

## JAKOŚĆ DANYCH O CENACH TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Sebastian Kokot

Uniwersytet Szczeciński

**Streszczenie.** W pracy dokonano specyfikacji elementarnych problemów dotyczących, jakości danych o cenach transakcyjnych odnotowywanych na rynku nieruchomości. Ceny te stanowią podstawę analiz, wykonaną na potrzeby rynku oraz wycen nieruchomości. Zła jakość uzyskanych danych wejściowych, powoduje ryzyko błędnych wyników. W końcowej części pracy zawarto sugestie postulowanych zmian organizacyjno-prawnych, które mogą wpłynąć na poprawę jakości danych o cenach transakcyjnych.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, ceny nieruchomości, jakość danych

### WPROWADZENIE

Sektor rynku nieruchomości pełni ważną funkcję w gospodarce narodowej. Według różnych źródeł jego udział w tworzeniu PKB w Polsce kształtuje się obecnie na poziomie ok. 5% [Mączyńska 2012], choć publikacje spotykane wcześniej wskazywały na poziom ok. 6–8% [Bryx 1999]. Źródła dotyczące rynków zagranicznych dowodzą, że udział sektora rynku nieruchomości w tworzeniu PKB przekracza 10% [Kucharska-Stasiak 2004; Woronoff 1993]. Niezależnie od tego jaka sytuacja jest na rynku nieruchomości, oddziałuje ona na życie każdego z nas. Dzięki nim zaspokajamy nasze potrzeby bytowe, zawodowe, infrastrukturalne, kulturalne i inne. Przesłanki te są wystarczające, by starannie obserwować zjawiska zachodzące na rynku nieruchomości. Warto też zwrócić uwagę, że dla niektórych profesji analiza tych zjawisk jest fundamentalnym elementem warsztatu pracy. Należą do nich w szczególności: rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, doradcy inwestycyjni, deweloperzy, analitycy pracujący na rzecz instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, urzędnicy skarbowi, inwestorzy. Dostęp do dobrej jakości informacji o transakcjach zawieranych na rynku nieruchomości jest podstawowym warunkiem rzetelnie wykonanej ich pracy. Jakość informacji może być oceniana w kontekście:

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Sebastian Kokot, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Instytut Ekonometrii i statystyki, uniwersytet Szczeciński, ul. Adama Mickiewicza 64, 71-101 Szczecin, e-mail: [sebastian.kokot@wneiz.pl](mailto:sebastian.kokot@wneiz.pl), [sebastiankokot@o2.pl](mailto:sebastiankokot@o2.pl)

- relatywności – informacja odpowiada potrzebom odbiorcy;
- dokładności – informacja cechuje wymaganą przez odbiorcę precyzję;
- aktualności – informacja dociera do odbiorcy bez opóźnień;
- kompletności – informacja jest wystarczająco pełna;
- dostępności – pewność i łatwość dostępu do informacji, wiadomo, gdzie informacja się znajduje;
- wiarygodności – pewność, że informacja jest prawdziwa.

Oprócz profesjonalistów zainteresowanie rynkiem nieruchomości, w szczególności zmianami cen nieruchomości, wykazuje wiele osób prywatnych [Francke 2010], które chętnie korzystają z udostępnianych w prasie, internecie i innych publikacjach opracowań i analiz. W praktyce jednak ww. grupy zawodowe mają bardzo utrudniony dostęp do danych źródłowych o rynku nieruchomości. Poniekąd w najlepszej sytuacji znajdują się rzeczoznawcy majątkowi, którym oficjalnie dostęp do wszelkich i niezbędnych danych został zapewniony ustawowo [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm., art. 155, ust.1]. Jednak nawet oni borykają się z wieloma problemami przy pozyskiwaniu tych danych. Na skutek splotu wielu okoliczności dane te mogą być błędne, nierzetelne, niewiarygodne i nieaktualne, w wyniku czego przekłada się to na jakość sporządzanych na ich podstawie wycen i analiz. Poniżej zwięźle zarysowano główne przyczyny „słabej” jakości danych o transakcjach nieruchomościami.

