



Księga Abstraktów

Zrozumieć przyszłość rynku nieruchomości

Konferencja naukowa i jubileusz
prof. zw. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak

Łódź, 20 – 21 czerwca 2024 roku



WYDZIAŁ
EKONOMICZNO-
SOCJOLOGICZNY
Uniwersytet Łódzki

Spis abstraktów

Zmiany przepisów unijnych wpływające na wycenę nieruchomości na potrzeby banków	5
Własność: niedocenione pojęcie w metodyce szacowania nieruchomości	5
Wartość – jednoznaczność, dwoistość czy wielorakość?.....	6
Zmiany narzędziowe w podejściu porównawczym wyceny nieruchomości w aspekcie nowych regulacji prawnych.....	7
Inwestycje fliperskie na łódzkim rynku mieszkaniowym.....	7
Czy pośrednicy są sentymentalni. Zastosowanie metod przetwarzania języka naturalnego w analizie ofert sprzedaży nieruchomości	8
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami a efekt posiadania na polskim rynku mieszkaniowym	8
Czy ceny transakcyjne zawsze są najlepszym źródłem informacji o rynku mieszkaniowym?.....	9
Uwarunkowania oceny i podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących dużych projektów infrastrukturalnych w Polsce – wyniki badań	9
Declining Discount Rates: dyskontowanie w ocenie projektów energetycznych - perspektywa krajów Europy Środkowo-Wschodniej	10
SBTN (Science-Based Targets for Nature) w perspektywie działalności deweloperskiej.....	11
Dostępność kredytów mieszkaniowych dla krajowych gospodarstw domowych	11
Zmiany demograficzne a funkcjonowanie rynku nieruchomości	12
Pomiędzy rynkiem a ładem przestrzennym. Dylematy prawa planowania przestrzennego	12
Niejednolitość informacji na polskim rynku nieruchomości z punktu widzenia kupującego i sprzedającego.....	12
Nieruchomości jako zabezpieczenie kapitału w okresach niskiej i wysokiej inflacji. Analiza kointegracji w wybranych krajach UE	13
ESG na rynku nieruchomości.....	13
Spółki sektora nieruchomości wobec strategii ESG.....	14
Adaptacja budynków do zmian klimatu w strategiach ESG w branży deweloperskiej – kierunki i ukryty potencjał	14
Czynniki ESG z perspektywy funduszy nieruchomości w Polsce	14
Potencjał Społecznych Agencji Najmu w rozwoju sektora mieszkalnictwa społecznego	15
Dostępność mieszkaniowa gospodarstw domowych w miastach wojewódzkich w Polsce	16
Mieszkalnictwo wspólnotowe jako wspólnota wartości. Postrzeganie przez studentów mieszkalnictwa w kontekście rozwoju kooperatyw mieszkaniowych.....	17
Wielopodmiotowy rynek mieszkań na wynajem jako cel strategiczny lokalnej polityki mieszkaniowej.....	17

Indeks Autorów

B

Błaszke Małgorzata · 12
Brzezicka Justyna · 12
Buła Rafał · 10

C

Cyran Radosław · 17

E

Eckstein Michał · 7

F

Foltyn-Zarychta Monika · 9, 10

G

Główka Gabriel · 14
Grygiel-Tomaszewska Anna · 14

H

Habdas Magdalena · 5

J

Jędrusiak Wiktoria · 16
Jędrzejczak Alina · 11
Jelska Katarzyna · 11

K

Karp Piotr · 13
Konowalczyk Jan · 5

L

Lechowska Ewa · 7
Lis Piotr · 17

M

Malmon Marcin · 5
Mikłaszewska Anna · 11
Mrowiec Michał · 6

N

Nawrocka Ewelina · 7
Nowak Karolina · 17
Nowak Maciej · 12

O

Olbińska Katarzyna · 11
Oleńczuk-Paszal Anna · 12

P

Panas Jolanta · 14
Pekasiewicz Dorota · 11

R

Rącka Izabela · 5
Rataj Zuzanna · 17
Rudzka Izabela · 13

S

Siemińska Ewa · 14
Śpiewak-Szyjka Monika · 12

T

Tomal Mateusz · 8
Tomecki Marcin · 9
Trojanek Radosław · 9

W

Węgrzyn Joanna · 8

Więckiewicz Karolina · 15
Wieteska-Rosiak Beata · 14
Wilczyński Bartosz · 8
Wolski Rafał · 13

Z

Zatęczna Magdalena · 11
Żelazowski Konrad · 7, 11

Zmiany przepisów unijnych wpływające na wycenę nieruchomości na potrzeby banków

dr Izabela Rącka, Uniwersytet Kaliski

Marcin Malmon, KPMG

Do lat 30. XX w. banki były traktowane jak przedsiębiorstwa i funkcjonowały na takich samych zasadach, jednak od czasu Wielkiego Kryzysu (1929-1932) podlegają one szczególnym regulacjom prawnym. Wielki Kryzys gospodarczy unaoczniał poważne konsekwencje kryzysów bankowych dla całej gospodarki i wymusił na organach państwowych wprowadzenie przepisów, które chroniłyby przed następnymi kryzysami lub choćby minimalizowały ich skutki. Zapobieganie kryzysom w systemie bankowym uznano za istotniejsze niż w przypadku innych sektorów gospodarki. Współczesne instrumentarium regulacji sektora bankowego jest bardzo bogate. Obejmuje ono m.in. powołanie do życia instytucji nadzorujących działalność banków i ograniczenie ryzyka podejmowanego przez banki. Dla harmonizacji regulacji bankowych w skali międzynarodowej powołany został w 1974 r. Komitet Bazylejski ds. Nadzoru Bankowego (Basel Committee on Banking Supervision), skupiający przedstawicieli banków centralnych i nadzoru bankowego państw ogrywających największą rolę w światowej gospodarce. Efektem prac Komitetu Bazylejskiego stały się kolejne Umowy Kapitałowe, zobowiązujące do wdrożenia standardów adekwatności kapitałowej dla banków w formie stosownych aktów prawnych w jurysdykcjach krajowych. Bazylea III stała się podstawą zmian w Rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Rozporządzenie to, znane jako rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych (CRR), ma na celu zaostrzenie wymogów ostrożnościowych obowiązujących banki w Unii Europejskiej (UE). Jego celem jest zapewnienie, aby banki były bardziej skuteczne i odporne w okresach napięć gospodarczych. Restrykcje wprowadzone przez Rozporządzenie przekładają się bezpośrednio na pracę rzeczoznawcy majątkowego, który określa wartość nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności banku.

