

Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk
Zeszyt 265, rok 2017, s. 141–156

Iwona Foryś

Uniwersytet Szczeciński, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania,
Katedra Badań Operacyjnych i Zastosowań Matematyki w Ekonomii;
ul. Mickiewicza 64, 71-101 Szczecin; iwonafor@poczta.onet.pl

WPLYW PODMIOTÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Abstract: Influence of Real Estate Entities on the Urban Area Shaping. The correct arrangement of area use function in built-up and urbanized areas is of a crucial meaning as for the satisfaction of economical and functional needs of a city. The process of creating functional structure is not incidental, it is a consistently implemented concept included in the planning documents. The use of limited resources is conditioned by the needs linked to the proper management, based on optimal adjustment of area to determined functions. Maintaining spatial order is a result of interdependent and correlated actions of many entities. Some of these actions are regulated in law, while other arise from indirect actions of entities operating in a given area, among others, of real estate market professionals. Selected problems of the optimal shaping of built-in and urbanized areas (in particularly of cities) were presented in the study. Those processes of the real estate system and their influence on the optimal use of areas in which a significant role may be played by real estate professionals: real estate appraisers, real estate agents and real estate managers were presented.

Keywords: Land use planning, real estate market, space management.

JEL codes: H7, R3

Wstęp

Prawidłowe rozmieszczenie funkcji użytkowania przestrzeni na terenach zabudowanych i zurbanizowanych ma istotne znaczenie dla zaspokojenie potrzeb ekonomicznych i funkcjonalnych miasta. Proces tworzenia struktury funkcjonalnej nie jest przypadkowy, jest konsekwentnie wdrażaną koncepcją zawartą w dokumentach planistycznych [Kwaśniak 2009]. Zarówno projektowanie, uzgadnianie oraz uchwalanie treści tych dokumentów, jak również ich wdrażanie, ma zapewnić kontrolowanie procesów przestrzennych. Wykorzystanie ograniczonych zasobów uwarunkowane jest zarówno potrzebami, jak również właściwym gospodarowaniem, opartym na optymalnym dostosowaniu przestrzeni do ustalonych funkcji [Domański 2006]. Stan racjonalnego zagospodarowania przestrzeni określane jako ład przestrzenny, to takie ukształtowanie przestrzeni, które gwarantuje spójność funkcjonalną, harmonijną całość ze względu na wymagania społeczne, gospodarcze, kulturowe i środowiskowe. Utrzymanie wspomnianego ładu zależy nie tylko od działania pojedynczego podmiotu (właściciela działki, przedsiębiorcy, mieszkańca), jest także efektem współzależnych i wzajemnie skorelowanych działań wielu podmiotów. Część tych działań jest uregulowana w przepisach prawa, inne wynikają z pośrednich działań podmiotów funkcjonujących w danej przestrzeni. Rolą władz samorządowych jednostek terytorialnych jest koordynacja i regulacja aktywności poszczególnych podmiotów, zapewniając tym samym efektywny rozwój i ograniczając konflikty między użytkownikami przestrzeni. Natomiast rolą rządu i administracji państwowej jest przygotowanie i nadzorowanie wdrażania regulacji prawnych nadających kompetencje poszczególnym podmiotom i instytucjom w zakresie kształtowania przestrzeni. W tym kontekście rozmieszczenie funkcji miejskiej jest wypadkową aktywności różnych podmiotów, w szczególności również profesjonalistów rynku nieruchomości.

W opracowaniu wskazano wybrane problemy kształtowania przestrzeni zabudowanej i zurbanizowanej (w szczególności przestrzeni miejskiej) w powiązaniu z mechanizmami funkcjonowania rynku nieruchomości. Celem prowadzonych rozważań jest wskazanie wybranych procesów systemu rynku nieruchomości i ich wpływu na wykorzystanie przestrzeni, w kontekście roli, jaką mogą odgrywać w tych procesach profesjonaliści rynku nieruchomości: rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości. Dla osiągnięcia założonego celu dokonano przeglądu literatury, aktów prawnych oraz wykorzystano badania własne.

1. Proces kształtowania struktury użytkowej przestrzeni zabudowanej i zurbanizowanej w kontekście systemu rynku nieruchomości

Proces kształtowania struktury użytkowej przestrzeni podlega ogólnym zasadom, których głównym źródłem są przesłanki społeczne i ekonomiczne, jak jakość życia oraz wydajność ekonomiczna. Mają one na celu zmniejszanie dysfunkcji, ograniczanie konfliktów przestrzennych oraz nie dopuszczanie do degradacji środowiska przyrodniczego. Kierunek przekształceń struktury użytkowej jest procesem długotrwałym, zauważalnym po wielu latach (tab. 1).

