



Monika Borowska

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomii
Samodzielny Zakład Badań Przestrzeni Zurbanizowanej
monika.borowska@edu.uekat.katowice.pl

Joanna Domańska

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomii
Samodzielny Zakład Badań Przestrzeni Zurbanizowanej
joanna.domanska@ue.katowice.pl

WSPÓŁCZESNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI JAKO OBSZAR DOCIEKAŃ NAUKOWYCH W ŚWIETLE LITERATURY

Streszczenie: Celem artykułu jest prezentacja wyników przeglądu literatury, odnoszącej się do rynku nieruchomości. W pracy wykorzystano metodę badawczą, zwaną systematycznym przeglądem literatury – analizę frekwencyjności. Posłużyła ona do identyfikacji perspektyw teoretycznych, przyjmowanych w publikacjach polskich i zagranicznych autorów. Pozwoliła także określić najważniejsze teorie oraz koncepcje, które stanowią obecnie konceptualne podstawy dla badań oraz rozważań nad rynkiem nieruchomości w Polsce i na świecie. Przegląd literatury posłużył również do identyfikacji strumieni badawczych, które dały podstawę do wyróżnienia luk poznawczo-badawczych, stanowiących propozycję przyszłych projektów naukowych w obszarze rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, analiza frekwencyjności, systematyczny przegląd literatury.

Wprowadzenie

Prowadzenie badań naukowych jest podporządkowane zasadzie ciągłości rozwoju wiedzy. Bez względu na to, czy rezultatem wysiłku badawczego będzie przyczynek do rozwoju wiedzy w ramach istniejących wyjaśnień teoretycznych, czy skokowa, nieciągła zmiana w wyjaśnianiu rzeczywistości, niezbędne jest rozpoznanie jej istniejącego stanu. Oznacza to, że zanim podejmie się własne badania, należy zapoznać się z wynikami osiągniętymi przez poprzedników, którzy mierzyli się z danym problemem naukowym [Czakon (red.), 2013]. Zasadnym jest zatem, by dokonania w obszarze rynku nieruchomości zostały rozpoznane na polskim, jak i zagranicznym gruncie. W tym celu przeprowadzono

analizę porównawczą literatury pod kątem: rozpoznania zasięgu problematyki w badaniach rynku nieruchomości, ich podstaw teoretycznych oraz przyjmowanych podejść metodycznych. To z kolei posłużyło identyfikacji luk poznawczo-badawczych możliwych do wypełnienia w przyszłości.

1. Krytyczny przegląd literatury

Przegląd literatury jest nieodłącznym i niejednokrotnie najbardziej niedocenianym elementem projektów badawczych. Natomiast powinien być traktowany jako syntetyczne, obiektywne i rzetelne podsumowanie określonego obszaru teoretycznego, eksponujące dotychczasowe podejścia teoretyczne i badawcze oraz demonstrujące, w jaki sposób przygotowywany projekt badawczy przyczyni się do poszerzenia istniejącej wiedzy bądź też do rozwoju określonego pola badawczego [Klimas, 2011].

Systematyczny przegląd literatury, wykorzystywany jako metoda badawcza, realizowany jest według ściśle określonych etapów doboru literatury wraz z jej analizą. Kolejno następujące po sobie etapy spełniają kryteria rzetelności, replikowalności oraz sprawdzalności. Na proces przeglądu składają się: identyfikacja opublikowanych i niepublikowanych prac dotyczących rynku nieruchomości; ocena wyodrębnionych prac pod kątem poruszanego w nich problemu oraz jego rozwiązania i udokumentowanie poczynionych działań. Poszczególne etapy różnią się pod względem celów i wykorzystywanych narzędzi analitycznych [Klimas, 2013].

Poniżej zaprezentowano dwa pierwsze etapy – tworzenia i analizowania bazy literaturowej. Prezentacja wyników badań literaturowych wieńczy proces systematycznego przeglądu literatury i odbywa się poprzez publikację wyników.

