

KILKA UWAG W ODPOWIEDZI NA ARTYKUŁ POLEMICZNY P. MONIKI NOWAKOWSKIEJ



Tomasz Kotrański
Rzecznawca Majątkowy Nr 930
MPAI



Wojciech Nurek
Rzecznawca Majątkowy Nr 801
MPAI

Streszczenie

W artykule odniesiono się do głosu w dyskusji o wykorzystaniu metod analizy statystycznej rynku w procesie wyceny nieruchomości. Poglądy wyrażone przez M. Nowakowską odnoszące się do treści artykułu T. Kotrańskiego i W. Nurka „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości” zamieszczonego w „Problemach Rynku Nieruchomości” (Biuletyn SRMWW Nr 1/2015 (43)). Odniesiono się do zagadnień merytorycznych i praktycznych przedstawionych w artykule.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, metody analizy statystycznej rynku, systemy wyceny nieruchomości, mapy średnich cen, mapy izarytmiczne

Artkuł „*Metody eliminowania problemów wiążących się z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości*” powstał pod wpływem 5 letnich doświadczeń nabytych podczas wdrażania i stosowania innowacyjnych i nowoczesnych sposobów wyceny do obsługi organów publicznych. Rosnące zainteresowanie naszymi pomysłami i działaniami praktycznymi ze strony zamawiających skłoniły nas do podzielenia się nabytym doświadczeniem na łamach „Problemów Rynku Nieruchomości”. Za interesujący i warty omówienia uznaliśmy fakt, że obszar zainteresowania organów publicznych usługami z zakresu szacowania nieruchomości przestaje się sprowadzać tylko i wyłącznie do wycen w formie operatów szacunkowych. Stopniowo lecz coraz wyraźniej odnotowujemy bowiem zainteresowanie opracowaniami niebędącymi operatami szacunkowymi a przydatnymi do efektywnego gospodarowania wielkimi, miejskimi zasobami nieruchomości.

Artykuł pani Moniki Nowakowskiej p.t. *Głos w dyskusji o sposobach wyceny przedstawionych w artykule „Metody eliminowania problemów związanych z wyceną nieruchomości przy wykorzystaniu nowych możliwości skutecznego obsługiwanego procesu wyceny nieruchomości”* będący głosem krytycznym do artykułu naszego autorstwa, zawiera na początku stwierdzenie że, praktyczne, istniejące nowoczesne rozwiązania związane z nowymi możliwościami technologicznymi i analitycznymi w zakresie wyceny nieruchomości, związanymi m.in. z wykorzystaniem metod analizy statystycznej rynku oraz map cenowych, wywołały jakoby „falę głosów krytycznych”.

Autorzy nie potwierdzają tego stwierdzenia. Wręcz odwrotnie, autorzy spotkali się z falą głosów przychylnych i wyrażających aprobatę dla nowych rozwiązań, które pozwalają wydobyć wycenę nieruchomości w ogólności i zawód rzeczoznawcy majątkowego w szczególności z krytycznego stanu, w którym się aktualnie znalazł. Głosy

krytyki są nieliczne i skierowane głównie ze strony niektórych środowisk, które są w znacznym stopniu, od strony metodyki, odpowiedzialne za to w jakim stanie znalazł się nasz zawód. A przede wszystkim ze strony osób, które nie zapoznały się bliżej z zagadnieniem prezentowanym przez nas w artykule, w szczególności z wynikami badań rynku i znają sprawę z drugiej albo trzeciej ręki. Z dużą satysfakcją konstatujemy, że jak dotychczas każdy nieuprzedzony rzeczoznawca majątkowy, który miał możliwość szczegółowego zapoznania się z metodą badań, wyników analizy rynku i sposobu działania modelu wartości nieruchomości zaproponowanego przez autorów, akceptował go i wyrażał nadzieję, że ten sposób postępowania, który został zaprezentowany m.in. na konferencji *Obiektywna wycena wartości. Możliwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy dla Warszawy i regionu warszawskiego* stanie się długo oczekiwanym przełomem w rozwoju naszego zawodu.

Kwestia podniesionych wątpliwości co do możliwości i zasadności stosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR) na potrzeby wyceny nieruchomości

Odzuwalnym środowiskowym problemem jest wciąż niewielkie doświadczenie rzeczoznawców majątkowych w wykorzystywaniu w praktyce zawodowej metody analizy statystycznej rynku (MASR). Główną tego przyczyną jest fakt, że skutecznie zastosowanie tej metody wymaga poszerzonej wiedzy merytorycznej oraz przeprowadzenia wymagających i kosztownych badań i analiz rynkowych. Również stanowiska krytyczne, ewidentnie potrzebne dla prawidłowego rozwoju tej pożytecznej metody, powinny opierać się na odpowiedniej wiedzy specjalistycznej z zakresu metod statystycznych używanych w analizie rynku nieruchomości oraz na badaniach i analizach rynkowych.

