

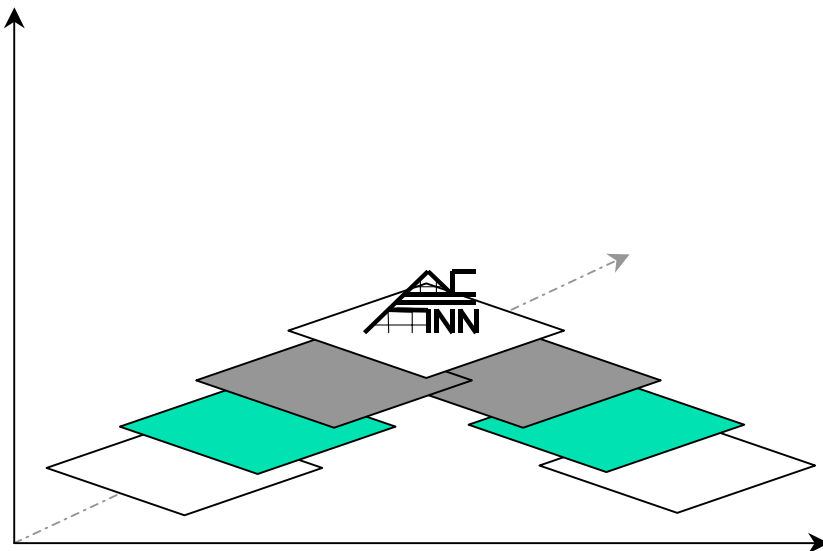
VOLUME 15 NUMBER 1-2

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

STRESZCZENIA



OLSZTYN 2007

STUDIA I MATERIAŁY

TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

JOURNAL OF THE POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

VOLUME 15 NUMBER 1-2

WPŁYW GLOBALIZACJI NA ROZWÓJ RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI

The Globalization Impact on Real Estate Market

OLSZTYN 2007

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
POLISH REAL ESTATE SCIENTIFIC SOCIETY

RADA WYDAWNICZA
„STUDIA I MATERIAŁY TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI”
Editorial Council of the „Journal of the Polish Real Estate Scientific Society”

Andrzej Hopfer (przewodniczący, chairman)
Antoni Sobczak (zastępca przewodniczącego, vice-chairman)
Zdzisław Adamczewski, Józef Czaja, Józef Hozer, Ewa Kucharska-Stasiak, Maria Trojanek, Sabina
Żróbek, Ryszard Żróbek, Radosław Wiśniewski (sekretarz, secretary)

RECENZENCI:

prof. dr hab. inż. Zdzisław ADAMCZEWSKI, prof. dr hab. inż. Józef CZAJA, prof. zw.,
prof. zw. dr hab. inż. Andrzej HOPFER, prof. zw. dr hab. Józef HOZER, prof. dr hab. Ewa
KUCHARSKA-STASIAK, prof. zw., dr hab. Antoni SOBCZAK, prof. AE, dr hab. Maria
TROJANEK, prof. AE, prof. dr hab. inż. Sabina ŻRÓBEK, prof. zw., prof. dr hab. inż.
Ryszard ŻRÓBEK, prof. zw., dr inż. Radosław CELLMER, dr Lech NYKIEL, dr inż.
Radosław WIŚNIEWSKI

REDAKTOR NAUKOWY WYDAWNICTWA
Scientific Editor

Sabina Żróbek

ZASTĘPCA REDAKTORA NAUKOWEGO WYDAWNICTWA
Vice-Scientific Editor

Zdzisław Adamczewski

ADRES REDAKCJI:

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI
10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15

Address of the Editorial Board:

Polish Real Estate Scientific Society
10-724 Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str.

www.uwm.edu.pl/tnn

e-mail: tnn@uwm.edu.pl, danrad@uwm.edu.pl

© Copyright by Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

© Opracowanie okładki: Małgorzata Renigier i Radosław Wiśniewski.

ISSN 1733-2478

ISBN 978-83-920837-4-0

TNN, Olsztyn 2007 r.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I

OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH GLOBALIZACJI

1. Kierunki standaryzacji zasad wyceny nieruchomości w warunkach globalizacji [Zobacz](#)
2. Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania – czy jest optymalna dla wszystkich? [Zobacz](#)
3. Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie polskiego rzeczoznawcy majątkowego [Zobacz](#)

DZIAŁ II

WPŁYW PROCESÓW GLOBALIZACYJNYCH NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. International housing cycles: causes, consequences and policies [Zobacz](#)
2. Real estate investment: the indirect investment revolution [Zobacz](#)
3. Rynek ziemi rolniczej w Polsce w warunkach globalizacji [Zobacz](#)
4. Globalizacja a system finansowania rynku nieruchomości [Zobacz](#)
5. Efficient real estate market [Zobacz](#)
6. Kryzysy na rynkach nieruchomości a kryzysy bankowe [Zobacz](#)
7. Instrumenty pochodne jako narzędzia ograniczające ryzyko stopy procentowej i walutowe w bankowości hipotecznej [Zobacz](#)
8. Zjawisko bańki cenowej w kontekście zmian na polskim rynku mieszkaniowym [Zobacz](#)
9. Zmiany cen na wrocławskim rynku nieruchomości po wejściu Polski do Unii Europejskiej [Zobacz](#)
10. Wpływ globalizacji na profesjonalizację zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami [Zobacz](#)

DZIAŁ III

WPŁYW PROCESÓW GLOBALIZACYJNYCH NA GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIĄ I NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Gospodarka nieruchomościami - kierunki zmian legislacyjnych w procesie globalizacji [Zobacz](#)
2. Znaczenie terenów otwartych w świetle globalizacji przestrzeni miejskiej [Zobacz](#)
3. Rewitalizacja na tle innych przejawów odnowy miast [Zobacz](#)
4. Kulturowy aspekt globalizacji w nowej zabudowie mieszkaniowej Łodzi [Zobacz](#)
5. Zarządzanie nieruchomościami w praktyce polskich przedsiębiorstw [Zobacz](#)
6. Wpływ globalizacji na zmianę strategii zarządzania nieruchomościami w przedsiębiorstwach [Zobacz](#)
7. Rozwój rynku usług zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi w Polsce [Zobacz](#)

DZIAŁ I
OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH
GLOBALIZACJI

I.1. KIERUNKI STANDARYZACJI ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH GLOBALIZACJI

Krzysztof Grzesik

Polish Properties Sp. z o.o. w Warszawie

e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl

Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek

Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

e-mail: rzrobek@uwm.edu.pl; zrobek@uwm.edu.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomości, rynek globalny, system wyceny, standardy zawodowe, rzeczoznawcy majątkowi*

Streszczenie

Skutki zanikających lub zmniejszających się barier w przepływie osób i kapitału zarówno na kontynencie europejskim jak i w wymiarze globalnym zauważalne są także na rynku nieruchomości. Coraz wyraźniej niektóre sektory tego rynku oraz wzajemne powiązania nabierają globalnego charakteru. Wraz ze zwiększającą się liczbą różnorodnych działań oraz rodzaju transakcji dotyczących nieruchomości wzrasta potrzeba harmonizacji zasad i praktyki w wycenie nieruchomości. Uczestnicy rynku wymagają określenia nie tylko wartości pojedynczej nieruchomości, ale także łatwo dostępnych i przedstawionych w dogodnej formie raportów o stanie rynku nieruchomości na danym obszarze. Istotne są też powiązania między rynkami zarówno w skali lokalnej jak i globalnej.

