

POD REDAKCJĄ

ANNY WOJEWNIK-FILIPKOWSKIEJ
KRZYSZTOFA SZCZEPANIAKA

INWESTYCJE I NIERUCHOMOŚCI

WSPÓŁCZESNE WYZWANIA

WYDAWNICTWO UNIwersYTETU GDAŃSKIEGO



INWESTYCJE I NIERUCHOMOŚCI

WSPÓŁCZESNE WYZWANIA



PUBLIKACJA DEDYKOWANA
**PANI PROFESOR
KRYSTYNIE DZIWORSKIEJ**

INWESTYCJE I NIERUCHOMOŚCI

WSPÓŁCZESNE WYZWANIA

POD REDAKCJĄ

**ANNY WOJEWNIK-FILIPKOWSKIEJ
KRZYSZTOFA SZCZEPANIAKA**

**WYDAWNICTWO UNIwersYTETU GDAŃSKIEGO
GDAŃSK 2019**

Recenzenci

prof. dr hab. Marek Bryx
prof. dr hab. Adam Drobnia
prof. dr hab. Krystyna Dziworska
prof. dr hab. Krzysztof Marcinek
prof. dr hab. Ewa Siemińska
prof. dr hab. Maria Trojanek
dr hab. Gabriel Główka, prof. SGH
dr hab. Anna Górczyńska, prof. WSB
dr hab. Bartłomiej Marona, prof. UEK
dr hab. Radosław Trojanek, prof. UEP
dr hab. Rafał Warżała, prof. UWM
dr Marcin Bartkowiak
dr Michał Głuszak
dr inż. Jan Konowalczyk
dr Marcin Tomecki

Redaktor Wydawnictwa
Jerzy Toczek

Projekt okładki i stron tytułowych
Karolina Johnson
www.karolined.com

Skład i łamanie
Mariusz Szewczyk

Publikacja sfinansowana z dochodów Jubileuszowej Konferencji Naukowej
z okazji 25-lecia Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Gdańskiego
pt. „Inwestycje i nieruchomości – współczesne wyzwania”, nr K 228-19

© Copyright by Uniwersytet Gdański
Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-7865-923-5

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot
tel./fax 58 523 11 37, tel. 725 991 206
e-mail: wydawnictwo@ug.edu.pl
www.wyd.ug.edu.pl

Księgarnia internetowa: www.kiw.ug.edu.pl

Druk i oprawa
Zakład Poligrafii Uniwersytetu Gdańskiego
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot
tel. 58 523 14 49; fax 58 551 05 32

Spis treści

Słowo wstępne	7
Rozdział 1. Wybór specjalności Inwestycje i Nieruchomości na studiach wyższych w aspekcie potencjału kariery studentów	11
<i>Ewelina Nawrocka, Rafał Kramer, Paweł Korcz</i>	
Gospodarcze, prawne i społeczne uwarunkowania inwestowania	
Rozdział 2. Czy odpowiadamy na wyzwania współczesności?	29
<i>Krystyna Dziworska</i>	
Rozdział 3. Inwestycje w Polsce – potrzeby inwestycyjne, aktywność inwestycyjna przedsiębiorstw	41
<i>Małgorzata Jaworek, Włodzimierz Karaszewski, Magdalena Kuczmarska, Marcin Kuzel</i>	
Rozdział 4. Duże projekty infrastrukturalne – wybrane aspekty oceny efektywności oraz związki z polityką	55
<i>Krzysztof Marcinek, Monika Foltyn-Zarychta, Marcin Tomecki</i>	
Rozdział 5. Problem (braku) waloryzacji w kontraktach budowlanych	69
<i>Ewa Siemińska</i>	
Rozdział 6. Modyfikacja sposobu kwantyfikacji ryzyka rzeczowych projektów inwestycyjnych – ujęcie postulatywne	81
<i>Krystian Pera</i>	
Rozdział 7. Finansowanie innowacji z funduszy strukturalnych 2014–2020 w województwie pomorskim	93
<i>Krzysztof Szczepaniak</i>	
Nieruchomości, rewitalizacja i rozwój miast	
Rozdział 8. Dokąd zmierzają współczesne miasta? Młode Miasto w Gdańsku	111
<i>Krystyna Dziworska, Anna Wojewnik-Filipkowska, Dariusz Trojanowski</i>	
Rozdział 9. Fundusze europejskie jako źródło finansowania programów rewitalizacji w miastach Cittaslow	125
<i>Eliza Farelnik</i>	

Rozdział 10. Kamienice historyczne – wyburzać czy rewitalizować?	
Przyczynek do rewitalizacji miast	139
<i>Marek Bryx</i>	

Rynek i wycena nieruchomości

Rozdział 11. Zjawisko stygmatyzacji nieruchomości	153
<i>Andrzej Reszke, Lucjan Czechowski</i>	

Rozdział 12. Nieruchomości podobne a uwarunkowania planistyczne w procesie wyceny	163
<i>Małgorzata Krajewska, Ewa Siemińska</i>	

Rozdział 13. Rynek gruntów Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii w perspektywie badań równowagi oraz optymalnego użytkowania na poziomie metropolitalnym	173
<i>Jan Konowalczyk, Iwona Foryś</i>	

Rozdział 14. Badanie preferencji ujawnionych młodych nabywców na poznańskim rynku mieszkaniowym	193
<i>Justyna Tanaś</i>	

Rozdział 15. Rynek prywatnych domów seniora w Polsce – wybrane aspekty	209
<i>Marcin Boruta, Piotr Bartkowiak</i>	

Rozdział 16. Potrzeby organizacji w zakresie aranżacji przestrzeni biurowej na przykładzie Trójmiasta	221
<i>Małgorzata Rymarzak, Agnieszka Grzywaczewska</i>	

Alternatywne formy inwestycji

Rozdział 17. Inwestowanie w akcje spółek społecznie odpowiedzialnych w świetle analizy fraktalnej	237
<i>Rafał Buła</i>	

Rozdział 18. W poszukiwaniu rynku sentymentów, czyli alternatywnie o inwestycjach alternatywnych	251
<i>Anita Makowska, Adam Nosowski</i>	