Szczęśliwie dla środowiska zawodowego mamy w naszym gronie wybitnych specjalistów z zakresu zastosowania metod statystycznych, do których z pewnością zaliczyć należy pana prof. Józefa Czaję oraz pana prof. Józefa Hozera, którzy niejednokrotnie wyrażali swą pozytywną opinię na temat sensowności i zasadności stosowania tych metod na potrzeby wyceny nieruchomości. Oczywiście są też i głosy krytyczne lecz wyrażane są jak na razie przez osoby nie będące ani specjalistami teoretykami, ani też specjalistami praktykami, nie publikujące jakiegokolwiek analiz i badań rynku nieruchomości, w tym w szczególności nie prezentujące badań rynku lub modeli wartości nieruchomości wykonanych metodami statystycznymi. Taką krytykę wyraża m.in. prof. M. Przystypa. Należy jednak zauważyć, że same poglądy te na temat zastosowania metod analizy statystycznej to jednak zdecydowanie nie to samo co wiedza i umiejętność ich stosowania.



Kwestia użycia map izarytmicznych do obrazowania poziomu cen

Głównym zagadnieniem, któremu poświęciła p. M. Nowakowska jest kwestia użycia map do przedstawiania geograficznego rozkładu poziomu cen, ze szczególnym uwzględnieniem opracowanej m.in. przez autorów *Mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze m.st. Warszawy*, której elektroniczna wersja opublikowana jest pod adresem internetowym: <http://wycena.com.pl/mapa-średnich-cen-gruntów-niezabudowanych-na-obszarze-m-st-warszawy/>.

Niestety, uwagi i zastrzeżenia autorki krytycznego artykułu określić można jako głęboko nieprofesjonalne i wynikające z całkowitego niezrozumienia czym są mapy izarytmiczne, jakie zjawiska za ich pomocą mogą być przedstawiane i na czym polega interpretacja map izarytmicznych.

Dla przypomnienia mapy izarytmiczne są sposobem prezentacji przestrzennej zmienności natężenia zjawisk za pomocą izolinii, które łączą punkty o jednakowej wielkości zjawiska. Izolinie te zwane są izarytmami.

Podstawowym zagadnieniem, którego zdaje się Autorka nie rozumie, i z którego wynika całe nieporozumienie jest identyfikowanie indywidualnych wystąpień danego zjawiska ze średnią cechującą pewną populację wybraną w drodze określonych metod analizy zjawiska. Inaczej mówiąc Autorka nie rozróżnia mapy z naniesionymi na nią cenami z mapą obrazującą rozkład przestrzenny średnich cen. Bez zrozumienia tej różnicy wszystkie dalsze uwagi Autorki krytycznego artykułu jawią się jako nieporozumienie.

Wynika to, być może, z faktu, że autorka jako geodeta spotykała się jedynie z mapami obrazującymi fizyczne cechy gruntu, więc zastosowanie map izarytmicznych do obrazowania bardziej skomplikowanych zjawisk może jej być bliżej nieznanne.

W zasadzie konstatacja tego faktu kończy dyskusję, bo całość dalszych rozważań p. M. Nowakowskiej wynika zasadniczo z niezrozumienia tego faktu. Ale dla celu edukacyjnego autorzy sformułowali kilka uwag, które czytelnikom pozwolą na jaśniejsze zrozumienie czym są mapy izarytmiczne.

Przykładem łatwiej zrozumiałym dla odbiorcy niż mapa średnich cen gruntów będzie mapa średnich temperatur rocznych, sporządzona, a jakże, za pomocą wykreślenia na mapie odpowiednich izolinii, zwanych izotermami. Wg danych IMGW temperatura rejestrowana jest przez sieć obserwacyjno pomiarową liczącą aktualnie w całej Polsce 1271 punktów, co oznacza, że obserwacje zjawiska są nieciągłe przestrzennie. Na jej podstawie sporządzane są różnego rodzaju mapy związane z pogodą i klimatem w tym mapy średnich temperatur. W każdym pojedynczym punkcie temperatura obserwowana jest zróżnicowana a nawet stale zmienna. Temperatura zmienia się w cyklach dobowych i rocznych, zależy od konkretnych warunków pogodowych danej chwili (nasłonecznienie, zachmurzenie, wilgotność, wiatr, konwekcja, szczególne uwarunkowania topograficzne). Jednak dla określonego punktu istnieje średnia temperatura. Izotermy reprezentują na mapie wykreślone za pomocą odpowiednich procedur statystycznych, takich jak kriging, regresja przestrzenna, trend powierzchniowy i inne punkty o identycznej średniej temperaturze.