Tabela 1

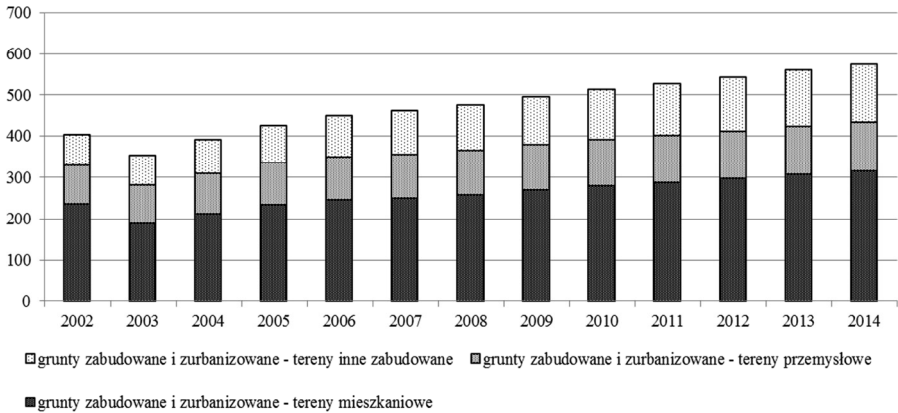
Zmiana struktury użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w Polsce w latach 2002–2014 (rok 2002 = 100)

Grunty zabudowane i zurbanizowane	Przyrost lub ubytek danego rodzaju użytkowania w latach 2002–2014	
	%	ha
tereny mieszkaniowe	0,34	79 586
tereny przemysłowe	0,25	23 301
tereny inne zabudowane	0,97	70 390
tereny zurbanizowane niezabudowane	-0,33	-26 174
tereny rekreacji i wypoczynku	-0,01	-572
tereny komunikacyjne – drogi	-0,03	-21 255
tereny komunikacyjne – kolejowe	-0,04	-4 470
tereny komunikacyjne – inne	0,01	189
użytki kopalne	-0,24	-8 682

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL.

W latach 2002–2014 grunty zabudowane i zurbanizowane w Polsce zwiększyły swoją powierzchnię o 112 314 ha (7,38%). Wzrost powierzchni zanotowano przede wszystkim w przypadku zabudowy mieszkaniowej (ryc. 1). W tym samym czasie nastąpił istotny wzrost powierzchni gruntów

leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych (przyrost o 5,6% w stosunku do 2002 r.). Zmiana wspomnianej struktury użytków odbyła się kosztem użytków rolnych i terenów różnych. W dalszym ciągu jednak dominują w Polsce użytki rolne, które stanowią 61,13% powierzchni kraju. Zatem wspomniane zmiany sposobu użytkowania gruntów na przestrzeni dwunastu lat, mimo że istotne, nie zachwiały dotychczasową strukturą użytków.



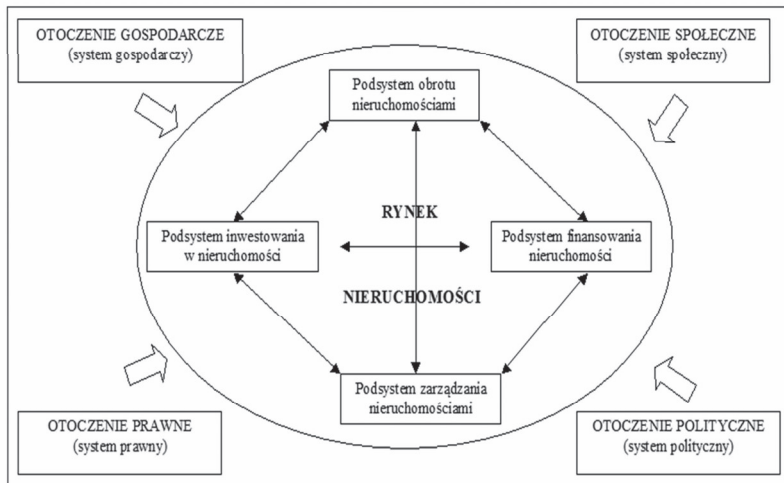
Ryc. 1. Dynamika zmian powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w latach 2002–2014 w Polsce (tys. ha)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS BDL.