1.1. Tworzenie bazy literaturowej

Proces tworzenia zagranicznej bazy literaturowej przeprowadzono z wykorzystaniem międzynarodowej, elektronicznej platformy bazy danych Ebsco. Wśród analizowanych baz elektronicznych znalazły się *Academic Search Complete* oraz *Business Source Complete* – obejmujące swym zasięgiem wiodące periodyki traktujące o rynku nieruchomości. Przedmiot analizy stanowiły następujące czasopisma: „Real Estate Economics”, „Journal of Real Estate Finance and Economics” oraz „Journal of Real Estate Research”. Zbiór artykułów, wyodrębniony na podstawie kryteriów wyszukiwawczych, został ograniczony do angielskich i pełnotekstowych recenzowanych prac publikowanych w latach 1990-2013. Ostatecznie zidentyfikowano 1173 artykuły. Weryfikacja zawartości

abstraktów poszczególnych prac pozwoliła na zawężenie bazy do 107 opracowań. Z kolei polską bazę literaturową stworzono, wykorzystując krajowe, elektroniczne bazy danych: *BazEkon* oraz *BazTech*. Za podstawę do analizy polskiej literatury przedmiotu posłużyła ustalona przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego lista czasopism punktowanych. Otrzymana baza literaturowa została uzupełniona recenzowanymi artykułami z internetowej bazy danych Google Scholar. Przedmiot analizy stanowiły następujące periodyki: „Świat Nieruchomości” oraz „Wycena, Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami”. Zbiór artykułów, zawierających zadane kryteria wyszukiwawcze, ograniczono do pełnotekstowych, recenzowanych prac z lat 1990-2013. Ostatecznie wyłoniono 1028 artykułów. Weryfikacja abstraktów oraz usunięcie dublujących się prac pozwoliły na zawężenie bazy do 118 opracowań.

1.2. Przegląd prac z wykorzystaniem analizy frekwencyjności

Analiza frekwencyjności to narzędzie ilościowej analizy tekstu, które służy wyłonieniu dominującej perspektywy teoretycznej, kategorii czy nurtu badań, umożliwiając jednocześnie ujawnienie struktury popularności pozostałych cech. Obiektem badanych pod względem częstotliwości może być słowo kluczowe; perspektywa teoretyczna; stosowana metoda badawcza; stosowana zmienna zależna oraz problemy badawcze [Czakon (red.), 2013, s. 60-63]. Uwzględniając cele opracowania, analizie częstotliwości poddano perspektywy teoretyczne, problemy badawcze i stosowane metody.

Analiza przyjmowanych w publikacjach perspektyw teoretycznych pozwoliła określić najważniejsze teorie/koncepcje, stanowiące conceptualne podstawy dla badań oraz rozważań nad rynkiem nieruchomości. Dokonując podsumowania wskazywanych przez autorów podstaw teoretycznych, wyróżniono wiodące fundamenty: socjologia (koncepcja zakorzenienia, teoria konfliktu, teoria wymiany, teoria systemów społecznych); cybernetyka (cybernetyka społeczna, cybernetyka ekonomiczna, teoria systemów); marketing (marketing nieruchomości, koncepcja marketingu miejsc, marketing relacyjny); zarządzanie (teoria gier, podejście zasobowe, zarządzanie ryzykiem, zarządzanie projektem, teoria sieci, teoria decyzji, koncepcja *facility management*); prawo (teoria kontraktów relacyjnych); ekonomia (teoria kosztów transakcyjnych, teoria zrównoważonego rozwoju, teoria finansów behawioralnych, teoria agencji, teoria praw własności, teoria cyklu koniunkturalnego oraz prawa ekonomiczne); finanse (teoria portfela); teoria organizacji; geografia społeczno-ekonomiczna (geografia ekonomiczna, geografia ludności, geografia osadnictwa, gospodarka przestrzenna).

Przestrzeń dla rozważań teoretycznych oraz prowadzenia badań w obszarze rynku nieruchomości stanowi szerokie spektrum zarówno w wymiarze konkretnych dyscyplin (subdyscyplin) naukowych, jak i w wymiarze dyfuzji teorii naukowych. Na uwagę zasługuje fakt zwiększającej się liczby stosowanych w publikacjach perspektyw teoretycznych [Czakon, 2007]. Autorzy odwołują się jednocześnie do różnych teorii, co wskazuje na zapotrzebowanie komplementarnego stosowania tych wyjaśnień. Za granicą coraz popularniejsze staje się podejście sieciowe do badań rynku nieruchomości, które dla polskich badaczy stanowi *novum*. Dodatkowo, charakterystyczną cechą badanych pozycji literaturowych jest ich bibliografia. Wskazuje ona na istnienie pewnej zbiorowości badaczy, którzy wzajemnie wykorzystują swój dorobek niezależnie od specjalizacji badawczej. Szczęólnego znaczenia nabiera metodyka systematycznego przeglądu literatury oraz jedna z technik analizy bibliometrycznej – analiza cytowań, pozwalająca m.in. ocenić znaczenie opracowania czy siłę jego oddziaływania.