## DYSKUSJA I WNIOSKI

Niska jakość danych na rynku nieruchomości jest pochodną splotu wielu okoliczności. Niektóre z nich wynikają wprost z samej specyfiki rynku nieruchomości, inne z prawnych, organizacyjnych i technicznych uwarunkowań zasad prowadzenia odpowiednich rejestrów obrotu nieruchomościami. Oficjalny rejestr cen i wartości nieruchomości jest prowadzony niejako przy okazji spisu zasobu geodezyjnego, a przez to nie odpowiada wymogom rzetelnej analizy rynku. Do głównych problemów wpływających na niską jakość danych zaliczyć należy:

- ubogie, niezestandardyzowane i nierzadko nieprawdziwe informacje zawierane w aktach notarialnych;
- błędy w rejestrze cen i wartości;
- duże opóźnienia we wprowadzaniu danych do rejestru;
- zmiana stanu nieruchomości między datą transakcji a datą jej opisu na potrzeby wyceny;
- mała liczba danych o transakcjach rynkowych.

Poniżej, (na podstawie doświadczeń autopsyjnych autora – analityka rynku nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowego), dokonano zwięzłego omówienia problemów dotyczących jakości danych.

## 1. Ubogie i niezestandaryzowane informacje zawarte w aktach notarialnych

W aktach notarialnych, które stanowią podstawowe źródło informacji o transakcjach dokonywanych na rynku nieruchomości, znajdziemy zazwyczaj podstawowe dane identyfikujące sprzedawaną nieruchomość oraz cenę transakcyjną. Zarówno strony transakcji, jak i notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości, nie ma obowiązku by w akcie notarialnym wskazywać informacje dotyczące:

- rozwiązań konstrukcyjnych;
- zastosowanych materiałów;
- roku budowy budynku;
- stanu zagospodarowania nieruchomości;
- przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- położenia lokalu w budynku albo jego standardu.

Nie ma określonych zestandaryzowanych jednostek wykorzystywanych do zgrubnej charakterystyki nieruchomości, w efekcie czego np. wielkość nieruchomości jest wyrażana w różnych jednostkach, takich jak:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej;
- m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- m<sup>3</sup> kubatury brutto lub netto.

Niektóre z niezbędnych, lecz brakujących informacji można zdobyć samodzielnie, choć i to bywa problematyczne, bo w praktyce nie chodzi przecież o jedną nieruchomość, a kilka, które byłyby przedmiotem obrotu. W odniesieniu do niektórych danych, które są zdobywane na własną rękę, jest nie tylko czasochłonne, lecz w nawiązaniu do innych, takich jak standard lokalu – bardzo problematyczne, a nierzadko niemożliwe. W praktyce analityk czy rzeczoznawca nieformalnymi drogami może dotrzeć do stosunkowo niedużej liczby transakcji, o których będzie posiadał pełne i rzetelne informacje niezbędne do wykorzystania w analizie lub procesie wyceny.

## 2. Nieprawdziwe informacje o cenach transakcyjnych w aktach notarialnych

Trudno precyzyjnie ocenić skalę tego zjawiska, lecz z pewnością dotyczy ona istotnej części zawieranych na rynku transakcji. Choć forma umowy sprzedaży nieruchomości jaką jest akt notarialny wskazywałaby na rzetelność i wiarygodność takiej umowy, w praktyce z różnych powodów dochodzi do wpisywania w akty notarialne innych cen niż te, które w rzeczywistości zostały zapłacone. Ceny mogą być zarówno zaniżone, jak i zawyżone. Ceny są zaniżane w celu zmniejszenia opłat i podatków towarzyszących transakcji, a które są naliczane od wskazanej w akcie notarialnym wartości przedmiotu obrotu, odpowiadającej najczęściej „oficjalnej” cenie transakcyjnej. Strony uzgadniają cenę nieruchomości np. na 100 000 zł i tyle w rzeczywistości jest za nieruchomość zapłacone, lecz w akcie notarialnym figuruje np. 70 000 zł. Nawet jeśli urząd skarbowy tę wartość zakwestionuje – w akcie notarialnym badanym w ramach analizy rynku będzie wciąż

