

## Potrzeby informacyjne inwestorów na rynku nieruchomości przedsiębiorstw

Jan Konowalczuk, Marzena Polczyk\*

**Streszczenie:** *Cel* – Celem artykułu jest prezentacja oraz ocena prywatnych i publicznych źródeł informacji o rynku nieruchomości przedsiębiorstw w Polsce w kontekście potrzeb informacyjnych inwestorów. W artykule prezentuje się i omawia definicję nieruchomości przedsiębiorstw (*Corporate Real Estate* – CRE), definiuje się w tym zakresie pojęcie rynku CRE wykorzystywane do badań oraz omawia się model funkcjonowania tego rynku oraz problematykę zarządzania tym zasobem przedsiębiorstwa.

*Metodologia badania* – Przegląd literatury krajowej i zagranicznej, analiza i ocena prowadzonych badań rynku CRE w Polsce oraz własne badania źródeł informacji o rynku CRE.

*Wynik* – Uporządkowanie i rekomendacja definicji rynku CRE do stosowania w analizach rynkowych w Polsce, identyfikacja i ocena dostępności oraz zawartości źródeł informacji o rynku CRE i wskazanie na braki informacyjne utrudniające stosowanie współczesnych metod analizy.

*Oryginalność/wartość* – Na tle hipotezy o niskiej efektywności informacyjnej rynku CRE w pierwszej kolejności uporządkowano definicję rynku CRE w popytowym ujęciu podmiotowym i dokonano oceny publicznych i prywatnych źródeł informacji o rynku pod kątem możliwości stosowania współczesnej metodyki analiz tego rynku. Przeniesienie z rynków rozwiniętych części rozwiązań metodycznych jest odpowiedzią na potrzeby informacyjne inwestorów, a brak możliwości wykonywania części analiz zwiększa ryzyko inwestowania. Te ograniczenia wskazują na wymagane kierunki zmian w publicznych i prywatnych bazach informacji o transakcjach nieruchomościami, co warunkuje wprowadzenie współczesnych metod zarządzania tymi aktywami.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości przedsiębiorstw, metodyka analiz rynku CRE, dane i źródła informacji rynkowej, kataster nieruchomości

### Wprowadzenie

Polski rynek nieruchomości, pomimo dynamicznego rozwoju wszystkich segmentów, zaliczany jest nadal do wschodzących, czyli niedostatecznie rozwiniętych i poznanych. Jednym z obszarów jego słabego rozwoju jest infrastruktura informacyjna, co dotyczy zarówno podmiotów publicznych, jak i prywatnych. Rynek nieruchomości posiada specyficzne cechy ekonomiczne, prawne i instytucjonalne, które istotnie utrudniają gromadzenie kompletnych i wiarygodnych danych o obrocie rynkowym, na podstawie których możliwe byłoby opracowanie informacji wykorzystywanych do analiz deskryptywnych oraz normatywnych. Wiarygodne i kompletne informacje są niezbędne dla poprawnego wykorzystania

---

\* dr inż. Jan Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, e-mail: jan.konowalczuk@ue.katowice.pl; mgr Marzena Polczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, e-mail: marzena.polczyk@edu.uekat.pl.

metod i narzędzi analitycznych, których wyniki mogłyby być pomocne przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Kluczowe znaczenie ma sposób organizacji baz danych o cenach sprzedaży nieruchomości prowadzonych przez państwo zgodnie z przepisami prawa geodezyjnego kartograficznego<sup>1</sup>, które mają co do zasady charakter publiczny. Organizacja tej części infrastruktury rynku nieruchomości wyznacza poziom efektywności informacyjnej, gdyż decyduje o możliwości i warunkach pozyskiwania informacji wykorzystywanych do badań i analiz. Rynek nieruchomości nawet w krajach rozwiniętych funkcjonuje w warunkach niskiej efektywności informacyjnej (Kucharska-Stasiak, 2016), co wyznacza zadania zarówno dla podmiotów publicznych, jak i prywatnych, które tworzą infrastrukturę i obsługują inwestorów. Szczególne uwarunkowania dotyczą rynku nieruchomości nabywanych przez przedsiębiorstwa, gdyż tylko te podmioty mają zdolność tworzenia wartości dodanej w gospodarce. Wyznacza to cele realizowane przez te podmioty na rynku nieruchomości oraz decyduje o specyfice jego funkcjonowania i kierunkach rozwoju, na które wpływają zmiany celu funkcjonowania przedsiębiorstw we współczesnej gospodarce. Na poziomie przedsiębiorstwa, nieruchomości są odzwierciedlone finansowo jako aktywa w bilansie, a jednocześnie stanowią zasoby rzeczowe, które mają rolę służebną, gdyż umożliwiają i przyczyniają się do uzyskiwania oczekiwanej wydajności i realizacji celów biznesowych przedsiębiorstwa (Haynes, Nunnington, 2010).

Celem artykułu jest prezentacja i ocena prywatnych i publicznych źródeł informacji o rynku nieruchomości przedsiębiorstw w Polsce w kontekście potrzeb informacyjnych inwestorów. Na tle dynamicznego modelu funkcjonowania rynku oraz problematyki zarządzania aktywami nieruchomościowymi w przedsiębiorstwach w artykule uporządkowano kryteria służące do klasyfikacji nieruchomości przedsiębiorstw. Z rozważań wyłączono specyficzne kwestie nieruchomości niezurbanizowanych (rolnych i leśnych), które formalnie należałoby także zaliczyć do grupy nieruchomości przedsiębiorstw. Dla nieruchomości zurbanizowanych skoncentrowano się na przedsiębiorstwach wykorzystujących zasoby nieruchomościowe do działalności operacyjnej, pominięto kwestie specyficznych zasobów deweloperów i jedynie pobocznie omawia się problematykę nieruchomości kontrolowanych przez podmioty finansowe, które często zarządzają portfelami nieruchomości.