Następnie zidentyfikowano aktualne strumienie badawcze w obszarze rynku nieruchomości (rys. 1a, 1b).



Rys. 1a. Aktualne obszary dociekań światowych badaczy

Zagraniczna aktywność poznawcza mieści się w siedmiu wiodących kategoriach tematycznych, tj.: znaczenie inwestycyjne nieruchomości, nieruchomości w biznesie, polityka mieszkaniowa, polityka gospodarowania przestrzenią,

gospodarka nieruchomościami, typologia rynku oraz marketing nieruchomości/badania behawioralne. Kategorie te, rozszerzone o problematykę rozwoju rynku nieruchomości, poruszane są również przez polskich naukowców.



Rys. 1b. Aktywność poznawcza badaczy polskich

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zgromadzonej literatury.

Rozpoznane strumienie potwierdzają odchodzenie od klasycznego ujęcia rynku nieruchomości¹ na rzecz podejścia instytucjonalnego, systemowego czy sieciowego, tj. spojrzenia na rynek jako sieć podmiotów połączonych relacjami. Wynika to zarówno z ewolucji koncepcji rynku, ale także z jego specyfiki przedmiotowej i podmiotowej.

¹ Próbę oderwania od pojmowania rynku jako mechanizmu alokacji zasobów, stanowi definicja E. Kucharskiej-Stasiak, tj.: „ogół warunków, w jakich dokonuje się transferu praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy, określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością”. Przesunięcie akcentu na warunki zawarcia transakcji ujawnia zależność popytu i podaży od regulacji prawnych, zwyczajów, konwencji, organizacji i sytuacji politycznej, co wprowadza wymiar instytucjonalny [Kucharska-Stasiak, 2006], gdzie rynek nieruchomości obejmuje trzy poziomy. Najwyższy poziom rynku ujawnia jego powiązania z otoczeniem zewnętrznym. Pośredni poziom to rynek rozważany jako instytucja ujawniająca specyficzne jego cechy, wpływające na sposób jego funkcjonowania. Najniższy szczebel tworzą organizacje rynku nieruchomości [Załęzna, 2010]. W podejściu systemowym rynek ten to: „system złożony z kilku powiązanych ze sobą różnorodnymi relacjami podsystemów (...), z których każdy składa się z różnych podmiotów, powiązań między nimi i zasad funkcjonowania” [Bryx, 2006].

Autorzy zgodnie eksponują znaczenie inwestycyjne nieruchomości i chętnie popularyzują nowoczesne metody finansowania. Ten fakt wynika głównie z trwającego procesu globalizacji rynków funduszy nieruchomości oraz obserwowanej ścieżki ekspansji tego rodzaju funduszy od Stanów Zjednoczonych przez kraje europejskie aż po Chiny. Większego znaczenia nabiera problematyka dostosowywania systemu finansowania rynku nieruchomości do istniejących globalnych trendów [Mazurczak, 2011]. Ponadto rozwój rynku kapitałowego powoduje konieczność zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości dla inwestorów, stąd w polskiej literaturze większego znaczenia nabiera problematyka skupiona wokół indeksów nieruchomości.

Nieruchomość w kategorii „biznes”, postrzegana jest przez pryzmat struktury inwestowania w nieruchomości komercyjne. Według autorów wybór formy organizacyjno-prawnej prowadzenia działalności oraz struktury inwestycji ma znaczący wpływ na kwestie biznesowe prawne. Przedmiot rozważań stanowią także podmioty rynku oraz ich oddziaływanie na kształtowanie i dalszy rozwój praktyki biznesowej. Zagraniczne strumienie badawcze dotyczą też kultury korporacyjnej, struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa i jej zależności od otoczenia czy przewyższania niedoskonałości rynku [D'Arcy, 2006]. Rodzimi badacze ową kategorię nadal utożsamiają *stricte* z sektorową analizą otoczenia, zaś do nielicznych należą prace na temat relacji partnerskich czy skłonności do podejmowania wspólnych działań przez aktorów rynku.