Rozdział 19. Inwestycje w kolekcjonerskie samochody osobowe jako alternatywna forma alokacji kapitału	265
<i>Anna Górczyńska, Paweł Korcz</i>	

Rozdział 20. Bitcoin jako alternatywna forma inwestycji i płatności	277
<i>Krzysztof Kowalke, Ewelina Górecka</i>	

Nota o autorach	289
---------------------------	-----

Słowo wstępne

Inwestycje i nieruchomości stanowią od wielu lat przedmiot zainteresowania licznych badaczy, co sprawia, że są dobrze rozpoznane na gruncie literatury ekonomicznej, zarówno w ujęciu teoretycznym, jak i praktycznym. Jednak z racji towarzyszących im wyzwań wiedza z nimi związana wymaga nieustannej aktualizacji. Wynika to między innymi z rosnących i zmieniających się potrzeb oraz świadomości inwestorów i menedżerów, właścicieli i użytkowników, obarczonych odpowiedzialnością, a także rozlicznych ograniczeń w dostępie do zasobów oraz innych ważnych uwarunkowań rynkowych. Niniejszą publikacją chcemy się włączyć w proces poszukiwania nowych podejść w sferze decyzji inwestycyjnych oraz w sferze gospodarowania nieruchomościami. Książka ta jest w istocie elementem naukowej dyskusji, w której autorzy podejmują wybrane kwestie towarzyszące uwarunkowaniom podejmowania racjonalnych decyzji dotyczących zarządzania inwestycjami i nieruchomościami.

Niniejsze opracowanie powstało w ramach jubileuszowej konferencji naukowej pt. „Inwestycje i nieruchomości – współczesne wyzwania”, zorganizowanej z okazji 25-lecia istnienia Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego. Konferencja odbyła się w dniach 13–14 czerwca 2019 r. w Sopocie. Publikacja ta jest głosem w dyskusji nad doskonaleniem procesów decyzyjnych w sferze inwestycji i nieruchomości, podnoszonym zarówno przez doświadczonych pracowników naukowych, jak i młodszych kolegów z zaprzyjaźnionych ośrodków naukowych z całej Polski i z naszej Katedry. Wśród współautorów są również doktoranci oraz absolwenci Katedry Inwestycji i Nieruchomości.

Podkreślić należy, iż jubileusz Katedry Inwestycji i Nieruchomości jest jednocześnie osobistym jubileuszem Pani Profesor Krystyny Dziworskiej, która była twórcą oraz sprawowała funkcję Kierownika Katedry Inwestycji i Nieruchomości nieprzerwanie w latach 1994–2018. To dzięki osobowości Pani Profesor naszą Katedrę tworzy zgrany, choć zróżnicowany pod względem osobowościowym i zawodowym zespół, którego ważnymi członkami są Pani Profesor Anna Górczyńska i Pan Profesor Lucjan Czechowski, również świętujący jubileusz swojej pracy w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości.

W związku z jubileuszowym charakterem publikacji książkę otwiera rozdział przygotowany przez zespół najmłodszych pracowników Katedry Inwestycji i Nieruchomości,

poruszający ważne zagadnienie z punktu widzenia naszej naukowo-dydaktycznej przyszłości, jakim są wybory specjalności Inwestycje i Nieruchomości dokonywane przez studentów w aspekcie rozwoju ich przyszłej kariery zawodowej. Dbłość o jakość i dopasowanie oferty dydaktycznej programów studiów wyższych do potrzeb praktyki gospodarczej jest bowiem jednym ze współczesnych wyzwań stojących przed nami. Autorzy, wychodząc z założenia, że ważne jest kształcenie przyszłych adeptów zawodów obsługujących rynek nieruchomości, a także specjalistów w zakresie inwestycji rzeczowych oraz kapitałowych w taki sposób, by uzyskane umiejętności odpowiadały aktualnemu zapotrzebowaniu rynkowemu, poszukują odpowiedzi na pytanie, czy studenci dostrzegają potencjał kształcenia się w zakresie inwestycji i nieruchomości.

Tematyka pozostałych autorskich opracowań, stanowiących główny nurt naukowego dyskursu niniejszej publikacji, uzasadnia jej podział na cztery części. Pierwsza obejmuje kwestie dotyczące gospodarczych, prawnych i społecznych uwarunkowań inwestowania. Istotny wydzźwięk ma tutaj rozdział uwzględniający etyczny wymiar ekonomii. Recenzent naukowy ww. opracowania stwierdza, iż „podejmuje ono niezwykle istotne i aktualne kwestie dotyczące miejsca i roli ekonomii w rozwiązywaniu problemów, które już występują lub mogą wystąpić w bliższej lub dalszej przyszłości. Wyjaśnienie współczesnych zjawisk i procesów gospodarczych, niezwykle dynamicznie zmieniająca się rzeczywistość (...) narzucają konieczność przywrócenia/nadania ekonomii ludzkiej twarzy (...)”. Kolejne opracowanie dotyczy oceny skali inwestycji przedsiębiorstw w Polsce po 1990 r., w kontekście utrzymania długookresowego rozwoju gospodarczego, a w konsekwencji zbliżenia zamożności Polaków do poziomu Europejczyków z krajów wysokorozwiniętych. Kontynuacją wątku inwestycji jest kolejne opracowanie, poruszające problematykę tzw. megaprojektów, w istotny sposób odróżniających się od standardowych projektów inwestycyjnych, oraz ocena ich efektywności i związku z polityką. Problemy o charakterze prawnym (warunki kontraktowe) są przedmiotem analizy w następnym opracowaniu, w którym autorka udowadnia, że brak jasnych regulacji i dobrych praktyk normujących wzajemne relacje stron umowy budowlanej powoduje wiele negatywnych skutków. Ogólnie zaś problematyce ryzyka w projektach inwestycyjnych, jego pomiaru i propozycji autorskiego ujmowania jego ekwiwalentu w rachunku efektywności poświęcono kolejny rozdział prezentowanej monografii. Autor wskazuje, że takie podejście pozwala zindywidualizować liczbowe ujęcie ryzyka i wskazać w przybliżeniu, jaką część przyszłych przepływów pieniężnych można uznać za pewną. Tę część książki zamyka praca, której celem jest zbadanie kierunków wykorzystania środków finansowych pochodzących z funduszy strukturalnych w województwie pomorskim w perspektywie budżetowej 2014–2020. Autor formułuje wniosek, że dotacje stanowią jedynie katalizator przemian strukturalnych.