W artykule tym przedstawiono więc ewolucję systemu wyceny nieruchomości w Polsce oraz warunki powstania i rozwoju standardów wyceny na arenie międzynarodowej. Wskazano również na niektóre nowe wyzwania stawiane rzeczoznawcom majątkowym.

TRENDS IN STANDARDIZATION OF PRINCIPLES OF REAL ESTATE VALUATION UNDER GLOBALIZATION CONDITIONS

Krzysztof Grzesik

Polish Properties Sp. z o.o. w Warszawie

e-mail: chrisg@polishproperties.com.pl

Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek

Department of Land Management and Regional Development

University of Warmia and Mazury in Olsztyn

e-mail: rzrobek@uwm.edu.pl; zrobek@uwm.edu.pl

Key words: *real estates, global market, system of valuation, professional standards, real estate valuers*

Abstract

The effects of disappearing or decreasing barriers in people and capital flow, both in the European and in the global perspective, are also noticeable in the real estate market. Some sectors of this market and mutual relationships are increasingly assuming a global character. Together with the increasing number of various activities and types of transactions related to real estate, there is an emerging need to harmonize principles and practices in real estate valuation. Market participants require not only the assessment of a single real estate, but also reports stating the condition of real estates in a given area, which would be easily accessible and presented in a convenient form. Relationships between markets, both on a local and on a global scale, are also important.

This article presents, therefore, the evolution of the real estate valuation system in Poland and the conditions for creating and developing valuation standards in the international arena. Additionally, it indicates some new challenges faced by property experts.

I.2. WARTOŚĆ RYNKOWA DLA OPTYMALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA - CZY JEST OPTYMALNA DLA WSZYSTKICH?

Ewa Kucharska-Stasiak

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomości, rynek globalny, standardy zawodowe, wartość rynkowa*

Streszczenie

Globalizacja przyspiesza standaryzację produktów na wielu obszarach, w tym na obszarze wyceny. Przejawia się to m.in. w dążeniu do harmonizacji zasad i praktyki wyceny. Warunkiem wstępnym tej harmonizacji jest ujednoczenie pojęć. Najważniejszą kategorią, zdefiniowaną na forum międzynarodowym, jest definicja i interpretacja wartości rynkowej.

Celem artykułu jest wykazanie podobieństw i różnic pomiędzy definicją występującą w polskich standardach i definicją przyjętą w Międzynarodowych Standardach Wyceny. Podjęta została próba oceny zasadności, możliwości i tempa przyjęcia definicji i interpretacji wartości rynkowej w Polsce.

MARKET VALUE FOR THE BEST AND HIGHEST USE IS THE VALUE BEST AND HIGHEST FOR EVERYONE?

Ewa Kucharska-Stasiak

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: ewkuchar@uni.lodz.pl

Key words: *real estate, global market, professional standards, market value*

Abstract

Globalization accelerates product standardization in many areas, including valuation. Its symptom is the trend to harmonize valuation rules and practice. The prerequisite for the harmonization is standardization of terminology. The most important category defined on the international forum is the definition and interpretation of market value.

The article aims to capture similarities and differences between a definition operated by national standards and a definition approved by the International Valuation Standards. It also endeavours to identify the legitimacy, possibilities, as well as pace of accepting market value definition and interpretation in Poland.

I.3. GLOBALIZACJA A MODEL EKONOMETRYCZNY JAKO NARZĘDZIE POLSKIEGO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Roman Pawlukowicz

*Katedra Ekonometrii i Informatyki
Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu
e-mail: roman.pawlukowicz@ae.jgora.pl*

Słowa kluczowe: *wycena rynkowa nieruchomości, model ekonometryczny*

Streszczenie

W artykule zaprezentowano krótki przegląd opinii na temat praktycznej użyteczności modeli ekonometrycznych do wyceny rynkowej nieruchomości w krajach o bardziej rozwiniętych rynkach nieruchomości niż rynek polski. Podjęto próbę oceny przydatności modeli ekonometrycznych dla określania wartości rynkowej nieruchomości w realiach polskiej rzeczywistości. Dowiedziono tożsamość modelu ekonometrycznego i stosowanych aktualnie w Polsce metod porównawczych (metody porównywania parami i metoda korygowania ceny średniej).

GLOBALIZATION PROCESS AND THE ECONOMETRIC MODEL AS A TOOL OF POLISH VALUER

Roman Pawlukowicz

*Department of Econometrics and Computer Science
Wrocław University of Economics
e-mail: roman.pawlukowicz@ae.jgora.pl*

Key words: *property appraisal of market value, econometric model*

Abstract

The article discusses some results of econometric model in market appraisal of properties outside Poland, in countries with more developed real estate market sectors.

The paper focuses on the effect of binding for these methods procedural operations – written in words in legal regulations and professional standards – on the form of interdependencies characteristic for them.

The obtained results are compared to the effects obtained by the use of econometric modelling, which leads to the conclusion that the comparative approach – in each of the three methods – is a simulation formed on the basis of the econometric model.

DZIAŁ II
WPŁYW PROCESÓW GLOBALIZACYJNYCH NA RYNEK
NIERUCHOMOŚCI

II.1. INTERNATIONAL HOUSING CYCLES: CAUSES, CONSEQUENCES AND POLICIES¹

Geoffrey Meen

*Department of Economics
The University of Reading Business School
e-mail: g.p.meen@reading.ac.uk*

Abstract

Many countries around the world have experienced strong growth in house prices over the last ten years. Controversy still surrounds the issue of whether these are caused by speculative bubbles or are related to fundamentals. The difference matters partly because of the wider macroeconomic effects of house price cycles and partly because of the impact on wealth distributions. Using primarily UK data, but also drawing on wider international evidence, the paper considers the evidence on these issues and draws conclusions on the reasons for volatility and the most appropriate policy responses to promote stability in housing markets.

