

AKTYWNOŚĆ ZAWODOWA KOBIET NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE ZAWODÓW REGULOWANYCH

Iwona Forys (ORCID: 0000-0002-2294-0672)

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

Uniwersytet Szczeciński

e-mail: forys@wneiz.pl

Streszczenie: Ostatnia dekada przyniosła zwiększenie współczynnika feminizacji na polskim rynku pracy. Celem badania jest ocena stopnia oraz zakresu zmian w czasie feminizacji licencjonowanych zawodów na polskim rynku nieruchomości. Analizowano współczynnik feminizacji zawodów regulowanych rynku nieruchomości w czasie i w ujęciu przestrzennym. Najmniej sfeminizowanym zawodem jest rzeczoznawca majątkowy, najsilniej pośrednik w obrocie nieruchomościami. Wskazano, że największe wahania zmian struktur kobiet z uprawnieniami w tych zawodach miało miejsce w 2007 oraz 2013 roku. Wyniki wskazują na niemonotoniczne zmiany w strukturze kobiet uzyskujących licencję w latach 1999–2013 obowiązywania egzaminów państwowych.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, współczynnik feminizacji, zawody regulowane

WSTĘP

Na rynku pracy można zauważyć zjawisko feminizacji, które z różną siłą i natężeniem dotyczą poszczególnych sektorów gospodarki [Horodeński, Sadowska–Snarska 2003]. Na stan ten wpływają zarówno czynniki gospodarcze, społeczne czy kulturowe danego kraju. Zjawisko zwiększonej reprezentacji kobiet w pewnych branżach jest określane jako horyzontalna segregacja zawodowa [Zwiech 2010]. Najbardziej sfeminizowane branże w UE to edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna. W Polsce w 2010 roku najbardziej sfeminizowanymi sektorami gospodarki narodowej były: ochrona zdrowia i opieka społeczna, gdzie na 550 kobiet przypadało 110 mężczyzn oraz edukacja - 575 kobiet na 153

mężczyzn [Kobieta i mężczyzna ... 2012]. Wysoki udział kobiet notowany jest również w pośrednictwie finansowym, hotelarstwie oraz gastronomii. Oprócz wspomnianych zawodów, w Polsce w ostatnich dwóch dekadach można również zauważyć zwiększoną aktywność kobiet na rynku nieruchomości po stronie profesjonalnej obsługi rynku, w szczególności w wycenie nieruchomości, zarządzaniu nieruchomościami oraz pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, co potwierdza liczba uzyskiwanych licencji i uprawnień zawodowych.

Do końca 2013 roku zawody rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości były w Polsce regulowane. Ich wykonywanie wymagało uzyskania stosownych uprawnień zawodowych nadawanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, po pozytywnym zdaniu egzaminów państwowych. Osoby, które uzyskały uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego lub licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami lub licencję zarządcy nieruchomości były wpisywane do Centralnego Rejestru tych zawodów, prowadzonego przez Ministra. Wraz ze zmianą przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami zmieniały się wymagania w stosunku do poszczególnych zawodów, które następowały w kilku fazach:

- rzeczoznawca majątkowy: lata 1991–1997, 1998–2013 oraz ostatecznie w 2014 roku – zmniejszenie wymagań szkoleniowych i egzaminacyjnych,
- zarządca nieruchomości: lata 1998–2006, 2007–2008, 2009–2013 (brak egzaminu), oraz 1 styczeń 2014 r. deregulacja zawodu,
- pośrednik w obrocie nieruchomościami: lata 1998–2006, 2007–2008, 2009–2013 (brak egzaminu) oraz 1 styczeń 2014 roku deregulacja zawodu.

Celem badania jest ocena stopnia oraz zakresu zmian w czasie feminizacji licencjonowanych zawodów na polskim rynku nieruchomości, również w ujęciu przestrzennym. W badaniu weryfikowano hipotezę o rosnącym udziale kobiet w trzech licencjonowanych (do końca 2013 roku) zawodach na polskim rynku nieruchomości. W tym celu wykorzystano dane z Centralnego Rejestru prowadzonego przez Ministra Budownictwa, dotyczące liczby uzyskiwanych uprawnień i licencji zawodowych nadawanych przez właściwego ministra w latach 1990–2013, w podziale na płeć. Analizowano współczynnik feminizacji poszczególnych zawodów oraz wyznaczono wskaźniki zróżnicowania struktury uzyskiwanych uprawnień i licencji zawodowych w Polsce w latach 1998–2013.