Druga część książki przenosi czytelnika w tematykę nieruchomości, rewitalizacji i rozwoju miast. Autorzy pierwszego opracowania stawiają pytanie o przyszłość miast i poruszają problem kosztów zaniechania koniecznych działań – często o znaczeniu strategicznym, zwłaszcza w sferze inwestycyjnej i wynikających z tego konsekwencji w postaci utraconych korzyści gospodarczych, społecznych i środowiskowych. Kolejne

opracowanie porusza zagadnienie wykorzystania funduszy europejskich jako źródła finansowania procesów rewitalizacji w miastach członkowskich Polskiej Krajowej Sieci Miast Cittaslow. W następnym rozdziale, korzystając z własnych doświadczeń ze współpracy z deweloperami realizującymi pilotażowe przypadki tzw. rewitalizacji punktowej, pomijanej w istniejących programach rewitalizacyjnych i zasadniczo nierozpoznanej w badaniach naukowych, autor wskazuje na możliwość przywrócenia zdekapitalizowanych budynków do życia lub poprawy standardu zamieszkiwania w nich, poprzez wykorzystanie autorskiego modelu dewelopersko-rewitalizacyjnego.

Trzecia część monografii poświęcona jest wybranym zagadnieniom rynku nieruchomości i wyceny nieruchomości. Zjawisko społecznej stygmatyzacji nieruchomości, czyli „skażenia” psychologicznego nieruchomości, prowadzącego w konsekwencji do utraty wartości nieruchomości, jest tematem rozważań w pierwszym opracowaniu. Autorzy wskazują, iż wpływ fizycznych wad nieruchomości na zmniejszenie ich wartości jest intuicyjnie wyczuwalny, natomiast fenomen stygmatyzacji nieruchomości nie jest w pełni rozpoznany. Drugie opracowanie koncentruje się na właściwym doborze w procesie wyceny nieruchomości podobnych ze względu na uwarunkowania planistyczne opisane stanami planistycznymi przestrzeni. Dowolność w interpretacji i stosowaniu prawa planowania przestrzeni spowodowała trudności w doborze nieruchomości podobnych w warunkach polskich, co uzasadnia podjęcie tego tematu badań. Autorzy kolejnego rozdziału, dotyczącego problematyki rozwoju regionalnego rynku nieruchomości, pozytywnie zweryfikowali postawione hipotezy badawcze i ustalili, że zasięg ekonomiczny rynku gruntów Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii nie pokrywa się granicami administracyjnym tworzących ją gmin oraz że dane i informacje GUS są niewystraczające do prowadzenia badań rynku gruntów i w związku z tym konieczne było wykorzystanie danych z bazy prywatnej rzeczoznawców majątkowych. Badanie preferencji ujawnionych młodych nabywców na poznańskim rynku mieszkaniowym jest tematem kolejnego opracowania. Uzyskane wyniki badania preferencji ujawnionych zostały porównane z badaniami preferencji deklarowanych nabywców, oraz, na co warto zwrócić uwagę, autorka zbadała preferencje ujawnione całej populacji. Kolejny tekst porusza problem rynku komercyjnych domów seniora w Polsce. Jest to tematyka szczególnie aktualna w obliczu zachodzących zmian demograficznych. Ostatnie opracowanie tej części dotyczy problematyki rynku nieruchomości biurowych w Trójmieście. Autorki przedstawiają rozwiązania przestrzenne stosowane w nowoczesnych biurowcach, odpowiadające na współczesne potrzeby organizacji i ich pracowników, a w szczególności takie rozwiązania, które wspierają m.in. komunikację, koncentrację, zaangażowanie, innowacyjność i produktywność, a także zdrowie.

Zagadnienie alternatywnych form inwestowania i inwestowania na rynku kapitałowym jest wątkiem rozważanym w ostatniej części książki. Przedmiotem analizy w pierwszym opracowaniu jest relacja między dochodowością oraz ryzykiem związanym ze strategiami inwestycyjnymi zakładającymi uwzględnienie w konstrukcji portfela inwestycyjnego kryteriów SRI (*Sustainable and Responsible Investing*) oraz strategiami pomijającymi

owe aspekty. Autor stwierdza, iż pomimo mniej korzystnych skutków finansowych akcje spółek społecznie odpowiedzialnych znajdują nabywców. Według autora czynnikiem skłaniającym do angażowania się w takie transakcje, musi być zatem przyrost użyteczności wynikający z aspektów pozafinansowych. Autorzy kolejnego tekstu starają się odpowiedzieć na pytanie o istnienie (w Polsce) rynku sentymentów. Praca wprowadza także w tematykę wpływu czasu na wartość tego sentymentu, w odniesieniu do wybranych inwestycji alternatywnych. Inwestycje alternatywne, a w szczególności inwestycje w kolekcjonerskie samochody osobowe, są przedmiotem badań w kolejnym opracowaniu. Autorzy dowodzą, iż inwestycje w kolekcjonerskie samochody osobowe generują wyższą efektywność w porównaniu do innych inwestycji alternatywnych. Opracowanie zamykające ostatnią część, jak i całą książkę, dotyczy kryptowaluty bitcoin jako alternatywnej formy inwestycji i płatności. Autorzy ukazują specyfikę funkcjonowania kryptowaluty bitcoin z perspektywy 2019 r., w szczególności dokonując identyfikacji jej głównych wad i zalet.