“The worldwide rise in house prices is the biggest bubble in history. Prepare for the economic pain when it pops”

(Economist June 2005)

“We estimate that a substantial part of the doubling of UK real house prices over the past ten years is due to income growth, population growth and falling real interest rates. However, one third to one half reflects changes in expected house price inflation – that is a speculative element of demand, which is likely to be volatile”

(Morgan Stanley November 2006)

¹ Project Methodology for researching regional and local real estate markets (Real Estate Markets) Marie Curie Actions: MTKD-CT-2004-509781 and SPB 507/060028

II.2. REAL ESTATE INVESTMENT: THE INDIRECT INVESTMENT REVOLUTION²

George Matysiak

Department of Economics

The University of Reading Business School

1. Introduction

Over the last few years property has been seen as an attractive asset, with a considerable volume of international money seeking to be invested in property. The attraction is obvious as many international real estate markets have delivered high relative returns over the last five years. The traditional way to gain exposure to real estate was to invest directly. However, over the last few years there have been significant changes in the way investors can gain a foothold in holding property. The late 1990's have witnessed a boom in the number of and value of unlisted funds. The number of funds has grown by some 20 per cent annually and assets under management by 10 per cent (OPC figures). There are a variety of funds ranging from opportunity funds, core and core-plus. Unlisted, and listed vehicles, have grown to such an extent that there are professional bodies representing these groups of investors. Furthermore, they have encouraged the development of measurement and reporting standards through the pooling of data of these vehicles. Although standards of reporting and performance measurement are still evolving they have facilitated a degree of transparency in the vehicles. The options to investment/gain exposure to property are greater today than any other time. For example, other than investing directly exposure may be obtained by investment in unlisted funds, listed stocks and more recently in derivatives such as SWAPS, particularly in the UK market.

This paper focuses on the unlisted sector and suggests that this form of property exposure may provide a route for investing in the CEE region. An efficient frontier analysis³ suggests that investing in the CEE region may offer a risk-return trade-off that may be attractive from the perspective of a UK investor. The figures used are, effectively, based on the performance of prime property markets in the Czech Republic, Hungary, Poland and the UK.

² Project Methodology for researching regional and local real estate markets (Real Estate Markets) Marie Curie Actions: MTKD-CT-2004-509781 and SPB 507/060028

³ The author would like to thank David Hutchings at Cushman & Wakefield Healey & Baker (CWHB) for his observations and for providing data on the Czech, Hungarian, Polish and UK markets, enabling the efficient frontier analysis to be undertaken. The views expressed in this paper are the authors' alone and should not be taken to imply the agreement of CWHB.

II.3. RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ W POLSCE W WARUNKACH GLOBALIZACJI

Tomasz Klusek

*Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl*

Słowa kluczowe: rynek ziemi rolniczej, ceny ziemi, czynsze dzierżawne, nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Streszczenie

Zdaniem wielu autorów rynek nieruchomości w Polsce znajduje się obecnie w fazie rozwoju. Widocznym tego wyznacznikiem jest liczba zawieranych transakcji oraz poziom cen transakcyjnych i czynszów dzierżawnych. Zmiany zachodzące w tym zakresie na rynku ziemi rolniczej są przedmiotem niniejszego opracowania.

THE AGRICULTURE LAND MARKET IN POLAND CONDITIONED OF THE GLOBALISATION

Tomasz Klusek

*Department of Agricultural Economics and International Economic Relations
Warsaw Agricultural University (SGGW)
e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl*

Key words: agriculture land market, land prices, leasehold rents, property purchasing by foreigners

Abstract

According to many authors the property market in Poland is found nowadays in the phase of the development, which is confirmed with the number of transactions, the level of transaction prices and leasehold rents. Changes occurring in this respect the market of the agricultural land are the main topic of this elaboration.

II.4. GLOBALIZACJA A SYSTEM FINANSOWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ewa Siemińska

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: ewahsiem@econ.uni.torun.pl*

Słowa kluczowe: *system finansowania, rynek nieruchomości, ryzyko kredytowe*

Streszczenie

Niniejszy artykuł prezentuje aktualne - często jeszcze nierozstrzygnięte - problemy dotyczące wpływu procesów globalizacyjnych na szeroko rozumiany system finansowania rynku nieruchomości.

W dobie coraz wyraźniej zarysowujących się tendencji globalizacyjnych także na rynkach nieruchomości koniecznym staje się transformacja wielu rozwiązań i uwarunkowań dotychczas uznawanych za efektywne i bezpieczne. Jednak rosnące ryzyko wynikające zwłaszcza z przepływu i angażowania coraz większego kapitału, często o międzynarodowym rodowodzie, wymusza konieczność wspólnego, ponadnarodowego określenia zasad funkcjonowania na globalnym rynku nieruchomości.

GLOBALIZATION VS. REAL ESTATE MARKET FINANCE SYSTEM

Ewa Siemińska

*Department of Investment and Immovables
Nicolaus Copernicus University
ewahsiem@econ.uni.torun.pl*

Key words: *finance system, real estate market, credit risk*

Summary

The present paper presents current - and often not yet solved - problems of the impact of globalization processes on the broadly defined financing system of the real estate market.

In the days of more and more clearly noticeable globalization tendencies, transformation of many solutions and conditions regarded so far as effective and safe must be done also on real estate markets. However, due to growing risk resulting particularly from the flow and involvement of growing amount of capital, often of international origin, it is necessary to define common international principles of functioning on the global real estates market.

II.5. EFFICIENT REAL ESTATE MARKET

Radosław Wiśniewski

*Department of Land Management and Regional Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: danrad@uwm.edu.pl*

Key words: *efficient real estate market, efficient form, correlation tests, series tests*

Abstract

The information efficiency of the real estate market is its ability to fully and immediately reflect all significant information in real estate prices. Efficiency is understood as the continuous reflection of respective information entering the system in real estate transaction prices, assuming this information is known, understood and unconditionally part of the decision-making process.

Efficiency may be defined on two levels. The first one relates to the organization effectiveness of market system structures. The other one is related to the precision with which the price established on the real estate market reflects the actual value of the real estate as well as to its ability to respond to the continuous inflow of information.

The paper presents the theory of real estate market efficiency and verifies the hypothesis that the information efficiency of the real estate market in Poland is insufficient.

EFEKTYWNOŚĆ INFORMACYJNA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Radosław Wiśniewski

*Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: danrad@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: efektywność informacyjna rynku nieruchomości, formy efektywności, test korelacji cen, testy serii

Streszczenie

Efektywność informacyjna rynku nieruchomości to jego zdolność do pełnego i niezwłocznego odzwierciedlenia w cenach nieruchomości każdej istotnej informacji. Efektywność rozumiana jest jako ciągle odwzorowanie w cenach transakcyjnych nieruchomości wpływających do systemu odpowiednich informacji przy założeniu, że informacje te są znane, rozumiane i bezwarunkowo uczestniczą w procesach podejmowania decyzji.