70 000 zł. Powodem zawyżania cen w aktach notarialnych jest dokumentowanie fikcyjnego wkładu własnego przy finansowaniu zakupu nieruchomości kredytem bankowym. Przed notariuszem strony transakcji oświadczają, że pewna część ceny, która odpowiada wkładowi własnemu kredytobiorcy została już zapłacona, podczas gdy w rzeczywistości nie miało to miejsca. W konsekwencji figurująca w akcie notarialnym cena jest wyższa o rzekomy wkład własny. Problem zniekształcania cen transakcyjnych przez strony transakcji jest o tyle istotny, że jest trudny do wykrycia. Za bardziej wiarygodne z tego punktu widzenia postrzegane są umowy, w których stroną jest osoba prawna co wynika z obowiązku prowadzenia księgowości i związanych z tym trudności kamuflażu faktycznych przepływów pieniężnych. Zdarzają się jednak przypadki, że umowy są zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi kapitałowo w określonych celach księgowo-podatkowych i figurujące w aktach notarialnych ceny są efektem realizacji tych celów, a nie rzeczywistymi odpowiadającymi wartości nieruchomości cenami rynkowymi. W takich przypadkach również rzeczoznawcy jest bardzo trudno rozpoznać, czy nie ma do czynienia z transakcją czysto rynkową.

### 3. Błędy w rejestrze cen i wartości

Dane dotyczące transakcji nieruchomościami są wprowadzane do bazujących na różnych programach komputerowych rejestrów cen i wartości „ręcznie”. W praktyce czynności te wykonuje urzędnik w ramach powierzonych mu obowiązków zawodowych, biorąc do ręki każdy akt notarialny, czytając wybiórczo informacje w nim zawarte, które powinien wprowadzić do rejestru i wprowadzając je przy użyciu klawiatury. Z tego powodu w rejestrze pojawia się duża ilość błędów. Typowe z nich to:

- błędna identyfikacja części składowych nieruchomości;
- błędna identyfikacja rodzaju nieruchomości;
- błędy dotyczące nieprawidłowo wprowadzonych danych liczbowych.

Kuriozalnym błędem jest także wykazywanie ceny transakcyjnej nieruchomości w ujęciu brutto lub netto w zależności od tego jaka cena została zapisana w akcie notarialnym, przy czym informacja czy cena jest kwotą brutto, czy netto nie jest już odnotowywana w rejestrze. (Osobiście spotkałem się z sytuacją, w której pod dwoma różnymi rekordami była zarejestrowana w rejestrze cen i wartości ta sama transakcja – raz z ceną netto, raz z ceną brutto). W 2014 r. problem jakości danych dotyczących nieruchomości w publicznych rejestrach był przedmiotem badań prowadzonych na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach [Konowalczyk 2014]. Wnioski z tych badań dowodzą istnienia wielu niemalże patologicznych zjawisk związanych z jakością danych ujawnianych w rejestrach cen i wartości. Warto też nadmienić, że niektóre transakcje są dokonywane w specyficznych okolicznościach, które nie są znane analitykowi zapoznającemu się z aktem notarialnym. Wówczas podana w akcie cena może być prawdziwa, lecz mocno odbiegająca od wartości nieruchomości, i przez to zniekształcająca wyniki analiz. Zjawisko to może występować w sytuacjach związanych z tzw. popytem nostalgicznym (syn wykupuje ojcowiznę), uwarunkowanym sytuacjami osobistymi stron transakcji, czy zachowaniami snobistycznymi [Foryś, Kokot 2001].

