



# TENDENCJE ROZWOJU WSPÓŁCZESNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

*Redakcja naukowa  
Piotr Bartkowiak*

WYDAWNICTWO UEP



UNIwersytet  
EKONOMICZNY  
W POZNANIU

TENDENCJE ROZWOJU  
WSPÓŁCZESNEGO  
**RYNKU NIERUCHOMOŚCI**  
**MIESZKANIOWYCH**



# TENDENCJE ROZWOJU WSPÓŁCZESNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

*Redakcja naukowa  
Piotr Bartkowiak*

**WYDAWNICTWO UEP**



UNIwersytet  
EKONOMICZNY  
W POZNANIU

Poznań 2022

### **Komitet Redakcyjny**

*Barbara Borusiak, Szymon Cyfert, Bazyl Czyżewski, Aleksandra Gawęł (przewodnicząca),  
Tadeusz Kowalski, Piotr Lis, Krzysztof Malaga, Marzena Remlein, Eliza Szybowicz (sekretarz),  
Daria Wieczorek*

### **Recenzent**

*Henryk Gawron*

### **Projekt okładki i wnętrza**

*Marta Brzóstowicz*

### **Redakcja i korekta**

*Magdalena Kraszewska*

### **Tłumaczenie streszczeń**

*Krzysztof Stec*

Publikacja dofinansowana ze środków MEiN w ramach programu Doskonała nauka.  
Numer umowy DNM/SP/514002/2021

**ISBN 978-83-8211-123-1**  
**eISBN 978-83-8211-124-8**  
**<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8>**

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Poznań 2022



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

WYDAWNICTWO UNIwersytetu EKONOMICZNEGO W POZNANIU  
ul. Powstańców Wielkopolskich 16, 61–895 Poznań  
tel. 61 854 31 54, 61 854 31 55  
www.wydawnictwo.ue.poznan.pl, e-mail: wydawnictwo@ue.poznan.pl  
adres do korespondencji: al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań

Skład: Wydawnictwo Naukowe FNCE

Druk: TOTEM.COM.PL, ul. Jacewska 89, 88-100 Inowrocław

# SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	9
<b>1</b> PROGRAMY PRZEBUDOWY MIAST WOBEC WYZWAŃ SPOŁECZNYCH, EKONOMICZNYCH I ŚRODOWISKOWYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH (Anna Bernaciak i Alona Revko).....	17
Wstęp .....	18
1.1. Wyzwania kształtowania terenów miejskich .....	18
1.2. Koncepcje i programy przebudowy miast.....	22
1.3. Polityka miejska – między założeniami i deklaracjami a rzeczywistością.	26
Podsumowanie .....	30
Bibliografia.....	30
<b>2</b> RÓWNOWAŻENIE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBSZARACH DUŻYCH MIAST (Agnieszka Mrozińska).....	34
Wstęp .....	35
2.1. Spójność przestrzenna jako wyzwanie dla rozwoju społeczno-gospodar- czego obszarów wokół dużych miast .....	36
2.2. Ruch budowlany w ramach funkcji mieszkalnej w obszarze ZIT aglome- racji poznańskiej .....	37
2.3. Ruch budowlany obiektów niemieszkalnych w obszarze ZIT Poznań.....	43
Podsumowanie .....	50
Bibliografia.....	51
<b>3</b> PARTYCYPACJA LOKATORSKA JAKO ELEMENT ZRÓWNOWAŻENIA SPOŁECZNEGO (Katarzyna Suszyńska i Karim Youssef) .....	53
Wstęp .....	54
3.1. Społeczny kontekst partycypacji lokatorskiej.....	54
3.2. Poziomy partycypacji społecznej i lokatorskiej .....	55
3.3. Zrównoważenie społeczne w sektorze mieszkalnictwa społecznego.....	58
3.4. Kapitał społeczny jako składnik zrównoważonego rozwoju społecznego.	59
Podsumowanie .....	62
Bibliografia.....	63

<b>4</b>	<b>MOŻLIWOŚCI NABYWCZE MŁODYCH OSÓB NA LOKALNYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH (Łukasz Strączkowski)</b> .....	66
	Wstęp .....	67
	4.1. Sytuacja ekonomiczna młodych osób a możliwości zaspokojenia potrzeb na rynku nieruchomości mieszkaniowych .....	69
	4.2. Preferencje młodych na rynku mieszkaniowym – case study Poznania .	71
	4.3. Sytuacja na rynku nieruchomości w Poznaniu w latach 2016–2020 .....	74
	4.4. Dostępność cenowa mieszkań dla młodych osób w Poznaniu i powiecie poznańskim.....	76
	Podsumowanie .....	79
	Bibliografia.....	79
<b>5</b>	<b>KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKAŃ PRZEZ EMERYTÓW I RENCISTÓW NA TLE INNYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH W LATACH 1993–2019 (Anna Górka)</b> .....	82
	Wstęp .....	83
	5.1. Potrzeby mieszkaniowe i warunki mieszkaniowe osób starszych .....	83
	5.2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych emerytów i rencistów .....	87
	Podsumowanie .....	93
	Bibliografia.....	94
<b>6</b>	<b>KOMERCYJNE DOPY SENIORA W POLSCE A GERONTECHNOLOGIA – WYNIKI BADAŃ (Marcin Boruta)</b> .....	96
	Wstęp .....	97
	6.1. Srebrna gospodarka .....	98
	6.2. Gerontechnologia .....	99
	6.3. Metodyka i rezultaty badania .....	101
	Podsumowanie .....	105
	Bibliografia.....	106
<b>7</b>	<b>PANDEMIA COVID-19 A RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE (Maciej Koszel)</b> .....	109
	Wstęp .....	110
	7.1. Założenia metodyczne przeprowadzonych badań .....	111
	7.2. Charakterystyka badanych podmiotów.....	112
	7.3. Rezultaty badań.....	118
	Podsumowanie .....	125
	Bibliografia.....	126

<b>8</b>	<b>PANDEMIA COVID-19 A DZIAŁALNOŚĆ PODMIOTÓW TYPU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT) NA WYBRANYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI (Anna Mazurczak)</b> .....	130
	Wstęp .....	131
	8.1. Istota działalności i rodzaje podmiotów typu Real Estate Investment Trust (REIT) .....	132
	8.2. Ocena oddziaływania COVID-19 na rynek nieruchomości .....	136
	8.3. Działalność podmiotów typu REIT a COVID-19 .....	139
	Podsumowanie .....	144
	Bibliografia .....	145
<b>9</b>	<b>RYNEK MIESZKANIOWY W ERZE PANDEMII COVID-19. STUDIUM PORÓWNAWCZE POZNANIA I WARNY (Sławomir Palicki i Ivo Kostov)</b> 147	
	Wstęp .....	148
	9.1. Reakcje rynku mieszkaniowego Polski i Bułgarii na pandemię COVID-19 .....	149
	9.2. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym Poznania i Warny wywołane pandemią COVID-19 .....	151
	9.3. Aktywność rynku mieszkaniowego w Poznaniu i Warnie wywołana pandemią COVID-19 .....	156
	Podsumowanie .....	159
	Bibliografia .....	160
<b>10</b>	<b>DETERMINANTY WPŁYWAJĄCE NA OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA RYNKU WTÓRNYM (Piotr Bartkowiak i Tomasz Nowacki)</b> .....	162
	Wstęp .....	163
	10.1. Wartość nieruchomości w wieloaspektowym wymiarze .....	164
	10.2. Hałas jako determinanta utraty wartości nieruchomości .....	168
	10.3. Poziom hałas na poznańskim rynku mieszkaniowym .....	169
	10.4. Metodyka postępowania badawczego .....	178
	Podsumowanie .....	184
	Bibliografia .....	184

<b>11</b>	<b>METODYKA PORÓWNYWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA RYNKU MIĘDZYNARODOWYM NA PRZYKŁADZIE RYNKU POLSKI I STANÓW ZJEDNOCZONYCH (Krzysztof Piasecki i Michał Stasiak)</b> .....	186
	Wstęp .....	187
	11.1. Proponowana metodyka .....	187
	11.2. Porównanie wartości nieruchomości lokalowych w Polsce i w Stanach Zjednoczonych.....	189
	Podsumowanie .....	191
	Bibliografia.....	192
	ZAKOŃCZENIE.....	193
	SUMMARY .....	203



# WPROWADZENIE

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/0>

Powszechnie podkreśla się, że jedną z największych słabości rynku nieruchomości, przynajmniej polskiego, jest brak kompleksowych i wiarygodnych informacji na temat jego stanu i rozwoju (Gawron, 2009, s. 16). Dane, którymi dysponuje przeciętny inwestor, są zwykle ograniczone (Kucharska-Stasiak, 2006, s. 43–52) zarówno jeśli chodzi o zakres przedmiotowy, jak i przestrzenny. Działalność na rynku nieruchomości, w tym deweloperska, wymaga systematycznych badań tego rynku, bowiem proces deweloperski jest wieloetapowy i skutkuje przekształceniem przestrzeni w aspekcie fizycznym, materialnym, społecznym oraz ekonomicznym (Bryx, 2006, s. 177; Henzel, 2004, s. 122; Peca, 2009, s. 8).

Istnieje więc potrzeba badań rynku nieruchomości mieszkaniowych. Konieczność określania sytuacji na tym rynku wynika z tego, że dostępna wiedza w tym zakresie kształtuje się jedynie na podstawie historycznych danych rynkowych i nie jest wystarczająca do przeprowadzenia ewentualnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę czas trwania inwestycji, dane historyczne nie wskazują, co się dzieje na rynku oraz czego można się spodziewać w przyszłości (Mazurczak i Strączkowski, 2014). Prowadzenie procesu inwestycyjnego nie jest także możliwe bez kompleksowego spojrzenia na rynek – podjęcia rozważań w sferze podaży mieszkań, popytu na nie oraz ich cen. Każdy interesariusz oczekuje określonych dochodów z inwestycji. Te zaś mogą się pojawić tylko wtedy, gdy prawidłowo zostaną odczytane i zinterpretowane zjawiska zachodzące w otoczeniu, które bezpośrednio wpłyną na powodzenie inwestycji (Gawron, 2011, s. 18–19; Nowacki, 1996, s. 32).

Potrzeba przedmiotowych badań wynika także ze specyficznego, tj. lokalnego charakteru rynku mieszkaniowego. Każdy taki rynek mieszkaniowy, dzięki fizycznym i ekonomicznym cechom nieruchomości, ma odmienny charakter czy ścieżki rozwoju, charakteryzuje się dużą różnorodnością podaży, niepowtarzalnością przedmiotów transakcji. Wymaga również analiz, zwłaszcza w zakresie kształtowania się preferencji i postaw klientów oraz czynników sytuacyjnych wpływających na konkretne decyzje rynkowe konsumentów i inwestorów, które także są lokalne (Belniak, 2008, s. 6–7; Belniak i Głuszak, 2011; Głuszak, 2006, s. 29).

W związku z powyższym celem monografii stało się przedstawienie sytuacji na lokalnym rynku mieszkaniowym w kontekście klientów nabywających mieszkania i ich preferencji oraz wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości, a także określenie czynników mogących oddziaływać na wartość nieruchomości. Problematyka została omówiona z uwzględnieniem istoty współczesnego miasta i procesów w nim zachodzących.

Przeprowadzone w poszczególnych rozdziałach przedmiotowe analizy pozwoliły na wskazanie różnych niedopasowań ofert do oczekiwań nabywców na rynku nieruchomości. Konsekwencje tych niedopasowań mogą być poważne. Po stronie klientów może to oznaczać ograniczoną zdolność do zaspokajania faktycznych potrzeb mieszkaniowych, na przykład dyskomfort zamieszkiwania w mieszkaniu mniejszym niż oczekiwane, odpływ klientów na rynek podmiejski z ofertami bardziej przystępnymi cenowo. Po stronie deweloperów może to wpłynąć na potencjalne późniejsze kłopoty ze sprzedażą mieszkań (np. niechęć do nabywania zbyt drogiej i zbyt małych lokali, wydłużony czas ekspozycji mieszkań, przymus obniżenia cen).

W wyniku postępowania badawczego autorzy sformułowali wnioski oraz rekomendacje dotyczące kierunków rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W rozdziale pierwszym *Anna Bernaciak i Alona Revko* skupiły się na programach przebudowy współczesnych miast, które powinny dotyczyć jakości życia mieszkańców, jakości przestrzeni, jej demokratyzacji i zrównoważenia, obecności sztuki, obiegu zamkniętego czy wykorzystania nowoczesnych technologii oraz kreatywności. Tematyka ta jest ważna, gdyż analizując literaturę przedmiotu zarówno polską, jak i zagraniczną, zauważamy, że wciąż nie doczekała się w pełni usystematyzowanego ujęcia. Może to wynikać z tego, że jest ona domeną badań różnych dyscyplin – ekonomii, gospodarki przestrzennej, architektury i urbanistyki, a także antropologii, socjologii czy kulturoznawstwa. W prawdzie istnieją liczne badania i rozważania o charakterze przyczynkarskim bądź koncentrujące się na wybranych aspektach współczesnego rozwoju terenów miejskich, ale nie można wskazać badań ujmujących zagadnienie wieloaspektowo.

Myślą przewodnią drugiego rozdziału jest rozwój społeczno-gospodarczy miast i regionów, który ma szczególne znaczenie dla rozwoju całego kraju. Nieuchronność zachodzenia procesów rozwojowych i zmiana struktury przestrzennej obszarów otaczających duże miasta w Polsce są wyzwaniem dla obecnych i przyszłych pokoleń, w tym w szczególności dla władz samorządowych. Już dziś obserwuje się zmiany przestrzenne dotyczące gmin wiejskich i wiejsko-miejskich w pobliżu dużych miast. Jak pisze *Agnieszka Mrozińska*, pod wpływem procesów suburbanizacji rozwinięta funkcja mieszkalna w gminach wymusza troskę o pozostałe funkcje, które pełnią lub mogą pełnić w przyszło-

ści obszary wiejskie – dotychczas nieprzygotowane do świadczenia większości funkcji zarezerwowanych dla miast. Zmiana funkcji pełnionych dotychczas przez gminy na nowe, które będą próbować imitować i naśladować funkcje charakterystyczne dla wzorów miejskich, będzie obserwowana szczególnie na terenach najbardziej intensywnie objętych suburbanizacją, a więc w pobliżu dużych miast. Konieczność optymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych w pobliżu wielkich miast rodzi więc pytanie o dotychczasowe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami miasta a jego charakterem w kontekście gmin z nim sąsiadujących. I to właśnie jest przedmiotem rozważań w tym rozdziale.

Istotną kwestią dotyczącą mieszkalnictwa jest zrównoważony rozwój społeczny. W rozdziale trzecim *Karim Youssef i Katarzyna Suszyńska*, pisząc o jakości zamieszkiwania w dotychczasowym zasobie mieszkaniowym, odwołują się do problematyki zaangażowania w sprawy lokatorskie poprzez osadzenie badań w teoriach społecznych. Za podstawę teoretyczną przyjęli różne koncepcje kapitału społecznego. Jak twierdzą autorzy, zrównoważony rozwój społeczny powinien uwzględniać zarówno wymiar polityczny, jak i kwestie podziału władzy oraz kontroli, sama zaś koncepcja obejmuje zasady równości społecznej, dostępu do zasobów, partycypacji i kapitału społecznego. Zrównoważenie społeczne jest kruchą równowagą w układzie sił służącą temu, by nie tylko utrzymać, ale też poprawić i wzmocnić pozycję najemców. Taka interpretacja musi uwzględniać ograniczenia w pełnej partycypacji najemców w systemie mieszkalnictwa społecznego. Ta część opracowania została nakierowana na ten właśnie nurt badań obejmujący zaangażowanie się w sprawy lokatorskie.

Podejmowanie badań dotyczących możliwości nabywczych na lokalnym rynku nieruchomości wśród ludzi młodych jest treścią czwartego rozdziału autorstwa *Łukasza Strączkowskiego*. U podstaw takiego podejścia leżało przekonanie, że istnieje potrzeba posiadania informacji na temat wyborów, opinii, poglądów i preferencji młodego pokolenia, podejmującego przecież liczne decyzje, których konsekwencje są krótko- lub długoterminowe. Informacje takie mogą służyć na przykład ocenie podejmowanych działań, przewidywaniu różnorodnych tendencji rynkowych, segmentacji nabywców, dopasowywaniu produktów do oczekiwań, a także tworzeniu określonej polityki na szczeblu lokalnym lub samorządowym, służącej czy to zaspokajaniu potrzeb młodego pokolenia, czy też usuwaniu barier w prawidłowym rozwoju całej generacji. Dokonując przeglądu literatury, można wywnioskować, że badania wśród młodych osób koncentrują się przede wszystkim na sytuacji mieszkaniowej oraz preferencjach ujawnionych lub deklarowanych. Można stwierdzić, że w rzeczywistości problemowych obszarów jest wiele (podejmuje się kwestie pojmowania pojęcia mieszkania, preferencji mieszkaniowych, oczekiwań i barier związanych z zakupem mieszkania, skłonnością do nabywania bardzo określonych

produktów na rynku). Rodzą się jednak pytania o możliwości realizacji tego potencjału, o szanse wykorzystania potrzeb do przekształcenia ich w realny popyt. Nie inaczej jest w przypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych – tu także pojawia się dylemat związany na przykład z możliwościami kupowania mieszkań przez osoby młode.

Problem, który został przedstawiony przez *Annę Górską* w rozdziale piątym, koncentruje się na osobach starszych. Starzenie się społeczeństwa jest przedmiotem wielu badań w różnych aspektach – medycznym, psychologicznym, społecznym i ekonomicznym. Wzrost liczby osób starszych wpływa nie tylko na rynek pracy, opieki medycznej czy opieki społecznej, ale także na wiele innych aspektów gospodarki – w tym rynek nieruchomości. Zmiany demograficzne w Polsce powodują, że problematyka mieszkalnictwa osób starszych wymaga analizy na wielu płaszczyznach. Niezbędna jest analiza stanu zasobów mieszkaniowych osób starszych, potrzeb mieszkaniowych czy dostosowanie zasobów do stanu zdrowia seniorów. Warunki mieszkaniowe osób w podeszłym wieku najczęściej cechuje duże zużycie techniczne zasobu oraz nieprzystosowanie tego zasobu do ich potrzeb. Rodzi to koszty związane z utrzymaniem mieszkania, które stanowią sporą część wydatków emerytów i rencistów, a także koszty dostosowania zasobu do stanu zdrowia seniorów. Dlatego też autorka wykazała, że analiza zmian w wysokości kosztów utrzymania oraz wyposażenia mieszkań emerytów i rencistów oraz ich kształtowanie się na tle kosztów innych gospodarstw domowych jest istotną kwestią, którą należy gruntownie zbadać.

Kontynuując problematykę osób starszych na rynku nieruchomości, w kolejnym rozdziale *Marcin Boruta* wskazał na nowe koncepcje i rozwiązania obejmujące różne aspekty życia seniorów, w tym mieszkalnictwo. Według niego liczne interdyscyplinarne wyzwania, projekty i innowacje stanowiły podłoże do powstania gerontechnologii – nowego paradygmatu naukowo-badawczego oraz wdrożeniowego. Paradygmat ten harmonizuje dwie kluczowe dla współczesnych społeczeństw tendencje: starzenie się oraz rozwój ery cyfrowej. Wykorzystanie nowych technologii, jak stwierdził autor, może w znacznym stopniu podnieść jakość życia osób starszych oraz wpływać na efektywność i jakość usług w obiektach opieki długoterminowej. Rozwiązania z zakresu gerontechnologii są bowiem nieodłącznym elementem nowoczesnych i innowacyjnych obiektów mieszkaniowych przeznaczonych dla seniorów. Wagę problematyki wzmacnia to, że jednym z kluczowych postulatów kierowanych w stronę współczesnej polityki senioralnej jest stymulowanie wzrostu nakładów finansowych na badania i rozwój właśnie w zakresie gerontechnologii.

W rozdziale siódmym omówiono, jakże aktualne, kwestie dotyczące skutków wystąpienia pandemii COVID-19 dla rynku nieruchomości z perspektywy osób zajmujących się jego profesjonalną obsługą. *Maciej Koszeł* podjął próbę

odpowiedzi na trzy pytania badawcze: 1) Jaka jest obecnie sytuacja zawodowa osób związanych z rynkiem nieruchomości? 2) Jak kształtuje się obecnie ten rynek? 3) Jakie są perspektywy sytuacji zawodowej i samego rynku nieruchomości? Rynek nieruchomości jest jednym z tych rynków gospodarki, które dotkliwie odczuwają skutki epidemii COVID-19. Jak pisze autor, trwająca dyskusja i jednocześnie brak jednoznacznych wniosków w tym zakresie to z perspektywy prowadzenia badań naukowych okazja nie tylko do głębszej refleksji nad problemem, ale przede wszystkim do oceny zarówno bieżącego stanu, jak i oczekiwań dotyczących przyszłości tego rynku, gdyż nowa rzeczywistość gospodarcza dotyka w znacznej mierze przedstawicieli zawodów zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości.

*Anna Mazurczak*, autorka kolejnego rozdziału, kontynuując rozważania dotyczące rynku nieruchomości w czasie pandemii COVID-19, stwierdziła, że pandemia wywołała kryzys, który ma i będzie miał długofalowy wpływ na wszystkie sektory gospodarki, w tym na rynek nieruchomości. Globalne rynki nieruchomości stanęły przed licznymi wyzwaniami, dotyczącymi zarówno nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, jak i kredytów hipotecznych. Na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych liczba transakcji spadła. Jednym z uczestników rynku nieruchomości, który od wielu lat stanowi rodzaj barometru koniunktury na tym rynku, są podmioty typu Real Estate Investment Trust (REIT). Jest to rodzaj funduszu inwestycyjnego lub spółki specjalnego przeznaczenia (najczęściej spółki akcyjnej), inwestujących głównie w nieruchomości dochodowe i papiery wartościowe zabezpieczone hipotecznie. To, w jaki sposób podmioty inwestycyjne typu REIT już zareagowały na pandemię COVID-19, która zdestabilizowała rynki i zakłócała strumienie przychodów w 2020 roku, i jaki wpływ pandemia będzie na nie miała w długim okresie, jest przedmiotem licznych dyskusji zarówno na szczeblu naukowym, jaki i wymiarze praktycznym. Autorka włącza się w nurt badań i na ich podstawie charakteryzuje działalność podmiotów typu Real Estate Investment Trust.

W rozdziale dziewiątym *Sławomir Palicki i Ivo Kostov* podjęli próbę analizy i oceny reakcji rynków mieszkaniowych na pandemię COVID-19 na przykładzie dwóch miast z krajów Europy Środkowo-Wschodniej – Poznania (Polska) i Warny (Bułgaria). Są to duże, dobrze rozwinięte ośrodki, które przyciągają uwagę inwestorów z różnych segmentów rynku nieruchomości. Podjęta analiza wpisuje się w aktualną potrzebę lepszego oraz pełniejszego zrozumienia charakteru oddziaływania niespodziewanego kryzysu, którym z pewnością była i nadal jest pandemia koronawirusa, na reakcje uczestników rynku mieszkaniowego, będącego powszechną i centralną osią rozwoju rynku nieruchomości. Tego rodzaju badania stawiają sobie za cel nie tylko pozyskanie wiedzy o współczesnych tendencjach samych w sobie, ale także o wsparcie podmio-

tów rynkowych w kształtowaniu zoptymalizowanych decyzji inwestycyjnych i mieszkaniowych, które z kolei są możliwe dzięki poznaniu podobieństw i różnic pojawiających się między Bułgarią a Polską.

Rynek nieruchomości jest obszarem ulegającym ciągłym zmianom. Istnieje wiele czynników, które decydują o postrzeganiu wartości mieszkań, wpływając na ich ostateczną cenę w sposób pośredni lub bezpośredni. Problem ten jest przedmiotem analizy kolejnego rozdziału. Jednym z takich czynników jest hałas, który – na ogół traktowany jako zjawisko towarzyszące bliskości infrastruktury komunikacyjnej – często jest pomijany w analizach rynku nieruchomości. Badanie sezonowości zjawisk umożliwia ustalenie ich cykliczność, na przykład skoków cenowych na rynku powtarzających się przez określony czas. Analiza dynamiki tych zjawisk, jak piszą *Piotr Bartkowiak i Tomasz Nowacki*, pozwala wykazać zmiany koniunktury, m.in. wzrost lub spadek ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej czy też użytkowej. Z kolei badanie współzależności zjawisk (korelacji) pozwala na określenie wzajemnych powiązań pomiędzy zjawiskami lub ich brakiem a ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w strefie podwyższonego lub wysokiego poziomu hałasu. Jak stwierdzono w opracowaniu, wszystkie etapy badania rynku są bardzo ważne, gdyż kształtują wartość kapitałową nieruchomości oraz wpływają na cenę usługi na rynku nieruchomości. Analiza obecnego rynku wymaga od badacza uwzględniania zarówno przyszłego rozwoju rynku, jak i zmiennej koniunktury, która jest pomocna w prognozowaniu przyszłych uwarunkowań rynku.

Porównanie wartości nieruchomości lokalowych w poszczególnych krajach jest przedmiotem rozważań autorów ostatniego rozdziału. Jak piszą *Krzysztof Piasecki i Michał Stasiak*, porównywanie tylko i wyłącznie cen jest zasadniczo błędnym podejściem, choćby z powodu innej siły nabywczej oraz różnych wynagrodzeń. Na wartość nieruchomości porównywalnych pod względem wielkości i jakości wykonania wpływają czynniki związane z rozwojem społecznym danego kraju, takie jak oferta edukacyjna, opieka zdrowotna lub poczucie bezpieczeństwa itd. Czynniki te wpływają na jakość życia mieszkańca danej nieruchomości, a więc pośrednio wpływają na jej wartość. W konsekwencji należy je traktować jako składnik niematerialny wpływający na wartość nieruchomości. W rozdziale zaproponowano metodykę porównywania wartości nieruchomości lokalowych znajdujących się na terenie różnych krajów. Metodyka ta uwzględnia średnie ceny, parametry gospodarki (średnia pensja, parytet siły nabywczej itd.) oraz czynniki opisujące jakość sfery publicznej danego kraju (np. szkolnictwo, służba zdrowia, bezpieczeństwo itd.). Proponowana metodyka zakłada porównanie wartości nieruchomości lokalowej dla klienta końcowego, który będzie ją użytkował, stąd w porównaniu nie uwzględniono cen wynajmu. W wypadku inwestora nabywającego nieruchomość w celach wynajmu czynniki związane z komfortem, jakością życia itd. nie mają znaczenia.



Przedmiotowa monografia może być źródłem wiedzy dla teoretyków i praktyków gospodarczych, może także stać się inspiracją do dyskusji i dalszych badań dotyczących kierunków rozwoju rynku nieruchomości.

## Bibliografia

- Belniak, S. (2008). Makroekonomiczne uwarunkowania rynku mieszkaniowego w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 792, 5-18.
- Belniak, S. i Głuszak, M. (2011). Uwarunkowania i zróżnicowanie lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu*, 192, 20-29.
- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Gawron, H. (2009). *Analiza rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Gawron, H. (2011). *Metody oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Głuszak, M. (2006). Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 703, 29-44.
- Henzel, H. (red.). (2004). *Inwestycje na rynku nieruchomości*. Katowice: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Mazurczak, A. i Strączkowski, Ł. (2014). Analiza rynku a decyzje deweloperów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu. W: K. Szczepaniak i A. Wojewnik-Filipowska (red.), *Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy* (s. 97-110). Gdańsk: Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego.
- Nowacki, P. (1996). Rola developera w procesie inwestycyjnym. W: H. Gawron (red.), *Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego* (s. 26-42). Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- Peca, S. P. (2009). *Real estate development and investment. A comprehensive approach*. New Jersey: John Wiley & Sons.

# PROGRAMY PRZEBUDOWY MIAST WOBEC WYZWAŃ SPOŁECZNYCH, EKONOMICZNYCH I ŚRODOWISKOWYCH KSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/1>

 Anna Bernaciak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

 Alona Revko

Uniwersytet Narodowy Politechnika  
Czernichowska

Programs for the reconstruction of cities in the face of social, economic and environmental challenges of shaping urban areas

**Purpose:** The main aim of the study is to depict the characteristics of some of the most common concepts of urban reconstruction (compact city, sustainable city, smart city, as well as their hybrids), present practical aspects of the indicated urban policies and attempt to verify their implementation.

**Design/methodology/approach:** The study is based on the presentation of selected theoretical concepts. In the empirical part, the authors use the method of case studies, presenting the effects of municipal investments and practical obstacles occurring during their implementation. They form assessments based on current media reports, articles in specialist press, as well as statements made by residents.

**Findings:** Contemporary cities are spaces of various challenges that become sources of conflicts as well as places of unmet needs and unfulfilled ambitions. Although the decision-makers make their decisions in connection with these challenges, their interventions are not always effective. The concepts of a compact city, a smart city and a sustainable city serve as

#### Sugerowane cytowanie:

Bernaciak, A. i Revko, A. (2022). Programy przebudowy miast wobec wyzwań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych kształtowania terenów zurbanizowanych. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 17-33). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/1>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)



recipes for the problems of modern cities: both the short-term ones and those which require shaping a comprehensive policy for the development of cities and urban areas. However, cities are not always properly diagnosed, and local authorities often lack specialists who could consciously and skilfully propose an optimal therapy.

**Originality and value:** The study presents an original analysis of selected case studies which relate to the shaping of the space of Polish cities. The study focuses on the challenges of shaping urban areas in relation to contemporary trends in city planning and design determined by the importance of such issues as the quality of life of residents, the quality of space, its democratisation and sustainability, the presence of art, closed circulation or the use of modern technology and creativity in the process of managing modern cities and their space.

**Keywords:** shaping city space, sustainable city, contemporary city.

## Wstęp

Miasto wyśnione, miasto szczęśliwe, miasto dla ludzi, miasto dobrze nastrojone – to współczesne tytułowe hasła bestsellerowych publikacji dotyczących miast (Gehl, 2010; Graham, 2016; Montgomery, 2015; Rose, 2019). Mimo popularnego charakteru publikacje te poruszają znamienne tematy związane z trendami obecnymi we współczesnym dyskursie miejskim. Coraz częściej prymat przyznaje się kwestiom jakości życia mieszkańców, jakości przestrzeni, jej demokratyzacji i zrównoważenia, obecności sztuki, obiegu zamkniętego czy wykorzystania nowoczesnych technologii oraz kreatywności. Powstaje zatem pytanie, czym są współczesne miasta określane także w literaturze mianem „nowych miast”? Czy, parafrazując tytuł artykułu Sarah Moser (2015), są jedynie „starym winem w nowej butelce”, czy może potrzebą gruntownej zmiany sposobu myślenia o przestrzeni zamieszkania (Addanki i Venkataraman, 2017; Marszał, 2019; Hannon i Zaman, 2018; Mezher, 2011; Sobol, 2017)?

Temat jest obecny w literaturze przedmiotu zarówno polskiej, jak i zagranicznej, jednak wciąż nie doczekał się w pełni usystematyzowanego ujęcia. Wynika to z tego, że jest domeną badań różnych dyscyplin – ekonomii, gospodarki przestrzennej, architektury i urbanistyki, a także antropologii, socjologii czy kulturoznawstwa. W wyniku tego pojawiły się liczne badania i rozważania o charakterze przyczynkarskim bądź koncentrujące się na wybranych aspektach współczesnego rozwoju terenów miejskich. Jednocześnie wieloaspektowość zagadnienia utrudnia jego syntezę i kompleksowe badanie.

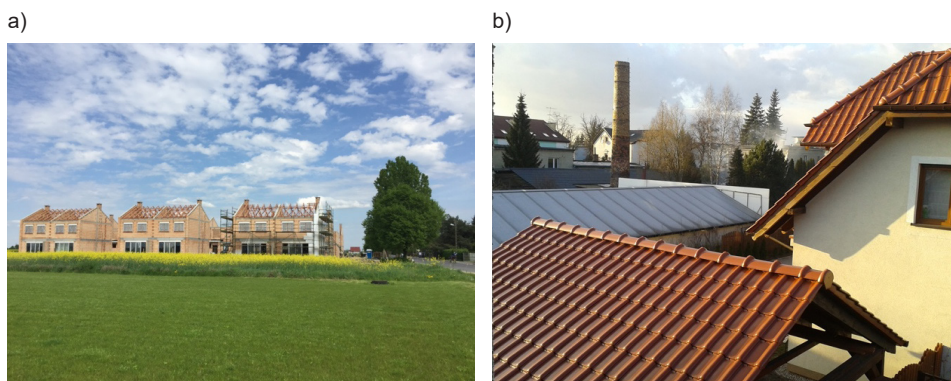
### 1.1. Wyzwania kształtowania terenów miejskich

Wyzwania kształtowania terenów miejskich, w zasadzie od ich zarania, wiążą się z problemami ograniczoności przestrzeni i konfliktogenności struktur

przestrzennych (T. J. Chmielewski, Śleszyński, S. Chmielewski i Kułak, 2018; Domański, 2006). Wynika to zarówno z fizycznych ograniczeń, jak i różnorodności interesów i hierarchii wartości wśród użytkowników przestrzeni (Marszał, 2019). Większość autorów wskazuje na czynniki leżące u podłoża współczesnej kondycji terenów miejskich: ekonomiczne, demograficzne, społeczne i przestrzenne (Jopek, 2018). Wiążą się one z jednej strony z pewnym „bagażem historycznym”, który spoczywa na strukturze przestrzenno-funkcjonalnej współczesnych miast, z drugiej natomiast z przemianami społeczno-gospodarczymi, które zachodzą w otaczającej rzeczywistości. Tym samym wśród największych wyzwań kształtowania terenów miejskich podnosi się: kongestię i problemy transportowe, niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy i chaos przestrzenny, zanieczyszczenie środowiska i nadmierne eksploataowanie jego zasobów, konieczność adaptacji do zmian klimatu, polaryzację społeczną oraz ograniczoną jakość zarządzania terenami zurbanizowanymi (Bicknell, Dodman i Satterthwaite, 2012; Bernaciak, 2015; Jiménez i in. 2016; Koop i van Leeuwen, 2017; Legutko-Kobus, 2017; Pięta-Kanurska, 2017; Sztando, 2017; Śleszyński, 2018a, 2018b; Weltrowska i Kisiała, 2014).

Kongestia i problemy transportowe są uznawane za jedne z uniwersalnych barier rozwojowych współczesnych miast (Dyr i Kozłowska, 2018; Starowicz, 2011). Wpływają one zarówno na rozwój gospodarczy, ograniczając możliwość dojazdu do miast oraz przemieszczania się po ich obszarze, jak i na rozwój społeczny, ograniczając bezpieczeństwo mieszkańców, komfort ich życia i wpływając na pogorszenie stanu środowiska. Kongestia może się przejawiać zarówno w wymiarze fizycznym (*physical dimension*), kiedy w wyniku wzajemnego oddziaływania pojazdów i użytkowników dróg prędkość przejazdu jest niższa niż w sytuacji gdy z infrastruktury korzysta jeden użytkownik/pojazd, jak i w wymiarze względnym (*relative dimension*) – kiedy użytkownicy postrzegają aspekt czasowy podróży jako niezadowolający, a obserwacje te są wynikiem ich subiektywnej percepcji (Dale, Frost, Ison, Quddus i Warren, 2017). W obu wypadkach pogorszeniu ulega jakość podstawowej usługi infrastruktury transportowej, którą jest efektywna obsługa działalności człowieka. Jej ograniczenie wpływa na redukcję możliwości swobodnego przemieszczania się oraz efektywnej dostępności (Śleszyński, 2018b). Wśród negatywnych skutków kongestii transportowej wymienia się: wspomniane wydłużenie czasu transportu i w efekcie wzrost jego kosztów, obniżenie standardów technicznych infrastruktury drogowej oraz jej niewydolność (zbyt niska nośność, przepustowość, ograniczone promienie skrętu, kolizyjność skrzyżowań), zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego, w tym przede wszystkim uczestników niechronionych, niską konkurencyjność transportu publicznego oraz presję środowiskową wywieraną przez transport kołowy (głównie w postaci emisji szkodliwych pyłów i gazów, a także emisji hałasu) (Krysiuk, 2016).

Kongestia jest dodatkowo intensyfikowana przez współczesne trendy przestrzenne towarzyszące rozwojowi terenów zurbanizowanych. Zalicza się do nich przede wszystkim niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy (*urban sprawl*) i chaos przestrzenny (Kuźnik i Klasik, 2017). Wraz z ekstensywnym rozwojem stref podmiejskich zwiększa się presja transportowa indywidualnych użytkowników dróg. Skutkuje to nadmiernym obciążeniem komunikacyjnym szlaków zbiorczych prowadzących z terenów podmiejskich do miast centralnych, a także w przestrzeni samych miast centralnych, w tym w strefie śródmiejskiej. W efekcie na terenach podmiejskich występuje niepełna lub niewydolna infrastruktura, która ma za zadanie obsługiwać coraz bardziej rozproszoną zabudowę, pogłębia się chaos morfologiczno-funkcjonalny, pojawiają konflikty przestrzenne i negatywne sprzężenia zwrotne (Śleszyński, 2018a). Badacze podnoszą jednak, że ta dekoncentracja osadnicza w sferze podmiejskiej przebiega w Polsce według nieco innego, znacznie mniej korzystnego paradygmatu niż na przykład w krajach Europy Zachodniej. Podkreśla się chaotyczne indukowanie zabudowy, w miejscach nieraz bardzo odległych od dotychczasowego osadnictwa, z pozostawionymi niezabudowanymi, ekstensywnie zagospodarowanymi przestrzeniami pomiędzy nimi. Proces ten określa się mianem „roz-siewania się” czy „żywiłowej suburbanizacji” (Kajdanek, 2012; Śleszyński, 2018a). Prowadzi to do pogłębiającej się defragmentacji zarówno przestrzeni, jak i naturalnych układów ekologicznych. A przyczyn takiego stanu rzeczy upatruje się w presji inwestorów na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji i rozluźnianie rygorów racjonalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego, co z kolei skutkuje zmniejszającą się zdolnością władz publicznych do zarządzania rozwojem przestrzennym (rysunek 1.1).



Rysunek 1.1. Żywiłowa suburbanizacja Poznania  
(przykład gmin a) Luboń, b) Komorniki)  
(fot. Anna Bernaciak)

Tadeusz Marszał (2019) podniósł w tym kontekście problem niskiego usytuowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz ładu przestrzennego w hierarchii wartości, w odniesieniu nie tylko do władz wszystkich szczebli, ale też do społeczeństwa w ogóle. Jest to zagadnienie, które z jednej strony przejawia się w substandardzie urbanistycznym nowego budownictwa, braku spójności kształtowanej przestrzeni, deprecjacji wartości krajobrazu kulturowego i naturalnego (Hołuj, 2012). Z drugiej natomiast znajduje odzwierciedlenie w niskiej skuteczności instrumentów lokalnego planowania przestrzennego (Drzazga, 2018; Prus i in., 2015). Przemysław Śleszyński, Tadeusz Markowski i Adam Kowalewski (2018) poszli nawet krok dalej, diagnozując sytuację jako „kryzys urbanistyki i planowania przestrzennego” i jednocześnie wskazując liczne strategiczne i operacyjne argumenty na poparcie tej tezy.

Bez względu na przyjmowaną hierarchię występujących problemów określanych jako wyzwania kształtowania terenów miejskich oraz na ich wewnętrzne współzależności, należy wskazać jeszcze na ich konsekwencje, które także wymagają skutecznego i zorganizowanego przeciwdziałania im. Należą do nich:

- presja środowiskowa i nadmierna eksploatacja zasobów środowiska na terenach zurbanizowanych poprzez ograniczanie powierzchni terenów biologicznie czynnych, emisja pyłów i gazów do powietrza, emisja hałasu, występowanie miejskich wysp ciepła, ograniczenia w naturalnym przewietrzaniu, wytwarzanie odpadów itp.,
- niski poziom uspołecznienia polityki przestrzennej i polityki rozwoju, skutkujący realizacją partykularnych lub politycznych interesów i ambicji, a nie zawsze przyjmowaniem rozwiązań popartych społecznie lub wypracowanych w wyniku partycypacyjnej dyskusji,
- postępujące rozwarstwienie społeczne, które w efekcie wskazanych zjawisk nieustająco się pogłębia; wyraża się ono między innymi w ograniczeniu dostępu do infrastruktury społecznej i usług wyższego rzędu (Revko, Butko i Popelo, 2020), a także w polaryzacji dochodów i kosztów życia,
- racjonalizacja procesów rozwojowych przejawiająca się w braku podejścia systemowego do zarządzania rozwojem, ograniczonych kompetencjach osób odpowiedzialnych za te procesy, a także w ograniczonych środkach finansowych na realizację zadań z tego obszaru.

Wskazany katalog wyzwań nie obejmuje wszystkich, lecz raczej kwestie najczęściej pojawiające się w literaturze. Ze względu na ramy opracowania nie było możliwe usystematyzowanie całości zagadnień z tego obszaru, równocześnie liczne publikacje w tym zakresie oraz pojawiające się coraz to nowe doniesienia, często odnoszące się do bieżących zmian na przykład w systemie uwarunkowań prawnych, wciąż przynoszą kolejne obszary będące wyzwaniem dla kształtowania terenów zurbanizowanych.

## 1.2. Koncepcje i programy przebudowy miast

Spośród licznych obecnych w literaturze koncepcji, wokół których można organizować programy przebudowy miast, badacze wskazują na trzy zasadnicze: miasto zwarte, miasto inteligentne i miasto zrównoważone (Klasik i Muster, 2017; Rzeńca, 2016)<sup>1</sup>. Co ważne, nie zawsze ich wdrażanie jest procesem świadomym i zorganizowanym. Wynika to z tego, że wprawdzie z jednej strony coraz powszechniejsze są programy rozwojowe wdrażane przez władze lokalne lub adresowane z poziomu centralnego do niższych szczebli samorządu (*bottom-down*), ale z drugiej strony pewne procesy rodzą się spontanicznie i są wynikiem oddolnych działań miejskich aktywistów, lokalnych stowarzyszeń czy innych uczestników przestrzeni miejskiej (*bottom-up*).

Miasto zwarte (*compact city*) to koncepcja wywodząca się z nurtu nowego urbanizmu i postmodernistycznego miasta zielonego<sup>2</sup>. Jest ukierunkowana na niwelowanie negatywnych skutków nadmiernego rozrostu miasta przejawiających się w: nadmiernej gęstości zaludnienia, kongestii, obniżeniu poziomu bezpieczeństwa, pogorszeniu jakości środowiska (jak zmniejszenie przewietrzania miasta i koncentracja zanieczyszczeń powietrza, występowanie miejskiej wyspy ciepła czy narażenie mieszkańców na nadmierny hałas), a także w niewydolności infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej oraz ograniczeniu przestrzeni otwartych, w tym terenów rekreacji i wypoczynku (Twardzik, 2017). Remedium na te problemy mają być filary koncepcji miasta zwartego:

- kształtowanie gęstej zabudowy – w ramach nowych realizacji oraz poprzez dogęszczanie zabudowy istniejącej (rysunek 1.2);
- promowanie efektywnego systemu transportu miejskiego – będącego elementem spójnej sieci transportowej łączącej tereny miejskie i podmiejskie;

---

<sup>1</sup> Michał Stangel (2013) zaprezentował szczegółowe zestawienie koncepcji zrównoważonego rozwoju miast powstałych między 1973 a 2012 rokiem, które mogą odpowiadać na zidentyfikowane wyzwania, wskazując wśród nich: miasto zwarte (*compact city*), dobrą formę miasta (*good city form*), tradycyjne sąsiedztwo (*traditional neighborhood*), miasto w mieście (*urban village*), ekomiasto (*eco city*), nową urbanistykę / nowy urbanizm (*new urbanism*), TOD (*Transit Oriented Development*), miasto krótkich odległości (*city of short distance*), zieloną urbanistykę (*green urbanism*), miasto inteligentne (*smart city*), miasto spójne (*connected city*), miejską akupunkturę (*urban acupuncture*), prężne miasto (*resilient city*), miasto zrównoważone, zrównoważoną urbanistykę (*sustainable city / sustainable urbanism*), ekologiczny urbanizm (*ecological urbanism*), dobrą urbanistykę (*good urbanism*). Zestawienie to można dodatkowo uzupełnić o rozwijające się prężnie idee: miasta 880 (*880 city*), miasta 15-minutowego (*15 minutes city*), miasta pieszego (*walkable city*), miasta powolnego (*slow city*) czy miasta na poziomie wzroku (*city at eye level*).