Własność: niedocenione pojęcie w metodyce szacowania nieruchomości

dr hab. Magdalena Haldas, prof. UŚ, Uniwersytet Śląski

dr Jan Konowalczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

W referacie oceniono i uporządkowano zasady wyceny nieruchomości w ujęciu metodyki ekonomicznej analizy prawa oraz zaproponowano rozwiązania przydatne dla praktyki przy określaniu wartości w ramach metody deferycyjnej stosowanej w procesach odszkodowawczych. Celem badań jest przedstawienie własności jako pojęcia niezbędnego dla stworzenia metodyki wyceny nieruchomości skutecznie obsługującej funkcjonowanie społecznej gospodarki rynkowej, w ramach której często podejmuje się różne interwencje publiczne kształtujące lub ograniczające własność i mogące powodować obowiązek kompensacji szkody legalnej.

Teza badawcza: zmiany wymaga metodyka wyceny ukształtowana instytucjonalnie przed ponad 30 laty głównie na potrzeby przekształceń własnościowych, gdyż występują trudności z poprawnym

określeniem wartości nieruchomości na potrzeby kompensacji szkód legalnych, co wynika także z niewłaściwego rozumienia pojęcia własności. Efektem badań jest identyfikacja negatywnych skutków pomijania ekonomicznego wymiaru własności przy tworzeniu prawnych zasad wyceny lub rozumienia własności tylko w wymiarze transakcji rynkowych. Zaprezentowano także ogólny model wyceny nieruchomości dla celu ustalania odszkodowań przy ograniczaniu sposobu korzystania i przy wyłączeniu nieruchomości.

Kwestie metodyczne rozważono dla nieruchomości mieszkaniowych funkcjonujących na aktywnych i przejrzystych rynkach, kiedy przedmioty wyceny nieskomplikowane pod względem opisu i oceny cech prawnych, techniczno-użytkowych i ekonomicznych. Dlatego przy szacowaniu do typowych celów rynkowych (np. sprzedaż, zabezpieczenie kredytu, zniesienie współwłasności) nie wstępują istotne problemy wydawania rozbieżnych opinii. Jednocześnie przy wycenach tych samych nieruchomości w ramach metody dyferencyjnej pojawiają się duże rozbieżności, a ich powodem jest brak poprawnego ujęcia w metodycie szacowania pojęcia własności.

Wartość – jednoznaczność, dwoistość czy wielorakość?

mgr Michał Mrowiec, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Wartość jest immanentną właściwością zjawisk ekonomicznych – podlega badaniom jakościowym, tj. walidacji tych zjawisk oraz decyzji ich dotyczących oraz ilościowych, w obszarze kwantyfikacji i gradacji. Dalej, wartość jest kategorią, której istnienie determinuje aksjologię. Nierzadko uznaje się ją jako system lub strukturę zindywidualizowanych ocen, której kompozycja jest subiektywna i niepodważalna. Ostatecznie, wartość jest przyczynkiem do sprzeczności stanowisk i poróżnień, zarówno na polu jej filozofii, jak i praktycznych skutków. Wskazana wieloznacznościowość, która ukazuje się podczas prób uchwycenia istoty wartości sugeruje, że wartość w rozważanym ujęciu nie jest jednoznaczna i niewykluczone, że niejednoznaczność jest jedyną cechą wartości, której można być pewnym.

Za próbę usystematyzowania rozumienia tego zagadnienia, ze względu na problemy finansowe i inwestycyjne, można potraktować rozpoznanie sposobów prezentowania wartości i wyrażania się o niej – czego przejawem były polemiki w dziejach historii myśli ekonomicznej o to, czy językiem ekonomii jest matematyka.

W referacie zakłada się zakresienie tła teoretycznego kategorii wartości, ale ostatecznie skupienie na prostym w swoim wyrazie matematycznym, jednak złożonym w swojej istocie, przyroście wartości kapitału. Proponowane jest zauważenie dychotomii w obszarze składowych stopy zwrotu (w rozumieniu zmiany wartości) z zainwestowanego kapitału, która wskazuje na przyczyny korespondujące z cechami kapitału, w tym jego użyteczności, oraz takie, które powiązane są wyłącznie z rynkowymi okolicznościami przebiegu procesu inwestycyjnego.

Temat referatu wskazuje więc na jednoznaczność, której chciałoby się oczekiwać od wyrażenia „wartość”; wielorakość podejść do tej kategorii, podyktowanej już choćby katalogiem obszarów badań samej aksjologii; dwoistość, która zostaje dookreślona w ramach arbitralnie wybranego obszaru zbadania natury wartości w inwestycjach.