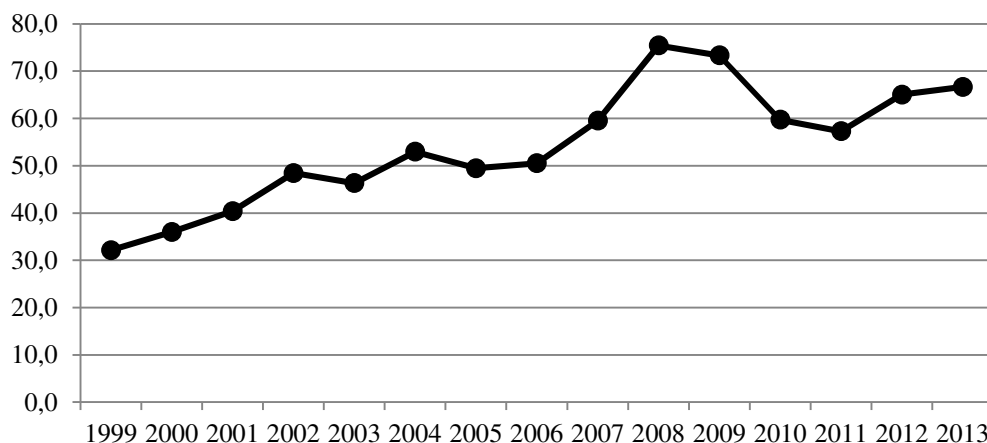
Współczynnik feminizacji zawodów regulowanych rynku nieruchomości

Współczynnik feminizacji stanowi odsetek kobiet, którym nadano uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego oraz licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości. Należy przy tym wspomnieć, że przystąpienie do egzaminu państwowego w latach 1999–2013 wymagało od kandydata ukończenia studiów podyplomowych w jednej z tych trzech specjalności oraz odbycia praktyki zawodowej. Program studiów podyplomowych w znacznej części obejmował wiedzę prawniczą, ekonomiczną oraz techniczną. W niewielkim

zakresie dotyczył kompetencji miękkich, wiedzy socjologicznej czy psychologii. Interdyscyplinarny charakter kompetencji zawodów rynku nieruchomości, ogromny zakres materiału do przyswojenia powodował, że większość słuchaczy studiów podyplomowych legitymowała się wykształceniem wyższym w jednej z tych trzech podstawowych dziedzin wiedzy, uzupełniając ją o niezbędną wiedzę z pozostałych dwóch obszarów oraz szczegółowe kompetencje właściwe czynnościom wykonywanym na rynku nieruchomości.

Najdłużej na polskim rynku funkcjonują uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (od połowy 1991 roku). Jednak z uwagi na porównywalność omawianych trzech zawodów do analizy przyjęto lata 1999–2013. W tym okresie uprawnienia zawodowe uzyskało 5 801 osób, w tym 42% stanowiły kobiety (2 436 uprawnień). Jednak odsetek kobiet uzyskujących uprawnienia zawodowe do szacowania wartości nieruchomości nie był na jednakowym poziomie (rysunek 1).

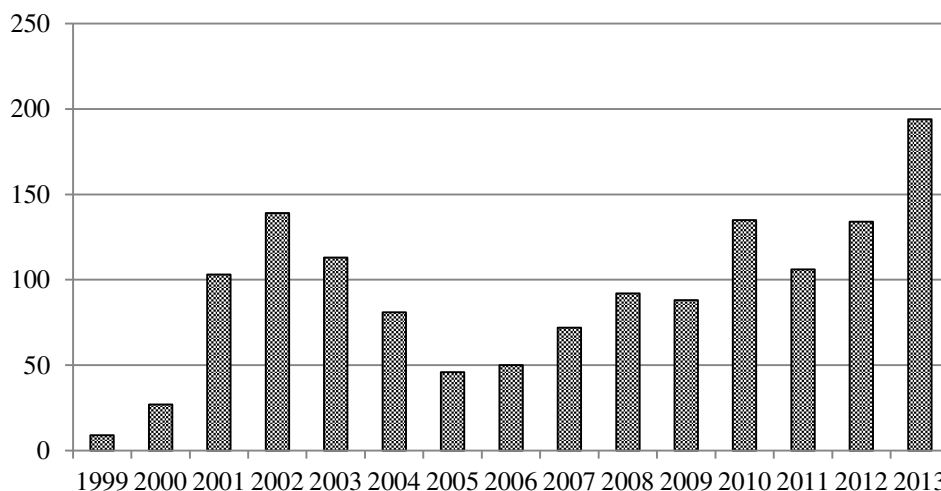
Rysunek 1. Dynamika współczynnika feminizacji uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wydanych w latach 1999 – 2013 (%)