<sup>2</sup> Przegląd definicji terminu „miasto zwarte” przedstawiła Karolina Ogrodnik (2015), a następnie za Michaeliem Neumanem (2005) wskazała cechy charakterystyczne takiego miasta.





Rysunek 1.2. Dogęszczanie zabudowy śródmiejskiej – inwestycja *mixed-use* pod nazwą Riverview nad Motławą w Gdańsku  
(fot. Anna Bernaciak)

coraz częściej podnosi się także w tym obszarze wykorzystanie zróżnicowanych środków transportu: autobusów, tramwajów, trolejbusów, rowerów miejskich, aut i skuterów dostępnych na minuty, hulajnóg;

- umożliwianie rozwoju i promowanie komunikacji rowerowej i pieszej;
- multifunkcjonalność przestrzeni przejawiająca się w łączeniu różnych sposobów zagospodarowania przestrzennego, co ma zapewnić łatwiejszy dostęp do wybranych funkcji, usług, obiektów;
- tworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- promowanie rewitalizacji, która ułatwia rozwój miasta „do wewnątrz” (Ogrodnik, 2017).

Szeroki przegląd korzyści oraz opinii antagonistycznych wobec tej koncepcji przedstawiła m.in. Lidia Mierzejewska (2015). Wydaje się bowiem, że ciągłość struktury, wysoki stopień dostępności czy wzrost interakcji społecznych w przestrzeniach publicznych i przestrzeniach komunikacji wspólnej są niezaprzeczalnymi atrybutami miast zwartych. Jednocześnie niskie wskaźniki przestrzeni otwartych czy wysokie pokrycie powierzchnią nieprzepuszczalną lub wysoka gęstość zamieszkania i zatrudnienia nie zawsze są cechami pożądanymi. Tym samym koncepcja, choć chętnie stosowana i wiążąca się z licznymi nowymi ideami rozwojowymi i ruchami planistycznymi, w tym z nowym urbanizmem (*new urbanism*), zrównoważonym społeczeństwem (*sustainable society*), *smart growth* czy *urban design*, jest pewnym rezerwuarem, z którego można czerpać w celowy i świadomy sposób. Każdorazowo o doborze i skali wdrażania wybranych rozwiązań powinny przesądzać indywidualne uwarunkowania.

Pewną alternatywą wobec miasta zwartego jest miasto zrównoważone, rozwijające się w sposób, który zmniejsza presję na środowisko przyrodnicze oraz zapewnia poprawę jakości życia obecnych i przyszłych pokoleń miesz-

kańców (Mierzejewska, 2010). Badacze często stawiają pytanie, czy miasto zwarte jest miastem zrównoważonym (Burton, 2000; Burton, Jenks i Williams, 1996; Chmielewski, 2011; Holden i Norland, 2005; Neuman, 2005) oraz jak wygląda relacja między tymi pojęciami. Wydaje się, że najlepiej relację tę opisuje współzależność – miasto zrównoważone może być miastem zwartym, jednocześnie pewne elementy dogęszczania zabudowy mogą mieć negatywne skutki z punktu widzenia rozwoju zrównoważonego. Bezspornie miasto zrównoważone mieści w sobie szerszy kontekst niż tylko kwestie funkcjonalno-przestrzenne, transportowe bądź związane z jakością przestrzeni. Według Lidii Mierzejewskiej (2010, s. 118–120) charakteryzuje się ono przede wszystkim:

- w sferze przyrodniczej: dostępnością terenów zieleni, wysoką jakością środowiska, bioróżnorodnością, produktywnością ekosystemów i bezpieczeństwem ekologicznym;
- w sferze społecznej: sprawiedliwością społeczną, wysokim poziomem zaspokajania potrzeb lokalnych, wysokiej jakości, dostępną i zróżnicowaną infrastrukturą społeczną, wysokim poziomem kapitału społecznego, brakiem konfliktów społecznych, odpowiedzialnością za dobro wspólne i wysoką jakością życia;
- w sferze gospodarczej: zróżnicowaną strukturą gospodarczą, atrakcyjną ofertą inwestycyjną, zaawansowaniem technologicznym, wysokim poziomem kapitału ludzkiego, kreatywnością, gospodarką opartą na wiedzy, zrównoważonym transportem, sprawną i efektywną infrastrukturą (rysunek 1.3);
- w sferze przestrzennej: estetyką, ładem architektonicznym i przestrzennym, poszanowaniem dziedzictwa kulturowego, oszczędną gospodarką terenami, wysoką jakością przestrzeni publicznej, brakiem terenów zaniedbanych i zdegradowanych.



Rysunek 1.3. Nowa organizacja ruchu w centrum Poznania uwzględniająca intermodalny transport i pierwszeństwo niechronionych użytkowników ruchu

(fot. Anna Bernaciak)

Jak widać, jest to szeroka gama zagadnień, obejmująca prawie wszystkie sfery funkcjonowania miasta rozumianego jako terytorialny system społeczny. Trudno zatem o kompleksowe programy rozwoju zorganizowane wokół wszystkich tych elementów. Poszczególne zagadnienia są jednak realizowane i rozwijane w miastach, na przykład w ramach polityk i programów sektorowych (programów ochrony środowiska, planów adaptacji do zmian klimatu, programów rewitalizacji czy dokumentów planistycznych).

Ostatnia ze wskazanych koncepcji – miasto inteligentne (*smart city*) – to kolejne szerokie i wieloaspektowe zagadnienie, będące współczesnym „pomysłem na miasto”. Odnosi się zarówno do sposobów i metod zarządzania przestrzeniami zurbanizowanymi, jak i do rozwiązywania występujących na ich obszarze problemów środowiskowych, społecznych i techniczno-infrastrukturalnych. W nieco węższym ujęciu jest miastem nasyconym nowoczesną infrastrukturą ITC (*Information and Communication Technologies*) (Szymańska i Korolko, 2015). Richard Florida (2005) zwrócił uwagę, że poprzez liczne działania mające na celu współpracę różnych podmiotów oraz integrację technologii, infrastruktury i usług, można zapewnić optymalne funkcjonowanie inteligentnego miasta. Danuta Stawasz, Dorota Sikora-Fernandez i Maciej Turała (2012) wskazywali sześć wymiarów *smart city* obejmujących w zasadzie każdą sferę funkcjonowania miast. Opisano je w tabeli.

#### Wymiary inteligentnego miasta

Wymiar	Operacjonalizacja
Gospodarka ( <i>smart economy</i> )	wysoka produktywność, klimat innowacyjności, elastyczność rynku pracy
Transport i komunikacja ( <i>smart mobility</i> )	sieć powiązań o dużej szybkości łączących wszystkie zasoby miasta z wykorzystaniem ITC
Środowisko ( <i>smart environment</i> )	optymalizacja zużycia energii, wykorzystanie energii odnawialnej, zmniejszenie presji środowiskowej poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń
Ludzie ( <i>smart people</i> )	postawy i zachowania społeczności miejskiej prowadzące do minimalizacji presji środowiskowej i optymalizacji technologicznej
Jakość życia ( <i>smart living</i> )	zapewnienie mieszkańcom przyjaznego środowiska, dostępu do usług publicznych, infrastruktury technicznej i społecznej, wysokiego poziomu bezpieczeństwa, odpowiedniej oferty kulturalno-rozrywkowej; dbałość o stan środowiska i tereny zielone
Zarządzanie ( <i>smart governance</i> )	system zarządzania miastem, procedury wspomagające władze lokalne we współdziałaniu z wszystkimi użytkownikami miasta, wykorzystanie nowoczesnych technologii w funkcjonowaniu miasta

Źródło: opracowano na podstawie (Stawasz, Sikora-Fernandez i Turała, 2012).



Wspólnym wyznacznikiem dla wszystkich obszarów funkcjonowania inteligentnego miasta jest wykorzystanie zaawansowanych technologii. Prowadzi to do zwiększenia wydajności infrastruktury, obniżenia kosztów administracyjnych i poprawy jakości usług (Sikora-Fernandez, 2013).

Interesującą propozycją jest również połączenie koncepcji miasta inteligentnego z koncepcją miasta zrównoważonego jako „inteligentne zrównoważone miasto” (*sustainable smart city*) (Peris-Ortiz, Bennett i Yábar, 2017). Rozumiane jest ono jako miasto, którego rozwój, wsparty przez nowoczesne technologie, pozwala zaspokajać potrzeby obecnych mieszkańców bez ograniczenia szans rozwojowych przyszłych pokoleń (Höjer i Wangel, 2014; Schipper i Silvius, 2018). Koncepcja ta stanowi pewną odpowiedź na szeroką krytykę, która pojawiała się w literaturze w odniesieniu do technoutopijnej i korporacyjnej wizji rozwoju, z którą wiązano *smart city* (Martin, Evans i Karvonen, 2018). Coraz większe znaczenie zaczęto zatem przypisywać zarządzaniu ryzykiem, uspołecznieniu procesów, zwiększeniu odporności i elastyczności systemów miejskich oraz ograniczaniu ich rosnącej złożoności (Ringenson, Eriksson, Börjesson Rivera i Wangel, 2017). Będzie to prawdopodobnie kolejne podejście, które – podlegając szerokiej dyskusji naukowej i praktycznej – będzie ewoluować i odpowiadać na coraz to nowe wyzwania społeczne, przestrzenne i środowiskowe ujawniające się w terenach zabudowanych.

### 1.3. Polityka miejska – między założeniami i deklaracjami a rzeczywistością

Każda z opisanych wyżej koncepcji mogących stanowić podstawę programową planów przebudowy miast, kształtowania polityki ich rozwoju lub po prostu mogących przyświecać poszczególnym inwestycjom miejskim, jest zestawem gotowych rozwiązań, z których władze lokalne mogą obficie czerpać. Jedynymi barierami utrudniającymi ich wdrożenie mogą być niewiedza lub niechęć. Niestety, już pobieżny przegląd choćby doniesień medialnych wskazuje, że oba te czynniki w polityce miejskiej w Polsce są silnie obecne. I choć już ponad trzy lata temu Śleszyński, Markowski i Kowalewski (2018) oraz Adam Kowalewski i Maciej J. Nowak (2018) ubolewali nad kryzysem gospodarki przestrzennej i urbanistyki, wskazując na liczne przyczyny operacyjne leżące u podłoża tego stanu rzeczy, to prawdopodobnie, pisząc swoje opracowania dziś, mogliby wskazać jeszcze więcej argumentów potwierdzających ich obserwacje.

Mocno krytykowanym przykładem stał się oddany do użytku w marcu 2021 roku zrewitalizowany Plac Wolności w Kutnie, położony w centrum miasta i otwierający jego główną ulicę. Przez wiele lat funkcjonował jako targowisko, a następnie wielkopowierzchniowy parking na około 180 samochodów. Inwe-

stycja ta na poziomie organizacyjnym jest przykładem otwartego podejścia władz miejskich do kształtowania przestrzeni. Na opracowanie jej koncepcji architektonicznej ogłoszono konkurs, w którego jury zasiadali zarówno lokalni politycy i społecznicy, jak i architekci oraz prominentni urzędnicy z terenu województwa, a na jej realizację pozyskano dofinansowanie. Łączny koszt inwestycji wyniósł niemal 40 mln zł (Bujalski, 2021). Plac miał porządkować i dopełniać oś urbanistyczną i komunikacyjną centrum miasta, być czytelnym i oryginalnym zakomponowaniem przestrzeni. Odnosząc te założenia do wcześniejszych koncepcji – mógł doskonale wpisać się w dogęszczanie zabudowy śródmieścia, multifunkcjonalność przestrzeni oraz jej demokratyzację. Co zatem spowodowało, że uroczyste oddanie inwestycji do użytku zdominowały komentarze o „dewastacji”, „betonowej pustyni”, „pudle z parkingiem w miejscu rynku” czy „betonowym lotniskowcu dla pterodaktyli” (rysunek 1.4)?



Rysunek 1.4. Zrewitalizowany Plac Wolności w Kutnie  
(fot. Dominika Tomczak)

Jak wskazuje w swoim reportażu Kacper Kępiński (2021):

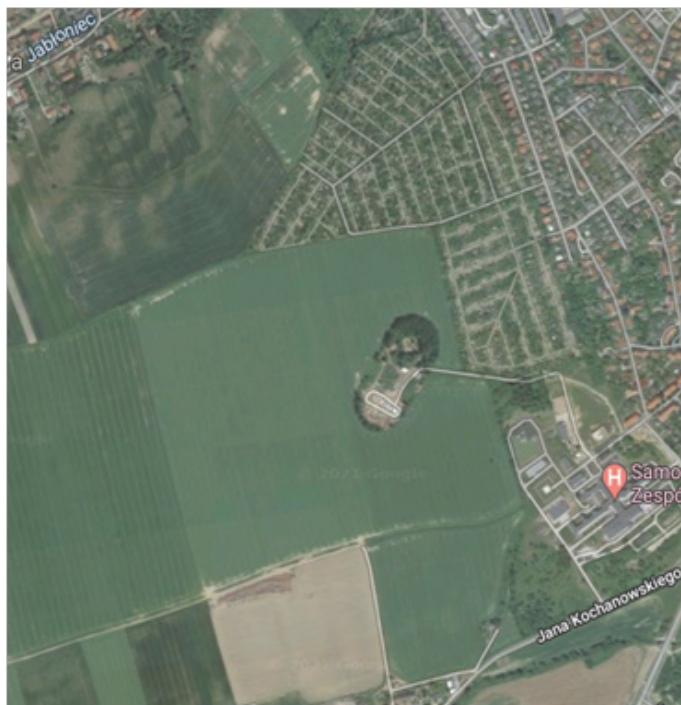
Nagrzewająca się wielka płyta zmieniła zupełnie skalę tego wnętrza urbanistycznego. Zniekształceniu uległy proporcje stojących przy placu kamienic. Spadek terenu powoduje, że parking tworzy od strony południowej długi na kilkadziesiąt metrów ślepy mur. Boczne ściany urozmai-

cono dyskusyjnymi estetycznie betonowymi przyporami, które nawiązują do marki i symbolu miasta – róż. [...] W miejsce usuniętej zieleni pojawiły się rachityczne drzewka.

Wydaje się zatem, że Kutno doświadczyło, a może poniekąd „padło ofiarą” niewiedzy, bo po zapoznaniu się z obszernymi tłumaczeniami decydentów, trudno odmówić im niechęci. Planowana inwestycja miała przynieść nową jakość w centrum miasta, wprowadzić nowe funkcje, uporządkować nieład. Efekt jest zupełnie odmienny od zamierzeń i próżno w nim szukać miasta zrównoważonego, inteligentnego czy zwarteo.

Nieco mniej szeroka, choć rzeczowa debata zaistniała też w mediach społecznościowych w związku z działaniami dotyczącymi rozwiązań planistycznych proponowanych w historycznych dzielnicach Gdańska. Dyskusja zapoczątkowana przez Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej (dostępna na stronie organizacji <https://frag.org.pl>) zwracała uwagę na dogęszczanie zabudowy i domykanie pierzei historycznej zabudowy. Lokalni działacze podnosili krytyczne głosy wobec założeń przyjętych lub proponowanych do przyjęcia w dokumentach planistycznych dla Nowego Portu czy okolicy ul. Wilków Morskich, odchodzących od planowania zwartej zabudowy kwartałowej w ciągach ulic na rzecz lokalizacji kieszonkowych terenów zieleni. Dotyczyło to sytuacji, w których ciągnąca się wzdłuż ulicy pierzeja zabudowy kończy się na narożniku pustą działką będącą nieużytkiem. Mimo że w dalszym biegu pierzeja jest kontynuowana – na przykład wzdłuż ulicy prostopadłej, założenia planistów obejmują pozostawienie pustej działki bez zabudowy w celu zlokalizowania tam terenu zieleni lub wprowadzenia innej funkcji, która nie wiąże się z uzupełnieniem zabudowy. Jest to typowy przykład sytuacji, w której paradygmat rozwoju zrównoważonego wchodzi w praktyczną kolizję z koncepcją miasta zwarteo. Planistom i decydentom prawdopodobnie przyświecały, skądinąd słuszne, idee pozostawiania za wszelką cenę terenów biologicznie czynnych w silnie zurbanizowanych obszarach śródmieścia, a nawet wpisali się w trendy wtórnego zazieleniania miast, czyli wykrawania z przestrzeni miasta terenów, które można przywrócić naturze. Wspomniane idee doprowadziły jednak do nieuwzględnienia zasad kompleksowości planowania i zarządzania terenów zielonych w miastach oraz kształtowania i zachowania ładu przestrzennego. Ostateczna ocena nie jest wprawdzie jednoznaczna, ale opisana sytuacja wskazuje, że zaprezentowane koncepcje przebudowy miast, zamiast odpowiadać na wyzwania ich rozwoju, same mogą doprowadzić do wewnętrznej sprzeczności i generowania konfliktu w grze o przestrzeń.

Ostatni przykład to osiedle Silver City w Witoszowie Dolnym pod Świdnicą, które również w ostatnim czasie okrzyknięto „patodeweloperką” oraz „prze-strzennym koszmarem” (rysunek 1.5). Także w tym wypadku pozornie jedno-



Rysunek 1.5. Osiedle mieszkaniowe w Witoszowie Dolnym pod Świdnicą

Źródło: google.com/maps

znaczna sytuacja nabiera nowego sensu, gdy przyjrzeć się bliżej jej historii. Głównym argumentem krytyków lokalizacji osiedla w otoczeniu pól uprawnych, było powodowanie chaosu przestrzennego, niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy, a także wystąpienie prymatu czynników ekonomicznych i biznesowych nad zrównoważonym rozwojem i kształtowaniem ładu przestrzennego.

Historia tej nieruchomości wskazuje jednak, że zarówno jej lokalizacja, jak i sposób zagospodarowania nie są przypadkowe. Od 1780 roku do drugiej wojny światowej znajdowały się na tym terenie prochownia i skład amunicji twierdzy Festung Schweidnitz. Magazyn prochu był zbudowany na planie prostokąta, stąd owalny kształt działki. Znajdujące się w bezpośrednim otoczeniu wał ziemny oraz starodrzew były w XVIII i XIX wieku elementami zabezpieczeń tego nietypowego obiektu. Po wojnie na terenie nieruchomości działała ferma lisów, a obecnie jest ona zabudowywana osiedlem domów w zabudowie szeregowej (Janoś, 2021). Prawdopodobnie żaden inny, bardziej „zrównoważony” lub „zwarty” projekt nie był dla tego terenu możliwy, a jego ocena bez znajomości faktów historycznych może nastęrczać wielu nieporozumień.

## Podsumowanie

Jak wskazano na wstępie, współczesne miasta, określane także w literaturze mianem „nowych miast”, stanowią przestrzeń różnorodnych wyzwań, które – wzajemnie na siebie oddziałując – tworzą przestrzeń pełną zarzewi konfliktów, niezaspokojonych potrzeb i niespełnionych ambicji. Występujące wyzwania determinują zachowanie decydentów i podejmowane przez nich decyzje, choć nie zawsze przyjęte kierunki interwencji są adekwatne i skuteczne. Mimo że władze lokalne dysponują nieograniczonym katalogiem działań możliwych do podjęcia w celu wyeliminowania doraźnych problemów i kształtowania kompleksowej polityki rozwoju miast i terenów zurbanizowanych, nie zawsze wiedzą, jak z tych narzędzi korzystać. Opisane i scharakteryzowane koncepcje miasta zwarte, miasta inteligentnego oraz miasta zrównoważonego są gotowymi receptami na problemy współczesnych miast. Jak jednak pokazuje rzeczywistość, w miastach nie zawsze stawiana jest odpowiednia diagnoza, a wśród władz lokalnych często brak jest specjalistów, którzy mogliby świadomie i umiejętnie zaproponować optymalną terapię.

## Bibliografia

- Addanki, S. C. i Venkataraman, H. (2017). Greening the economy: A review of urban sustainability measures for developing new cities. *Sustainable Cities and Society*, 32, 1-8.
- Bernaciak, A. (2015). Przekształcenia strefy kontinuum w przestrzeni aglomeracji w kontekście postulatów rozwoju trwałego i zrównoważonego. *Studia i Prace WNEiZ US*, 42(2), 137-147. <https://doi.org/10.18276/sip.2015.42/2-12>
- Bicknell, J., Dodman, D. i Satterthwaite, D. (Eds.). (2012). *Adapting cities to climate change: understanding and addressing the development challenges*. Routledge.
- Bujalski, S. (2021, 27 marca). Kutno hitem internetu. Tak wyremontowali główny plac, że stał się „patelnią”. wyborcza.pl. Pobrane z <https://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,26924096,kutno-hitem-internetu-po-modernizacji-glowny-plac-stal-sie.html>
- Burton, E. (2000). The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. *Urban studies*, 37(11), 1969-2006.
- Burton, E., Jenks, M. i Williams, K. (Eds.). (1996). *The compact city. A sustainable urban form?* Routledge.
- Chmielewski, J. M. (2011). Miasto zwarte w świetle zrównoważonego rozwoju. *Studia KPZK PAN*, 142, 258-265.
- Chmielewski, T. J., Śleszyński, P., Chmielewski, S. i Kułak, A. (2018). *Ekologiczne i finansjonomiczne koszty bezładu przestrzennego*. Warszawa: IGiPZ PAN.



- Dale, S., Frost, M., Ison, S., Quddus, M. i Warren, M. P. (2017). Evaluating the impact of a workplace parking levy on local traffic congestion: The case of Nottingham UK. *Transport Policy*, 59, 153-164.
- Danielewicz, J. i Sikora-Fernandez, D. (red.). (2019). *Zarządzanie rozwojem współczesnych miast*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Domański, R. (2006). *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Drzazga, D. (2018). *Systemowe uwarunkowania planowania przestrzennego jako instrumentu osiągnięcia sustensywnego rozwoju*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Dyr, T. i Kozłowska, M. (2018). Koszty kongestii w Unii Europejskiej. *Autobusy–Technika, Eksploatacja, Systemy Transportowe*, 215(1-2), 26-31.
- Florida, R. (2005). *Cities and the creative class*. New York: Harper Business.
- Gehl, J. (2010). *Miasta dla ludzi*. Kraków: RAM.
- Graham, W. (2016). *Miasta wyróżnione. Siedem wizji urbanistycznych, które kształtują nasz świat*. Kraków: Karakter.
- Hannon, J. i Zaman, A. U. (2018). Exploring the phenomenon of zero waste and future cities. *Urban Science*, 2(3), 90. <https://doi.org/10.3390/urbansci2030090>.
- Höjer, M. i Wang, J. (2014). Smart sustainable cities: Definition and challenges. W: L. M. Hilty i B. Aebischer (Eds.), *ICT Innovations for Sustainability* (s. 333-350). Zurich: Springer.
- Holden, E. i Norland, I. T. (2005). Three challenges for the compact city as a sustainable urban form: Household consumption of energy and transport in eight residential areas in the greater Oslo region. *Urban Studies*, 42(12), 2145-2166.
- Hołuj, A. (2012). Problemy i dylematy planowania przestrzennego w różnych typach jednostek terytorialnych. *Studia KPZK PAN*, 140(2), 385-390.
- Janoś, K. (2021, 6 marca). *Osiedle w szczerym polu. Czy to już patodeveloperka?*. money.pl. Pobrane z <https://www.money.pl/gospodarka/osiedle-w-szczerym-polu-czy-to-juz-patodeveloperka-mieszkaniec-widzialem-zamieszanie-w-internecie-to-jakas-bzdura-6613748616833568a.html>.
- Jiménez, C. E., Falcone, F., Solanas, A., Puyosa, H., Zoughbi, S. i González, F. (2016). Smart government: Opportunities and challenges in smart cities development. W: *Civil and Environmental Engineering. Concepts, Methodologies, Tools, and Applications* (s. 1454-1472). IGI Global.
- Jopek, D. (2018). Procesy transformacji współczesnych miast na wybranych przykładach miast. *Budownictwo i Architektura*, 17(2), 183-192.
- Kajdanek, K. (2012). *Suburbanizacja po polsku*. Kraków: Zakład Wydawniczy Nomos.
- Kępiński, K. (2021, 24 marca). Plac w Kutnie. Pomnik wszystkiego co złe we współczesnej architekturze. *Architektura & Biznes*. Pobrane z <https://www.architekturaibiznes.pl/plac-w-kutnie.-pomnik-wszystkiego-co-zle-we-wspolczesnej-architekturze,7240.html>.
- Klasik, A. i Muster, R. (2017). Key concepts creating modern cities—Introduction. *Studia Regionalia*, 51, 5-6.

- Koop, S. H. i Leeuwen, C. J. van (2017). The challenges of water, waste and climate change in cities. *Environment, Development and Sustainability*, 19(2), 385-418.
- Kowalewski, A. i Nowak, M. J. (2018). Trzecia Rzeczpospolita – urbanistyka w kryzysie. *Studia KPZK*, 182(1), 35-82.
- Krysiuk, C. (2016). Przemiany infrastrukturalne miast – transport. *Transport Samochodowy*, 112, 47-63.
- Kuźnik, F. i Klasik, A. (2017). Gospodarka przestrzenna w obszarach miejskich. Analiza zjawisk chaosu przestrzennego. *Studia KPZK PAN*, 174, 40-61.
- Legutko-Kobus, P. (2017). Adaptacja do zmian klimatu jako wyzwanie polityki rozwoju miast w kontekście krajowym i europejskim. *Biuletyn KPZK PAN*, 268, 83-97.
- Marszał, T. (2019). Rozwój zrównoważony a planowanie miast w świetle doświadczeń ostatniego ćwierćwiecza. W: J. Danielewicz i D. Sikora-Fernandez (red.). *Zarządzanie rozwojem współczesnych miast* (s. 49-63). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Martin, C. J., Evans, J. i Karvonen, A. (2018). Smart and sustainable? Five tensions in the visions and practices of the smart-sustainable city in Europe and North America. *Technological Forecasting and Social Change*, 133, 269-278.
- Mezher, T. (2011). Building future sustainable cities: The need for a new mindset. *Construction Innovation*, 11(2), 136-141.
- Mierzejewska, L. (2010). *Rozwój zrównoważony miasta. Zagadnienia poznawcze i praktyczne*. Poznań: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Mierzejewska, L. (2015). Zrównoważony rozwój miasta – wybrane sposoby pojmowania, koncepcje i modele. *Problemy Rozwoju Miast*, 3, 5-11.
- Montgomery, Ch. (2015). *Miasto szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*. Kraków: Wysoki Zamek.
- Moser, S. (2015). New cities: Old wine in new bottles?. *Dialogues in Human Geography*, 5(1), 31-35. <https://doi.org/10.1177/2043820614565867>
- Neuman, M. (2005). The compact city fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11-26.
- Ogrodnik, K. (2015). Idea miasta zwartego: definicja, główne założenia, aktualne praktyki. *Architecturae et Artibus*, 7, 35-42.
- Ogrodnik, K. (2017). Współczesne koncepcje zrównoważonego rozwoju miast – wybrane przykłady w teorii i praktyce. W: E. Broniewicz (red.), *Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego* (s. 67-84). Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
- Peris-Ortiz, M., Bennett, D. R. i Yábar, D. P. B. (2017). *Sustainable smart cities. Creating spaces for technological, social and business development*. Springer.
- Pięta-Kanurska, M. (2017). Wehikuły rozwoju współczesnych miast. Wyzwania dla Wrocławia. *Studia KPZK PAN*, 177, 182-202.
- Prus, B., Antolak, M., Bartoszczuk, W., Bernaciak, A., Jopek, D., Majewska, A., ... i Szumigała, P. (2015). *Problemy kształtowania ładu przestrzennego*. Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie.

- Revko, A., Butko, M. i Popelo, O. (2020). Methodology for assessing the influence of cultural infrastructure on regional development in Poland and Ukraine. *Comparative Economic Research. Central and Eastern Europe*, 23(2), 21-39.
- Ringenson, T., Eriksson, E., Börjesson Rivera, M. i Wangel, J. (2017). The limits of the smart sustainable city. W: B. A. Nardi i B. Tomlinson (Eds.), *Proceedings of the 2017 Workshop on Computing within Limits LIMITS 2017, Santa Barbara, California, USA, June 22-24, 2017* (s. 3-9). New York: ACM. <https://doi.org/10.1145/3080556.3080559>
- Rose, J. F. P. (2019). *Dobrze nastrojone miasto. Czego współczesna nauka, prądawne cywilizacje i ludzka natura mogą nas nauczyć o przyszłości życia w miastach*. Kraków: Karakter.
- Rzeńca, A. (2016). Zrównoważony rozwój miast. W: A. Rzeńca (red.), *EkoMiasto# Środowisko. Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta* (s. 49-62). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Schipper, R. P. J. i Silvius, A. J. (2018). Characteristics of smart sustainable city development: Implications for project management. *Smart Cities*, 1(1), 75-97.
- Sikora-Fernandez, D. (2013). Koncepcja „smart city” w założeniach polityki rozwoju miasta – polska perspektywa. *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*, 290, 83-95.
- Sobol, A. (2017). Inteligentne miasta versus zrównoważone miasta. *Studia Ekonomiczne*, 320, 75-86.
- Stangel, M. (2013). *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
- Starowicz, W. (2011). Zarządzanie mobilnością wyzwaniem polskich miast. *Transport Miejski i Regionalny*, 1, 42-47.
- Stawasz, D., Sikora-Fernandez, D. i Turała, M. (2012). Koncepcja smart city jako wyznacznik podejmowania decyzji związanych z funkcjonowaniem i rozwojem miasta. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*, 721(29), 97-109.
- Sztando, A. (2017). Ponadlokalna perspektywa zarządzania strategicznego rozwojem lokalnym na przykładzie małych miast. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Szymańska, D. i Korolko, M. (2015). *Inteligentne miasta: Idea, koncepcje i wdrożenia*. Toruń: Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika.
- Śleszyński, P. (2018a). Społeczno-ekonomiczne skutki chaosu przestrzennego dla osadnictwa i struktury funkcjonalnej terenów. *Studia KPZK PAN*, 182(2), 29-80.
- Śleszyński, P. (2018b). Wydatki związane z infrastrukturą techniczną. *Studia KPZK PAN*, 182(2), 196-228.
- Śleszyński, P., Markowski, T. i Kowalewski, A. (2018). Kryzys gospodarki przestrzennej i urbanistyki. *Studia KPZK PAN*, 182(3), 29-74.
- Twardzik, M. (2017). Wyzwania rozwojowe dla małych miast w Polsce – przegląd wybranych koncepcji. *Studia Ekonomiczne*, 327, 65-77.
- Weltrowska, J. i Kisiała, W. (2014). Obszary koncentracji ubóstwa w strukturze przestrzennej miasta (na przykładzie Poznania). *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (331), 235-245.



# RÓWNOWAŻENIE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W OBSZARACH DUŻYCH MIAST

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/2>

 Agnieszka Mrozińska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Balancing the housing function in large cities

**Purpose:** The aim of the study is to assess spatial cohesion of suburban areas in terms of balancing the volume of housing functions and accompanying functions in the gminas (communes) of the Poznań agglomeration in the years 2012–2016, based on the analysis of the functions of buildings under construction.

**Design/methodology/approach:** The author has conducted the following tasks: reviewing the literature on suburbanisation processes, in particular in the Poznań agglomeration; performing a statistical analysis on the basis of data from Statistics Poland (GUS); assessing the volume of construction activity performing various functions in the area of the Poznań agglomeration; indicating the main function of newly constructed buildings and analysing measurable characteristics depicting the scale of construction activity, including the number and usable floor area of buildings or the number of dwellings (in the case of the residential function); assessing the relativised characteristics relating to the area and population numbers.

**Findings:** The processes of suburbanisation and the implementation of the residential function are spatially diversified in the Poznań agglomeration. The balance of the housing and supplementary functions differs in individual gminas of the area under analysis. The relation between the usable area of newly completed buildings intended for non-residential purposes (supplementary functions) to the usable area of newly completed buildings intended for residential purposes in the Poznań agglomeration reflected the situation that took place all around Poland. The balance of the residential and supplementary functions depends on the following factors: the state of spatial development in the past (e.g. the presence of land that could be transformed for the needs of a new function), the existence of environmental

### Sugerowane cytowanie:

Mrozińska, A. (2022). Równoważenie funkcji mieszkaniowej w obszarach dużych miast. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 34-52). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/2>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

or administrative development barriers (e.g. marshy ground, military training ground), the current scale of the occurrence of individual functions (e.g. the degree of market saturation with commercial space) or their location on important transport routes.

**Originality and value:** In the face of the inevitability of the development processes, changing the spatial structure of areas surrounding large cities is a challenge for present and future generations, and in particular for local authorities. Even today, we may observe spatial changes affecting rural and rural-urban gminas neighbouring large cities. Under the pressure of the suburbanisation process, the developed residential function in such gminas forces them to take care of other functions that rural areas (so far unprepared to provide most of the functions characteristic of cities) perform or will perform in the future.

**Keywords:** suburbanisation, housing functions, functional and spatial structure, suburban areas, the Poznań agglomeration.

## Wstęp

Rozwój społeczno-gospodarczy miast i regionów ma szczególne znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego kraju. Biorąc pod uwagę nieuchronność zachodzenia procesów rozwojowych, zmiana struktury przestrzennej obszarów otaczających duże miasta jest wyzwaniem dla obecnych i przyszłych pokoleń, w tym w szczególności dla władz samorządowych. Już dziś obserwuje się zmiany przestrzenne dotyczące gmin wiejskich i wiejsko-miejskich w pobliżu dużych miast. Pod naporem procesu suburbanizacji rozwinięta funkcja mieszkalna w tych gminach wymusza troskę także o pozostałe funkcje, które pełnią lub będą pełniły w przyszłości obszary wiejskie – dotychczas nieprzygotowane do świadczenia większości funkcji zarezerwowanych dla miast. Mowa tutaj na przykład o wyspecjalizowanych usługach świadczonych w dużych miastach (jak rozrywka, zbiorcza oferta dużych centrów handlowych), do których oferty i standardu są przyzwyczajeni nowo przybyli mieszkańcy, którzy wcześniej mieszkali na obszarze wiejskim.

Problemem dla gmin podmiejskich może być przede wszystkim zapewnienie odpowiedniej jakości usług publicznych nie tylko obecnym, ale także nowym i przyszłym mieszkańcom, którzy swoim osiedleniem zmieniają strukturę demograficzną gminy. Wyzwaniem dla władz tych gmin będzie świadome kreowanie równowagi pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a pozostałymi funkcjami uzupełniającymi, które w znacznym stopniu odpowiadają za poziom jakości życia mieszkańców, a nie zależą tylko i wyłącznie od decyzji władz lokalnych, ale także od czynników rynkowych. Zmiana funkcji pełnionych dotychczas przez gminy na nowe, które będą próbować imitować i naśladować funkcje charakterystyczne dla obszarów miejskich, będzie obserwowana szczególnie na terenach najbardziej intensywnie objętych suburbanizacją, a więc w pobliżu dużych miast. Konieczność optymalnego wykorzystania

zasobów przestrzennych w pobliżu wielkich miast rodzi więc pytanie o dotychczasowe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami w przytoczonym, charakterystycznym obszarze.

## 2.1. Spójność przestrzenna jako wyzwanie dla rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów wokół dużych miast

Intensywny rozwój społeczno-gospodarczy oparty na potencjale dużych miast ma ogromne znaczenie dla rozwoju regionów i całego kraju. Miasta, a w szczególności duże miasta, są głównymi węzłami przestrzennego zagospodarowania regionów i kraju, a współcześnie niektóre z nich, wobec zaawansowania procesów globalizacji, stają się także węzłami ponadnarodowymi czy globalnymi (Domański, 1997). Miasta zmieniają się wewnątrznie nie tylko w sensie struktury zagospodarowania przestrzennego, ale także w sensie struktury funkcjonalnej, a otaczające je środowisko, czyli obszary otaczające ośrodki miejskie, także stara się nadażyć za tymi zmianami i dostosować do konsekwencji przemian (Gaczek, Bernaciak, Kisiała, Mrozińska i Palicki, 2019).

Nawiązując do faz rozwoju obszarów miejskich, po fazie urbanizacji następuje faza suburbanizacji, czyli dekoncentracji, w której osadnictwo miejskie, ludność i działalność produkcyjna przesuwiają się na obszary podmiejskie. Podobna sytuacja występuje w trzeciej fazie cyklu rozwojowego obszarów miejskich, czyli w fazie dezurbanizacji, kiedy to obserwuje się dalszą dekoncentrację funkcji i ludności w strefie podmiejskiej (Regulski, 1986). Dla tej fazy charakterystyczny jest proces „rozlewania się” miast zwany *urban sprawl*, który często jest niekontrolowany i wywołuje efekty uboczne, które nie są korzystne ani dla środowiska, ani dla struktury przestrzennej. W przyszłości mogą powodować nawet wzrost kosztów społecznych i kosztów funkcjonowania jednostek terytorialnych.

Wobec roli, którą miasta i ich otoczenie odgrywają w rozwoju regionów i kraju, przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także w strukturze funkcjonalnej obszarów otaczających duże miasta, wiążą się z koniecznością efektywnego ekonomicznie i racjonalnego społecznie gospodarowania przestrzenią tych obszarów. Jonathan Rose (2019) uważa, że w procesie planowania i kształtowania przestrzeni kluczowe są trzy czynniki, które wpływają na racjonalność gospodarowania. Są to: koncentracja, czyli zagęszczenie, łączność przy użyciu wielu środków zbiorowego i indywidualnego transportu oraz złożoność, czyli różnorodność polegająca na integrowaniu wielu funkcji oraz osób o różnych dochodach. Te trzy czynniki można traktować jako warunek utrzymania spójności przestrzennej obszarów, która stała się celem działań polityki spójności w perspektywie finansowej 2014–2020, skierowanej m.in. do

obszarów miejskich. Narzędziem realizacji polityki spójności we wspomnianej perspektywie finansowej stało się narzędzie pod nazwą Zintegrowane Inwestycje Terytorialne (ZIT). Był to mechanizm opierający się na terytorialnej logice interwencji, poprzez który wdrażane były strategie terytorialne dla określonych typów obszarów. Jednym z podstawowych celów ZIT było zwiększenie wpływu miast i obszarów powiązanych z nimi funkcjonalnie na kształt i sposób realizacji działań wspieranych na ich obszarze w ramach polityki spójności (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2015). Żeby określić cały obszar działania narzędzia ZIT, wyodrębniono 17 obszarów obejmujących miasta wojewódzkie i obszary powiązane z nimi funkcjonalnie (tzw. ZIT-y wojewódzkie) oraz siedem obszarów obejmujących tereny miast o charakterze regionalnym i subregionalnym.

Przyglądając się spójności przestrzennej obszarów otaczających duże miasta, warto zwrócić uwagę na zmiany przestrzenne spowodowane przez następowanie kolejnych etapów rozwoju miasta i obszarów podmiejskich. Efektem suburbanizacji w gminach otaczających duże miasto jest zwykle przyrost liczby ludności, a co za tym idzie zmiana w strukturze przestrzennej polegająca na przypisaniu terenom, dotychczas pełniącym funkcje rolnicze, funkcji mieszkaniowych i usługowych. Żeby towarzyszący suburbanizacji proces „rozlewania się” miast nie wywoływał negatywnych skutków w postaci wzrostu kosztów społecznych i kosztów utrzymania jednostek samorządu terytorialnego, powinien być on zrealizowany ze zwróceniem szczególnej uwagi na rozwój funkcji mieszkaniowej i towarzyszących jej funkcji uzupełniających. Jedynie równowaga pomiędzy wolumenem funkcji uzupełniających (ze szczególnym uwzględnieniem realizacji usług publicznych) a wolumenem funkcji mieszkaniowej pozwoli na ominięcie pułapek związanych z niekontrolowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej, zwiększonymi kosztami utrzymania jednostek samorządu terytorialnego (w szczególności w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej), szkodami środowiskowymi i kosztami społecznymi.

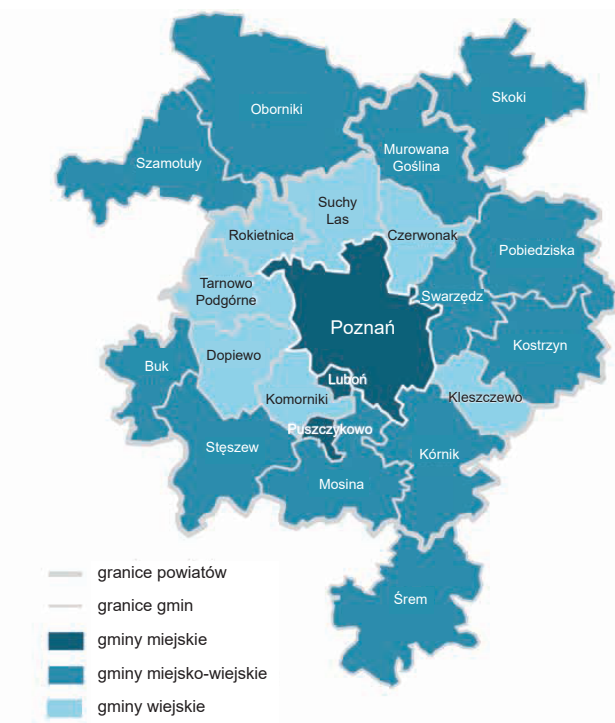
## 2.2. Ruch budowlany w ramach funkcji mieszkalnej w obszarze ZIT aglomeracji poznańskiej

Na terenie województwa wielkopolskiego na potrzeby realizacji zapisów polityki spójności w okresie programowania 2014–2020 wyodrębniono – oprócz OSI, czyli Obszarów Strategicznych Interwencji – także dwa obszary Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych. Narzędzie ZIT zastosowano w wypadku aglomeracji poznańskiej i aglomeracji kalisko-ostrowskiej.

Żeby zbadać spójność przestrzenną terenów podmiejskich pod kątem równoważenia wolumenu funkcji mieszkaniowych i funkcji jej towarzyszących, przeanalizowano ruch budowlany w latach 2012–2016, uwzględniając funkcje

powstających budynków w gminach aglomeracji poznańskiej. Aglomerację tę wybrano do analizy ze względu na jej monocentryczny charakter, który odzwierciedla możliwość realizowania procesu „rozlewania się” miast we wszystkich kierunkach. W przeciwieństwie do aglomeracji kalisko-ostrowskiej, aglomeracja poznańska ma wyraźnie zaznaczone centrum, a obszary ją otaczające ułożone są koncentrycznie.