Efektywność odnosi się do dwóch płaszczyzn znaczeniowych. Pierwsza związana jest ze skutecznością organizacji struktur systemu rynku. Druga powiązana jest z dokładnością, z jaką ustalana na rynku nieruchomości cena odzwierciedla rzeczywistą wartość nieruchomości oraz ze sprawnością reakcji na napływające nieustannie strumienie informacji.

W pracy przedstawiona została teoria efektywności rynku oraz zweryfikowana hipoteza o słabej efektywności informacyjnej rynku nieruchomości na wybranych rynkach nieruchomości w Polsce.

II.6. KRYZYSY NA RYNKACH NIERUCHOMOŚCI A KRYZYSY BANKOWE

Łukasz Reksa

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie
e-mail: reksa@wp.pl*

Słowa kluczowe: *finansowanie rynku nieruchomości, system bankowy, regulacje ostrożnościowe, kryzys, cykl koniunkturalny*

Streszczenie

Bezpieczeństwo funkcjonowania banków finansujących przedsięwzięcia na rynku nieruchomości m.in. zależy od stopnia rozwoju rynku nieruchomości i jego znajomości przez banki. Stąd też obok aspektów regulacyjnych odnoszących się do działalności bankowej, istotną rolę odgrywają umiejętności rozpoznania przez banki środowiska, w którym prowadzą działalność, w tym rynku nieruchomości i związanego z nim ryzyka. Dogłębna znajomość jego wszystkich aspektów wpływa na zapewnienie możliwie wysokiego, długookresowego bezpieczeństwa zabezpieczonych hipotecznie kredytów, a tym samym na ograniczanie ryzyka działalności banków.

Doświadczenia przedstawionych w referacie kryzysów bankowych nakazują zwracać znacznie większą uwagę na konieczność rozpoznawania i eliminowania z odpowiednim wyprzedzeniem wszystkich czynników ryzyka związanego z kredytowaniem nieruchomości. Aby było to możliwe, a działania banków odnosiły pożądaną skuteczną koniecznie jest doskonalenie metod i procedur wykorzystywanych w działalności kredytowej ukierunkowanej na finansowanie rynku nieruchomości oraz obserwacja i analiza tego rynku. To właśnie informacje o rynku nieruchomości i jego trwałych tendencjach powinny stanowić punkt wyjścia dla decyzji o strukturze bankowego portfela kredytów na finansowanie nieruchomości.

Wskazać również należy na, nasuwające się bezpośrednio z analizy poszczególnych przypadków, zjawisko coraz częstsze i silniejszego wpływu kryzysów pojawiających się na rynku nieruchomości na kryzysy w sektorze bankowym. Związane jest to z wieloma przyczynami, a wielopłaszczyznowy charakter tego zagadnienia został przedstawiony w niniejszym referacie.

REAL ESTATE MARKET CRISIS AND BANKING SECTOR CRISIS

Łukasz Reksa

*Department of Investment and Real Estate
Warsaw School of Economics
e-mail: reksa@wp.pl*

Key words: *real estate finance, banking system, prudential regulations, crisis, economic cycle*

Abstract

Significant changes have taken place in the recent years in the development of the real estate market in Europe. The developments in real estate prices have clearly been country-specific. As usual, in the countries where real estate prices have risen significantly, related bank lending has also grown. While prices in the commercial and residential property markets have increased to a similar extent, the commercial real estate market has generally been more volatile. That is why the major current risk for banks potentially lies in the real estate sector, should a sharp decline in asset prices occur. However, no major threat to systemic stability has been identified. This is based on the fact that, on

average, the burden of debt servicing has not risen significantly, contrary to the leverage of households and firms, owing to the low interest rate level. Moreover, with regard to the commercial property market, there seems to be greater variation in market practices (foremost in loan-to-value ratios) than is the case for the residential market, which possibly affects banks' risks in this area.

Real estate lending includes loans secured by residential or commercial mortgages on the underlying property and other loans granted for property acquisition purposes. It should be noted that the real estate credit markets are still quite segmented. In particular, contractual and institutional features are still largely country-specific and there are large differences in the ratios of outstanding credit to GDP. High level of that ratio might indicate a greater burden to bank customers, but obviously other factors need to be taken into account.

Past incidences of severe banking problems demonstrate the relevance of stock and real estate markets for the banking sector and. A sharp decline in asset prices can generate systemic concerns, especially when the relevant institutions are exposed to a market where prices decline sharply.

Since real estate lending has become a very important issue, not only in growing economies, and optimistic signals are more often coming directly from the market, bank supervisors have to be prepared to regulate this area properly. On the one hand, there is a need for detailed identification of risk related to real estate lending in order to prepare effective remedial measures. On the other hand, when problems occur, mechanisms are required to avoid the destabilization of the banking system and limit its costs.

Recent developments in the mortgage portfolio as well as crisis on the real estate market witnessed in West European countries over the last 15 years clearly point out the importance of suitable preparations on the part of banks. These preparations involve a range of issues, including advanced risk management tools, proper real estate appraisal techniques, regulatory measures, application of appropriate instruments concerning the bank's mortgage loan portfolio and a coordination of measures between the central bank, the government and the banks.

II.7. INSTRUMENTY POCHODNE JAKO NARZĘDZIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ I WALUTOWE W BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ

Marcin Sitek

*Katedra Inwestycji, Rachunkowości i Mikroekonomii Politechnika Częstochowska
e-mail: sitek@zim.pcz.czyst.pl*

Słowa kluczowe: kontrakty terminowe, opcje, swapy.

Streszczenie

Opracowanie przedstawia instrumenty pochodne jako narzędzia zabezpieczające przed ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem kursu walutowego.

Omówiono także instrumenty, jak kontrakty terminowe, opcje, a przede wszystkim swapy. Są one wykorzystywane przez banki do minimalizacji ryzyka stopy procentowej i ryzyka kursu walutowego w portfelach walutowych kredytów hipotecznych, tak obecnie popularnych na polskim rynku.

DERIVATIVE INSTRUMENTS USED AS A METHOD OF RISK REDUCTION OF INTEREST RATES AND FOREIGN CURRENCY RATES IN MORTGAGE BANKING

Marcin Sitek

*Department of Management,
Technical University of Częstochowa,
e-mail: sitek@zim.pcz.czyst.pl*

Key words: fixed date contracts, options, swaps

Abstract

Derivative instruments as a method of protection against the interest rates and foreign currency interest rates risks are presented in this work. The instruments such as: fixed date contracts, options and particularly swaps were overwiewed. These instruments are mainly used by banks to minimize risks of interest rate and foreign currency rate in foreign currency mortgages, that are contemporary very popular on Polish market.