Źródło: opracowanie własne

W badanych latach współczynnik feminizacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego charakteryzował się: tendencją rosnącą w latach 1999–2008, spadkową w latach 2009–2011 oraz ponownym wzrostem w latach 2012–2013. Od 2006 roku ponad połowa uzyskanych uprawnień należała do kobiet. Najwięcej uprawnień zawodowych kobiety uzyskały w 2013 roku (rysunek 2).

Rysunek 2. Dynamika liczby uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wydanych kobietom w latach 1999 – 2013

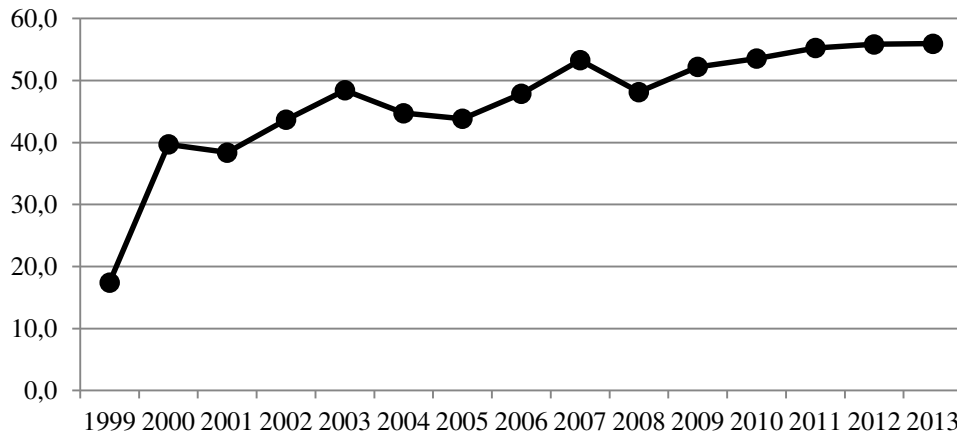


Źródło: opracowanie własne

Najmniej uprawnień uzyskiwały kobiety w latach 1999–2000, kiedy zawód rzeczoznawcy majątkowego dopiero rozwijał się na polskim rynku, a w ustawie znajdował się wymóg wykształcenia technicznego, prawniczego, rolniczego lub ekonomicznego. W kolejnych okresach wahania udziału kobiet w liczbie osób uzyskujących uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego były również skorelowane z koniunkturą na rynku nieruchomości, która oznaczała dużą liczbę transakcji rynkowych, finansowanie kredytem zakupu nieruchomości, co generowało popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych.

W przypadku zarządcy nieruchomości udział kobiet uzyskujących uprawnienia w ostatnich latach badania (2009–2013) jest stabilny przekracza 50%, natomiast w latach 2001–2007 przekraczał 40% (rysunek 3).

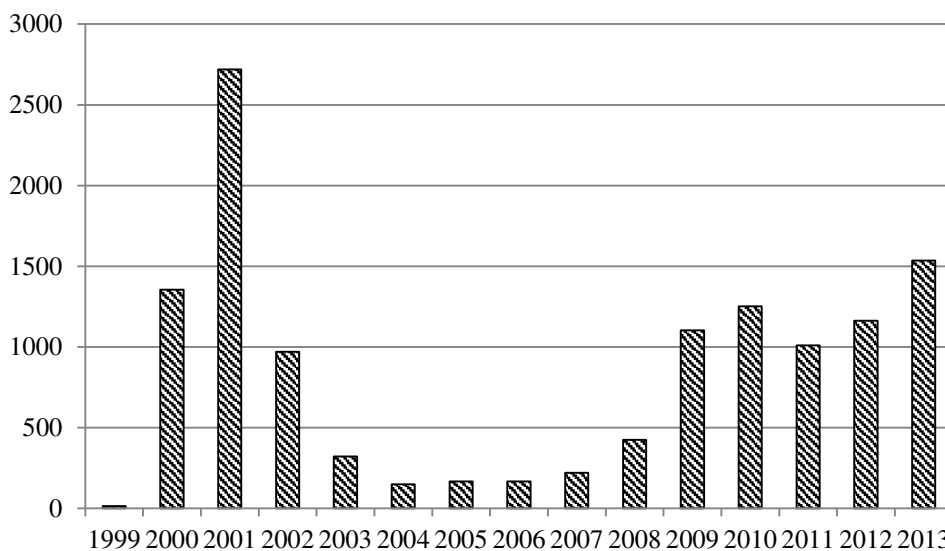
Rysunek 3. Dynamika współczynnika feminizacji uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wydanych w latach 1999 – 2013 (%)