Zmiany narzędziowe w podejściu porównawczym wyceny nieruchomości w aspekcie nowych regulacji prawnych

dr hab. Michał Eckstein, Uniwersytet Jagielloński

dr Ewelina Nawrocka, Uniwersytet Gdański

Współczesne wyzwania wyceny nieruchomości to między innymi dbałość o poprawność stosowanych narzędzi. Ogólnie przyjmuje się, że wycena nieruchomości w Polsce jest silnie uregulowana prawnie w zakresie uprawnień zawodowych do określania wartości nieruchomości, jak i metodyki wyceny. Odnośnie do polskich regulacji prawnych dotyczących metodyki stosowanej w podejściu porównawczym wyceny nieruchomości, dopuszczalne są trzy możliwości: metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej oraz metoda analizy statystycznej rynku. Zasadniczo w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości zmieniono zasady stosowania narzędzi w metodzie korygowania ceny średniej. W nowych przepisach wprowadzono obowiązek uwzględniania w szacowaniu położenia jednostkowej ceny średniej w przedziale pomiędzy jednostkową ceną minimalną i jednostkową ceną maksymalną ze zbioru nieruchomości przyjętych do wyceny. W zakresie narzędziowym przepisy nie regulują formuł matematycznych, których rzeczoznawcy powinni użyć. Wobec tego autorzy pracy podjęli wysiłek nad sformułowaniem kilku propozycji i wyborem optymalnych rozwiązań. Celem autorów pracy było zaproponowanie innowacyjnej metodyki, która koreluje z obowiązującymi wymogami legislacyjnymi oraz jest spójna z fundamentami matematycznymi. W kontekście aspiracji do podnoszenia jakości wycen nieruchomości, zaproponowane formuły matematyczne mają być użyteczne i wspierać profesjonalną działalność polskich rzeczoznawców majątkowych.

Inwestycje fliperskie na łódzkim rynku mieszkaniowym

dr Ewa Lechowska, Uniwersytet Łódzki

dr Konrad Żelazowski, Uniwersytet Łódzki

Rynek mieszkaniowy jest popularnym kierunkiem lokowania kapitału wśród inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. W ostatnich latach zauważyć można dynamiczny rozwój segmentu tzw. inwestycji fliperskich na pierwotnym i wtórnym rynku lokali mieszkalnych. Flipping nieruchomości w tradycyjnym rozumieniu jest krótkoterminową strategią polegającą na zakupie nieruchomości mieszkaniowej po okazjowej cenie, przeprowadzeniu prac remontowych oraz odsprzedaży nieruchomości po cenie wyższej od wartości rynkowej. W praktyce spektrum flipów mieszkaniowych jest bardzo szerokie, uwzględniające m.in. różny stopień zaangażowania inwestora w zwiększenie walorów użytkowych i estetycznych nieruchomości.

Pomimo obecności flipperów na rynku polskim od co najmniej 20 lat nadal trudno określić skalę tego rodzaju inwestycji i ich potencjalny wpływ na rynek mieszkaniowy. Celem niniejszego artykułu jest zatem próba szczegółowej charakterystyki inwestycji fliperskich oraz ocena ich znaczenia w aktywności transakcyjnej na przykładzie rynku łódzkiego. Z wykorzystaniem danych z rynku wtórnego lokali mieszkalnych z lat 2014-2023 zidentyfikowana została liczba inwestycji fliperskich. Analizie poddano także rozmieszczenie przestrzenne zrealizowanych inwestycji oraz ich strukturę z uwzględnieniem głównych atrybutów nieruchomości.

Czy pośrednicy są sentymentalni. Zastosowanie metod przetwarzania języka naturalnego w analizie ofert sprzedaży nieruchomości

dr Joanna Węgrzyn, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

mgr Bartosz Wilczyński, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Celem badań było dokonanie analizy treści ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Krakowie oraz ustalenie, czy forma ogłoszenia jest związana z podaną w ogłoszeniu ceną ofertową nieruchomości. W tym celu dokonano analizy sentymentu ogłoszeń oraz podjęto próbę ustalenia czynników wpływających na zróżnicowanie sentymentu. Analiza sentymentu polega na automatycznym rozpoznawaniu, klasyfikacji i oceny emocji, opinii i nastrojów wyrażanych w tekście. W tym celu wykorzystuje techniki przetwarzania języka naturalnego oraz uczenia maszynowego w celu efektywnego analizowania dużych zbiorów danych tekstowych. Ustalono, że ogłoszenia publikowane przez pośredników różnią się pod tym względem od ogłoszeń zamieszczanych przez prywatnych właścicieli. Niemniej wartość sentymentu publikowanych ogłoszeń nie ma wpływu na ustalenie ceny ofertowej nieruchomości.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami a efekt posiadania na polskim rynku mieszkaniowym

dr Mateusz Tomal, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Decyzje podejmowane na rynku mieszkaniowym są niezwykle złożone, co powoduje, że w wielu przypadkach standardowa teoria ekonomiczna jest niewystarczająca do pełnego zrozumienia mechanizmów działania tego rynku. Ekonomia głównego nurtu zakłada, że kupujący i sprzedający są skłonni do zawierania transakcji po cenie rynkowej. Jednak tarcia między popytem a podażą na rynku mieszkaniowym są często widoczne, co prowadzi do jego nierównowagi, a w konsekwencji do zmniejszenia liczby transakcji. Ekonomiści behawioralni podkreślają, że rozbieżności pomiędzy szacunkami wartości nieruchomości sprzedających i kupujących od ceny rynkowej mogą wynikać z tzw. efektu posiadania. Efekt posiadania jest definiowany jako tendencja behawioralna skutkująca wyższymi wycenami dóbr, które posiadamy w stosunku do dóbr, których nie posiadamy. Występowanie tego efektu zostało empirycznie dowiedzione również na rynku mieszkaniowym, jednak dotychczasowe prace pomijały możliwość uczestnictwa agentów nieruchomości podczas transakcji. W związku z tym, celem referatu jest ocena wpływu uczestnictwa agentów nieruchomości podczas transakcji na występowanie efektu posiadania na rynku mieszkaniowym na przykładzie Polski. Wyniki badań ujawniły, że wykorzystanie agentów nieruchomości przez strony transakcji nie prowadzi do eliminacji efektu posiadania, ani nawet jego zmniejszenia. Natomiast, gdy z usług agentów korzystają tylko sprzedawcy efekt posiadania nasila się z uwagi na chęć kompensacji przez sprzedawców prowizji, którą muszą zapłacić za usługi pośrednictwa nieruchomości.