## 1. Przegląd literatury

Historycznie, silny rozwój problematyki nieruchomości przedsiębiorstw (*Corporate Real Estate* – CRE) następuje w latach 80. XX wieku, kiedy to w zachodnich korporacjach nastąpiła racjonalizacja posiadanego portfolio nieruchomości wskutek outsourcingu części

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne z późn. zm. oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, tekst jednolity z dnia 10 czerwca 2016 r. Przepisy te regulują prowadzenie rejestru cen i wartości nieruchomości (dalej: RCiW).

funkcji biznesowych, co wiązało się z dopasowaniem skali i struktury zasobów nieruchomości do potrzeb przedsiębiorstwa<sup>2</sup>. Decentralizacja i rozproszenie procesów produkcyjnych i innych skutkowało ograniczeniem zasobów siły roboczej potrzebnych do działalności operacyjnej, co zainicjowało analizy, a następnie zamiany w zakresie posiadanych zasobów nieruchomościowych (Krumm, 2001). W literaturze zagranicznej CRE uzyskały status piątego zasadniczego czynnika organizacji, obok ludzi, technologii, informacji i kapitału<sup>3</sup>. Takie podejście ukazuje CRE jako strategiczne źródło dla organizacji (Joroff i in., 1993)<sup>4</sup>. Zaliczanie CRE do kluczowych czynników decydujących o organizacji działalności przedsiębiorstw skutkowało powstaniem nowego obszaru badań i działalności dotyczącej zarządzania nieruchomościami przedsiębiorstw (*Corporate Real Estate Management – CREM*).

W literaturze zagranicznej szeroko i wieloaspektowo podjęto tematykę CRE, podkreślając, że zasoby nieruchomościowe powinny podlegać zarządzaniu, tak samo jak zasoby ludzkie i inne, np. zarządzanie należnościami (Huczynski, Buchanan, 2001). Współczesny ważny nurt badawczy dotyczy zrównoważonego zarządzania nieruchomościami przedsiębiorstw<sup>5</sup> (*Sustainable Corporate Real Estate Management – SCREM*, por. Lorenz, Lützkendorf, 2014). Integruje on dość prostą problematykę administrowania CRE (czyli użytkowego utrzymania zasobów) z wątkami behawioralnymi i naukami inżynierskimi (*Facility Management – FM*, por. Śliwiński, 2006,) oraz łączy się zasadami społecznej odpowiedzialności biznesu (*Corporate Social Responsibility – CSR*)<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> Od lat 80. XX w. wydawane jest czasopismo „Journal of Corporate Real Estate”, w czołowych czasopismach naukowych obecna jest na stałe problematyka CRE (np. „Journal of Property Investments and Finance”, „Journal of Real Estate Research”, „Journal of Real Estate Literature”, „Journal of Real Estate Portfolio Management”, „Real Estate Management and Valuation”, „International Journal of Strategic Property Management”, „Journal of Real Estate Portfolio Management”). W ostatnich latach silnie rozwija się kierunek badań dotyczący zrównoważenia nieruchomości i zrównoważonego zarządzania tym zasobem, przykładem jest wydawanie „The Journal of Sustainable Real Estate”.

<sup>3</sup> Kooymans podkreśla, że występuje trudność w określeniu granic CRE według kryterium wielkości organizacji i proponuje, aby podstawowe wyodrębnienie następowało poprzez kryterium znaczenia CRE dla procesu organizacji (Kooymans, 2000).

<sup>4</sup> W literaturze nadal podkreśla się dalszą zmianę roli oraz celów zarządzania nieruchomościami oraz szerzej trwałymi aktywami materialnymi, podkreślając znaczenie nieruchomości jako trzeciego co do ważności czynnika w przedsiębiorstwie (Harris, Cooke, 2014).

<sup>5</sup> Tematyka poruszana jest na trzech obszarach dotyczących: (1) zrównoważenia nieruchomości (zasobu) – czyli oceny wpływu zrównoważenia na wartość nieruchomości, (2) zrównoważonego inwestowania na rynku oraz (3) zrównoważonego zarządzania nieruchomościami (szerzej w literaturze krajowej: Marcinek, 2012; Siemińska, 2013; Belniak, Głuszak, Zięba 2013; Śmietana, 2014).

<sup>6</sup> Kwestie SCREM znajdują odzwierciedlenie w regulacjach prawnych i normach inicjowanych koncepcjami zrównoważonego rozwoju gospodarki oraz ochrony środowiska, co kształtuje warunki funkcjonowania rynku nieruchomości. W wymiarze formalnym wpływa to na przykład na regulacje prawne kształtujące minimalne wymogi stawiane budynkom (np. izolacyjności ścian), a w obszarze nauki i praktyki rozwijane są różnorodne koncepcje, np. *Low-Energy Houses*, przez *Zero-Carbon Buildings*, *Green Buildings* i *High Performance Buildings*, do *Sustainable Buildings* (Tomski, 2012).