Źródło: opracowanie własne

W całym analizowanym okresie współczynnik feminizacji zawodu zarządcy nieruchomości wyznaczany na podstawie liczby uzyskanych licencji zawodowych wyniósł 46,7%. Najwięcej licencji zarządcy uzyskiwały kobiety w tzw. trybie uproszczonym na podstawie dotychczasowego dorobku zawodowego, bez zdawania egzaminów w latach 2000–2001 (rysunek 4). Najmniej w latach 2004–2007, kiedy kryteria egzaminacyjne były zaostrzone a praktyka zawodowa wymagała sporządzenia trzech planów zarządzania nieruchomością [Bryx 2007]. Należy jednak zwrócić uwagę, że jest to zawód najmocniej osadzony w kompetencjach technicznych, budownictwie, wiedzy z zakresu infrastruktury technicznej budynku, systemów inteligentnych budynku. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na duży zasób nieruchomości mieszkalnych tzw. wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządzają kobiety w ramach małych przedsiębiorstw lub jako osoby zatrudnione na etatach [Foryś, Nowak 2012].

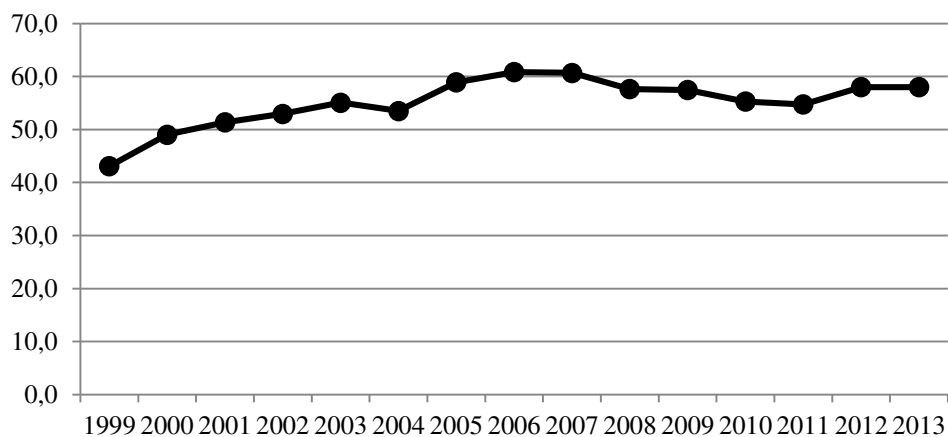
Rysunek 4. Dynamika liczby licencji zarządcy nieruchomości wydanych kobietom w latach 1999 – 2013



Źródło: opracowanie własne

Najbardziej sfeminizowanym zawodem spośród trzech omawianych jest zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami. Współczynnik począwszy od 2001 roku przekracza w badanym okresie 50%. W przypadku tej licencji widoczne są dwa istotne wzrosty współczynnika feminizacji, które pokrywają się z koniunkturą na rynku nieruchomości: lata 1999–2001 oraz lata 2004–2009 (rysunek 5).