#### **4. Opóźnienia we wprowadzaniu informacji z aktów notarialnych do odpowiednich systemów**

Akty notarialne przesyłane przez notariuszy do ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej za nim zostaną wprowadzone do systemu, w tym rejestru cen i wartości oczekują, pewien okres czasu na wprowadzenie. Z punktu widzenia osoby zainteresowanej pozyskaniem informacji o cenach transakcyjnych, tych aktów „nie ma”. W wielu ośrodkach okres od dokonania transakcji do ujawnienia aktu w systemie może wynosić kilka miesięcy, a nawet powyżej pół roku. W praktyce oznacza to, że analitycy i rzeczoznawcy nie mają dostępu do informacji o transakcjach dokonanych niedawno. Nie są więc w stanie na bieżąco prowadzić analiz rynkowych. W konsekwencji rzeczoznawcy majątkowi nie mogą wykorzystywać ich w sporządzanych przez nich operatach szacunkowych. Poza tym w razie ewentualnego postępowania wyjaśniającego lub arbitrażowego rzeczoznawcy mogą być narażeni na zarzut nie uwzględnienia wyceny transakcji. Konsekwencje zjawiska opóźnień we wprowadzaniu informacji z aktów notarialnych do systemów w ośrodkach dokumentacji jest dodatkowo potęgowane przez opóźnienia we wprowadzaniu do baz danych prowadzonych przez rzeczoznawców. Wielu z nich prowadzi swoje własne, aktualizowane okresowo bazy o transakcjach nieruchomościami. Wielu też korzysta z systemów baz danych opartych o współdziałanie rzeczoznawców w ramach specjalnie tworzonych grup (np. system Valor). Skoro dane w rejestrze cen pojawiają się z opóźnieniem, w konsekwencji dane w takich bazach pojawiają się z jeszcze większym opóźnieniem.

#### **5. Zmiana stanu nieruchomości między datą transakcji a datą jej wykorzystania do wyceny**

Badanie stanu nieruchomości podobnych powinno być traktowane przez rzeczoznawcę, na równi z obowiązkiem badania stanu nieruchomości wycenianej. Pewne elementy tego stanu są możliwe do ustalenia na podstawie odpowiednich dokumentów, m.in. odpisu zupełnego z księgi wieczystej, aktu notarialnego, wydanych decyzji itp. Jednak inne elementy stanu nieruchomości pozostają poza możliwością takiej identyfikacji. Na przykład jeśli transakcja dotyczy nieruchomości gruntowej z rozpoczętą budową, kilka miesięcy po transakcji trudno jest dokładnie określić stan zaawansowania robót budowlanych na dzień transakcji. Podobnie trudno określić stan techniczny lub standard budynków i lokali, gdyż nawet jeśli uda się rzeczoznawcy dokonać ich oględzin, nie zawsze mogą być one podstawą ustalenia stanu nieruchomości na dzień transakcji, bo zwykle po zakupie nieruchomości nowy właściciel wykonuje prace remontowe mające na celu dostosowanie nieruchomości do jego potrzeb. Rozszerzenie zakresu i standaryzacji danych o nieruchomościach zawartych w aktach notarialnych mogłoby ten problem znacznie zredukować.

## 6. Mała liczba danych o transakcjach rynkowych

Relatywna rzadkość obrotu na rynku nieruchomości jest jedną z charakterystycznych cech. Staje się ona problemem, gdy chcemy za pomocą narzędzi statystycznych przeprowadzić analizę rynku lub wycenić określoną nieruchomość w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (podejście porównawcze). Problem ten dotyczy w szczególności tzw. małych rynków lokalnych, gdzie w ciągu roku dochodzi do kilku, czy kilkunastu transakcji nieruchomościami o różnej funkcji i przeznaczeniu. W konsekwencji analiza jest przeprowadzana w oparciu o zbiór nieruchomości mocno zróżnicowanych jakościowo, a wycena w oparciu o nieruchomości „małopodobne” do nieruchomości wycenianej, którymi miał miejsce obrót relatywnie dawno temu. Wbrew pozorom problem ten nie dotyczy wyłącznie „małych rynków”. O ile w większych miejscowościach zazwyczaj nie ma problemu z liczbą transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, czy też domów, o tyle może on już wystąpić przy wycenie gruntów niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w szczególności o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe, albo gruntów położonych w strefach śródmiejskich, gdzie mała ilość gruntów niezabudowanych powoduje rzadkość obrotu nimi.

