

## Konferencja naukowa „Budując przyszłość – nowe procesy, przekształcenia i trendy na rynku nieruchomości” (Łódź, 28-29 marca 2019)



Ewa Kucharska-Stasiak

prof. dr hab. inż., Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, ewkuchar@uni.lodz.pl

W dniach 28-29 marca 2019 roku odbyła się w Łodzi konferencja zatytułowana „*Budując przyszłość – nowe procesy, przekształcenia i trendy na rynku nieruchomości*”. Organizatorami konferencji był Łódzki Oddział Narodowego Banku Polskiego oraz Katedra Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. W konferencji udział wzięło około 200 uczestników.

Dwa wystąpienia wprowadzające poświęcone były kolejno zmianom, zachodzącym w gospodarce globalnej oraz zmianom w sektorze bankowym. Referat pt. „*Gospodarka prokrastynacyjna. Trendy globalne*” wygłosiła pani prof. zw. dr hab. Elżbieta Mączyńska. Referat dotyczył nowej, kształtującej się pod wpływem rewolucji cyfrowej dziedziny – gospodarki prokrastynacyjnej. Prof. E. Mączyńska zachęcała do głębszych refleksji nad przemianami, wywołwanymi rewolucją cyfrową, nad jej zaletami ale także zagrożeniami, takimi jak: ograniczanie relacji międzyludzkich na rzecz wirtualnych, kreowanie przez cyfrowe media ocen zjawisk społecznych czy komercjalizowanie czasu wolnego poprzez zacieranie granicy pomiędzy czasem pracy i czasem wolnym.

Drugi referat wprowadzający pt. „*Wyzwania bankowości 2019 rok*” przygotowany został i wygłoszony przez Krzysztofa Pietraszkiewicza, prezesa Związku Banków Polskich. Istotną częścią wystąpienia było wykazanie ograniczeń dla rozwoju sektora bankowego w Polsce. Wynikają one po pierwsze ze zwiększonych kosztów zewnętrznych banków (wprowadzony został podatek bankowy, banki finansowały restrukturyzację SKOK), co nie zostało uwzględnione jako koszty uzyskania przychodu, po drugie ze zwiększonych wymogów kapitałowych poprzez podniesienie wartości oczekiwanej współczynników wypłacalności.

W drugiej części konferencji przedmiotem rozważań były cztery zagadnienia, omawiane w kolejnych blokach tematycznych: Wycena nieruchomości, Rewitalizacja, Przegląd badań rynku nieruchomości oraz Użytkowanie wieczyste. W ramach bloku tematycznego „Wycena nieruchomości” podjęte zostały rozważania dotyczące: wpływu prawa europejskiego na wycenę nieruchomości, przedstawione przez Chrisa Grzesika, prezydenta Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych TEGoVA, wartości nieruchomości jako podstawy zabezpieczenia wierzycieli, wygłoszone przez

prof. zw. Ewę Kucharską – Stasiak, wpływu przejrzystości rynku nieruchomości na zmiany w metodyce wyceny nieruchomości (referat wygłoszony przez dr inż. Jana Konowalczuka) a także odzworowania uwarunkowań planistycznych w wycenie nieruchomości (prof. zw. Ewa Siemińska i dr hab. Inż. Małgorzata Krajewska). Tematyka wszystkich wystąpień ma istotne znaczenie dla określania wartości dla potrzeb zabezpieczenia wierzycieli.

Drugi blok tematyczny poświęcony został problematyce rewitalizacji. Wagę rewitalizacji dla rozwoju miast ujawniały kolejne referaty: prof. zw. M. Bryxa („*Miejskość i rewitalizacja*”), dr Joanny Popławskiej („*Przemiany śródmieść polskich miast. Problem spadku atrakcyjności i propozycje odwrócenia trendu*”), mgr Katarzyny Olbińskiej („*Skala potrzeb finansowych w procesach rewitalizacji na przykładzie wybranych miast*”). Przeprowadzone przez dr Joannę Popławską badania ujawniały pozytywne i negatywne procesy rewitalizacji ze wskazaniem ich przyczyn. Wystąpienie to stanowiło dobry przyczynek do panelu dyskusyjnego „*Blaski i cienie rewitalizacji przestrzeni miejskiej*”, w którym udział wzięli przedstawiciele Urzędu Miasta Lublina, Katowic i Łodzi.

Blok tematyczny „Przegląd badań rynku nieruchomości” zdominowany został przez referaty wygłaszane przez pracowników Departamentu Analiz Ekonomicznych NBP oraz zespołów eksperckich. W ramach bloku wygłoszone zostały następujące referaty: „*Kierunki analizy rynku nieruchomości w NBP na tle doświadczeń banków europejskich*” (prof. dr hab. Jacek Łaszek), „*Konwergencja cenowa na rynkach nieruchomości mieszkaniowych w głównych miastach polskich*” (prof. George Matysiak), „*Nieruchomości komercyjne jako czynnik współczesnej gospodarki- wstępne wyniki analizy*” (dr Krzysztof Olszewski), „*Modelowanie geoprzestrzenne i renta gruntowa w miastach Polski*” (Joanna Waszczuk), „*Sektor deweloperski i budowlany w Polsce*” (Krystyna Gałaszewska), „*Komunikaty naukowe dotyczące badań rynku najmu oraz cen gruntów*” (Robert Tyszkiewicz i Maciej Misztalski). Wystąpienia poświęcone analizom rynkowym wspomagane były prezentacjami badań w ramach dwóch sesji, w trakcie których wygłoszone zostały wyniki badań poświęcone „*Europejskim rynkom kredytów hipotecznych*” (dr Konrad Żelazowski), „*Wpływie makro determinant na ceny mieszkań*”

w polskich powiatach: *Podjęcie z wykorzystaniem dwuetapowej przestrzennej regresji kwantylowej* (dr Tadeusz Tomal), *Ceny nieruchomości jako wskaźnik poziomu rozwoju gospodarczego na przykładzie wybranych miast województwa wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego* (dr inż. Radosław Gaca). Przedstawiony został przez dr inż. Joannę Węgrzyn raport z badań dotyczący *„Rozwoju instytucjonalnego i funkcjonalnego sektora nieruchomości w Polsce”*

Blok czwarty „Użytkowanie wieczyste” poświęcony został zmianom, wprowadzonym przez ustawodawcę w 2018 roku. Dwa referaty wygłoszone kolejno przez A. Domańską *„Uwarunkowania koncepcji przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kontekście zmian legislacyjnych”* oraz F. Pietrzyka, przedstawiciela Urzędu Miasta w Kielcach *„Koncepcja kształtu prawa użytkowania wieczystego w przyszłości i możliwości jego wykorzystania na rynku”* poprzedziły panel dyskusyjny, ukazujący problemy wynikające z wprowadzania nie przemyślanych ustaw.

Uczestnicy konferencji ocenili ją bardzo wysoko. Złożyła się na to aktualność podejmowanych rozważań, ich różnorodność, bardzo dobry dobór wykładawców. Organizatorzy wyrazili chęć zorganizowania w 2020 roku kolejnego, już trzeciego spotkania, poświęconego problematyce rynku nieruchomości mając nadzieję, że konferencja nabierze charakteru cyklicznego.