Na zakończenie pragniemy podziękować Autorom za ich wkład pracy w przygotowanie publikacji. Dziękujemy także wszystkim Recenzentom za konstruktywną krytykę i wnikliwe recenzje, które były ważne w doskonaleniu naszych prac. Mamy nadzieję, że zbiór niniejszych autorskich opracowań spotka się z życzliwym zainteresowaniem i stanie się impulsem do dalszych badań, prac naukowych i współpracy, do czego nieustannie zachęca i motywuje nas Pani Profesor Krystyna Dziworska. Niech to opracowanie będzie również częścią naszego skromnego podziękowania dla Pani Profesor za to, że niestrudzenie pełni rolę mentora i przewodnika dla kolejnych pracowników zasilających zespół naszej Katedry, a także wielu osób spośród liczego grona przyjaciół krzewiących wiedzę o inwestycjach i nieruchomościach we wszystkich ośrodkach naukowych w Polsce, jak również za granicą. Dziękujemy za uczenie nas prawości, odpowiedzialności i poczucia dobra wspólnego. W imieniu całego Zespołu Katedry Inwestycji i Nieruchomości składamy serdecznie podziękowania.

*Anna Wojewnik-Filipkowska
Krzysztof Szczepaniak*

Rozdział 1

Wybór specjalności Inwestycje i Nieruchomości na studiach wyższych w aspekcie potencjału kariery studentów

Ewelina Nawrocka, Rafał Kramer, Paweł Korcz

Wstęp

Dbałość o jakość i dopasowanie oferty dydaktycznej programów studiów wyższych w zakresie inwestycji i nieruchomości jest drobiazgowo dyskutowana podczas międzynarodowych konferencji stowarzyszeń rynku nieruchomości. Doroczne konferencje American Real Estate Society czy European Real Estate Society, w których uczestniczą naukowcy i praktycy z całego świata, w tym również z Polski, zawierają panele dyskusyjne, podczas których obrady toczą się między innymi wokół wspomnianej tematyki. W dyskusjach jawi się pogląd, że niezmiernie ważne jest kształcenie przyszłych adeptów zawodów obsługujących rynek nieruchomości, a także specjalistów w zakresie inwestycji rzeczowych czy kapitałowych, w taki sposób, by uzyskane umiejętności odpowiadały aktualnemu zapotrzebowaniu rynkowemu. Gospodarki narodowe podlegają ciągłym zmianom, a umiejętność oceny aktualnej sytuacji gospodarczej oraz przewidywania jej przyszłych uwarunkowań mogą wspomagać trafny wybór odpowiedniej ścieżki kształcenia zawodowego przez przyszłych adeptów rynku pracy.

W opracowaniu podjęto próbę znalezienia odpowiedzi na pytanie, czy studenci dostrzegają potencjał kształcenia się w zakresie inwestycji i nieruchomości. Przeprowadzone badania mają zweryfikować postawioną hipotezę, że studiowanie tych specjalności daje szerokie spektrum możliwości zatrudnienia w sektorze zgodnym z kierunkiem odbywanych studiów. Weryfikacja postawionej hipotezy zostanie przeprowadzone na grupie studentów Uniwersytetu Gdańskiego w formie badania ankietowego. W pracy zostaną również zrealizowane cele szczegółowe badania. Wśród kandydatów rozpoznane będą motywy wyboru specjalności oferującej kształcenie w zakresie inwestycji i nieruchomości. Badaniem objęci będą też studenci drugiego roku stacjonarnych studiów magisterskich, którzy takie studia wybrali, w kierunku rozpoznania, czy program studiów spełnił ich

oczekiwania oraz czy podjęli lub aktualnie podejmują pracę na stanowisku tematycznie związanym ze zdobywanym wykształceniem.

1. Potencjał kariery studentów

Zdolność do znalezienia zatrudnienia w sektorze o tematyce pokrywającej się z kierunkiem odbywanych studiów przez osoby aktualnie kształcące się jest w literaturze określana pojęciem potencjału kariery studentów [Świgoń, 2014]. Sama kategoria potencjału kariery jest rozumiana szerzej, jako zdolność pracownika do przewidywania i przystosowania się do ciągłych zmian występujących na rynku pracy. W literaturze zagranicznej kategoria ta znana jest pod pojęciem *employability* i podlega badaniom w takich dziedzinach nauki, jak ekonomia, socjologia, psychologia oraz w naukach o zarządzaniu [Pool, Sewell, 2007, s. 277]. Powstało kilka modeli teorii *employability*, z których najbardziej uznany jest model USEM składający się z czterech elementów, a mianowicie [Knight, Yorke, 2003]:

- *understanding* (rozumienie),
- *skills* (umiejętności),
- *efficacy beliefs* (wiara we własną skuteczność),
- *metacognition* (metapoznanie).

Model ten wykorzystywany jest do oceny umiejętności studentów w miejscu pracy [Andrałojć, 2012, s. 133]. Ocenie podlegają cechy osobowościowe, zdobyte umiejętności, w tym umiejętność myślenia i uczenia, oraz wiedza akademicka. Okres edukacji jest kluczowym w rozwijaniu wrodzonych cech osobowościowych, a także czasem na zdobywanie gruntownej wiedzy. G. Leśniewska potwierdza, że „Chcąc sprostać konkurencyjności na rynku pracy, należy inwestować w wiedzę, jakość kompetencji i umiejętności zawodowych. Wykształcenie stało się obecnie pożądaną wartością oraz jest łączone z karierą zawodową (...)” [Leśniewska, 2012, s. 61].

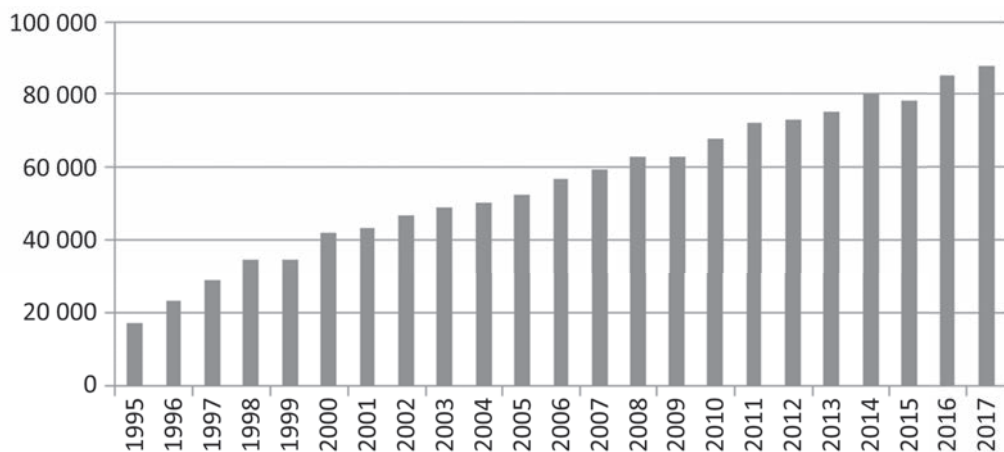
Przygotowując się do wejścia na rynek pracy, student staje przed życiowym wyborem przyszłej ścieżki zawodowej oraz problemem połączenia własnych umiejętności, pasji i zapotrzebowania rynku pracy. Efektem tej decyzji będzie wybór specjalności na studiach wyższych. W realiach dwustopniowego systemu kształcenia pierwsza taka decyzja następuje pod koniec trzeciego semestru studiów licencjackich. Na przykładzie kierunku Zarządzanie na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego możliwym wyborem jest między innymi specjalność Inwestycje i Nieruchomości. Specjalność związana z inwestycjami i nieruchomościami jest prowadzona również przez inne ośrodki akademickie w całej Polsce. Czy jest ona postrzegana przez studentów jako ta, która zawiera treści programowe odpowiadające zapotrzebowaniu na rynku pracy?