II.8. ZJAWISKO BAŃKI CENOWEJ W KONTEKŚCIE ZMIAN NA POLSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Konrad Żelazowski

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Łódzki

e-mail: kzelazowski@uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: rynek mieszkaniowy, bańka cenowa

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest analiza sytuacji polskiego rynku mieszkaniowego, przede wszystkim próba odpowiedzi na pytanie: Czy skokowy wzrost cen nieruchomości, którego doświadczamy ostatnimi czasy jest przejawem naturalnych dostosowań rynkowych, czy też mamy do czynienia z występowaniem zjawiska bańki cenowej?

PRICE BUBBLE IN THE CONTEXT OF CHANGES ON POLISH HOUSING MARKET

Konrad Żelazowski

Department of Investment and Real Estate

University of Lodz

e-mail: kzelazowski@uni.lodz.pl

Key words: housing market, price bubble

Abstract

In the recent period, the housing market in Poland has been very active. An externalization of this activity is the number of concluded transactions, growing prices of houses and flats, or the expansion of developers' activities.

The sudden rise in the property prices suggests that we are witnessing the emergence of a price bubble that will end up in a similarly rapid downslide in the future. However analyses of market data indicate that the deviation of property prices from their fundamental values are not so significant. Moreover, polish housing market will be still dominated by demand side which will result in rising prices, but with declining dynamic of that growth.

II.9. ZMIANY CEN NA WROCŁAWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI PO WEJŚCIU POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ

Edward Sawiłow

*Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
e-mail: e.sawilow@wp.pl*

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, ceny, czas.

Streszczenie

Wejście Polski do Unii Europejskiej spowodowało bardzo istotny wzrost cen na rynku nieruchomości. Szczególnie duże zmiany zanotowano na rynkach w miastach o wysokich notowaniach dla inwestorów. Do takich miast zaliczyć należy Wrocław.

W artykule przedstawiono zmiany cen na wrocławskim rynku nieruchomości. Przeprowadzono delimitację przestrzeni miejskiej Wrocławia na jednorodną pod względem cenotwórczym strefy. W wyodrębnionych strefach opracowano modele zmiany cen nieruchomości w czasie.

Modele te, posłużyć mogą do prognozowania cen nieruchomości komunalnych i w konsekwencji do szacowania przyszłych, spodziewanych wpływów do budżetu miasta.

CHANGES OF PRICES ON THE REAL ESTATE MARKET OF WROCLAW AFTER POLAND'S ACCESSION TO THE EUROPEAN UNION

Edward Sawiłow

*Department of Rural Areas Planning and Development
Wroclaw University of Environmental and Life Sciences
e-mail: e.sawilow@wp.pl*

Key words: real estates market, price, time.

Abstract

Poland's accession to the European Union has caused an important price rise on the market of real estates. Especially big changes have been observed on the markets in cities of high records for investors. This article presents the analysis of price changes on the market of real estates prices in Wrocław. The delimitation of Wrocław city space into homogeneous, in consideration of price creation, spheres has been performed. In the delimited spheres the models of real estate price changes in time have been studied. The models can be used to estimate real estate communal prices and, consistently, evaluate the future returns to the city budget.

II.10. WPŁYW GLOBALIZACJI NA PROFESJONALIZACJĘ ZAWODU POŚREDNIKA W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Magdalena Cicharska

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Szkoła Główna Handlowa

e-mail: kin@sgh.waw.pl

Słowa kluczowe: *nieruchomości; obrót nieruchomościami; pośrednictwo; profesjonalizacja;*

Streszczenie

Artykuł jest próbą analizy procesu profesjonalizacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami w Polsce i wpływu globalizacji na ten proces.

Profesjonalizacja zawodu pośrednika, rozpoczęta od wymogu licencji na wykonywanie tego zawodu, podlega licznym wpływom globalnych technologii i trendów. Widoczne są one zarówno w sposobie działania i organizacji agencji, narzędziach – szczególnie w zakresie zarządzania bazą danych i zespołem oraz w metodach reklamy i promocji. Również certyfikacja standardów działania pośrednika jest wyrazem wpływów globalnych. Wykorzystanie globalnych narzędzi przekazu pozwala pośrednikom dotrzeć ze swoją ofertą nie tylko do odbiorców rynku lokalnego, ale globalnego.

INFLUENCE OF GLOBALIZATION ON REAL ESTATE BROKERAGE PROFESSIONALISATION

Magdalena Cicharska

Investment and Real Estate Cathedral

Warsaw School of Economics

e-mail: kin@sgh.waw.pl

Key words: *real estate; real estate trade; brokerage; professionalism;*

Abstract

The article is an attempt to analyze the process of realtors' professionalisation in Poland and the influence of globalization on this process.

Professionalisation of real estate brokerage, started with the requirement of a license to perform real estate brokerage activity, is influenced by number of global technologies and trends. They are observed both in the brokerage agencies organization as well as in the tools they use – especially in the area of the team and data base management, marketing and promotion. The global influences can be seen also in the standards certification in real estate brokerage. Global tools of communication let the realtors' offer to reach not only the local market, but also the global one.

DZIAŁ III

**WPŁYW PROCESÓW GLOBALIZACYJNYCH
NA GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIĄ
I NIERUCHOMOŚCIAMI**

III.1. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI - KIERUNKI ZMIAN LEGISLACYJNYCH W PROCESIE GLOBALIZACJI

Hanna Krajewska

Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej

Akademia Ekonomiczna w Poznaniu

e-mail: h.krajewska@ae.poznan.pl

Słowa kluczowe: *gospodarka nieruchomościami, globalizacja, prawo, kierunki zmian legislacyjnych*

Streszczenie

Gwałtowny rozwój gospodarki światowej, wymiana handlowa i kulturalna przyczyniają się do współzależności międzynarodowej przedsiębiorstw i instytucji, a co za tym idzie rosnącej integracji w tworzeniu i umacnianiu ładu gospodarczego na skalę międzynarodową. Integrowanie uczestników w ich działaniach, procedurach, formach czynności, w każdym aspekcie przedmiotowym i podmiotowym – stanowi zasadniczą cechę globalizacji.

W tym kontekście prawo stanowiące zespół reguł, postępowania ustanowionych lub usankcjonowanych przez państwo, staje się instrumentem świadomego procesu przemian. Pojawia się jednak pytanie, czy w ślad za ewolucją technologiczną konkurencyjnością, szybkim przepływem informacji i towarów podążają zmiany w przepisach prawnych; zwłaszcza, gdy przedmiotem zainteresowania staje się rozwój, wymiana i integracja na rynku nieruchomości.

Próbie odpowiedzi na tak postawione pytanie stanowi niniejszy referat, w którym na podstawie wybranych aktów prawnych przedstawiono kierunki zmian legislacyjnych w gospodarce nieruchomościami.

