

Jozef Tvrdoň, 2013, *Trh nehnuteľností*, Ekonomická univerzita v Bratislave, Vydavateľstvo Ekonóm, 130 s.

Przestrzeń publiczna gmin i miast pełna jest różnych nieruchomości. Oprócz gruntów, czyli tego, co dała nam natura, wymienić tu należy również to, co zostało stworzone przez człowieka: budynki mieszkalne i użyteczności publicznej oraz obiekty inżynierii wodnej i lądowej. Właścicielami ich są podmioty fizyczne i prawne. Różnorodność własności, a także miejsca, w jakich się znajdują, oraz czasu, w jakim powstały, sprawia, że rynkiem nieruchomości rządzą odrębne prawa, które przybliżył nam recenzowany podręcznik.

Wpływ na rynek nieruchomości, oprócz obecnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych, ma także czynnik czasu. Z tego też powodu rynek ten obciążony jest różnymi ryzykami. Można sformułować następującą hipotezę badawczą: im horyzont czasu dłuższy, tym ryzyko wyższe. Nie zawsze czas upływający od chwili powstania danej nieruchomości wpływa korzystnie na jej użyteczność, a tym samym wartość. Więcej na ten temat możemy przeczytać w recenzowanej książce, w części dotyczącej „brownfieldów”, czyli nieruchomości porzuconych i niewykorzystanych. Zazwyczaj oddziałują one negatywnie na najbliższe sąsiedztwo, powodując spadek cen pobliskich nieruchomości, zwiększenie bezrobocia, degradację środowiska naturalnego, pogorszenie estetyki otoczenia itp.

Omawiany tu podręcznik, napisany w języku słowackim, ujmuje temat z punktu widzenia obecnej sytuacji na rynku. Porusza zagadnienia z różnych dziedzin, m.in. ekonomii, finansów i zarządzania.

Celem książki jest zaznajomienie czytelników z podstawowymi pojęciami obowiązującymi na rynku nieruchomości, jego specyficznymi właściwościami, funkcjonującymi na nim podmiotami, metodami wyceny oraz jego rozwojem na Słowacji. Opracowanie składa się z dziewięciu części.

Część pierwsza poświęcona jest przestrzeni, w której rynek nieruchomości funkcjonuje. Analizowane są podstawowe czynniki ekonomiczne, które na niego wpływają poprzez rozwój osadnictwa. Autor przedstawia również wybrane teorie opisujące to zjawisko, w którym istotnym elementem oddziałującym na formowanie wewnętrznej struktury skupisk są warunki kształtowane na rynku nieruchomości.

Druga część poświęcona jest mu jako podsystemowi. Znajdujemy tu bogaty materiał dotyczący zasadniczych właściwości i specyfiki tego rynku. Autor traktuje nieruchomość jak specyficzny towar, którego cena zmienia się w czasie. Omawia ponadto funkcje, a także dysfunkcje tego rynku oraz wpływ na niego prawa własności i przedstawia znaczenie interwencji państwa dla jego rozwoju

(dotyczy to budownictwa mieszkaniowego). Moim zdaniem autor bardzo interesująco ujął tę problematykę.

Części trzecia i czwarta poświęcone są uczestnikom rynku, którzy tworzą podaż i popyt na nieruchomości, tj. kupującym i sprzedającym, wynajmującym i najemcom, biuram nieruchomości, bankom, państwu, miastom i gminom, analitykom rynkowym, architektom, dozorowi technicznemu, wykonawcom inwestycji itp.

Piąta część dotyczy inwestowania w nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów budowlanych i rolniczych, mieszkań, a także nieruchomości znajdujących się za granicą w atrakcyjnych regionach Europy, jak Alpy czy Lazurowe Wybrzeże. Omówiono tu kwestie funduszy oraz leasingu, z uwzględnieniem wad i zalet tej formy inwestowania. Zarówno na Słowacji, jak i w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej są to obszary nowe, dynamicznie się rozwijające.

Część szоста poświęcona jest opodatkowaniu nieruchomości, przede wszystkim gruntów, budynków i obiektów inżynierii wodnej i lądowej. Autor zwraca uwagę, że jest ono podobne w poszczególnych państwach UE, a wpływy z tego podatku są stabilne (co wykazały także moje badania; *vide: Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych*, 2013, nr 5, jak również analizy OECD).

W części siódmej omówiono wycenę nieruchomości. Autor w sposób wybiórczy przedstawił ważniejsze zagadnienia związane z tą problematyką, które są przedmiotem odrębnych szczegółowych opracowań w literaturze. Szczególną uwagę zwrócił przy tym na czynniki wpływające na cenę nieruchomości oraz stosowane ważniejsze metody w procedurze ich kwantyfikacji.

W części ósmej poruszono temat rewitalizacji nieruchomości, a przede wszystkim wspomnianych już „brownfieldów”, czyli opuszczonych budynków, obiektów inżynierii wodnej i lądowej oraz niezabudowanych gruntów. Problemy te z większym lub mniejszym nasileniem występują we wszystkich państwach europejskich i pozaeuropejskich.

I wreszcie, część końcowa ma charakter badań empirycznych, a opisano w niej i przeanalizowano rynek nieruchomości na Słowacji. Z przedstawionego materiału wynika, że model jego funkcjonowania jest typowy i podobny do tych, które spotykamy w wielu krajach europejskich dotkniętych kryzysem gospodarczym.

Począwszy od części piątej, autor przytacza konkretne przykłady, które stanowią ilustrację opisów teoretycznych. Przykłady te zostały dobrze wkomponowane w przedstawioną problematykę. Dzięki temu czytelnik może ocenić praktyczne zastosowanie prezentowanych treści. Czasem jest to opis jakiegoś interesującego zdarzenia na rynku nieruchomości, czasem konkretne wyliczenie podatku bądź przedstawienie kalkulacji dotyczącej tego, czy dla inwestora opłacalny jest np. najem mieszkania lub jego sprzedaż.

Podsumowując, należy stwierdzić, że przedstawiona problematyka ujęta została w myśl zasady badawczej „od ogółu do szczegółu” – to przeprowadzanie teoretycznych rozważań na temat rynku nieruchomości poprzez omawianie jego poszczególnych segmentów, prowadzące do rozważań natury praktycznej w zakresie jego funkcjonowania popartych materiałem statystycznym.

Choć podręcznik skierowany jest do studentów, można go z powodzeniem polecić szerokiemu gronu uczestników rynku nieruchomości, samorządowcom, a także osobom, które zainteresowane są kupnem bądź sprzedażą nieruchomości, gdyż dzięki tej lekturze mogą uniknąć ryzykownych transakcji. Zamiarem autora nie było przedstawienie dysfunkcji występujących na tym rynku, jednak przy okazji zwrócił on uwagę także i na tę kwestię, choć w sposób bardzo ogólny.

Wojciech Sońta
Wydział Ekonomiczny Uniwersytetu
Technologiczno-Humanistycznego
im. K. Pułaskiego w Radomiu