Czy ceny transakcyjne zawsze są najlepszym źródłem informacji o rynku mieszkaniowym?

dr hab. Radosław Trojanek, prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

W artykule podjęto próbę wskazania sytuacji, w których **ceny** transakcyjne nie są najlepszym źródłem informacji o rynku mieszkaniowym. Uzyskane wyniki wskazują, że indeksy cen ofertowych mogą pomóc w monitorowaniu bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Ponadto, odpowiednie przetwarzanie danych ofertowych, sposób ich zbierania, wielopoziomowe czyszczenie przyczyniają się do tego, że pokazują one zmiany na rynku mieszkaniowym w sposób bardzo zbliżony do cen transakcyjnych (przedwstępnych w przypadku rynku pierwotnego).

Zwrócono uwagę na drugie, dotychczas niedoceniane źródło opóźnienia, które wynika z przesunięcia czasowego pomiędzy zawarciem umów przedwstępnych a zawarciem ostatecznych transakcji na rynku. Wykazano, że warszawski indeks cen dla transakcji pierwotnych jest opóźniony w stosunku do indeksu dla rynku wtórnego o osiem kwartałów. Może to jednak dać mylny obraz rozwoju całego rynku mieszkaniowego, szczególnie w krajach z dużymi rynkami pierwotnymi.

Ponadto stwierdzono, że zakłócenia wynikające z MdM (Mieszkanie dla Młodych) nie mają wpływu na przebieg indeksu cen nieruchomości. Z drugiej strony wykazano, że mieszkania kupowane z dofinansowaniem MDM były o około 5% tańsze.

Uwarunkowania oceny i podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących dużych projektów infrastrukturalnych w Polsce – wyniki badań

dr hab. Monika Foltyn-Zarychta, prof. UE, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

dr Marcin Tomecki, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

W ostatnich dziesięcioleciach obserwuje się na świecie dynamiczny wzrost zapotrzebowania na infrastrukturę. Powstają coraz liczniejsze i bardziej wyrafinowane, złożone oraz unikatowe projekty infrastrukturalne.

Zasadniczym motywem do podjęcia badań nad problematyką oceny i podejmowania decyzji dotyczących dużych projektów infrastrukturalnych, była wzrastająca liczba realizowanych w Polsce inwestycji w różnych segmentach infrastruktury. Ich wdrożenie ujawniło różnego rodzaju problemy związane z procesem oceny i podejmowania decyzji inwestycyjnych, implikując konieczność rozwijania wiedzy wykorzystującej doświadczenia krajowe i międzynarodowe. Drugą przesłanką była luka badawcza w wynikach badań, podnoszących co prawda liczne trudności występujące na różnych etapach implementacji projektu (m.in. względem kosztów, efektów oraz czasu), jednak w niewystarczającym stopniu wyjaśniających teoretyczne i empiryczne determinanty i konsekwencje owych trudności.

Celem podjętych prac badawczych w warstwie teoriopoznawczej była zatem identyfikacja uwarunkowań oceny efektywności i podejmowania decyzji inwestycyjnych dla megaprojektów infrastrukturalnych. Celem empirycznym było określenie stopnia znajomości specyfiki megaprojektów lub dużych projektów infrastrukturalnych wśród decydentów i analityków różnego szczebla biorących udział w procesie oceny lub decyzyjnym, do realizacji którego wykorzystano metody ankiety i wywiadu. Ponadto dokonano identyfikacji najistotniejszych problemów finansowania oraz uwarunkowań prawno-instytucjonalnych implementacji dużych projektów i megaprojektów infrastrukturalnych, który zrealizowano w oparciu o studia przypadków.

Wyniki badań wskazują najważniejsze ograniczenia wynikające z przesłanek teoretycznych, a także polskich uwarunkowań prawno-instytucjonalnych i stanowią podstawę sformułowania rekomendacji w zakresie możliwych kierunków poprawy procesu oceny i podejmowania decyzji.

Declining Discount Rates: dyskontowanie w ocenie projektów energetycznych - perspektywa krajów Europy Środkowo-Wschodniej

dr hab. Monika Foltyn-Zarychta, prof. UE, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

dr Rafał Buła, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Inwestycje w sektorze energetycznym są na ogół poddawane ewaluacji za pomocą analizy kosztów - korzyści (CBA), wymagającej wykorzystania społecznej stopy dyskonta (SDR). Wybór SDR jest kluczowy dla wyników oceny, bowiem inwestycje te mają charakter długoterminowy, generując efekty istotnie oddalone w czasie, a tym samym wrażliwe na nieznaczne zmiany stopy dyskonta. Niektóre kraje (Wielka Brytania, Francja) odchodzą od stosowania stałej stopy dyskonta na korzyść stóp malejących w czasie (Declining Discount Rates, DDR), co pozwala ograniczyć tę wrażliwość. Dotychczas żaden z krajów środkowoeuropejskich nie wykorzystuje koncepcji DDR, jako że jest to podejście relatywnie nowe w przeciwieństwie do ugruntowanego w praktyce podejścia stałej SDR. Uzasadnienie DDR można odnaleźć w koncepcji Weitzmana i Golliera, rozwijających klasyczny model Ramseya o czynniki związane z występowaniem niepewności.

W pracy oszacowano zatem poziom stałej SDR w oparciu o formułę Ramseya, a następnie dla 500-letniego horyzontu czasowego obliczono DDR posługując się Weitzmanowską koncepcją ekwiwalentu pewności. Stała SDR waha się od 6,77% (dla Litwy) do 2,95% (dla Czech). Z kolei DDR zmniejszają się dla najdłuższego rozpatrywanego horyzontu czasowego do przeciętnie 0,50% (od 0,35% dla Bułgarii do 0,67% dla Polski). Przejście ze stopy stałej na DDR w przypadku Polski oznacza, że dla efektu inwestycji pojawiającego się po 100 latach, jego wartość bieżąca wzrasta dziewięciokrotnie. Uzyskane rezultaty są istotne dla realizacji celów polityki energetycznej i klimatycznej w świetle spełnienia założeń neutralności klimatycznej UE.

