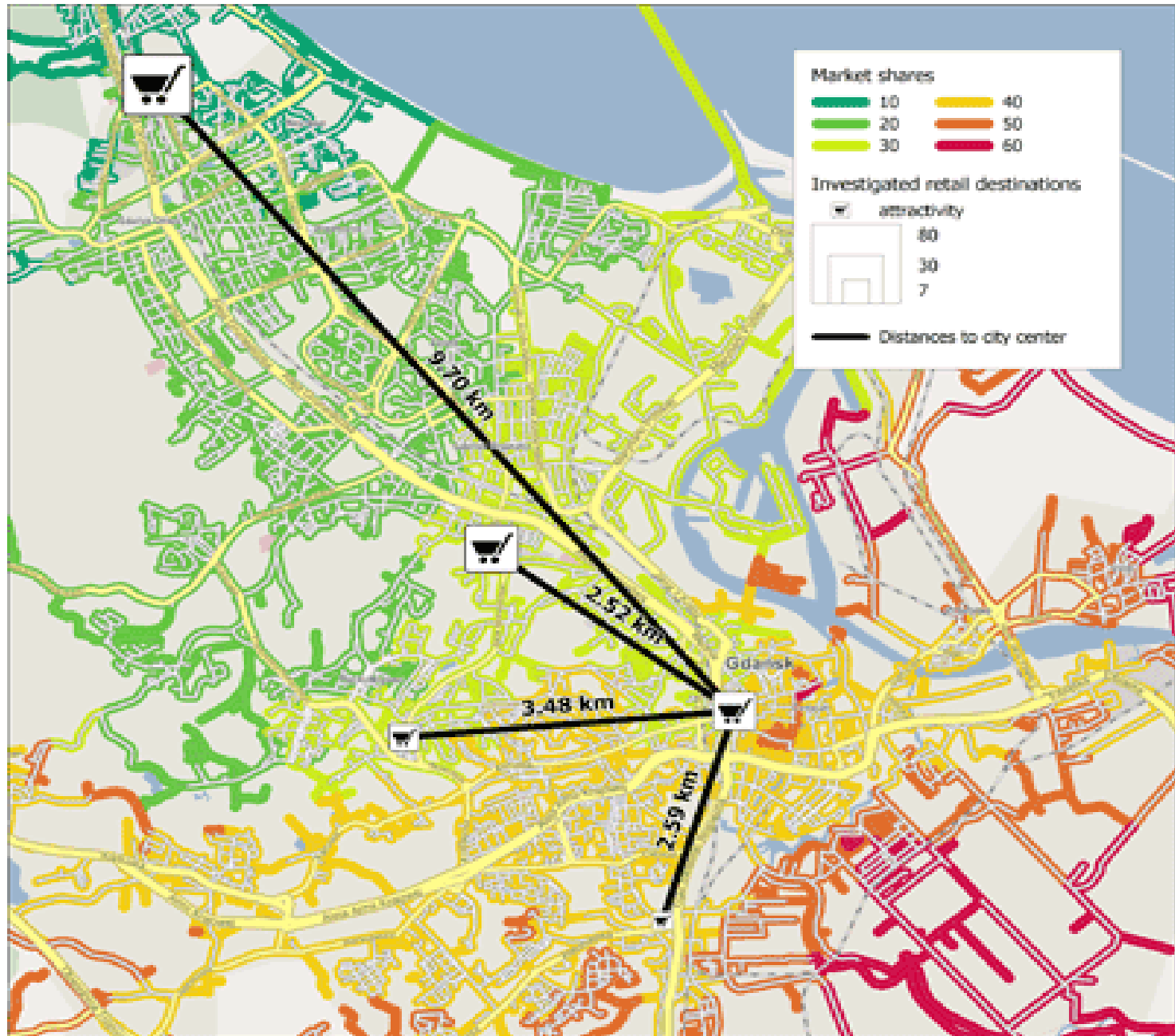
20-30分钟车程  
5,100,000 居民  
20-30 minutes away by car  
5,100,000 inhabitants