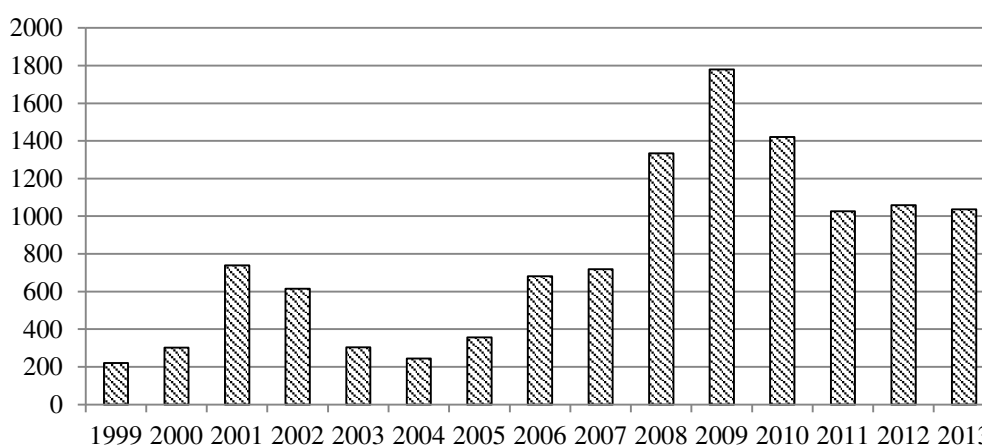
Rysunek 5. Dynamika współczynnika feminizacji licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami wydanych w latach 1999 – 2013 (%)



Źródło: opracowanie własne

Wykonywanie zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami wymaga licznych kompetencji miękkich, zrozumienia potrzeb klienta, jego preferencji i gustu w doborze odpowiedniej oferty na rynku nieruchomości [Foryś 2009, Kalinowska–Nawrotek 2005]. Być może jest to przyczyna większego niż mężczyzn zainteresowania kobiet tym zawodem. Najwięcej licencji kobiety uzyskały w okresie zmniejszenia wymagań egzaminacyjnych, ale również pokrywającym się z dekoniunktura gospodarczą [Kurzynowski 2001], co może oznaczać przekwalifikowanie się kobiet w związku z utratą dotychczasowej pracy (rysunek 6).

Rysunek 6. Dynamika liczby licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami wydanych kobietom w latach 1999 – 2013



Źródło: opracowanie własne

We wszystkich trzech zawodach widoczna jest wzmożona aktywność kobiet w uzyskiwaniu uprawnień i licencji w latach 2008–2013. W tym okresie w każdym z zawodów ponad połowę stanowiły kobiety, a tendencja współczynnika feminizacji tych zawodów jest stale rosnąca mimo, iż z mniejszą dynamiką.

Badanie zróżnicowania struktur

Do oceny zmian struktury kobiet z uprawnieniami do wskazanych zawodów w czasie wykorzystano proste miary zróżnicowania struktur oparte na relacjach udziałów danej składowej w strukturze w okresie t oraz $t+1$. Wartości miar zróżnicowania struktur znajdują się w przedziale $<0;1>$, przy czym słabsze zróżnicowanie struktury oznacza wartość wskaźnika bliską zera, natomiast silne zróżnicowanie struktury wartość wskaźnika bliską jedności. Proponowane w literaturze miary różnią się reakcją na zmiany składowych o różnych udziałach [Kukuła 1996, Walesiak 1983]. W pierwszym kroku wyznaczono trzy miary, które w różnym stopniu reagują na udziały składowych struktury (wzory 1-3).

Miara równomiernie reagująca na zmiany w poziomie składowych o różnych udziałach:

$$V_1 = \frac{\sum_{i=1}^k |\alpha_{it} - \alpha_{i(t+1)}|}{2}. \quad (1)$$

Współczynnik dywergencji Clarka to miara, która silniej reaguje na odchylenia składowych o niskim udziale:

$$V_2 = \left[\frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \left(\frac{\alpha_{it} - \alpha_{i(t+1)}}{\alpha_{it} + \alpha_{i(t+1)}} \right) \right]. \quad (2)$$

Współczynnik zaproponowany przez M. Walesiaka to miara, która silniej reaguje na odchylenia składowych o wysokim udziale:

$$V_3 = \left[\frac{1}{2} \sum_{i=1}^k |\alpha_{it}^2 - \alpha_{i(t+1)}^2| \right]^{\frac{1}{2}}, \quad (3)$$

gdzie w powyższych wzorach:

α_{it} – udział i -tej składowej w okresie poprzedzającym badany,

$\alpha_{i(t+1)}$ – udział i -tej składowej w badanym okresie,

$i = 1, 2, \dots, k$ – kolejne składowe struktury,

$t = 0, 1, \dots, m$ – kolejne lata w badanym okresie.