## PODSUMOWANIE

Problem zarysowany w pkt 6. wynika ze specyfiki rynku nieruchomości, a tym samym pozostaje poza sferą możliwości jego rozwiązania poprzez działania natury organizacyjno-technicznej, a problemy wyspecyfikowane w punktach 1–5, są efektem złych przepisów dotyczących zasad obrotu nieruchomościami i rejestracji danych odnoszących się do transakcji nieruchomościami oraz złej organizacji pracy przy ich wprowadzaniu do odpowiednich systemów informatycznych. W tym kontekście niezbędne wydaje się podjęcie działań prawodawczych, mających na celu standaryzację procedur rejestracji obrotu nieruchomościami, w tym zasad opisu nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu oraz zasad wprowadzania danych do systemów informatycznych (np. poprzez dwukrotne wprowadzenie tej samej transakcji przez dwie uprawnione osoby i akceptację danych przez system dopiero po weryfikacji zgodności niezależnie wprowadzonych danych). Uzasadnione wydaje się także wprowadzenie obowiązku uiszczania ceny za nieruchomość wyłącznie przelewem, pod rygorem przestępstwa skarbowego. W przeciwnym razie rynek nieruchomości nadal będzie obszarem, na którym będą zachodziły zjawiska dające się opisywać i analizować tylko pozornie, a tym samym będą stanowiły wiedzę, do której w rzeczywistości nikt nie będzie miał dostępu, podczas gdy rzetelna wiedza o zjawiskach zachodzących na rynku nieruchomości jest nieoceniona, nie tylko dla kilku wymienionych we wprowadzeniu profesji, ale też w szeroko rozumianym interesie społecznym.

## **PIŚMIENNICTWO**

- Bryx, M. (1999). *Gospodarka narodowa a rynek nieruchomości*, Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego, skrypt 6, Warszawa.
- Foryś, I., Kokot, S. (2001). Problemy badania rynku nieruchomości. *Zeszyty Naukowe U.S.* Nr 318, „Mikroekonometria w teorii i praktyce”, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki, Szczecin.
- Francke, M.K. (2010). Repeat Sales Index for Thin Markets, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 41, Issue 1.
- Konowalczyk, J. (2014). The corporate real estate market in public statistics in Poland, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 22, no. 2, 41–51.
- Kucharskiej-Stasiak, E. (red.). (2004). *Zachodnie rynki nieruchomości*, Twigger, Warszawa.
- Maczyńska, E. (2012). Politycy powinni wspierać rynek nieruchomości. Odpowiada on za 5 proc. PKB” [http://www.biznes.newseria.pl/news/e\\_maczyska\\_politycy,p259785404](http://www.biznes.newseria.pl/news/e_maczyska_politycy,p259785404)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm., art. 155, ust.1.
- Woronoff, J. (1993). *The Japanese Economic Crisis*, Macmillan.

## **DATA QUALITY OF TRANSACTION PRICES IN REAL ESTATE MARKET**

**Abstract.** The paper presents specification an elementary problems of data quality reported transaction prices on the real estate market. These prices are the basis of market analysis and valuation of the property, which are doing for various needs. The poor quality of the input data causes the risk of erroneous results of these analyzes and valuations. The final part of the paper contains suggestions postulated legal and organizational changes that can improve the quality of transaction prices data.

**Key words:** real estate market, real estate prices, the quality of data

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 31.08.2015

For citation – Do cytowania:

Kokot, S. (2015). Jakość danych o cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum*, 14 (1), 43–49.