W literaturze prezentuje się dwa ujęcia CRE<sup>7</sup>. Wąskie, dotyczące aktywów przedsiębiorstw wykorzystywanych do działalności operacyjnej, oraz szerokie – odnoszące się do całości kontrolowanych zasobów nieruchomości, czyli wraz z aktywami inwestycyjnymi, zbędnymi i innymi (Liow, Ooi, 2004; Konowalczuk, 2009; Śmietana, 2014, Rymarzak, 2009). Podkreśla się potrzebę zintegrowanego zarządzania tym zasobem, co jest niezbędne do osiągnięcia celów biznesowych przedsiębiorstwa (McGreal i in., 2008; Harris, Cooke, 2014; Varcoe, O'Mara, 2011). W innym ujęciu akcentowana jest potrzeba uwzględniania w zintegrowanym zarządzaniu kilku perspektyw CRE, co dotyczy: (1) pojedynczej nieruchomości, (2) grupy nieruchomości (portfela CRE) oraz (3) całości zasobu w powiązaniu z celami strategicznymi przedsiębiorstwa (Wills, 2008; Haynes, Nunington, 2010; Lindholm, Nenonen, 2006; Konowalczuk, Ramian, 2009; Konowalczuk, Ramian, 2014). Wyznacza to ważną perspektywę analizy CRE i ich funkcjonowania na rynku jako zasobów o strategicznym znaczeniu z punktu widzenia wartości, gdyż aktywa tego rodzaju są niepowtarzalne zarówno jako zasób, jak i przedmiot obrotu rynkowego. Ponadto mają cechę trwałości fizycznej i ekonomicznej oraz charakteryzują się niską substytucyjnością (Collis, Montgomery, 2008). Te cechy wyznaczają specyficzne warunki funkcjonowania współczesnego rynku CRE, gdyż nieruchomości, nie tracąc głównej funkcji fizycznej obudowy działalności operacyjnej, uzyskały status strategicznego zasobu przedsiębiorstwa. Odbywa się to w warunkach zmian procesów biznesowych zachodzących pod wpływem globalizacji i rozwoju technologii informacyjnych i komunikacyjnych (Harris, Cooke, 2014). Zmiany te wpływają w sposób bezpośredni na decyzje zarządzających w aspekcie wykorzystania nieruchomości w przedsiębiorstwach oraz na decyzje podejmowane na rynku nieruchomości, kształtując w ten sposób ich wartość rynkową. Ważnym skutkiem globalizacji gospodarki są transgraniczne projekty i organizacje zajmujące się CRE. Przykładem może być działalność i badania CoreNet Global (CoreNet, 2012).

## 2. Klasyfikacja CRE i model funkcjonowania rynku

Wyodrębnienie CRE według kryterium podmiotowego, czyli osoby (fizycznej i prawnej) lub jednostki sprawującej kontrolę, jest formalnie ściśle i jednoznaczne. Klasyfikacja podmiotowa ma charakter realny, jest właściwa dla badań empirycznych (Kotarbiński, 1961)

---

<sup>7</sup> Poza omawianym już w przypisie 3 rozumieniem terminu *corporate* wyjaśnić należy także znaczenie terminu *real estate*. Za badaniami Appraisal Institute oraz według propozycji Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) wskazać należy na różnicę między terminami *real property* a *real estate*. *Real estate* odnosi się do gruntu i elementów trwale z gruntem związanych wraz z instalacjami, podkreślając fizyczny, rzeczowy i trwały charakter nieruchomości, natomiast *real property* obejmuje korzyści wynikające z praw umożliwiających sprawowanie kontroli nad nieruchomością. (*The appraisal...*). CRE należy rozumieć i analizować dualnie jako zasób gruntów i elementów trwale z gruntem związanych oraz jako prawa o różnej ekskluzywności (por. Konowalczuk, 2009) ujmowane w ujęciu anglosaskimi w wiązkę praw (*bundle of rights*), a współczesne koncepcje prawnie wymagają, aby CRE analizować już raczej jako sieć interesów (Arnold, 2002).

oraz poprawna logicznie, gdyż spełnia warunek logiczny jedności kryterium<sup>8</sup>. Na obszarze wyceny nieruchomości proponuje się uporządkowanie klasyfikacji nieruchomości według trzech głównych kryteriów (Konowalczyk, 2014): podmiotowego (cechy właściciela), przedmiotowego (cechy nieruchomości), rynkowego/ekonomicznego (cechy wyznaczające sposób użytkowania i decydujące o konkurencji rynkowej). W przypadku, gdy kontrolę nad nieruchomością sprawuje przedsiębiorstwo w ujęciu podmiotowym, to formalnie zaliczamy ją do kategorii CRE<sup>9</sup>, odróżniając od trzech pozostałych grup podmiotów tj. (1) gospodarstw domowych, (2) państwa, i (3) organizacji niezaliczanych do przedsiębiorstw (np. fundacje, stowarzyszenia, partie polityczne, kościoły i związki wyznaniowe). Dodatkowo na styku gospodarstw domowych i przedsiębiorstw wyodrębnić należy gospodarstwa rolne, gdyż w typowych indywidualnych gospodarstwach rolnych często dochodzi do zespolenia i przenikania się funkcji mieszkalnych i biznesu rolniczego. Proponowane kryterium czterech głównych podmiotów nie jest wystarczające dla wyodrębnienia CRE do badań ekonomicznych, gdyż podmioty formalnie zaliczone do przedsiębiorstwa mogą w warunkach polskich kontrolować nieruchomości niezwiązane w jakikolwiek sposób z ich biznesowym funkcjonowaniem. Może to dotyczyć np. zasobu mieszkań zakładowych nieprzeznaczonych dla pracowników lub udostępnionych w ramach CSR na cele działalności oświatowej, kulturalnej lub charytatywnej. Dla podmiotów stanowiących przedsiębiorstwa, do CRE zaliczyć należy tylko zasób nieruchomości służący do obsługi działalności operacyjnej, w tym nieruchomości zbędne oraz inwestycyjne. W przypadku pozostałych trzech podmiotów mogą wystąpić przypadki występowania CRE w ujęciu ekonomicznym. Dotyczy to sytuacji, w której podmiot formalnie nieprzeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej będzie faktycznie prowadził przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym (Habdas, 2007). Przykładem może być nieruchomość zakładu budżetowego gminy zajmującego się remontami i utrzymaniem dróg, lokal działu szkoleń w stowarzyszeniu, świadczący usługi dla członków i innych osób, część nieruchomości mieszkalnej gospodarstwa domowego wykorzystywanej do świadczenia usług księgowych czy prawnych. Dla kryterium podmiotowego można zaproponować klasyfikację ekonomiczną CRE zaprezentowaną na rysunku 1.