SBTN (Science-Based Targets for Nature) w perspektywie działalności deweloperskiej

dr Katarzyna Jelska, Uniwersytet Łódzki

Celem referatu jest przedstawienie potencjału NbS (Nature-based Solutions) w perspektywie działalności spółek GPW sektora nieruchomości. SBTN (Science-based Targets for Nature) przeanalizowano i zaprezentowano w kontekście działalności deweloperskiej i realizacji celu osiągnięcia neutralności klimatycznej w perspektywie zobowiązania do neutralności klimatycznej do 2050 roku „Climate-neutral Europe”, strategii dekarbonizacji budownictwa oraz standaryzacji ujawniania informacji związanych z klimatem.

Dostępność kredytów mieszkaniowych dla krajowych gospodarstw domowych

dr hab. Alina Jędrzejczak, prof. UŁ, Uniwersytet Łódzki

dr Anna Miklaszewska, Uniwersytet Łódzki

dr Katarzyna Olbińska, Uniwersytet Łódzki

dr hab. Dorota Pekasiewicz, prof. UŁ, Uniwersytet Łódzki

dr hab. Magdalena Załączna, prof. UŁ, Uniwersytet Łódzki

dr Konrad Żelazowski, Uniwersytet Łódzki

Rynek hipoteczny w rozwiniętych gospodarkach rynkowych stanowi filar systemu finansowania mieszkalnictwa. Dostępny kredyt hipoteczny ułatwia gospodarstwom domowym uzyskanie samodzielności mieszkaniowej a także umożliwia dostosowanie standardu mieszkaniowego do ich potrzeb i aspiracji. Badania empiryczne potwierdzają, iż rozwinięty rynek kredytowania hipotecznego sprzyja zwiększonej aktywności transakcyjnej rynku mieszkaniowego, co ma szczególne znaczenie w poprawie jego efektywności oraz właściwej alokacji kapitału.

Funkcjonujący w Polsce wolnorynkowy model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z dominującą rolą własności prywatnej w sposób szczególnie uzasadnia potrzebę monitorowania dostępności kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych. Doświadczenia ostatnich lat potwierdzają bowiem w jak istotnym stopniu szoki inflacyjne i wysokie stopy procentowe wpływają hamująco na popyt mieszkaniowy.

Celem artykułu jest weryfikacja dostępności kredytów hipotecznych dla polskich gospodarstw domowych z uwzględnieniem ich sytuacji finansowej oraz realiów rynku mieszkaniowego z 2022 r. Na podstawie danych w zakresie dochodów i wydatków 30 tys. polskich gospodarstw domowych oszacowano ich odsetek, który ze względu na ograniczenia finansowe pozbawiony jest możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup lokalu mieszkalnego.

Zmiany demograficzne a funkcjonowanie rynku nieruchomości

dr Małgorzata Blaszkę, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

dr Anna Oleńczuk-Paszel, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

dr Monika Śpiewak-Szyjka, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Czynniki demograficzne są ważną determinantą rynku nieruchomości wpływającą na jego stan i perspektywy. W publikacji zbadany zostanie wpływ zmian demograficznych na popyt i podaż obserwowany na rynku nieruchomości. Analizie poddane zostaną różnorodne kryteria, których uwzględnianie jest ważne dla oceny funkcjonowania tego rynku. W szczególności zwrócona zostanie uwaga na zmiany w liczbie i strukturze ludności, oczekiwanej długości życia, zjawisku migracji i dzietności.

Pomiędzy rynkiem a ładem przestrzennym. Dylematy prawa planowania przestrzennego

dr hab. Maciej Nowak, prof. ZUT, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

W wystąpieniu przedstawione zostaną kluczowe dylematy dotyczące roli prawa planowania przestrzennego. Z jednej strony regulacje prawne powinny wspierać ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Z drugiej strony jednak nie mogą nadmiernie blokować rozwoju rynku nieruchomości. Wskazanie sposobu wyważenia obu wskazanych perspektyw jest bardzo problematyczne i w dużej mierze zależy od specyfiki konkretnych rozwiązań krajowych.

Niejednolitość informacji na polskim rynku nieruchomości z punktu widzenia kupującego i sprzedającego

dr Justyna Brzezicka, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski

Referat jest poświęcony zagadnieniom związanym z dostępem do informacji z perspektywy kupującego i sprzedającego, i wpisuje się w problematykę efektywności informacyjnej rynku nieruchomości. Badania przeprowadzono na przykładzie polskiego rynku mieszkaniowego. Hipoteza rynku efektywnego postuluje, że ceny aktywów finansowych odzwierciedlają wszystkie informacje dostępne na ich temat. W przypadku polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych postulat ten jest trudny do spełnienia. W skali globalnej rynek nieruchomości charakteryzuje się bardzo dużą ilością informacji, które można uzyskać z ksiąg wieczystych lub rejestrów cen i wartości nieruchomości. Informacje te nie są jednak dostępne dla wszystkich uczestników rynku, często docierają do nich z opóźnieniem i są rozproszone asymetrycznie.

