Seminarium Naukowe Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Radosław Wiśniewski Komunikat wtorek, 4 Maj 2021

Szanowni Państwo!

W dniu 27 kwietnia 2021 r., odbyło się cykliczne seminarium naukowe, organizowane przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości. Tematyka tegorocznego spotkania została wywołana, występującym w Polsce od ponad roku, stanem epidemii. Wpłynął on w ogromnym stopniu na niemal każdy obszar naszej działalności; nie mógł więc ominąć również rynku nieruchomości.
Z uwagi na sytuację, seminarium zostało przeprowadzone w formie zdalnej, z wykorzystaniem platformy MS Teams.

Liczba uczestników seminarium wahała się, osiągając sumarycznie aż 122 uczestników, czemu niewątpliwie przysłużyła się jego zdalna forma. Około połowę biorących udział w spotkaniu stanowili pracownicy różnych ośrodków akademickich w Polsce, w tym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (UWM), Politechniki Warszawskiej (PW), Uniwersytetu Łódzkiego, Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu (UEP), Uniwersytetu Gdańskiego, Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu (UMK), Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, Politechniki Lubelskiej, Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie, Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej w Jarosławiu, Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach, Akademii Pomorskiej w Słupsku, Akademii Kaliskiej oraz Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie (AGH), Uniwersytetu Szczecińskiego. Obecni byli również przedstawiciele zawodów działających
w obrębie rynku nieruchomości: rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości, doradcy na rynku nieruchomości.

Znaczną grupę słuchaczy stanowili studenci, głównie reprezentujący Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy oraz Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie.

Na wstępie prowadząca seminarium, dr hab. inż. Anna Barańska, prof. AGH, wiceprezes TNN, przywitała Zarząd Towarzystwa Naukowego Nieruchomości na czele z jego Prezesem, prof. dr hab. inż. Sabiną Źróbek, zgromadzonych członków TNN oraz wszystkich gości, którzy zechcieli dołączyć do uczestników spotkania.

Wprowadzenie do dyskusji w ramach seminarium stanowiły trzy referaty, prezentujące różne aspekty wpływu pandemii na rynki nieruchomości w Polsce:

1. dr n. ekon. Alina Źróbek-Różańska (UWM w Olsztynie): "**Zostać czy wyjechać z miasta? Studenci na rynku mieszkań na wynajem podczas pandemii COVID-19**",
2. mgr inż. Benon Bogdan (geodeta, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy): "**Wpływ pandemii na rynek lokali mieszkalnych w Polsce – aglomeracja górnośląska**",
3. dr n. ekon. Radosław Gaca (rzeczoznawca majątkowy): „**Nieruchomości gruntowe jako lokata kapitału. Zmiany w okresie epidemii, na przykładzie wybranych rynków lokalnych**".

Tematyka seminarium została skoncentrowana poprzez referaty na rynkach lokali mieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych, z trzech różnych obszarów Polski: miasto Olsztyn, aglomeracja górnośląska oraz miasto Bydgoszcz wraz z okolicznymi powiatami. Wystąpienia prelegentów wywołały wiele komentarzy słuchaczy i ożywioną dyskusję. Podczas dyskusji głos zabrali, m.in. prof. dr hab. inż. Piotr Parzych (AGH), dr hab. Małgorzata Krajewska, prof. UMK – członek Zarządu TNN, dr hab. inż. Mirosław Bełej, prof. UWM –Skarbnik TNN, dr Ivo Kostov – rzeczoznawca majątkowy z Bułgarii, członek TNN, dr Sławomir Palicki (UEP), dr inż. Tomasz Budzyński (PW). Prelegenci starali się wyczerpująco odpowiedzieć na każde z zadanych pytań i odnosili się do komentarzy słuchaczy. O trafnie dobranej tematyce seminarium świadczyło duże zainteresowanie jego uczestników, z których

około 70 osób dotrwało do końca ponad dwugodzinnego spotkania.

Wszystkie prezentacje zostały udostępnione na stronie internetowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości pod adresem: http://tnn.org.pl/pl/komunikat/seminarium-naukowe-towarzystwa-naukowego-nieruchomo%C5%9Bci-0 [1]

Podczas swojego wystąpienia, **dr Alina Źróbek-Różańska** zaprezentowała wyniki badań ankietowych i wywiadów bezpośrednich, przeprowadzonych wśród osób wchodzących w samodzielne dorosłe życie (*emerging adults*), w odniesieniu do ich aktywności na rynku najmu lokali mieszkalnych w Olsztynie. Pomimo utrudnionego dostępu do próby badawczej, zwłaszcza w odniesieniu do strony podażowej – badania ujawniły systematycznie rosnącą elastyczność od kwietnia 2020 do chwili obecnej, zarówno strony popytowej, jak i strony podażowej na tym rynku.