Polityka mieszkaniowa to kategoria, gdzie naukowcy znaczną część uwagi poświęcają poprawie warunków funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz źródłom jego rozwoju. Zagraniczni badacze, w formie dobrych praktyk, *success story* bądź *case study* prezentują osiągnięcia swoich krajów m.in. w walce z deficytem mieszkaniowym, poprawie standardu zamieszkiwania, problematyce odnowy miast i rewitalizacji obszarów zabudowy mieszkaniowej czy ekologii w warunkach zamieszkiwania określanej mianem rozwoju zrównoważonego. Rodzimi badacze, wykorzystując dotychczasowy dorobek zagranicznych kolegów, uwagę skupiają na reformie sektora mieszkaniowego.

Zagraniczni badacze koncentrują uwagę na działalności samorządów gminnych, posiadających bezpośrednią kontrolę podaży gruntów oraz lokalnym zakorzenieniu podmiotów rynkowych i ich wpływie na kształtowanie przestrzeni. W opracowaniach podkreśla się rosnącą rolę urbanistów, planistów w projektowaniu partycypacyjnym oraz deweloperów w kreowaniu przestrzeni miejskiej. W Polsce rozważania dotyczą szeroko pojętej gospodarki przestrzennej, tj.: kierunków reformy prawa planowania i zagospodarowania przestrzennego, zwiększenia zależności pomiędzy decyzjami planistycznymi oraz projektami architek-

toniczno-urbanistycznymi czy architektoniczno-budowlanymi. W większości analizowanych prac przeważają statystyka opisowa, korelacja, analizy ilościowe i dokumentacyjne.

Tematyka gospodarowania nieruchomościami wiąże się głównie z zarządzaniem nieruchomościami oraz zasadami wyceny nieruchomości. Literatura podkreśla wzrost znaczenia podejścia strategicznego do zarządzania nieruchomościami, gdzie kluczową rolę odgrywają zarządcy nieruchomości. Najczęściej przywoływana w opracowaniach koncepcja to *facility management*. Na świecie tematyka ta coraz częściej omawiana jest z zastosowaniem koncepcji marketingu miejsc. Zważywszy, że gospodarowanie nieruchomościami to silnie interdyscyplinarne pole dociekań, autorzy wykorzystują różnorodne metody badawcze – od statystyki opisowej i korelacji przez badania jakościowe: etnograficzne, interpretatywne, studia przypadków. Tymczasem polscy badacze skupiają się na metodach wyceny nieruchomości, statystyce opisowej, badaniach współzależności pomiędzy zmiennymi i badaniach ilościowych. Niemniej, coraz częściej korzystają z metod geografii ekonomicznej (taksonomia).

Typologia rynku nieruchomości to jedna z najpopularniejszych kategorii badawczych, gdzie autorzy przyjmują podział rynku według co najmniej kilku kryteriów. Różnorodność kryteriów wskazuje wysoką niejednorodność, która wpływa na charakter rynku, przyczyniając się do zwiększenia stopnia trudności w przeprowadzaniu analiz [Załączna, 2010, s. 66].

Za granicą podkreśla się znaczenie marketingu relacyjnego w tworzeniu strategii promocji nieruchomości oraz budowaniu/rozwoju partnerstwa w budowlanych procesach inwestycyjnych, które często utożsamiane są z teorią sieci społecznych, przemysłowych lub marketingowych. Akcentuje się praktyczne implikacje koncepcji marketingu miejsc na gruncie planowania przestrzennego oraz zarządzania marketingowego. Mniej miejsca poświęca się badaniom zachowań nabywców i preferencji, co aktualnie stanowi jeden z polskich wiodących strumieni badawczych. Rodzima literatura w niewielkim stopniu podkreśla znaczenie nowego paradygmatu – marketingu sieciowego. Większość rozważań związana jest z klasyczną koncepcją marketingu-mix. Niemniej, szerokie spektrum stosowanych metod badawczych świadczy o dużym zainteresowaniu tą kategorią i chęcią jej ciągłego pogłębiania.

1.3. Identyfikacja luk poznawczo-badawczych

Rynek nieruchomości stanowi ważne pole badawczych rozważań dla nauki, biznesu, polityki społecznej czy regionalnej. Bez względu na szczegółowość określenia przesłanek odpowiedzialnych za podejmowanie badań oraz współczesne jego znaczenie i pojmowanie, stanowi on obszar złożony, a także wysoce interdyscyplinarny, wykraczający daleko poza główny nurt badań ekonomicznych. Potwierdzają to zidentyfikowane strumienie badawcze, które pozwoliły wyróżnić następujące luki poznawczo-badawcze (tabela 1).

