

Witold A. Werner

Nieruchomości jako dobra konsumpcyjne = Real estates as consumption goods

Problemy Rozwoju Miast 6/3, 7-10

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

NIERUCHOMOŚCI JAKO DOBRA KONSUMPCYJNE

W warunkach zahamowania licznych budów i spowolnienia tempa rozpoczynania nowych inwestycji, w tym szczególnie mieszkaniowych, prowadzących do osłabienia rynku nieruchomości, rozważania nad nieruchomościami jako cennymi dobrami ekonomicznymi wydawać się mogą oderwane od rzeczywistości lub co najmniej dyskusyjne.

Wyraźne skutki kryzysu światowego znajdują odzwierciedlenie w Polsce między innymi w budownictwie mieszkaniowym.

Na tle opisanego w bieżącym numerze stanu mieszkalnictwa w 2007 r. oraz oceny budownictwa mieszkaniowego w latach 2005-2008, aktualna sytuacja po trzech kwartałach 2009 r., szczególnie w kontekście prognoz na najbliższe lata, powinna budzić poważne zaniepokojenie i wskazywać na konieczność podjęcia intensywnych działań, zapowiadanych w inicjowanym przez posłów Narodowym programie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

W ostatnich trzech kwartałach wzrosła wprawdzie o 6,7% liczba oddanych do użytku mieszkań, ale o 23,8% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmalała liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba wydanych pozwoleń zmalała w budownictwie spółdzielczym o 27,1%, w indywidualnym prawie o 10%, w deweloperskim o 38,4%, które to wskaźniki potwierdzają skutki kryzysu. Ponieważ obecnie jedyną przyczyną zahamowania budownictwa jest ograniczona zdolność kredytowa potencjalnych inwestorów, niezbędne staje się poszukiwanie najbardziej prawdopodobnych źródeł finansowania inwestycji.

Przy wysokim poziomie bezrobocia i ograniczonych środkach budżetowych należy stwarzać odpowiednie motywacje dla potencjalnych inwestorów oraz propagować i rozwijać nowoczesne instrumenty inwestowania, jako formy lokaty kapitału, a także dobra konsumpcyjne.

Według teorii hierarchii potrzeb autorstwa A.H. Masłowa, ludzie kolejno dążą do realizacji swoich potrzeb, poczynając od fizjologicznych (w tym mieszkania), następnie bezpieczeństwa, potrzeb społecznych, ambicjonalnych, a część również samorealizacji – bycia tym, kim chcą być. A więc osiągnąć wymarzone dobra, wymarzoną pozycję, uznanie społeczne itd. Bez względu na wielkość tych dóbr, nie wykluczając kosztownej ekstrawagancji osób spełnionych, a dla większości innych, zadowolających się osiągnięciem niższych szczebli hierarchii – pozostają środki, które trzeba gdzieś ulokować, a więc powstaje potrzeba inwestowania nieskonsumowanych dochodów.

Inwestorzy unikający wysokiego ryzyka giełdowego, bądź dążący do względnie bezpiecznego ulokowania swoich „wolnych” środków, spośród teoretycznych lokat w złocie, bankowych, w obligacjach i innych papierach wartościowych, coraz częściej wybierają nieruchomości.

Można wyróżnić kilka podstawowych form traktowania nieruchomości jako lokaty kapitału, a także swoistego dobra konsumpcyjnego:

- popularne inwestowanie w mieszkania z przeznaczeniem na wynajem, które po zapowiadanych ograniczeniach podatków od wynajmu mogą w najbliższych latach stać się podstawową formą rozwoju mieszkalnictwa, sprzyjającą ponadto migracjom społecznym, głównie w poszukiwaniu pracy,
- inwestowanie w zorganizowane formy budownictwa hotelowego, biurowego i innych obiektów komercyjnych, w których, zakupując pokoje lub powierzchnie wspólnie zarządzane, uzyskuje się umówiony czynsz, stając się czasem również udziałowcem takich obiektów,
- inwestowanie w obiekty teoretycznie niedochodowe, jak domy spokojnej starości, a także katakumby pod budowanymi obiektami sakralnymi zapewniające w przyszłości doraźny lub wieczny odpoczynek (książkowym wręcz przykładem może być katedra w Los Angeles wybudowana ze środków osób zamawiających miejsca w katakumbach),

- inwestowanie w mieszkania z omawianym w tym numerze „odwróconym kredytem hipotecznym”, traktowane jako źródło uzyskiwania swego rodzaju renty, która to forma inwestowania wydaje się przyszłościowa,
- inwestowanie w nieruchomości gruntowe, w tym również grunty rolne, które w granicach miast, po odrolnieniu mogą stanowić niezbędną rezerwę pod różnego rodzaju budownictwo społeczne i prywatne, a także pod tereny przyrodniczo chronione i wypoczynkowe, jednak w tym przypadku poważnym problemem staje się zapobieganie spekulacjom gruntowym.