40-60分钟车程  
1,500,000 居民  
40-60 minutes away by car  
1,500,000 inhabitants

10-20分钟车程  
3,100,000 居民  
10-20 minutes away by car  
3,100,000 inhabitants

30-40分钟车程  
2,100,000 居民  
30-40 minutes away by car  
2,100,000 inhabitants



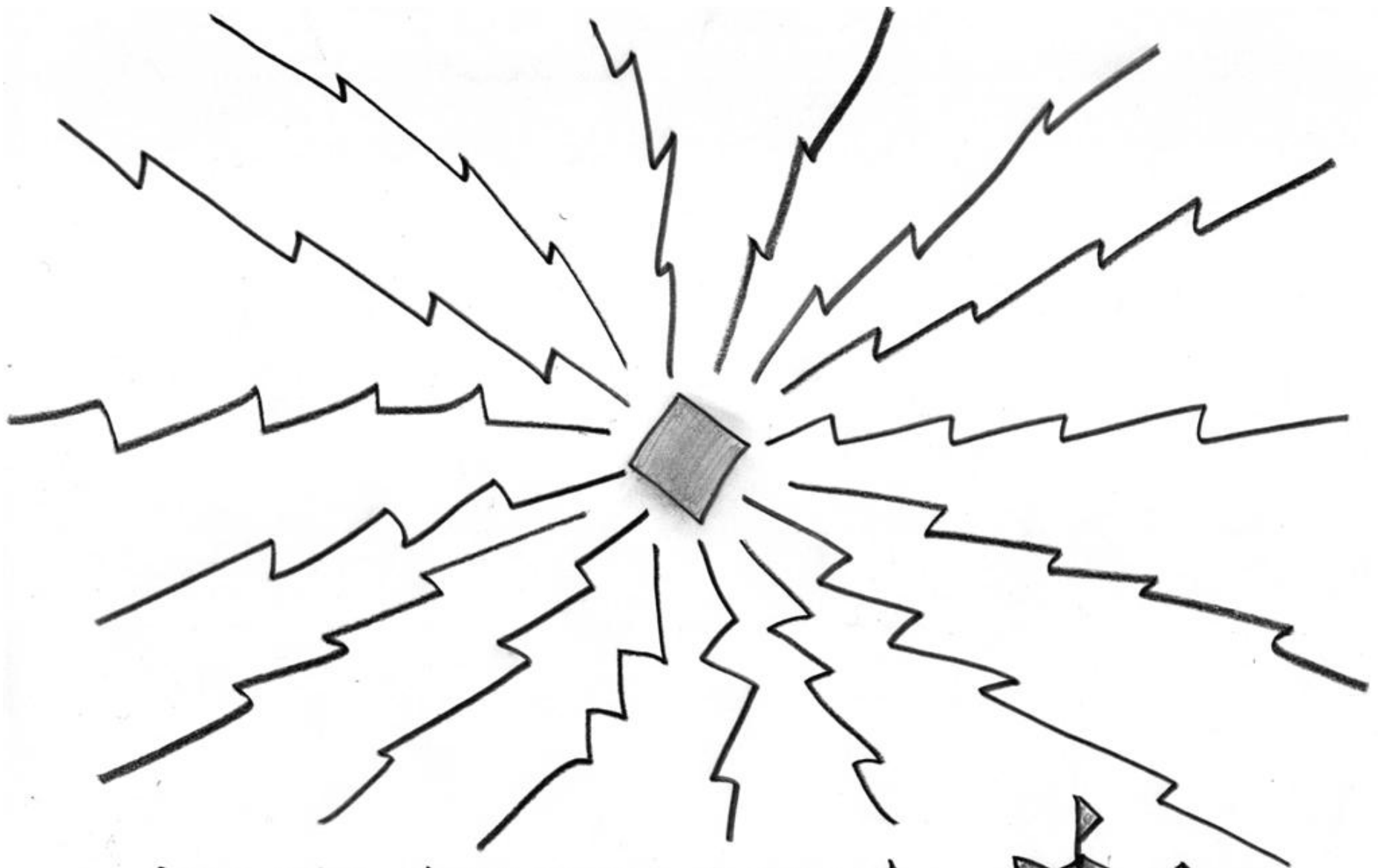




# ANALIZA WPŁYWU ATRYBUTÓW NA DOCHODZONOŚĆ

USA XXIV		LATO		ZIMA		WPŁYW %
↓ 16. OSÓB POKOJE ŁAZIENKI JEZIORO GORA PRZYSTAŃ BASEN PŁYNAŁNIA SAUNA KLIMAT. BIURD INTERNET 16. DOMÓW	ATRYBUTY Variable	(1) Summer: Full Sample	(2) Summer: Agencies	(3) Winter: Full Sample	(4) Winter: Agencies	ŚREDNIE
	Occupants (no.)	1.78 (0.4) \$47	1.88 (0.4) \$50	1.85 (0.4) \$40	1.85 (0.4) \$41	2-2
	Bedrooms (no.)	7.20 (1.2) \$190	6.38 (1.2) \$171	10.34 (1.3) \$225	10.09 (1.3) \$223	7-10
	Bathrooms (no.)	6.18 (0.9) \$163	6.28 (0.9) \$169	6.97 (0.9) \$152	7.18 (0.9) \$158	6-7
	Lakefront	42.77 (2.8) \$1128	44.00 (2.8) \$1181	20.56 (1.9) \$448	21.48 (2.0) \$474	44-21
	Lakefront - late summer rentals	41.61 (2.8) \$1007	42.85 (2.8) \$1055	← FRONT JEZIORA →		↑
	Split-lakefront	12.45 (4.6) \$328	12.08 (4.7) \$324	← WSPÓLNY FRONT →		12-12
	Ski-slope access	WSTĘP ZJAZDY →		28.36 (3.5) \$618	27.46 (3.5) \$606	28-27
	Ski-slope access - winter weekend rentals	ZJAZDY WEEKEND →		31.96 (4.4) \$346	30.62 (4.4) \$334	32-31