REAL ESTATE MANAGEMENT - THE DIRECTIONS OF CHANGES IN LEGISLATION IN THE GLOBALIZATION PROCESS

Hanna Krajewska

Department of Spatial and Environmental Economics

The Poznań University of Economics

e-mail: h.krajewska@ae.poznan.pl

Key words: *Globalization, real estate management, law*

Abstract

The sudden development of the world economy, as well as trade and cultural exchange, contribute to companies and other institutions being interrelated. These processes are the reason for growing integration, which results in creating and strengthening economic order in international scale. The integration of the participating actors in their activities, procedures, and forms of activities in every subjective and objective aspect, is the fundamental feature of globalization.

In this context the law, being a set of rules developed or sanctioned by the state, becomes an instrument of a conscious process of change. Nevertheless, a question appears if the technological evolution, competitiveness and quick flow of information are followed by the changes in legal regulations, especially when the subjects of interest are the development, exchange and integration of the real estate market.

This paper is an effort to answer these questions, by the analysis of chosen legal acts, to show the process of change in real estate management.

III.2. ZNACZENIE TERENÓW OTWARTYCH W ŚWIETLE GLOBALIZACJI PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

Iwona Cieślak

*Katedra Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie
e-mail: isidor@uwm.edu.pl*

Słowa kluczowe: *układ terenów otwartych, przestrzeń miejska, gospodarowanie, zielonymi zasobami miast, wartość przestrzeni.*

Streszczenie

Globalizacja jest procesem prowadzącym do wyróżnienia w przestrzeni obszarów miast, zwłaszcza dużych ośrodków, jako terenów o szczególnym znaczeniu dla rozwoju gospodarczego. Powoduje to ciągle wzrost wartości tego wycinka przestrzeni, którym jest miasto, a co za tym idzie wzrostem intensywności zabudowy. Miasto coraz częściej staje się zbiorowiskiem ogromnych postumentów architektury, tracąc pierwotny układ i równowagę różnorodnych czynników, podnoszących funkcjonalność miasta. Referat zawiera propozycję procedury regulacji i usprawnienia procesu planowania i świadomego kształtowania układu terenów otwartych, prowadzącego do maksymalnego wykorzystania zasobów, którymi te tereny są, z jednoczesną dbałością o ich stan. Jako główne kryterium wspomnianych ocen przyjmuje się wartość nieruchomości, która jest niewątpliwie miernikiem przemawiającym zarówno do osób odpowiedzialnych za planowanie przestrzeni miasta, jak i do inwestorów oraz użytkowników tej przestrzeni. Badania dowodzą istnienia ścisłego związku między wartością przestrzeni a stanem, reprezentowanym walorami estetycznymi, i powierzchnią terenów otwartych obecnych w tej przestrzeni.

THE MINING OF OPEN SPACE IN ASPECT OF GLOBALIZATION OF AREA OF CITY

Iwona Cieślak

*Department of Planning and Land Development
University of Warmia and Mazury in Olsztyn
e-mail: isidor@uwm.edu.pl*

Key words: *arrangement of the open space, city area, management green stocks of cities, value of area*

Abstract

Globalization is process which leads to differ part in city, especially a big centers, as particular meaning for economic development areas. It is causes of continuous incrementation of cities' area and increase of intensity of building. City frequently becomes concentration of more huge architecture building and it loses a primary match and balance of different factor which are bringing up functionality of city. Due to rapid urban development and expansion, much attention has been paid recently to the problem of environmental management and quality improvement in the city, which resulted in the promotion of open space development, so as to make this type of space an integral part of city centers. Open spaces perform various important functions in developed settlement units, i.e. the cities, contributing to an increase in the value of urban areas. The present paper is example of identification of an arrangement and structure of those fields, enables correct management those fields.

III.3. REWITALIZACJA NA TLE INNYCH PRZEJAWÓW ODNOWY MIAST

Sławomir Palicki

*Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej
Akademia Ekonomiczna w Poznaniu
e-mail: s.palicki@ae.poznan.pl*

Słowa kluczowe: *rewitalizacja miast, odnowa miast*

Streszczenie

Rewitalizacja miast jest w polskich realiach zagadnieniem relatywnie nowym i jeszcze nie do końca okrzeplonym znaczeniowo. Pochodną nowości bywa autorskie podejście badaczy do tego pojęcia. Artykuły i wydawnictwa zwarte z literatury przedmiotu wyraźnie wskazują, iż podejmuje się dopiero próby definiowania i hierarchizacji czy choćby systematyzowania zjawisk w ramach przebudowy obszarów miejskich. Nowość tematu, a także pewne kłopoty związane ze specyfiką rozumienia aparatu pojęciowego w różnych krajach i kręgach językowych czynią zadanie klarownego ukazania rewitalizacji na tle innych przejawów odnowy obszarów miejskich aż nader skomplikowanym. Zaistniała sytuacja prowadzi do jednoznacznej konkluzji: trzeba uporządkować wiedzę, możliwie ujednolicić stanowiska, usystematyzować informacje i tym samym zrezygnować z dowolności w tłumaczeniu pojęcia rewitalizacji i pokrewnych jej terminów. W niniejszej pracy podjęto taką próbę. Realizacja tego celu wymaga zaprezentowania i przedyskutowania dotychczasowych podejść i propozycji polskich autorów, a także ukazania zagranicznego kontekstu znaczeniowego.

REVITALIZATION AS THE ONE OF THE ASPECTS OF URBAN RENEWAL

Sławomir Palicki

*Department of Spatial and Environmental Economics
University of Economics in Poznań
e-mail: s.palicki@ae.poznan.pl*

Key words: *urban revitalization, urban renewal, urban regeneration*

Abstract

Urban revitalization is quite new and still hardly known phenomenon in Polish realities. Books and papers suggest clearly that it is still an introduction to the wider discussion of the revitalization's core. International differences in definitions also cause some problems with understanding this idea.

It is difficult to explain the complexity of all the aspects of urban renewal. One of these is revitalization. But there are also many other types of changes included in the urban renewal. Unfortunately they are misled with revitalization very often. That situation creates a strong need of clear explanation and unification of existing points of view. Such a goal is the subject of this paper which presents and discusses nowadays Polish and international terminology propositions connected with urban renewal and revitalization.

III.4. KULTUROWY ASPEKT GLOBALIZACJI W NOWEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ ŁODZI

Lidia Groeger

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego

Uniwersytet Łódzki

e-mail: lidiag@geo.uni.lodz.pl

Słowa kluczowe: *globalizacja, zabudowa mieszkaniowa, Łódź.*

Streszczenie

Globalizacja obok aspektu gospodarczego i politycznego powoduje przenoszenie wzorców kulturowych, które ujawniają się również w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej. W artykule przedstawiono opis charakterystycznych cech współczesnej zabudowy mieszkaniowej Danii, Niemiec i Irlandii. Wskazano na elementy zabudowy, które zostały zaadoptowane do warunków polskich na przykładzie łódzkiego budownictwa mieszkaniowego.