Tabela 1. Rozpoznane luki w obszarze rynku nieruchomości

Lp.	Luki
1.	Intensyfikacja badań o charakterze interdyscyplinarnym z uwzględnieniem dorobku naukowego socjologii, zarządzania, ekonomii behawioralnej
2.	Deficyt koncepcyjno-empiryczny w podejściu sieciowym na polskim rynku nieruchomości
3.	Implementacja technik bibliometrycznych oraz metody analizy sieciowej w badaniach rynku
4.	Intensyfikacja badań nad partnerstwem w projektach inwestycyjnych
5.	Konceptualizacja rynku nieruchomości lub/i poszczególnych jego sektorów w kategorii sieci
6.	Intensyfikacja dalszych badań w kategorii „gospodarka przestrzenna” za pomocą studiów przypadków, badań jakościowych oraz metod wykorzystywanych w geografii społeczno-ekonomicznej oraz zarządzaniu
7.	Implementacja koncepcji marketingu miejsc w badaniach polskiego rynku nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne.

W opinii autorek, rozpoznane luki powinny stanowić podstawę przyszłych projektów badawczych.

Podsumowanie

Obszar rynku nieruchomości i zagadnienia z nim związane wzbudzają zainteresowanie ekonomistów, inżynierów czy socjologów od wielu lat – niezależnie od narodowości. Na przestrzeni czasu badania były i nadal są prowadzone na różnych poziomach analizy oraz w przekroju różnych typów decyzji administracyjno-prawnych. Uzyskane wyniki oraz wyciągnięte wnioski powinny mieć wpływ na wybory metodologiczne dokonywane w przyszłych badaniach. W rozważaniach naukowych należy uwzględnić jak największą część dotychczasowego dorobku nauki, zarówno konceptualnego, jak i empirycznego, który tworzony był dotąd w Polsce i za granicą.

Analiza frekwencyjności wykazuje, że współczesne dociekania w obszarze rynku nieruchomości zorientowane są w kilku głównych kategoriach tematycznych, gdzie autorzy najczęściej dokonują swoich rozważań z perspektywy socjologii, zarządzania, prawa, ekonomii czy finansów. Wykorzystywane metody badawcze oraz analiza liczby publikacji wskazują, że rynek nieruchomości to aktualny obszar badawczy, znajdujący się w fazie rozwoju (lub wczesnej dojrzałości).

Literatura

- Bryx M. (2006), *Redefinicja rynku nieruchomości. Nieruchomości*, C.H. Beck, s. 32.
- Czakon W. (2007), *Dynamika więzi międzyorganizacyjnych przedsiębiorstwa*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, s. 32.
- D'Arcy E. (2006), *Markets and Market Structures in Real Estate: Expanding the Research Paradigm*, 13th ERES Conference.
- Klimas P. (2011), *Bliskość organizacyjna – krytyczny przegląd literatury źródłem inspiracji badawczej* [w:] J. Pyka (red.), *Nowoczesność przemysłu i usług. Dynamika zmian w polskim przemyśle i usługach*, TNOiK, Katowice, s. 169-184.
- Klimas P. (2013), *Bliskość organizacyjna w sieci innowacji. Praca doktorska*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, s. 103.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa, s. 38-40.
- Mazurczak A. (2011), *Znaczenie funduszy nieruchomości typu Real Estate Investment Trust w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Rozprawa doktorska*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, s. 12.
- Metodyka systematycznego przeglądu literatury* (2013), W. Czakon (red.), Wolters Kluwer, Warszawa, s. 47, 60-63.
- Załączna M. (2010), *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce ma tle doświadczeń państw zachodnich*, Rozprawy Habilitacyjne Uniwersytetu Łódzkiego, s. 66-67, 66.

CONTEMPORARY REAL ESTATE MARKET AS AN AREA OF RESEARCH IN VIEW OF LITERATURE

Summary: The aim of this article is to present the results of a literature review relating to the real estate market. The study used one of the techniques – increasingly popular in the social sciences – research method, called a systematic review of the literature – frequency analysis. It was used to: identify theoretical perspectives, adopted in national and international publications, identify the most important theories and concepts that are currently the conceptual basis for research and deliberation on the real estate market in Poland and in the world. A literature review was also used to identify streams of research

that gave rise to the distinction cognitive research gaps, representing a proposal for future research projects in the area real estate market.

Keywords: real estate market, frequency analysis, a systematic review of the literature.