Kryterium praktycznym do wyodrębnienia CRE byłoby posiadanie przez dany podmiot przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym. Warunek ten spełniają, co do zasady, typowe podmioty gospodarcze, tj. spółki kapitałowe<sup>10</sup>, przedsiębiorstwa państwowe, spółki osobowe (np. spółka komandytowa, spółka jawna, spółka partnerska oraz osoby fizyczne

<sup>8</sup> Pozostałe istotne kryteria logiczne dotyczące rozłączności i zupełności klasyfikacji, w przypadku zajmowania się realnymi problemami, są często trudne do spełnienia, stąd wymagają omówienia. Klasyfikacja realna wykorzystywana do badań empirycznych powinna charakteryzować się jak najwyższym poziomem spełniania kryterium rozłączności i zupełności, jednak granicą jest niewprowadzanie utrudnień w praktycznym wykorzystaniu.

<sup>9</sup> Wyodrębniono dodatkowo i tylko formalnie fundusze i podobne podmioty zajmujące się specyficzną działalnością gospodarczą w obszarze finansów. Ramy publikacji nie pozwalają na rozwinięcie tego tematu.

<sup>10</sup> Nie można jednak wykluczyć istnienia podmiotu nieposiadającego przedsiębiorstwa, np. przedsiębiorstwo w organizacji.

prowadzące działalność gospodarczą). W przypadku podmiotów formalnie zaliczanych do gospodarstw domowych oraz podmiotów publicznych (państwa i innych podmiotów) konieczna jest dodatkowa identyfikacja i ocena posiadania przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym oraz prowadzenia działalności gospodarczej. Zaproponowana klasyfikacja CRE jest niezbędna do wyznaczenia i zdefiniowania rynku nieruchomości przedsiębiorstw. Nieruchomościami przedsiębiorstw będziemy nazywać te, które są nabywane na rynku przez podmioty, które będą je wykorzystywać do prowadzenia działalności gospodarczej w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym.

KRYTERIA I POZIOM KLASYFIKACJI	Zasób nieruchomości (RE)							
	Prywatne				Publiczne			
	gospodarstwa domowe		przedsiębiorstwa i fundusze			państwo i inne podmioty publiczne		
			przedsiębiorstwa inne niż fundusze		fundusze	sfery regulacyjnej	pozostałe publiczne	
FORMALNY	gospodarstwa domowe		rolne	produkcyjne, usługowe, handlowe, budowlane i deweloperskie i inne niefinansowe	fundusze inwestycyjne i emerytalne i podobne instytucje finansowe	Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiat, województwa) i inne podmioty publiczne		
	gospodarstwa					kościół, stowarzyszenia, fundacje, organizacje zawodowe i inne		
EKONOMICZNY	RE w działalności gospodarczej		RE w działalności gospodarczej		RE w przedsiębiorstwie		RE w przedsiębiorstwie	
			RE poza przedsiębiorstwem					
			produkcyjne, usługowe, handlowe, budowlane i deweloperskie i inne niefinansowe		RE w działalności gospodarczej			

Obszary zacienione oznaczają CRE w ujęciu ekonomicznym. Jaśniejszym zacienieniem oznaczono CRE funduszy i gospodarstw rolnych będących poza dalszymi rozważaniami. Klasyfikacja tego rodzaju ma istotne znaczenie dla prowadzenia analiz rynkowych zarówno z punktu widzenia popytowego, jak i podażowego.

### Rysunek 1. Formalne i ekonomiczne wyodrębnienie CRE

Źródło opracowanie własne.

Dla omawiania problematyki CRE duże znaczenie ma model ich funkcjonowania na rynku. Pierwsze prace badawcze dotyczące powiązania przestrzeni i rynku kapitałowego w kontekście nieruchomości przedstawili Hendershott i Ling (1984). Dalsze badania

prowadzone przez Corcorana doprowadziły do zilustrowania graficznego powiązania pomiędzy rynkami w ujęciu przestrzennym i kapitałowym z rozróżnieniem krótko- i długoterminowych zmian w podaży (Corcoran, 1987). Następne udoskonalenia wprowadzili Fisher oraz DiPasquale i Wheaton (Fisher, 1992; DiPasquale, Wheaton, 1992) oraz Fisher, Hudson-Wilson i Wurtzebach (1993). Obecnie w literaturze funkcjonuje model funkcjonowania rynku nieruchomości opracowany przez Fischera-Dipasquale'a-Wheatona i nazwany w skrócie od nazwisk twórców FDW (Fisher, Hudson-Wilson, Wurtzebach, 1993; DiPasquale, Wheaton, 1996) lub opisywany skrótem 4Q, czyli jako model czteroćwiartkowy (*four (4)-quarter model*). Model FDW przedstawia związki między rynkiem najmu, inwestycyjnym i budowlanym oraz pozwala na zilustrowanie stanu rynku (równowagi/nierównowagi) w krótkim i długim okresie, z uwzględnieniem jego cyklicznego charakteru. Z punktu widzenia prowadzonych badań model FDW uważa się za statyczny w odniesieniu do funkcji rynku, jaką jest także korygowanie wykorzystania przestrzeni. Statyczny charakter modelu wynika z przyjmowania założenia, że aktualny sposób użytkowania nieruchomości jest optymalny. Z tego względu omawiany model ma ograniczone zdolności poznawcze. Ponadto, biorąc pod uwagę klasyfikację CRE według kryterium ekonomicznego oraz uwzględniając niedojrzałość polskiego rynku nieruchomości przedsiębiorstw, model rynku nieruchomości FDW ujmuje tylko część nieruchomości przedsiębiorstw w Polsce. Model ma zastosowanie w relacjach występujących na rynku nieruchomości, dla których sposób użytkowania nie wyłącza ich z systemu tego rynku (np. powierzchnie biurowe). Są jednak nieruchomości, które ze względu na swój specyficzny charakter i sposób użytkowania są wyłączone z systemu rynku nieruchomości (np. powierzchnie produkcyjne o niskiej zdolności do zmiany sposobu użytkowania). Dla tych nieruchomości model FDW nie znajduje zastosowania. Wynika to ze słabego rozwoju rynku najmu nieruchomości przedsiębiorstw w Polsce. Rozwój rynku najmu w kierunku oferowania kompleksów nieruchomości specjalistycznych przeznaczonych do prowadzenia działalności operacyjnej w Polsce jest we wstępnej fazie rozwoju, więc pełne objęcie modelem polskiego rynku CRE wymaga czasu. Choć należy podkreślić, że po stronie podaży występują również przedsiębiorstwa, które inwestują w budowę nieruchomości wykorzystywanych dla własnych potrzeb. Jednak dopiero decyzja o sprzedaży/najmie/dzierżawie włącza je w system rynku nieruchomości. Dla ujęcia modelowego rynku znaczenie ma również zdolność nieruchomości do zmiany sposobu użytkowania, ale biorąc pod uwagę cel niniejszego artykułu, autorzy ograniczyli się do zasygnalizowania istoty problemu.