Aglomerację poznańską, o której mowa w tym rozdziale, zdefiniowało powstanie Stowarzyszenia Metropolia Poznań, które współtworzą 22 gminy: miasto Poznań – jako centrum aglomeracji, gminy powiatu poznańskiego (Buk, Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne), a także pięć gmin spoza powiatu poznańskiego – Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem (rysunek 2.1) (*Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej*, 2011). Obszar tych 22 jednostek terytorialnych określono i zdefiniowano jako miejski obszar funkcjonalny (MOF).



Rysunek 2.1. Obszar realizacji ZIT w aglomeracji poznańskiej

Źródło: opracowano na podstawie (*Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań*, 2015).

Spośród 11 gmin okalających miasto Poznań aż siedem to gminy wiejskie. Z punktu widzenia procesu suburbanizacji jest to istotne ze względu na to, że szczególnie obszary wiejskie są narażone na negatywne skutki rozlewania się miast. Wynika to najczęściej z procesu przekształcania dotychczasowych obszarów rolniczych w obszary realizujące funkcję mieszkaniową. Oceną procesów suburbanizacji zajmują się od lat liczni specjaliści z dziedziny rozwoju społeczno-gospodarczego, ekonomii, geografii miast i socjologii, którzy stworzyli bogaty zbiór informacji na temat suburbanizacji także w aglomeracji poznańskiej (Jancz, 2015; Kaczmarek, 2017; Lorens, 2005; Mikuła, 2016; Parysek, 2008).

Analizując procesy suburbanizacji na obszarze ZIT, oceniono wolumen ruchu budowlanego realizującego zróżnicowane funkcje. Wskazano główną funkcję nowo powstających budynków i wzięto pod uwagę mierzalne charakterystyki wyrażające skalę ruchu budowlanego, w tym liczbę i powierzchnię użytkową budynków czy liczbę mieszkań (w wypadku funkcji mieszkaniowej). Oceniono także zrelatywizowane charakterystyki odnoszące się do powierzchni i liczby ludności.

W pierwszej kolejności oceniono skalę rozrastania się funkcji mieszkalnej na analizowanym obszarze. W latach 2012–2016 na obszarze ZIT aglomeracji poznańskiej oddawano do użytkowania ponad 3 tysiące budynków mieszkalnych rocznie (tabela 2.1). Jedynie w 2014 roku nie udało się przekroczyć takiej liczby nowych budynków. Warto zwrócić uwagę, że od 86% (w 2012 roku) do 89% (w roku 2013) budynków powstało w zewnętrznej strefie aglomeracji, mimo że najwięcej budynków co roku oddawano do użytkowania w Poznaniu. Do gmin, w których oddawano do użytkowania najwięcej budynków mieszkalnych, poza Poznaniem należały: Komorniki, Dopiewo, Kórnik i Swarzędz. Najmniej nowych budynków mieszkalnych przybyło w gminach: Puszczykowo, Skoki i Buk.

Mimo że liczba budynków mieszkalnych nie odzwierciedla w pełni możliwości mieszkaniowych, ponieważ obejmuje zarówno budynki jednorodzinne, jak i budynki wielorodzinne, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji była średnio dwa razy większa niż liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania. Oznacza to, że przeciętnie na jeden budynek mieszkalny przypadały dwa mieszkania. Przestrzenne rozmieszczenie oddawanych do użytkowania mieszkań było podobne do sytuacji zaobserwowanej w wypadku budynków mieszkalnych. Mieszkania oddawane do użytkowania w Poznaniu stanowiły od 51% (w 2014 roku) do 62% (w 2016 roku) mieszkań w aglomeracji. Najwięcej nowo oddanych mieszkań pojawiło się w gminach: Swarzędz, Komorniki, Dopiewo i Kórnik, a najmniej w Skokach, Puszczykowie i w Buku.

Przyglądając się powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, można powiedzieć, że w analizowanym okresie było to w każdym roku



Tabela 2.1. Nowe budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytkowania w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania (szt.)										Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (szt.)										Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania ogółem (tys. m <sup>2</sup> )										udział w powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w województwie (w %)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016											
	3340	3203	2972	3187	3539	7229	6576	7461	8127	7758	699,9	662,9	676,5	730,8	715,7	43,7	43,3	44,8	44,2	43,4																
Buk	41	41	28	35	44	45	59	28	40	50	7,4	7,0	3,8	5,8	6,7	0,5	0,5	0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3	0,4											
Czerwonak	83	90	88	81	97	88	91	97	183	106	15,2	14,7	15,1	18,7	15,3	0,9	1,0	1,0	1,1	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	0,9											
Dopiewo	288	327	317	347	295	366	368	455	453	482	46,0	52,8	52,5	56,8	55,1	2,9	3,5	3,5	3,4	3,3	2,9	3,5	3,5	3,4	3,3											
Kleszczewo	127	115	135	78	124	146	133	172	88	135	17,0	15,5	20,9	10,5	17,8	1,1	1,0	1,4	0,6	1,1	1,1	1,0	1,4	0,6	1,1											
Komorniki	346	361	268	266	355	603	587	518	520	664	57,3	60,7	51,3	46,4	57,0	3,6	4,0	3,4	2,8	3,5	3,6	4,0	3,4	2,8	3,5											
Kostrzyn	88	88	71	87	83	103	87	71	90	159	13,5	12,7	10,0	12,9	14,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9											
Kórnik	297	302	262	351	370	452	402	321	441	481	50,0	46,0	39,9	56,5	53,9	3,1	3,0	2,6	3,4	3,3	3,1	3,0	2,6	3,4	3,3											
Luboń	89	98	101	75	92	137	239	195	227	173	15,1	22,0	20,2	18,8	17,0	0,9	1,4	1,3	1,1	1,0	0,9	1,4	1,3	1,1	1,0											
Mosina	218	238	236	233	179	481	379	348	328	221	44,2	38,3	39,0	35,7	27,5	2,8	2,5	2,6	2,2	1,7	2,8	2,5	2,6	2,2	1,7											
Murwana Goślina	44	42	39	49	60	41	38	37	53	69	6,2	5,6	5,7	7,9	9,9	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6											
Oborniki	96	84	59	73	88	209	142	115	155	190	18,9	14,6	10,8	14,9	17,3	1,2	1,0	0,7	0,9	1,1	1,2	1,0	0,7	0,9	1,1											
Pobiedziska	102	99	72	83	88	92	98	76	82	88	14,0	14,6	10,8	12,5	12,5	0,9	1,0	0,7	0,8	0,8	0,9	1,0	0,7	0,8	0,8											
Puszczykowo	32	32	24	21	23	33	37	25	20	26	7,8	7,6	5,2	4,2	5,3	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	0,3	0,3	0,3											
Rokietnica	168	169	142	151	157	256	232	206	166	221	29,0	28,1	25,1	24,5	27,5	1,8	1,8	1,7	1,5	1,7	1,8	1,8	1,7	1,5	1,7											
Skoki	46	32	52	50	45	46	37	44	69	44	5,8	4,6	5,6	8,4	5,7	0,4	0,3	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,4	0,5	0,3											
Śleszew	64	61	40	74	58	64	60	54	83	81	9,1	8,6	6,1	10,3	9,1	0,6	0,6	0,4	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4	0,6	0,6											
Suchy Las	142	96	87	107	106	229	125	112	138	181	28,6	16,2	16,0	19,6	21,8	1,8	1,1	1,1	1,2	1,3	1,8	1,1	1,1	1,2	1,3											
Swarzędz	210	216	188	249	363	470	405	393	546	663	45,3	43,6	41,0	56,5	65,2	2,8	2,9	2,7	3,4	4,0	2,8	2,9	2,7	3,4	4,0											
Szamotuły	113	83	64	107	115	120	85	97	158	206	17,9	12,3	11,8	15,2	17,0	1,1	0,8	0,8	0,9	1,0	1,1	0,8	0,8	0,9	1,0											
Śrem	105	84	103	124	177	234	118	245	301	335	22,0	14,4	20,6	25,1	28,1	1,4	0,9	1,4	1,5	1,7	1,4	0,9	1,4	1,5	1,7											
Tarnowo Podgórne	188	180	169	176	209	280	257	210	357	268	35,5	38,0	30,9	39,8	39,8	2,2	2,5	2,0	2,4	2,4	2,2	2,5	2,0	2,4	2,4											
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>2887</b>	<b>2838</b>	<b>2545</b>	<b>2817</b>	<b>3128</b>	<b>4495</b>	<b>3979</b>	<b>3819</b>	<b>4498</b>	<b>4843</b>	<b>505,7</b>	<b>478,1</b>	<b>442,2</b>	<b>501,1</b>	<b>524,4</b>	<b>31,6</b>	<b>31,3</b>	<b>29,3</b>	<b>30,3</b>	<b>31,8</b>	<b>31,6</b>	<b>31,3</b>	<b>29,3</b>	<b>30,3</b>	<b>31,8</b>											
Poznań	453	365	427	370	411	2734	2597	3642	3629	2915	194,1	184,8	234,3	229,7	191,3	12,1	12,1	15,5	13,9	11,6	12,1	12,1	15,5	13,9	11,6											

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

około 700 tys. m<sup>2</sup>. Mieszkania w Poznaniu, mimo że było ich ilościowo więcej niż w dowolnej innej gminie aglomeracji, miały przeciętnie niższą powierzchnię użytkową niż mieszkania w gminach strefy zewnętrznej aglomeracji. Powierzchnia użytkowa mieszkań zlokalizowanych w Poznaniu stanowiła około 30% powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji. Najwięcej powierzchni użytkowej mieszkań przybyło w gminach, w których było zarówno najwięcej nowo oddanych budynków, jak i nowo oddanych mieszkań, co wynika głównie ze skali inwestycji budowlanych w tych gminach (a nie np. z przeciętnego większego metrażu mieszkań).

Potencjał ilościowy funkcji mieszkaniowej realizowanej w aglomeracji poznańskiej miał istotny wkład we wzmacnianie skali realizacji funkcji mieszkaniowej w województwie wielkopolskim. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji stanowiła około 43–45% powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania w regionie, z czego 30–32% przypadało na gminy zewnętrznej strefy aglomeracji. Analogiczny udział dla miasta Poznania wyniósł 12–15,5%. Można powiedzieć, że sytuacja w aglomeracji poznańskiej była odzwierciedleniem przeciętnej wartości uzyskiwanej przez pozostałe 23 polskie ZIT-y (średnia arytmetyczna  $\approx 34,8\%$ ). Udział powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych na zdefiniowanych obszarach ZIT-ów w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych na obszarze województwa wahał się od 4,2% w wypadku ZIT-ów Jeleniej Góry czy 5,3% w wypadku ZIT-ów Wałbrzycha do 63,3% w ZIT-ach Warszawy i aż 75% w obszarach ZIT Gdańska, Sopotu i Gdyni.

Wartości bezwzględne opisanych charakterystyk budynków i mieszkań oddanych do użytkowania należy także interpretować w odniesieniu do potrzeb, możliwości i specyfiki obszaru. Funkcja mieszkaniowa jest realizowana w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, a także z uwzględnieniem warunków przestrzennych. W związku z tym za wartości, do których można się odnieść, oceniając rozmiary realizowanej funkcji mieszkaniowej, w analizie przyjęto liczbę ludności oraz powierzchnię.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012–2016 w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wahała się w aglomeracji od 6,5 do 8 (tabela 2.2). Wartość ta na obszarze Poznania była niższa niż w zewnętrznej strefie obszaru aglomeracji. W 2016 roku w Poznaniu na tysiąc mieszkańców przypadało średnio około 5,4 mieszkania, natomiast w strefie zewnętrznej aglomeracji aż 10 mieszkań. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców osiągała największe wartości w gminach, w których mieszkało około 25–27 tys. mieszkańców, czyli w Komornikach, Kórniku i w Dopiewie (ok. 20,1–28,3 mieszkań na tysiąc mieszkańców w 2016 r.) oraz w gminach Rokietnica i Suchy Las (odpowiednio ok. 13,8 i 10,9).



Tabela 2.2. Zrelatywizowane wskaźniki mieszkań oddanych do użytkowania w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (na 1 tys. ludności)						Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem					
	2012	2013	2014	2015	2016		2012	2013	2014	2015	2016	
<b>Obszar ZIT</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>7,3</b>	<b>8,0</b>	<b>7,6</b>		<b>227,1</b>	<b>215,1</b>	<b>219,5</b>	<b>237,1</b>	<b>232,2</b>	
Buk	3,6	4,8	2,3	3,2	4,0		80,9	76,7	41,3	63,6	73,2	
Czerwonak	3,3	3,4	3,6	6,8	3,9		185,1	179,4	184,5	228,0	186,8	
Dopiewo	18,4	17,5	20,6	19,7	20,1		426,0	488,8	486,2	526,2	510,5	
Kleszczewo	22,5	19,6	24,3	11,9	17,7		230,1	209,7	281,9	142,2	240,6	
Komorniki	28,1	26,0	21,8	20,7	25,3		868,1	920,2	776,8	702,5	864,0	
Kostrzyn	6,0	5,0	4,0	5,1	8,9		86,9	81,8	64,6	83,3	94,8	
Kórnik	20,7	17,7	13,7	18,2	19,1		268,6	247,5	214,6	304,0	289,7	
Luboń	4,5	7,9	6,3	7,3	5,5		1076,6	1570,9	1440,3	1346,0	1215,5	
Mosina	16,7	12,9	11,5	10,7	7,0		257,0	222,7	226,5	207,6	160,0	
Murwana Goślina	2,5	2,3	2,2	3,2	4,1		36,1	32,8	33,3	46,0	57,5	
Oborniki	6,3	4,2	3,4	4,6	5,6		55,7	42,9	31,9	43,7	50,9	
Pobiedziska	5,0	5,2	4,0	4,3	4,6		74,0	77,0	57,1	66,2	66,3	
Puszczykowo	3,4	3,8	2,5	2,0	2,7		487,4	475,5	323,1	260,0	333,3	
Rokietnica	18,8	16,3	13,9	10,8	13,8		367,1	355,4	317,3	310,1	348,0	
Skoki	5,0	4,0	4,7	7,4	4,7		29,2	23,4	28,4	42,4	29,0	
Stęszew	4,4	4,0	3,6	5,6	5,4		52,0	49,1	35,1	58,6	52,2	
Suchy Las	14,8	7,9	6,9	8,4	10,9		244,6	138,8	136,4	167,7	186,3	
Swarzędz	10,4	8,8	8,4	11,5	13,7		443,9	427,8	402,0	554,3	639,1	
Szamotuły	4,1	2,9	3,3	5,3	6,9		101,9	69,9	66,9	86,5	96,7	
Śrem	5,7	2,8	5,9	7,3	8,0		106,7	70,1	100,0	122,1	136,6	
Tarnowo Podgórne	12,4	11,1	8,8	14,7	10,7		348,3	372,9	303,0	390,1	390,0	
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>9,9</b>	<b>8,6</b>	<b>8,1</b>	<b>9,4</b>	<b>10,0</b>		<b>179,3</b>	<b>169,5</b>	<b>156,8</b>	<b>177,7</b>	<b>186,0</b>	
Poznań	4,9	4,7	6,7	6,7	5,4		741,0	705,5	894,3	876,5	730,2	

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

Wszystkie wymienione gminy są położone w bezpośrednim sąsiedztwie na zachód lub południe od Poznania i dodatkowo są gminami wiejskimi. Wyjątkiem był Kórnik – gmina miejsko-wiejska, położona na południe od Poznania. Odrębnym przypadkiem było także miasto Swarzędz ze wskaźnikiem 13,7 mieszkań na tysiąc mieszkańców – druga gmina w aglomeracji pod względem liczby ludności, położona na wschód od Poznania. Wszystkie wymienione gminy, o stosunkowo wysokim wskaźniku liczby nowo oddanych mieszkań w stosunku do liczby ludności, charakteryzowały się również korzystnym położeniem przy szlakach komunikacyjnych.

W wypadku kolejnego zrelatywizowanego wskaźnika można powiedzieć, że około 22–24% każdego kilometra kwadratowego powierzchni obszaru aglomeracji odpowiadało powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytku w danym roku. Pomijając wysoką gęstość zaludnienia Poznania, w strefie zewnętrznej obszaru ZIT na 1 km<sup>2</sup> powierzchni przypadało w analizowanym okresie około 157–186 m<sup>2</sup> powierzchni odzwierciedlającej nowo oddane mieszkania. Obserwując dane w tabeli 2.2, można dojść do wniosku, że wysokie wartości tego wskaźnika osiągały gminy miejskie ze względu na spójność zagospodarowania przestrzennego wynikającą z ograniczonej administracyjnie powierzchni miast (Luboń i Swarzędz). Natomiast w wypadku gmin Komorniki i Dopiewo wysokie wartości wskaźnika wynikać mogły z intensywnego ruchu budowlanego i dużej liczby powstających tam mieszkań. Pomijając przy analizach Poznań, można także mówić o średniej mocy zależności pomiędzy badanym wskaźnikiem a powierzchnią gminy. Współczynnik korelacji był ujemny, co znaczy, że im większą powierzchnię miała gmina, tym mniejsze wartości przybierała powierzchnia nowo oddanych mieszkań w relacji do kilometra kwadratowego powierzchni i odwrotnie.

### 2.3. Ruch budowlany obiektów niemieszkalnych w obszarze ZIT Poznań

Oprócz podstawowej funkcji generującej rozwój społeczno-gospodarczy, którą jest mieszkalnictwo, do zapewnienia mieszkańcom optymalnego poziomu życia wymagane jest współwystępowanie funkcji uzupełniających. Związane są one przede wszystkim z usługami publicznymi, a także z rozwiniętą ofertą handlu i usług o charakterze komercyjnym. Korzystając z Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), wyodrębniono budynki realizujące funkcje uzupełniające (do mieszkaniowych) z zakresu handlu, usług i wytwórczości, a więc budynki niemieszkalne:

- handlowo-usługowe (grupa 123: centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki),
- ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej (grupa 126: ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki muzeów i bibliotek, szkół i instytucji badawczych, szpitali i zakładów opieki medycznej i kultury fizycznej),
- budynki biurowe (grupa 122: budynki biur, sekretariatów, budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów miejskich, gminnych, ministerstw itp. lokali administracyjnych, centrów konferencyjnych i kongresów, sądów i parlamentów),
- budynki przemysłowe i magazynowe (grupa 125: budynki przeznaczone na produkcję, na przykład fabryki, wytwórnie filmowe, warsztaty, rzeźnie, browary, montownie itp.).

Można powiedzieć, że budynki z dwóch pierwszych grup, czyli 123 i 126, można traktować w kategoriach realizacji funkcji handlowo-usługowych. Dotyczą one także usług publicznych. Z kolei budynki z dwóch kolejnych grup, czyli 122 i 125, realizują i wspomagają działania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przeanalizowano powierzchnię użytkową budynków usługowych, biurowych oraz przemysłowych i magazynowych w aglomeracji poznańskiej (tabela 2.3). W analizowanym okresie w aglomeracji nowo oddane do użytkowania budynki handlowe i usługowe generowały powierzchnię użytkową od ok. 114 tys. m<sup>2</sup> (w 2012 roku) do 351 tys. m<sup>2</sup> (w 2013 roku). Zwykle wartość ta nie przekraczała 180 tys. m<sup>2</sup>, ale w 2013 i 2016 roku wyniosła prawie dwa razy tyle. Zauważyć należy, że dużą rolę w tworzeniu nowej powierzchni użytkowej odgrywało centrum aglomeracji. W 2013 roku 75%, a w 2016 aż 87,5% nowo oddanej powierzchni handlowo-usługowej na obszarze aglomeracji powstało w Poznaniu. Świadczy to o niekwestionowanej pozycji Poznania jako centrum usługowo-handlowego dla całego obszaru, ale także o tym, że Poznań rozwija się i jest atrakcyjnym miejscem do zagęszczania oferty handlowo-usługowej.

Oprócz Poznania do gmin, w których pojawiło się najwięcej nowej powierzchni usługowo-handlowej, należały gminy: Dopiewo, Suchy Las, Swarzędz i Tarnowo Podgórne. Z kolei najmniej powierzchni handlowo-usługowej pojawiło się w gminach: Szamotuły, Kleszczewo, Buk i Pobiedziska. Należy zwrócić uwagę, że proces powstawania powierzchni handlowo-usługowej jest uzależniony od potrzeb mieszkańców, chłonności rynku i dotychczasowego zagospodarowania. Ma także charakter doraźny, a przyrosty powierzchni użytkowej mogą się pojawiać skokowo (głównie za sprawą handlu wielkopowierzchniowego).

Tabela 2.3. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Powierzchnia użytkowa budynków usługowych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania (grupy PKOB 123 i 126)												Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oraz przemysłowych i magazynowych (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania (grupy PKOB 122 i 125)												
	ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )						na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem (m <sup>2</sup> na km <sup>2</sup> )						ogółem (w tys. m <sup>2</sup> )						na 1 km <sup>2</sup> powierzchni ogółem (m <sup>2</sup> na km <sup>2</sup> )						
	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2016	
<b>Obszar ZIT</b>	<b>113,58</b>	<b>351,35</b>	<b>146,62</b>	<b>175,51</b>	<b>348,45</b>	<b>36,85</b>	<b>114,00</b>	<b>47,57</b>	<b>56,95</b>	<b>113,06</b>	<b>276,83</b>	<b>150,86</b>	<b>501,08</b>	<b>480,83</b>	<b>301,38</b>	<b>89,82</b>	<b>48,95</b>	<b>162,58</b>	<b>156,01</b>	<b>97,79</b>					
Buk	1,1	–	1,8	1,1	2,4	12,1	0,0	19,4	12,0	26,4	55,7	5,7	23,9	9,7	14,5	611,7	62,6	262,7	107,0	159,4					
Czerwonak	1,4	2,3	–	–	0,3	17,3	27,9	0,0	0,0	3,6	–	0,6	3,1	4,7	13,5	0,0	6,8	37,9	57,4	164,5					
Dopiewo	12,4	14,6	14,4	4,2	11,7	114,7	135,3	133,5	38,6	108,5	9,9	1,4	3,3	4,2	5,4	91,9	12,9	30,8	38,5	50,0					
Kleszczewo	–	–	–	–	0,6	1,0	0,0	0,0	8,4	13,4	–	1,3	6,3	0,3	1,1	0,0	17,4	84,8	3,9	15,2					
Komorniki	3,2	11,2	7,2	3,7	6,0	48,0	169,7	108,9	56,5	90,3	23,6	14,9	7,0	92,3	33,1	357,1	226,4	105,7	1398,8	501,3					
Kostyrzyn	2,7	–	0,0	3,3	0,1	17,1	0,0	0,2	21,1	0,9	0,6	7,6	6,4	6,1	18,9	3,6	49,1	41,0	39,3	121,7					
Kórnik	4,0	1,8	1,4	1,4	2,5	21,4	9,9	7,3	7,4	13,5	14,0	8,8	69,1	73,5	28,2	75,3	47,1	371,4	395,0	151,9					
Luboń	7,4	0,1	4,8	2,7	0,8	530,6	10,4	340,3	195,4	55,3	1,5	–	2,2	2,1	0,2	110,6	0,0	154,6	149,9	10,9					
Mosina	4,7	3,3	5,0	10,2	0,8	27,4	19,1	29,2	59,5	4,8	7,0	0,6	7,7	11,8	5,8	40,8	3,2	45,0	68,4	33,9					
Murwana Goślina	0,2	1,5	4,5	–	0,3	1,4	8,8	26,3	0,0	1,9	1,3	0,1	2,5	1,4	3,6	7,5	0,9	14,6	8,0	21,0					
Oborniki	2,0	0,7	3,7	12,2	4,8	5,7	2,0	10,9	36,0	14,1	9,2	2,7	7,1	10,8	17,1	27,0	8,0	20,9	31,7	50,3					
Pobiedziska	1,3	0,1	1,1	1,0	1,3	6,9	0,3	5,7	5,4	6,7	4,5	0,5	2,4	8,0	4,3	23,7	2,6	12,6	42,1	22,5					
Puszczykowo	0,2	0,1	0,6	3,0	0,7	13,5	4,7	35,8	188,4	43,2	0,2	–	0,5	0,8	0,1	11,3	0,0	34,3	53,1	6,8					
Rokietnica	0,6	4,6	6,7	0,2	0,3	7,6	58,7	84,8	2,7	3,4	6,6	–	1,6	2,0	3,8	84,1	0,0	20,6	25,7	47,8					
Skoki	1,0	1,7	0,5	0,1	0,4	5,1	8,5	2,6	0,4	2,0	0,6	0,1	–	2,9	1,3	3,2	0,5	0,0	14,5	6,6					
Ślęszew	1,3	–	0,3	1,9	–	7,6	0,0	1,5	11,0	0,0	8,6	1,5	0,5	2,1	2,0	49,2	8,7	2,8	11,8	11,4					
Suchy Las	4,3	16,5	3,9	2,9	2,6	37,0	141,2	33,4	24,5	22,0	14,2	4,8	1,4	6,0	4,9	120,9	40,9	12,4	51,6	41,9					
Swarzędz	8,8	8,5	8,8	15,2	1,9	86,6	83,2	86,0	148,9	18,7	7,3	20,6	84,2	64,1	47,3	71,3	201,5	825,3	628,9	463,7					
Szamotuły	–	–	0,2	–	–	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	1,4	–	0,0	0,2	–	8,0	0,0	0,2	1,1	0,0					
Śrem	4,1	0,7	8,4	3,8	1,8	20,0	3,6	40,6	18,3	8,9	8,8	9,9	1,6	9,9	4,3	42,9	47,9	7,6	48,1	21,0					
Tarnowo Podgórne	8,4	18,1	7,0	10,2	3,7	82,3	177,0	68,9	100,0	36,4	38,0	12,4	158,3	74,8	62,0	372,6	121,9	155,1	8	733,0	608,0				
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>69,2</b>	<b>85,8</b>	<b>80,1</b>	<b>77,7</b>	<b>43,4</b>	<b>24,5</b>	<b>30,4</b>	<b>28,4</b>	<b>27,6</b>	<b>15,4</b>	<b>213,0</b>	<b>93,4</b>	<b>389,1</b>	<b>387,6</b>	<b>271,4</b>	<b>75,5</b>	<b>33,1</b>	<b>138,0</b>	<b>137,5</b>	<b>96,2</b>					
Poznań	44,4	265,5	66,5	97,8	305,0	169,4	1013,5	253,7	373,2	1164,3	63,9	57,4	112,0	93,2	30,0	243,8	219,3	427,3	355,8	114,4					

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

W stosunku do powierzchni gmin najwięcej powierzchni handlowo-usługowej powstawało w granicach administracyjnych gmin miejskich. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych przypadająca na 1 km<sup>2</sup> powierzchni gminy największe wartości osiągała w Poznaniu, Luboniu i Swarzędzu. W gminach wiejskich wskaźnik ten był najwyższy w Dopiewie, Komornikach, Tarnowie Podgórnym i Suchym Lesie (tabela 2.3). Należy zauważyć, że te gminy wiejskie należały do tych, w których najintensywniej rozwijała się również funkcja mieszkaniowa.

Powierzchnia nowo powstałych budynków biurowych, przemysłowych i magazynowych w aglomeracji osiągała wartości od 150 do 500 tys. m<sup>2</sup> rocznie. Rok 2013 odbiegał od wysokich wartości tej charakterystyki. Udział Poznania w tworzeniu nowej powierzchni służącej prowadzeniu działalności gospodarczej był zróżnicowany w badanym okresie. W 2016 roku wkład Poznania stanowił niecałe 10%, a w 2013 ponad 38%. Podobnie jak w wypadku funkcji usługowo-handlowej, powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych do prowadzenia i wspierania działalności gospodarczej była zróżnicowana w czasie i przestrzeni. Spowodowane to było popytem branży biznesowej, a więc sytuacją koniunkturalną, rozciągnięciem w czasie procesu inwestycyjnego oraz możliwościami przestrzennymi (szczególnie ważnymi na przykład w wypadku funkcji magazynowania). Można zaobserwować, że wysokie wartości zostały odnotowane dla gmin leżących wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych, czyli dla Tarnowa Podgórnego, Swarzędza, Kórnik i Komornik (tabela 2.3).

Przyglądając się natężeniu tego rodzaju funkcji, które można opisać jako wielkość powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością gospodarczą przypadającą na 1 km<sup>2</sup> powierzchni gminy, należy wskazać, że wysokie wartości zanotowano ponownie w tych gminach, które znajdowały się przy szlakach komunikacyjnych, czyli w Komornikach, Swarzędzu, Tarnowie Podgórnym, Kórniku, a także, tym razem, w Buku. Do gmin o wysokiej wartości wskaźnika należy dodać jeszcze miasto Poznań (tabela 2.3).

Występowanie równowagi pomiędzy funkcją mieszkaniową a funkcjami uzupełniającymi można obserwować, porównując powierzchnię użytkową nowo oddanych budynków o różnej funkcji z powierzchnią użytkową nowo oddanych mieszkań. Dla poziomu jakości życia mieszkańców kluczowe znaczenie mają zagwarantowana możliwość realizacji usług nierynkowych (w tym: edukacja, ochrona zdrowia, kultura, sport i rekreacja) i atrakcyjna oferta handlowo-usługowa (głównie komercyjna). Dokonano obliczeń opisujących stosunek tych charakterystyk. W tym celu wyodrębniono następujące kategorie budynków innych niż mieszkalne:

- niemieszkalne – dział 12 PKOB, w tym:
  - handlowo-usługowe (w tym usługi publiczne) – grupa PKOB 123 i 126, w tym:

- handlowo usługowe (komercyjne) – grupa PKOB 123,
- ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynki kultury fizycznej handlowo-usługowe (roboczo nazwane obiektami użyteczności publicznej) – PKOB 126.

W aglomeracji stosunek powierzchni budynków niemieszkalnych do powierzchni budynków mieszkalnych kształtował się na poziomie oscylującym wokół jedności (tabela 2.4). Można więc powiedzieć, że na każdy metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej przypadał niecały metr kwadratowy powierzchni niemieszkalnej. Stosunek ten jedynie w 2014 roku został zaburzony i na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej przypadło więcej niż 1 m<sup>2</sup> powierzchni innej niż mieszkalna. W Poznaniu w dwóch latach wartości tego wskaźnika były wyższe niż jeden. Było to w latach 2013 i 2016, kiedy to na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania przypadało prawie 2 m<sup>2</sup> powierzchni reprezentujących inne funkcje (odpowiednio 1,8 m<sup>2</sup> i 1,9 m<sup>2</sup>). Miało to związek z opisanymi wcześniej sytuacjami, gdy na terenie Poznania znacząco przybyło powierzchni handlowo-usługowej. Nastąpiło to właśnie w 2013 i 2016 roku.

Analizowana wartość przybierała różne poziomy w zależności od rozłożenia w czasie i przestrzeni. Dominowały wartości niższe od jedności, a co za tym idzie w większości gmin obszaru ZIT oddawano do użytkowania więcej powierzchni mieszkaniowej niż powierzchni realizujących inne funkcje. Wśród gmin, które przez większość analizowanego okresu wyróżniały się wartościami większymi od jeden, były: Buk, Tarnowo Podgórne, Oborniki i Stęszew. Można więc powiedzieć, że na obszarze tych gmin nowo oddane budynki miały łącznie większą powierzchnię użytkową przeznaczoną na cele niemieszkalne niż na cele mieszkaniowe. Sytuacja taka może mieć związek z rozbudową infrastruktury sprzyjającej tworzeniu działalności gospodarczej, ponieważ to ona zwykle ma charakter bardziej powierzchniochłonny (przestrzenie wytwarzania, magazyny itp.) niż na przykład funkcja mieszkaniowa. W aglomeracji poznańskiej w 2012 roku w większości gmin (82%) nowo oddawana powierzchnia mieszkaniowa była wyższa niż nowo oddawana powierzchnia przeznaczona na inne cele. W 2016 roku sytuację taką zaobserwowano w 72% gmin.

Po wyłączeniu z analiz powierzchni użytkowej, która była przeznaczona do wspierania działalności gospodarczej, w szczególności działalności wytwórczej i magazynowej, zidentyfikowano stosunek wielkości nowo oddanych powierzchni usługowo-handlowych (usługi publiczne i oferta komercyjna, grupa PKOB 123 i 126 łącznie) do wielkości nowo oddanych powierzchni mieszkaniowych. W aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016 na 100 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni mieszkaniowej przypadało od 16 (w 2012 roku) do 53 m<sup>2</sup> (w 2013 roku) powierzchni usługowo-handlowej. W analizowanym okresie wartości te zwykle nie przekraczały 24 m<sup>2</sup>, a najwyższe wskaźniki charakteryzowały lata



Tabela 2.4. Stosunek powierzchni przeznaczonej na funkcje uzupełniające do powierzchni przeznaczonej na funkcje mieszkalne w aglomeracji poznańskiej w latach 2012–2016

Nazwa jednostki	Powierzchnia użytkowa budynków (nowych i rozbudowanych) oddana do użytkowania w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania																									
	niemieszkalnych						budynków usługowych (grupy PKOB 123 i 126)						handlowo-usługowych (grupa PKOB 123)						ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (grupa PKOB 126)							
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	
<b>Obszar ZIT</b>	<b>0,67</b>	<b>0,84</b>	<b>1,05</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,16</b>	<b>0,53</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>	<b>0,49</b>	<b>0,11</b>	<b>0,41</b>	<b>0,73</b>	<b>0,13</b>	<b>0,45</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>	<b>0,09</b>	<b>0,11</b>	<b>0,04</b>	
Buk	7,84	0,84	6,98	1,98	2,57	0,15	–	0,47	0,19	0,36	0,15	–	0,47	0,19	0,26	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,10
Czerwonak	0,22	0,21	0,23	0,29	0,93	0,09	0,16	–	–	0,02	0,08	0,16	–	–	0,00	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,02
Dopiewo	0,51	0,32	0,35	0,16	0,32	0,27	0,28	0,27	0,07	0,21	0,15	0,26	0,27	0,04	0,07	0,12	0,02	0,01	0,03	0,14	–	–	–	–	–	0,14
Kleszczewo	0,04	0,14	0,32	0,60	0,15	–	–	–	0,06	0,06	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	0,06
Komorniki	0,49	0,45	0,28	2,09	0,70	0,06	0,18	0,14	0,08	0,10	0,02	0,15	0,13	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,02	0,07	–	–	–	–	–	0,07
Kostrzyn	0,33	0,79	0,90	0,94	1,32	0,20	–	0,00	0,25	0,01	0,20	–	0,00	0,04	0,01	–	–	–	–	0,21	–	–	–	–	–	–
Kórnik	0,41	0,26	1,78	1,45	0,59	0,08	0,04	0,03	0,02	0,05	0,07	0,02	0,03	0,01	0,05	0,01	0,02	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–
Luboń	0,64	0,02	0,37	0,27	0,07	0,49	0,01	0,24	0,15	0,05	0,49	0,01	0,24	0,04	0,05	–	–	–	0,10	–	–	–	–	–	–	–
Mosina	0,38	0,11	0,35	0,69	0,34	0,11	0,09	0,13	0,29	0,03	0,06	0,09	0,09	0,24	0,01	0,05	–	0,04	0,05	0,02	–	–	–	–	–	–
Murwana Goślina	0,43	0,36	1,28	0,31	0,43	0,04	0,27	0,79	–	0,03	–	0,27	0,29	–	0,03	0,04	–	0,50	–	–	–	–	–	–	–	–
Oborniki	0,74	0,33	1,12	1,67	1,46	0,10	0,05	0,34	0,82	0,28	0,09	0,04	0,16	0,51	0,26	0,01	0,01	0,18	0,31	0,01	–	–	–	–	–	–
Pobiedziska	0,48	0,45	0,35	0,94	0,51	0,09	0,00	0,10	0,08	0,10	0,02	–	0,05	0,04	0,04	0,07	0,00	0,05	0,04	0,06	–	–	–	–	–	–
Puszczykowo	0,06	0,02	0,27	0,97	0,16	0,03	0,01	0,11	0,72	0,13	0,03	–	0,05	0,72	0,02	–	0,01	0,06	–	0,11	–	–	–	–	–	–
Rokietnica	0,27	0,17	0,35	0,12	0,16	0,02	0,17	0,27	0,01	0,01	0,02	0,17	0,05	0,01	0,01	0,00	–	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–
Skoki	0,33	0,46	0,54	0,62	0,39	0,18	0,36	0,09	0,01	0,07	0,06	0,20	0,09	0,01	0,06	0,12	0,16	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
Ślęszew	1,42	1,16	0,26	0,55	1,12	0,15	–	0,04	0,19	–	0,15	–	0,04	0,19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Suchy Las	0,86	1,33	0,36	0,46	0,50	0,15	1,02	0,25	0,15	0,12	0,12	0,89	0,15	0,09	0,12	0,03	0,12	0,10	0,05	–	–	–	–	–	–	–
Swarzędz	0,37	0,69	2,27	1,46	0,77	0,20	0,19	0,21	0,27	0,03	0,20	0,09	0,20	0,09	0,03	–	0,10	0,01	0,18	–	–	–	–	–	–	–
Szamotuły	0,12	0,02	0,05	0,06	0,08	–	–	0,01	–	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Śrem	0,73	0,91	1,05	0,63	0,26	0,19	0,05	0,41	0,15	0,07	0,14	0,01	0,41	0,15	0,07	0,05	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tarnowo Podgórne	1,36	0,84	5,43	2,26	1,68	0,24	0,47	0,23	0,26	0,09	0,20	0,47	0,19	0,19	0,09	0,04	–	0,04	0,07	0,00	–	–	–	–	–	–
<b>Strefa zewnętrzna obszaru ZIT</b>	<b>0,63</b>	<b>0,44</b>	<b>1,12</b>	<b>1,01</b>	<b>0,66</b>	<b>0,14</b>	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>	<b>0,16</b>	<b>0,08</b>	<b>0,11</b>	<b>0,16</b>	<b>0,14</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
Poznań	0,78	1,89	0,9	0,85	1,8	0,23	1,44	0,28	0,43	1,59	0,12	1,07	0,10	0,20	1,54	0,11	0,36	0,18	0,23	0,06	–	–	–	–	–	–

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS.

2013 i 2016, kiedy to, jak już wcześniej wspomniano, w Poznaniu przybyło ponadprzeciętnie dużo powierzchni handlowo-usługowej. W strefie zewnętrznej aglomeracji poznańskiej na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej przypadało kilkanaście metrów kwadratowych powierzchni usługowo-handlowej, na przykład było to 8 m<sup>2</sup> w 2016 roku i po 18 m<sup>2</sup> w 2013 i 2014 roku.

W kolejnym kroku wydzielono grupę budynków o funkcji handlowo-usługowej o charakterze komercyjnym (grupa PKOB 123) oraz grupę obiektów roboczo nazwanych obiektami użyteczności publicznej (grupa PKOB 126). W wypadku pierwszej grupy, czyli komercyjnej oferty handlowo usługowej, można powiedzieć, że stanowiła ona znaczną część ogólnej powierzchni usługowo-handlowej. W aglomeracji na 100 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni mieszkaniowej w badanym okresie nie przypadało więcej niż 13 m<sup>2</sup> nowo oddanej powierzchni komercyjnej. Jedynie w latach 2013 i 2016, ze względu na wspomniany wcześniej znaczny przyrost powierzchni usługowo-handlowej w Poznaniu, omawiana wartość wynosiła odpowiednio 41 i 45 m<sup>2</sup>. W analizowanym okresie w strefie zewnętrznej aglomeracji w poszczególnych latach zdarzały się sytuacje, kiedy to stosunek ten był znacząco wyższy niż średnia dla badanego obszaru ZIT. Chodzi między innymi o: Suchy Las w 2013 roku, Puszczykowo w 2015 roku, Luboń w 2012 roku, Oborniki w 2015 roku i Buk w 2014 roku. Nie są to jednak stałe tendencje, ale raczej efekty pojawiających się co jakiś czas doraźnych inwestycji (należy założyć, że w głównej mierze dotyczących handlu wielkopowierzchniowego), które są realizowane lokalnie w odpowiedzi na oczekiwania rynkowe i potrzeby mieszkańców.

Odrębnie przeanalizowano również stosunek wielkości nowo oddanej powierzchni użytkowej obiektów użyteczności publicznej do wielkości nowo oddanej powierzchni mieszkań. W tym wypadku dla całego obszaru aglomeracji wartości wskaźnika nie przekroczyły 10 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, z wyjątkiem lat 2013 i 2015, gdy zaobserwowano odpowiednio 12 i 11 m<sup>2</sup>. Inwestycje celu publicznego, a przede wszystkim obiekty użyteczności publicznej, nie są aż tak często realizowane jak inwestycje o charakterze komercyjnym. Dlatego też należało się spodziewać niższych zrelatywizowanych wskaźników niż w wypadku komercyjnej oferty handlowo-usługowej. Tego typu inwestycje wymagają znacznego zaplecza finansowego, są realizowane rzadziej niż usługi komercyjne i w związku z tym, że obsługują zarówno dotychczasowych, jak i nowych mieszkańców władze gmin często skupiają się na remontach i modernizacji istniejących obiektów, a nie na budowaniu nowych obiektów, które w przyszłości wymagają kolejnych nakładów na utrzymanie, eksploatację i bieżące naprawy. Obserwując tabelę 2.4, można także zauważyć, że największe wartości wskaźnika przypadały na Poznań. To właśnie sytuacja w Poznaniu przewyższała wartości przeciętne dla obszaru aglomeracji. Obszar zewnętrznej strefy

aglomeracji charakteryzował się jeszcze niższymi wartościami wspomnianego czynnika, która wyniosła od 2 do 6 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

## Podsumowanie

Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gmin jest jedną z przyczyn aktywności władz gminy, które działają w interesie mieszkańców. Spójność przestrzenna jest z kolei jednym z bodźców wpływających na rozwój obszarów nie tylko lokalnie, ale też regionalnie, a nawet w skali kraju. Gminy położone w obszarach funkcjonalnych dużych miast, w obliczu procesów suburbanizacyjnych, stoją przed wyzwaniem dotyczącym spójności terytorialnej, którym jest zapewnienie balansu pomiędzy realizowaną, często bardzo dynamicznie, funkcją mieszkaniową a funkcjami uzupełniającymi, które definiuje poziom jakości życia mieszkańców.

W aglomeracji poznańskiej procesy suburbanizacji i realizacja funkcji mieszkaniowej są zróżnicowane przestrzennie. Zbalansowanie funkcji mieszkaniowej i funkcji uzupełniających, umownie reprezentowane w rozdziale jako powierzchnia użytkowa nowo oddanych budynków z przeznaczeniem na daną funkcję, jest różne w poszczególnych gminach analizowanego obszaru ZIT. Stosunek powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe (funkcje uzupełniające) do powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe w aglomeracji poznańskiej odzwierciedlał sytuację, którą obserwowano w całej Polsce. W analizowanym okresie większość obszarów, na których realizowane było narzędzie ZIT, była w sytuacji podobnej do aglomeracji poznańskiej. Przewaga funkcji uzupełniających (innych niż mieszkaniowe) nad funkcją mieszkaniową w powierzchni nowo oddanych budynków dotyczyła obszarów ZIT: Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego, Łodzi, Opola, Wałbrzycha, a także Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego.

Analogiczna sytuacja wystąpiła w wypadku badania stosunku powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków z przeznaczeniem na funkcje handlowo-usługowe do powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków spełniających funkcję mieszkaniową. Wskaźniki osiągnięte w aglomeracji poznańskiej nie odbiegały od tych, które zidentyfikowano w obszarach realizacji narzędzia ZIT w Polsce. Obserwacja ta dotyczy także podgrup zidentyfikowanych w ramach funkcji handlowo-usługowej, a więc komercyjnej oferty handlowo-usługowej, a także realizacji usług publicznych.