2. Zapotrzebowanie na rynku pracy w zakresie specjalistów z sektora inwestycji i nieruchomości

Warunki na rynku pracy w Polsce wynikają z oddziaływania czynników pochodzących zarówno z gospodarki, jak i z wnętrza przedsiębiorstw [Dębek, 2016, s. 20]. Zapotrzebowanie rynku pracy na różnego rodzaju specjalistów uwarunkowane jest między innymi stanem koniunktury gospodarczej, poziomem innowacyjności gospodarki, rozwojem technologicznym i informatycznym, automatyzacją procesów, dostępnością produktów i usług itp. Tym samym wykonywanie jednych zawodów ma przyszłość, inne natomiast odchodzą w zapomnienie. Zapotrzebowanie na specjalistów obsługujących rynek nieruchomości w głównej mierze wynika ze stanu koniunktury w sektorze nieruchomości, który badać można między innymi sumą przepływów pieniężnych generowaną przez ten sektor, liczbą mieszkań oddanych do użytku czy też wskaźnikiem pustostanów w sektorze nieruchomości komercyjnych. Kierunek rozwoju i zapotrzebowanie na specjalistów z rynku nieruchomości wynika też z kilku innych czynników, takich jak: swoboda przepływu usług, globalizacja, znaczenie organizacji zawodowych, wpływ nowoczesnych technologii, kompleksowość usług, specjalizacja [Nawrocka, 2014, s. 299–305]. Z kolei zapotrzebowanie na specjalistów z sektora inwestycyjnego, w tym obsługujących sektor finansowy, uzależnione jest od fazy rozwoju gospodarczego, poziomu opłacalności alternatywnych form inwestowania, sytuacji na międzynarodowych rynkach, kształtowania się poziomu podstawowych stóp zwrotu Narodowego Banku Polskiego. Stan koniunktury w inwestycjach można mierzyć podstawowymi wskaźnikami makroekonomicznymi, takimi jak PKB, wskaźnik cen nakładów inwestycyjnych, oraz obserwować dynamikę indeksów giełdowych, w tym Warszawskiego Indeksu Giełdowego.

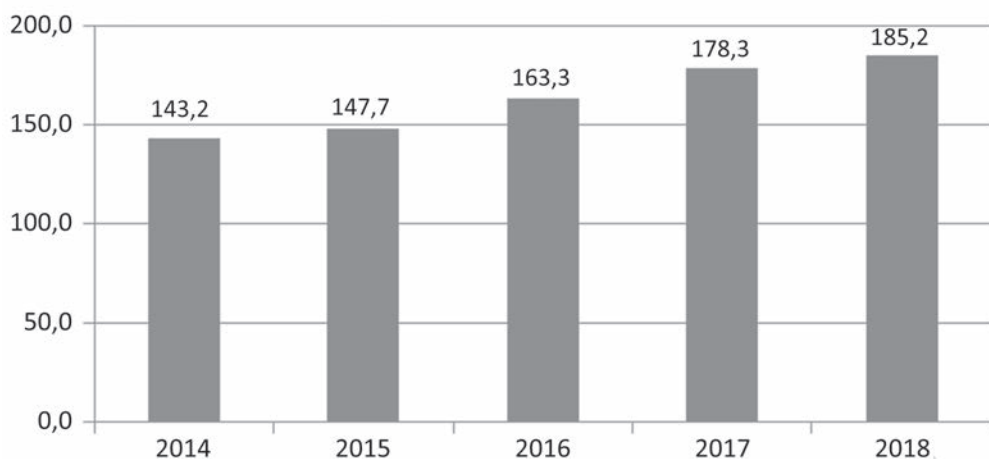
Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności za obsługę rynku nieruchomości uważa się kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Analizując wskaźniki makroekonomiczne publikowane cyklicznie przez Główny Urząd Statystyczny dla poszczególnych lat, można wysnuć wniosek, że kształtowanie się wartości dodanej brutto ogółem w odniesieniu do obsługi rynku nieruchomości wykazuje jednoznaczną tendencję rosnącą. Przepływy pieniężne generowane przez sektor obsługi rynku nieruchomości cechują się stałą tendencją wzrostową w bardzo długim okresie, tj. w latach 1995–2017, co zostało przedstawione na rysunku 1.

Ponadto o dobrej koniunkturze w sektorze nieruchomości świadczy liczba nowo wybudowanych mieszkań na rynku pierwotnym. W Polsce na przestrzeni lat 2014–2018 ich liczba nieustannie rosła, co zaprezentowano na rysunku 2. W 2014 r. stan zasobów w rozumieniu oddanych do użytkowania mieszkań wyniósł 143,2 tys. sztuk. Cztery lata później nastąpił wzrost o około 30%.



Rysunek 1. Suma przepływów pieniężnych generowanych przez sektor obsługi rynku nieruchomości w latach 1995–2017 (w mln złotych)

Źródło: Raport: Roczne wskaźniki makroekonomiczne cz. III, według stanu na 28.11.2018 [<http://stat.gov.pl>].