### 3. Źródła informacji o rynku CRE

Analizy rynku nieruchomości przedsiębiorstw wymagają dysponowania przekrojowymi informacjami dotyczącymi nieruchomości, warunków funkcjonowania rynku i jego otoczenia, jak również prognoz parametrów rynkowych (w tym makroekonomicznych) mających wpływ na kształt i jego zmiany. Informacje o transakcjach nieruchomościami mają jedynie

w części charakter publiczny. Podstawowym publicznym źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości są umowy zawierane w formie aktów notarialnych podlegających rejestracji w katastrach prawnym i geodezyjnym<sup>11</sup> oraz umożliwiające tworzenie wtórnego zbioru RCIW<sup>12</sup>. W tabeli 1 przedstawiano zestawienie głównych rodzajów informacji o rynku CRE z podziałem na informacje publiczne i prywatne.

**Tabela 1**

Rodzaje informacji publicznych i prywatnych o rynku CRE

Informacje publiczne	Informacje prywatne
Akty notarialne i RCIW	
Statystyki i Badania GUS	
Badania NBP	– bazy rzeczoznawców majątkowych
Badania rynku nieruchomości oraz publikacje Związku Banków Polskich	– informacje gromadzone przez pośredników i zarządców nieruchomości
Baza AMRON – System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami	
Baza SARFIN – System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości	– publikacje, raporty firm doradczych
Badania Instytutu Rozwoju Miast	
Inne badania naukowe	

Źródło: opracowanie własne.

Do źródeł publicznych zaliczamy również bazy statystyki publicznej oraz badania prowadzone przez GUS, dla których uzupełnieniem są opracowania udostępniane m.in. przez NBP, Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej, a także bazy informacji instytucji bankowych, takie jak AMRON czy SARFIN. Warto zwrócić uwagę na analizy wykonywane przez Instytut Rozwoju Miast czy badania statutowe prowadzone pod kierunkiem L. Kałkowskiego, które charakteryzują się regularnością i są cennym źródłem informacji o rynku<sup>13</sup>. Do ważnych prywatnych źródeł informacji można zaliczyć bazy transakcji nieruchomościami tworzone przez rzeczoznawców majątkowych, które gromadzone są wyłącznie dla potrzeb określania wartości rynkowej, co ma przełożenie na sposób, zakres i szczegółowość gromadzonych informacji rynkowych. Bazy zawierają informacje pozwalające na identyfikację transakcji nabycia, często z charakterystyką przedmiotowej nieruchomości

<sup>11</sup> Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego dla obrotu nieruchomościami wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego w szczególności dla odpłatnych transakcji kupna-sprzedaży obejmujących prawo własność i prawo użytkowanie wieczyste, odpłatnego przedłużenia umowy wieczystego użytkowania, nieodpłatnej transakcji darowizny, podział spadku, jeżeli w jego skład wchodzi nieruchomość, zrzeczenie się dziedziczenia przez przyszłego spadkobiercę ustawowego i uchylenie tego zrzeczenia. Nie dotyczy to obrotu prawami obligacyjnymi (najem, dzierżawa, leasing), co powoduje brak publicznych katastrów cen obrotu tymi prawami.

<sup>12</sup> Zróżnicowany jest sposób organizacji tego rejestru, jedynie w kilku przypadkach jest on dostępny w całości przez Internet, w zakresie umożliwiającym prowadzenie analiz np. System Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego, Portal Rzeczoznawcy <https://www.wrosip.pl>, Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości Miasta Stołecznego Warszawa [http://rciwn.um.warszawa.pl/BGIK/serwis\\_RCIWN.html](http://rciwn.um.warszawa.pl/BGIK/serwis_RCIWN.html). W większości przypadków rejestr udostępniany jest fragmentarycznie w formie elektronicznej lub papierowej.

<sup>13</sup> Np. Monitoring polskiego rynku nieruchomości Raport za 2008 rok, Monitoring polskiego rynku nieruchomości Raport za 2009 rok, Monitoring polskiego rynku nieruchomości Raport za 2010 rok, Problemy Rozwoju Miast – 2008, 22 lata polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990–2011.



(np. powierzchnią zabudowy, powierzchnią użytkową, elementami składowymi nieruchomości). Tworzone są na podstawie danych z aktów notarialnych. Zawierają więcej informacji o nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży niż RCiWN, jednak również nie obejmują wszystkich elementów pozwalających na identyfikację warunków rynkowych, w jakich zostały zawarte transakcje. Aktualnie tylko na podstawie tych baz informacyjnych możliwe jest prowadzenie analiz rynku nieruchomości w ujęciu podmiotowym. Istotnym źródłem informacji prywatnych są publikacje firm doradczych, świadczących kompleksowe usługi konsultingowe na rynku nieruchomości. W tabeli 2 przedstawiono przykładowe publikacje firm doradczych z obszaru badań rynku CRE.