Poza gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi największe zmiany zachodzą na terenach zurbanizowanych i zabudowanych. W tych przypadkach również największą rolę do odegrania mają podmioty odpowiedzialne za optymalizację wykorzystania przestrzeni. Ze względu na trwałość zabudowy, wybór i rozmieszczenie terenów pod różne rodzaje użytkowania na terenach zurbanizowanych, wymaga rozważań. Z tego powodu szczególnym zadaniem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami realizacji zadań gospodarczych i ze wskazaniem różnych nauk co do celowego użycia terenów, ale także kompleksowo, aby znany i przewidywalny był wpływ przeznaczenia terenów na przeznaczenie i użytkowanie innych terenów [Niewiadomski 2003].

Z procesem planowania przestrzeni i szerzej gospodarowania przestrzenią współistnieje rynek nieruchomości, na co wskazują liczne prace m.in. [Cowell, Owens 2002; Healey 2006; Cymerman 2012]. Wśród wielu definicji rynku

nieruchomości należy zwrócić szczególną uwagę na podejście zaproponowane przez Bryxa [2006]. Rynek nieruchomości został zdefiniowany jako system, który obejmuje podsystem obrotu nieruchomościami, finansowania nieruchomości, zarządzania nieruchomościami oraz podsystem inwestowania w nieruchomości (ryc. 2). Każdy z podsystemów, powiązanych ze sobą, wpływa na procesy przestrzenne.



Ryc. 2. Rynek nieruchomości jako system

Źródło: [Bryx 2006, rys. 4.2 s. 88].

Tak zdefiniowany rynek nieruchomości działa w otoczeniu systemów gospodarczego, społecznego, prawnego i politycznego. Pomędzy systemami otoczenia i podsystemami samego rynku nieruchomości istnieją związki przyczynowo–skutkowe, wzajemne sprzężenia zwrotne. Ze względu na przedmiot rozważań, wśród wskazanych systemów otoczenia istotną wagę przywiązuje się zwłaszcza do otoczenia politycznego, a w nim do polityki przestrzennej.

W każdym z podsystemów funkcjonują podmioty związane z gospodarowaniem nieruchomościami, mające wpływ na optymalne gospodarowanie nieruchomościami i przestrzenią. W podsystemie obrotu funkcjonują pośrednicy, w podsystemie zarządzania zarządcy nieruchomości, w podsystemie inwestowania doradcy rynku nieruchomości, a każdy ze wskazanych podsystemów wspierają rzeczoznawcy majątkowi. Ze względu na wskazane związki i wzajemne interakcje, zawody rynku nieruchomości pośrednio lub

bezpośrednio angażują się w gospodarkę nieruchomościami i powiązaną z nią gospodarkę przestrzenną.

Efekty aktywności podmiotów rynku nieruchomości wynikają z działań celowych i przypadkowych, będących pod wpływem nieprzewidywalnych do końca okoliczności, czyli należy je rozpatrywać z uwzględnieniem czynników losowych. Celowym działaniem człowieka jest w tym przypadku decyzja o zabudowie, czy sposobie zagospodarowania określonej w przestrzeni nieruchomości. Suma działań celowych pojedynczych jednostek może mieć charakter przypadkowy, nie wynikający z norm prawnych czy dających się przewidzieć norm społecznych. Efekt przestrzenny nie jest wówczas wypadkową wiązki lokalnych praw w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podatków i opłat lokalnych, lokalnej polityki mieszkaniowej czy ogólnie lokalnej strategii rozwoju. W warunkach niewystarczającej informacji rynkowej oraz asymetrii informacji decyzje przestrzenne jednostek nie są wtedy również wypadkową racjonalnych decyzji pojedynczych jednostek. Działania podmiotów rynku nieruchomości odbywają się pod wpływem określonych zdarzeń mających miejsce w określonym czasie, w konkretnej przestrzeni i pod wpływem czynników losowych. Jakkolwiek fakty, które zaistniały na rynku nieruchomości determinują działania podmiotów w danym miejscu i czasie. Skłaniają do podjęcia decyzji o zabudowie, przebudowie, zmianie funkcji, zbyciu nieruchomości, zainwestowaniu w kolejną nieruchomość czy przekazaniu nieruchomości do zarządzania. Brak racjonalności w wielu działaniach uczestników rynku nieruchomości stwarza problemy na etapie prognozowania skutków wprowadzanych zmian planistycznych.

