

Szanowni Czytelnicy,

Tematem artykułów zawartych w trzecim numerze „Zeszytów Naukowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” są głównie zagadnienia z zakresu rynku nieruchomości, prezentowane w szerszym kontekście uwarunkowań społecznych i ekonomicznych. Przedmiotem rozważań w pierwszym artykule autorstwa Gabriela Głównki jest cykliczność rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych, która stanowi jedną z jego charakterystycznych cech i może być przyczyną występujących na tym rynku kryzysów. Autor zwraca uwagę, że wahania koniunkturalne mogą być wzmacniane przez takie czynniki, jak system finansowy, zachowania spekulacyjne czy interwencjonizm, wskazując równocześnie na aktywną politykę oddziaływania na popyt mieszkaniowy jako narzędzie zmniejszające ryzyko kryzysu.

W drugim artykule Paweł Oleksy i Andrzej Zyguła przedstawiają rolę instytucji finansowych w strukturze właścicielskiej spółek budowlanych notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w kontekście tworzenia wartości dla ich akcjonariuszy. Przeprowadzona analiza wskazuje, że obecność w strukturze akcjonariatu inwestorów instytucjonalnych pozytywnie wpływa na tworzenie wartości dla akcjonariuszy.

Aleksandra Jadach-Sepioto omawia znaczenie analizy rynku nieruchomości jako składnika diagnozy sporządzanej na potrzeby opracowania programów rewitalizacji. Autorka podkreśla, że tego typu analiza może przyczyniać się do wzrostu zainteresowania właścicieli nieruchomości włączaniem się w działania rewitalizacyjne.

Misalokacja zasobów przestrzennych w miastach objawia się niewydajnym ekonomicznie zagospodarowaniem gruntów zurbanizowanych oraz niedopasowaniem pod względem funkcji, lokalizacji i potrzeb użytkowników. Kwestię tę podejmują w swoim artykule Katarzyna Kania i Małgorzata Uhruska, wskazując na prawidłowości występujące w procesie zmniejszania misalokacji funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

Postępujące starzenie się społeczeństwa również prowadzi do zmian na rynku mieszkaniowym. Przedmiotem dyskusji i badań stają się kwestie zapewnienia opieki osobom starszym, dopasowania oferty mieszkaniowej do oczekiwań seniorów, zmiany warunków mieszkaniowych czy też wyboru nowego miejsca

zamieszkania. W nurt tej dyskusji wpisuje się artykuł Łukasza Strączkowskiego i Marcina Boruty prezentujący wyniki badań ankietowych na temat sytuacji mieszkaniowej seniorów.

W kolejnym artykule Maciej Koszel i Piotr Bartkowiak podejmują problem oceny poziomu zrównoważonego rozwoju jednostek samorządu terytorialnego tworzących obszary metropolitalne. W wyniku przeprowadzonych badań autorzy stwierdzili, że poziom zrównoważonego rozwoju badanych jednostek zależy od ich lokalizacji, liczby ludności, rodzaju oraz przynależności do konkretnego obszaru metropolitalnego.

Celem artykułu Magdaleny Bywalec i Anity Makowskiej jest wskazanie możliwości zastosowania metody taksonomicznej do aktualizacji wartości zabezpieczenia hipotecznego w bankach. Autorki porównały wyceny nieruchomości przeprowadzone tradycyjną metodą porównywania parami z wyceną za pomocą metody wzorca.

Jan Konowalczyk ocenia w swoim artykule metodę analizy statystycznej rynku (MASR) w kontekście metody porównawczej w ekonomii oraz w odniesieniu do teoretycznych i praktycznych aspektów wyceny. Na podstawie studiów literatury przedmiotu, badania porównawczego metodyki krajowej i amerykańskiej oraz krytycznej analizy orzecznictwa sądowego sformułowana została propozycja wyłączenia MASR z podejścia porównawczego przewidzianego do określania wartości rynkowej pojedynczych nieruchomości na rzecz celów szacowania związanych z masową wyceną.

Marcin Tomecki przedstawia problem odpowiedzialności odszkodowawczej państwa wynikającej z rozwoju infrastruktury drogowej. Rozwój ten jest wysoce kapitałochłonny, a koszty z nim związane obejmują również wypłatę odszkodowań. W wyniku przeprowadzonych badań autor stwierdza m.in., że odpowiedzialność odszkodowawcza Skarbu Państwa z tytułu wyłączeń pod budowę dróg jest ograniczona i nie obejmuje wszystkich utraconych korzyści.

Przedmiotem artykułu Krzysztofa Firleja i Sebastiana Kubali jest ocena zmian cen ziemi rolnej w Polsce na tle Unii Europejskiej wraz z określeniem zmiennych mogących mieć duży wpływ na kształtowanie się średniego poziomu cen gruntów rolnych w krajach należących do Wspólnoty. W badaniach dowiedziono, że występuje zróżnicowanie regionalne pod względem zmienności oraz wysokości cen gruntów rolnych w Unii Europejskiej.

Binaryzacja i monitorowanie procesów stochastycznych w zarządzaniu jakością stanowią przedmiot kolejnego artykułu, autorstwa Michała Majora. Autor przedstawił w nim takie problemy, jak: ocena wielowymiarowych procesów stochastycznych, sposoby binaryzacji procesów, pomiar jakości produktów/procesów oraz zastosowanie statystyczne procedur do monitorowania procesów. Omawiane problemy zostały zilustrowane obszernym przykładem numerycznym.

Numer trzeci „Zeszytów Naukowych” zamyka artykuł Eleny Borgardt poświęcony krytycznej analizie istoty i złożoności metody łańcucha środków i celów. Autorka skupia się na podejściach w stosowaniu tego modelu w odniesieniu do teorii, identyfikuje występujące luki koncepcyjne oraz wskazuje kierunki dalszych badań.

Jak już wspomniano, obecny numer „Zeszytów Naukowych” zawiera opracowania wpisujące się w większości w problematykę związaną z rynkiem nieruchomości, którą uzupełniają artykuły dotyczące innych zagadnień z zakresu nauk ekonomicznych. Mam nadzieję, że zawarte w poszczególnych artykułach rozważania stanowią będą inspirację do dalszych badań i zachętę dla Czytelników do dzielenia się wynikami swoich badań na łamach naszego czasopisma.

Prof. dr hab. Aleksy Poczowski
Redaktor naczelny