Choć sama temperatura jest stale zróżnicowana w tych punktach, to na konkretnej izotermie średnia temperatura dla tych punktów jest taka sama. Można, oczywiście rozumować w taki sposób jak p. M. Nowakowska w przypadku mapy średnich cen: „wyznaczanie izoterm średnich temperatur jest bez sensu, bo to oznacza, że na linii izotermy mamy do czynienia ze stale identyczną temperaturą”. Na tym przykładzie widać jak niemądre, i wynikające z niezrozumienia zagadnienia tego czym są mapy izarytmiczne i na czym polega obrazowanie za ich pomocą geograficznego rozkładu badanych wielkości, są uwagi p. M. Nowakowskiej.

Wykres izoterm, czyli średnich temperatur w żadnym wypadku nie oznacza, że na tych liniach panują stale identyczne temperatury. Oznacza to, co jest jasno napisane, że w tych punktach pewna miara analityczna, jaką jest średnia temperatura roczna, jest taka sama dla punktów leżących na określonej izotermie. Dokładnie tak samo jest z izoliniami określającymi średnie ceny, czyli izopretami. Istnienie izopret nie oznacza, że nieruchomości leżące w tych punktach mają te same ceny, oznacza że w tych punktach średnia z cen nieruchomości jest identyczna. Średnia, co oczywiste, jest cechą pewnej populacji, pewnego

zbioru nieruchomości a nie pojedynczej nieruchomości. Mylenie tych kwestii doprowadza autorkę krytycznego artykułu do konsekwencji humorystycznych, jak ta o ciągnącej się setkami kilometrów linii nieruchomości o tej samej cenie.

Identycznie niezrozumiałe są dla nas uwagi dotyczące w ogóle możliwości zastosowania średniej jako miary danego zjawiska.

Znów odwołamy się do wszystkim znanego przykładu mapy średnich temperatur wykreślonej za pomocą izoterm. W pewnym punkcie średnia temperatura roczna wynosi $7,3^{\circ}\text{C}$. W ciągu roku notowane są tam temperatury od -25°C do $+30^{\circ}\text{C}$. Fakt tego zróżnicowania w żadnym wypadku nie pozwala stwierdzić, ani że dla tego punktu nie istnieje średnia temperatura roczna, ani że nie jest to informacja sensowna i użyteczna. Inaczej mówiąc, dla mapy średnich temperatur można by odnieść dokładnie taką samą uwagę jak ta, która jest opublikowana dla mapy średnich cen: „Średnioroczna temperatura wskazywana przez mapę wskazuje temperaturę zbliżoną do warunków średnich dla danej lokalizacji. Konkretna temperatura danego miejsca i chwili zależy od konkretnych uwarunkowań, takich jak pora roku i doby, nasłonecznienie, zachmurzenie, wilgotność, wiatr, konwekcja, szczegółowe uwarunkowania topograficzne itd.”

Przedstawmy „argument” p. M. Nowakowskiej dokładnie tak samo w stosunku do mapy średnich temperatur. Brzmi on: „Bez sensu jest twierdzić, że w zależności od ww. czynników temperatura w danej chwili jest wyższa lub niższa niż średnioroczna. Jaki ma sens stwierdzenie, że np. w czasie styczniowej zimowej nocy, w czasie mroźnej wiozowej pogody gdy temperatura wynosi minus 23°C , ma się ona w ogóle jakoś do średniej temperatury rocznej?” Odpowiedź, oczywiście jest prosta i dla każdego oczywista. Znaczne odchylenie warunków pogodowych od średniej powoduje znaczne odchylenie konkretnej temperatury dla konkretnego momentu od średniej temperatury rocznej. I fakt, że aktualna temperatura jest znacznie wyższa lub znacznie niższa niż średnioroczna nie powoduje ani tego, że nie można jej porównać ze średnioroczną ani że określanie i graficzne przedstawianie na mapie w postaci izoterm średniej temperatury nie ma sensu. Ma bowiem głęboki sens. Mapa średnich temperatur obrazuje bowiem w postaci

izoterm cieplejsze i zimniejsze obszary naszego kraju. I dziwnie się tak składa, że mimo, że temperatura w każdym punkcie pomiarowym się ciągle zmienia, to jednak izoterm trafnie obrazują te cieplejsze i zimniejsze obszary naszego kraju.