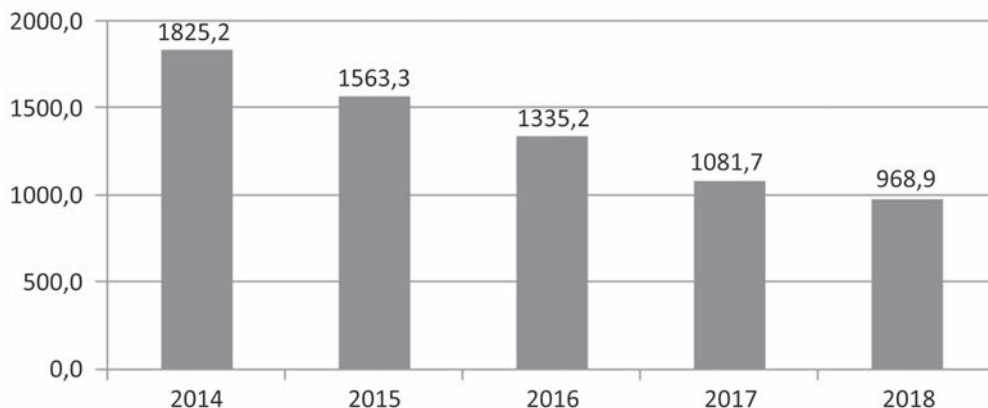


Rysunek 2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2014–2018 (w tys.)

Źródło: Raport: Roczne wskaźniki makroekonomiczne cz. III, według stanu na 28.11.2018 [<http://stat.gov.pl>].

Do ciekawych wniosków prowadzi również analiza wartości wskaźnika pustostanów, który jest barometrem dla rynku nieruchomości komercyjnych. Ważnym aspektem determinującym popyt na zatrudnianie specjalistów w zakresie obsługi nieruchomości może być wartość tego miernika. Jego niski poziom oznacza duże zapotrzebowanie na nową powierzchnię komercyjną. Według raportu firmy Colliers za rok 2017 w dużych miastach, takich jak Kraków, Wrocław, Poznań i Łódź, wskaźnik pustostanów dla nieruchomości biurowych przyjmował wartości poniżej 10%, a w Trójmieście wskaźnik ten był najniższy

spośród największych polskich miast i wyniósł 8,2% [www.colliers.com/pl-pl/poland]. Zgodnie z prognozami zakłada się, że będzie on utrzymywał się na stabilnym poziomie, głównie ze względu na sprzyjające warunki panujące na rynku. Niska stopa bezrobocia oznacza wzrost zatrudnienia i wzrost zapotrzebowania na powierzchnię do pracy (biurową, usługową, magazynową, produkcyjną). W Polsce w latach 2014–2018 odnotowano obniżenie poziomu bezrobocia z 1825,2 tys. osób do 968,9 tys. osób (rys. 3). Jest to duży spadek, a jego efektem dodatkowym będzie wzrost zamożności społeczeństwa, co z kolei wygeneruje nowy popyt na nieruchomości mieszkaniowe.



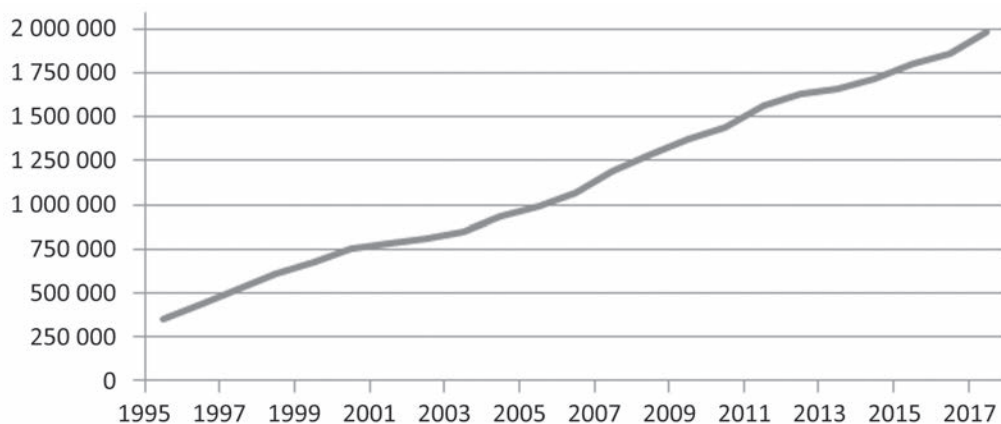
Rysunek 3. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Polsce w latach 2014–2018 (w tys.)

Źródło: Raport: Roczne wskaźniki makroekonomiczne cz. III, według stanu na 28.11.2018 [http://stat.gov.pl].

Dynamiczny rozwój cechuje także rynek powierzchni magazynowych i handlowych. Średni krajowy wskaźnik pustostanów według raportu Colliers dla powierzchni magazynowych w 2017 r. wynosił 5,4% i był stabilny w odniesieniu do roku poprzedniego. Natomiast dla powierzchni handlowych wskaźnik ten przyjął również niską wartość ok. 4%. Warto wspomnieć, że w Polsce wciąż powstają nowe obiekty handlowe. W 2018 r. ukończono budowę aż pięciu nowoczesnych galerii handlowych o powierzchniach ponad 20 000 m² każda, z których największą jest Forum Gdańsk (62 000 m²).

Można zaobserwować, że wskaźniki statystyczne w branży obejmującej budownictwo i obsługę nieruchomości wykazują tendencję wzrostową. Ten wzrost oznacza sukcesywne powstawanie nowych miejsc pracy dla specjalistów podejmujących pracę zawodową związaną z obsługą rynku nieruchomości. Utrzymuje się zapotrzebowanie na specjalistów w zakresie zarządzania nieruchomościami, w tym nieruchomościami komercyjnymi, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wyceny nieruchomości, w szczególności realizowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytodawców udzielających finansowania na zakup nieruchomości. Jest to dobra prognoza dla przyszłej możliwości znalezienia pracy przez absolwentów kształcących się w zakresie nieruchomości.