	Ski-road access	DOSTĘP ZJAZD →		7.37 (2.3) \$161	6.79 (2.3) \$150	7-7
	Private dock	16.28 (3.1) \$429	18.54 (3.1) \$498	---	---	16-19
	Dock slip	9.04 (1.8) \$238	10.07 (2.0) \$270	---	---	
	Private pool	35.69 (5.0) \$941	33.80 (5.2) \$907	34.35 (5.1) \$748	32.62 (5.4) \$720	36-33
	Community pool	14.18 (2.9) \$374	15.30 (3.1) \$411	7.73 (2.9) \$168	8.05 (3.0) \$178	15-8
	Sauna	---	---	7.66 (2.8) \$167	6.18 (3.0) \$136	6-7
	Central AC	12.28 (2.1) \$324	14.18 (2.0) \$381	---	---	12-14
	Extra fireplace	5.11 (1.4) \$135	5.37 (1.4) \$144	5.36 (1.7) \$117	6.15 (1.8) \$135	
	Pool table	8.41 (1.6) \$222	8.93 (1.6) \$240	9.00 (1.9) \$196	9.38 (1.9) \$207	8-9
	Internet access	6.60 (1.8) \$174	6.42 (2.0) \$172	6.15 (1.7) \$134	6.49 (1.8) \$143	6-7
	Agency A houses	9.88 (1.7) \$261	9.93 (1.9) \$266	---	---	
	Sample N	610	560	577	527	
	Ave. summer rent (\$)	2637	2684	2178	2206	
	Late summer rent (\$)	2420	2461	1081	1092	

PRZYKŁAD METODY MEDYCYCZNEJ (REKREACJA)



MAGIC POWER POINT



# DLIEDZINY / OBSZARY

## STATYSTYKA

ilość?

PROCES ZAUTOMATYZOWANY  
(badanie "kotów w worku")  
filtry np. marketing  $\pm 10\%$   
cen           zmysty  $\pm 10\%$   
                  dane  $\pm 10\%$

## HOLISTYKA

całość?