Dlatego decyzje wszystkich podmiotów rynku nieruchomości wpływające na strukturę funkcjonalną przestrzeni miejskiej regulują w części procesy optymalizacji użytkowania obszarów miejskich, stanowiące podstawę tworzenia dokumentów planistycznych. Natomiast rolę profesjonalistów rynku nieruchomości w gospodarowaniu przestrzenią definiuje przede wszystkim *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*.

2. Rola rzeczoznawcy majątkowego w procesie planowania przestrzennego

W proces kształtowania przestrzeni miejskiej wpisany jest system planowania przestrzennego [Niewiadomski 2003]. Elementem tego systemu jest ocena skutków prawnych i ekonomicznych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. *Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowa-*

niu przestrzennym zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wśród wspomnianych czynników *Ustawa* wskazuje na walory ekonomiczne przestrzeni, które definiuje, jako *cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych* (art. 2). W tym celu gmina sporządza prognozę skutków finansowych uchwalania miejscowego planu, która ma wskazywać obciążenia i dochody gminy będące następstwem uchwalania planu. Prognoza może stanowić podstawę dokonania korekty przyjętych rozwiązań planistycznych, zwłaszcza gdy zmiana planu wiąże się z konkretnymi projektami inwestycyjnymi. Powinna wpływać na ostateczny kształt, zakres, a w efekcie realizację ustaleń planistycznych. Prawidłowo przeprowadzona analiza skutków ekonomicznych wymaga zarówno szerokiej wiedzy o lokalnym rynku, gospodarce oraz uwarunkowaniach społecznych, a przede wszystkim o mechanizmach kształtowania się wartości rynkowej nieruchomości i wpływu funkcji na tę wartość. Stąd uprawnienie rzeczoznawcy majątkowego określone w *Ustawie o gospodarce nieruchomościami*, w której (art. 174 ust. 3a) ustawodawca określił, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące m.in. skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych. W praktyce nie jest to jednak wyłączna kompetencja rzeczoznawców majątkowych, ponieważ również często oceny dokonują planiści, urbaniści oraz architekci.

Narzędziem służącym ocenie ekonomicznej procesu planistycznego jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po jego sporządzeniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W szczególności, zgodnie z § 11 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), opracowanie powinno zawierać:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 *Ustawy*;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognoza polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu (wydatki, przychody) na budżet gminy oraz ocenie pod kątem realności ich uzyskania ze względu na warunki organizacyjne i finansowe. Należy przy tym zauważyć, że celem racjonalnej gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja zysku finansowego a optymalizacja efektów ekonomiczno-społecznych, powiązanych z polityką zrównoważonego rozwoju [Wächter 2013].

W prognozie identyfikuje się przewidywane wpływy ustaleń miejscowego planu na dochody własne gminy (z tytułu podatków i obrotu nieruchomości) oraz wydatki (opłaty, odszkodowania, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), jak również analizuje się poszczególne kategorie wpływów i wydatków (tab. 2).

Tabela 2

Elementy oceny skutków ekonomicznych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy

Kategoria	Wpływy do budżetu gminy	Wydatki budżetowe	Uwagi
Inwestycje w infrastrukturę techniczną	Opłata adiacencka w wyniku wzrostu wartości nieruchomości	Nakłady na inwestycje	Inwestycje wynikające z zapisów zmienionego planu
Podział i scalenie nieruchomości	Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości		Podział i scalenia wynikające z zapisów zmienionego planu
Zmiana wartości rynkowej nieruchomości	Opłata planistyczna wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmiany planu	Odszkodowania wynikające z uniemożliwienia lub ograniczenia korzystania z nieruchomości	Warunkiem jest zbycie w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały
Zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości (funkcji)	Wzrost wpływów z podatku w przypadku korzystniejszej podatkowo funkcji	Spadek wpływów z podatku w przypadku mniej korzystnej podatkowo funkcji	Zmiana wpływów związana ze zmianą sposobu wykorzystania dopuszczoną w nowych zapisach planu

Źródło: Opracowanie własne.