W odniesieniu do specjalistów zajmujących się pomnażaniem kapitału i kompleksową obsługą projektów inwestycyjnych należy przeanalizować zbiorczą koniunkturę gospodarczą mierzoną Produktem Krajowym Brutto. Stanowi on podstawowy wskaźnik rozwoju państwa mierzony poziomem dochodów osiąganych przez jego obywateli. Pozwala on zarazem ocenić stan całej gospodarki [Begg i in., 2007, s. 40]. Wskaźnik PKB dla Polski w latach 2005–2017 przedstawiono na rysunku 4.

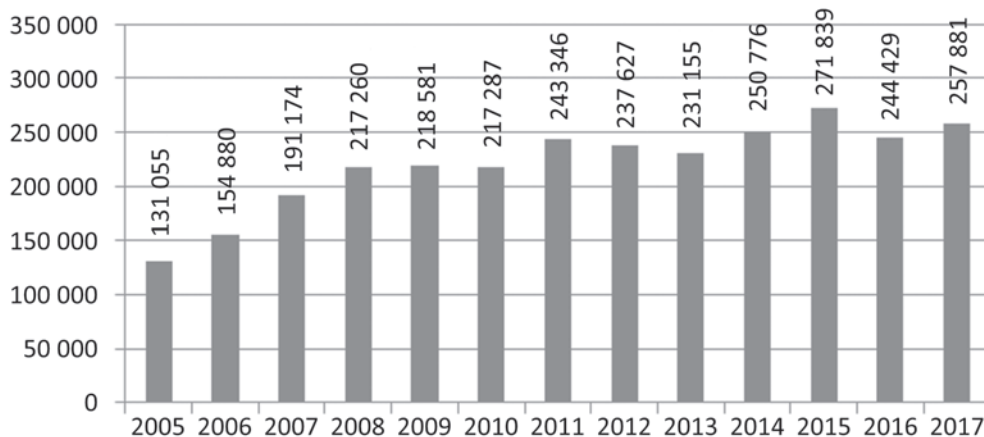


Rysunek 4. Wartość Produktu Krajowego Brutto dla Polski w latach 1995–2017 (w mln zł)

Źródło: Raport: Roczne wskaźniki makroekonomiczne cz. III, według stanu na 28.11.2018 [<http://stat.gov.pl>].

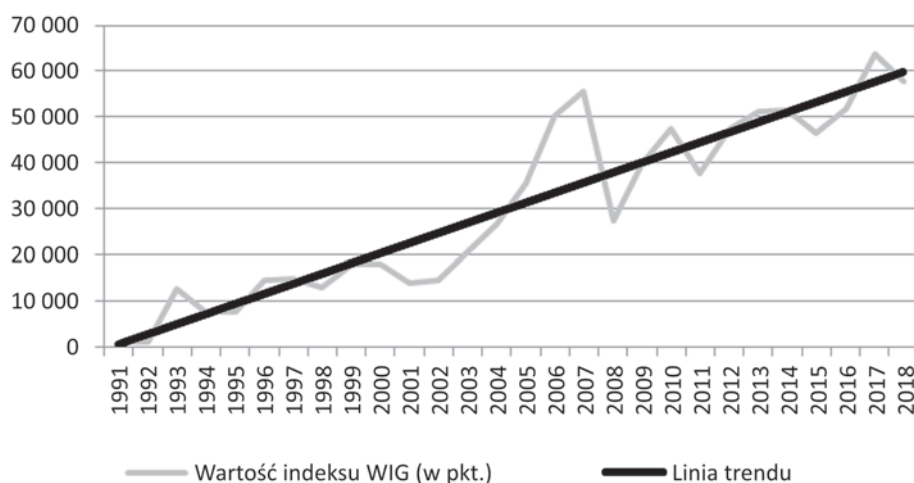
Dane o PKB jednoznacznie potwierdzają, że Polska charakteryzuje się od ponad dwóch dekad wzrostem gospodarczym. W szczytowym momencie zgodnie z powyższym wykresem wartość PKB dla Polski za rok 2017 wynosiła blisko 2 bln zł. Można wnioskować, że nieopohamowany rozwój jest mechanizmem napędowym dla wszelkich inwestycji. Polskie przedsiębiorstwa dostrzegają wysoki potencjał na krajowym rynku, co przekłada się w ostatnich latach na stopniowe zwiększanie sumy nakładów inwestycyjnych przez cały sektor przedsiębiorstw. Ich poziom został przedstawiony na rysunku 5. Po światowym kryzysie finansowym w 2008 r. podjęto kroki ratujące gospodarkę poprzez rozwój inwestycji. Na rysunku nakłady inwestycyjne po 2008 r. ustabilizowały się i są na wysokim poziomie.

Koniunkturę inwestycyjną można także mierzyć, posługując się wskaźnikami dla rynku kapitałowego. Referencyjnym miernikiem dla polskiej Giełdy Papierów Wartościowych jest Warszawski Indeks Giełdowy odnoszący się do wszystkich spółek notowanych na polskiej giełdzie. Początek notowań WIG datowany jest na 16 kwietnia 1991 r., kiedy wartość bazowa tego indeksu ustanowiona została w wysokości 1000 punktów [<https://www.gpw.pl>]. Na koniec 2018 r. wartość indeksu WIG wyniosła 57 690,5 punktów, a cały zakres jego zmian w latach 1991–2018 przedstawiony został na rysunku 6.



Rysunek 5. Wartość sumaryczna nakładów inwestycyjnych polskich przedsiębiorstw w latach 2005–2017 (w mln złotych)

Źródło: Raport: Roczne wskaźniki makroekonomiczne cz. III, według stanu na 28.11.2018 [<http://stat.gov.pl>].



Rysunek 6. Wartość Warszawskiego Indeksu Giełdowego w latach 1991–2018

Źródło: [<https://stooq.pl/q/d/?s=wig>].

Linia trendu dowodzi, że rynek kapitałowy w Polsce wykazuje niesłabnącą tendencję wzrostową w sektorze inwestycji. Dobra kondycja finansowa spółek i rosnąca wartość WIG zachęcają przedsiębiorstwa do realizowania nowych projektów inwestycyjnych. W konsekwencji można spodziewać się wzrostu zainteresowania inwestorów chętnych do ulokowania kapitału w papierach wartościowych emitowanych przez spółki notowane na giełdzie. Ma to bezpośredni wpływ na wzrost stanu aktywów w tych spółkach,

zarazem zachęcając je do podejmowania kolejnych decyzji o charakterze inwestycyjnym. Cały ten proces oznacza dobre prognozy dla przyrostu liczby miejsc pracy, które zajmą przyszli absolwenci studiów przygotowujących do kompleksowej obsługi przedsięwzięć inwestycyjnych.