Natomiast wykorzystując jako podstawę badania okres bazowy, można sprawdzić monotoniczność zmian zachodzących w danej strukturze wykorzystując miarę monotoniczności struktury postaci [Kukuła 1996]:

$$\eta_m = \frac{\sum_{i=1}^k |\alpha_{im} - \alpha_{i0}|}{\sum_{t=0}^{m-1} \sum_{i=1}^k |\alpha_{it} - \alpha_{i(t+1)}|}. \quad (4)$$

W celu określenia zróżnicowania struktur badano strukturę uzyskiwanych licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości oraz uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego przez kobiety i mężczyzn. Uzyskane wyniki wskazują na niemonotoniczne zmiany w strukturze, a wartości bliskie zeru wskazują na bardzo słabe zróżnicowanie struktur (tabela 1).

Tabela 1. Miary zróżnicowania struktur zawodów regulowanych rynku nieruchomości w Polsce

Lata	Rzeczoznawca majątkowy			Pośrednik w obrocie nieruchomościami			Zarządca nieruchomości		
	Miary zróżnicowania			Miary zróżnicowania			Miary zróżnicowania		
	V1	V2	V3	V1	V2	V3	V1	V2	V3
2000	0,039	0,037	0,196	0,042	0,035	0,210	0,118	0,091	0,401
2001	0,044	0,039	0,210	0,020	0,017	0,142	0,033	0,038	0,172
2002	0,080	0,067	0,283	0,019	0,015	0,128	0,050	0,039	0,230
2003	0,021	0,017	0,145	0,019	0,030	0,135	0,042	0,034	0,206
2004	0,066	0,054	0,257	0,035	0,040	0,194	0,023	0,021	0,154
2005	0,034	0,028	0,184	0,037	0,04	0,189	0,025	0,026	0,154
2006	0,010	0,008	0,100	0,011	0,801	0,096	0,048	0,038	0,223
2007	0,090	0,800	0,500	0,017	0,022	0,511	0,053	0,802	0,527
2008	0,159	0,157	0,000	0,017	0,011	0,000	0,047	0,039	0,000
2009	0,021	0,025	0,000	0,012	0,015	0,000	0,027	0,025	0,000
2010	0,136	0,131	0,000	0,014	0,017	0,000	0,012	0,012	0,000
2011	0,024	0,021	0,000	0,200	0,022	0,000	0,012	0,011	0,000
2012	0,077	0,068	0,000	0,017	0,022	0,000	0,004	0,004	0,000
2013	0,017	0,016	0,000	0,290	0,577	0,000	0,280	0,577	0,000

Źródło: obliczenia własne

Wyjątek stanowi 2007 oraz 2013 rok w przypadku zarządcy nieruchomości oraz pośrednika w obrocie nieruchomościami. W 2007 roku miara V3, która silniej reaguje na odchylenia składowych o wysokim udziale ma wartość znacznie wyższą niż w pozostałych latach (0,511) dla obu zawodów, na co mogły mieć wpływ ułatwienia egzaminacyjne począwszy od 2009 roku, które zachwiały dotychczasową tendencję. W przypadku zarządców zauważono bardzo wysoką wartość miary V2, która silniej reaguje na odchylenia składowych o niskim udziale (0,802). Podobnie w 2013 roku można zauważyć wyższe wartości miary V3 w przypadku pośredników w obrocie nieruchomościami (0,577) oraz miary V2 w przypadku zarządców nieruchomości (0,577). W obu przypadkach był to ostatni rok obowiązywania egzaminów państwowych.

Dodatkowo wyznaczono miarę monotoniczności struktury przyjmując jako podstawę badania okres bazowy – 1999 rok (według wzoru 4). W tabeli 2 zestawiono wyniki obliczeń dla poszczególnych zawodów rynku nieruchomości w Polsce w latach obowiązywania licencji i uprawnień zawodowych.

Tabela 2. Miara monotoniczności struktury zawodów regulowanych rynku nieruchomości w Polsce (rok bazowy 1999)

Zawód	Miara monotoniczności	Wniosek
Rzeczoznawcy	0,00008	niemotoniczne zmiany w strukturze
Pośrednicy	0,00000	niemotoniczne zmiany w strukturze
Zarządcy	0,000002	niemotoniczne zmiany w strukturze

Źródło: obliczenia własne

Uzyskane wyniki wskazują na niemonotoniczne zmiany w strukturze kobiet uzyskujących licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami czy zarządcy nieruchomości lub uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych w latach 1999–2013 obowiązywania egzaminów państwowych.