Najtrudniejszym elementem prognozy jest ocena prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu, które stanowi nie tylko podstawę ustalenia wpływów z tytułu opłaty planistycznej (również odszkodowań z tytułu utraty wartości), ale również oceny zachowań podmiotów rynkowych związanych z potencjalnymi podziałami nieruchomości na etapie przygotowania do sprzedaży. To wymaga szczegółowej analizy rynku nieruchomości, dotychczasowych tendencji i preferencji uczestników rynku. Podobnie dokładna analiza rynku konieczna jest do oszacowania zmiany wpływów z podatku od nieruchomości [Cymerman 2012; Foryś 2015]. Tu ocenie podlegają przysze tendencje w zakresie wykorzystania możliwości zmiany dotychczasowej funkcji na dopuszczoną w nowym planie, co nie jest skomplikowane w sensie praktycznym i metodycznym w przypadku nieruchomości niezabudowanych, dużo bardziej skomplikowane w przypadku nieruchomości zabudowanych. W drugiej sytuacji rzeczoznawca prognozujący wpływy (lub odszkodowania) musi uwzględnić zachowania inwestycyjne podmiotów właścicieli nieruchomości związane z szansą zdyskontowania nowych ustaleń planistycznych (rozbudowa, przebudowa itp.) na bazie dotychczasowych tendencji na rynku.

Skutki zmian w miejscowym planie wiążą się bezpośrednio ze zmianą wartości nieruchomości na terenach objętych nowym planem. Mogą one być dwojakiego rodzaju: wzrost wartości nieruchomości w wyniku rozszerzenia możliwości zagospodarowania terenu, pojawienia się korzystniejszego sąsiedztwa istniejących nieruchomości lub wręcz przeciwnie. W efekcie wprowadzonych zapisów planistycznych może dojść również do spadku wartości nieruchomości w efekcie ograniczeń wywołanych zakazami zabudowy, nakazami sposobu korzystania z nieruchomości lub niekorzystnym sąsiedztwem funkcji ujętych w planie miejscowym. W każdym przypadku wartość nieruchomości szacuje rzeczoznawca majątkowy.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 *Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, jednak wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Oznacza to, że warunkiem koniecznym pobrania wspomnianej opłaty jest zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego (w ciągu 5 lat od daty uchwalenia i przyjęcia planu) ale tylko w przypadku,

gdym nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego, a dodatkowo w uchwale określono stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej.

Ta sama *Ustawa* (art. 37 ust. 11) wskazuje, że w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych (tab. 2) do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. W efekcie przywołany artykuł deleguje do zasad wyceny określonych również w *Rozporządzeniu wykonawczym Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) oraz do wyłącznej kompetencji w tym zakresie rzeczoznawcy majątkowego. Tym bardziej również obszar prognozowania skutków zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, bazujący na zmianach funkcji i tym samym wartości nieruchomości koresponduje z kompetencjami rzeczoznawców majątkowych.

Tabela 3

Miejsce rzeczoznawcy majątkowego w procesie planowania przestrzennego

Okoliczności określania wartości	Podstawa prawna	Szacowana wartość	Kompetencje
Prognoza skutków ekonomicznych zmiany planu zagospodarowania przestrzennego	<i>Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>	Wartość rynkowa nieruchomości przed i po zmianie planu	Uprawnienie m.in. rzeczoznawcy majątkowego
Wycena w celu określenia opłaty planistycznej w efekcie sprzedaży nieruchomości	<i>Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> <i>Ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami</i>	Wartość rynkowa nieruchomości przed i po zmianie planu	Uprawnienie wyłączne rzeczoznawcy majątkowego

Źródło: Opracowanie własne.

W procesie gospodarowania przestrzenią zbyt małą wagę przypisuje się szacowaniu skutków ekonomicznych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w kontekście nieoddelegowania uprawnień do szacowania skutków zmian planu wyłącznie rzeczoznawcom majątkowym, a bieżąco analizującym rynek nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości i ograniczenie do pięciu lat zbycia nieruchomości bez konieczności wnoszenia opłaty planistycznej wstrzymuje obrót [Cymerman, Telega 2006]. W celu uniknięcia opłaty planistycznej właściciele nieruchomości odkładają decyzje o sprzedaży, co w efekcie powoduje, że gmina często nie osiąga zakładanych wpływów, ponosząc jednocześnie wysokie koszty procesu planowania przestrzennego [Foryś 2015].

3. Rola zarządcy i pośrednika w obrocie nieruchomościami w kształtowaniu przestrzeni miejskiej

Władze samorządowe podejmują politykę przestrzenną, koordynują i regulują działalność poszczególnych podmiotów, tak aby dążenie do osiągnięcia celów przez jedne z nich nie zagrażało innym, nie generowało konfliktów między użytkownikami przestrzeni oraz nie niszczyło wspólnych wartości kulturowych, przyrodniczych, społecznych. Jednak przestrzeń ukształtowana w warunkach naturalnych, pierwotnie bez ingerencji człowieka, na kolejnych etapach ewolucji ulega przeobrażeniom pod wpływem działań tych, którzy z niej korzystają [Foryś 2015; Foryś, Nowak 2015] i mają bezpośredni lub pośredni wpływ na jej strukturę użytkową. Pośredni wpływ na decyzje użytkowników przestrzeni mają również profesjonalisci rynku wspomagający indywidualnych dysponentów nieruchomości, a wśród nich zarządcy nieruchomości i pośrednicy w obrocie nieruchomościami.