CZASO-  
PRZESTRZEŃ

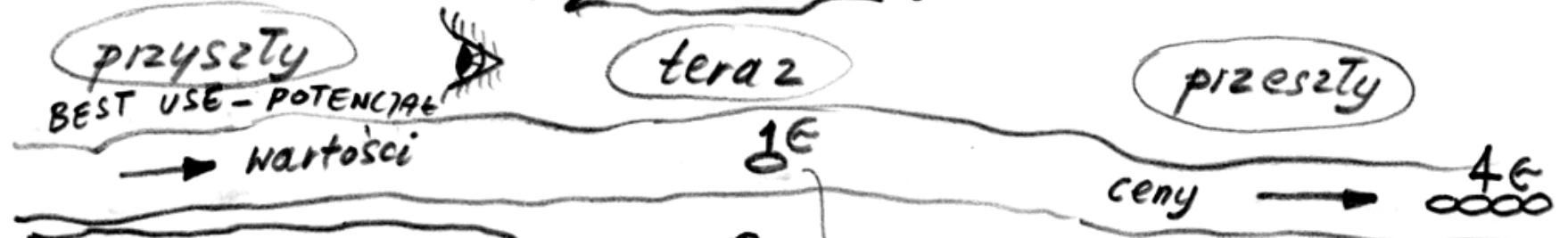


**CZAS** jak rzeka

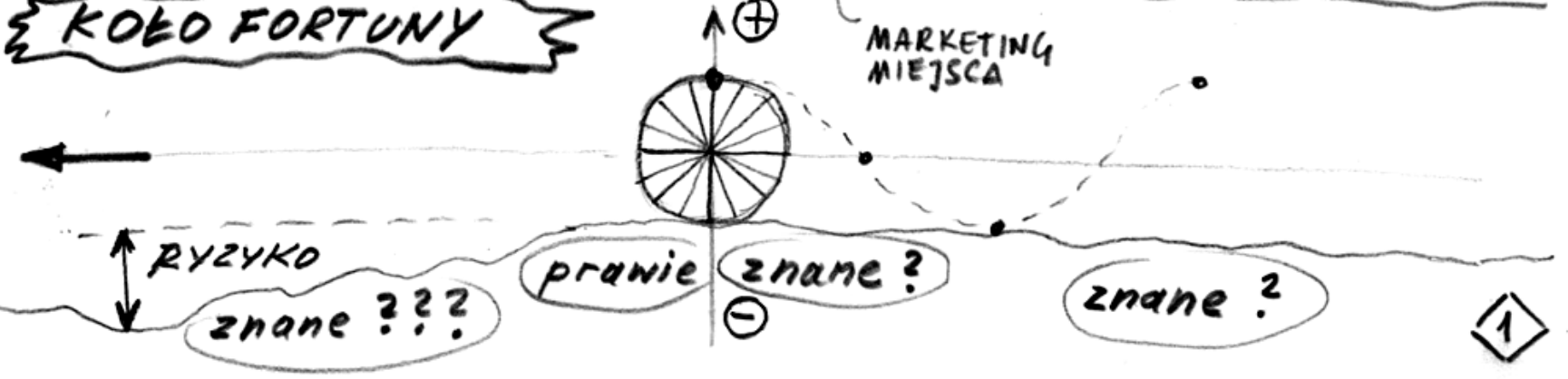
## RZECZOZNAWSTWO

jakosć?

WIEDZA SPECJALNA  
(świadomość nad i zalet)  
błędy  $> \pm 10\%$



## KOŁO FORTUNY



# TRWAŁE WARTOŚCI ~ ZMIENNY ŚWIAT

BEZPIECZEŃSTWO  
ZDROWIE  
SZCZĘŚCIE

A MOŻE ZMIENNE WARTOŚCI?