WNIOSKI

Dalsze badania są możliwe jedynie w przypadku zwozu rzeczoznawcy majątkowego, który nie został zderegulowany od 1 stycznia 2014 roku i nadal prowadzony jest Centralny Rejestr.

Przeciętny współczynnik feminizacji dla poszczególnych zawodów w badanych latach 1999–2013 był zróżnicowany, podobnie jak i tendencja oraz jej dynamika udziału kobiet w nabywaniu uprawnień zawodowych na poszczególnych rynkach wojewódzkich:

Rzeczoznawca majątkowy:	42,0%,
Zarządca nieruchomości:	46,7%,
Pośrednik w obrocie nieruchomościami:	56,1%.

Przy czym najbardziej sfeminizowanym zawodem jest grupa pośredników w obrocie nieruchomościami. Wynika to również z charakteru pracy, nienormowanego czasu pracy i predyspozycji kobiet w nawiązywaniu i utrzymywaniu kontaktów z nabywcami mieszkań i domów, które stanowią ponad 60% transakcji na rynku [Buć 2009]. Natomiast współczynnik zróżnicowania w każdym badanym przypadku nie wskazywał na monotoniczność struktury, co sugerowałoby potencjalne zmiany w strukturze analizowanego zjawiska.

Dalszy kierunek badań będzie miał na celu zweryfikowanie czy tendencja zaobserwowana w Polsce ma również miejsce w innych krajach unii Europejskiej oraz w wiodących gospodarkach światowych. Kontynuacja badań na rynku polskim będzie utrudniona faktem deregulacji omawianych zawodów a tym samym braku dalszych wpisów do rejestru osób uzyskujących kompetencje w zawodzie pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA

- Bryx M. red. (2007) Wprowadzenie do zarządzania nieruchomościami. Wydawnictwo Poltext, Warszawa.
- Buć M. (2009) Wpływ zaprogramowania kulturowego na stopień maskulinizacji społeczeństwa polskiego. [w]: Winclawska M., Brodzińska B. Płeć w życiu publicznym. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, 55-66.
- Foryś I. red. (2009) Obrót nieruchomościami. Wydawnictwo Poltext, Warszawa.
- Foryś I., Nowak M. (2012) Spółdzielnia czy wspólnota? Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Wydawnictwo Poltext, Warszawa.

- Horodeński R., Sadowska-Snarska C. (2003) Rynek pracy w Polsce na progu XXI wieku. Aspekty makroekonomiczne i regionalne. Wyższa Szkoła Ekonomiczna, Białystok-Warszawa.
- Kalinowska - Nawrotek B. (2005) Dyskryminacja kobiet na polskim rynku pracy. Akademia Ekonomiczna, Poznań.
- Kobieta i mężczyzna na rynku pracy (2012) Wydawnictwo Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.
- Kukuła K. (1996) Statystyczne metody analizy struktur ekonomicznych. Wydawnictwo Edukacyjne, Kraków.
- Kurzynowski A. (2001) Sytuacja społeczno – zawodowa bezrobotnych kobiet. Bariery i stimulatory ich aktywizacji zawodowej. Szkoła Główna Handlowa, Warszawa.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z zm.).
- Walesiak M. (1983) Propozycje miar odległości struktur udziałowych. Wiadomości Statystyczne, 10.
- Zwiech P. (2010) Segregacja zawodowa kobiet w Polsce. [w]: Gawrycka M., Wasilczuk J., Zwiech P. Szklany sufit i ruchome schody – kobieta na rynku pracy. CeDeWu, Warszawa, 29-44.

SUMMARY

PROFESSIONAL ACTIVITY OF POLISH WOMEN ON THE REAL ESTATE MARKET. THE EXAMPLE OF REGULATED PROFESSIONS

Abstract: Today's labour market sees a trend of feminisation which is developing with varying intensity in individual segments of economy. Its shape in individual countries is influenced by local economic, social and cultural environment. The phenomenon strengthened representation of women in certain industries is referred to as horizontal occupational segregation (Zwiech 2010). In the EU the most feminized industries are education, health and social care. The aim of this study is to assess the level and range of changes over time in the process of feminisation of regulated professions on the Polish real estate market. With this aim in view, I used data on the number of professional licenses granted by the relevant Minister between 1990–2014 broken down by gender and geographical location (voivodships). The study verifies a hypothesis of growing women's participation in the Polish real estate market in three professions that had been regulated before 2014.

Keywords: real estate market, feminization coefficient, regulated professions