Zidentyfikowany stan, a więc stopień zbalansowania funkcji mieszkaniowych i uzupełniających w aglomeracji, w dużej mierze kształtuje się zgodnie z koncepcją *path-dependence*, czyli z tzw. zależnością od ścieżki. W obliczu ogół-

nie obserwowanych zjawisk i podobieństwa sytuacji w aglomeracji do stanu odzwierciedlonego wartościami przeciętnymi dla Polski i obszarów podobnych funkcjonalnie, zróżnicowanie wewnętrzne wartości analizowanych wskaźników dla poszczególnych gmin kształtuje się częściowo w odpowiedzi na sytuację koniunkturalną, a częściowo w zależności od sytuacji wejściowej poszczególnych gmin. Dlatego też można powiedzieć, że zbalansowanie funkcji mieszkaniowych i funkcji uzupełniających jest zależne od następujących czynników: stanu zagospodarowania przestrzennego w przeszłości (np. występowanie terenów, które mogłyby być przekształcone na potrzeby nowej funkcji), występujących barier rozwojowych o charakterze środowiskowym lub administracyjnym (np. bagnisty teren, poligon itp.), dotychczasowej skali występowania poszczególnych funkcji (np. stopień nasycenia rynku powierzchniami handlowymi) czy lokalizacji przy ważnych szlakach transportowych. Zaproponowane czynniki nie wyczerpują wszystkich możliwych determinant balansowania funkcji mieszkaniowych i uzupełniających, a jedynie mogą zwracać uwagę na istotność podjętego zagadnienia. Pogłębione analizy mogą w przyszłości się stać rekomendacjami dotyczącymi działań w ramach kształtowania przestrzeni i dbania o to, aby gwarantowała społecznościom lokalnym optymalny poziom jakości życia.

## Bibliografia

- Domański, R. (1997). *Przestrzenna transformacja gospodarki*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Gaczek, W. M., Bernaciak, A., Kisiała, W., Mrozińska, A. i Palicki, S. (2019). *Miasta średnie w województwie wielkopolskim i ich znaczenie dla rozwoju regionu*. Poznań: Wielkopolskie Regionalne Obserwatorium Terytorialne.
- Jancz, A. (2015). Zróżnicowanie przestrzenne skutków i perspektyw suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1(43), 116-123.
- Kaczmarek, T. (2017). Dynamika i kierunki rozwoju suburbanizacji rezydencjalnej w aglomeracji poznańskiej. *Acta Univesitatis Lodziensis, Folia Geographica Socio-Oeconomica*, (27), 81-98.
- Koncepcja kierunków rozwoju przestrzennego Metropolii Poznań*. (2015). Poznań: Centrum Badań Metropolitalnych.
- Lorens, P. (2005). Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego. W: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji* (s. 33-44). Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich.
- Mikuła, Ł. (2016). Planowanie rozwoju funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych. W: Ł. Mikuła (red.), *Integracja planowania przestrzennego w Metropolii Poznań – problemy, metody, osiągnięcia*. (s. 113-130). Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.

- Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. (2015). *Zintegrowane Inwestycje Terytorialne. Nowe rozwiązania dla miast w polityce spójności na lata 2014-2020*. Warszawa. Pobrane z <http://www.subregioncentralny.pl/materialy/info/pliki/20.pdf>
- Parysek, J. J. (2008). *Procesy suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej*, W: T. Kaczmarek i A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia* (s. 71-90). Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Regulski, J. (1986). *Planowanie miast*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Rose, J. F. P. (2019). *Dobrze nastrojone miasto. Czego współczesna nauka, pradawne cywilizacje i ludzka natura mogą nas nauczyć o przyszłości życia w miastach*. Kraków: Karakter.
- Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej*. (2011). Poznań: Centrum Badań Metropolitalnych. Pobrane z [http://www.zit.metropoliapoznan.pl/media/pozostale/strategia\\_metropoliapoznan2020.pdf](http://www.zit.metropoliapoznan.pl/media/pozostale/strategia_metropoliapoznan2020.pdf)

# PARTYCYPACJA LOKATORSKA JAKO ELEMENT ZRÓWNOWAŻENIA SPOŁECZNEGO

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/3>

 Katarzyna Suszyńska  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

 Karim Youssef  
California Baptist University, USA

## Tenant participation as an element of social sustainability

**Purpose:** Identification of the connections between tenant participation in social housing and the theory of social capital and social sustainability.

**Design/methodology/approach:** Critical analysis of Polish and foreign literature on tenant participation, social capital and social sustainability. The authors adapted various concepts of social capital as the theoretical basis.

**Findings:** In the literature on the subject, two meanings of the term social sustainability may be distinguished – the so-called soft application of the term and a more “severe” one, which covers the issues of changing the balance of power and profound social changes. The authors have attempted to delineate the third perspective, putting forward a thesis that the most useful for research on social housing is Coleman’s concept of social capital, where social capital is related to the capital of an individual. In studies on the housing environment in the social housing stock, it is necessary to identify the social capital of residents in the context of the environment, i.e. housing estates, by examining the level of participation of tenants in the decision-making process.

**Originality and value:** The concepts of tenant participation, social capital and social sustainability are frequent subjects of research. However, these terms are rarely combined, which determines the originality of the proposed approach. The study is of practical importance in relation to social housing, since increasing the social capital of tenants through their participation in the decision-making process is one of the steps towards overcoming the impasse in the field of social sustainability.

**Keywords:** social housing, tenant participation, social capital, social sustainability.

### Sugerowane cytowanie:

Suszyńska, K. i Youssef, K. (2022). Partycypacja lokatorska jako element zrównoważenia społecznego. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 53-65). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.  
<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/3>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)



## Wstęp

Zrównoważony rozwój mieszkalnictwa obejmuje nie tylko ulepszenia po stronie popytu czy podaży, ale również poprawę jakości zamieszkiwania w dotychczasowym zasobie mieszkaniowym. Poprawa ta powinna się przejawiać m.in. w ciągłych ulepszeniach w bieżącym zarządzaniu zasobem i profesjonalizacji usług świadczonych mieszkańcom. Powinna również obejmować kształtowanie właściwych postaw społecznych. Kwerenda literatury światowej dotyczącej zrównoważonego rozwoju pokazała, że istnieje konieczność pogłębienia badań na temat społecznego wymiaru zrównoważonego rozwoju oraz jego związku z partycypacją lokatorską (Barrado-Timón, 2020; McKenzie, 2004; Rataj i Suszyńska, 2017; Swapan, 2016).

W rozdziale autorzy zaprezentowali jakościowe podejście do problematyki zaangażowania w sprawy lokatorskie poprzez osadzenie badań w teoriach społecznych. Za podstawę teoretyczną przyjęto różne koncepcje kapitału społecznego.

Zrównoważony rozwój społeczny powinien uwzględniać zarówno wymiar polityczny, jak i kwestie podziału władzy i kontroli (Manzi, Lucas, Jones i Allen, 2010). Zrównoważenie jako koncepcja obejmuje zasady równości społecznej, dostępu do zasobów, partycypacji i kapitału społecznego. Ten rozdział stanowi wkład w wysiłki naukowe nad doskonaleniem kierunków rozwoju polskiego rynku nieruchomości poprzez pełniejsze zrozumienie roli zrównoważonego rozwoju społecznego w tym procesie. Opracowanie opiera się na przekonaniu, że zrównoważony rozwój społeczny nie jest ani wynikiem końcowym, ani stanem końcowym, ani też procesem ciągłym. Zrównoważenie społeczne jest kruchą równowagą w układzie sił, by nie tylko utrzymać lub zbalansować status quo, ale by ulepszyć i wzmocnić pozycję najemców. Taka interpretacja musi uwzględniać ograniczenia w pełnej partycypacji najemców w systemie mieszkalnictwa społecznego (ograniczone możliwości co do podejmowania decyzji w sprawie zasobu zarządzanego przez podmioty publiczne, brak woli wielu mieszkańców do angażowania się w sprawy lokatorskie itp.) (Suszyńska, 2017).

### 3.1. Społeczny kontekst partycypacji lokatorskiej

Idea partycypacji lokatorskiej wpisuje się w szerszy kontekst partycypacji społecznej i oznacza wszelkie aktywności angażujące ludzi chętnych do współdziałania w kwestiach publicznych (Cornwall, 2008; Glass, 1979). Koncepcja partycypacji społecznej bazuje na tradycyjnie rozumianej teorii demokracji, która zakłada, że każdy obywatel ma prawo głosu i udziału w podejmowaniu decyzji ważnych dla ogółu (Fenster, 1993). Ujęcie operacyjne konceptu zapro-

ponował Tomasz Sowada (2019), definiując partycypację społeczną jako proces włączania obywateli w mechanizmy podejmowania decyzji prowadzące do obywatelskiego upodmiotowienia.

W literaturze przedmiotu partycypację społeczną często definiuje się w kontekście zaangażowania politycznego, obywatelskiego (Swapan, 2016), publicznego i organizacyjnego (Suszyńska, 2015). Zakresy semantyczne powyższych terminów nie są precyzyjne. Zdaniem Stefana M. Kwiatkowskiego (2003) partycypacja obywatelska oznacza włączanie się w proces rozwiązywania problemów na poziomie lokalnym. Z kolei Jenifer Rietbergen-McCracken i Deepa Narayan (1998) określają partycypację społeczną jako proces, w którym uczestnicy kształtują i kontrolują inicjatywy rozwojowe. Może ona przybrać różne formy, od konsultacji do pełnej współpracy.

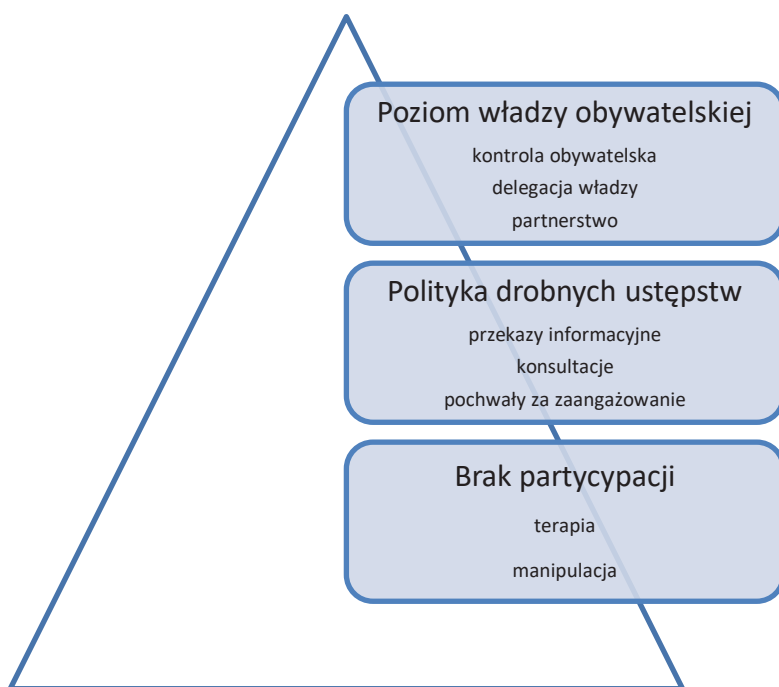
Jednym z najistotniejszych obszarów aktywności społecznej jest partycypacja lokatorska. Jej krótką, sumaryczną definicję zaproponowali Bo Bengtsson i Tommy Berger (2005), według których jest ona kolektywnym działaniem w ramach lokalnego osiedla mieszkaniowego. W publikacji autorzy ci dokonali eksplikacji pojęcia i opisu determinant partycypacji. Podkreślili, że koncepcja partycypacji lokatorskiej wychodzi poza relację lokator–właściciel, przybierając postać na przykład inicjatyw skierowanych na poprawę estetyki czy funkcjonalności osiedli, a także że działania w ramach najbliższego środowiska mieszkaniowego przekładają się na efekty o szerszym zasięgu geograficznym, na przykład środowiskowe.

W literaturze przedmiotu można zauważyć wzrost zainteresowania ruchami lokatorskimi (Bendyk, 2014; Billeter, Brewer i Galvin, 2011; Liedholm i Lindberg, 1995; Ward, 1992), które w ostatnich dekadach uległy znacznej intensyfikacji. Nadrzędnym celem aktywizacji mieszkańców jest zagwarantowanie im realnego wpływu na mechanizm zarządzania w ramach budynku czy osiedla, co skutkuje zwiększeniem efektywności zarządzania i wzrostem satysfakcji z zamieszkiwania w danej okolicy. W szerszym ujęciu aktywizacja lokatorów wpływa na wzrost demokracji uczestniczącej (Taylor, 2003, s. 191).

### 3.2. Poziomy partycypacji społecznej i lokatorskiej

W literaturze dotyczącej partycypacji w życiu publicznym najczęściej spotyka się klasyfikację zaproponowaną przez Sherry Arnstein, tzw. drabinę partycypacji (rysunek 3.1). Partycypację społeczną dzieli się w niej na osiem szczebli, które symbolizują różne poziomy władzy obywatelskiej. Osiągnięcie najwyższego poziomu oznacza znaczny stopień władzy, gdzie jednostki poprzez swoją aktywność mogą wpływać na decyzje rządu albo innych podmiotów decyzyjnych. Najniższe szczeble drabiny – manipulacja (*manipulation*) i terapia (*therapy*) –

składają się na poziom braku partycypacji. Na tym etapie podmioty sprawujące władzę jedynie przekazują obywatelom podstawowe informacje (ale nie wpływy), co z kolei prowadzi do likwidacji nihilizmu obywatelskiego. Dalsze przekazy (*informing*), konsultacje (*consultation*) oraz pochwały za zaangażowanie (*placation*) stanowią kolejny etap – tzw. politykę drobnych ustępstw (*tokenism*), która z kolei umożliwia obywatelom wysłuchanie i swobodne zabieranie głosu w dyskusji, jednak nadal nie nadaje im decyzyjności. Partnerstwo (*partnership*), delegacja władzy (*delegation*) i kontrola obywatelska (*citizen control*) to najwyższe szczeble władzy, które składają się na ostatni poziom partycypacji, a mianowicie władzę ludu (*citizen power*), na którym to etapie obywatele uzyskują realny i wymierny wpływ na strategiczne decyzje (Arnstein, 1969).

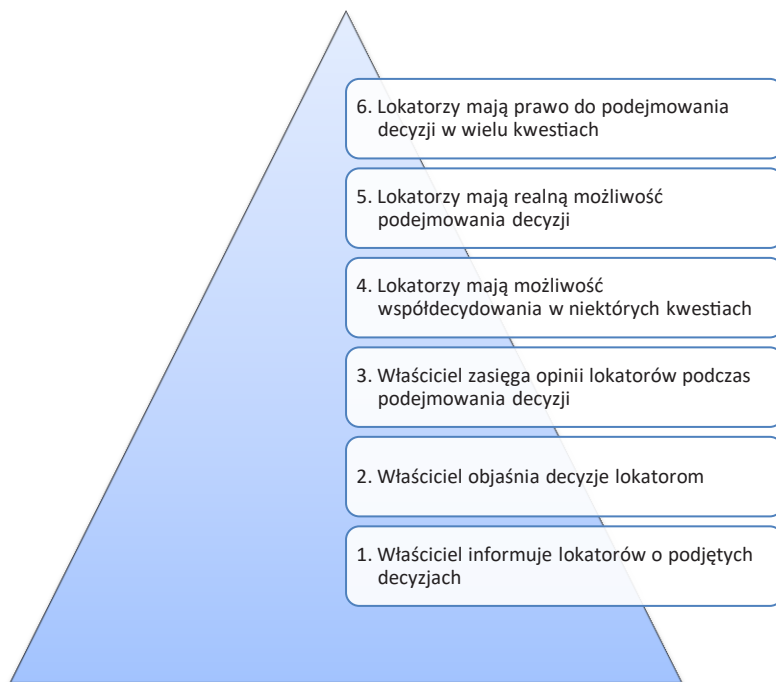


Rysunek 3.1. Poziomy partycypacji społecznej według Arnsteina

Źródło: opracowano na podstawie (Arnstein 1969, s. 217).

Koncepcja „drabiny partycypacji” Arnsteina daje podwaliny pod model Ward (1992), w którym poszczególne poziomy są odnoszone do partycypacji lokatorskiej (rysunek 3.2). Helen Ward postrzega partycypację lokatorską jako zaangażowanie lokatorów w decydowanie o usługach, których są odbiorcami (Ward, 1992, s. 153). Autorka wyróżniła dwa rodzaje partycypacji lokatorskiej.

Pierwszy (poziomy 1–3) to tzw. konsultacje. Na tym etapie właściciel (lub zarządca) jest wyłącznym decydem, nie posiada procedur i narzędzi, które mógłby zaoferować lokatorom, by umożliwić im aktywne uczestnictwo w zarządzaniu. Górna połowa drabiny symbolizuje natomiast realny wpływ lokatorów na decyzje związane z zajmowanymi nieruchomościami.



Rysunek 3.2. Poziomy partycypacji lokatorskiej według Ward

Źródło: opracowano na podstawie (Ward, 1992, s. 153).

Liz Cairncross, David Clapham oraz Robina Goodlad (1997, s. 20) wyróżnili z kolei trzy podstawowe modele zaangażowania lokatorów w zarządzanie mieszkaniem. W pierwszym, tradycyjnym modelu lokatorzy nie wykazują wcale zaangażowania bądź wykazują znikome zaangażowanie w zarządzanie, powierzając je w całości profesjonalnym zarządcom, a w kwestii rozwiązań konceptualnych – władzom samorządowym. W tym modelu lokatorzy stają się pasywnymi odbiorcami systemu zarządzania.

Drugi typ, tzw. model konsumencki, wyłonił się w latach 90. wraz z rozwojem paradygmatu klienta w sferze usług publicznych. Zakłada on, że najemca powinien być traktowany jak klient przedsiębiorstw komercyjnych i otrzymywać

usługi na pożądanym poziomie. Mieszkańcy z założenia stanowią najlepsze źródło ewaluacji jakości usług.

Trzecie, tzw. obywatelskie, podejście akcentuje kolektywny charakter udziału lokatorów w praktykach zarządczych poprzez dialog, konsultacje czy wspólnie podejmowane decyzje. Zakłada, że aktywizacja mieszkańców na poziomie budynku/osiedla przełoży się na większe zaangażowanie obywatelskie i prodemokratyczne zachowania społeczne (Chapman i Kirk, 2001, s. 38).

### 3.3. Zrównoważenie społeczne w sektorze mieszkalnictwa społecznego

Prawdziwym wyzwaniem płynącym z koncepcji zrównoważonego rozwoju społecznego jest zdefiniowanie go w prosty, klarowny sposób, z zastosowaniem podejścia zorientowanego na człowieka. Dążenie do zrównoważenia społecznego jest szczególnie ważne i potrzebne w sektorze mieszkalnictwa społecznego. Ocena zrównoważenia społecznego w tym sektorze zwykle jest oparta na ocenie bliższego sąsiedztwa oraz wskaźnikach opisujących warunki życia, takich jak standard wykończenia lokali, stan techniczny budynków, równy dostęp do zasobu, sprawiedliwa i efektywna alokacja oraz niski koszt eksploatacji. Aspektem, który również należy uwzględnić, są relacje właściciel–najemca oraz upodmiotowienie osób mniej uprzywilejowanych (Chiu, 2003, s. 290).

Zrównoważony rozwój społeczny jest zwykle opisywany przez pryzmat innych koncepcji, takich jak jakość życia i społeczne zróżnicowanie, a nie jest rozpatrywany jako koncept sam w sobie, czyli jako idea społecznego zrównoważenia. Niejednoznaczność interpretacji i nadużywanie w nieuprawnionym kontekście terminu zrównoważenie społeczne sprawiają, że często zostaje on zdewaluowany do chwytliwej lecz pustej frazy (Davidson, 2010).

Zrównoważony rozwój społeczny w dyskursie naukowym jest często poddawany krytyce ze względu na to, że jest zbyt abstrakcyjny, aby można go było wdrożyć w praktyce, nie uwzględnia złożoności lokalnych kontekstów politycznych, a także nie uwzględnia podstawowych ograniczeń koncepcji wzmacniania pozycji (*empowerment*) i partycypacji (Manzi i in., 2010). Jednym ze sposobów ograniczenia heterogenicznych interpretacji tego terminu jest koncentracja badań wyłącznie na wątkach spójności społecznej i włączenia społecznego, które są węższymi kategoriami niż równość i sprawiedliwość społeczna. Niemniej w literaturze przedmiotu przywoływane są również argumenty przeciwko takiemu zawężaniu pola semantycznego zrównoważonego rozwoju społecznego (Boström, 2012).

Nadmierne i nieuzasadnione użycie terminu zrównoważenie społeczne w dyskursie politycznym powoduje jego systematyczną dewaluację, co Mark

Davidson (2010, s. 875) określił jako „nośną tubę dla długich i modnych dyskursów na temat polityki społecznej”. Autorowi temu przychodzą w sukurs tacy ekonomiści jak Peter Marcuse (1998) i Erik Swyngedouw (2009), którzy zaproponowali ewolucję terminologiczną polegającą na bardziej celowym i precyzyjnym stosowaniu terminów, takich jak: zrównoważony rozwój społeczny, różnorodność (*social mix*), mieszkalnictwo dostępne czy usługi publiczne. Autorzy ci postulowali zreformowanie programów socjalnych polityki społecznej poprzez bardziej radykalne podejście zakładające redystrybucję władzy w społeczeństwie.

W związku z powyższym mamy do czynienia z wyodrębnieniem się dwóch perspektyw semantycznych pomiędzy ogólnym rozumieniem i zastosowaniem terminu zrównoważenie społeczne – tzw. miękkim zastosowaniem tego terminu – a bardziej „surowym”, które obejmuje kwestie zmiany układu sił i głębokie zmiany społeczne. W rozdziale podjęto próbę wytyczenia trzeciej perspektywy, wypełniającej lukę pomiędzy „miękkimi” kwestiami polityki zrównoważenia, takimi jak spójność społeczna, a ujęciem radykalnym (przebudowa układu sił).

W odniesieniu do mieszkalnictwa społecznego podniesienie kapitału społecznego lokatorów poprzez ich udział w procesie podejmowania decyzji jest jednym z kroków w kierunku wyjścia z impasu na polu zrównoważenia społecznego. Pełny efekt synergii można uzyskać poprzez włączenie lokatorów w proces zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Jednym ze sposobów zdefiniowania zrównoważonego rozwoju społecznego jest postrzeganie go jako procesu tworzenia zrównoważonych obszarów (Woodcraft, 2012). W obszarach tych obserwuje się wyższą jakość życia mieszkańców, co wynika z zapewnienia udogodnień socjalnych i systemów partycypacji lokatorskiej. Zrównoważony rozwój społeczny zachodzi zarówno na poziomie jednostki, jak i całych społeczeństw poprzez stopniowe i konsekwentne budowanie kompetencji społecznych. Proces ten można wspomagać za pomocą narzędzi zrównoważonej polityki społecznej, takich jak wsparcie partycypacji lokatorskiej, identyfikacja i monitorowanie potrzeb najemców i podnoszenie ich kapitału społecznego.

### 3.4. Kapitał społeczny jako składnik zrównoważonego rozwoju społecznego

Kapitał społeczny odnosi się do rzeczywistych i potencjalnych zasobów wynikających z relacji społecznych (Nahapiet, 2009). Termin ten jest konstytutywnym składnikiem zrównoważonego rozwoju społecznego (Vallance, Perkins i Dixon, 2011). Zakłada się, że wzrost kapitału społecznego przełoży się na wzrost zrównoważenia społecznego. Kapitał społeczny jest jedną z form



kapitału – oprócz m.in. kapitału kulturowego czy gospodarczego. W literaturze wyróżnia się trzy jego typy: kapitał wiążący (*bonding*), kapitał pomostowy (*bridging*) i kapitał spajający (*linking*).

Wiążący kapitał społeczny dotyczy tworzenia więzi między członkami grupy. Nacisk jest kładziony na interakcję między jednostkami, które są uprawnione do przyłączenia się do grupy pod warunkiem respektowania jej wartości i celów. Wzmacnianie tego rodzaju kapitału społecznego wśród mieszkańców budownictwa społecznego może się przełożyć na efekty ogólnospołeczne (Cheung i Leung, 2011). Pomostowy kapitał społeczny dotyczy tworzenia „połączeń” między grupami za pośrednictwem określonych podmiotów, które definiują i promują komunikację między nimi. Spajający kapitał społeczny dotyczy z kolei tworzenia pionowych powiązań z wyższymi szczeblami w hierarchii społecznej, takimi jak urzędnicy państwowi i decydenci.

W polityce rządu na rzecz zrównoważonego rozwoju zwykle podkreśla się znaczenie kapitału społecznego jako czynnika rozwoju. Szczególnie istotne jest to w odniesieniu do ludności w trudnej sytuacji materialnej lub – w wypadku perspektywy przestrzennej – mieszkańców obszarów problemowych (Blandy i Lister, 2005). Polityka ta ma na celu poszerzanie sieci kontaktów, wzajemne respektowanie wyznawanych wartości i przyjętych norm, co w założeniu ma doprowadzić do rewitalizacji społecznej i materialnej mniej uprzywilejowanych obszarów.

Żeby zrozumieć subtelne różnice w definiowaniu kapitału społecznego, Maria Carrasco i Usama Bilal (2016) sugerują, że warto sięgnąć do pionierskich prac Pierre’a Bourdieu, Jamesa Colemana i Roberta Putnama. Bourdieu postrzega kapitał społeczny jako sposób na odtworzenie struktury klasowej. Tego rodzaju kapitał społeczny ucieleśnia się jako „habitus” w codziennych interakcjach jednostki. Habitus jest elastycznym, otwartym systemem strukturyzującym, dzięki któremu człowiek dysponuje licznymi strategiami twórczymi i może się odnaleźć w nieprzewidzianych strukturach społecznych (Elliot, 2011, s. 173). Coleman postrzega kapitał społeczny jako zasób, który jest dostępny dla wszystkich jednostek w społeczeństwie, a nie dla nielicznych elit. Pojęcie to operacjonalizował najczęściej w badaniach jako aktywność obywatelską w organizacjach pozarządowych (za: Gagacki, 2013). Putnam z kolei postrzega kapitał społeczny jako niezbędny atrybut pomyślnego funkcjonowania społeczeństwa w tym sensie, że umożliwiał uczestnikom skuteczniejsze wspólne działanie. Kapitał ten jest zjawiskiem kulturowym, jest zasobem wspólnoty, a nie tworzących ją jednostek. Obejmuje obywatelskie nastawienie członków społeczeństwa, normy wspierające współdziałanie oraz zaufanie interpersonalne i zaufanie obywateli do instytucji publicznych (Czapiński, 2008).

Uogólniając, można powiedzieć, że trzy opisane percepcje kapitału społecznego skupiają się na trzech skalach: skali jednostki (indywidualny kapitał spo-

łeczny Bourdieu), skali grupy lub społeczności (kapitał społeczny Colemana) oraz skali społeczeństwa (społeczny kapitał Putnama).

Przedmiotowe ujęcia można również skategoryzować według genezy kapitału społecznego. Dla Bourdieu kapitał społeczny jest wypadkową kapitału ekonomicznego i kulturowego jednostki. To sprawia, że koncepcję Bourdieu należy traktować jako oddolne podejście do definiowania kapitału społecznego. Żeby podnieść swój kapitał społeczny, należy podnieść swój kapitał ekonomiczny i kulturowy. Dla Putnama kapitał społeczny jest wynikiem warunków społecznych utrzymywanych przez rządy, które ułatwiają tworzenie sieci społecznych między jednostkami. To sprawia, że koncepcja Putnama jest odgórnym podejściem do definiowania kapitału społecznego. Żeby poprawić kapitał społeczny, rządy muszą stworzyć sprzyjające warunki dla interakcji społecznych i partycypacji obywatelskiej.

Według Colemana kapitał społeczny jest wynikiem współzależności między jednostką a grupą – korzyści z dostępu do kapitału społecznego przypadają jednostkom w grupie niezależnie od wielkości kapitału społecznego, który posiada każda jednostka. Zasoby kapitału społecznego są zagregowane.

Który z tych poglądów najlepiej odzwierciedla postawy mieszkańców budownictwa społecznego? Wydaje się, że w pierwszej kolejności należy odrzucić koncepcję kapitału społecznego Bourdieu, która podkreśla podziały w klasach społecznych. Klasy te przejawiają się i ucieleśniają w jednostkach poprzez ich habitus, powodując reprodukcję struktury klasowej. Niekorzystna lokalizacja większości inwestycji społecznych w miastach, zła sytuacja finansowa gospodarstw mieszkaniowych w tym zasobie składają się na ubogi habitus, który unieumożliwia bądź utrudnia mieszkańcom zwiększanie ich kapitału społecznego.

Koncepcja Putnama również nie znajdzie zastosowania w odniesieniu do badań mieszkalnictwa społecznego ze względu na skalę. Kapitał społeczny w jego ujęciu dotyczy partycypacji obywatelskiej w skali kraju, regionu lub miasta. W rzeczywistości Putnam w pracy *Bowling alone?* wykorzystuje wskaźniki partycypacji obywatelskiej jako miernik funkcjonowania społeczeństwa amerykańskiego jako całości.

Do badań mieszkalnictwa społecznego najbardziej adekwatna, zdaniem autorów niniejszego rozdziału, byłaby koncepcja kapitału społecznego Colemana, gdzie kapitał społeczny jest powiązany z kapitałem jednostki. W studiach nad środowiskiem mieszkaniowym w zasobie mieszkań społecznych konieczne jest bowiem zidentyfikowanie kapitału społecznego mieszkańców w kontekście otoczenia, czyli osiedli mieszkaniowych.

## Podsumowanie

Osiągnięcie zrównoważenia społecznego w zasobie mieszkań społecznych przyniesie wymierne efekty w postaci poprawy jakości życia mieszkańców i osiągnięcia ładu społeczno-politycznego. Paradygmat zrównoważonego rozwoju jest tutaj paradygmatem interwencjonistycznym. Interwencjonizm ten polega na przeformułowaniu roli mieszkańców w taki sposób, by z biernych obserwatorów stali się aktywnymi uczestnikami procesu. W ten sposób zwiększa się poczucie przynależności najemców i ich satysfakcja ze środowiska mieszkaniowego. Taki paradygmat koncentruje się na promowaniu miękkich aspektów zrównoważonego rozwoju, a nie twardych, takich jak równość i sprawiedliwość społeczna (Colantonio, 2009; Barrado-Timón, 2020).

Partycypacja lokatorów, do niedawna przez wielu zarządców i właścicieli marginalizowana (lub wręcz niepożądana), zyskuje współcześnie miano jednego z kluczowych czynników sukcesu zarządzania zasobami mieszkań czynszowych. W opracowaniu *Housing for life. A guide to housing management practices* Christine Davies (1992, s. 5) zauważyła wiele usprawnień na polu zarządzania za sprawą zaangażowania lokatorów, m.in.:

- niższe koszty utrzymania i remontów budynków,
- zwiększenie funkcjonalności powierzchni mieszkaniowej,
- większą satysfakcję z pracy dla zarządców,
- wzrost zadowolenia mieszkańców,
- większą dbałość o czystość i estetykę osiedla,
- zmniejszenie pustostanów i szybszy ponowny wynajem.

Ponadto zaangażowanie lokatorów w sprawy mieszkaniowe sprzyja zacieśnianiu więzi społecznych, zwiększeniu poczucia odpowiedzialności i przynależności do grupy, a tym samym pomaga eliminować problemy społeczne. Podstawowym warunkiem powodzenia aktywizacji jest jednak zapewnienie lokatorom realnego wpływu na jakość usług zarządczych.

Należy podkreślić, że poziom partycypacji lokatorskiej w zasobach mieszkań społecznych zależy w dużej mierze od rodzaju przyjętego w danym kraju systemu mieszkalnictwa społecznego, lokalnych uwarunkowań, ale również tradycji angażowania się obywateli w życie społeczne. Zwiększenie roli lokatorów mogłoby się wydawać pod względem formalnym najłatwiejszą do przeprowadzenia zmianą w polskim systemie mieszkalnictwa społecznego, jednakże wymaga wieloletniego i wielopłaszczyznowego planu realizacji, opartego na zbudowaniu podstaw edukacji społeczeństwa obywatelskiego, szczególnie w zakresie współzarządzania zasobami mieszkaniowymi. Wymaga również uruchomienia systemu promocji udanych przykładów i wzorców współdziałania w zarządzaniu społecznymi zasobami mieszkaniowymi w postaci na przykład specjalnych programów w mediach itp. Warto również rozwijać badania nad modelami współ-

zarządzania społecznymi zasobami mieszkaniowymi oraz propagować dobre praktyki w tym zakresie, wypracowane w gospodarkach o dobrze rozwiniętych systemach budownictwa społecznego. Bez wątplenia państwo powinno stworzyć podstawy prawne dla udziału lokatorów budownictwa społecznego we współzarządzaniu tymi zasobami. Większość krajów wysoko rozwiniętych wprowadziła do podstawowych ustaw regulujących gospodarkę mieszkaniową zapisy dotyczące aktywnej roli lokatorów.

Przeprowadzona w niniejszym opracowaniu dyskusja nie wyczerpuje całości kształtu omawianej problematyki. Do najważniejszych kwestii wymagających pogłębionych badań zaliczyć należy potrzebę zdefiniowania i dopasowania pojęcia kapitału społecznego w kontekście wąskiego segmentu mieszkalnictwa społecznego. W literaturze brakuje opracowań naukowych dotyczących wzajemnych powiązań między zrównoważonym rozwojem społecznym, kapitałem społecznym i mieszkalnictwem społecznym.

## Bibliografia

- Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216-224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Barrado-Timón, D. A. (2020). The meaning and content of the concept of the social in the scientific discourse on urban social sustainability. *City & Community*, 19(4), 1103-1121. <https://doi.org/10.1111/cico.12480>
- Bendyk, E. (2014). Ludzie z miasta. *Polityka*, 48, 22-25.
- Bengtsson, B. i Berger, S. (2005). *Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet*. Gävle: Uppsala Universitet. Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Billeter, A., Brewer, S. i Galvin, J. (2011). National Housing for Older People Awards. London: Elderly Accommodation Council.
- Blandy, S. i Lister, D. (2005). Gated communities: (Ne)Gating community development. *Housing Studies*, 20(2), 287-301. <https://doi.org/10.1080/026730303042000331781>
- Boström, M. (2012). A missing pillar? Challenges in theorizing and practicing social sustainability: introduction to the special issue. *Sustainability: Science, Practice and Policy*, 8(1), 3-14. <https://doi.org/10.1080/15487733.2012.11908080>
- Cairncross, L., Clapham, D. i Goodlad, R. (1997). *Housing management, Consumers and citizens*. New York: Routledge.
- Carrasco, M. A. i Bilal, U. (2016). A sign of the times: To have or to be? Social capital or social cohesion?, *Social Science and Medicine*, 159, 127-131. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2016.05.012>
- Chapman, M. i Kirk, K. (2001). *Lessons for community capacity building: A summary of research evidence*. Edinburgh: Scottish Homes.

- Cheung, C.-K. i Leung, K.-K. (2011). Neighborhood homogeneity and cohesion in sustainable community development. *Habitat International*, 35(4), 564-572. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.03.004>
- Chiu, R. L. H. (2003). Social sustainability, sustainable development and housing development: The experience of Hong Kong. W: R. Forrest i J. Lee (Eds.), *Housing and social change: East-West perspectives*. Routledge Taylor & Francis Group. <https://doi.org/10.4324/9780203402634>
- Colantonio, A. (2009). Social sustainability: A review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods'. W: M. Horner, A. Price, J. Bebbington i R. Emmanuel (Eds.), *Proceedings of the Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment* (s. 865-885). Loughborough, 22-24 April 2009. Dundee: SUE-MoT.
- Cornwall, A. (2008). Unpacking "Participation": Models, meanings and practices. *Community Development Journal*, 43(3), 269-283.
- Czapiński, J. (2008). Kapitał ludzki i kapitał społeczny a dobrobyt materialny. Polski paradoks. *Zarządzanie Publiczne/Public Governance*, 2(4), 5-28.
- Davidson, M. (2010). Social sustainability and the city. *Geography Compass*, 4(7), 872-880. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x>
- Davies, Ch. (1992). *Housing for life. A guide to housing management practices*. London: E & FN Spon.
- Elliot, A. (2011). *Współczesna teoria społeczna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Fensicl, T. (1993). Settlement planning and participation. W: *Progress in Planning*, 39(2).
- Gagacki, J. (2013). Kapitał społeczny i kultura zaufania. *Ekonomia Społeczna*, 6(1), 65-72.
- Glass, J. J. (1979). Citizen participation in planning: The relationship between objectives and techniques. *Journal of the American Planning Association*, 45(2), 180-189.
- Kwiatkowski, J. (2003). *Partycypacja społeczna i rozwój społeczny*. Warszawa: Agencja Wydawniczo-Reklamowa MT.
- Liedholm, M. i Lindbergm, G. (1995). *Tenant power in progress*. Materiały prezentowane na konferencji European Network for Housing Research Vienna, 3-5 May.
- Manzi, T., Lucas, K., Jones, T. L. i Allen, J. (Eds.). (2010). *Social sustainability in urban areas: Communities, connectivity and the urban fabric*. Routledge.
- Marcuse, P. (1998). Sustainability is not enough. *Environment and Urbanization*, 10(2), 103-112. <https://doi.org/10.1177/095624789801000201>
- McKenzie, S. (2004). *Social sustainability: Towards some definitions* (Hawke Research Institute Working Paper no. 27). Magill, South Australia: Hawke Research Institute.
- Nahapiet, J. (2009). Capitalizing on connections: Social capital and strategic management. W: V. O. Bartkus i J. H. Davis (Eds.), *Social capital: Reaching out, reaching in* (s. 205-236). Cheltenham, UK: Edward Elgar.
- Rataj, Z. i Suszyńska, K. (2017). Znaczenie społecznego budownictwa mieszkaniowego w zrównoważonym rozwoju. *Progress in Economic Sciences*, 4, 177-192.

- Rietbergen-McCracken, J. i Narayan, D. (1998). *Participation and social assessment: Tools and techniques*. Washington, D.C.: International Bank for Reconstruction and Development/World Bank.
- Sowada, T. (2019). *Ruchy miejskie w działaniu. Oblicza partycypacji*. Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Suszyńska, K. (2015). Tenant participation in social housing stock management. *Real Estate Management and Valuation*, 3(23), 47-53. <https://doi.org/10.1515/re-mav-2015-0024>
- Suszyńska, K. (2017). Interwencjonizm na rynku mieszkaniowym – rozważania na temat tendencji komercjalizacyjnych budownictwa społecznego. *Studia Oeconomica Posnaniensia*, 5(11), 103-112.
- Swapan, M. S. H. (2016). Who participates and who doesn't? Adapting community participation model for developing countries. *Cities*, 53, 70-77.
- Swyngedouw, E. (2009). The antinomies of the postpolitical city: In search of a democratic politics of environmental production. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 601-620. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00859.x>
- Taylor, M. (2003). Neighbourhood governance: Holy Grail or poisoned chalice?. *Local Economy*, 18(3), 190-195. <https://doi.org/10.1080/0269094032000153808>
- Vallance, S., Perkins, H. C. i Dixon, J. E. (2011). What is social sustainability? A clarification of concepts. *Geoforum*, 42(3), 342-348. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.01.002>
- Ward, H. (1992). Tenant participation from the tenants' point of view. W: Ch. Davies (Ed.), *Housing management: Changing practice* (s. 150-170). London: Palgrave Macmillan.
- Woodcraft, S. (2012). Social sustainability and new communities: Moving from concept to practice in the UK. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 68, 29-42. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.12.204>



# MOŻLIWOŚCI NABYWCZE MŁODYCH OSÓB NA LOKALNYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/4>

 Łukasz Strączkowski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Purchasing abilities of young people on the local housing market

**Purpose:** The aim of the study is to determine the purchasing power (housing affordability indicators) of young people (up to 35 years old) on the local housing market.

**Design/methodology/approach:** The author has conducted a critical review of the literature on the economic situation of young people in terms of the possibility to meet their needs on the housing market. The author has taken into account the problems resulting from the situation of young people on the labour market and their housing preferences. Furthermore, the article also presents the situation on the local residential real estate market.

**Findings:** Based on the results of the analysis of the situation of young people on the labour market, their income and the data illustrating the situation on the local residential real estate market, it may be concluded that dwellings in urban areas are relatively expensive, which means that only a small group of people can freely meet their housing needs. For most young people, buying a preferred dwelling becomes an overwhelming challenge. The indexes reflecting purchasing abilities may explain the choice of suburban locations as places of residence.

**Originality and value:** Research concerning young people on the residential real estate market usually focuses on their needs and preferences. Additionally, it is indicated that young people constitute the largest age group among buyers. On the other hand, the media image of the residential real estate market focuses on growing prices and purchases, ignoring the difficult situation of many people under the age of 35. Therefore, the study attempts to fill this gap and indicates the need to discuss the consequences of the current state of affairs (e.g. limiting housing purchases, parents and adult children living together for long periods of time).

**Keywords:** local residential real estate market, housing affordability, purchasing power, young people.

### Sugerowane cytowanie:

Strączkowski, Ł. (2022). Możliwości nabywcze młodych osób na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 66-81). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/4>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

## Wstęp

Podejmowanie badań wśród ludzi młodych, zazwyczaj definiowanych jako osoby w wieku do 35 lat, jest ważne. U podstaw takiego twierdzenia leży spostrzeżenie, że istnieje potrzeba posiadania informacji na temat wyborów, opinii, poglądów i preferencji młodego pokolenia, podejmującego przecież liczne decyzje, których konsekwencje są krótko- lub długoterminowe. Informacje takie zaś mogą służyć na przykład ocenie podejmowanych działań, przewidywaniu różnorodnych tendencji rynkowych, segmentacji nabywców, dopasowywaniu produktów do oczekiwań, a także tworzeniu określonej polityki na szczeblu lokalnym lub samorządowym służącej czy to zaspokajaniu potrzeb młodego pokolenia, czy też usuwaniu barier w prawidłowym rozwoju całej generacji. Wiadomo również, że zachowania rynkowe zależą od etapu cyklu życia rodzinnego, na którym nabywca się znajduje, innymi słowy – od psychologicznej fazy cyklu życia (Kotler, 1999, s. 166–167).