**Tabela 2**

Przykładowe publikacje firm doradczych z obszaru badań rynku CRE

Podmiot	Wybrane raporty	Źródło
Cushman&Wakefield	badania dot. powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych w miastach regionalnych polski	<a href="http://www.cushmanwakefield.pl/pl-pl/research-and-insight">http://www.cushmanwakefield.pl/pl-pl/research-and-insight</a>
Colliers International	badania dot. inwestycji w nieruchomości na terenie miast regionalnych Polski, raporty dot. powierzchni handlowych w polskich aglomeracjach	<a href="http://www.colliers.com/pl-pl/poland/research">http://www.colliers.com/pl-pl/poland/research</a>
Knight Frank	badania rynków biurowych i komercyjnych w największych miastach w Polsce	<a href="http://www.knightfrank.com.pl/research">http://www.knightfrank.com.pl/research</a>
Ernst&Young,	badania dot. polskiego rynku nieruchomości oraz rynków wschodzących w Europie	<a href="http://www.ey.com/pl/pl/industries/real-estate">http://www.ey.com/pl/pl/industries/real-estate</a>
KPMG	badania dot. warunków finansowania inwestycji w nieruchomości oraz charakterystyki rynków nieruchomości	<a href="https://home.kpmg.com/pl/pl/home/industries/budownictwo-i-nieruchomosci.html">https://home.kpmg.com/pl/pl/home/industries/budownictwo-i-nieruchomosci.html</a>
Savills	badania polskiego rynku komercyjnego dot. głównie rynku warszawskiego	<a href="http://www.savills.pl/research/poland-research.aspx">http://www.savills.pl/research/poland-research.aspx</a>
CB Richard Ellis	badania rynku nieruchomości komercyjnych regionalnych miast w Polsce	<a href="https://www.cbre.pl/pl-pl/raporty">https://www.cbre.pl/pl-pl/raporty</a>

Źródło: opracowanie własne.

Firmy konsultingowe obsługują jednak głównie rynek nieruchomości komercyjnych (inwestycyjnych) na wynajem i nie prowadzą analiz dla zasobu operacyjnego. Dla wskazanych rodzajów informacji o rynku nieruchomości, dokonano identyfikacji pod względem dostępnego zakresu oraz dokonano oceny w kontekście potrzeb informacyjnych dla analiz rynku CRE. Wyniki badań przedstawiono w tabeli 3.

**Tabela 3**

Źródła i zakres informacji o rynku CRE w Polsce

Podmiot/nazwa instytucji/bazy	Źródło informacji	Zakres informacji	Wyodrębniane rynku CRE
1	2	3	4
Informacje pierwotne			
Notariusze	Ms-Not 24 „Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych”	rodzaj transakcji wg formalnej nazwy umowy (np. sprzedaż oddanie w użytkowanie wieczyste, darowizna), przedmiot transakcji (nieruchomości rolne i inne), strony transakcji (Skarb Państwa wraz z JST oraz inne )	brak
Ośrodki geodezyjne	sprawozdanie M-04s „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości” (do 2008 r.), od 2009 r. dostosowanie do Standardu Elektronicznego Przesyłania Danych	ceny nieruchomości, klasyfikacja przedmiotowa nieruchomości, klasyfikacja rodzaju prawa występującego w obrocie, formy umowy, warunki zawarcia transakcji	brak
	baza Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości	ceny nieruchomości wartości nieruchomości (na bazie wyciągów z operatów), adres położenia nieruchomości, numery działek ewidencyjnych, rodzaj nieruchomości, data zawarcia aktu, inne dostępne dane o nieruchomości (np. użytki)	brak
Bazy rzeczoznawców majątkowych	baza „Śląsk”, program WALOR, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych	ceny nieruchomości, wartości nieruchomości, adres położenia, numery działek ewidencyjnych, rodzaj nieruchomości, data zawarcia aktu, powierzchnia nieruchomości, strona transakcji, warunki zawarcia transakcji opis nieruchomości	tak
Informacje wtórne			
GUS	Publikacje, m.in. „Obrót nieruchomościami”, „Gospodarka mieszkaniowa”, „Udział gruntów zdewastowanych i zdegradowanych wymagających rekultywacji powierzchni ogółem”, publikacje z obszaru „Przemysł. Budownictwo. Środki trwałe”	zagregowane dane obejmujące zasoby krajowe, w części analiz wartości nieruchomości, segmentacja rynku, klasyfikacja przedmiotowa rynku	brak
NBP, Instytucje bankowe	baza AMRON, baza SERFIN, raporty NBP o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce inne publikacje	historyczne trendy kształtowania się ceny nieruchomości, analiza popytu, analiza podaży, analiza czynszów, analiza wartości nieruchomości, analiza punktu równowagi	brak

1	2	3	4
Profesjonalni doradcy rynku nieruchomości	przykładowe raporty: Raport o powierzchniach biurowych w Warszawie, Raport o nieruchomościach magazynowych na polskim rynku, Raport o powierzchniach handlowych, Raport Inwestycyjna Moc Miast regionalnych, Raport Centra Handlowe w Aglomeracjach.	analiza popytu, analiza podaży, analiza preferencji użytkowników, analiza lokalizacji, analiza cen, analiza poziomu pustostanów, relacje wyników działalności operacyjnej w stosunku do wartości rynkowych nieruchomości oraz uwarunkowań społeczno-gospodarczych, klimat inwestycyjny na rynku krajowym i rynku lokalnym	w części

Źródło: opracowanie własne.

