

STRESZCZENIE

Karolina Monika Józefowicz, Uniwersytet Gdański, Wydział Ekonomiczny
Praca doktorska pod kierunkiem dr hab. Krystyny Gawlikowskiej-Hueckel, prof. UG

Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach

Problem analizowany w pracy obejmuje zagadnienia związane z atrakcyjnością inwestycyjną i rynkiem nieruchomości komercyjnych. Zbadanie zależności między tymi zagadnieniami wymagało gruntownej analizy każdego z nich.

Inwestycje w nieruchomości komercyjne podejmowane są wyłącznie w celu osiągnięcia zysku. Traktowane są także jako długoterminowa lokata kapitału. Ujęcie to koresponduje z ogólną specyfiką inwestowania, która skupia się na zaangażowaniu kapitału w celu jego powiększenia lub osiągnięcia określonych korzyści w przyszłości.

Decyzja o inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych jest procesem bardzo złożonym. Wiąże się to przede wszystkim ze specyficznymi cechami nieruchomości, dużą kapitałochłonnością inwestycji, wysokimi kosztami operacyjnymi, a także brakiem mobilności nieruchomości. Każda decyzja inwestycyjna wymaga obserwacji wielu czynników lokalizacyjnych jednocześnie. Dlatego też, dokonując wyboru lokalizacji inwestycji, zasadne jest wykorzystanie wskaźnika atrakcyjności inwestycyjnej, stanowiącego zbiór informacji na temat danej lokalizacji. Pomimo złożonej budowy jest on bardzo prosty w interpretacji. Z uwagi na szeroki zakres zmiennych wchodzących w jego strukturę jest wiarygodnym źródłem oceny klimatu inwestycyjnego.

Postawiona w dysertacji hipoteza główna zakłada, że poziom atrakcyjności inwestycyjnej polskich metropolii determinuje rozwój sektora nieruchomości komercyjnych. Badanie dotyczyło największych polskich metropolii, w szczególności 18. stolic województw (Białystok, Bydgoszcz, Toruń, Katowice, Kraków, Kielce, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Poznań, Rzeszów, Szczecin, Trójmiasto, Warszawa i Wrocław) i obejmowało lata 2009-2018. W badaniu zastosowano metody porządkowania liniowego z grupy metod wielowymiarowej analizy porównawczej (WAP), analizę skupień z użyciem metody Warda oraz modelowanie ekonometryczne z użyciem danych panelowych. W trakcie realizacji badań skorzystano z programów: *MS Excel*, *Gretl* oraz *R Studio*.

Analizie poddano nieruchomości komercyjne: handlowe, biurowe i magazynowe, które ze względu na swoją specyfikę znajdują się przede wszystkim w dużych ośrodkach miejskich. Badane metropolie, będąc stolicami województw, stanowią jednocześnie najatrakcyjniejsze

miejsca na polskiej mapie inwestycji. Pomimo, że są to największe aglomeracje w poszczególnych województwach i pełnią podobne funkcje zbadano, czy są one homogeniczne pod względem poziomu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych i atrakcyjności inwestycyjnej.

Jako cel główny badań określono zbudowanie modelu poziomu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach względem ich atrakcyjności inwestycyjnej. Realizacja tak ujętego zadania została podzielona na kilka etapów. W pierwszej kolejności oceniono dotychczasowe zasoby wiedzy z zakresu atrakcyjności inwestycyjnej regionów, począwszy od teorii lokalizacji inwestycji. Wyodrębniono także zachęty inwestycyjne dostępne w poszczególnych metropoliach, takie jak zwolnienia i ulgi podatkowe, możliwość dofinansowania nakładów kapitałowych oraz przygotowane tereny inwestycyjne. Ustalono również rolę jaką pełnią władze samorządowe, podejmując działania na rzecz poprawy klimatu inwestycyjnego.

Identyfikacja czynników istotnych z punktu widzenia inwestora oraz analiza walorów lokalizacyjnych, pozwoliły na ocenę poziomu atrakcyjności inwestycyjnej polskich metropolii za pomocą miary *TMAI* (Taksonomiczna Miara Atrakcyjności Inwestowania). Zestaw cech diagnostycznych przyjętych do obliczenia *TMAI* składał się z 65 wskaźników charakteryzujących klimat społeczno-gospodarczy poszczególnych lokalizacji. Każdą z nich opisano zmiennymi w pięciu kategoriach tematycznych: potencjał rynkowy, zasoby pracy, infrastruktura społeczna, infrastruktura techniczna i administracja.

Do zbadania poziomu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w wybranych miastach wojewódzkich posłużyła syntetyczna miara *TOPSIS* (*Technique for Order Preference by Similarity to an Ideal Solution*). Wymagała ona wyodrębnienia grup i rodzajów czynników istotnych z punktu widzenia sektora nieruchomości komercyjnych oraz analizy relacji zachodzących między sytuacją na rynku nieruchomości a koniunkturą gospodarczą w regionach. Pierwotny zbiór zmiennych diagnostycznych składał się z 31 cech. Każda z metropolii została opisana zmiennymi w dwóch kategoriach tematycznych: klimat społeczno-gospodarczy, rynek nieruchomości komercyjnych. W konsekwencji, zbadano także tendencje rozwoju w poszczególnych sektorach rynku nieruchomości komercyjnych, co pozwoliło na zidentyfikowanie zmian zachodzących w otoczeniu, zachowaniu inwestorów, konsumentów oraz przedsiębiorców bezpośrednio związanych z tym sektorem.

Uzyskane wyniki badań pozwoliły na pozytywną weryfikację postawionej hipotezy głównej zakładającej, że atrakcyjność inwestycyjna polskich metropolii determinuje rozwój

sektora rynku nieruchomości komercyjnych. Jednocześnie, wykluczono wpływ atrakcyjności inwestycyjnej z roku poprzedniego na badane zjawisko w bieżącym roku.

Przeprowadzona analiza umożliwiła przygotowanie rankingów atrakcyjności inwestycyjnej polskich miast oraz pozwoliła na zweryfikowanie, które z metropolii są najbardziej homogeniczne. W latach 2009-2018 najatrakcyjniejszymi miastami były: Warszawa i Wrocław. Wśród najmniej atrakcyjnych miejsc wymienić można: Białystok i Lublin. Biorąc pod uwagę stopień podobieństwa poszczególnych metropolii okazuje się, że wśród najbardziej jednorodnych miast znalazły się: Lublin, Białystok, Rzeszów, Kielce i Olsztyn (grupa 1) oraz Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Katowice i Łódź (grupa 2). Zmienną, która w największym stopniu oddziałuje na atrakcyjność inwestycyjną jest powierzchnia terenów wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje.

Sprawdzono także, jak kształtuje się poziom rozwoju sektora nieruchomości komercyjnych w badanych metropoliach. Pozwoliło to na ich hierarchiczne uporządkowanie. Wśród najlepiej rozwiniętych miast znalazły się: Wrocław, Katowice i Poznań. Najślabiej w prezentowanym rankingu wypadły: Kielce, Opole i Warszawa. Jednocześnie stwierdzono, że na rozwój rynku nieruchomości komercyjnych istotnie wpływa obecność nowych inwestycji w nieruchomości handlowe.

Pomimo uwzględnienia w analizie wielu czynników, stopień wyjaśnienia modelu może okazać się niewystarczający do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Dlatego też, warto rozważyć ewentualne rozszerzenie modelu o dodatkowe zmienne, istotne z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej oraz sektora nieruchomości komercyjnych.

Jeżowski Karolina