Dokładnie tak samo jest z mapą średnich cen. Choć konkretne ceny konkretnych nieruchomości zlokalizowanych w konkretnych punktach mapy są zmienne i zależą od konkretnych, także pozalokalizacyjnych, cech nieruchomości, to izoterm, czyli linie wyznaczające punkty o takich samych średnich poziomach cen w sposób niezwykle trafny i dokładny przedstawiają na mapie lokalizacyjne cenności danych obszarów. Cena typowa, średnia w danej okolicy, wykazywana przez mapę cenową, zazwyczaj będzie zbliżona do wartości nieruchomości mającej cechy rynkowe zbliżone do typowych, średnich w tej lokalizacji. Nieruchomości o cechach mocno odbiegających od cech średnich dla danej lokalizacji będą miały spodziewane ceny mocno odbiegające od średnich.

Przykład gruntu pod wiaduktem drogowym na Saskiej Kępie, wbrew intencjom autorki, nie tylko nie zaprzecza temu ale wręcz jest doskonałym potwierdzeniem tego czym jest i co obrazuje mapa średnich cen. Nawet Autorka krytycznego artykułu musi przyznać, że nieruchomość wiaduktu raczej trudno uznać za nieruchomość typową dla obszaru Saskiej Kępy. Wartość konkretnej nieruchomości zależy od jej konkretnych cech, takich jak lokalizacja ogólna i szczegółowa, dostęp do drogi, kształt, uzbrojenie w poszczególne media, dopuszczalna intensywność zabudowy i jej wysokość, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, strefy, inne ograniczenia itd. Aby móc stwierdzić wartość konkretnej nieruchomości trzeba dokonać wyceny nieruchomości uwzględniając jej indywidualne cechy. W tym przypadku należy uwzględnić cechy gruntu charakterystyczne dla nieruchomości drogowej.

Jednocześnie, wbrew intencjom autorki krytycznego artykułu, całkowitym potwierdzeniem skuteczności i wiarygodności mapy średnich cen są przytoczone, znane oczywiście i przeanalizowane przez autorów, jednostkowe ceny nieruchomości gruntowych na obszarze Saskiej Kępy. Każdy może sam na elektronicznej wersji *Mapy średnich cen*

nieruchomości gruntowych na obszarze m.st. Warszawy zaobserwować zmienność lokalizacyjną cen od poziomu ok. w okolicach $4.300\ 3.300\ \text{zł/m}^2$ w okolicach alei Stanów Zjednoczonych do poziomu ok. $1.700\ 1.200\ \text{zł/m}^2$ na obszarze graniczącym z Gocławiem, co bardzo dobrze ilustruje przytoczone przez autorkę krytycznego artykułu poziomy cen i ich przestrzenny rozkład. Zdziwienie p. M. Nowakowskiej dotyczące nieodwzorowania na mapie średnich cen ceny podwórka wewnętrznego, wynika po raz kolejny z niezrozumienia przez nią czym jest mapa średnich cen i czym się ona różni od mapy z naniesionymi punktowo cenami.

Mapy izarytmiczne zjawisk nieciągłych w praktyce analizy różnych zjawisk w tym cen nieruchomości

Każdy, to zada sobie trud przeszkowania zasobów Internetu znajdzie bez problemu mapy izarytmiczne, które obrazują za pomocą izolinii (kolorowanych bądź nie) rozkład geograficzny zjawisk znacznie bardziej nieuchwytnych niż średnie ceny nieruchomości. Są mapy izarytmiczne, zaczynając od najprostszych, obrazujące geograficzny rozkład średniej wielkości gospodarstwa rolnego czy gęstości zaludnienia, częstości występowania różnych genów i grup krwi a nawet zwyczajów związanych ze skłonnością społeczną do endogamii, poprzez natężenia ruchu pieszego, aktywności dobowej internautów, częstości użycia określonych (np. niecenzuralnych) słów na twitterze, popytu na rowery, liczby wypadków z udziałem rowerzystów aż do częstości dzwonięcia pod numery alarmowe, liczbę przestępstw kryminalnych, w tym natężenie aktów terrorystycznych czy aktów wandalizmu, wreszcie nawet obrazujące geograficzny rozkład natężenia aktów przemocy domowej.