Wprawdzie nowelizacja *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* na etapie deregulacji zawodów ograniczyła zapisy dotyczące zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami (zmiana obowiązująca od 1 stycznia 214 r.), jednak rola tych podmiotów w odbiorze uczestników rynku nieruchomości pozostała zakorzeniona na bazie poprzednich zapisów *Ustawy*. Gospodarowanie przestrzenią, w ramach ustanowionych reguł, opiera się na zasadach ogólnie rozumianej gospodarności [Domański 2006]. Dlatego zarządzanie nieruchomościami jest ciągle postrzegane jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu obok zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji, bieżące administrowanie

wanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomość, ale również zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego. Utrzymanie ładu przestrzennego z zachowaniem zrównoważonego rozwoju, z jednoczesnym dążeniem do poprawy jakości życia człowieka [Borys 2004] jest elementem wymaganym w efektywnym zarządzaniu współczesnymi obiektami, zwłaszcza niemieszkalnymi.

Zarządcy nieruchomości swoimi działaniami aktywnie uczestniczą w tworzeniu i odnawianiu struktury użytkowej miast w procesach rewitalizacji [Foryś 2014]. Można ją rozumieć w ujęciu szerszym dotyczącym części tkanki miejskiej podlegającej instytucjonalnie wspomaganym procesom odnowy przestrzeni publicznych, procesem celowym odbywającym się na istniejących terenach zurbanizowanych. Jest więc zaplanowanym i skoordynowanym działaniem władz lokalnych ukierunkowanym na odwrócenie negatywnych trendów zachodzących w obszarach kryzysowych miast. Do działań tych zalicza się odbudowę zniszczonych i zdekapitalizowanych obszarów miejskich, które pełniły w przeszłości ważne funkcje miejskie, ożywienie gospodarcze i kulturalne zaniedbanych przestrzeni publicznych. Często są to dzielnice śródmiejskie, obszary przemysłowe czy powojenne. Harmonijny rozwój miasta wymaga włączenia w procesy rozwojowe również wspomnianych obszarów, często całych zaniedbanych dzielnic miasta. Celem jest poprawa jakości życia mieszkańców tych dzielnic, przywrócenie im do życia miejskiego, ochrona zdewastowanych, ale często mających wartość historyczną zasobów tych dzielnic. W efekcie rewitalizacji przywracane są dotychczasowe funkcje lub wprowadzane nowe funkcje na zdegradowanych obszarach miasta. W wielu przypadkach takie funkcje pełnią nieruchomości niemieszkalne o charakterze komercyjnym np. nowoczesne centra handlowe tworzące nową przestrzeń publiczną, wkomponowaną w tkankę miejską.

Wąsko rozumiana rewitalizacja w stosunku do pojedynczej nieruchomości czy obiektu oznaczająca przywrócenie do życia lub ożywienie staje się elementem szerszego procesu. Ponieważ nieruchomości komercyjne są elementem większej przestrzeni publicznej, skoordynowane działania lokalnej administracji mające na celu ożywienie zdegradowanych obszarów miast, które utraciły swoją pierwotną funkcję będą skierowane również na obiekty komercyjne jako element większej całości. Dotyczy to również lokalizacji takich funkcji w obiektach zabytkowych. W każdym przypadku nowa funkcja wpisuje się w szerszą koncepcję przestrzeni publicznej, poprawę funkcjonalności przestrzeni miejskiej, estetyki, wygody użytkowania i jakości

życia, a dodatkowo ochrony wartości kulturowych i materialnych (renowacja zabytków). Na przykład rewitalizacja funkcji handlowych w mieście prowadzi do wkomponowania obiektów handlowych w miejską przestrzeń publiczną, a nie ich oderwanie od tkanki miejskiej. W tym celu zarządcy i właściciele obiektów handlowych aktywnie współpracują z władzami miasta oraz miejskimi służbami urbanistycznymi i planistycznymi. W wielu przypadkach centra handlowe odgrywają ogromną rolę społeczną, stają się często jedyną wartościową przestrzenią publiczną w okolicy. Z tego względu nowe inwestycje, koncepcje wykorzystania nieruchomości przyczyniają się do zmiany wizerunku miasta, zmiany struktury użytkowej przestrzeni zurbanizowanej.