W kontekście rynku mieszkaniowego badania młodych osób są prowadzone w różnych obszarach. I choć dokonując przeglądu literatury można wywnioskować, że badania młodych osób koncentrują się przede wszystkim na sytuacji mieszkaniowej oraz preferencjach ujawnionych lub deklarowanych (Janusz, 2021; Bartuś, Głuszak i Krochmal, 2008; Kornilowicz, 2003), to w rzeczywistości obszarów problemowych jest więcej (podejmuje się kwestie pojmowania pojęcia mieszkania, preferencji mieszkaniowych, oczekiwań i barier związanych z zakupem mieszkania, skłonnością do nabywania bardzo określonych produktów na rynku). Tak duże zróżnicowanie obszaru badawczego jest zaś następstwem występowania kilku czynników. Poniżej wymieniono najważniejsze:

- Specjalne znaczenie mieszkania. Jak wskazują dotychczasowe badania, jest ono dla młodych ludzi przede wszystkim centrum życia rodzinnego, miejscem wypoczynku i schronieniem (Strączkowski, 2011, s. 100). Niesie ze sobą wiele wartości społecznych (Lipski, 2008). Posiadanie mieszkania oznacza także niezależność i odpowiedzialność. Nadaje pewien status społeczny, a poprzez możliwość tworzenia majątku, daje potencjał, by generować bogactwo (Ford, 1999, s. 17).
- W strukturze kupujących mieszkania to właśnie młodzi stanowią największy odsetek (por. NAR, 2017; 2019, Strączkowski, 2021, s. 167).
- Żadna inna grupa użytkowników na rynku mieszkaniowym nie zmienia się tak szybko pod względem potrzeb i zachowań jak grupa ludzi młodych. Powodem jest dynamika zmian w otoczeniu, w tym postęp technologiczny, który zmienia zachowania młodej generacji, podejście do zagadnienia zamieszkiwania (Chimczak, 2017, s. 32). Eksperti od nieruchomości przewi-

dują, że pokolenie końca XX wieku, określane mianem mileniśców, będzie miało duży wpływ na rynek mieszkaniowy, a sukces deweloperów będzie zależał od tego, czy dotrą do młodego pokolenia poprzez właściwe, spójne i przekonujące sposoby realizacji swoich projektów. Jednocześnie pokolenie to, jak żadne inne, korzysta z narzędzi cyfrowych – zaobserwowano, że 94% osób z tej grupy, poszukując mieszkania, może szybko dotrzeć do każdego szczegółu przez internet (Kaya, Ozdemir i Dal, 2019). Na rynku młodzi klienci zachowują się zupełnie inaczej niż osoby ze starszych pokoleń – z przeprowadzonych w Polsce badań wynika, że nabywają dobra luksusowe zdecydowanie częściej niż osoby w wieku powyżej 50 lat, a także w porównaniu z osobami starszymi częściej podkreślają znaczenie dogodnej lokalizacji w wyborze prestiżowego miejsca do zamieszkania (KPMG, 2019). Z kolei z badań przeprowadzonych w Stanach Zjednoczonych wynika, że tzw. mileniścy stosunkowo częściej oczekują (w porównaniu z innymi pokoleniami) dużych mieszkań, wyposażonych w takie przestrzenie jak: taras, patio i weranda, relatywnie rzadziej zaś zwracają uwagę na energooszczędność artykułów gospodarstwa domowego (Quint, 2016). Zwraca się także uwagę, że dla młodych nabywców dom, w którym chcą mieszkać, powinien być nowoczesny.

- Pojawiają się szczególne potrzeby odnośnie do warunków mieszkaniowych – na decyzje i wybory mieszkaniowe młodych osób wpływają kluczowe momenty życiowe takie jak: opuszczenie domu rodzinnego, zatrudnienie, małżeństwo, posiadanie dzieci (Wu, 2010, s. 175). Potwierdzają to między innymi badania, z których wynika, że zmieniające się etapy życia ludzi są jednym z najważniejszych bodźców do poszukiwania nowego domu i mają istotny wpływ na potrzeby – liczba dzieci w gospodarstwie domowym i wiek tych dzieci mają silny wpływ na rodzaj przestrzeni życiowej, której uczestnicy poszukują lub potrzebują (Finlay, Pereira, Fryer-Smith, Charlton i Roberts-Hughes, 2012).
- Ostatnim czynnikiem jest nieuchronność sytuacji, która prowadzi do podejmowania decyzji rynkowych. W drugiej dekadzie XXI wieku mileniścy stanowili 35% siły roboczej w Stanach Zjednoczonych, ale w końcu trzeciej dekady na rynek pracy trafią już wszyscy (Espinoza i Ukleja, 2020, s. 27) – będą więc nie tylko uczestnikami rynku pracy, ale także kupującymi mieszkania oraz najemcami. To zjawisko jest nieuchronne także w Polsce, zatem badania dotyczące tej grupy powinny być szczególnie uwzględniane w kontekście rozwoju społeczno-gospodarczego.

Nie ulega wątpliwości, że młode pokolenie znajduje się w obszarze zainteresowań wielu podmiotów. Podmioty te są świadome, mniej lub bardziej, że w generacji młodych istnieje potencjał konsumpcyjny. Rodzą się jednak pytania o możliwości realizacji tego potencjału, o szanse wykorzystania potrzeb do

przekształcenia ich w realny popyt. Nie inaczej jest w wypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych – tu także pojawia się dylemat związany na przykład z możliwościami kupowania mieszkań przez osoby młode.

#### 4.1. Sytuacja ekonomiczna młodych osób a możliwości zaspokojenia potrzeb na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Podjmując próbę oceny problemów młodych osób na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, warto zacząć od ich opinii na temat posiadania i zakupu mieszkania. Potwierdzają się bowiem spostrzeżenia, zgodnie z którymi brak własnego miejsca zamieszkania może negatywnie oddziaływać na sfery związane z tworzeniem się rodziny. Zgodnie z posiadanymi danymi można powiedzieć, że brak własnego mieszkania ogranicza plany związane z małżeństwem czy posiadaniem dzieci (Strączkowski, 2012, s. 12–14). Wynika to z tego, że własne mieszkanie zapewnia poczucie stabilności oraz bezpieczeństwa, jest rozwiązaniem preferowanym w naszym społeczeństwie (Gołąbeska, 2017, s. 102; Rubaszek i Czerniak, 2017, s. 203). Jest mu przypisywane duże znaczenie (Kowalewski, 2009, s. 209), nawet jeśli w pewnych sytuacjach kwestionuje się jego efektywność ekonomiczną czy wskazuje się na ograniczenie elastyczności zachowań społeczno-ekonomicznych (Regulska, 2018, s. 13–14). Jednocześnie wśród młodych ludzi można znaleźć opinie, że zakup mieszkania jest trudnym przedsięwzięciem ze względu na jego kapitałochłonność. W badaniach przeprowadzonych w 2012 roku zauważono, że tylko niewielka część (14%) studentów ostatnich lat studiów wierzyła, że po zakończeniu edukacji na poziomie wyższym będzie posiadać środki, które pozwolą na zaangażowanie ich w zakup mieszkania, a ponad połowa (62%) uważała, że bez pomocy bliskich ów zakup nie będzie w ogóle możliwy (Strączkowski, 2012, s. 12–14).

Problem ten jest dostrzegany także przez podmioty odpowiedzialne za sterowanie procesami społeczno-gospodarczymi w Polsce. W raporcie Ministerstwa Rozwoju Rzeczypospolitej Polskiej dotyczącym stanu mieszkalnictwa można wyczytać, że istnieje rzeczywisty problem mieszkaniowy dotyczący przede wszystkim ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, rodzin wielodzietnych oraz osób samotnie wychowujących dzieci, bowiem:

- nowy zasób mieszkaniowy w zasadzie nie jest skierowany do osób o przeciętnych i niskich dochodach (tylko 2,5% nowych zasobów mieszkaniowych),
- prawie połowa (45,1%) osób w wieku od 25 do 34 lat mieszka wspólnie z rodzicami (dla porównania – w całej Unii Europejskiej średni odsetek wynosi 28,6%),

- istnieje bariera finansowania zakupów mieszkaniowych, ponieważ pomimo systematycznego wzrostu zdolności kredytowej gospodarstw domowych, zdolność ma 80% małżeństw bezdzietnych, 55% małżeństw z jednym dzieckiem, 45% – z dwójką dzieci oraz 35% z trójką dzieci (Ministerstwo Rozwoju, 2020, s. 9–10).

Co ciekawe, z badań przeprowadzonych na zlecenie Habitat Poland w 2018 roku wynika, że problem młodych na rynku mieszkaniowym jest zauważalny także wśród starszych grup społecznych, bowiem w badaniu ogólnym na pytanie, którym grupom ludzi władze powinny udzielać pomocy mieszkaniowej, odpowiedź, że osobom młodym, usamodzielniającym się, znalazła się na trzecim miejscu (42% wskazań), tuż po odpowiedziach związanych z pomocą poszkodowanym na przykład w klęskach żywiołowych czy borykającym się z problemem niepełnosprawności. W tym samym badaniu wskazano także, że konieczna jest pomoc osobom, których dochody nie pozwalają na najem lub zakup mieszkania na rynku – odsetek badanych na poziomie 16% (Habitat for Humanity Poland, 2018).

Odnosząc się do powyżej przedstawionych zagadnień, można przypuszczać, że większość problemów mieszkaniowych młodego pokolenia wiąże się z jego specyficzną sytuacją na rynku pracy oraz relatywnie niskimi dochodami na pierwszym etapie kariery zawodowej, które nie wystarczają na podjęcie próby zaspokojenia potrzeb.

Jeśli chodzi o sytuację na rynku pracy, należałoby spojrzeć na nią najpierw z perspektywy formy zatrudnienia. Z przeprowadzonych badań wynika, że:

- stopa bezrobocia wśród młodych ludzi jest wyższa od średniej dla kraju – w 2020 roku wyniosła 9,5% (*Rynek pracy, edukacja, kompetencje*, 2020, s. 8),
- najmłodszy pracownicy – w wieku od 18 do 24 lat – relatywnie najbardziej obawiają się utraty pracy – odsetek na poziomie 25,9% (*Rynek pracy, edukacja, kompetencje*, 2020, s. 15),
- wśród najmłodszych pracowników – w wieku od 15 do 24 lat oraz od 25 do 34 lat – odnotowuje się najwyższe wskaźniki zatrudnienia na umowy cywilnoprawne – odpowiednio 24 i 8% ogółu zatrudnionych (Niewiadomska, 2017, s. 71). Umowy te nie sprzyjają stabilności, w odróżnieniu od umów na etat, które zapewniają m.in.: stały i pewny dochód, brak ryzyka związanego z inwestowaniem własnych środków, poczucie bezpieczeństwa (*Młodzi a rynek pracy*, 2015, s. 12).

W odniesieniu do ostatniej kwestii pojawia się pojęcie tzw. zatrudnienia prekaryjnego, które w przeważającej części dotyczy osób młodych. Właśnie ono jest związane ze stanem braku pewności, chronicznej niemożności planowania przyszłości, lęku o los, a w konsekwencji – załamaniem dietności czy wymuszonym ekonomicznie modelem życia młodych razem z rodzicami w jednym lokalu mieszkalnym (Niewiadomska, 2017).

Jeśli weźmie się pod uwagę samą kwestię wynagrodzeń młodych osób, można powiedzieć, że (tabela 4.1):

- wynagrodzenia osób najmłodszych na rynku pracy (w wieku do 24 lat) stanowią 7% przeciętnego wynagrodzenia brutto w Polsce, a wynagrodzenia osób nieco starszych (w przedziale od 25 do 34 lat) – 94%,
- przeciętny szacunkowy poziom zarobków otrzymywanych (tzw. do ręki) wskazuje, że w wypadku osób w wieku do 24 lat wynosił w 2020 roku niecałe 2800 zł, u osób zaś w wieku od 25 lat do 34 lat – nieco ponad 3700 zł.

Tabela 4.1. Przeciętny poziom wynagrodzeń młodych osób w Polsce w latach 2018–2020

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto			Wynagrodzenie netto	
	2018 rok		2020 rok	2018 rok	2020 rok
	wy- kość (zł)	odsetek średniej krajowej	wy- kość (zł)	wy- kość (zł)	wy- kość (zł)
Średnia w kraju	5003,78	x	5457,98	3616,16	3936,82
Osoby w wieku do 24 lat	3492,79	70	3809,84	2499,68	2773,63
Osoby w wieku d 25 do 34 lat	4726,20	94	5155,20	3359,20	3723,06

Uwaga: dane dla 2020 roku stanowią szacunek własny, którego podstawą są informacje opublikowane (stan na IV kwartał 2020 roku) przez Główny Urząd Statystyczny (*Struktura wynagrodzeń*, 2018, s. 54).

Źródło: opracowano na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (*Struktura wynagrodzeń*, 2018,) oraz portalu wynagrodzenia.pl.

Oczywiście przedstawione powyżej informacje są oparte na wartościach średnich i należy mieć świadomość, że istnieje pewna grupa młodych osób, której stan zamożności ocenić można jako wysoki. Jeżeli jednak zestawimy wartości z tabeli 4.1 z informacjami dotyczącymi mediany wynagrodzeń Polaków, która w 2019 roku wyniosła 4094,98 zł brutto (2919,54 zł netto) (Bankier.pl, 2019), to wyraźnie widać, że istnieje powszechny problem stosunkowo niskich dochodów i zapewne szczególnie dotyczy on ludzi młodych.

## 4.2. Preferencje młodych na rynku mieszkaniowym – case study Poznania

Młode osoby, jak zaznaczono wcześniej, odgrywają kluczową rolę na rynku nieruchomości mieszkaniowych. To właśnie one stanowią główny (największy) segment nabywców. Potwierdzają to m.in. badania preferencji nabywców



mieszkań, które są realizowane od wielu lat w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Dzięki szerokim badaniom preferencji, poza wskazaniem grup nabywców z podziałem według na przykład wieku, możliwe jest także określenie wyborów dokonywanych przez przedstawicieli każdego z segmentów. Do zaprezentowania skłonności młodych nabywców na rynku mieszkaniowym wykorzystano badanie, które przeprowadzono w Poznaniu w 2019 roku. W tabeli 4.2 przedstawiono podstawowe informacje dotyczące organizacji tego badania.

**Tabela 4.2.** Podstawowe informacje dotyczące badania preferencji nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości w Poznaniu w 2019 roku

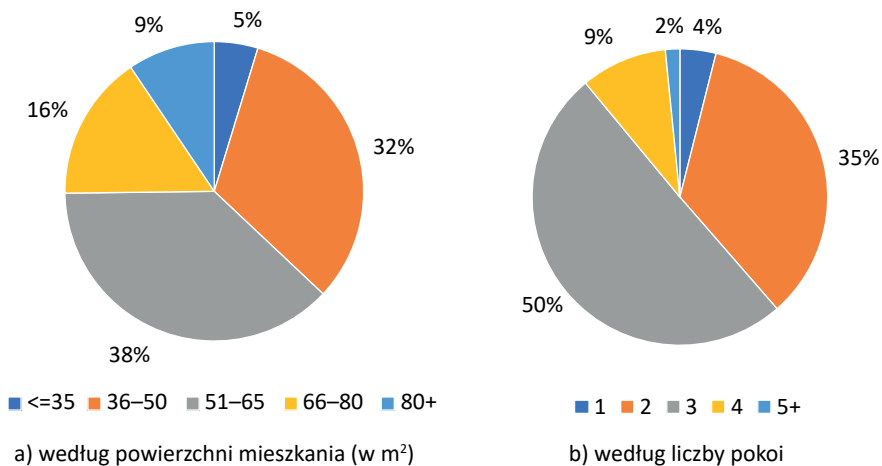
Wyszczególnienie	Opis
Czas gromadzenia informacji	pierwszy kwartał 2019 roku
Miejsce gromadzenia informacji	targi mieszkaniowe organizowane w Poznaniu
Narzędzie badawcze	kwestionariusz wywiadu
Zakresy badawcze	zakres przestrzenny: lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych zakres czasowy: rok 2019, pokrywający się z czasem gromadzenia informacji zakres rzeczowy: podmiot badania – potencjalni nabywcy mieszkań, deklarujący aktywną chęć zakupu i poszukiwanie lokalu; przedmiot badania – preferencje mieszkaniowe w zakresie parametrów mieszkania, budynku, otoczenia
Dobór i liczebność próby	dobór nielosowy, celowy, $n = 276$ jednostek

Źródło: badania własne.

Jak można zauważyć (tabela 4.2), w ramach prac badawczych zebrano informacje od 276 osób. Co ważne, nabywcy w wieku do 35 lat stanowili 70% ogółu badanych osób. Podejmując próbę ich charakterystyki, można powiedzieć, że poszukujący mieszkania to głównie osoby, których zamiarem jest zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej (94% badanych osób), mieszkające u swoich rodzin (72%), stosunkowo częściej użytkujący lokal wynajmowany niż własny (odpowiednio 52% wobec 48%). Co do liczby dzieci – największy odsetek stanowiły osoby bezdzietne (77%), udział ankietowanych z jednym dzieckiem wyniósł 16%, z dwójką dzieci – 6%, z trójką lub większą liczbą dzieci – 1%. Warto również dodać, że w odniesieniu do zakupu mieszkania badani liczyli się z koniecznością wydania średnio 390 tys. zł (większość ankietowanych zakładała zakup finansowany kredytem bankowym (89%)), przy czym dominująca część zamierzała nabyć lokal w Poznaniu (69%), mniejsza zaś poza miastem (31%).

Zakupy mieszkaniowe poza miastem dotyczą raczej mieszkań dużych, w budynkach jednorodzinnych (26% wskazań) lub szeregowcach (40%), choć i tam znaleźć można projekty wielorodzinne, preferowane przez nieco ponad 1/5 badanych. W mieście zaś zainteresowania nabywców koncentrują się na lokalach usytuowanych w budownictwie wielorodzinnym, na osiedlach mieszkaniowych. Znajduje to potwierdzenie także wśród nabywców w Poznaniu – 85% poszukiwało mieszkań w blokach, a tylko po 6% w domach jednorodzinnych lub szeregowcach i 2% – w kamienicach.

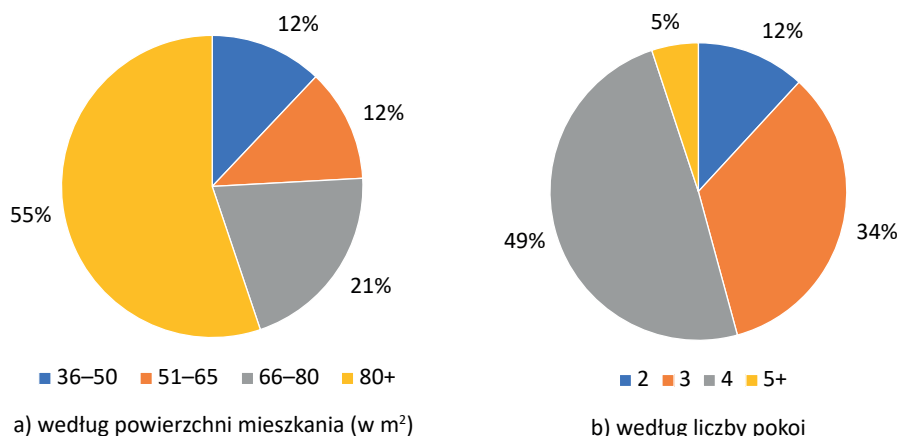
Patrząc na preferencje kupujących mieszkania w Poznaniu pod względem ich wielkości (zilustrowano je na rysunku 4.1), zauważa się, że głównie preferowane były lokale o powierzchni od 36 do 50 m<sup>2</sup> (32% badanych) oraz od 51 do 65 m<sup>2</sup> (38%). Sprawia to, że przeciętna powierzchnia preferowanego mieszkania wyniosła blisko 60 m<sup>2</sup>. Spoglądając zaś na wybory według liczby pokoi, widzimy, że największym zainteresowaniem cieszyły się lokale trzy-pokojowe (50% wskazań) oraz dwupokojowe (35%).



Rysunek 4.1. Preferencje młodych nabywców mieszkań w Poznaniu z podziałem według a) powierzchni mieszkania i b) liczby pokoi

Źródło: badania własne.

Z kolei wśród nabywców w lokalizacjach podpoznańskich (przedstawiono je na rysunku 4.2) najbardziej preferowane były lokale największe, o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> (55% badanych), względnie o metrażu od 66 do 80 m<sup>2</sup> (21%). To z kolei wpłynęło na poziom oszacowanej przeciętnej powierzchni preferowanego mieszkania, która pod Poznaniem wyniosła 87 m<sup>2</sup>. Rezultaty te odzwierciedliły się także w przypadku oczekiwanej liczby pokoi – tu największym



Rysunek 4.2. Preferencje młodych nabywców mieszkań poza Poznaniem z podziałem według a) powierzchni mieszkania i b) liczby pokoi

Źródło: badania własne.

zainteresowaniem cieszyły się lokale czteropokojowe (blisko połowa wskazań) oraz trzypokojowe (34%).

### 4.3. Sytuacja na rynku nieruchomości w Poznaniu w latach 2016–2020

Młode osoby swoje oczekiwania i preferencje muszą zderzać z określoną sytuacją rynkową. Mogą mieć potrzeby, poglądy, wyobrażenia, ale w momencie podejmowania decyzji o zakupie mieszkania zwracają uwagę na jego cenę i konfrontują ze swoimi możliwościami finansowymi. Tym samym muszą uwzględniać realia rynkowe.

Poznański i podpoznański rynek nieruchomości mieszkaniowych należą do rynków dynamicznie rozwijających się. Przede wszystkim uwagę zwraca rynek pierwotny, bowiem w latach 2016–2020 większość transakcji mieszkaniowych dotyczyła lokali nowych, nabywanych od deweloperów. O ile jeszcze w 2016 roku udział rynku pierwotnego w transakcjach ogółem w Poznaniu wynosił 54%, o tyle w 2020 roku już 75% (tabela 4.3). Deweloperzy wykorzystywali dobrą koniunkturę, byli aktywni inwestycyjnie, realizowali liczne projekty, w rezultacie czego każdego roku (w latach 2016–2020) oddawali do użytku średnio blisko 3,5 tys. mieszkań. To dość ważne spostrzeżenie, ponieważ liczba nowo powstałych mieszkań zależy głównie od działalności prywatnych przedsiębiorców – w Poznaniu deweloperzy byli odpowiedzialni za budowę blisko 90% ogółu nowych lokali (pozostała część zasobów powstaje w wyniku prowadzenia budów przez osoby fizyczne lub miasto).

Tabela 4.3. Podstawowe informacje dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i w powiecie poznańskim w latach 2016–2020

Wyszczególnienie	Jednostka	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
<b>Poznań</b>						
Liczba transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym	szt.	3284	3531	4706	2100	3513
Liczba transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym	szt.	2831	2987	2832	1544	1153
Udział rynku pierwotnego w transakcjach ogółem na rynku	%	54	54	62	58	75
Liczba mieszkań deweloperskich oddanych do użytku	szt.	2453	3685	3545	4182	3259
Udział mieszkań deweloperskich w ogólnej liczbie oddanych do użytku	%	84	91	88	83	90
Przeciętna powierzchnia mieszkania deweloperskiego oddanego do użytku	m <sup>2</sup>	52,8	53,3	55,1	54,3	54,4
Przeciętna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym	zł	6304	6382	7017	7397	7611
Przeciętna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym	zł	5282	5550	6114	6630	6778
<b>Powiat poznański</b>						
Liczba transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym	szt.	949	666	2355	2539	b.d.
Liczba transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym	szt.	701	283	1042	1094	b.d.
Udział rynku pierwotnego w transakcjach ogółem na rynku	%	58	70	69	70	b.d.
Liczba mieszkań deweloperskich oddanych do użytku	szt.	2504	3024	3369	3329	b.d.
Udział mieszkań deweloperskich w ogólnej liczbie oddanych do użytku	%	62	65	68	68	b.d.
Przeciętna powierzchnia mieszkania deweloperskiego oddanego do użytku	m <sup>2</sup>	86,8	80,4	81,3	83,1	b.d.
Przeciętna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym	zł	4104	4213	4213	4303	b.d.
Przeciętna cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym	zł	3571	3811	4318	4826	b.d.

Źródło: opracowano na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego (2011) oraz Głównego Urzędu Statystycznego (b.d.).

Mieszkania, które w badanym okresie były w Poznaniu oddawane do użytku przez deweloperów, mają powierzchnią około 55 m<sup>2</sup>. Taka wielkość lokali mieszkalnych wydaje się poprawna i logiczna, gdy porówna się ją z preferencjami nabywców mieszkań w Poznaniu. Z kolei ceny mieszkań wykazywały tendencję rosnącą zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Patrząc zaś na powiat poznański, widzimy, że co prawda liczba transakcji mieszkaniowych była niższa w porównaniu z Poznaniem, ale tu również rynek pierwotny wykazywał się wyższą aktywnością od rynku wtórnego (ok. 70% ogółu transakcji na rynku mieszkaniowym), większość nowego zasobu pochodziła od deweloperów (średnio 67% każdego roku), przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku sięgała poziomu ok. 83 m<sup>2</sup>, co także jest bliskie wyników uzyskanych w badaniach preferencji nabywców. Ceny zaś zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym wykazywały tendencję rosnącą, choć były o blisko 1/3 niższe od notowanych w Poznaniu.

#### 4.4. Dostępność cenowa mieszkań dla młodych osób w Poznaniu i powiecie poznańskim

Mając wiedzę na temat preferencji nabywców mieszkań oraz sytuacji na rynku, szczególnie w zakresie cen, można podjąć próbę określenia dostępności cenowej mieszkań dla młodych osób w Poznaniu oraz powiecie poznańskim. Obliczeń dokonano, przyjmując poniższe założenia:

- Do oszacowania dostępności mieszkaniowej wykorzystano złożony wskaźnik P/I (wyrażony w punktach), uwzględniający ceny mieszkań oraz roczne dochody gospodarstwa domowego. Wartość wskaźnika do 3 punktów oznacza dostępność cenową mieszkań dla gospodarstw domowych, wartość od 3,1 do 4 punktów – umiarkowaną niedostępność, od 4,1 do 5 punktów – niedostępność, powyżej zaś 5 – wysoką niedostępność (szerzej o wskaźniku piszą Anna Mazurczak i Łukasz Strączkowski (2014, s. 107)).
- Do określenia przeciętnego rocznego wynagrodzenia młodego gospodarstwa domowego wykorzystano informację podaną w tabeli 4.1, tj. jaką część przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw stanowi wynagrodzenie młodych osób. Informację tę uśredniono dla osób w wieku do 24 lat oraz od 25 do 34 lat i odniesiono do wynagrodzenia brutto w Poznaniu, opublikowanego przez GUS (stan na IV kwartał 2020 r.). Następnie na podstawie wynagrodzenia brutto obliczono pensję netto i pomnożono tę wartość przez 12 miesięcy (założono również, że gospodarstwo domowe tworzą dwie osoby, które uzyskują ten sam dochód netto).
- Ceny całkowite mieszkań określono na podstawie informacji pochodzących z raportów Bankier.pl i Otodom opublikowanych według stanu na koniec

2020 roku (Kaźmierczak, 2021). Cena całkowita stanowi iloczyn powierzchni mieszkania (wartość końcowa każdego z segmentów) i ceny 1 m<sup>2</sup> odpowiadającej określönemu przedziałowi.

Uzyskane rezultaty zaprezentowano w tabeli 4.4.

Odnosząc się do danych zaprezentowanych w tabeli 4.4, należy jednoznacznie stwierdzić, że przy określonych wcześniej założeniach mieszkania na rynku w Poznaniu są niedostępne cenowo dla młodych gospodarstw domowych. To oznacza, że młodzi nabywcy mieszkań, jeżeli nie mają wsparcia na przykład wśród swoich rodzin, muszą bardzo poważnie weryfikować swoje preferencje mieszkaniowe – mimo że chcieliby mieszkań większych, w rzeczywistości muszą się zadowolić lokalami mniejszymi. Uzyskane wskaźniki ukazują także, jakie mieszkania są dostępne cenowo. Są to jednostki o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>, a więc lokale, które trudno nazwać perspektywicznymi z punktu widzenia zakładania rodziny i podjęcia decyzji o posiadaniu dzieci. Żeby mieszkania w Poznaniu były bardziej przystępne cenowo, ceny 1 m<sup>2</sup> musiałyby się obniżyć o blisko 1/4 w przypadku mieszkań najmniejszych (do 38 m<sup>2</sup>) i o blisko połowę w przypadku mieszkań o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>. Obie te sytuacje obecnie są trudne do wyobrażenia.

Tabela 4.4. Dostępność cenowa mieszkań w Poznaniu w 2020 roku

Rodzaj rynku	Metraż	Prze- ciężna cena 1 m <sup>2</sup>	Cał- kowi- ta cena miesz- kania	Wyna- gro- dzenie młodej osoby netto	Wskaź- nik dostęp- ności miesz- kaniowej	Wniosek
	(m <sup>2</sup> )	(zł)	(zł)	(zł)	(punkty)	
Rynek pierwotny	0–38	8740	332 120	3555,80	3,89	mieszkanie umiarkowanie niedostępne
	38–60	8102	486 120		5,70	mieszkanie wysoce niedostępne
	60–90	7781	700 290		8,21	mieszkanie wysoce niedostępne
Rynek wtórny	0–38	8632	328 016		3,84	mieszkanie umiarkowanie niedostępne
	38–60	7790	467 400		5,48	mieszkanie wysoce niedostępne
	60–90	7148	643 320		7,54	mieszkanie wysoce niedostępne

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS (b.d.) oraz Bankier.pl i Otodom.pl (Kaźmierczak, 2021).



Nieco inaczej sytuacja przedstawia się w wypadku mieszkań, które są dostępne w miejscowościach podpoznańskich. Są one relatywnie tańsze, co zilustrowano w tabeli 4.5.

Odnosząc się do danych zaprezentowanych w tabeli 4.5, należy stwierdzić, że przy określonych wcześniej założeniach mieszkania na rynku w miejscowościach podpoznańskich są dostępne lub umiarkowanie niedostępne cenowo dla młodych gospodarstw domowych. Wyjątek stanowią mieszkania duże – te są niedostępne. To oznacza, że młodzi nabywcy mieszkań mogą poza granicami Poznania znaleźć mieszkania zbliżone do swoich preferencji względnie tylko w niewielkim stopniu je modyfikować.

Powstaje zatem pytanie – co można wywnioskować z przedstawionych informacji i jakie są konsekwencje takich rezultatów?

**Tabela 4.5.** Dostępność cenowa mieszkań w miejscowościach pod Poznaniem w 2020 roku

Rodzaj rynku	Metraż	Przeciętna cena 1m <sup>2*</sup>	Cena mieszkania	Wynagrodzenie młodej osoby netto	Wskaźnik dostępności mieszkaniowej	Wniosek
	(m <sup>2</sup> )	(zł)	(zł)		(zł)	
Rynek pierwotny	0–38	5084	193 202	3555,8	2,26	mieszkanie dostępne
	38–60	4713	282 787		3,31	mieszkanie umiarkowanie niedostępne
	60–90	4526	407 374		4,77	mieszkanie niedostępne
Rynek wtórny	0–38	6283	238 764		2,80	mieszkanie dostępne
	38–60	5670	340 222		3,99	mieszkanie umiarkowanie niedostępne
	60–90	5203	468 275		5,49	mieszkanie wysoce niedostępne

\* Ceny stanowią szacunek własny. Punktem odniesienia są ceny przedstawione w tabeli 4.4, które skorygowano podług relacji cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym, publikowanych przez GUS dla 2019 roku.

Źródło: opracowano na podstawie danych GUS (b.d.) oraz Bankier.pl i Otodom.pl (Kaźmierczak, 2021).

## Podsumowanie

Na podstawie przedstawionych wyników można powiedzieć, że mieszkania w strefie miejskiej są stosunkowo drogie i tylko niewielka grupa osób może swobodnie realizować swoje potrzeby mieszkaniowe. Dla większości młodych osób zakup wymarzonego czy rzeczywiście preferowanego mieszkania staje się wyzwaniem ponad siły. Oczywiście istnieją rozwiązania trudnej sytuacji nabywczej w postaci pomocy rodziny, najczęściej rodziców. Przy zakupach mieszkań można również korzystać ze wsparcia kredytowego. Jednak przy niskich zarobkach młodych osób regulacja zobowiązań wobec banków jawi się jako ogromne obciążenie na wiele lat. Należy zatem poważnie się zastanowić nad konsekwencjami istniejącego stanu rzeczy, tzn. czy sytuacja na rynku nieruchomości nie będzie frustrować młodych osób? Czy akceptujemy długi czas mieszkania rodziców z dorosłymi dziećmi? Czy zakupy mieszkań powinny angażować rodziny nabywców? Czy nie należałoby wypracować instrumentów rzeczywistego wsparcia młodych na rynku mieszkaniowym? Pytania wciąż pozostają otwarte.

## Bibliografia

- Bankier.pl. (2019, 21 listopada). *Okolo 3000 zł na rękę. Tyle naprawdę zarabia się w Polsce*. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wynagrodzenia-w-Polsce-Mediana-srednia-stawka-godzinowa-najlepiej-zarabiajacy-7776371.html>
- Bartuś, K., Głuszak, M. i Krochmal, P. (2008). Potrzeby i preferencje nabywców mieszkań w Krakowie – jesień 2008. *Świat Nieruchomości*, 66, 38-48.
- Chimczak, P. (2017). *Mieszkania adresowane do generacji Y jako sposób na przyciągnięcie talentów*. Warszawa: Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej.
- Espinoza, C. i Ukleja, M. (2020). *Zarządzanie milenialsami*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Finlay, S., Pereira, I., Fryer-Smith, E., Charlton, A. i Roberts-Hughes, R. (2012). *The way we live now: What people need and expect from their homes. A research report for the Royal Institute of British Architect*. Ipsos MORI and RIBA. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z <https://www.ipsos.com/sites/default/files/publication/1970-01/sri-riba-the-way-we-live-now-may-2012.pdf>
- Ford, J. (1999). Young adults and owner occupation: A changing goal? W: J. Rugg (Ed.), *Young people, housing and social policy*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203207215>
- Główny Urząd Statystyczny (b.d.). Bank Danych Lokalnych. Pobrane z: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>

- Gołąbeska, E. (2017). Współczesne trendy na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W: E. Broniewicz (red.), *Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego* (s. 85-106). Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
- Habitat for Humanity Poland. (2018). *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań*. Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity Poland. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z [https://infonajem.pl/wp-content/uploads/2019/07/HabitatPoland\\_badanie-opinii-publ\\_mieszkalnictwo2018.pdf](https://infonajem.pl/wp-content/uploads/2019/07/HabitatPoland_badanie-opinii-publ_mieszkalnictwo2018.pdf)
- Janusz, M. (2021). *Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństw we wschodnich województwach Polski*. Olsztyn: Instytut Badań Gospodarczych. <https://doi.org/10.24136/eep.mon.2021.3>
- Kaya, S. K., Ozdemir, Y. i Dal, M. (2019). Home-buying behaviour model of Generation Y in Turkey. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13(5), 713-736. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2019-0048>
- Każmierczak, M. (2021, 27 stycznia). *Ceny mieszkań rosną, ale znacznie wolniej niż w poprzednich latach*. *Nowy raport Bankier.pl i Otodom*. Pobrano 22 kwietnia 2021 r. z: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-styczen-2021-Raport-Bankier-pl-8044186.html>.
- Korniłowicz, J. (2003). *Sytuacja mieszkaniowa małżeństw zawieranych w miastach*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Kotler, P. (1999). *Marketing. Analiza, planowanie, wdrażanie i kontrola*. Warszawa: Wydawnictwo Felberg SJA.
- Kowalewski, M. (2009). Poczucie własności mieszkania lokatorów towarzystw budownictwa społecznego. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 71(3), 197-212.
- KPMG. (2019). *Rynek dóbr luksusowych w Polsce. Luksus przez pokolenia*. Warszawa: KPMG.pl.
- Lipski, A. (2008). Rola mieszkania w obliczu nowoczesnych form życia rodzinnego. *Problemy Polityki Społecznej*, 11, 15-33.
- Mazurczak, A. i Strączkowski, Ł. (2014). Analiza rynku a decyzje deweloperów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu. W: K. Szczepaniak i A. Wojewnik-Filipkowska (red.), *Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy* (s. 97-110). Sopot: Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego.
- Ministerstwo Rozwoju. (2020). *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*. Warszawa: Ministerstwo Rozwoju. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>
- Młodzi a rynek pracy. Raport Fundacji Kronenberga przy Citi Handlowy*. (2015). Warszawa: Fundacja Kronenberga przy Citi Handlowy.
- Narodowy Bank Polski. (2021). Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - IV kw. 2021). Pobrane z [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index2.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html)
- NAR. (2017). *Home buyer and seller generational trends report 2017*. National Association of Realtors. Research Department. Pobrane z [www.nar.com](http://www.nar.com)
- NAR. (2019). *Home buyer and seller generational trends report 2019*. National Association of Realtors. Research Department. Pobrane z [www.nar.com](http://www.nar.com)

- Niewiadomska, A. (2017). Prekariat na polskim rynku pracy. Próba identyfikacji zjawiska. *Gospodarka w Praktyce i Teorii*, 47(2), 57-76. <https://doi.org/10.18778/1429-3730.47.05>
- Quint, R. (2016). *Housing preferences across generations*. Washington: National Association of Home Builders (NAHB) Economics and Housing Policy Group. Pobrane 6 września 2020 z <https://www.nahb.org/-/media/7DC4EB12FC844AAE96529EC374C3848F.ashx>
- Regulska, E. (2018). Znaczenie rynku najmu mieszkań oraz perspektywy jego rozwoju. *Świat Nieruchomości*, 2(104), 11-18. <https://doi.org/10.14659/worej.2018.104.02>
- Rubaszek, M. i Czerniak, A. (2017). Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: Opis wyników ankiety. *Bank i Kredyt*, 48(2), 197-234.
- Rynek pracy, edukacja, kompetencje. Aktualne trendy i wyniki badań. Wrzesień 2020.* (2020). Warszawa: Instytut Analiz Rynku Pracy. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z <https://www.parp.gov.pl/component/publications/publication/rynek-pracy-edukacja-kompetencje-wrzesien-2020>
- Strączkowski, Ł. (2011). The meaning of dwelling for young couples in the light of questionnaire research conducted on the local housing market in Poznań. *Journal of International Studies*, 4(1), 98-107. <https://doi.org/10.14254/2071-8330.2011/4-1/10>
- Strączkowski, Ł. (2012). Opinie młodych ludzi o ich planach życiowych i mieszkaniowych oraz możliwościach ich realizacji (raport z badania studentów). W: *Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych)*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Strączkowski, Ł. (2021). *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Struktura wynagrodzeń według zawodów w październiku 2018 r.* (2020). Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/struktura-wynagrodzen-wedlug-zawodow-w-pazdzierniku-2018-roku,4,9.html>
- Wu, F. (2010). Housing environment preference of young consumers in Guangzhou, China. *Property Management*, 28(3), 174-192. <https://doi.org/10.1108/02637471011051318>

# KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKAŃ PRZEZ EMERYTÓW I RENCISTÓW NA TLE INNYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH W LATACH 1993–2019

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/5>

 Anna Górska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Housing maintenance costs for retirees and disability pensioners compared to other households in the years 1993–2019

**Purpose:** The aim of the study is to determine the costs of maintaining a dwelling by retirees and disability pensioners compared to other households in the years 1993–2019.

**Design/methodology/approach:** In order to determine the amount of housing costs for retirees and disability pensioners as well as for other households, the author has collected data on the costs between 1993 and 2019 based on the publication of the Central Statistical Office (now known as Statistics Poland) entitled “Budżety gospodarstw domowych” (Household budget survey).

**Findings:** The costs related to the maintenance of a dwelling constitute the second largest group of expenses following consumption. The cost analysis in the period between 1993 and 2019 showed a constant increase in housing costs, with the largest group of costs being those related to heating. On the other hand, the highest cost growth dynamics was related to water expenditures. The housing expenditure of retirees and disability pensioners was the highest or one of the highest among all the surveyed groups of households, which results, among other things, from the lack of adjustment of the living conditions of seniors to their needs (in terms of the number of rooms, flat area or architectural solutions), as well as from the poor technical condition of the dwellings, which also translates into higher maintenance costs.

**Originality and value:** The issue of the cost of maintaining a dwelling by seniors is not frequently discussed in the scientific literature. The main areas of research concerning the

## Sugerowane cytowanie:

Górska, A. (2022). Koszty utrzymania mieszkań przez emerytów i rencistów na tle innych gospodarstw domowych w latach 1993–2019. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 82–95). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/5>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

elderly in the context of housing resources are most often related to architectural maladjustments. However, the topic of increasing housing costs in senior households is an important social problem and should be the subject of more research and analysis.

**Keywords:** housing market, housing maintenance costs, housing conditions, seniors, households.

## Wstęp

Starzenie się społeczeństwa jest przedmiotem wielu badań w aspekcie medycznym, psychologicznym, społecznym i ekonomicznym. Wzrost liczby osób starszych wpływa nie tylko na rynek pracy, opieki medycznej czy opieki społecznej, ale także na wiele innych aspektów gospodarki – w tym rynek nieruchomości. Zmiany demograficzne w Polsce powodują, że problematyka mieszkalnictwa osób starszych wymaga analizy na wielu płaszczyznach. Niezbędna jest analiza stanu zasobów mieszkaniowych osób starszych, potrzeb mieszkaniowych czy dostosowanie zasobów do stanu zdrowia seniorów. Warunki mieszkaniowe osób w podeszłym wieku najczęściej cechuje duże zużycie techniczne zasobu oraz nieprzystosowanie do potrzeb starszych osób. Powoduje to koszty związane z utrzymaniem mieszkania, które stanowią sporą część wydatków emerytów i rencistów, a także koszty dostosowania zasobu do stanu zdrowia seniorów. Istotna jest zatem analiza zmian w wysokości kosztów utrzymania oraz wyposażenia mieszkań emerytów i rencistów oraz ich kształtowanie się na tle innych gospodarstw domowych.

### 5.1. Potrzeby mieszkaniowe i warunki mieszkaniowe osób starszych

W Polsce następuje proces starzenia się społeczeństwa. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego ([GUS], 2000, 2010, 2020) w 1999 roku osoby w wieku 60+ stanowiły 14,9% ludności, natomiast w 2019 roku udział ten wzrósł do 25%. Zgodnie z prognozami GUS w 2050 roku udział osób starszych w Polsce w ogólnej liczbie ludności wyniesie około 40%. Należy jednak pamiętać, że osoby te charakteryzują się różnym stanem zdrowia, różnym statusem społecznym, różnym stanem posiadania oraz zróżnicowanym poziomem dochodów. Dodatkowo część osób w wieku emerytalnym nadal jest aktywna zawodowo i podejmuje pracę.

Zróżnicowanie wśród osób starszych powoduje również różne potrzeby w zakresie mieszkalnictwa. Część z tych osób wymaga opieki całodobowej i stałej kontroli, inne potrzebują częściowego wsparcia w wykonywanych czynnościach dnia codziennego, jeszcze inne nadal są aktywne i w dobrym samo-



czuciu, dzięki czemu samodzielne zamieszkiwanie nie jest dla nich problemem. Agnieszka Labus (2015) wskazuje także na zmiany w modelu opieki na starszymi osobami – tradycyjne wsparcie oraz opieka dzieci nad rodzicami powoli zanika. Spowodowane jest to brakiem miejsca w domu dla osoby starszej, niewystarczającymi środkami do zapewnienia odpowiedniej opieki czy bardzo często zamieszkiwaniem poza granicami Polski. Również podejście seniorów ulega zmianie – chcą mieszkać samodzielnie, nie będąc zależnymi od innych osób (Labus, 2015, s. 89). W wypadku osób starszych ciężko także zmienić ich przyzwyczajenia – pomimo istniejących niedogodności oraz barier związanych z posiadanym mieszkaniem, najczęściej lubią i znają otoczenie, w którym mieszkają, mają kontakt z sąsiadami, którzy niejednokrotnie są w ich wieku, mają ustalony porządek dnia i każda zmiana rodzi poczucie niepewności. W związku z tym większość osób 60+ mieszka w domach, w których wcześniej zamieszkiwała z rodziną, natomiast po opuszczeniu domu przez dzieci pozostała sama.