W celu zdiagnozowania problemów związanych z dostępem do informacji, wykonano badania ankietowe. Badania mają charakter pilotażowy, przeprowadzono je w grupie 300 osób, w styczniu 2024, metoda CAWI. Ankieta była skierowana do mieszkańców Warszawy (stolica Polski) z wyższym wykształceniem w wieku 25-40 lat. Badania obejmowały 3 grupy ankietowanych, każda grupa po 100 osób. Pierwsza grupa to kupujący (osoby, które kupiły mieszkanie w ciągu ostatnich 2-3 lat), druga grupa to potencjalni kupujący (osoby, które zamierają kupić mieszkanie w ciągu najbliższych 2-3 lat), ostatnia grupa to sprzedający (osoby, które sprzedały mieszkanie w ciągu ostatnich 2-3 lat). Ankietowani byli proszeni o określenie stopnia posiadanych informacji dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz w odniesieniu do kupowanego /sprzedawanego mieszkania. W referacie zostanie także zwrócona uwaga na to, że problemy związane z dostępem do informacji generują anomalie wokół myśli ekonomicznej głównego nurtu, które mogą być badane na gruncie ekonomii behawioralnej.

Nieruchomości jako zabezpieczenie kapitału w okresach niskiej i wysokiej inflacji. Analiza kointegracji w wybranych krajach UE

dr Rafał Wolski, Uniwersytet Łódzki

dr Piotr Karp, Uniwersytet Łódzki

W obliczu niepewności na globalnych rynkach i zmiennych poziomów inflacji, coraz większego znaczenia nabierają różnorodne narzędzia finansowe pozwalające chronić kapitał przed utratą wartości. W tym kontekście pojawiają się pytania nie tylko o to, w co inwestować, aby osiągnąć najwyższe zyski z inwestycji, ale także jak zweryfikować, która inwestycja może być najlepszym zabezpieczeniem w środowisku wysokiej lub niskiej inflacji. Prowadzi to do pytań nie tylko o to, który instrument może być najlepszy, ale w szczególności o to, jak wypadają na tym tle inwestycje w nieruchomości. Analiza empiryczna na danych kwartalnych za lata 2006-2023 została przeprowadzona z uwzględnieniem asymetrycznego charakteru zależności oraz niestacjonarności procesów generujących dane zintegrowanych w stopniu pierwszym (I1). Badanie, będące kontynuacją, rozszerzeniem i uzupełnieniem dotychczas opublikowanych analiz, przeprowadzono dla wybranych krajów Unii Europejskiej.

ESG na rynku nieruchomości

dr Izabela Rudzka, SGH

Idee zrównoważonego rozwoju w postaci systematyki uregulowań wprowadzanych przez ESG stały się faktem. Obecna sytuacja, wynikająca z obowiązku raportowania zrównoważonego rozwoju, zgodnie z wytycznymi dyrektywy CSRD, adekwatnie do standardów ESRS wykazały jak złożony jest to proces, obarczony wieloma ryzykami i w ilu szczegółach dosięga poszczególne podmioty rynku nieruchomości, będące chociażby w tzw. łańcuchu dostaw.

Celem niniejszego artykułu jest ukazanie wpływu Dyrektywy na rynek nieruchomości, w tym politykę mieszkaniową w poszczególnych obszarach jego funkcjonowania, począwszy od działań ex ante, do wymaganych audytów ex post. Najważniejsze elementy i obszary tego oddziaływania, w tym istniejące ryzyka, zostaną zaprezentowane w wystąpieniu.

Spółki sektora nieruchomości wobec strategii ESG

prof. dr hab. Ewa Siemińska, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Celem opracowania jest zaprezentowanie głównych kierunków działań wiodących spółek polskiego sektora nieruchomości związanych ze strategią ESG. Na podstawie starannej kwerendy dostępnych dokumentów i raportów przeanalizowano główne obszary raportowanych działań związane ze zrównoważonym rozwojem.

Adaptacja budynków do zmian klimatu w strategiach ESG w branży deweloperskiej – kierunki i ukryty potencjał

dr Beata Wieteska-Rosiak, Uniwersytet Łódzki

Na potrzeby artykułu zbadano podejście i kierunki adaptacji budynków do zmian klimatu w strategiach ESG podmiotów sektora nieruchomości (indeks WIG nieruchomości i budownictwo). W ostatnich czasie identyfikuje się rozwiązania, które pozwalają na adaptację zabudowy do zmian klimatu w tym m.in. powodzie sztormowe, intensywne opady deszczu, powodzie flash flood, ekstremalnie wysokie temperatury i silne wiatry. Rozwiązania i działania wzmacniające odporność realizowane są również w miastach w ramach miejskich planów adaptacji. Dokonany na potrzeby artykułu przegląd literatury pozwolił na ujęcie relacji pomiędzy zmianami klimatu a wartością nieruchomości. Głównym celem artykułu jest identyfikacja projektowanych i realizowanych działań z zakresu adaptacji do zmian klimatu przez inwestorów i deweloperów w strategiach ESG i określenie współczesnych trendów i kierunków wzmacniających znaczenie adaptacji do zmian klimatu na rynku nieruchomości. Wyniki badań wskazują że w strategiach występuje zróżnicowany i szeroki katalog rozwiązań adaptacji budynków do zmian klimatu, który oparty jest w znacznym stopniu o rozwój błękitno-zielonej infrastruktury. Ponadto w strategiach i raportach ESG identyfikuje się ryzyka wynikające ze zmian klimatu oraz metody zarządzania ryzykiem. Wnioskuje się, że wzrasta znaczenie działań adaptacyjnych w inwestycjach mieszkaniowych, które wprowadzają nową jakość zabudowy oraz klimatyczne cechy determinujące o wartości nieruchomości. Tym samym oczekuje się wzrostu wartości nieruchomości mieszkaniowych w kontekście adaptacji do zmian klimatu, co jest warunkowane czynnikami ekonomicznymi, społecznymi i prawnymi oraz lokalizacyjnymi.

Czynniki ESG z perspektywy funduszy nieruchomości w Polsce

dr hab. Gabriel Główka, prof. SGH, SGH

dr Anna Grygiel-Tomaszewska, SGH

mgr Jolanta Panas, SGH

Cel: Celem niniejszego badania było przedstawienie determinant i zakresu stosowania kryteriów ESG w procesach inwestycyjnych zachodzących w funduszach nieruchomości w Polsce.