Zasady przyświecające utrzymaniu ładu przestrzennego są bliskie zasadom optymalnego wykorzystania przestrzeni nieruchomości, które są elementem procesu efektywnego zarządzania nieruchomością. Jednostkowe działania zarządców nieruchomości kumulują się wpływając na pożądany społecznie i gospodarczo stan zagospodarowania przestrzeni zurbanizowanej. Zarządca optymalizuje jakość użytkowania nieruchomości i jej wydajność ekonomiczną. Podejmowane działania koordynuje nie dopuszczając do degradacji środowiska przyrodniczego. Organizuje w sposób ciągły przestrzeń i sposób jej wykorzystania, zgodnie z logiką przestrzenną i doświadczeniami z innych obiektów (tzw. zasadami *benchmarkingu*). Podobnie jak w systemie planowania przestrzennego również zagospodarowanie konkretnej nieruchomości wiąże się z optymalizacją przepływów i przemieszczeń osób, a efektywna gospodarka energetyczna skłania do eliminacji nadmiernej transportochłonności obiektów. W efekcie działania te zmniejszają niekorzystny wpływ obiektu na sąsiedztwo i lokalne środowisko. Decyzje lokalizacyjne nieruchomości, sposób zagospodarowania w opiniach zarządców nieruchomości wiąże się z logiką przestrzenną właściwą planowaniu przestrzennemu.

Zarządzanie nieruchomościami to również funkcjonalne rozmieszczenie elementów zagospodarowania, które uwzględnia ich wzajemne relacje, współwystępowanie i powiązania z nieruchomościami sąsiednimi i realizowanymi w nich funkcjami (np. efekt skali). To także działania zarządców nieruchomości zmierzające do dbałości o walory estetyczno-krajobrazowe przestrzeni, z zachowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym zagospodarowanie umożliwiające utrzymanie równowagi ekologicznej np. w postaci terenów zielonych, budowie budynków przyjaznych środowisku. Natomiast wymogi środowiskowe powiązane z optymalizacją kosztów eksploatacyjnych nieruchomości prowadzą do koncepcji tzw. budynków zielonych, promowania rozwiązań energooszczędnych powiązanych z certyfikacją.

Inną rolę na rynku odgrywa pośrednik w obrocie nieruchomościami. Pośrednik w wielu przypadkach sprzedaje wyobrażenie o przestrzeni – kreuje jej wykorzystanie w procesie doradzania co do sposobu zagospodarowania, czy wyboru lokalizacji przez przyszłego użytkownika. Suma takich działań może wpłynąć na decyzje przyszłych użytkowników, a w efekcie na sposób zagospodarowania większego obszaru niż tylko jedna nieruchomość. Działania marketingowe pośredników rzutują na kształtowanie gustów uczestników obrotu, kreują modę na konkretną lokalizację, sposób zabudowy i wykorzystanie przestrzeni.

Pośrednik działając jako doradca klienta jest przede wszystkim inicjatorem przekształceń strukturalnych użytkowanej przestrzeni. Wzrost wartości nieruchomości jest istotną przesłanką nabywania nieruchomości w celach inwestycyjnych. Zapisy planów miejscowych skłaniają podmioty do określonych zachowań na rynku, a tym samym kreują pośrednio lub bezpośrednio wartość nieruchomości. Stąd pojawiają się na rynku nieruchomości koncepcje wykorzystania zapisów w planie umożliwiających podziały oraz scalenia nieruchomości, również inicjowanie podobnych zapisów w projektach planów. To również dążenie do uzyskania wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy, a tym samym optymalne wykorzystanie zarówno zapisów planu miejscowego, jak również dopasowanie optymalnej funkcji dla zbywanej nieruchomości.

Zarówno zarządca nieruchomości w imieniu właściciela, jak również pośrednik w obrocie nieruchomościami jako doradca właściciela (sprzedającego lub nabywcy) są inicjatorami zmian planistycznych na każdym jego etapie: w procesie wnioskowania do zmian planu, opiniowania planów w przygotowaniu, czy wdrażania istniejących planów na etapie realizacji projektów inwestycyjnych. Stąd ich ważna rola w procesach użytkowania i kształtowania przestrzeni.