KULTURA ZACHODNIA

250 lat temu

WARTOŚCI  
MATERIALNE

NP. DCF



1 2 3 4

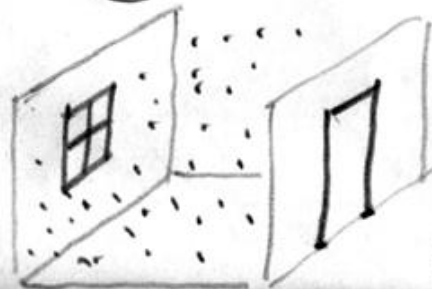


KULTURA WSCHODNIA

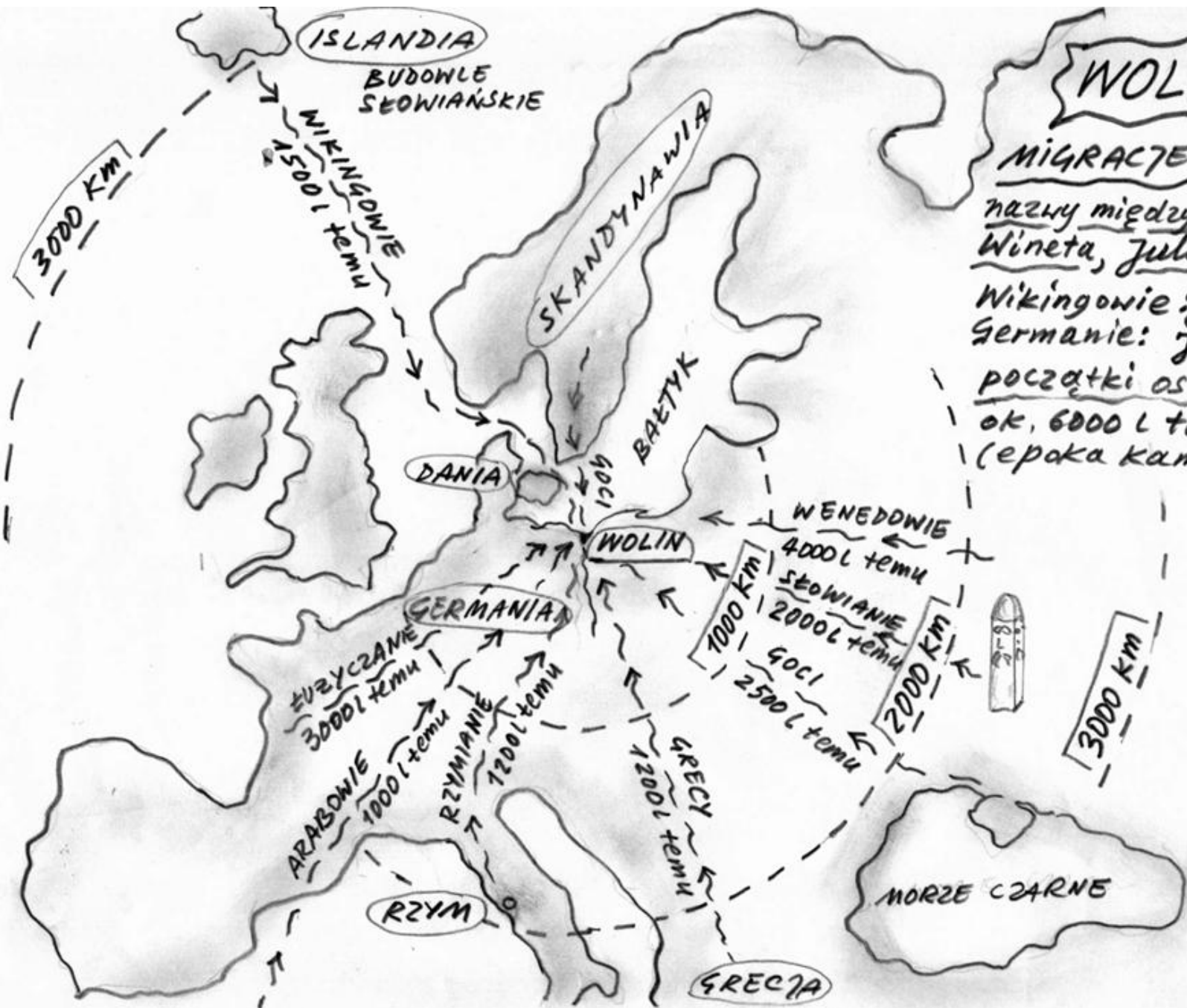
4000 - 2500 lat temu

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WARTOŚĆ TAM GDZIE PUSTKA



2



# WOLIN

## MIGRACJE DO W

nazwy międzynarodowe:  
Wineta, Julin

Wikingowie: Jomsburg  
 Germanie: Jumme

początki osadnictwa  
 ok. 6000 l. temu  
 (epoka kamienia)



WOLIN

X W

NAJWIĘKSZY  
PORT NA  
BAŁTYKU

Włączony do  
Polski przez  
Mieszka I

Komunikacja  
wodna  
sygnały dymne  
latarnia morska

WOLIN  
10 tys.

GDANSK

\*\*\*

TORUN

POZNAŃ

\*\*\*

GNIEZNO

\*\*\*

KALISZ

\*\*\*

500 km

Rz. Nysa

Rz. Odra

Rz. Wisła

MIASTO WOLIN

12 bram, port 500m

mieszkańcy:  
Słowianie, Germanie,  
Grecy, Rzymianie  
kupcy arabscy

największa wyspa  
w Polsce 265 km<sup>2</sup>

chrest w 1140r

TRADYCJA

WARTOŚCI ŚRODOWISKOWE  
np. Śniecie gaje  
kult związany z żywiołami