Projekt/metodologia/podejście: Projekt badawczy zatytułowany „Jakość zarządzania aspektami ESG i odporność na kryzysy. Przedsiębiorstwa – instytucje finansowe – samorząd terytorialny”, realizowany w Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie w Szkole Głównej Handlowej i zaplanowany na lata 2022-2024, skupia się na tym w jaki sposób czynniki ESG są rozumiane przez różne podmioty gospodarcze, zarówno z sektora prywatnego, jak i publicznego. Interdyscyplinarny zespół badawczy został podzielony na grupy badawcze w zależności od rodzaju podmiotu będącego przedmiotem badań. Badania empiryczne przeprowadzono w czwartym kwartale 2022 roku w formie wywiadów grupowych zogniskowanych w podziale na badane podmioty. W poniższej sekcji zaprezentowano szczegółowe wnioski z fokusowych wywiadów grupowych przeprowadzonych wśród wybranych funduszy inwestujących w nieruchomości. Do grupy badawczej w kontekście funduszy nieruchomości wchodziłi przedstawiciele m.in.: zarządzający aktywami funduszy nieruchomości, którzy decydują o wyborze nieruchomości do portfeli inwestycyjnych, zarządzający ryzykiem, menedżerowie odpowiedzialni za tworzenie produktów.

Wyniki: Wyniki badań przeprowadzonych wśród funduszy nieruchomości wskazują, że obecnie czynniki ESG stanowią kluczowe wyzwanie dla zarządzających portfelami nieruchomości. Ograniczenia/implikacje badawcze: W wyniku zarówno wymogów formalnoprawnych, jak i oczekiwań rynku, uwzględnianie kryteriów ESG w procesach podejmowania decyzji o alokacji aktywów na rynku nieruchomości stało się wiodącą potrzebą inwestorów. Badane podmioty stoją przed wieloma wyzwaniami, do których należą: konieczność poznania i zrozumienia zmian w przepisach i wymaganiach kluczowych grup interesariuszy w zakresie pozafinansowych aspektów zarządzania, świadomość możliwości zrównoważonej transformacji w kontekście ESG czy rozwijanie odpowiednich kompetencji do ich wykorzystania.

Implikacje praktyczne: Z przeprowadzonych badań wynika, że zarządzający funduszami nieruchomościowymi dążą do stworzenia wystandaryzowanej oceny zrównoważoności inwestycji w nieruchomości.

Oryginalność/wartość: Fundusze nieruchomości biorące udział w opisywanym badaniu znajdują się w początkowej fazie transformacji ESG, jednocześnie reprezentujące je osoby mają dużą świadomość wagi zagadnień ESG dla reprezentowanych przez nie podmiotów. W najbliższej przyszłości należy spodziewać się dalszej identyfikacji kryteriów oceny zrównoważoności nieruchomości przez podmioty z sektora nieruchomości, jak i sektorów z nim powiązanych.

Potencjał Społecznych Agencji Najmu w rozwoju sektora mieszkalnictwa społecznego

mgr Karolina Więckiewicz, Uniwersytet Warszawski, Habitat for Humanity

Społeczna Agencja Najmu to nowe rozwiązanie w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, które jest zadaniem własnym gminy. Zostało wprowadzone do polskiego porządku prawnego w 2021 roku. Jednak sama idea oraz praktyki najmu społecznego to innowacja funkcjonująca w Polsce od wielu lat. Inspirowany rozwiązaniami z Belgii czy Francji, model ten został wprowadzony wiele lat temu w Fundacji Habitat for Humanity Poland w Warszawie i Gliwicach a także przez władze miasta Poznań w postaci Miejskiego Biura Najmu. Uregulowane w Ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Społeczne Agencje Najmu zaczęły powstawać w 2023 roku. Ich działalność polega na dzierżawie lokali mieszkalnych i wynajmowaniu ich osobom fizycznym. Ich potencjał związany jest przede wszystkim z zaspokojeniem potrzeb osób z tak zwanej luki czynszowej, osób opuszczających pieczę zastępczą oraz innych młodych

dorostych, osób z niepełnosprawnościami, osób starszych czy tych z doświadczeniem migracji. Są to grupy, które napotykają na największe bariery związane z realizacją potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie SAN jest też rozwiązaniem dla prywatnych właścicieli mieszkań, które nie są wynajmowane. Tym samym może być sposobem na uruchomienie już istniejącego zasobu mieszkaniowego, co jest istotne w kontekście dysproporcji popytu i podaży mieszkań na wynajem. SAN jest jednak rozwiązaniem elastycznym, które może połączyć politykę mieszkaniową z innymi obszarami. Ze względu na fakt, że mogą być z nim świadczone dodatkowe usługi społeczne wpisuje się w strategię deinstytucjonalizacji usług społecznych. Oznacza to, że SAN może wspierać osoby nie tylko w zakresie mieszkania, ale także w obszarze zdrowia, edukacji czy rynku pracy. Jest też rozwiązaniem, które może przyczynić się - poprzez remonty pustostanów – do zwiększania efektywności energetycznej budynków i minimalizowania ubóstwa energetycznego.