Mgr inż. Benon Bogdan podczas swojej prezentacji omówił rynek transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych aglomeracji górnośląskiej, koncentrując się na pięciu większych miastach aglomeracji: Katowice, Gliwice, Sosnowiec, Chorzów i Tychy oraz rozpatrując osobno rynki pierwotny i wtórny. Prelegent, będąc rzeczoznawcą majątkowym i biegłym sadowym, zrzeszonym w Stowarzyszeniu Instytut Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości *Silesia*, systematycznie gromadzącym od ponad 15 lat dane nt. transakcji nieruchomościami z obszaru województwa śląskiego i województw sąsiednich – dysponował olbrzymią liczbą danych, która pozwoliła na miarodajne analizy zachowania rynku w czasie pandemii oraz porównanie go do tendencji w latach wcześniejszych. W wykonanych analizach ujawniły się odmienne zachowania w sąsiadujących miastach, pomimo, iż rozpatrywano ten sam segment rynku nieruchomości.

Dr Radosław Gaca swoimi analizami objął ostatnią dekadę funkcjonowania rynku nieruchomości gruntowych w Bydgoszczy i powiatach sąsiednich. Prelegent pokazał wzrastające zainteresowanie tym segmentem rynku jako lokatą kapitału wobec niekorzystnych zmian wybranych parametrów ekonomicznych, takich jak wskaźnik inflacji oraz średnie oprocentowanie lokat bankowych. Jednocześnie, zasygnalizował możliwe problemy, pojawiające się w związku ze stosunkowo dużym tempem zmiany cen i nabywaniem w pierwszej kolejności nieruchomości o najlepszych cechach; mogą nimi być np. zaburzenia oceny wpływu konkretnych czynników na zmienność cen.

W dyskusji, prof. Piotr Parzych, odnosząc się do pierwszego wystąpienia, zwrócił uwagę na negatywne społeczne skutki pandemii, w grupie tzw. *emerging adults*. Wskazał również na ciekawy przypadek jakim jest miasto Bytom na rynku górnośląskim, z uwagi na osiadanie gruntów w wyniku szkód górniczych. Dyskutant poruszył także zagadnienie wpływu zmiany zasad działania funduszy emerytalnych na dynamikę rynku nieruchomości. Pani dr hab. Małgorzata Krajewska, prof. UMK podniosła zagadnienie doboru tzw. rynków równoległych podczas analizy rynku nieruchomości oraz w procesie szacowania wartości nieruchomości. Konieczność wzmożonej ostrożności w tym zakresie pokazały wyniki badań dr Radosława Gacy, w których zostały ujawnione istotne różnice w dynamice rynków tego samego typu nieruchomości w gminach sąsiednich. Dr hab. Mirosław Bełej, prof. UWM zwrócił uwagę na niezasadność porównywania rynku warszawskiego do rynku nieruchomości w głównych miastach aglomeracji górnośląskiej. Wskazał, że dysproporcje cenowe są adekwatne do różnic w atrybutach społeczno-administracyjno-gospodarczych tych obszarów. Rzeczoznawca majątkowy dr Ivo Kostov oraz dr Sławomir Palicki wskazali i skomentowali aspekt wpływu parametrów ekonomicznych na rynek nieruchomości rolnych. Natomiast dr inż. Tomasz Budzyński zwrócił uwagę na zauważalną zmianę preferencji nabywców nieruchomości gruntowych w okolicach Warszawy, którzy częściej niż wcześniej nabywali w ciągu ostatniego roku działki na obszarach gmin o mniejszym stopniu zurbanizowania i niższej gęstości zaludnienia, charakteryzujących się większą powierzchnią, aby w ten sposób ograniczyć ryzyko zarażenia się wirusem.

W podsumowaniu panie Prezes i wiceprezes TNN podziękowały prelegentom, dyskutantom i wszystkim uczestnikom spotkania, zachęcając gości do śledzenia działalności TNN: regularnego odwiedzania strony internetowej stowarzyszenia (http://tnn.org.pl/pl [2]), udziału w konferencjach organizowanych przez TNN, publikowania w czasopiśmie Towarzystwa (Real Estate Management and Valuation-REMV) i uczestnictwa w kolejnych spotkaniach naukowych.

Tego samego dnia, tuż po zakończeniu obrad, odbyło się krótkie **posiedzenie** Zarządu Głównego Towarzystwa. Było to robocze spotkanie poświęcone m.in. organizacji XXVIII Konferencji Naukowej

TNN, zaplanowanej na wrzesień 2021 roku w Olsztynie, w formie stacjonarnej.

Seminarium zorganizowali dr hab. inż. Anna Barańska, prof. AGH i dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM.
notatkę sporządziła dr hab. inż. Anna Barańska, prof. AGH
wiceprezes TNN, AGH w Krakowie

Source URL: http://tnn.org.pl/pl/komunikat/seminarium-naukowe-towarzystwa-naukowego-nieruchomo%C5%9Bci-1

Links
[1] http://tnn.org.pl/pl/komunikat/seminarium-naukowe-towarzystwa-naukowego-nieruchomo%C5%9Bci-0
[2] http://tnn.org.pl/pl