Sytuację mieszkaniową osób starszych w Polsce prezentują przede wszystkim badania Głównego Urzędu Statystycznego przedstawione w opracowaniach: *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2018 r.* (GUS, 2018b), *Informacja o sytuacji osób starszych na podstawie badania Głównego Urzędu Statystycznego* (GUS, 2018a) oraz *Jakość życia osób starszych w Polsce* (GUS, 2017). Zgodnie z tymi badaniami zdecydowana większość gospodarstw domowych wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej w 2017 r. mieszkała samodzielnie. Częściej gospodarstwa domowe z osobami starszymi były na wsi niż w mieście. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie z osobą starszą wynosiła 2,7 osoby na mieszkanie, natomiast na wsi wskaźnik ten był wyższy i wynosił 3,4 osoby w mieszkaniu. Osoby starsze zamieszkiwały najczęściej budynki wielorodzinne, przy czym częściej w wypadku gospodarstw jednoosobowych niż dwuosobowych. Również miejsce zamieszkania miało znaczenie – ponad 80% gospodarstw jednoosobowych w miastach mieszkało w budynkach wielorodzinnych, w porównaniu z 18,2% na wsi. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zajmowana przez gospodarstwo domowe w przypadku osób powyżej 60. roku życia wynosiła 66,59 m<sup>2</sup>, przy czym w mieście (61,22 m<sup>2</sup>) była o 20 m<sup>2</sup> niższa niż na wsi (81,92 m<sup>2</sup>). Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych z osobą starszą były zazwyczaj gorsze niż gospodarstw domowych bez osób powyżej 60. roku życia. Gospodarstwa dwuosobowe zamieszkiwane przez osoby starsze znacznie częściej były lepiej wyposażone niż gospodarstwa jednoosobowe – szczególnie w ustęp spłukiwany czy łazienkę. Widoczna jest również znaczna różnica w stopniu wyposażenia pomiędzy miastem a wsią, szczególnie pod względem posiadania łazienki, ustępu spłukiwanego czy ciepłej bieżącej wody, co obrazuje tabela 5.1.

Badania dotyczące sytuacji osób starszych w Polsce (GUS, 2018b) wskazują, że większość osób starszych dobrze ocenia swoje warunki mieszkaniowe

Tabela 5.1. Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych osób w wieku 60 lat i więcej w 2017 roku

Podział i klasyfikacja	Gospodarstwa domowe wyłącznie z osobami w wieku 60 lat i więcej			
	miejsce zamieszkania	w tym:		
		razem	1-osobowe	2-osobowe (obydwie osoby w wieku 60 lat i więcej)
<b>Rodzaj budynku (% danej grupy gospodarstw)</b>				
Budynek wielorodzinny	miasto i wieś	61,5	66,7	55,4
	miasto	77,5	83,9	70,0
	wieś	15,6	18,2	12,3
Dom jednorodzinny	miasto i wieś	38,3	33,0	44,5
	miasto	22,4	15,9	29,9
	wieś	84,0	81,2	87,5
Inny	miasto i wieś	0,2	0,3	0,1
	miasto	0,1	0,2	0,1
	wieś	0,4	0,6	0,2
<b>Gospodarstwa domowe wyposażone w:</b>				
Wodociąg	ogółem	99,0	98,5	99,7
	miasto	99,8	99,7	99,9
	wieś	96,9	95,2	99,1
Ustęp splukiwany	ogółem	97,0	95,6	98,9
	miasto	98,8	98,2	99,6
	wieś	92,0	88,5	96,9
Łazienka	ogółem	95,4	93,4	98,1
	miasto	97,2	96,0	98,8
	wieś	90,3	86,2	96,1
Ciepła woda bieżąca	ogółem	95,8	93,9	98,4
	miasto	97,7	96,7	99,1
	wieś	90,2	85,9	96,3
Gaz	ogółem	93,1	92,3	94,1
	miasto	93,5	93,0	94,0
	wieś	92,3	90,6	94,4
Ogrzewanie centralne	ogółem	85,4	82,5	89,3
	miasto	88,5	87,0	90,4
	wieś	76,4	69,5	85,9
Piec	ogółem	14,5	17,5	10,7
	miasto	11,4	12,9	9,6
	wieś	23,5	30,4	13,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zajmowana przez gosp. domowe w metrach kwadratowych na gospodarstwo domowe	ogółem	66,59	58,41	76,38
	miasto	61,22	53,08	70,82
	wieś	81,92	73,5	92,78

Źródło: (GUS, 2017).

pod względem sanitarnym oraz termicznym. Odsetek osób zadowolonych był większy w przypadku miast niż wsi. Większość seniorów wskazała, że ma ogródek bądź taras, nie czuje się zagrożona atakami bądź wandalizmem w swojej okolicy, a otaczająca infrastruktura jest dobra. Często zwracano jednak uwagę na bariery architektoniczne występujące w zamieszkiwanych budynkach. Na takie ograniczenia znacznie częściej wskazywali mieszkańcy miast (37,4%) niż wsi (20,4%).

Problematykę lokali nieprzystosowanych do potrzeb osób starszych podjęli Beata Bugajska i Rafał Iwański (2018, s. 18), którzy wskazali kilka uwarunkowań, od których zależy komfort mieszkania, a także potencjał przystosowania lokalu do potrzeb seniorów – wielkość mieszkania, stan techniczny, liczba pokoi, bariery architektoniczne, stan budynku, winda (bądź jej brak), liczba osób w mieszkaniu, piętro, na którym znajduje się lokal, ale także najistotniejsze, czyli możliwości adaptacyjne zamieszkiwanej nieruchomości (tabela 5.2).

Tabela 5.2. Bariery architektoniczne mieszkań, budynków i otoczenia w opinii seniorów

Lokal	mieszkania	budynek	otoczenie
<b>Bariera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ciasne lokale</li> <li>– brak c.o.</li> <li>– brak brodzika / za wysoko</li> <li>– brak łazienki</li> <li>– wysokie progi</li> <li>– brak uchwytów w łazienkach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– brak windy</li> <li>– brak poręczy</li> <li>– brak podjazdu</li> <li>– niewygodne ciągi schodowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nierówne chodniki</li> <li>– brak elementów małej architektury</li> <li>– mało zieleni</li> <li>– brak przystosowania terenu dla osób na wózkach</li> </ul>

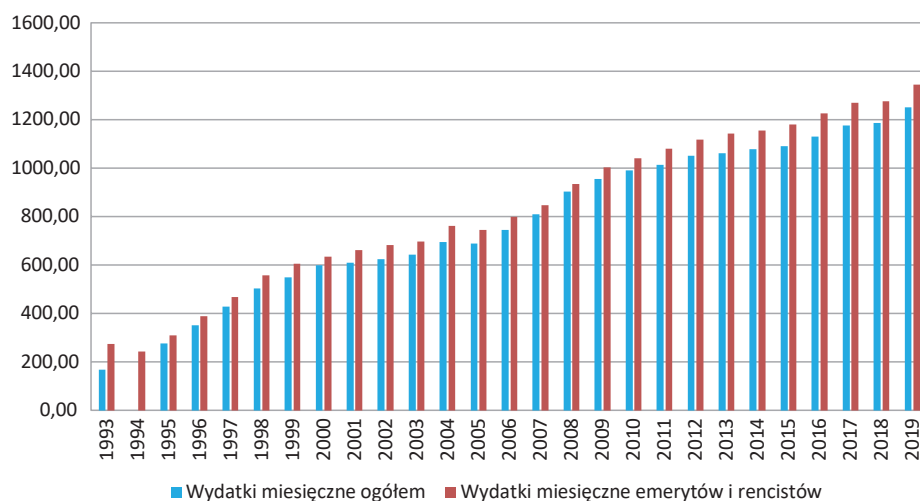
Źródło: (Bugajska i Iwański, 2018).

Należy również pamiętać o konieczności poniesienia kosztów przystosowania mieszkania do potrzeb seniora, co – biorąc pod uwagę wysokość świadczeń, jakie otrzymują seniorzy, a także miesięczne koszty konsumpcyjne oraz mieszkaniowe i zdrowotne – jest niemal niemożliwe do zrealizowania bez pomocy osób z zewnątrz.

Problematyka zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób starszych nie cieszy się jednak popularnością, co podkreślił Łukasz Strączkowski (2013, s. 218). Wskazał on na bariery informacyjne, które zniechęcają do podejmowania działań – brak pełnych informacji o warunkach mieszkaniowych seniorów, brak informacji na temat faktycznego miejsca przebywania osób starszych, niezarejestrowany podnajem części mieszkania przez osoby starsze czy brak wiedzy na temat przekształcania mieszkań własnościowych przez seniorów.

## 5.2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych emerytów i rencistów

Dla wielu osób starszych koszty związane z mieszkaniem stanowią duże obciążenie budżetu domowego. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dotyczącymi budżetu gospodarstw domowych (GUS, 1993–2019) przeciętny dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwie domowym emerytów i rencistów w 2019 roku wynosił 1819,27 zł i był wyższy niż przeciętny dochód na osobę w gospodarstwach domowych ogółem o 0,13 zł (1819,14 zł). Jednocześnie wydatki miesięczne wynosiły 1346,46 zł i były wyższe o niemal 100 zł od wydatków miesięcznych gospodarstw domowych ogółem.



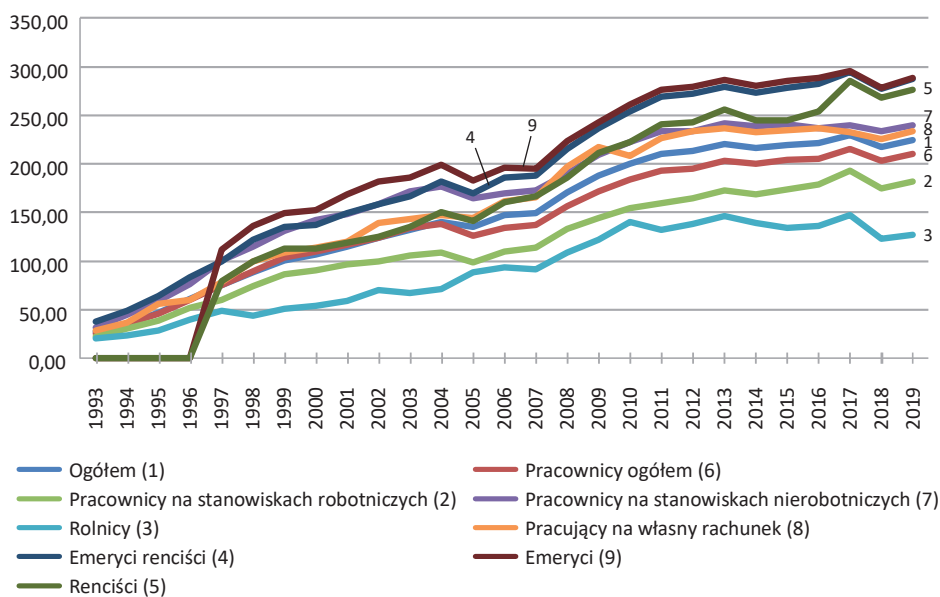
Rysunek 5.1. Przeciętne miesięczne wydatki na osobę w gospodarstwach domowych ogółem i w gospodarstwach domowych emerytów i rencistów w latach 1993–2019 (w zł)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).

Na przestrzeni lat widoczny jest również stały, równomierny wzrost wydatków gospodarstw domowych. Jak widać na wykresie na rysunku 5.1, wydatki te wzrosły w ciągu 15 lat z poziomu około 200 zł do nieco ponad 1250 zł, jednak jeżeli uwzględnimy inflację, realny wzrost był z poziomu 273,73 zł w 1993 roku do 387,31 zł w 2019 roku.

Istotną była również specyfika wydatków w przypadku emerytów i rencistów. Najwięcej przeznaczali na żywność oraz zdrowie, kolejną pozycję zajmują wydatki związane z utrzymaniem mieszkania, które w 2019 roku wynosiły 286,97 zł miesięcznie i stanowiły 21,31% ogółu wydatków w porównaniu z 17,96% wy-

datków ogółu gospodarstw domowych. Wysokie obciążenie wydatkami na mieszkanie oznacza, że zamieszkiwane powierzchnie są prawdopodobnie zbyt duże oraz niedopasowane do potrzeb osób starszych. Emeryci i renciści wydawali więcej na utrzymanie mieszkania niż inne gospodarstwa domowe, przy czym wydatki emerytów były nieznacznie wyższe niż rencistów. Najmniej na utrzymanie mieszkania wydawali rolnicy oraz pracownicy na stanowiskach robotniczych. Stosunek wydatków mieszkaniowych emerytów i rencistów do wydatków mieszkaniowych innych gospodarstw domowych na przestrzeni lat obrazuje rysunek 5.2.

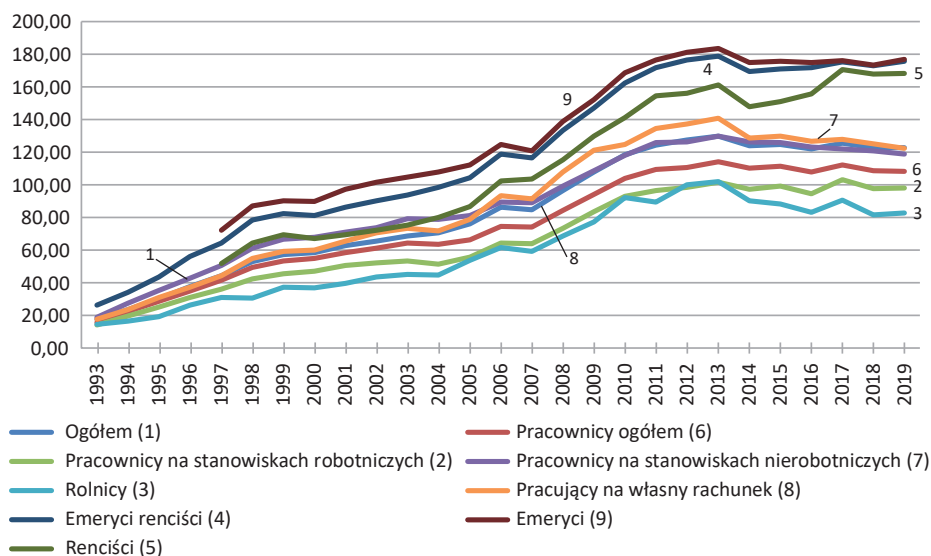


Rysunek 5.2. Wydatki na utrzymanie mieszkania w zależności od typu gospodarstwa domowego w latach 1993–2019 (w zł)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).

Dokonując porównań wydatków mieszkaniowych w gospodarstwach domowych, widzimy, że największą grupę wydatków stanowią koszty związane z ogrzewaniem, niezależnie od źródła ogrzewania (energia elektryczna i gaz, ogrzewanie centralne i ciepła woda, opał) i typu gospodarstwa domowego. W 2019 roku emeryci i renciści wydawali o 50% więcej na ogrzewanie niż inne gospodarstwa domowe (rysunek 5.3). Jednocześnie wyższe wydatki były w gospodarstwach domowych emerytów niż rencistów. Należy przy tym podkreślić, że kolejną grupą, której wydatki związane z ogrzewaniem były najwyższe, były gospodarstwa domowe osób pracujących na własny rachunek i były o ponad 50 zł (122,27 zł) niższe niż w przypadku gospodarstw domowych emerytów

i rencistów. Najniższe były natomiast w gospodarstwach domowych rolników i wynosiły 82,63 zł (rysunek 5.3). To wskazuje na bardzo wysokie wydatki osób starszych związane z tą grupą kosztów mieszkaniowych.



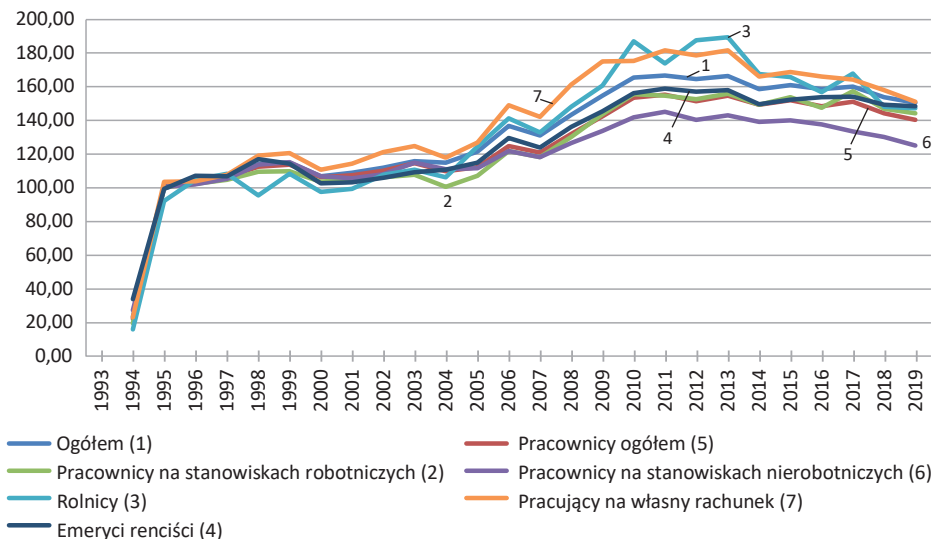
Rysunek 5.3. Wydatki na ogrzewanie w zależności od typu gospodarstwa domowego w latach 1994–2019 (w zł)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).

Jednocześnie indeks dynamiki wydatków na ogrzewanie w 2019 roku w stosunku do roku 1994 w gospodarstwach domowych wyniósł 150%, przy czym najwyższy był w gospodarstwach domowych pracowników pracujących na własny rachunek – 151%, najniższy z kolei w gospodarstwach domowych pracowników na stanowiskach nierobotniczych – 125%. Indeks dynamiki wydatków związanych z ogrzewaniem dla gospodarstw domowych emerytów i rencistów wyniósł 148% (rysunek 5.4).

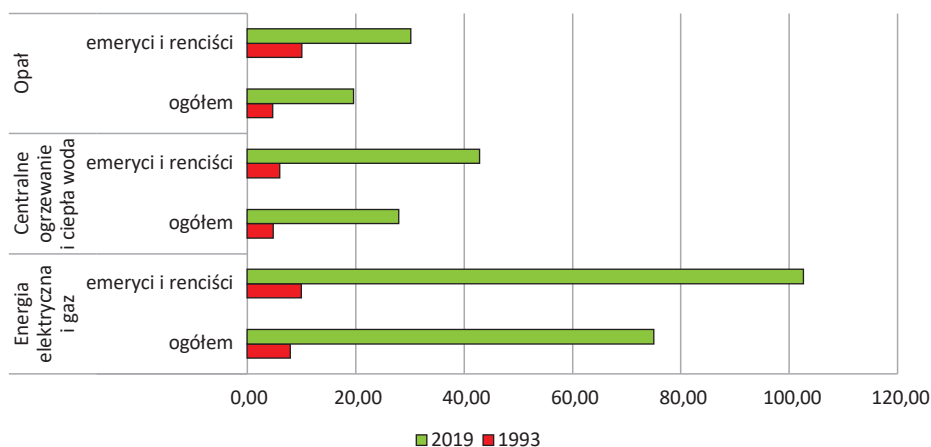
Jak obrazuje rysunek 5.5, największy udział wydatków związanych z ogrzewaniem dotyczył energii elektrycznej i gazu. Zauważyć jednak warto, że zmienia się struktura tych wydatków. W 1993 roku znacznie więcej wydawano na opał, natomiast w 2019 roku największy udział w kosztach miała energia elektryczna i gaz, co może świadczyć o zmianie w standardzie zamieszkiwanych mieszkań – o wiele łatwiej funkcjonować w mieszkaniu, gdy nie ma konieczności noszenia opału oraz pilnowania pieca. Jest to ułatwienie zarówno w kwestii poświęcanego czasu, jak i braku konieczności dbania o dostawy opału i jego wnoszenia.





Rysunek 5.4. Indeks dynamiki wydatków na ogrzewanie w zależności od typu gospodarstwa domowego w latach 1994–2019 (w %)

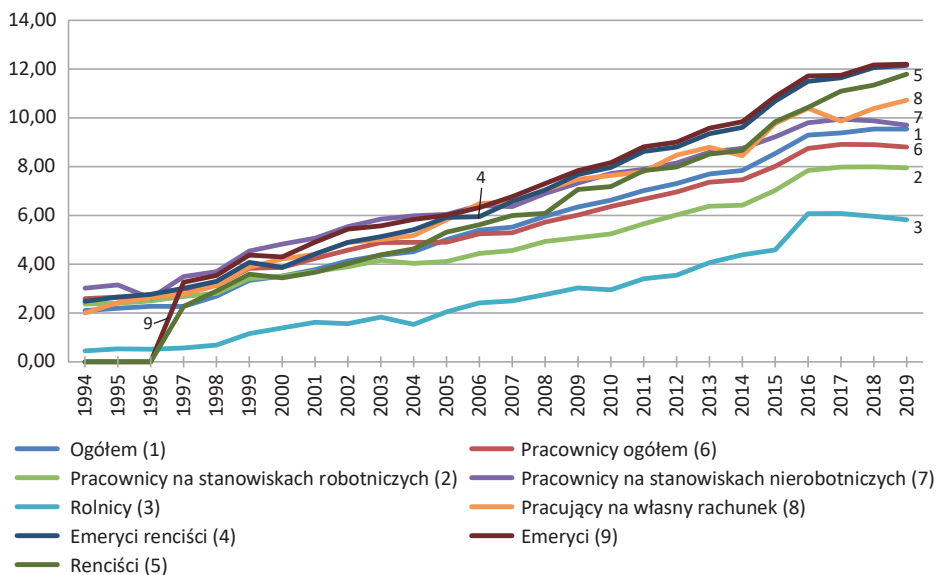
Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).



Rysunek 5.5. Wydatki na energię elektryczną i gaz, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę oraz opat w gospodarstwach domowych ogółem i gospodarstwach domowych emerytów i rencistów w latach 1993 i 2019 (w zł)

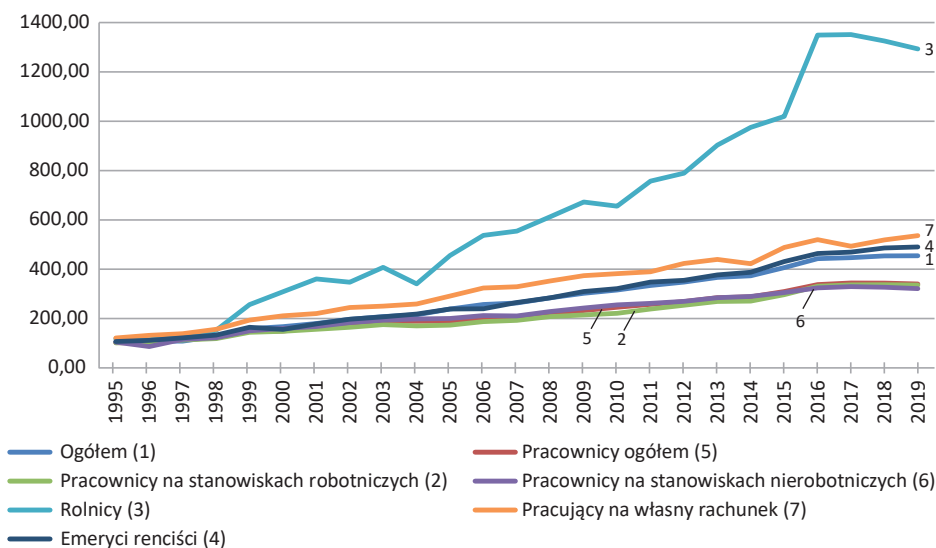
Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).

Różnica pomiędzy grupą z najwyższymi kosztami zimnej wody, które w gospodarstwach domowych emerytów były na poziomie 42,42 zł w 2019 roku, a gospodarstwami rolników, gdzie w 2019 roku była to kwota 20,23 zł, wynosiła ponad 50% (rysunek 5.6). Wydatki na zimną wodę wyróżnia również bardzo



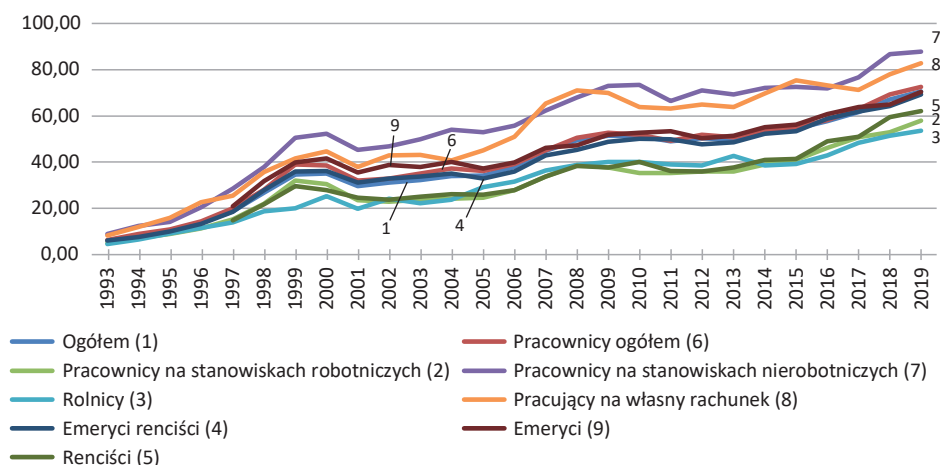
Wykres 5.6. Wydatki na zimną wodę w zależności od typu gospodarstwa domowego w latach 1993–2019 (w zł)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).



Rysunek 5.7. Dynamika zmian wydatków na zimną wodę w cenach realnych w zależności od typu gospodarstwa domowego dla lat 1993–2019 (w %)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).



Wykres 5.8. Wydatki na wyposażenie mieszkania w zależności od typu gospodarstwa domowego w latach 1993–2019 (w zł)

Źródło: opracowano na podstawie (GUS, 1993–2019).

duża dynamika – porównując je w cenach realnych, zauważamy, że dynamika wzrostu dla ogółu gospodarstw domowych wynosiła w 2019 roku 662% w stosunku do 1994 roku, natomiast dla gospodarstw domowych emerytów i rencistów ponad 700%. Najwyższa była z kolei dla gospodarstw domowych rolników i wyniosła ponad 1300% (rysunek 5.7). Należy podkreślić, że największe wydatki były związane z energią elektryczną i gazem (102,57 zł w 2019 roku), następnie ogrzewaniem centralnym i ciepłą wodą (42,84 zł w 2019 roku), najniższe wydatki ponosili z kolei na opał (30,17 zł w 2019 roku) (rysunek 5.5).

Ostatnia grupa wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania to wydatki związane z jego wyposażeniem. Wyposażenie gospodarstw domowych obejmuje przedmioty trwałego użytku jak sprzęty RTV czy AGD. Z jednej strony wydawać by się mogło, że emeryci i renciści posiadają już większość sprzętów i nie ma konieczności ich wymiany. Z drugiej strony osoby starsze wraz z przejściem na rentę czy emeryturę często nadal pozostają aktywne zawodowo, uczestniczą w zajęciach czy aktywnościach, na które do tej pory nie mieli czasu, lub rozwijają swoje pasje. Niekiedy aktywności te wiążą się z zakupem laptopów, nowych urządzeń do kuchni czy innych sprzętów niezbędnych do realizacji tych przedsięwzięć, w związku z czym, wydatki na wyposażenie mieszkania wśród emerytów i rencistów są na podobnym poziomie co innych gospodarstw domowych i kształtują się w granicach około 70 zł. Najmniej na wyposażenie wydają gospodarstwa domowe rolników, najwięcej natomiast pracowników na stanowiskach nierobotniczych (rysunek 5.8).

Porównanie wydatków gospodarstw domowych na przestrzeni lat 1993–2019 wskazuje na stały wzrost kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Naj-

większą grupę kosztów stanowią wydatki związane z ogrzewaniem mieszkań, gdzie nastąpił ich znaczny wzrost w badanym okresie. Zmienia się jednak struktura tych wydatków, zarówno w ogóle gospodarstw, jak i w szczególności w gospodarstwach domowych emerytów i rencistów, co może świadczyć o zmianach w standardzie zamieszkiwanych lokali. Jednocześnie, pomimo że koszty zimnej wody nie stanowią dużego udziału w utrzymaniu mieszkania ogółem, dynamika ich wzrostu w badanym okresie była największa. Z jednej strony jest to spowodowane wzrostem kosztów jednostkowych, z drugiej strony poprawą w zakresie stopnia wyposażenia gospodarstw domowych w dostęp do łazienki. We wszystkich badanych grupach wydatki emerytów i rencistów były najwyższe bądź jedne z wyższych. Najniższe były w przypadku gospodarstw domowych rolników. Widoczny jest również podobny udział wydatków na wyposażenie, co wskazuje na to, że dłuższe zamieszkiwanie oraz staż życiowy nie świadczą o braku konieczności podejmowania decyzji o zakupie nowych bądź dodatkowych sprzętów w mieszkaniu.

## Podsumowanie

Jakość życia osób starszych jest w dużej mierze związana z miejscem zamieszkania. Często ze względu na liczne schorzenia osoby starsze spędzają w mieszkaniu większość dnia. Są one również do swoich mieszkań bardzo przywiązane i niechętnie zmieniają je na inne. Już wiele lat temu na powyższy problem zwracała uwagę Lucyna Frąckiewicz, twierdząc, że osoby starsze przywiązują się do środowiska, w którym funkcjonują, nawet jeśli wiąże się to z niskim standardem mieszkania lub budynku (za: Niezabitkowski, 2014, s. 82). Istotny jest zatem w tym obszarze aspekt społeczny.

Wątek ekonomiczny też nie pozostaje bez znaczenia. Koszty związane z utrzymaniem mieszkania stanowią po wydatkach na żywność drugą największą grupę kosztów gospodarstw domowych. Ich wielkość w budżecie w znaczący sposób wpływa na decyzje konsumpcyjne domowników. W wypadku gospodarstw domowych emerytów i rencistów, których wydatki są związane głównie z zakupem żywności oraz leków, udział kosztów mieszkaniowych na poziomie ponad 20% powoduje, że są one dużym obciążeniem dla budżetu. Jednocześnie jest on coraz większy, a koszty są coraz bardziej zróżnicowane. Należy również zwrócić uwagę, że kwestie finansowe dla wielu osób starszych są bardzo ważne. Wskazują na to również badania Łukasza Strączkowskiego (2013) przeprowadzone wśród pośredników nieruchomości oraz seniorów. Wynika z nich, że jednym z głównych motywów zakupu mieszkania przez seniorów jest chęć obniżenia jego kosztów. Wśród innych czynników występuje również potrzeba zmiany mieszkania na mniejsze lub niewystarczające dotych-

czasowe warunki mieszkaniowe (Strączkowski, 2013, s. 209). Osoby starsze są zazwyczaj zainteresowane mieszkaniami mniejszymi w związku z opuszczeniem dotychczasowego mieszkania przez dzieci bądź śmiercią żony/męża.

Wzrost wydatków na utrzymanie mieszkania jest spowodowany głównie wzrostem zużycia i zmianą kosztów jednostkowych poszczególnych mediów, ale także – w wypadku mieszkań osób starszych – zamieszkiwaniem w zasobach starych, które nie były poddane termomodernizacji i wymagają remontu. Również sprzęty, w które są wyposażone mieszkania, często wymagają wymiany na bardziej energooszczędne. Innym czynnikiem jest brak dopasowania mieszkań do potrzeb seniorów – nieadekwatna wielkość mieszkania, liczba pomieszczeń oraz standard lokali (szczególnie pod względem architektonicznym – bariery związane z funkcjonowaniem w mieszkaniu).

Problematyka kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania przez osoby starsze nie jest jednak często poruszana w literaturze naukowej. Znacznie częściej autorzy skupiają się na kwestiach zdrowotnych, wykluczeniu społecznym czy – w kontekście zasobów mieszkaniowych – niedopasowaniu mieszkań pod względem barier architektonicznych. Natomiast w aspekcie finansowym główne obszary zainteresowań związanych z seniorami to wydatki na opiekę zdrowotną czy rosnące świadczenia zakładu ubezpieczeń społecznych.

Tematyka kosztów mieszkaniowych najczęściej przewija się w kontekście domów senioralnych, domów opieki dla seniorów czy osiedli przystosowanych dla seniorów. Jednak ten segment rynku jest stosunkowo nowy, w związku z czym podjęta problematyka wymaga dalszych badań i analiz.

## Bibliografia

- Bugajska, B. i Iwański, R. (2018). Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych niesamodzielnych osób starszych – w poszukiwaniu optymalnych rozwiązań. W: B. Bugajska, R. Iwański i Z. Szarota (red.), *Gdzie mieszka starość. Przestrzeń – architektura – mieszkanie* (s. 12-25). *EXLIBRIS Biblioteka Gerontologii Społecznej*, 1-2(15). Kraków: Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie.
- Główny Urząd Statystyczny. (1993-2019). *Budżety gospodarstw domowych*. Warszawa: GUS.
- Główny Urząd Statystyczny. (2000). *Mały rocznik statystyczny Polski 2000*. Warszawa: GUS.
- Główny Urząd Statystyczny. (2010). *Mały rocznik statystyczny Polski 2010*. Warszawa: GUS.
- Główny Urząd Statystyczny. (2017). *Jakość życia osób starszych w Polsce*. Warszawa: GUS.
- Główny Urząd Statystyczny. (2018a). *Informacja o sytuacji osób starszych na podstawie badania Głównego Urzędu Statystycznego*. Warszawa: GUS.

- Główny Urząd Statystyczny. (2018b). *Sytuacji osób starszych w Polsce w 2018 r.* Warszawa: GUS.
- Główny Urząd Statystyczny. (2020). *Mały rocznik statystyczny Polski 2020.* Warszawa: GUS.
- Labus, A. M. (2016), Multi-generational houses in response to ageing society in the 21th century. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica*, 4(315), 71-90. <https://doi.org/10.18778/0208-6018.315.06>
- Niezabitkowski, M. (2014). Znaczenie miejsca zamieszkania w życiu ludzi starszych. *Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje*, 24(1), 81-101.
- Strączkowski, Ł. (2013), Postawy mieszkaniowe klientów-seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego. *Studia Ekonomiczne*, 155, 200-212.

# KOMERCYJNE DOMY SENIORA W POLSCE A GERONTECHNOLOGIA – WYNIKI BADAŃ

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/6>

 Marcin Boruta

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Programs for the reconstruction of cities in the face of social, economic and environmental challenges of shaping urban areas

**Purpose:** The aim of the study is to present the concept of the silver economy and basic solutions in the field of gerontechnology utilised in senior housing, as well as to depict the situation in commercial retirement homes in Poland in terms of the use of devices related to gerontechnology.

**Design/methodology/approach:** The author has conducted literature studies in the field of demography, the concept of the silver economy and gerontechnology. Additionally, an empirical study has been carried out with the use of a standardised questionnaire. The research population consisted of institutions providing round-the-clock care for disabled, chronically ill or elderly people. These institutions operate as part of business activity or paid statutory activity from at least January 1, 2017, with minimum 75% of the total population being people aged 65 and older.

**Findings:** The sector of private retirement homes in Poland takes advantage of technological solutions to improve the quality of life of residents and the level of services provided. However, the catalogue of existing solutions is significantly limited and used primarily to support and monitor health. Solutions for the automation and control of the home environment are applied to a small extent, and the use of solutions for the exchange of information and recreation is marginal.

**Originality and value:** The demographic changes taking place in Poland, as well as the growing costs of supporting older population groups and meeting their diverse needs may raise concerns about the productivity of the economy, its competitiveness and the condi-

## Sugerowane cytowanie:

Boruta, M. (2022). Komercyjne domy seniora w Polsce a gerontechnologia – wyniki badań. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 96-108). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/6>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)



tion of public finances. However, the existing scientific studies and foreign experience allow to conclude that if the silver economy is considered as a field of strategic activities, the existing threats can be perceived as opportunities. Gerontechnology is a vital element of this economy, and modern technological solutions aimed at seniors are an inherent and increasingly popular element of senior housing and will become one of the basic directions for improving the real estate market.

**Keywords:** silver economy, gerontechnology, senior housing.

## Wstęp

Osoby starsze są na polu nauk społeczno-ekonomicznych coraz częściej badaną grupą. Wzmoczone zainteresowanie populacją seniorów ze strony nauki i praktyki wynika z zachodzących przemian demograficznych. Można wśród nich wskazać starzenie się ludności zarówno w ujęciu bezwzględnym, jak i względnym – wzrost udziału osób starszych w ogóle ludności kraju, rosnącą oczekiwaną długość życia czy też bardzo niski współczynnik dzietności, a w konsekwencji malejący potencjał opiekuńczy ze strony rodziny.

Rosnące zainteresowanie osobami starszymi stanowi przyczynek do powstawania nowych koncepcji i rozwiązań obejmujących różne aspekty ich życia, włączając mieszkalnictwo. Liczne interdyscyplinarne wyzwania, projekty i innowacje stały się podłożem do powstania gerontechnologii – nowego paradygmatu naukowo-badawczego oraz wdrożeniowego. Paradygmat ten harmonizuje dwie kluczowe dla współczesnych społeczeństw tendencje: starzenie się oraz rozwój ery cyfrowej.

Wykorzystanie nowych technologii może w znacznym stopniu podnieść jakość życia osób starszych oraz wpływać na efektywność i jakość usług w obiektach opieki długoterminowej. Rozwiązania z zakresu gerontechnologii są bowiem nieodłącznym elementem nowoczesnych i innowacyjnych obiektów mieszkaniowych przystosowanych dla seniorów. Wagę problematyki wzmacnia to, że jednym z kluczowych postulatów kierowanych w stronę współczesnej polityki senioralnej jest stymulowanie wzrostu nakładów finansowych na badania i rozwój właśnie w zakresie gerontechnologii.

W tej części opracowania zaprezentowano koncepcję srebrnej gospodarki, podstawowe terminy i rozwiązania z zakresu gerontechnologii oraz częściowe wyniki badań dotyczących wykorzystania rozwiązań z zakresu gerontechnologii w komercyjnych domach seniora w Polsce.

## 6.1. Srebrna gospodarka

Współczesną literaturę naukową cechuje mnogość opracowań podejmujących problematykę relatywnie młodych nurtów naukowo-badawczych i innowacyjnych koncepcji gospodarek. Koncepcje te powstają w odpowiedzi na występujące obecnie trendy i wyzwania o charakterze demograficznym<sup>1</sup>, gospodarczym czy też społecznym. W kontekście dynamicznie zachodzących procesów starzenia się ludności krajów wysoko rozwiniętych istotnego znaczenia nabiera koncepcja srebrnej gospodarki (*silver economy*). Warto podkreślić, że wśród cech charakterystycznych dla srebrnej gospodarki naukowcy wskazują jej obszerność, wielosektorowość i interdyscyplinarny charakter. Takie stanowisko przyjmują zarówno badacze zagraniczni, jak i polscy (Boruta, 2017; Enste, Naegele i Leve, 2008, s. 325–338; Klimczuk, 2011, s. 61). Do głównych sektorów srebrnej gospodarki można zaliczyć m.in. mieszkalnictwo, informatykę, transport, turystykę, telekomunikację, opiekę długoterminową oraz kulturę (Klimczuk, 2011, s. 61).

Srebrna gospodarka jest identyfikowana jako system ekonomiczny, który jest oparty na zaspokajaniu potrzeb osób starszych<sup>2</sup> przy jednoczesnym podążaniu za ich aktywizacją, wspieraniem niezależności i samodzielności. Zdaniem Elżbiety Trafiałek (2016, s. 213) srebrna gospodarka jest synonimem „wzorcowej wręcz organizacji gospodarki: otwartej na zmiany, innowacyjnej, alternatywnej, regulującej chłonność rynku pracy, konsumpcji i usług adekwatnie do przekroju demograficznego i potrzeb społecznych”. Z kolei Rada ds. Polityki Senioralnej definiuje srebrną gospodarkę jako „system ekonomiczny ukierunkowany na wykorzystanie potencjału osób starszych i uwzględniający ich potrzeby” (Uchwała Rady Ministrów z 24 grudnia 2013 r.). Warto także zwrócić uwagę, że definicja ta odnosi się zarówno do potrzeb osób starszych, jak i możliwości wykorzystania ich potencjału. Co więcej, działania z zakresu srebrnej gospodarki powinny się koncentrować nie tylko na osobach zaliczanych do grupy seniorów<sup>3</sup>, lecz także na znajdujących się na „przedpolu” starości.

---

<sup>1</sup> Wydłużający się czas trwania życia oraz zbyt niski współczynnik dzietności postrzega się jako kluczowe przyczyny dokonujących się zmian demograficznych w Polsce. Rozkład wiekowy polskiego społeczeństwa przesunął się w ostatnich latach w stronę starszych kohort wiekowych. Co istotne, prognozy wskazują, że proces starzenia się będzie postępował, odsetek zaś osób starszych w ogóle społeczeństwa będzie wzrastał.

<sup>2</sup> Starość jest pojęciem tak powszechnym i egalitarnym, że w każdym nowożytnym języku funkcjonuje przynajmniej kilka określeń opisujących osobę starszą. Na przykład w języku angielskim są to: *seniors, the elderly, old people* (*Słownik angielskiego online*, b.d.). W języku polskim osobę starszą często określa się mianem *seniora*. Dlatego też w niniejszym opracowaniu autor uznaje za tożsame terminy *osoba starsza* oraz *senior* i stosuje je zamiennie.

<sup>3</sup> W literaturze przedmiotu często przyjmuje się wiek wyznaczający próg starości na poziomie górnej granicy wieku produkcyjnego – 60 lat dla kobiet i 65 lat dla mężczyzn. Niekiedy

Dokonując przeglądu literatury z zakresu srebrnej gospodarki, można znaleźć liczne jej postulaty. Wśród podstawowych można wyróżnić (Zimnoch, 2013, s. 29):

- zapewnienie jak najdłuższej aktywności zawodowej osób starszych;
- zapewnienie jak najdłuższej samodzielności osób starszych;
- zagospodarowanie czasu osób starszych;
- dbałość przez osoby starsze o własne zdrowie i wygląd;
- stwarzanie warunków do integracji międzypokoleniowej i wewnątrzgeneracyjnej osób starszych;
- dostarczanie skierowanych do seniorów usług finansowych.

Wychodząca naprzeciw wskazanym postulatom oferta z zakresu mieszkalnictwa senioralnego powinna się cechować dużym zróżnicowaniem oraz innowacyjnością. Powinny one także dotyczyć obiektów opieki długoterminowej, w tym komercyjnych domów seniora. Stosowanie właściwych rozwiązań może w dużym stopniu poprawić komfort życia mieszkańców, zwiększając ich samodzielność, stymulując procesy myślowe, a także eliminując ich wykluczenie społeczne. Gospodarka realizująca założenia koncepcji srebrnej gospodarki dąży nie tylko do zaspokajania już istniejących potrzeb seniorów, lecz wręcz do kreowania nowych potrzeb. Często te nieuświadomione dotąd potrzeby są zaspokajane przy użyciu nowoczesnych technologii, czym zajmuje się gerontechnologia.