Dostępność mieszkaniowa gospodarstw domowych w miastach wojewódzkich w Polsce

mgr Wiktoria Jędrusiak, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

W ostatnich latach gospodarstwa domowe zmagają się z znaczącym wzrostem wydatków mieszkaniowych, między innymi związany z rosnącymi cenami energii cieplnej i elektrycznej, wynikającym z wysokiego poziomu inflacji oraz sytuacji geopolitycznej. Sytuacja ta wpłynęła na poziom dostępności mieszkaniowej w Polsce. W literaturze dostępność mieszkaniową postrzegano w różnorodny sposób - poprzez dostępność cenową mieszkań na zakup, dostępność podaży mieszkań na wynajem czy też dostępność kredytów hipotecznych. Badanie dostępności mieszkaniowej przeprowadzone w niniejszym artykule dotyczyło dostępności rozumianej pod kątem kosztów utrzymania mieszkań w zależności od formy władania (własność, najem) w miastach wojewódzkich w Polsce. Dostępność mieszkaniowa została oceniona według założenia, że gospodarstwo domowe nie powinno przeznaczać na wydatki mieszkaniowe więcej niż 40% dochodów rozporządzalnych. Poprawa dostępności mieszkaniowej wśród gospodarstw domowych to jeden z głównych celów polityki mieszkaniowej realizowanej zarówno na szczeblu krajowym, jak i lokalnym. W artykule została zawarta analiza dotycząca różnych typów gospodarstw domowych w zależności od liczby osób w gospodarstwie. Badanie pozwoliło na skategoryzowanie miast wojewódzkich ze względu na poziom dostępności mieszkaniowej oraz zidentyfikowanie korzystniejszej obecnie formy władania mieszkaniem w Polsce. Dodatkowo badanie umożliwiło weryfikację, które typy gospodarstw domowych zmagają się z niższym poziomem dostępności mieszkaniowej, co pozwoliło określić grupy docelowe dla tworzonych w przyszłości instrumentów i narzędzi polityki mieszkaniowej.

Mieszkalnictwo wspólnotowe jako wspólnota wartości. Postrzeżenie przez studentów mieszkalnictwa w kontekście rozwoju kooperatyw mieszkaniowych

dr hab. Piotr Lis, prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

dr Karolina Nowak, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

dr Zuzanna Rataj, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Problematyka cohousingu jest niezwykle złożona. Podejmowane są badania dotyczące samej definicji cohousingu (Lang, Carriou, Czischke, 2020), analizy, zmierzające do wykazania konkurencyjności tego typu inicjatyw względem innych form mieszkalnictwa w różnych wymiarach – społecznym (Hsiao, 2020; Girbés-Peco et al., 2020), psychologiczno-społecznym (np. badania różnic pokoleniowych Arbellet et al., 2020), ekonomicznym (Koetter et al., 2021), finansowym (Warnock&Warnock, 2008) czy wreszcie badania (porównawcze) implementacji idei w różnych krajach (Olujimi et al., 2021). Coraz częściej uwaga badaczy kierowana jest także w kierunku rekonstruowania idei, które „wzmacniają” ideę mieszkania wspólnotowego, w szczególności powiązania mieszkalnictwa z ekologicznymi rozwiązaniami technologicznymi (Haugea et al., 2014). Nasze badanie wpisuje się w ostatni nurt badań, w szczególności chcemy uzupełnić dotychczasowe rozpoznania „kondycji” idei mieszkalnictwa wspólnotowego o rozważania o charakterze aksjologicznym. Badamy bowiem nie tylko, jak postrzegane jest aksjologicznie mieszkalnictwo wspólnotowe, ale także jakiego typu przekonania (światopogląd, wartości) towarzyszą czy „sprzyjają” umacnianiu się tej formy mieszkalnictwa. Stawiamy pytanie, jakie typy wartości „przywoływane” są w kontekście preferencji mieszkaniowych. Na podstawie badań Ulman, Ćwiek (2021) zakładamy, że będą to wartości z tych obszarów aksjologicznych, które wiążą się z umacnianiem pozycji społecznej (power, achievement). Analiza danych oraz niewielka liczba przedsięwzięć z zakresu cohousingu w Polsce pozwala przypuszczać, że potencjał tego typu budownictwa w Polsce (w przeciwieństwie do doświadczeń międzynarodowych) jest ograniczony. Autorzy podjęli zatem próbę zbadania wpływu wartości i przekonań na decyzję o możliwości partycypacji w projektach z zakresu cohousingu.

Wielopodmiotowy rynek mieszkań na wynajem jako cel strategiczny lokalnej polityki mieszkaniowej

dr Radosław Cyran, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Obecna sytuacja mieszkaniowa powinna aktywizować gminy do działań w kierunku zwiększenia dostępności mieszkaniowej dla różnych grup społecznych. Aby prowadzić właściwą politykę mieszkaniową, opartą na diagnozie, celową, przejrzystą, sprawiedliwą, kreującą rozwój inwestycji prywatnych, komplementarną z ofertą rynkową, optymalizującą wydatkowane środki, kompleksową, i hybrydową niezbędne jest zaktywizowanie wielu podmiotów, w tym gminy (budownictwo komunalne dla gospodarstw domowych z I i II kwintyla dochodowego), spółki gminnej TBS/SIM (budownictwo społeczne czynszowe dla gospodarstw domowych z II i III kwintyla dochodowego), inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych (podaż mieszkań na wynajem i sprzedaż dla gospodarstw

domowych z III, IV, V kwintyla dochodowego). Ponadto należy wykorzystać potencjał jaki może dać utworzona Społeczna Agencja Najmu w obszarze przywracania na rynek wynajmu pustostanów prywatnych i publicznych. Celem opracowania jest wykazanie zasadności kreowania wielopodmiotowego sektora mieszkań na wynajem i na sprzedaż na szczeblu lokalnym dla realizacji modelu mieszkalnictwa dostępnego oraz gminy tworzącej warunki do realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o różnej sytuacji materialnej. Problem badawczym pracy jest odpowiedź na pytanie: w jakich formach i w jakiej skali gmina powinna dywersyfikować podaż mieszkań na wynajem i na sprzedaż w formie bezpośredniej i pośredniej? W artykule postawiono następującą hipotezę badawczą: model gminy przyjaznej do realizacji potrzeb mieszkaniowych należy oprzeć na podaży mieszkań na wynajem opartej zarówno na dostępie do mieszkań komunalnych, społecznych czynszowych, prywatnych czynszowych, potencjale Społecznej Agencji Najmu, jak i podaży mieszkań na sprzedaż poprzez tworzenie optymalnych warunków dla realizacji inwestycji przez deweloperów i inwestorów indywidualnych.