Wnioski

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają postanowienia typu kierunkowego. Oznacza to, że wyrażają tendencje rozwoju danych obszarów, przez charakterystykę jego najbardziej oczekiwanej struktury przestrzennej i funkcjonalnej oraz wskazują czynniki mogące ingerować albo ukierunkować kształtowanie przemian tej struktury przestrzennej. Jednak to ludność zamieszkująca dane tereny kreuje strukturę przestrzenną przez faktyczny sposób użytkowania oraz stan zagospodarowania pojedynczych nieruchomości. W procesy gospodarowania jednostkowymi nieruchomościami oraz

wspierania instytucji w gospodarowaniu przestrzenią włączają się specjaliści rynku nieruchomości. Rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami stanowią element systemu rynku nieruchomości ściśle związanego z procesem gospodarki nieruchomościami i gospodarki przestrzennej, ale też są podmiotami ustawowo przywołanymi do bezpośredniego lub pośredniego wspomagania procesów przestrzennych.

Efektywne planowanie przestrzenne, zwłaszcza pod kątem skutków ekonomicznych i społecznych, determinuje zasób informacji niezbędny do podejmowania właściwych decyzji planistycznych. Rzeczoznawcy majątkowi mają najszerszą wiedzę o rynku i mechanizmach kształtujących wartość przestrzeni, co jest niezbędne w prognozie skutków uchwalenia planów miejscowych. Jednak czynność ta jest jedynie przypisana jako możliwość wykorzystania wiedzy rzeczoznawcy, a nie jest jego wyłączną kompetencją.

Zadaniem zarządcy nieruchomości jest wspieranie właścicieli w działaniach zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zarówno technicznym, ekonomicznym, jak również estetycznym. Decyzje z tym związane rzutują więc na sposób wykorzystania potencjału nieruchomości i jej otoczenia. W efekcie wpływają na sposób i jakość wykorzystania dostępnych zasobów. Podobnie jak pośrednicy działający w imieniu swoich klientów, również zarządcy są odbiorcami ustaleń planistycznych, ale też wpływają pośrednio lub bezpośrednio na te ustalenia swoimi codziennymi działaniami.

Dla zachowania ładu przestrzennego ważne jest skoordynowanie działań wszystkich podmiotów rynku nieruchomości w spójne i efektywne procesy przekształcania przestrzeni miejskiej, zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, niezależnie od wymogów narzuconych przepisami prawa.

Literatura

- Borys T., 2004, *Jakość życia jako integrujący rodzaj jakości*, [w:] *Jakość życia w perspektywie nauk humanistycznych, ekonomicznych i ekologii*. Katedra Zarządzania Jakością i Środowiskiem, AE we Wrocławiu, Jelenia Góra.
- Bryx M., 2006, *Rynek nieruchomości system i funkcjonowanie*. Poltext, Warszawa.
- Cowell R., Owens S., 2002, *Land and Limits: Interpreting Sustainability in the Planning Process*. Routledge, London, UK.
- Cymerman R. (red.), 2009, *Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego*. Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn.

- Cymerman R., 2012, *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*. Educaterra, Olsztyn.
- Cymerman R., Telega T., 2006, *Rola rzeczoznawcy majątkowego przy oplatach planistycznych i adiacenckich*. *Rzeczoznawca majątkowy*, nr 51: 11–13.
- Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Foryś I. (red.), 2014, *Zarządzanie nieruchomościami handlowymi*. Wyd. Poltext, Warszawa.
- Foryś I., 2015, *Wybrane społeczno-ekonomiczne aspekty planowania przestrzennego w procesie gospodarowania przestrzenią*. *Biuletyn KPZK PAN*, z. 257/258: 193–206.
- Foryś I., Nowak M., 2015, *Zarządzanie przestrzenią w gospodarowaniu nieruchomościami*. Wyd. Poltext, Warszawa.
- Healey P., 2006, *Urban Complexity and Spatial Strategies: towards a Relational Planning for Our Times*. Routledge, London, UK.
- Kwaśniak P., 2009, *Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego*. Wyd. LexisNexis, Warszawa.
- Niewiadomski Z., 2003, *Planowanie przestrzenne. Zarys systemu*. Wyd. LexisNexis, Warszawa.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 Nr 164, poz. 1587 z późn. zmian.).*
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmian.).*
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zmian.).*
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zmian.).*
- Wächter P., 2013, *The Impacts of Spatial Planning on Degrowth*. *Sustainability*, t. 5: 1067–1079.