Publiczne informacje o rynku nieruchomości mogą być pomocne dla etapu analizy – wyodrębnienia rynku. Jednak źródła te są niewystarczające dla wykonania pełnej analizy rynku CRE, gdyż uwzględniają informacje pozwalające jedynie na identyfikację transakcji nabycia nieruchomości, bez określenia podmiotowego stron transakcji oraz warunków, w jakich została ona zawarta. Szerszym zakresem charakteryzują się informacje prywatne, które dostarczają częściowych informacji do następujących etapów analizy rynku: analizy produktywności nieruchomości, analizy popytu, analizy podaży, równowagi rynku oraz prognozy zrównoważenia rynku. Jednak zarówno jedna, jak i druga grupa źródeł nie umożliwia wykonania pełnej analizy rynku CRE, co w głównej mierze wynika z braku podmiotowego ujęcia tego rynku w gromadzonych bazach informacji.

## Uwagi końcowe

Przeprowadzone badania wykazały, że państwo poprzez RCiW gromadzi systematycznie i kompleksowo jedynie informacje o cenach sprzedaży nieruchomości i koncentruje się na ujęciu przedmiotowym nieruchomości i ich cechach fizycznych, użytkowych i prawnych. Podmioty publiczne, opierając się na informacjach wtórnych z RCiW, raportują tylko o sytuacji na rynku mieszkaniowym i gruntów rolnych. Firmy prywatne także korzystają z informacji wtórnych w RCiW i dodatkowo gromadzą dane o czynszach rynkowych na rynku nieruchomości komercyjnych i prowadzą opis cech ekonomiczno-finansowych tego rodzaju nieruchomości oraz dodatkowo zajmują się nieruchomościami w portfelach kredytowych banków. W publicznych bazach brak jest informacji, które umożliwiłyby klasyfikację nieruchomości w ujęciu podmiotowym, dającą podstawę do wyodrębnienia rynku CRE. Ponadto dostępne źródła pierwotne i wtórne nie uwzględniają lub słabo uwzględniają informacje uwypuklające ekonomiczny charakter nieruchomości – brak jest kluczowych informacji o przeznaczeniu, otoczeniu, możliwości zmiany użytkowania, produktywności i innych. Zdarza się, że informacje umieszczane w bazach nie odpowiadają stanowi faktycznemu, co może powodować błędną klasyfikację nieruchomości. Przykładem może być informacja o użytkach w RCiW, w zakresie której dla nieruchomości zurbanizowanych zostają wpisane

dane dotyczące użytku (np. tereny przemysłowe), bez informacji o aktualnym stanie zagospodarowania i potencjału związanego z możliwością jego zmiany. Istotnym źródłem informacji o rynku nieruchomości są bazy tworzone przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby określania wartości rynkowej nieruchomości. Cel tworzenia baz determinuje zakres dostępnych w nich danych. Badanie rynku wykonywane jest systematycznie i obejmuje przeważającą część kraju, ze szczególnym naciskiem na największe miasta i aglomeracje w Polsce. Bazy działają odrębnie, nie występuje centralizacja informacji oraz brak jest standaryzacji zakresu danych na poziomie krajowym (szerzej: Krzempek, Rącka, 2010). Zakres danych możliwych do gromadzenia w bazach determinowany jest informacjami umieszczonymi w akcie notarialnym. Przepisy prawa definiują zakres informacji obligatoryjnych aktu notarialnego, jednak wymóg identyfikacji nieruchomości często zostaje ograniczony do możliwości jej lokalizacji lub ujawnienia tylko najistotniejszych budynków zlokalizowanych na danym obszarze. Ograniczenie zakresu informacji na etapie identyfikacji nieruchomości jako przedmiotu sprzedaży nieruchomości ogranicza możliwości wykonywania przekrojowych analiz rynku CRE. Z drugiej strony brak standaryzacji opisów CRE w bazach rzeczoznawców majątkowych, przy dobrowolności gromadzenia szerszych danych, prowadzi do ich niekompletności. Powoduje to istotne problemy z jakością i kompletnością danych o rynku CRE, co wskazuje na potrzebę uporządkowania tych prywatnych baz danych, aby umożliwić prowadzenie analiz rynku uwzględniających funkcje rynku dotyczące korygowania wykorzystania przestrzeni.

## Literatura

- Ali, Z., McGreal, S., Adair, A., Webb, J.R. (2008). Corporate real estate strategy: a conceptual overview. *Journal of Real Estate Literature*, 1 (16), 3–21.
- Arnold, C.A. (2002) The Reconstitution of Property: Property as a Web of Interests, *Harvard Environmental Law Review*, 2 (26), 281.
- Belniak, S., Głuszak, M., Zięba, M. (2013). *Budownictwo ekologiczne. Aspekty ekonomiczne*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Collis, D.J., Montgomery, C.A. (2008). Competing on resources. *Harvard Business Review* (July–August).
- CoreNet (2012). *The Corporate Real Estate 2020, Sustainability Report*. Pobrano z: [www.corenetglobal.org](http://www.corenetglobal.org).
- Corcoran, P.J. (1987). Explaining the Commercial Real Estate Market. *Journal of Portfolio Management*, 13, 15–21.
- Fisher J.D. (1992). Integrating Research on markets for Space and Capital. *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association*, 1 (20).
- DiPasquale, D., Wheaton, W.C. (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association*, 1 (20).
- DiPasquale, D., Wheaton, W.C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Englewood Cliffs (NJ): Prentice-Hall.
- Fisher, J.D., Hudson-Wilson, S., Wurtzbach, C.H. (1993). Equilibrium in Commercial Real Estate Markets. *Portfolio Management*, 4 (19).
- Habdas, M. (2007). *Przedsiębiorstwo jako przedmiot stosunków prawnorzeczowych*. Katowice: Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego.
- Harris, R., Cooke, H. (2014). Is corporate real estate at a crossroads? *Journal of Corporate Real Estate*, 16 (4).
- Haynes, B., Nunnington, N. (2010). *Corporate real estate asset management: strategy and implementation*. Oxford: Taylor & Francis. Kindle Edition.