Dopasowanie oferty kształcenia do potrzeb rynku pracy jest aktualnie przedmiotem zainteresowania na całym świecie i przedmiotem badań realizowanych w formie projektów finansowanych ze środków publicznych [DuBenske i in., 2019]. Powstały też liczne publikacje naukowe, w tym podejmujące tematykę uwarunkowań rynku pracy w sektorze inwestycji i nieruchomości. Wymienić można chociażby badania dotyczące wymagań sektora nieruchomości względem studentów [Chikafalimani, Cloete, 2010], badania oczekiwań i perspektyw zawodowych studentów w zakresie gospodarowania nieruchomościami [Marona, Głuszak, 2011] oraz próby dopasowania programów studiów wyższych do obecnych i przyszłych trendów w sektorze inwestycji i nieruchomości [Weinstein, Worzala, 2008]. Badania te są niezmiernie istotne w przygotowaniu oferty kształcenia w zakresie inwestycji i nieruchomości w ośrodkach akademickich w Polsce.

3. Krótka charakterystyka specjalności Inwestycje i Nieruchomości na przykładzie programu realizowanego przez Uniwersytet Gdański

W Polsce jednym z kilku ośrodków akademickich oferujących możliwość kształcenia w zakresie inwestycji i nieruchomości jest Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego. Specjalność Inwestycje i Nieruchomości realizowana jest tam na studiach pierwszego i drugiego stopnia studiów stacjonarnych i niestacjonarnych. Pracownicy naukowo-dydaktyczni Katedry Inwestycji i Nieruchomości oraz współpracujący z uczelnią praktycy prowadzą badania naukowe i upowszechniają wiedzę między innymi z zakresu: rynku kapitałowego i pieniężnego, przygotowania i oceny opłacalności projektów inwestycyjnych, finansowania inwestycji, inwestowania na rynku finansowym, inwestowania w wartości niematerialne, inwestowania na rynku nieruchomości (np. w projekty deweloperskie), zarządzania nieruchomościami, komercjalizacji nieruchomości, strategii inwestycyjnych przedsiębiorstw, wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, analizy rynku nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, inwestowania w innowacje, zarządzania ryzykiem. Wartością dodaną ukończenia studiów łącznie na pierwszym, a następnie na drugim stopniu tej specjalności jest realizacja programu, który odpowiada programowi studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości¹.

¹ Zgodnie z art. 196 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [ustawa, 1997] absolwent, który ukończył specjalność Inwestycje i Nieruchomości na studiach stacjonarnych, pod warunkiem ukończenia łącznie pierwszego stopnia oraz drugiego stopnia (studia licencjackie oraz studia magisterskie), spełnia jeden z podstawowych wymogów ustawowych do ubiegania się o państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Kwalifikacje specjalistyczne pracowników katedry potwierdzone są posiadanymi uprawnieniami zawodowymi, licencjami w zakresie zarządzania nieruchomościami, wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a także certyfikatem maklera papierów wartościowych.

Tym samym realizowany przez nich model edukacyjny przygotowuje studentów do pracy na rynku nieruchomości oraz w sferze inwestycyjnej przedsiębiorstw i instytucji. Absolwenci tej specjalności znajdują zatrudnienie przede wszystkim jako:

- zarządcy nieruchomości,
- pośrednicy w obrocie nieruchomościami,
- rzeczoznawcy majątkowi,
- doradcy inwestycyjni,
- specjaliści do spraw realizacji inwestycji,
- specjaliści do spraw zarządzania inwestycjami,
- specjaliści do spraw przygotowania inwestycji,
- specjaliści do spraw oceny opłacalności projektów inwestycyjnych,
- pracownicy w biurze maklerskim lub w banku.

Absolwent opuszcza uczelnię wyposażony w wiedzę teoretyczną i praktyczną. Minione lata potwierdziły skuteczność nauczania i niesłabnący popyt na wiedzę w zakresie inwestycji i nieruchomości. Czy taka tendencja będzie nadal utrzymywana?

4. Wyniki przeprowadzonych badań

W celu zbadania determinant wyboru omawianej specjalności i próby znalezienia odpowiedzi na pytanie, czy studenci dostrzegają potencjał kształcenia się w zakresie inwestycji i nieruchomości przeprowadzono badania ankietowe. W badaniu wykorzystano trzy kwestionariusze ankiety. Pierwszy z nich, składający się z 6 pytań o charakterze zamkniętym, wypełniony został przez 117 studentów drugiego roku stacjonarnych studiów licencjackich, którzy kilka tygodni przed wypełnieniem ankiety dokonali wyboru dostępnych na kierunku Zarządzanie specjalności, ale wynik podziału na specjalności nie był wówczas znany. Drugi kwestionariusz, składający się z 4 pytań o charakterze zamkniętym, wypełniony został przez 30 studentów drugiego roku stacjonarnych studiów licencjackich, którzy dokonali wyboru specjalności Inwestycje i Nieruchomości i stali się jej studentami. Ostatni kwestionariusz składał się z 6 pytań (5 pytań o charakterze zamkniętym i jedno pytanie o charakterze otwartym) i wypełniony został przez 37 studentów drugiego roku stacjonarnych studiów magisterskich specjalności Inwestycje i Nieruchomości, którym do ukończenia studiów pozostał ostatni semestr. Badanie odbyło się na przełomie stycznia i lutego 2019 r. na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego.

W badaniu postawiono hipotezę, że studiowanie na specjalności w zakresie inwestycji i nieruchomości daje szerokie spektrum możliwości zatrudnienia w sektorze związanym z kierunkiem odbywanych studiów. W celu weryfikacji hipotezy w badaniu rozpoznano motywy wyboru powyższej specjalności wśród studentów rozpoczynających studiowanie



Wydawnictwo
Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-7865-923-5