W każdej z wymienionych form inwestowania nieruchomości stanowią cenne dobro kapitałowe i konsumpcyjne.

O potencjalnej wymiernej wartości nieruchomości i spodziewanych z ich eksploatacji korzyści w istotnym stopniu decydują nie tylko warunki lokalizacyjne, ale i w znacznym stopniu sytuacja prawna obszaru, na którym znajduje się nieruchomość. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większości potencjalnych terenów budowlanych ogranicza pomysły inwestycyjne, powoduje bowiem wzrost ryzyka dla planujących inwestycje, ponieważ nie mogą oni przewidzieć warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określanych w formie decyzji administracyjnych.

Witold A. Werner
Redaktor Naczelny

REAL ESTATES AS CONSUMPTION GOODS

In the period of slowdown on a number of construction sites and in the rate of starting new projects, especially housing ones, leading to the weakening of the real estate market, consideration of real estates as precious commodities may seem either detached from reality or at least controversial.

Obvious world crisis consequences are reflected in Poland e.g. in housing construction.

Considering the housing condition in 2007 described in this issue and our evaluation of housing in 2005-2008, the present situation after the first three quarters of 2009, especially in the context of the projections for the several years to come, should raise serious concern and indicate the need to implement the intense steps announced in the National Housing Development Programme initiated by the members of Parliament.

Although the number of handed over flats increased by 6.7% in the last three quarters, the rate was lower by 23.8% in comparison to the analogous period of the previous year in respect of commenced flat construction. The number of issued building permits decreased in co-operative house building by 27.1%, in private projects by nearly 10%, and among developers by 38.4%. Those indicators confirm the crisis consequences. Since presently the only reason of the house construction slowdown is the limited creditworthiness of potential investors, it is indispensable to look for other probable sources of project financing.

In view of the high unemployment rate and limited government support, it is necessary to create proper motivation for potential investors and disseminate and develop modern investment instruments as forms of capital deposits or consumer goods.

According to A.H. Maslov's hierarchy of needs theory, people intend to fulfil their needs in sequence, from physiological ones (including housing needs), to safety and social ones to ambitions, and partly to attain self-fulfilment, or being who they want to be. So, people want to possess the goods or status and recognition they dream of. Regardless of the quantities of such goods, not excluding costly extravagance of people who have fulfilled their needs, while the majority of others are satisfied with attainment of lower levels of the hierarchy, people still possess some resources which have to be deposited somewhere, and thus the need to invest the non-consumed resources is created.

The investors who avoid high-risk stocks, or those who intend to deposit their "free" resources rather safely, most often choose real estates for that purpose from among theoretical investment in gold, making bank deposits, or buying bonds and other securities.

We can distinguish several basic forms of treating real estates as capital deposits, or specific consumer goods:

- popular investments in flats to let; after the announced limitation of rent taxation, such investments can become a basic form of housing development, also benefiting social mobility, mainly in search of jobs,
- investments in an organized form in hotel, office and other commercial projects, where one can receive rent or shares upon purchase of rooms or jointly managed space,
- investments in such theoretically unprofitable projects as senior citizen homes, or catacombs under sacral structures, ensuring temporary or eternal rest (a handbook example here can be the Los Angeles Cathedral constructed owing to the resources of the persons ordering their spaces in the catacombs),
- investments in flats under the "reverse mortgage credit" discussed in this issue, treated as sources of specific annuity, which form of investment seems to be prospective,
- investments in land, including arable land, which, after reclassification, can become a reserve for towns designed for various kinds of social or private projects, as well as protected and recreation areas; however, in that case, counteracting land speculation becomes a considerable problem.

In each of the forms of investments mentioned above, real estates constitute precious capital and consumer goods.

What is decisive for the potential value of real estates and expected benefits of real estate operation are not only location conditions, but also the legal status of the area to a large extent. Lack of local physical plans, designed for the majority of potential development land, limits investment conceptions, as it causes increased risk for the project planners since they are not able to foresee the development or land management conditions defined in administrative planning decisions.

Witold A. Werner
Editor-in-Chief