- Haynes, B.P. (2012). Corporate real estate asset management: aligned vision. *Journal of Corporate Real Estate*, 4 (14).
- Hendershott, P., Ling, D. (1984). Prospective Changes in Tax Law and the Value of Depreciable Real Estate. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 12.
- Huczynski, A., Buchanan, D. (2001). *Organizational behaviour. An introductory text: instructor's manual*. Pearson Education.
- International Valuation Standards (2011). London: International Valuation Standards Council.
- Joroff, M., Louargand, M., Lambert, S., Becker, F. (1993). *Strategic Management of the Fifth Resource: Corporate Real Estate*. Atlanta: Industrial Development Research Foundation.
- Konowalczuk, J. (2014). *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*. Warszawa: Poltext.
- Konowalczuk, J. (2009). *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*. Warszawa: C.H. Beck.
- Konowalczuk, J., Polczyk M. (2017). Analizy rynku nieruchomości przedsiębiorstw w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*.
- Konowalczuk, J., Ramian, T. (2009). Strategie nieruchomościowe przedsiębiorstw. W: H. Henzel (red.), *Strategie inwestowania na rynku nieruchomości*. Katowice: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach.
- Konowalczuk, J., Ramian, T. (2014). The value of CRE in the formulation and implementation process of real estate strategies in a company. *Real Estate Management and Valuation*, 1 (22).
- Kooymans, R. (2000). *The Outsourcing of Corporate Real Estate Management – How do Corporate Real Estate units and outsourcing service providers view each other and the management issue?* Sydney: Pacific Rim Real Estate Society Conference.
- Kotarbiński, T. (1961). *Elementy teorii poznania, logiki formalnej i metodologii nauk*. Wrocław–Warszawa–Kraków: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.
- Krumm, P.J.M.M. (2001). History of real estate management from a corporate perspective. *Facilities*, 7/8 (19).
- Krzempek J., Rącka I. (2010). Raport z badania stanu baz danych w Polsce. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 4.
- Kucharska-Stasiak, E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Latte, T. (2012). *The importance of corporate real estate management in overall corporate strategies*. CoreNet Global.
- Lindholm, A.L., Nenonen, S. (2006). A conceptual framework of CREM. *Journal of Corporate Real Estate*, 3 (8).
- Liow, K.H., Ooi, J.T.L. (2004). Does corporate real estate create wealth for shareholders? *Journal of Property Investments and Finance*, 5 (22).
- Marcinek, K. (2012). Społecznie odpowiedzialne inwestowanie na rynku nieruchomości. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Studia Ekonomiczne*, 104.
- Roulac, S. (2001). Corporate property strategy is integral part to corporate business strategy. *Journal of Real Estate Research*, 1/2 (22).
- Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady. Dz. Urz. UE L 320/1.
- Rymarzak, M. (2009). *Zarządzanie nieruchomościami przedsiębiorstw w Polsce*. Warszawa: CeDeWu.
- Siemińska, E. (2013). *Ryzyka inwestowania i finansowania na rynku nieruchomości w kontekście etyki i społecznej odpowiedzialności*. Toruń: Wydawnictwo Naukowe UMK.
- Śliwiński, A., Śliwiński, B. (2006). *Facility management*. Warszawa: C.H. Beck.
- Śmietana, K. (2014). Diversification principles of real estate portfolios. *Real Estate Management and Valuation*, 1 (22).
- Śmietana, K., Konowalczuk, J., Maszczyk, A. (2014). Rating in the assessment of investment property. *Real Estate Management and Valuation*, 2 (22).
- The appraisal of real estate 14th Edition* (2011). Chicago, IL: Appraisal Institute.
- Tomski, P. (2012). Zielone budownictwo – nowe wyzwania dla nieruchomości korporacyjnych. *Studia i Materiały TNN*, 3 (20).
- Varcoe, B., O'Mara, M. (2011). *Corporate real estate impact on enterprise success*. Regus Global Report.
- Wills, P.C. (2008). Corporate real estate practice in Australia. *Journal of Corporate Real Estate*, 1 (10).

### INFORMATION NEEDS OF THE INVESTORS IN THE CORPORATE REAL ESTATE MARKET

**Abstract:** *Purpose* – The purpose of this paper is the presentation and assessment of private and public information sources of the corporate real estate market in Poland in the context of investors' information needs. The article presents and discusses the definition of corporate real estate (CRE), defines the CRE market used for researches and discusses the model of this market with the problem of its management.

*Design/methodology/approach* – Review of domestic and foreign literature, analysis and assessment of the conducted CRE researches in Poland and own research of the CRE information sources.

*Findings* – Ordering and recommendation of the CRE market definition for use in market analyses in Poland, identification and assessment of the availability and content of information sourced of the CRE market and indication of information gaps that complicate the use of modern analysis methods.

*Originality/value* – Under the hypothesis of the low efficiency of the corporate real estate market, firstly, article orders the definition of the CRE market in a demand- base subjective approach and assesses public and private sources of market definition in terms of the modern methodology of analyzing this market. Transferring from the developed markets parts of methodical solutions is a response to investors' information needs. The inability to perform some analyzes increases the risk of the investment. These restrictions indicate the required directions of changes in public and private databases of the real estate transactions, which determines the introduction of modern methods of managing these assets.

**Keywords:** corporate real estate, analysis methodology of CRE, market data and resources, property register

### Cytowanie

Konowalczuk, J., Polczyk, M. (2018). Potrzeby informacyjne inwestorów na rynku nieruchomości przedsiębiorstw. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 1 (91), 177–190. DOI: 10.18276/frfu.2018.91-15.