THE CULTURAL ASPECTS OF GLOBALIZATION IN A NEW BUILT-UP AREA IN ŁÓDŹ

Lidia Groeger

Department of Space Economy and Spatial Planning

University of Łódź

e-mail: lidiag@geo.uni.lodz.pl

Key words: *globalization, built-up area, Łódź*

Summary

The globalization has already been known from the political and economical aspects. However, we are not allowed to forget about the cultural aspect which has appeared in forming a residential area.

The article presents the description of modern built-up area in Denmark, Germany and Ireland. It includes their characteristic features. It also shows some parts of built-up area which have been adopted to polish conditions, using the example of housing construction in Łódź.

III.5. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE POLSKICH PRZEDSIĘBIORSTW

Małgorzata Rymarzak

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
e-mail: rymarzak@econ.uni.torun.pl*

Słowa kluczowe: zarządzanie nieruchomościami, outsourcing, spółka – córka,

Streszczenie

Współczesne procesy globalizacji, dynamicznie rozwijająca się gospodarka, zmuszają przedsiębiorstwa do nowego spojrzenia na otoczenie. Jednostki gospodarcze coraz częściej stają przed koniecznością zmian, aby poprawić efektywność funkcjonowania organizacji, zapewnić jej rozwój i sukces rynkowy. Rosnąca świadomość właścicieli nieruchomości, że nie są w stanie udźwignąć rozszerzających się zadań, spowodowało, że część z przedsiębiorców zdecydowało się na powierzenie zagadnień związanych z obsługą obiektów firmom zewnętrznym lub utworzenie spółki- córki zarządzającej nieruchomościami.

Celem referatu jest prezentacja wybranych wyników badania (realizowanego w ramach części empirycznej przygotowywanej przez autorkę rozprawy doktorskiej i finansowanego przez Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu w ramach grantu promotorskiego UMK nr 404 – E), przeprowadzonego na przełomie września i listopada 2006 r. na temat „Zarządzanie nieruchomościami w praktyce polskich przedsiębiorstw”.

Badaniem za pomocą kwestionariusza ankietowego objęto dwie grupy podmiotów: pięćset największych polskich przedsiębiorstw („Lista 500”) według rankingu „Rzeczpospolitej” oraz sto siedem firm zarządzających nieruchomościami („Who is who in construction & property 2006”).

Pierwszy kwestionariusz dotyczył czynników mających wpływ na decyzję o samodzielnym zarządzaniu przez firmy nieruchomościami, powierzeniu go specjalistycznej firmie zewnętrznej, bądź utworzeniu spółki - córki obsługującej nieruchomości. Drugi zaś miał na celu rozpoznanie skali świadczonych przez firmy zarządzające nieruchomościami usług oraz perspektyw ich rozwoju.

Uzyskane wyniki posłużyły między innymi do odpowiedzi na takie pytania jak: czym kierują się firmy w swoich wyborach sposobu zarządzania nieruchomościami? Jakie przedsiębiorstwa decydują się na wyprowadzenie zarządzania nieruchomościami na zewnątrz? Jaki rodzaj nieruchomości najczęściej jest obsługiwany przez firmy zewnętrzne?

REAL ESTATE MANAGEMENT IN POLISH COMPANIES

Małgorzata Rymarzak

*Department of Investment and Immovables
Nicolaus Copernicus University
rymarzak@econ.uni.torun.pl*

Key words: property management, outsourcing,

Abstract

The present globalization processes and developing economy forces companies to look at their environment in a new way. Economic units face the necessity of changes in order to improve performance effectiveness of organization, ensure its development and market success. Due to increasing awareness of real estate owners concerning their inability to fulfill growing range of tasks, a part of businessmen decided to entrust the issues connected with the maintenance of facilities to

POWRÓT

external companies or to set up daughter-companies managing the real-estates. The purpose of the empirical research conducted by the author was to study the demand and supply sides of the real-estate management market. The results are presented in the present paper. Two questionnaires were used for research purposes - the first one was directed to the 500 biggest Polish companies according to their market value presented in "Rzeczpospolita" and was aimed at identification of factors influencing their decisions on managing real estates by themselves, entrusting management issues to specialized external companies or establishing daughter-companies to administer the real-estates. The second questionnaire was directed to 107 real-estate managing entities included in the catalogue Eurobuild Poland „Who is Who in Construction & Property 2006” and its objective was to determine the scale of service provided by these entities.

III.6. WPŁYW GLOBALIZACJI NA ZMIANĘ STRATEGII ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W PRZEDSIĘBIORSTWACH

Paweł Nowacki

*Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Akademia Ekonomiczna w Poznaniu
email: pawel.nowacki@emax.pl*

Słowa kluczowe: *globalizacja, nowa gospodarka, procesy pomocnicze w przedsiębiorstwach, struktura kapitałowa przedsiębiorstw, outsourcing, maintenance, facility management, zarządzanie nieruchomościami w przedsiębiorstwie*

Streszczenie

1. Przedsiębiorstwa starej i nowej ekonomii. „Stara ekonomia” docenia analizowanie faktów z przeszłości firmy. W strukturze organizacyjnej firm zawierano wszelkie funkcje zasadnicze i pomocnicze. Pracowników traktowano jako zasoby. Obecnie „nowa ekonomia” spogląda w przyszłość firmy. Dla funkcji pomocniczych – proponuje outsourcing, uczy traktować pracowników, jako aktywa firmy. „Nowa ekonomia” pojmowana jest jako zespół nowych metod gospodarczych, obejmujący zarówno przedsięwzięcia opierające się o całkiem nowe koncepcje, jak i tradycyjne przedsięwzięcia, wzbogacone o mechanizmy elektronicznego obiegu informacji. Na „ nową ekonomię „ składają się cztery główne czynniki. Pierwszym są wspomniane technologie teleinformatyczne, drugim jest globalizacja procesów ekonomicznych, kolejnym zaś dobrze znane procesy tradycyjnej ekonomii oraz innowacyjne instrumenty finansowe. Właśnie interakcja między wymienionymi czynnikami stanowi o elementach, które tworzą nowy ład gospodarczy. Konieczne jest całościowe spojrzenie na oddziaływanie najnowszej techniki na gospodarkę i życie codzienne. Przeobrażeniu ulegają nie tylko modele biznesowe, ale także relacje społeczne, polityczne, procesy produkcji, komunikowania się, przetwarzania danych.

