

Streszczenie rozprawy

Metoda ewaluacji inwestycji w nieruchomości komercyjne

mgr Małgorzata Waszkiewicz

Promotor: dr hab. inż. Tadeusz A. Grzeszczyk

Streszczenie

Rozprawa dotyczy ważnego i aktualnego problemu wieloaspektowej ewaluacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości. Badania związane z inwestycjami w nieruchomości komercyjne prowadzono w ramach dziedziny zarządzania projektami, na gruncie nauk o zarządzaniu. Na podstawie analizy literaturowej oraz wyników wstępnych badań ankietowych (przeprowadzonych wśród kierowników projektów przedsiębiorstw branży konstrukcyjno-budowlanej) zidentyfikowano lukę badawczą dotyczącą niedostatecznego rozwoju metod ewaluacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości integrujących ujęcia ilościowe (finansowe) i czynniki jakościowe wpływające na wartość nieruchomości.

Celem rozprawy jest opracowanie oraz empiryczna weryfikacja zintegrowanej i dynamicznej metody bieżącej ewaluacji projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych, bazującej na integracji klasycznych metod wyceny nieruchomości, metody opcji realnych oraz jakościowej wiedzy eksperckiej.

W procesie badawczym uwzględniono kompleksowy charakter procesu ewaluacji. Zintegrowana i dynamiczna metoda ewaluacji bazuje na trzech podejściach: systemowym, sytuacyjnym i adaptacyjnym. W eksperymentach obliczeniowych uwzględniono opcję rezygnacji z inwestycji, ponieważ przydatność metody została zbadana głównie w przypadku sytuacji kryzysowych, dla których zmieniające się warunki otoczenia uniemożliwiają osiągnięcie założonych celów projektu.

Dane do badań empirycznych gromadzono w latach 2008–2016. W procesie empirycznej weryfikacji przeprowadzono indywidualne wywiady pogłębione z ekspertami w zakresie inwestowania w nieruchomości komercyjne oraz opracowano studia przypadków dla nieruchomości komercyjnych będących przedmiotem transakcji rynkowych i związanych z ekspertami, z którymi przeprowadzono wywiady. Zakres badań obejmuje przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego, z siedzibą w województwie mazowieckim, prowadzące działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Zbadano 16% populacji tych przedsiębiorstw.

Zaproponowanie nowej, wieloaspektowej metody ewaluacji o większej skuteczności niż metody obecnie stosowane może przyczynić się do rozwoju badań podstawowych w naukach o zarządzaniu nad innowacyjnymi metodami ewaluacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości. Metoda dynamiczna i zintegrowana stanowi istotne uzupełnienie istniejących metod ewaluacji projektów inwestycyjnych. Wyniki przeprowadzonych badań mogą w przyszłości stanowić podstawę dla poszerzenia zakresu zastosowań zintegrowanej metody ewaluacji o projekty inwestycyjne innego rodzaju.

Summary

The dissertation considers an important and present issue of the multifaceted evaluation of investment projects on the real estate market. The research in the field of investment in commercial real-estates was conducted in the area of project management, in the field of management science. Based on the literature review and initial results of the questionnaires (conducted among project managers of building and construction companies) a gap in research was identified in relation to insufficient development of evaluation methods of investment projects on the real estate market, the methods that integrate the quantitative (financial) approach and qualitative factors that have impact on a real estate value.

The purpose of this dissertation is to formulate and empirically examine the integrated and dynamic method of on-going evaluation of investment projects in commercial property sector that would be based on traditional methods of property valuation, real options method and expert quality knowledge integrated together.

The evaluation process comprehensive nature was taken into account in the research process. The integrated and dynamic evaluation method is based on three approaches: system, situational and adaptive. The exit option was included in the experimental calculations as the usability of the method was examined mainly in critical situations when fluctuating circumstances prevent from reaching the assumed investment project goal.

The data for the empirical research were collected in 2008–2016. Individual depth interviews with experts in commercial property investment as well as case studies in commercial properties that were subject of market transactions and were related to the experts who participated in the survey were used in the process of the empirical examination. The scope of the research includes joint-venture companies, with their offices in the Mazowieckie district, with their business activities in real-estate market. The research covers 16% of the population.

To suggest the new, more effective, multi-criteria evaluation method may contribute to develop fundamental research in the management science on innovative evaluation methods of real-estate investment projects. The dynamic and integrated method significantly complements the existing methods of investment projects evaluation. In the future, the findings of the conducted research may form a base to expand a scope of application of the integrated method to include other types of investment projects.