Rozpatrzmy ostatni przykład, czyli mapę izarytmiczną obrazującą natężenie aktów przemocy domowej na obszarze miasta. Nikt na świecie, kto posiada wiedzę w zakresie obrazowania zjawisk za pomocą map izarytmicznych nie twierdzi, jak autorka krytycznego artykułu, że w związku z faktem, że akty przemocy domowej nie są zjawiskiem ciągłym w przestrzeni (ani w czasie) nie jest możliwe geograficzne obrazowanie

poziomu przemocy domowej za pomocą mapy z izoliniami. Nikt nie zgłasza niemądrych uwag, że izarytmy obrazujące to zjawisko biegną nie tylko poprzez mieszkania i domy ale wykreślone są także poprzez ulice, drogi, parki i wody. Nikt też ze stałej wartości izarytmy nie wnioskuję, że na danej izolinii mamy do czynienia stale i aktualnie z identycznym nasileniem przemocy domowej w każdym miejscu i o każdej godzinie. Dzieje się tak dlatego, że rzeczą normalną w świecie jest wiedza o tym czym są mapy izarytmiczne, jakie zjawiska i w jaki sposób przedstawiają i jaka jest ich interpretacja. Normalna jest wiedza o tym, że mapy izarytmiczne przestrzennego rozkładu pewnych wielkości, nie są mapami punktowymi poszczególnych wystąpień badanego zjawiska ale obrazowaniem wyników bardziej lub mniej zaawansowanej analizy natężenia jego poziomu.



I dlatego bez problemu można się zapoznać ze sporządzonymi przez specjalistów rynku nieruchomości mapami izarytmicznymi cen nieruchomości mieszkalnych w Wielkiej Brytanii, w Czechach, we Francji, wybrzeżu Grand Strand, w Londynie, Nowym Jorku, Waszyngtonie, Toronto, Dublinie, czy nawet w Bombaju i wielu innych miejscach. Można się zapoznać izarytmicznymi mapami stawek czynszu wynajmu mieszkań i domów w Bostonie, Toronto czy San Francisco, Dolinie Krzemowej, Dublinie, Bombaju i wielu innych rynkach.

Nie ma najmniejszego powodu aby to, co możliwe w Londynie, Toronto, San Francisco i innych miastach nie było możliwe w Warszawie. Wręcz odwrotnie, z dumą możemy powiedzieć, że to, co aktualnie mamy w Warszawie jest znacznie doskonalsze i wykonane przy pomocy znacznie lepszych danych i bardziej zaawansowanych metod analitycznych niż wszystkie mapy wspomniane wyżej. Wynika to ze specyfiki polskiej, w której wśród rzeczoznawców majątkowych istnieje grupa wysokiej klasy specjalistów analizy rynku, która taką tytaniczną ale zarazem użyteczną pracę skłonna była wykonać.

Podsumowanie

Niezrozumienie przez autorkę artykułu, skądinąd znaną, cenioną i szanowaną postać środowiska rzeczoznawców majątkowych, kwestii czym są mapy cenowe pokazuje, że należy kwestię ich analiz stanowiących podstawę ich opracowywania oraz wykorzystania przedstawić dokładniej. Dlatego przy okazji opracowywania nowej, uaktualnionej wersji mapy średnich cen gruntów dla Warszawy na 2016r. oprócz samej mapy wydane zostanie opracowanie dokładnie przedstawiające dane wykorzystane do tworzenia mapy, etapy jej tworzenia, użytą metodologię analizy i obrazowania, sposób posługiwania się mapą, interpretację wyników, i ich zastosowanie w wycenie nieruchomości i gospodarce nieruchomościami. Dzięki temu nie będzie już okazji do formułowania wątpliwych merytorycznie wątpliwości przez osoby nieorientowane w zagadnieniach map cenowych. Autorzy w tym miejscu dziękują p. M. Nowakowskiej za uświadomienie im konieczności intensywniejszego i dokładniejszego szerzenia wiedzy o tych zagadnieniach zarówno wśród rzeczoznawców majątkowych jak i zwykłych uczestników rynku nieruchomości.

A FEW REMARKS IN RESPONSE

TO M. NOWAKOWSKA'S ARGUMENTATIVE PAPER

Summary

The paper is a comment to M. Nowakowska's voice in the discussion about the use of statistical analysis in the real estate market valuation. M. Nowakowska ventured her opinion on the contents of the paper „Methods of eliminating problems with real estate valuation with the use of new opportunities within real estate valuation process management” by T. Kotrasiński and W. Nurek printed in Biuletyn No. 1/2015 (43). The practical and substantive issues are discussed in the article.

Key words

real estate valuation, methods of statistical analysis of the market, real estate valuation systems, average price maps, isarithmic maps