2. Zarządzanie procesami pomocniczymi w nowoczesnych przedsiębiorstwach. W zarządzaniu zwraca się uwagę na procesy, które bezpośrednio przyczyniają się do powstania produktu i dochodów końcowych oraz takie, które mają znaczenie procesów wspomagających te pierwsze. Prowadzi to do podziału procesów na kluczowe i wspierające oraz pozwala na uchwycenie możliwości przekazania na zewnątrz procesów wspierających. Problematyka zarządzania procesami pomocniczymi zyskała już w praktyce gospodarczej status samodzielnej gałęzi zarządzania, z którą wiążemy takie terminy jak maintenance i outsourcing. Skupia ona najnowocześniejsze tendencje w zakresie zarządzania złożonymi systemami produkcyjnymi i przenosi je do innych obszarów wykorzystując procesy korporacyjne czy outsourcingowe. Jest również praktyką coraz coraz szerzej stosowaną w gospodarowaniu nieruchomościami, zwłaszcza, kiedy wykorzystywane są nowoczesne systemy techniczne. Zarządzanie nieruchomościami przedsiębiorstwa w rozumieniu praktyk facility management (f m) dotyczy tych części procesów pomocniczych, które zapewniają pożądany lub wymagany poziom jakości, funkcjonalności, bhp i estetyki, kosztów (łącznie z kosztami ryzyka) oraz ergonomii. Są one bezpośrednio zorientowane na właścicieli nieruchomości oraz użytkowników-klientów.

3. Praktyki facility management jako odpowiedź na potrzeby przedsiębiorstw w zakresie zarządzania gospodarką nieruchomościami. Facility management (fm) odnosi się do zarządzania procesami pomocniczymi związanymi z nieruchomościami użytkowymi przez przedsiębiorstwo. Tradycyjne budynkiem nie obejmuje swoim zakresem tych wszystkich działań, które ujmuje fm. Dla fm nieruchomość jest nie tylko strukturą budowlaną, ale przede wszystkim narzędziem biznesu, wpływającym na strukturę przedsiębiorstwa. Idea fm opiera się w szczególności na analizie zjawiska „ korzyści skali „ opartego na współczesnych tendencjach do wzrostu skali i zasięg (globalizacji) działalności przedsiębiorstw. Sprzyja jej także teoria kosztów transakcyjnych, wskazując na ekonomiczne przesłanki outsourcingu.

EFFECT OF GLOBALIZATION TO CHANGE IN REAL ESTATE MANAGEMENT STRATEGIES OF ENTERPRISES

Paweł Nowacki

Faculty of Investments and Real Estates

Academy of Economics in Poznań

email: pawel.nowacki@emax.pl

Key words: *globalization, new economy, outsourcing, maintenance, facility management*

Abstract

1. Enterprises of "old" and "new" economy. "Old" economy appreciates analysis of facts from enterprise's past. Company's organizational structure included all critical and auxiliary functions. Employees were treated as "resources". At present "new" economy focuses on company's future, auxiliary functions are outsourced, and employees are treated as assets. "New" economy is interpreted as a set of new business methods, comprising both undertakings based on totally new concepts, and traditional undertakings, enriched with electronic data exchange mechanisms. "New" economy encompasses four main factors. First of them is IT technologies, second is globalization of economic processes, third well-known processes of traditional economy, and last innovative financial instruments. It is interaction between those four factors that decides on elements of new economic order. A holistic approach to effects of modern technology to economy and everyday life is required. Not only business models, but also social and political relations, production processes, communication and data exchange also undergo transformations.

2. Managing auxiliary processes in modern enterprises. Management deals with processes related to generation of product and final profits, as well as processes which support the former. Such approach leads to dividing processes into critical and auxiliary type, and allows for the option of outsourcing auxiliary processes. The issue of managing auxiliary processes gained in business practice the status of independent management branch, with such concepts as maintenance and outsourcing. This branch comprises latest trends in managing complex production systems and transfers them to other areas of business, making use of cooperative or outsourcing processes. It is also a more and more common practice in real estate management, particularly when modern technical systems are adopted. Enterprise real estate management understood as facility management (fm) practice, applies to this part of auxiliary processes that ensure desired or required level of quality, functionality, H&S and esthetics, cost reduction (including costs of risk) and ergonomics. They are directly oriented on real estate owners and end users - customers.

3. Facility management practices as an answer to enterprise needs in real estate management. Facility management (fm) refers to management of auxiliary processes related to real estates utilized by enterprise. Traditional building management does not include all activities included in fm. In fm approach real estate is not only a building structure, but first and foremost business tool, affecting the structure of enterprise's business operations. The concept of fm is based in particular on analysis of "scale profit" based on modern trends to increase scale and range (globalization) of business operations. It is also supported by theory of transaction costs, indicating economic premises of outsourcing.

III.7. ROZWÓJ RYNKU USŁUG ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKANIOWYMI W POLSCE

Adam Nalepka, Katarzyna Najbar

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

Akademia Ekonomiczna w Krakowie

e-mail: nalepkaa@ae.krakow.pl, najbark@ae.krakow.pl

Słowa kluczowe: *rynek usług zarządzania nieruchomościami, popyt i podaż na rynku usług zarządzania nieruchomościami*

Streszczenie

W Polsce podstawą prawną do zakładania, prowadzenia i rozwijania profesjonalnej działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami jest ustawa o gospodarce nieruchomościami. Ustawa dała zarządcom możliwość realizacji funkcji zarządzania nieruchomościami w ramach umowy o pracę, innych umów cywilnoprawnych (umowa o dzieło, umowa zlecenia) oraz równocześnie możliwość założenia własnej firmy w dowolnej formie prawnej. Dzięki tym rozwiązaniom rynek usług zarządzania nieruchomościami w Polsce zaczął się rozwijać. Autorzy niniejszej publikacji charakteryzują ten rynek i wskazują na czynniki warunkujące jego dalszy rozwój.

DEVELOPMENT OF THE MARKET OF HOUSING PROPERTIES MANAGEMENT SERVICES IN POLAND

Adam Nalepka, Katarzyna Najbar

Department of Real Estate and Investment Economics

Cracow University of Economics

nalepka@ae.krakow.pl, najbark@ae.krakow.pl

Key words: *services of properties management, supply and demand on properties management market*

Abstract

Legal foundations of establishing, conducting, and developing professional property management activities in Poland have been created by the Law on Real Estate Economy. The Law enables realization of property management functions on the basis of contract of employment and other civil contract: contract of commission or contract of result. According to this legal act, property managers are allowed to establish their own, individual companies of various legal status.

The solutions, introduced by the Law on Real Estate Economy, have facilitated development of the market of property management professional services.

The authors characterize the market of property management services and point the factors, conditioning its further development.

© *Copyright by*

TOWARZYSTWO NAUKOWE NIERUCHOMOŚCI

www.uwm.edu.pl/tnn

e-mail: tnn@uwm.edu.pl