## 6.2. Gerontechnologia

Gerontechnologia to relatywnie nowy paradygmat naukowo-badawczy oraz wdrożeniowy o charakterze interdyscyplinarnym. Andrzej Klimczuk (2011, s. 63) podkreśla, że termin ten jest mało znany w polskiej literaturze naukowej, choć w ostatnich latach można dostrzec wzmożone zainteresowanie tą problematyką (Boruta, 2017; Halicka, 2019; Klich, 2018; Leśna-Wierszołowicz, 2018). Gerontechnologia jest definiowana jako „nauka o technologii i starzeniu się celem poprawy życia codziennego ludzi starych” (Graafmans i Taipale, za: Klimczuk, 2011, s. 63). Jak podaje Bernard Rzeczyński (2009), paradygmat ten:

(...) konstytuuje się na skrzyżowaniu dróg postępowej technologii i zaawansowanego wieku, w interdyscyplinarnym obszarze nauki, w którym technologia kierowana bywa na aspiracje i możliwości osób starszych,

---

przyjmuje się również powszechny w wielu krajach wiek emerytalny – 67 lat (Urbaniak i in., 2015). W praktyce znane są również podejścia niezwiązane z kategorią płci, klasyfikujące jako seniorów osoby w wieku 60 bądź 65 lat (Rosset, 1956, s. 61–73; Król, 2014, s. 13).

a jej celem jest badanie, rozwój i projektowanie produktów i usług służących zachowaniu dobrego zdrowia, pełnego udziału w życiu społecznym i niezależnego bytu. Dziedzina ta zorientowana jest na problemy społeczne i środowiskowe ludzi starszych. (s. 86)

Rezultaty przeprowadzonych studiów literaturowych wskazują, że na całym świecie prowadzone są międzynarodowe i interdyscyplinarne projekty badawcze w zakresie gerontechnologii. Wśród tych, które obejmują swym zakresem nowoczesne i innowacyjne projekty inteligentnych domów przeznaczonych dla seniorów, można znaleźć takie propozycje jak: GatorTech (Helal i in., 2005), Sweet-home (Vacher i in., 2011), USEFIL (USEFIL Project, 2016), a także realizowany w Polsce projekt wzorcowego mieszkania dla seniorów na warszawskich Bielanach (Boruta, 2017, s. 30–32).

Zastosowanie rozwiązań technologicznych na rynku dóbr i usług senioralnych może się w znacznym stopniu przyczynić do poprawy jakości życia osób starszych. Praktyka dowodzi, że poszczególne rozwiązania z zakresu gerontechnologii mogą być z powodzeniem wdrażane w wielu obszarach, w tym w obszarze mieszkalnictwa i opieki długoterminowej. Wydaje się, że ze wzglę-



Rysunek 6.1. Typy urządzeń stosowanych w inteligentnych domach

Źródło: opracowano na podstawie (Stefanov, Bien i Bang, 2004. s. 230).

du na malejący potencjał opiekuńczy ze strony młodszych grup wiekowych<sup>4</sup> i małą popularność zawodu opiekuna osób starszych wśród ludzi młodych to właśnie nowoczesne, innowacyjne technologie mogą w przyszłości stać się rozwiązaniem prowadzącym do poprawy jakości życia osób starszych także w komercyjnych domach seniora. Inteligentne apartamenty będące kombinacją elastycznych rozwiązań architektonicznych oraz innowacji technologicznych mogą w znaczący sposób podnieść komfort ich życia, wspomagać utrzymanie niezależności i samodzielności, a także skutecznie reagować na bieżące i często nagłe potrzeby mieszkańców.

Próbie klasyfikacji urządzeń stosowanych w inteligentnych domach podjęli Dimitar H. Stefanov, Zeungnam Bien i Won-Chul Bang (2004). Proponowaną przez autorów kategoryzację przedstawiono na rysunku 6.1.

Warto zaznaczyć, że zastosowanie poszczególnych rozwiązań jest uzależnione od potrzeb mieszkańców, a więc także od typu obiektu senioralnego. Dokonując ich wyboru, należy mieć przede wszystkim na uwadze komfort w użytkowaniu, bezpieczeństwo, mobilność oraz kontrolę.

### 6.3. Metodyka i rezultaty badania

W celu przedstawienia sytuacji w komercyjnych domach seniora w Polsce pod względem wykorzystania urządzeń z zakresu gerontechnologii przeprowadzono badanie własne. Celem badania była identyfikacja istniejących w komercyjnych domach seniora urządzeń z zakresu gerontechnologii. Wykorzystano przy tym klasyfikację, którą zaproponowali Stefanov, Bien i Bang (2004). Specyfikację badania zaprezentowano w tabeli 6.1.

W uzupełnieniu informacji zawartych w tabeli 6.1 należy wskazać, że weryfikacja w zakresie struktury populacji i próby badawczej przeprowadzona z wykorzystaniem wskaźnika podobieństwa struktur pozwala na stwierdzenie, że pod względem wielkości domów seniora (liczba miejsc) i lokalizacji (jednostki NUTS1) odpowiada ona strukturze populacji.

Obiekty wchodzące w skład próby badawczej zamieszkiwane były przeciętnie w 95% przez osoby w wieku 65 lat i więcej. Co więcej, średnio 80% mieszkańców placówek stanowiły osoby zaliczane do grona starszych seniorów, tj. w wieku 75 lat i więcej.

Przeciętna liczba miejsc w obiektach wchodzących w skład próby badawczej wyniosła 38,5. Należy przy tym wskazać, że wartości dla poszczególnych

---

<sup>4</sup> W ostatnich latach obserwujemy stopniowe zmniejszanie się potencjału opiekuńczego rodziny (przez wzgląd na wzrost liczby osób potrzebujących wsparcia i coraz mniejszą liczbę osób mogących tego wsparcia udzielać) (Szweda-Lewandowska, 2016, s. 26).

Tabela 6.1. Podstawowe informacje dotyczące organizacji badania

Wyszczególnienie	Opis badania
Populacja badawcza	placówki zapewniające całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub w podeszłym wieku, prowadzone w ramach działalności gospodarczej lub statutowej odpłatnej, funkcjonujące przynajmniej od 1 stycznia 2017 roku, w których osoby w wieku 65 lat i więcej stanowią co najmniej 75% ogółu mieszkańców
Respondenci	właściciele lub przedstawiciele kierownictwa ww. placówek
Metoda badawcza	badanie sondażowe z wykorzystaniem ankiet przesyłanych pocztą
Narzędzie badawcze	standaryzowany kwestionariusz ankiety do samodzielnego wypełnienia przez respondentów
Zakres czasowy badania	zakres czasowy badania pokrywa się z czasem gromadzenia materiału w postaci ankiet, przypada na 2018 rok
Zakres przestrzenny badania	terytorium całej Polski
Dobór i liczebność próby	ankiety zostały wysłane do wszystkich placówek w Polsce spełniających założone kryteria; ich liczba na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 453 jednostki; uzyskano zwrot ankiet na poziomie 11,5%, co daje próbę badawczą wynoszącą $n = 52$

Źródło: badanie własne.

jednostek badawczych odbiegają od niej średnio o 24 miejsca. Współczynnik zmienności wyniósł w tym wypadku 62,5%, co świadczy o dużej zmienności wartości analizowanej cechy<sup>5</sup>. Mediana liczby miejsc w danej placówce jest równa 30,5. Najmniejszy obiekt znajdujący się w badanym zbiorze ma 4 miejsca noclegowe, natomiast największy – 104 miejsca (tabela 6.2).

Łączna liczba miejsc w placówkach stanowiących próbę badawczą wyniosła na dzień 31 grudnia 2017 roku 2021. Analizując dane zaprezentowane w tabeli 6.3, można stwierdzić, że w badanej próbie dominują obiekty do 60 miejsc noclegowych, które stanowią ponad 80% ogółu placówek. Warto podkreślić, że otrzymane wartości relatywne są zbliżone do tych reprezentujących całą populację badawczą.

Najwięcej obiektów – 22 (42,3% ogółu składających się na próbę badawczą – można sklasyfikować jako obiekty małe. Niemal równie liczną grupę sta-

<sup>5</sup> Zastosowano następującą interpretację wartości współczynnika zmienności:

- $V < 20\%$  – mała zmienność,
- $20\% < V < 40\%$  – przeciętna zmienność,
- $40\% < V < 100\%$  – duża zmienność,
- $100\% < V < 150\%$  – bardzo duża zmienność,
- $V > 150\%$  – skrajnie duża zmienność.

Ta klasyfikacja jest często stosowana w literaturze naukowej (Błoński, 2016; Cygańska i Kludacz-Allesandi, 2018; Wójcik i Tomczyk, 2015).

Tabela 6.2. Podstawowe statystyki opisowe – liczba miejsc w analizowanych placówkach

Zmienna	Średnia	Mediana	Minimum	Maksimum	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności
Liczba miejsc	38,50	30,50	4,00	104,00	24,28	62,47

Źródło: badanie własne.

nowią obiekty średnie (od 30 do 60 miejsc noclegowych) – 38,5% ogółu próby badawczej. Najmniej liczne klasy w omawianym zbiorze stanowią obiekty duże i bardzo duże, z liczbą co najmniej 60 miejsc noclegowych (tabela 6.3).

Tabela 6.3. Tabela licznosci – wielkość obiektów w próbie badawczej

Wielkość obiektu	Liczba miejsc	Liczba obiektów	Skumulowana liczba obiektów	Procent	Procent skumulowany
Małe	0–29	22	22	42,31	42,31
Średnie	30–59	20	42	38,46	80,77
Duże	60–89	8	50	15,38	96,15
Bardzo duże	90 i więcej	2	52	3,85	100,00

Źródło: badanie własne.

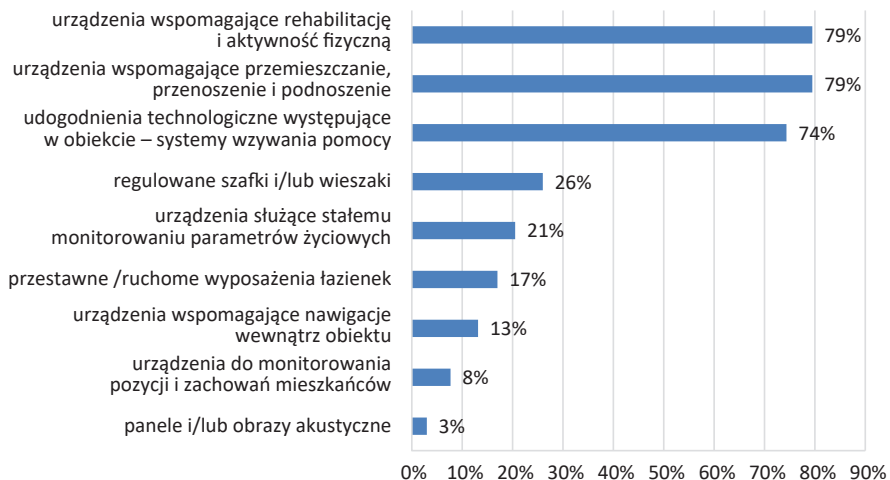
W części kwestionariusza ankiety dotyczącej aspektów gerontechnologii respondenci badania otrzymali zamknięty katalog rozwiązań oparty na klasyfikacji urządzeń stosowanych w inteligentnych domach zaproponowanej przez Stefanova, Biena i Banga (2004), w którym należało zaznaczyć urządzenia istniejące w zarządzanym przez siebie obiekcie. Co więcej, po zaznaczeniu urządzenia w każdej kategorii respondenci byli proszeni o wskazanie konkretnego rodzaju urządzenia. Dodatkowo istniała możliwość podania innych rozwiązań, niewymienionych w kwestionariuszu, a wykorzystywanych w placówce.

Na podstawie uzyskanych rezultatów należy stwierdzić, że w przeważającej większości – 95% obiektów poddanych badaniu – występowało co najmniej jedno rozwiązanie z zakresu gerontechnologii. Kategorią, która przez respondentów była wskazywana najczęściej, są urządzenia zaliczane do grupy wspomagających. Ankietowani zaznaczali przede wszystkim istnienie urządzeń wspomagających przemieszczanie, przenoszenie i podnoszenie oraz wspomagających rehabilitację i aktywność fizyczną – po 79,50% wskazań. War-



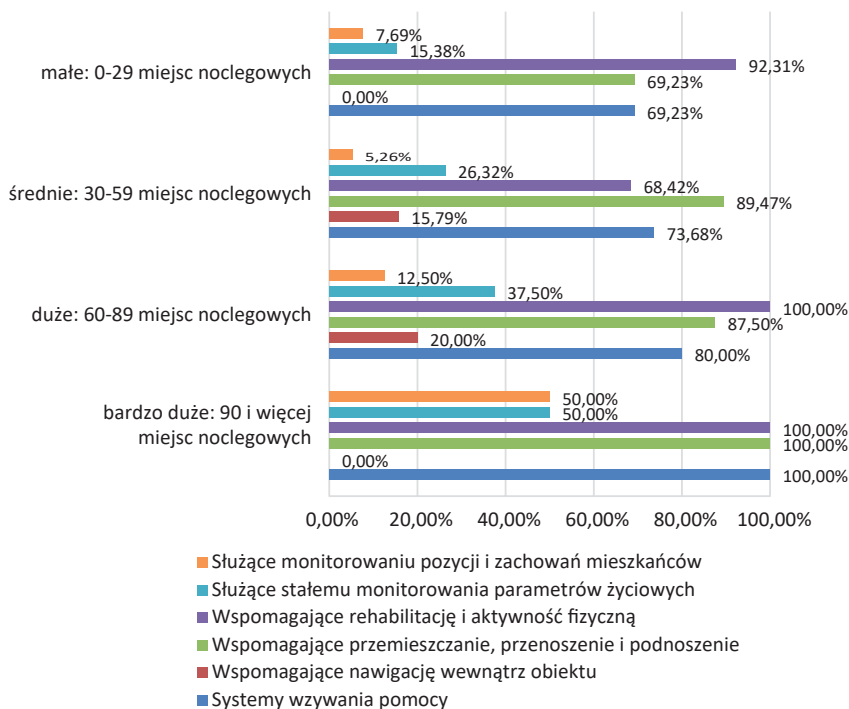
to zaznaczyć, że udogodnienia te funkcjonują we wszystkich bardzo dużych placówkach poddanych badaniu, ich odsetek zaś maleje wraz z wielkością obiektu. Szczególną wagę zarządcy komercyjnych domów seniora przywiązywali do urządzeń wspierających rehabilitację i aktywność fizyczną. W konsekwencji wprowadzili w prowadzonych przez siebie placówkach różnorodne rozwiązania w tym zakresie. Można tu wskazać choćby wanny bio, urządzenia do laseroterapii, urządzenia do elektroterapii czy też urządzenia do hydroterapii. Z kolei wśród urządzeń wspomagających przemieszczanie, przenoszenie i podnoszenie do najczęściej funkcjonujących zaliczono łóżka sterowane elektrycznie, podnośniki elektryczne oraz pionizatory. Co ciekawe, rezultaty badania wskazują na stosunkowo niewielkie wykorzystanie rozwiązań wspomagających nawigację wewnątrz obiektu – nawet w bardzo dużych obiektach – 13% ogółu wskazań. W tym aspekcie nadal popularne są tradycyjne metody, takie jak odmienne barwy ścian dla poszczególnych stref w obiekcie, dekoracje czy też inne elementy wystroju (rysunki 6.2 i 6.3).

Kolejną kategorią urządzeń, która często występowała w badanych obiektach, były systemy wzywania pomocy. Istnienie tego rodzaju rozwiązań w prowadzonych przez siebie placówkach wskazało ponad 74% ankietowanych. Respondenci deklarowali przede wszystkim na funkcjonowanie różnego rodzaju elektronicznych systemów wzywania pomocy. Co istotne, również w przypadku tych kategorii zaobserwowano zależność między wielkością obiektu a częstością występowania – im większy obiekt, tym rozwiązanie stosowane częściej (rysunki 6.2 i 6.3).



Rysunek 6.2. Częstość występowania wybranych urządzeń gerontechnologicznych w komercyjnych domach seniora w Polsce

Źródło: badanie własne.



Rysunek 6.3. Częstość występowania wybranych urządzeń gerontechnologicznych w zależności od wielkości obiektu

Źródło: badanie własne.

Wyniki badania wskazują, że w obiektach opieki długoterminowej wykorzystuje się, choć relatywnie rzadko, także urządzenia służące monitorowaniu stanu zdrowia, w tym te służące monitorowaniu parametrów życiowych (21% wskazań) oraz monitorowaniu pozycji i zachowań mieszkańców (8% wskazań). W tej kategorii wyróżniono zarówno stacjonarne urządzenia służące do podstawowej diagnostyki medycznej – aparaty do EKG, pulsometry, pulsoksymetry, jak i rozwiązania mobilne – opaski, zegarki z wbudowanym pulsometrem, nadajnikiem GPS itd. Nadto często wskazywanym rozwiązaniem był monitoring CCTV.

## Podsumowanie

Starzenie się polskiego społeczeństwa, malejący potencjał opiekuńczy ze strony rodziny oraz istniejące prognozy w tym zakresie generują konieczność wykreowania wysokiej jakości zróżnicowanych rozwiązań mieszkaniowych skierowanych do osób starszych, z włączeniem rozwiązań z zakresu opie-

ki długoterminowej – domów seniora. Faktem jest, że populacja seniorów to grupa wysoce heterogeniczna. Właściwie zaprojektowana polityka senioralna powinna zatem obejmować wszystkie grupy seniorów – zarówno tych najbardziej niezależnych, jak i uzależnionych od pomocy innych ludzi.

Rosnące koszty utrzymywania starszych grup ludności i zaspokajania ich zróżnicowanych potrzeb mogą rodzić obawy o produktywność gospodarki, jej konkurencyjność oraz stan finansów publicznych. Istniejące opracowania naukowe oraz doświadczenia zagraniczne pozwalają jednak stwierdzić, że jeśli uzna się srebrną gospodarkę za pole działań strategicznych, występujące zagrożenia można postrzegać jako szansę. Gerontechnologia jest istotnym elementem tej gospodarki. Warto również wskazać, że nowoczesne rozwiązania technologiczne skierowane do seniorów będą w przyszłości nieodłącznym i zyskującym na popularności elementem mieszkalnictwa senioralnego i staną się jednym z podstawowych kierunków doskonalenia rynku nieruchomości.

Rezultaty przeprowadzonego badania własnego wskazują, że sektor prywatnych domów seniora korzysta z rozwiązań technologicznych mających służyć poprawie jakości życia mieszkańców i poziomu świadczonych usług. Katalog występujących rozwiązań jest jednak znacznie ograniczony. W głównej mierze koncentrują się one na wspomaganiu i monitorowaniu stanu zdrowia. W niewielkim stopniu istnieją rozwiązania służące automatyzacji i kontroli środowiska domowego, w marginalnym zaś – służące wymianie informacji oraz rekreacji. Wydaje się, że istotnym aspektem rozwoju gerontechnologii w tego rodzaju placówkach w przyszłości mogą się okazać działania promocyjne oraz informacyjne w zakresie istniejących możliwości, a także wsparcie finansowe i operacyjne ze strony władz centralnych i lokalnych w procesie ich wdrażania. Należy nadto zaakcentować, że przedmiotowe badanie powinno zostać powtórzone w przyszłości w celu porównania rezultatów, jego walory poznawcze zaś mogłyby znacząco zyskać przy możliwości wykonania analizy porównawczej z podobnymi placówkami funkcjonującymi za granicą.

## Bibliografia

- Błoński, K. (2016). Jakość usług świadczonych przez administrację samorządową a jakość życia mieszkańców – wyniki badań. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 460, s. 242-253. <https://doi.org/10.15611/pn.2016.460.22>
- Boruta, M. (2017). Gerontechnologia jako narzędzie w procesie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych seniorów. *Progress in Economic Sciences*, 4, 25-36 <https://doi.org/10.14595/PES/04/002>
- Cygańska, M. i Kludacz-Allesandri, M. (2018). Włączenie aspektów klinicznych w proces kalkulacji kosztów procedur medycznych. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 98(154), 87-106. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0012.1548>

- Enste, P., Naegele, G. i Leve, V. (2008). The discovery and development of the silver market in Germany. W: F. Kohlbacher i C. Herstatt (Eds.), *The silver market phenomenon. Business opportunities in an era of demographic change* (s. 325-339). Berlin: Springer. [https://doi.org/10.1007/978-3-540-75331-5\\_22](https://doi.org/10.1007/978-3-540-75331-5_22)
- Halicka, K. (2019). Gerontechnology – The assessment of one selected technology improving the quality of life of older adults. *Engineering Management in Production and Services*, 11(2), 43-51. <https://doi.org/10.2478/emj-2019-0010>
- Helal, S., Mann, W., El-Zabadani, H., King, J., Kaddoura, Y. i Jansen, E. (2005). The Gator Tech Smart House: A programmable pervasive space. *Computer*, 38(3), 64-74. <https://doi.org/10.1109/MC.2005.107>
- Klich, J. (2018). Innovations in elderly care: Key success factors. *Zdrowie Publiczne i Zarządzanie*, 16(3), 177-186. <https://doi.org/10.4467/20842627OZ.18.020.10433>
- Klimczuk, A. (2011). Transfer technologii w kształtowaniu srebrnej gospodarki. W: M. Grzybowski (red.), *Transfer wiedzy w ekonomii i zarządzaniu* (s. 57-75). Gdynia: Wydawnictwo Uczelniane Akademii Morskiej w Gdyni.
- Król, M. (2014). Starzenie się populacji Polski. *Przegląd Nauk Stosowanych*, 4, 9-21.
- Leśna-Wierszołowicz, E. (2018). Srebrna gospodarka jako odpowiedź na zmiany demograficzne. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 529, 162-169. <https://doi.org/10.15611/pn.2018.529.14>
- Rosset, E. (1956). *Proces starzenia się ludności. Studium demograficzne*. Warszawa: PWN.
- Rzeczyński, B. (2009). Gerontechnologia w przestrzeni komunalnej. *Przegląd Komunalny*, 3, 86-87.
- Słownik angielskiego online*. (b.d.). Pobrane 4 kwietnia 2022 z <https://www.diki.pl/>
- Stefanov, D. H., Bien, Z. i Bang, W. (2004). The smart house for older persons and persons with physical disabilities: structure, technology, arrangements, and perspectives. *IEEE Transactions on Neural Systems and Rehabilitation Engineering*, 12(2), 228-250. <https://doi.org/10.1109/TNSRE.2004.828423>
- Szweda-Lewandowska, Z. (2016). Zadania państwa i administracji centralnej wobec pokolenia seniorów. W: P. Błędowski i Z. Szweda-Lewandowska (red.), *Polityka wobec starości i starzenia się w Polsce w latach 2015-2035* (s. 71-82). Warszawa: Instytut Pracy i Spraw Socjalnych.
- Trafiałek, E. (2016). *Innowacyjna polityka senioralna XXI wieku. Między ageizmem, bezpieczeństwem i active ageing*. Toruń: Wydawnictwo Adam Marszałek.
- Uchwała Rady Ministrów z 24 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia dokumentu Założenia Długofalowej Polityki Senioralnej w Polsce na lata 2014-2020 (M.P. 2014 poz.118).
- Urbaniak, B., Gładzicka-Janowska, A., Żyra, J., Kaliszczak, L., Piekutowska, A., Rollnik-Sadowska, E., ... i Gagacka, M. (2015). *Socjoekonomika starzenia się współczesnych społeczeństw*. Warszawa: CeDeWu.
- USEFIL Project (2016). Pobrane z <https://www.usefil.eu/>.
- Vacher, M., Istrate, D., Portet, F., Joubert, T., Chevalier, T., Smidtas, S., ... i Chahuara, P. (2011). The sweet-home project: Audio technology in smart homes to improve well-being and reliance. W: *Proceedings of the 33<sup>rd</sup> Annual International Conference of the IEEE Engineering in Medicine and Biology Society (EMBC 2011)*. Boston, Mas-

- sachusetts, USA, August 30 - September 3, 2011* (s. 5291-5294). Boston: EMBC.  
Pobrane z <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00641850/document>
- Wójcik, M. i Tomczyk, J. (2015). Nierówności w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego gmin wiejskich województwa łódzkiego. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-oeconomica*, 20, 85-100.
- Zimnoch, K. (2013). Starzenie się i srebrna gospodarka w uwarunkowaniach kulturowych Podlasia. *Optimum. Studia Ekonomiczne*, 4(64), 25-36.

# PANDEMIA COVID-19 A RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/7>

 Maciej Koszel

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## The COVID-19 pandemic and the real estate market in Poland

**Purpose:** The aim of the article is to answer the following research questions in the context of strong factors, both external (COVID-19 pandemic) and internal (restrictions): 1) What is the current professional situation of people associated with the real estate market? 2) What is the general situation on the real estate market? 3) What are the prospects regarding the professional situation and the market itself?

**Design/methodology/approach:** The author has used the diagnostic survey method and the survey technique (electronic questionnaire) in the study. The research was carried out in the second quarter of 2020 (i.e. in the period of the strictest restrictions) on a sample of 247 people representing mainly the professions of a real estate agent, property appraiser and real estate manager.

**Findings:** Pandemic restrictions, including in particular the restrictions on the functioning of selected aspects of the economic sphere (lockdown), drastically worsened the professional situation of people associated with the real estate market and had a negative impact on the overall economic situation. A shock occurred, above all, on the demand side of the market, disrupting the functioning of entities dealing with the professional service of the market, including primarily people working in the profession of a real estate agent and a real estate sales specialist in real estate development companies. A common feature of the professions in question is the work model based on direct contact with clients. In this case, remote work turned out to be possible only to a limited extent. The overall assessment of the situation on local real estate markets and their individual segments was utterly negative.

**Originality and value:** The first weeks of the pandemic were characterised by very high dynamics and frequency of changes, which caused chaos and disrupted the functioning of entities operating on the real estate market. It was considered crucial to obtain the opinions of the people directly involved in and creating this market. The conducted research was

### Sugerowane cytowanie:

Koszel, M. (2022). Pandemia COVID-19 a rynek nieruchomości w Polsce. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 109-129). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/7>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

one of the first in Poland which comprehensively allowed for a preliminary assessment of changes on the selected market.

**Keywords:** real estate market, pandemic, COVID-19, professional situation.

## Wstęp

W opracowaniu podjęto problem skutków wystąpienia pandemii COVID-19 na rynku nieruchomości z perspektywy osób zajmujących się jego profesjonalną obsługą. Na potrzeby badań sformułowano trzy pytania badawcze: 1) Jaka jest obecnie sytuacja zawodowa osób związanych z rynkiem nieruchomości? 2) Jak kształtuje się obecnie ten rynek? 3) Jakie są perspektywy sytuacji zawodowej i samego rynku nieruchomości? W badaniu zastosowano metodę sondażu diagnostycznego i technikę ankiety – wykorzystano do tego elektroniczny kwestionariusz ankiety. Badania przeprowadzono w drugim kwartale 2020 roku na próbie 247 osób reprezentujących przede wszystkim zawody: pośrednika w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowego i zarządcy nieruchomości.

Pandemia choroby zakaźnej COVID-19 spowodowanej wirusem SARS-CoV-2 (World Health Organization, 2020), która rozpoczęła się w połowie listopada 2019 roku w mieście Wuhan w środkowych Chinach (Ma, 2020) i rozprzestrzeniła dynamicznie na pozostałą część świata, przyczyniła się do ogólnoświatowego spowolnienia gospodarczego (Główny Urząd Statystyczny [GUS], 2020a, 2020b, 2020c; Musiał i Boroń, 2020; Narodowy Bank Polski, 2020; Polska Agencja Prasowa, 2020; The Economist, 2020). Pierwszy przypadek zakażenia koronawirusem w Polsce stwierdzono 4 marca 2020 roku (Ministerstwo Zdrowia, 2020a, 2020b; Reuters, 2020). Od tego czasu wdrażane były obostrzenia związane z działalnością zawodową i życiem publicznym. W dniu 20 marca wprowadzono w Polsce stan epidemii (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r.), co spowodowało dalsze utrudnienia, wymusiło zmiany i potrzebę dostosowania się do nowych warunków. Wielu przedsiębiorców ograniczyło działalność lub podjęło zdalny tryb pracy (Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, 2020). Niestety, nie we wszystkich przypadkach było to możliwe (Infor, 2020; Money.pl, 2020; Wróbel, 2020; Matłacz, 2020).

Jednym z rynków gospodarki, które dotkliwie odczuwają skutki epidemii COVID-19, jest rynek nieruchomości (Dobrowolski, 2020; Nosal, 2020; Polska Federacja Rynku Nieruchomości [PFRN], 2020a, 2020e; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [PFSSRM], 2020b-2020g). Trwająca dyskusja i jednocześnie brak jednoznacznych wniosków w tym zakresie (Business Insider Polska, 2020; Domiporta, 2020; Głowacki, 2020; Ko-



*ronawirus odmienia rynek nieruchomości*, 2020; Money.pl, 2020; Next, 2020; Otto, 2020; PFRN, 2020a-2020g; *Rynek nieruchomości w kłopotach*. 2020) to z perspektywy prowadzenia badań naukowych okazja nie tylko do głębszej refleksji nad problemem, ale przede wszystkim do zarówno oceny bieżącego stanu, jak i oczekiwań dotyczących przyszłości tego rynku. Nowa rzeczywistość gospodarcza (KPRM, 2020) dotyka w znacznej mierze przedstawicieli zawodów zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości (PFRN, 2020a, 2020e).

### 7.1. Założenia metodyczne przeprowadzonych badań

Badanie przeprowadzono w drugim kwartale 2020 roku. Dane jakościowe o charakterze ilościowym zebrano anonimowo i dobrowolnie. Grupę docelową stanowili reprezentanci zawodów rynku nieruchomości. Badanie kierowano do potencjalnych ankietowanych za pomocą kanałów bezpośrednich i za pośrednictwem organizacji zawodowych (Ministerstwo Rozwoju [MR], 2020a, 2020b; PFRN, 2020b, 2020c, 2020d; PFSRM, 2020a). Otrzymano 247 prawidłowo wypełnionych i kompletnych ankiet.

W badaniu jako instrument pomiaru wykorzystano metodę pośredniego pomiaru sondażowego – ankietę internetową i elektroniczny kwestionariusz ankiety (Kaczmarczyk 2003, s. 170-172). Kwestionariusz opracowano za pomocą ogólnodostępnego, darmowego narzędzia.

Kwestionariusz ankiety podzielono na cztery bloki pytań:

- 1) metryczkę,
- 2) profil działalności,
- 3) pytania dotyczące wpływu pandemii koronawirusa na obecną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce (drugi kwartał 2020 roku),
- 4) pytania dotyczące wpływu pandemii koronawirusa na przyszłą sytuację na rynku nieruchomości w Polsce (najbliższe 12 miesięcy).

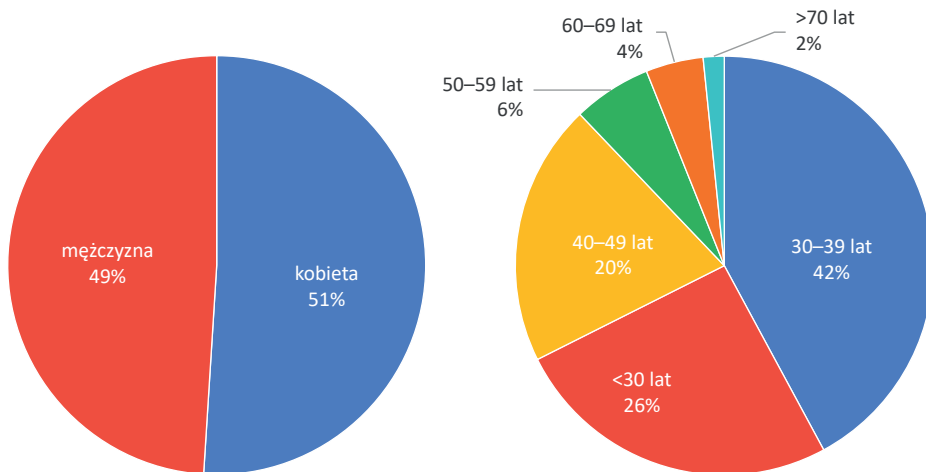
Trzeci i czwarty blok pytań podzielono dodatkowo na sekcje, w ramach których wyróżniono:

- a) ocenę ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości,
- b) ocenę sytuacji zawodowej,
- c) ocenę sytuacji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości.

Dobór skali i wariantów odpowiedzi był uzależniony od specyfiki pytania. W większości pytań szczegółowych (blok trzeci oraz czwarty) wykorzystano pięcio- i sześciostopniową skalę odpowiedzi (skala sześciostopniowa uwzględniała wariant „nie dotyczy”).

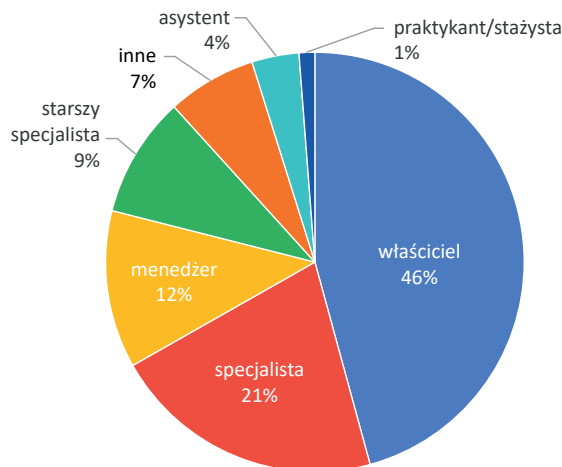
## 7.2. Charakterystyka badanych podmiotów

Struktura respondentów według płci jest zrównoważona, z niewielką przewagą odsetka kobiet (51%) nad mężczyznami (49%). Wśród badanych dominują osoby między 30. a 39. rokiem życia (42,1%), kolejną grupę stanowią osoby w wieku poniżej 30. roku życia (26%), trzecią grupą pod względem liczebności są „czterdziestolatkowie” (20%). Zdecydowana większość ankietowanych ma wykształcenie wyższe (96,4%) – rysunek 7.1.



Rysunek 7.1. Struktura badanych według płci (z lewej) oraz według wieku (z prawej)

Źródło: badania własne.

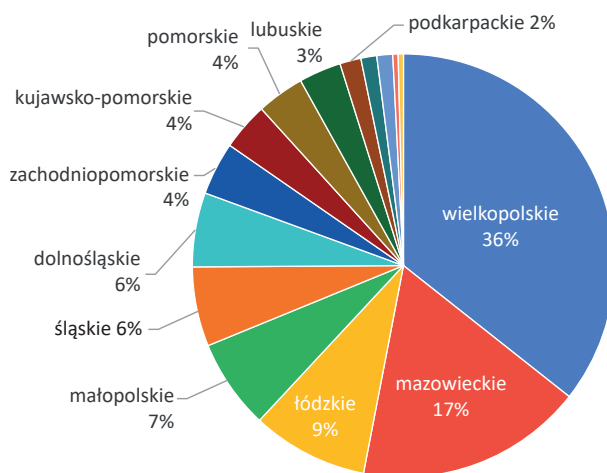


Rysunek 7.2. Struktura badanych według zajmowanego stanowiska

Źródło: badania własne.

Największą grupę wśród respondentów stanowią osoby, które jako zajmowane stanowisko wskazały „właściciela” (46%), następnie osoby zajmujące stanowisko specjalisty (21%), dalej menedżera (12%) i starszego specjalisty (9%) – rysunek 7.2.

Największy odsetek badanych prowadzi działalność / pracuje na terenie województw: wielkopolskiego (36%), mazowieckiego (17%) i łódzkiego (9%). Najmniej reprezentowane w badaniu są województwa świętokrzyskie i warmińsko-mazurskie (po jednym ankietowanym). Wśród badanych zabrakło przedstawicieli woj. podlaskiego (rysunek 7.3).



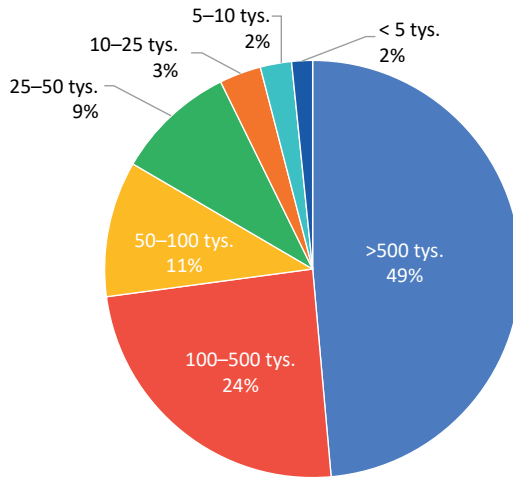
Rysunek 7.3. Struktura badanych według województwa, w którym jest prowadzona działalność

Źródło: badania własne.

Blisko połowa ankietowanych (48,6%) prowadzi swoją działalność w miastach największych pod względem liczby ludności (pow. 500 tys.), 24,3% badanych pracuje w miastach bardzo dużych (100-500 tys.), natomiast 10,5% w miastach między 50 a 100 tys. mieszkańców. Odzwierciedla to rozkład przestrzenny transakcji na rynku nieruchomości (GUS, 2019), których zdecydowana większość jest zawierana w największych polskich aglomeracjach (rysunek 7.4).

W ramach pytań szczegółowych poproszono respondentów o dokładne określenie profilu prowadzonej działalności zawodowej. Ankietowani udzielali odpowiedzi na pytania dotyczące:

- zasięgu prowadzonej działalności,
- specjalizacji związanej z obsługą rynku nieruchomości,
- obsługiwanych segmentów rynku nieruchomości,
- posiadanych licencji/uprawnień zawodowych,

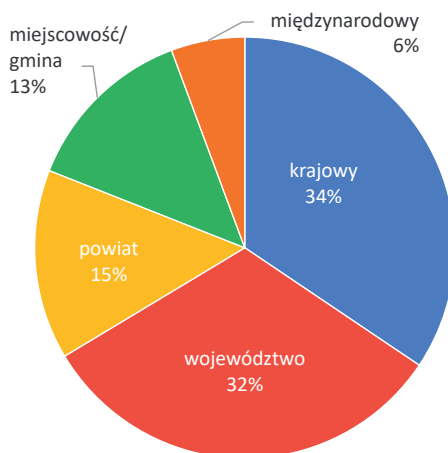


Rysunek 7.4. Struktura badanych według wielkości miejscowości, w których jest prowadzona działalność

Źródło badania własne.

- posiadanego doświadczenia na rynku nieruchomości (w latach),
- statusu zawodowego bezpośrednio przed wprowadzeniem stanu epidemii,
- sytuacji zawodowej w trzech ostatnich latach (2017–2019).

Największy odsetek badanych prowadzi działalność / pracuje w przedsiębiorstwach o krajowym zasięgu oddziaływania (34%), następnie wojewódzkim (32%) i powiatowym (15%). Należy uwzględnić, że w największych miastach

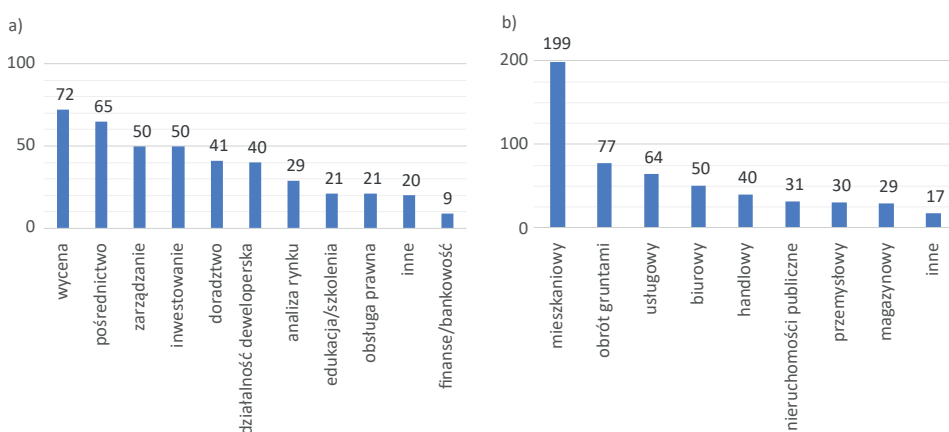


Rysunek 7.5. Struktura badanych według zasięgu działalności

Źródło: badania własne.

samorząd powiatowy jest tożsamy z miejscowością/gminą (powiaty grodzkie). Szczegółowe wyniki dotyczące zasięgu działalności przedstawiono na rysunku 7.5.

Największa liczba ankietowanych zajmuje się wyceną nieruchomości (72 badanych; 29%), pośrednictwem w obrocie nieruchomościami (65 badanych; 26%), zarządzaniem nieruchomościami i inwestowaniem na rynku nieruchomości (po 50 badanych; 20%). Znaczna część badanych prowadzi działalność, w ramach której zajmuje się więcej niż jedną specjalnością – 135 osób (55%). Szczegółowy rozkład odpowiedzi przedstawiono na rysunku 7.6a.



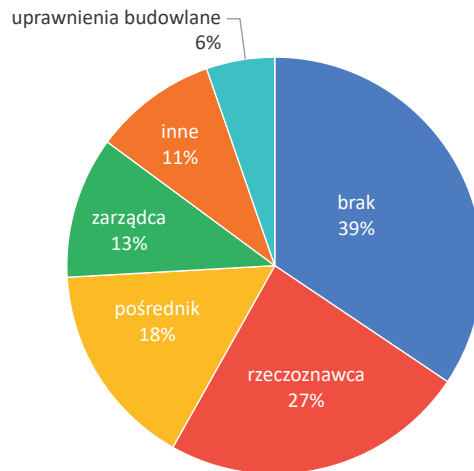
Rysunek 7.6. Badani według a) rodzaju prowadzonej działalności/pracy oraz b) obsługiwanego segmentu rynku nieruchomości (liczba wskazań)

Źródło: badania własne.

Zdecydowana większość respondentów prowadzi działalność / pracuje, obsługując segment mieszkaniowy rynku nieruchomości (199 badanych, 81%). To dominujący profil działalności zawodowej wśród większości pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości oraz największy segment pod względem wolumenu i wartości obrotu (GUS, 2020a), a także – biorąc pod uwagę jego istotę – mieszkanie jako produkt zaspokajający liczne potrzeby i pełniący różnorodne funkcje (Górska, 2016; Twardoch, 2019), mieszkanie jako produkt na rynku nieruchomości istotne z perspektywy społeczno-gospodarczej (Centrum AMRON, 2019; Ministerstwo Rozwoju, 2020b). W grupie badanych 77 (31%) osób zajmuje się obrotem gruntami, 64 (26%) osoby segmentem usługowym, natomiast 50 ankietowanych (20%) segmentem biurowym. Podobnie jak w poprzednim przypadku, znaczna część uczestników badania – 178 (72%) – obsługuje więcej niż jeden segment rynku nieruchomości. Najczęściej łączonymi

działalnościami są obsługa segmentu mieszkaniowego i obrót gruntami, co dotyczy 37 (15%) badanych. Respondenci, którzy zajmują się wyłącznie segmentem mieszkaniowym, stanowią 23% (56 osób) wszystkich przebadanych. Na rysunku 7.6b przedstawiono wyniki dotyczące poszczególnych segmentów (wyzolowane odpowiedzi).

Respondentów poproszono również o wskazanie posiadanych licencji i uprawnień zawodowych. Nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku, zderegulowała zawody pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Rolę podmiotów przyznających licencje zawodowe przejęły organizacje zawodowe. Wśród badanych 39% nie posiada licencji/uprawnień zawodowych (są to w głównej mierze osoby zajmujące się obsługą nieruchomości mieszkaniowych), 27% posiada uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości, 18% ma licencję zawodową pośrednika, natomiast 13% – zarządcy nieruchomości (rysunek 7.7).



Rysunek 7.7. Struktura badanych według posiadanych licencji/uprawnień zawodowych

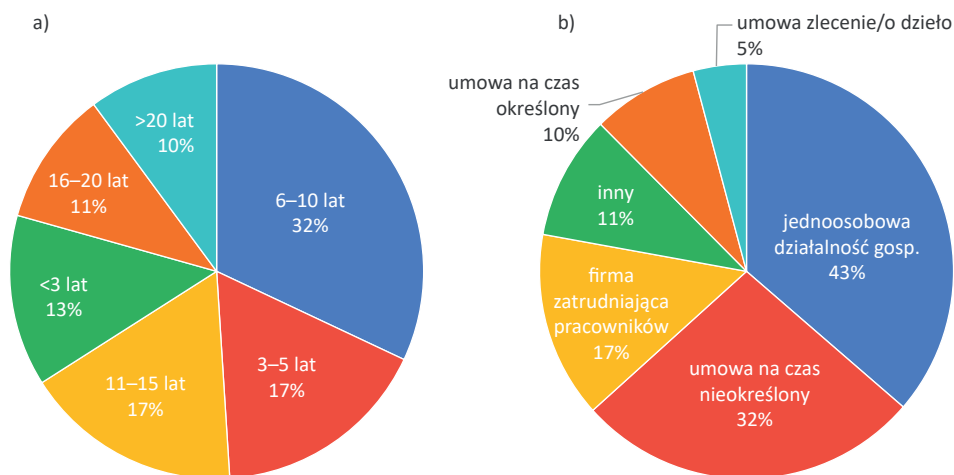
Źródło: badania własne.

Na podstawie uzyskanych odpowiedzi można ponadto stwierdzić, że:

- 93% badanych (67 osób) zajmujących się wyceną nieruchomości posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego,
- 69% badanych (45 osób) zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami posiada licencję zawodową pośrednika,
- 44% badanych (22 osoby) zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami posiada licencję zawodową zarządcy.

W kolejnym pytaniu ankietowani wskazywali na posiadane doświadczenie zawodowe wyrażone liczbą lat prowadzenia działalności/pracy związanej z obsługą rynku nieruchomości (rysunek 7.8a). Największa liczba respondentów (79 badanych; 32%) wskazała na doświadczenie między 6 a 10 lat, następnie na doświadczenie do 5 lat (76 badanych; 31%) oraz między 11 a 15 lat (42 badanych; 17%). Przy założeniu, że poprzedni kryzys na rynku nieruchomości obejmował lata 2008–2011, można przyjąć, że łącznie 38% badanych pracowało już wówczas w zawodzie związanym z nieruchomościami i może dokonać porównania między ówczesną a obecną sytuacją (przyczyny, przebieg, skutki).

Respondentów poproszono również o określenie swojej obecnej formy zatrudnienia (statusu zawodowego). W omawianym pytaniu ankietowani mogli wskazać na więcej niż jeden wariant odpowiedzi (rysunek 7.8b). Największy odsetek badanych wskazał na prowadzenie jednoosobowej działalności gospodarczej (43%), następnie na pracę na umowę na czas nieokreślony (32%) oraz prowadzenie firmy zatrudniającej pracowników (17%) – rysunek 7.8b). Należy podkreślić, że część profesji związanych z obsługą rynku nieruchomości można traktować jako wolne zawody (rzeczoznawca, architekt).



Rysunek 7.8. Badani a) według posiadanego doświadczenia (w latach) oraz b) według formy zatrudnienia

Źródło: badanie własne.

W ostatnim pytaniu dotyczącym profilu prowadzonej działalności / pracy zawodowej ankietowani byli proszeni o określenie swojej sytuacji zawodowej w ciągu ostatnich trzech lat, biorąc pod uwagę zmiany w tym zakresie: polepszenie lub pogorszenie sytuacji zawodowej. W odpowiedzi 40% ankietowanych wskazało na polepszenie sytuacji zawodowej, 28% natomiast na znaczne





Rysunek 7.9. Struktura badanych według sytuacji zawodowej badanych w ciągu trzech lat przed okresem badania

Źródło badania własne.

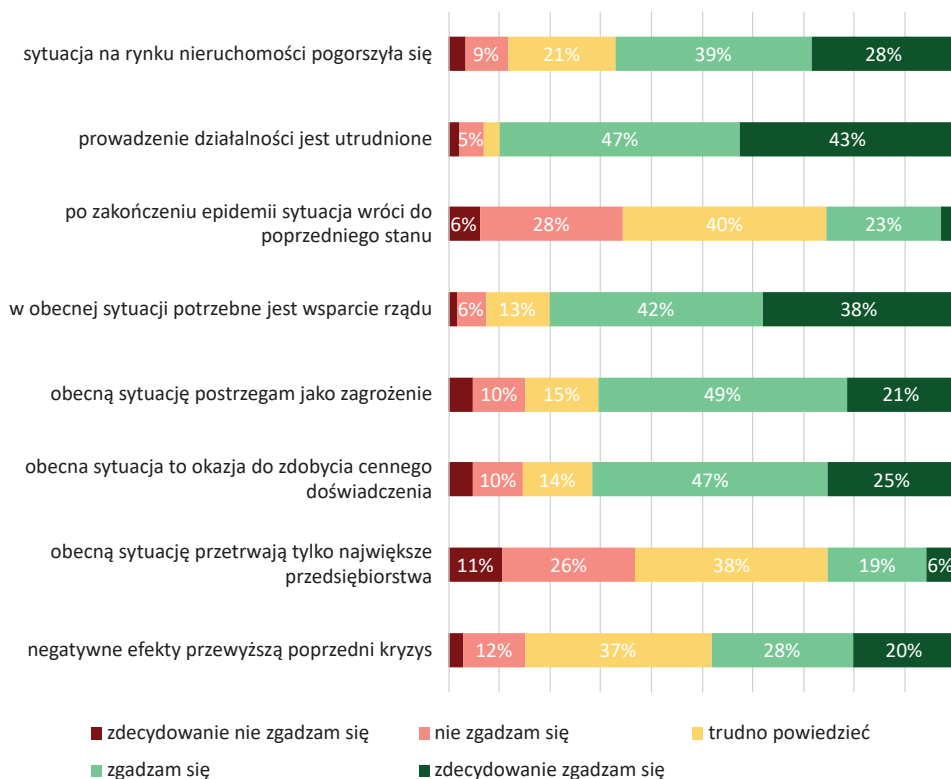
polepszenie tejże. Zdecydowana większość odczuła zatem pozytywne efekty koniunktury na rynku nieruchomości ostatnich lat. Z kolei 30% badanych wskazało na zachowanie podobnej sytuacji zawodowej, a tylko 2% (łącznie) respondentów zadeklarowało pogorszenie lub znaczne pogorszenie się sytuacji zawodowej w okresie ostatnich trzech lat, licząc od daty badania (rysunek 7.9).

Podsumowując tę część uzyskanych wyników, można stwierdzić, że:

- w badaniu udział wzięli przedstawiciele najważniejszych grup zawodowych zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości,
- większość badanych prowadziła działalność w miastach bardzo dużych (pow. 500 tys. mieszkańców) i dużych (100–500 tys. mieszkańców), co odzwierciedla specyfikę rynku (rynków) nieruchomości w Polsce i koncentrację potencjału w największych miastach i ich aglomeracjach,
- zróżnicowanie przestrzenne uzyskanych wyników (w ujęciu województw) było zaburzone – większy był odsetek respondentów z woj. wielkopolskiego i woj. mazowieckiego.

### 7.3. Rezultaty badań

Wśród ankietowanych 67% zgodziła się ze stwierdzeniem o pogorszeniu sytuacji na rynku nieruchomości w ciągu badanego okresu (rysunek 7.10). To głównie przedstawiciele zawodu pośrednik w obrocie nieruchomościami, którzy w największym stopniu odczuli negatywne konsekwencje pandemii. Brak moż-



Rysunek 7.10. Odpowiedzi na pytanie, jak pandemia wpłynęła na ogólną sytuację na rynku nieruchomości

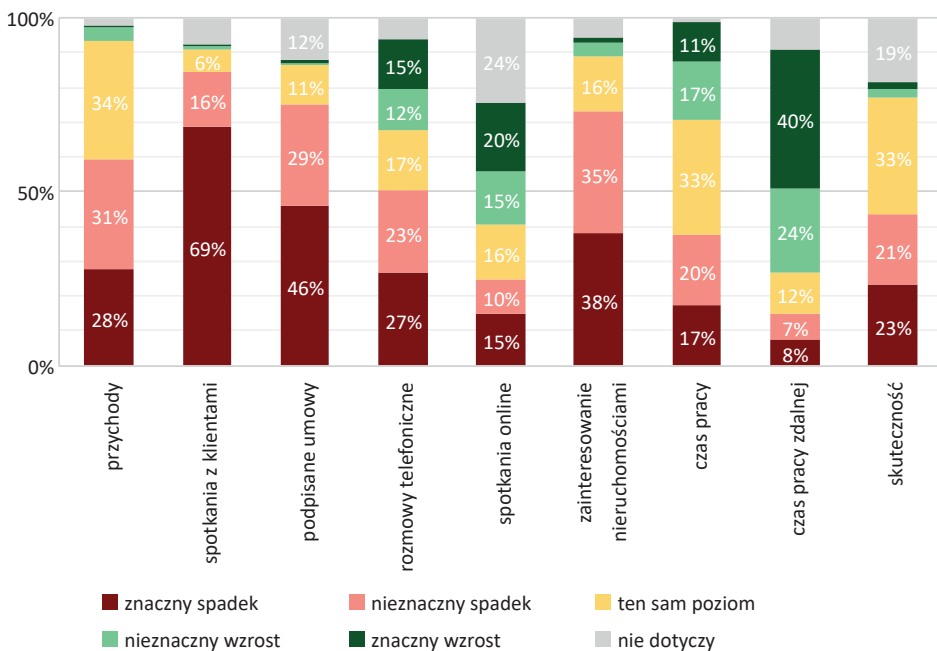
Źródło: badania własne.

liwości bezpośrednich spotkań z klientami i prezentacji lokali to główny problem w tym wypadku. Z kolei 90% badanych wskazało na utrudnienia w prowadzeniu działalności, z czego dla 43% miały one bardzo istotne znaczenie. Ankietowani dość jednoznacznie ocenili kwestie związane z potrzebą wsparcia rządu, z czym zgodziło się łącznie 80% badanych. Obecną sytuację jako zagrożenie postrzegało 70% ankietowanych. Jednocześnie uznano, że obecna sytuacja to okazja do zdobycia cennego doświadczenia (72%).

Warto przy tym wskazać, że ankietowani mający co najmniej 10-letnie doświadczenie częściej (48%) zgadzali się z tym, że negatywne skutki obecnej sytuacji przewyższą skutki poprzedniego kryzysu (2008–2011). Niezdecydowane osoby miały krótszy staż. Niejednoznacznie oceniono możliwość powrotu sytuacji do stanu sprzed pandemii. Podobnie w wypadku oceny tego, czy obecną sytuację przetrwają największe przedsiębiorstwa.

Ogólna sytuacja zawodowa respondentów w badanym okresie (drugi kwartał 2020 roku) znacznie się pogorszyła (rysunek 7.11). W 59% przypadków przychody z prowadzonej działalności spadły, w 34% pozostały na tym samym poziomie, 85% badanych borykało się z problemem spadku bezpośrednich spotkań z klientami, co również przełożyło się na zdecydowanie mniejszą liczbę podpisanych nowych umów. Powyższe problemy dotyczyły w największym stopniu pośredników w obrocie nieruchomości (blisko 90% badanych), rzeczoznawców majątkowych (co drugi ankietowany) oraz przedstawicieli firm deweloperskich, którzy zajmują się obsługą segmentu mieszkaniowego. Znacząco spadła również liczba rozmów telefonicznych, które są często pierwszą formą kontaktu z klientem. W głównej mierze dotyczy to ponownie tych samych grup zawodowych. Praca zdalna i liczba spotkań online dotyczą tych ankietowanych, dla których bezpośrednie spotkania z klientami nie są wymagane (analitycy, zarządcy, działalność edukacyjno-szkoleniowa, inwestowanie na rynku nieruchomości i działalność deweloperska).

W badanej grupie 73% ankietowanych wskazało na spadek ogólnego zainteresowania nieruchomościami po stronie klientów. Z kolei 28% respondentów wskazało na wzrost ogólnego czasu pracy, co trzeci ankietowany deklarował



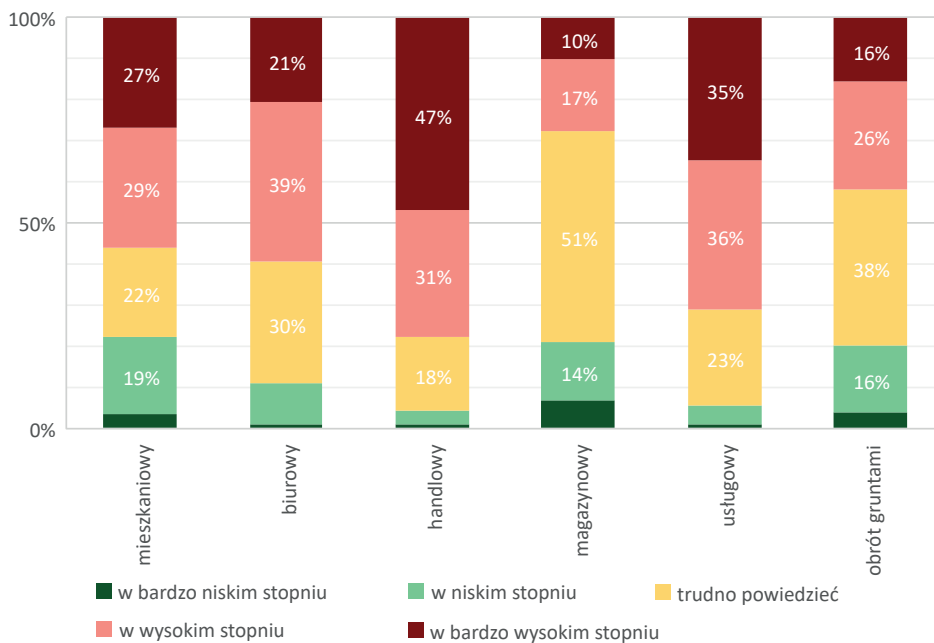
Rysunek 7.11. Odpowiedzi na pytanie, jak pandemia wpłynęła na sytuację zawodową badanych

Źródło: badania własne.

ten sam wymiar pracy, 37% badanych zaś odczuwało nieznaczny lub znaczny spadek w tym aspekcie. Dwie trzecie biorących udział w badaniu wskazuje na wzrost czasu pracy zdalnej, co odzwierciedla ogólną tendencję i odpowiedź na obecne realia pracy zawodowej. Największy wzrost czasu poświęcanego na pracę zdalną dotyczy osób, które mogą pracować w tzw. trybie *back office*. Prawie połowa – 44% badanych – wskazała na spadek skuteczności pracy (stosunek liczby umów podpisanych do sfinalizowanych).

Negatywne skutki pandemii COVID-19 w największym stopniu (łącznie 78% wskazań) dotknęły nieruchomości handlowych, które od początku wybuchu epidemii objęte zostały obostrzeniami i ograniczeniami (rysunek 7.12). Nieznacznie lepiej oceniono sytuację w segmencie usługowym – 71% badanych wskazało na wysoki lub bardzo wysoki poziom wpływu epidemii na funkcjonowanie tego segmentu. W ocenie respondentów najmniejszy wpływ koronawirusa jest odczuwalny w przypadku nieruchomości magazynowych. Co drugi badany nie miał zdania w tej kwestii – jednak jest to segment najślabiej „obsadzony” przez respondentów.

Uzyskane wyniki dają obraz sytuacji, która drastycznie i w krótkim czasie pogorszyła się względem ostatnich lat, którym towarzyszył wzrost koniunktury.

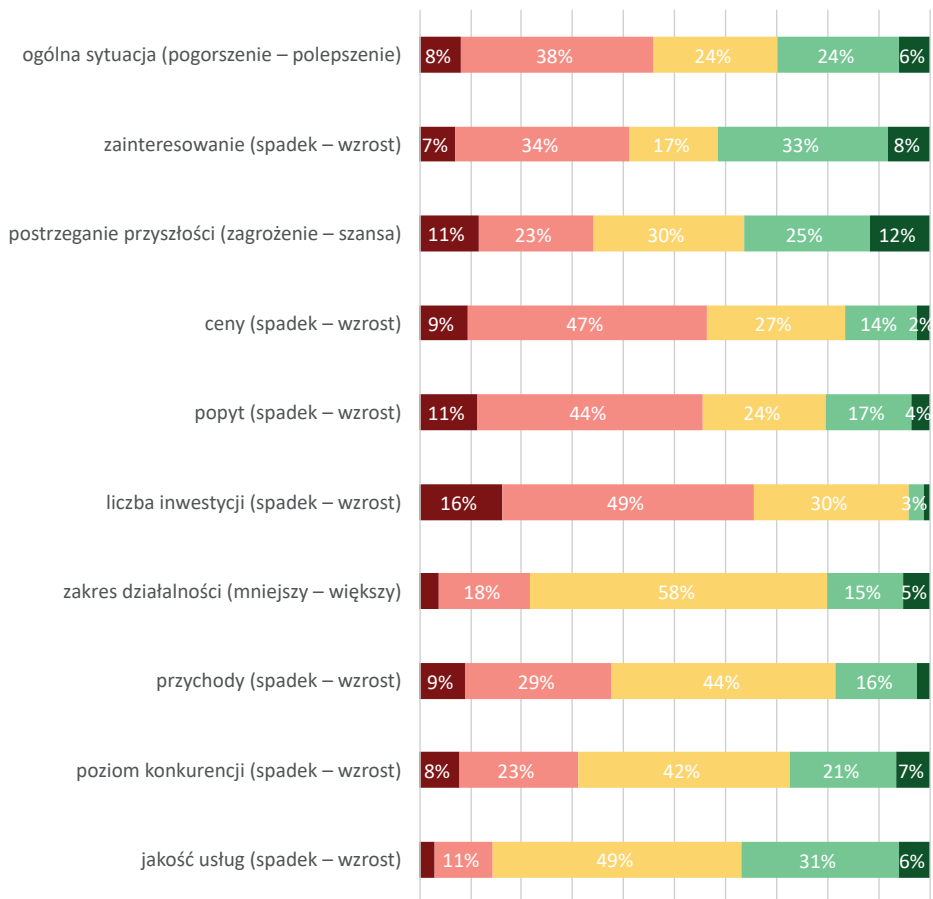


Rysunek 7.12. Odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu pandemia wpłynęła na segmenty rynku nieruchomości

Źródło: badania własne.

Dotyczy to tych badanych, których praca opiera się na bezpośrednim kontakcie z klientami – pośredników, specjalistów ds. sprzedaży, inwestorów i rzeczoznawców obsługujących segment mieszkaniowy. Przełożyło się to na jednoznacznie i skrajnie negatywną ocenę obecnej sytuacji ogólnej i zawodowej. Cechą wspólną wskazanych grup jest model pracy opierający się na bezpośrednim kontakcie z klientami czy kontrahentami. Wykorzystanie pracy zdalnej w tym wypadku jest możliwe tylko w ograniczonym stopniu, co nie otwiera również optymistycznych perspektyw.

Prognozowano też przyszłą sytuację na rynku nieruchomości w wybranych aspektach (rysunek 7.13). Stosunkowo wysoki odsetek odpowiedzi, w których wskazywano na wariant „trudno powiedzieć / bez zmian” (wariant, któremu na rysunku odpowiada środkowa część słupka), można interpretować jako

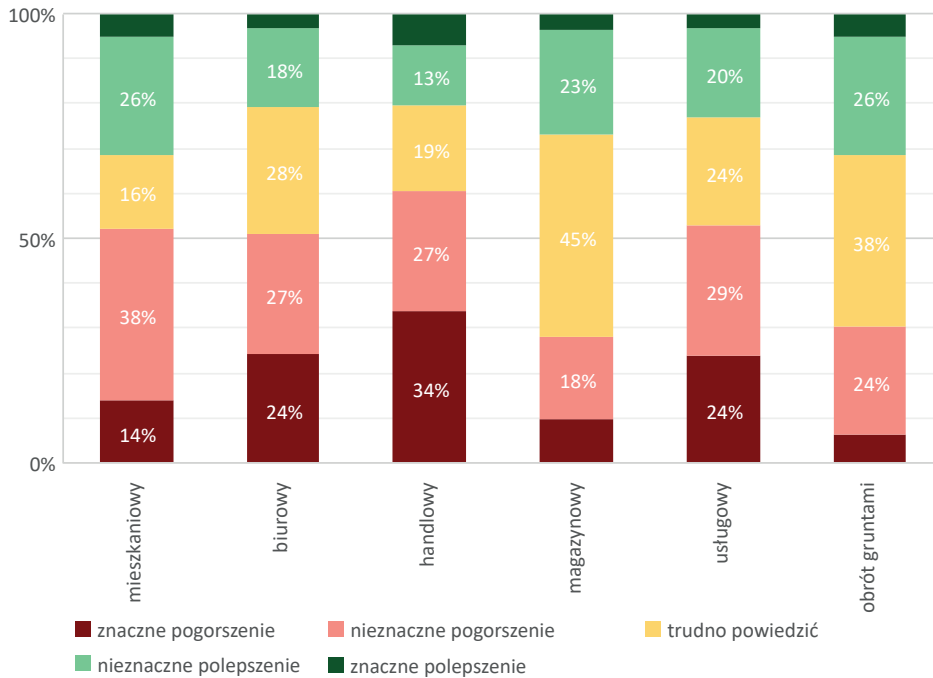


Rysunek 7.13. Ocena przyszłej sytuacji na rynku nieruchomości w wybranych aspektach

Źródło: badania własne.

objaw niepewności i wątpliwości respondentów w ocenie przyszłości rynku nieruchomości. Podobnie jak w wypadku metodyki wykorzystywanej przy obliczaniu wskaźnika wyprzedzającego koniunkturę PMI (*Purchasing Manager Index*), można pominąć wariant środkowy i interpretować odpowiedzi skrajne – „lepszy / gorszy” (IHS Markit, 2022). Mimo że 46% badanych oczekuje pogorszenia ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości (wobec 30% oczekujących ogólnej poprawy), relatywnie mniej osób oczekuje ogólnego spadku zainteresowania nieruchomościami i rynkiem nieruchomości po stronie klientów. W tym wypadku ich odsetek jest równy liczbie respondentów oczekujących poprawy. Brak również jednoznacznych reguł, które opisywałyby powiązania między tymi zmiennymi. Osoby, które deklarowały wcześniej wzrost czasu pracy zdalnej, postrzegały nadchodzące 12 miesięcy (okres od maja 2020 do maja 2021 roku) jako szansę, pogorszenia sytuacji oczekiwali badani, których praca opiera się na bezpośrednim kontakcie z drugą osobą – w ich ocenie ten okres to zdecydowanie zagrożenie. Bardziej jednoznaczne rezultaty uzyskano w wypadku oceny zmiennych charakteryzujących rynek nieruchomości w ujęciu ilościowym – ceny, popytu i liczby nowych inwestycji. W każdym z tych przypadków respondenci oczekiwali spadków (odpowiednio: 56, 55 i 65% badanych). Jeśli przyjąć te zmienne za wskaźniki wyprzedzające koniunkturę na rynku nieruchomości (podobnie jak wskaźnik PMI), to prognozy specjalistów są jednoznacznie negatywne pod tym względem – porównując przyszły potencjał z wynikami z rynku nieruchomości w ciągu ostatnich lat. Respondenci są niepewni co do kwestii dotyczących zakresu ich działalności w przyszłości – aż 58% badanych wskazało na wariant „trudno powiedzieć / bez zmian”, a 38% oczekiwało spadku przychodów w ciągu najbliższego roku. Co więcej, można określić tę sytuację jako dalszy spadek przychodów, bowiem dotyczy ona tej samej grupy badanych, która odczuła w największym stopniu negatywny wpływ COVID-19 w ciągu badanego okresu. Prawie co trzeci badany ocenił, że poziom konkurencji (liczba i aktywność konkurentów) na rynku nieruchomości spadnie, wobec podobnego odsetka oczekujących wzrostu w tym zakresie. Z kolei w grupach badanych wydzielonych ze względu na profil działalności spadku oczekują osoby o krótszym doświadczeniu zawodowym, głównie pośrednicy zajmujący się rynkiem mieszkaniowym. W opozycji pozostają respondenci o długoletnim doświadczeniu, głównie reprezentanci zawodu rzeczoznawcy majątkowego i zarządcy nieruchomości. Większa część badanych spodziewa się wzrostu jakości usług na rynku nieruchomości. Może być to spowodowane koniecznością zaadaptowania się do nowych realiów prowadzenia działalności i obsługi klientów/kontrahentów uwzględniającej obostrzenia i nowe standardy pracy zawodowej.

Ostatnim analizowanym aspektem jest przyszła sytuacja w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości (rysunek 7.14). Wykorzystano schemat py-



Rysunek 7.14. Ocena przyszłej sytuacji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości

Źródło badania własne.

tania zastosowany uprzednio przy ocenie sytuacji w momencie badania, co umożliwiło przeprowadzenie analizy porównawczej. Po odrzuceniu odpowiedzi w wariancie „trudno powiedzieć” tylko w wypadku nieruchomości magazynowych i obrotu gruntami przeważają opinie o polepszeniu sytuacji. Różnice są przy tym dość nieznaczne. Należy pamiętać, że segment magazynowy jest reprezentowany przez stosunkowo nielicznych ankietowanych – w tej grupie opinie są również podzielone, przy czym nie przyjmują one skrajnych wariantów. Wysoki odsetek odpowiedzi o negatywnym charakterze to prognoza dalszego pogłębiania się problemów dotyczących analizowanych rynków. Największy odsetek spodziewających się pogorszenia sytuacji (61%) dotyczył segmentu handlowego – większość respondentów wzięła jednak udział w badaniu jeszcze przed zapowiedzią o ponownym otwarciu centrów i galerii handlowych.



## Podsumowanie

Przystępując do podsumowania uzyskanych wyników, należy podkreślić, że podejście i narzędzie wykorzystane w badaniu miały na celu zweryfikowanie opinii wyrażonej przez osoby zajmujące się zawodowo obsługą rynku nieruchomości. Oceny dotyczące sytuacji w momencie badania miały charakter deklaracyjny, natomiast ocena przyszłej sytuacji była subiektywnym stanowiskiem badanych.

Analiza wyników w zakresie stanu rynku nieruchomości w chwili badania daje obraz sytuacji, która drastycznie i w bardzo krótkim czasie pogorszyła się w stosunku do wcześniejszych kilku lat odpowiadających wzrostowi cyklu koniunkturalnego. W szczególności dotyczy to tych badanych, którzy zajmują się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, sprzedają nieruchomości (specjaliści ds. sprzedaży w firmach deweloperskich), inwestowaniem na rynku nieruchomości i wyceną nieruchomości w segmencie mieszkaniowym. Przełożyło się to na jednoznaczną i skrajnie negatywną ocenę sytuacji ogólnej i zawodowej. Cechą wspólną wskazanych grup jest model pracy opierający się na bezpośrednim kontakcie z klientami czy kontrahentami. Wykorzystanie pracy zdalnej w tym wypadku jest możliwe tylko w ograniczonym stopniu, co nie daje optymistycznych perspektyw.

Najbliższy rok (okres od maja 2020 do maja 2021 roku) na rynku nieruchomości, mimo wielu istniejących wątpliwości i ogólnej niepewności, również był oceniany przez respondentów dość sceptycznie. Dotyczy to zarówno oceny ogólnych perspektyw rozwoju rynku, sytuacji zawodowej ankietowanych, jak i sytuacji w poszczególnych segmentach rynku. W zakresie parametrów kluczowych dla oceny przyszłej koniunktury respondenci oczekiwali dalszych spadków i pogorszenia sytuacji.

Przeprowadzone badania stanowią przyczynek do dalszej pogłębionej analizy zmian zachodzących na rynku nieruchomości. Badanie jakościowe dotyczące stanu przedmiotowego rynku w ujęciu „tu i teraz” będzie musiało być poparte weryfikacją danych ilościowych, które są systematycznie gromadzone, przetwarzane, analizowane i upubliczniane (m.in. przez: GUS, NBP, Ministerstwo Rozwoju). Takie podejście da bardziej pełny i wiarygodny obraz stanu i perspektyw rynku nieruchomości – jednego z najbardziej złożonych systemów gospodarki krajowej.

## Bibliografia

- Business Insider Polska. (2020, 18 kwietnia). *Są tacy, którzy już polują na okazje na rynku mieszkaniowym*. Pobrane z <https://businessinsider.com.pl/finanse/inwestowanie/epidemia-koronawirusa-a-rynek-nieruchomosci-w-polsce/1zh1pkw>
- Centrum AMRON. (2019). *Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2018 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub wykorzystywanych na te cele*. Warszawa: Centrum AMRON. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci>
- Domiporta. (2020, 20 marca). *Koronawirus uderzy w rynek nieruchomości? „Nie ma co oczekiwać gwałtownych spadków”*. Pobrane z <https://www.domiporta.pl/pora-dnik/7,126866,25806654,koronawirus-uderzy-w-rynek-nieruchomosci-nie-ma-co-oczekiwac.html>
- Dobrowolski, P. (2020). *Najem w czasach pandemii...* Polska Federacja Rynku Nieruchomości. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/porada,351,najem-w-czasach-pandemii>
- Głowacki, J. (2020, 4 marca). *Koronawirus a rynek nieruchomości*. *Puls Biznesu*. Pobrane z <https://www.pb.pl/koronawirus-a-rynek-nieruchomosci-984156>
- Główny Urząd Statystyczny. (2019). *Obrót nieruchomościami w 2018 r.* Warszawa: GUS, Departament Handlu i Usług. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2018-roku,4,16.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020a). *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2020*. Warszawa: GUS. Departament Studiów Makroekonomicznych i Finansów. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-w-przetworstwie-przemyslowym-budownictwie-handlu-i-uslugach-2000-2020-kwiecien-2020-z-poglebiona-prezentacja-wynikow-dla-sekcji-zakwaterowanie-i-gastronomia,4,36.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020b). *Obroty towarowe handlu zagranicznego ogółem i według krajów w okresie styczeń-marzec 2020 roku*. Warszawa: GUS. Departament Handlu i Usług. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/handel/obroty-towarowe-handlu-zagranicznego-ogolem-i-wedlug-krajow-w-okresie-styczen-marzec-2020-roku,1,92.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020c). *Szybki szacunek produktu krajowego brutto za pierwszy kwartał 2020 roku*. Warszawa: GUS. Departament Rachunków Naukowych. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/kwartalne-rachunki-narodowe/szybki-szacunek-produktu-krajowego-brutto-za-pierwszy-kwartal-2020-roku,1,29.html>
- Górska, A. (2016). *Znaczenie zmian warunków mieszkaniowych dla kosztów utrzymania i wyposażenia mieszkań w Polsce*. (Niepublikowana rozprawa doktorska). Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- IHS Markit. (2022, 4 maja). *Use the Purchasing Managers' Index (PMI) for accurate and timely insight into the health of the global economy*. Pobrane z <https://ihsmarkit.com/products/pmi.html>

- Infor. (2020, 23 marca). *Praca zdalna podczas epidemii koronawirusa a dyskryminacja w zatrudnieniu*. Pobrane z [https://kadry.infor.pl/kadry/indywidualne\\_prawo\\_pracy/odpowiedzialnosc\\_prawa\\_i\\_obowiazki/3632832,3,Praca-zdalna-podczas-epidemii-koronawirusa-a-dyskryminacja-w-zatrudnieniu.html](https://kadry.infor.pl/kadry/indywidualne_prawo_pracy/odpowiedzialnosc_prawa_i_obowiazki/3632832,3,Praca-zdalna-podczas-epidemii-koronawirusa-a-dyskryminacja-w-zatrudnieniu.html)
- Kaczmarczyk, S. (2003). *Badania marketingowe. Metody i techniki*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Koronawirus a praca zdalna. Czy Polacy polubili home office?* (2020). Pobrane z <https://www.money.pl/gospodarka/koronawirus-a-praca-zdalna-czy-polacy-polubili-home-office-6495312714025089a.html>
- Koronawirus odmienia rynek nieruchomości*. (2020, 2 maja). Pobrane z <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-koronawirus-odmienia-rynek-nieruchomosci,nld,4465736>
- KPRM. (2020). *Premier: W ramach nowej rzeczywistości gospodarczej proponujemy dzisiaj nowe zasady*. Pobrane z <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/aktualnosci/premier-w-ramach-nowej-rzeczywistosci-gospodarczej-proponujemy-dzisiaj-nowe.html>
- Ma, J. (2020, 13 marca). *Coronavirus: China's first confirmed Covid-19 case traced back to November 17*. South China Morning Post. Pobrane z <https://www.scmp.com/news/china/society/article/3074991/coronavirus-chinas-first-confirmed-covid-19-case-traced-back>
- Matłacz, A. (2020, 29 marca). *Po koronawirusie praca z domu może zyskać na popularności*. Prawo.pl. Pobrane z <https://www.prawo.pl/kadry/czy-koronawirus-zmieni-na-stale-podejscie-pracodawcow-do-pracy,499057.html>
- Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej. (2020, 15 marca). *Pracownik i przedsiębiorca w obliczu koronawirusa – praktyczny poradnik*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rodzina/pracownik-i-przedsiębiorca-w-obliczu-koronawirusa---praktyczny-poradnik>
- Ministerstwo Rozwoju. (2020a). *Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (stan na dzień 5 maja 2020 roku)*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/centralny-rejestr-rzeczoznawcow-majatkowych>
- Ministerstwo Rozwoju. (2020b). *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*. Warszawa: Ministerstwo Rozwoju. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>
- Ministerstwo Zdrowia. (2020a). *COVID – informacje*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/zdrowie/covid>
- Ministerstwo Zdrowia. (2020b, 4 marca). *Pierwszy przypadek koronawirusa w Polsce*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/zdrowie/pierwszy-przypadek-koronawirusa-w-polsce>
- Money.pl. (2020, 10 maja). *Czy koronawirus zaraził rynek nieruchomości?* Pobrane z <https://www.money.pl/gospodarka/czy-koronawirus-zarazil-rynek-nieruchomosci-6508646776313985a.html>
- Musiał, M. i Boroń, M. (2020, 4 marca). *Glapiński: panika związana z koronawirusem niesie ryzyko osłabienia koniunktury*. Polska Agencja Prasowa. Pobrane z <https://www.pap.pl/aktualnosci/news,598687,glapinski-panika-zwiazana-z-koronawirusem-niesie-ryzyko-oslabienia>

- Narodowy Bank Polski. (2020). *Komunikat Komitetu Stabilności Finansowej po posiedzeniu dotyczącym nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym*. Pobrane z <https://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/komunikaty/2020-03-16.aspx>
- NBP łagodzi skutki pandemii i utrzymuje stabilność polskiego pieniądza. (2020). Pobrane z <https://gospodarka.dziennik.pl/news/artykuly/7386124,nbp-lagodzi-skutki-pandemii-i-utrzymuje-stabilnosc-polskiego-pieniadza.html>
- Next. (2020, 7 maja). *Jak bardzo koronawirus uderza w rynek nieruchomości? „Sprzedaż zmalała, ale nie aż tak mocno”*. Pobrane z <https://next.gazeta.pl/next/7,151003,25923876,jak-bardzo-koronawirus-uderza-w-rynek-nieruchomosci-sprzedaz.html>
- Nosal, B. (2020, 21 marca). *Jak koronawirus wpłynie na ceny mieszkań w Polsce? Ekspert: Nie ma paniki, oby nie było katastrofy*. wyborcza.pl. Pobrane z <https://poznan.wyborcza.pl/poznan/7,36001,25808965,jak-koronawirus-wplynie-na-ceny-mieszkan-w-polsce-ekspert.html>
- Otto, P. (2020, 29 kwietnia). *Rynek nieruchomości rozgrzany do czerwoności. Deweloperzy będą rolować obligacje*. FORSAL.PL. Pobrane z <https://forsal.pl/artykuly/1473153,rynek-nieruchomosci-rozgrzany-do-czerwonosci-deweloperzy-beda-rolowac-obligacje.html>
- Polska Agencja Prasowa. (2020, 13 marca). *Glapiński: będę proponował Radzie Polityki Pieniężnej obniżenie stóp procentowych NBP*. Pobrane z <https://www.pap.pl/aktualnosci/news,605075,glapinski-bede-proponowal-radzie-polityki-pienieznej-obnizenie-stop>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020a). *Ankieta (1)*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/tekst,356,ankieta-1>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020b). *Centralny Rejestr Pośredników w Obrocie Nieruchomościami PFRN*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/posrednicy>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020c). *Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/zarzadcy>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020d). *Lista stowarzyszeń*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/stowarzyszenia>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020e). *Raport z COVID-19 (PL)*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/tekst,353,raport-covid-19-pl>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020a). *Członkowie PFSRM*. Pobrane z <http://www.pfsm.pl/czlonkowie>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020b). *Komunikat TEGoVA w sprawie wyceny w czasie pandemii*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/585-komunikat-tegova-w-sprawie-wyceny-w-czasie-pandemii>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020c). *Nowe ograniczenia w związku z wystąpieniem stanu epidemii*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/588-nowe-ograniczenia-w-zwiazku-z-wystapieniem-stanu-epidemii>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020d). *Nowe zasady bezpieczeństwa w związku z koronawirusem*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/586-nowe-zasady-bezpieczenstwa-w-zwiazku-z-koronawirusem>

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020e). *Pismo Zarządu PFSRM do Premiera RP w związku z pracami nad pakietem pomocy dla przedsiębiorców*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/584-pismo-zarządu-pfsrm-do-premiera-rp-w-związku-z-pracami-nad-pakietem-pomocy-dla-przedsiębiorców>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020f). *Rekomendacje dla rzecznawców majątkowych dotyczące wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/594-rekomendacje-dla-rzecznawców-majątkowych-dotyczące-wykonywania-czynności-zawodowych-w-okresie-pandemii-koronawirusa>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020g). *Tarcza antykryzysowa – wsparcie dla przedsiębiorców*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/589-tarcza-antykryzysowa-wsparcie-dla-przedsiębiorców>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020h). *Wsparcie dla mikroprzedsiębiorców – przykładowe rozwiązania tarczy antykryzysowej*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/599-wsparcie-dla-mikroprzedsiębiorców-przykładowe-rozwiązania-tarczy-antykryzysowej>
- Reuters. (2020, 4 marca). *Poland reports first coronavirus case – health minister*. Pobrane z <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-poland/poland-reports-first-coronavirus-case-health-minister-idUSKBN20R0U7>.
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 491).
- Rynek nieruchomości w kłopotach. Koronawirus wystraszył klientów. (2020, 25 kwietnia). Pobrane z <https://nieruchomosci.wprost.pl/mieszkania/10319816/rynek-nieruchomosci-w-kłopotach-koronawirus-wystraszył-klientów.html>
- Serwis Rzeczypospolitej Polskiej. (2020). *Prawa i obowiązki pracownika podczas epidemii*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/koronawirus/prawa-i-obowiązki-pracownika-podczas-epidemii>
- The Economist. (2020, 16 kwietnia). *Is China winning?* Pobrane z <https://www.economist.com/leaders/2020/04/16/is-china-winning>
- Twardoch, A. (2019). *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*. Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).
- World Health Organization. (2020). *Coronavirus disease (COVID-19) pandemic*. Pobrane z <https://www.who.int/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019>
- Wróbel, M. (2020, 26 kwietnia). Koronawirus: czy praca zdalna zostanie z nami na dobre. *Rzeczpospolita*. Pobrane z <https://www.rp.pl/Kadry/304229972-Koronawirus-czy-praca-zdalna-zostanie-z-nami-na-dobre.html>

# PANDEMIA COVID-19 A DZIAŁALNOŚĆ PODMIOTÓW TYPU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT) NA WYBRANYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/8>

 Anna Mazurczak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

The COVID-19 pandemic and the activity of Real Estate Investment Trust (REIT) entities on selected real estate markets

**Purpose:** The aim of the study is to assess the short- and long-term impact of the pandemic on the activity of REITs on selected global markets.

**Design/methodology/approach:** The research tool consisted in an analysis of the available REIT market indices – FTSE NAREIT Index, and the basic capital market benchmarks, such as the S&P 500, Dow Jones and Russel 2000 indices. On this basis, it could be observed that REITs behaved in a similar way to the capital market, and the reactions of the main global REIT indices dynamically reflected the situation in which the global markets found themselves.

**Findings:** Similar to the 2006-2008 financial crisis, REITs reacted dynamically to the global situation at the beginning of the COVID-19 pandemic. However, this effect has been short-lived so far, and the largest drops in rates of return were observed in the first stage of the pandemic, i.e. in March and April 2020. The long-term effects of COVID-19, on the other hand, relate to the verification of the perception of individual real estate market segments, reconstruction of investment strategies and the search for new directions for building property portfolios, which can be verified when the pandemic is over.

#### Sugerowane cytowanie:

Mazurczak, A. (2022). Pandemia COVID-19 a działalność podmiotów typu Real Estate Investment Trust (REIT) na wybranych rynkach nieruchomości. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 130-146). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/8>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)



**Originality and value:** The study is an attempt to join the international discussion devoted to the assessment of the impact of the pandemic on global economies, including real estate markets, regarding the functioning of REITs as one of the most common forms of indirect real estate investment in the world.

**Keywords:** Real Estate Investment Trust (REIT), COVID-19, real estate market, real estate investment.

## Wstęp

Pojawienie się w drugiej połowie 2019 roku nowej choroby układu oddechowego, zwanej chorobą koronawirusową 2019 lub COVID-19<sup>1</sup>, wywołało globalną pandemię, która rozpoczęła się w marcu 2020 roku. Był to moment, kiedy kraje na całym świecie zaczęły wprowadzać liczne ograniczenia, mające na celu zapobieganie rozprzestrzenianiu się choroby. Głównymi restrykcjami były zamknięcie galerii handlowych, hoteli i restauracji oraz przeniesienie pracy i nauki do domu, co spowodowało opustoszenie biurów. Wszystkie te działania stały się jednocześnie punktem wyjścia globalnego kryzysu gospodarczego, nieuchronnego nawet pomimo szerokiego zakresu środków wsparcia gospodarczego. Stan zagrożenia zdrowia spowodowany pandemią COVID-19 dotknął cały świat, zmieniając warunki życia i pracy. Pandemia wywołała kryzys, który ma i będzie miał długofalowy wpływ na wszystkie sektory gospodarki, w tym na rynek nieruchomości. Globalne rynki nieruchomości stanęły przed licznymi wyzwaniami dotyczącymi zarówno nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, jak i kredytów hipotecznych. Spadła też liczba transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych (Jones Lang LaSalle [JLL], 2020).

Poziom niepewności w światowej gospodarce jest wysoki, a ścieżka ożywienia trudna do przewidzenia. W sektorze nieruchomości obserwuje się przyspieszenie niektórych już widocznych od kilku lat trendów, podczas gdy w wypadku innych dziedzin obserwuje się zwrot. Na przykład popyt na zakupy online wzrósł i prawdopodobnie będzie się utrzymywał, co zmienia postrzeganie nieruchomości handlowych, podczas gdy trwająca obecnie tendencja do łączenia miejsca pracy i przestrzeni życiowej może być jedynie chwilowa.

Jednym z uczestników rynku nieruchomości, który od wielu lat jest rodzajem barometru koniunktury na globalnych rynkach tego typu, są podmioty Real Estate Investment Trust (REIT). Jest to rodzaj funduszu inwestycyjnego lub

---

<sup>1</sup> Według WHO COVID-19 (*coronavirus disease 2019*) to ostra choroba zakaźna układu oddechowego wywołana zakażeniem wirusem SARS-CoV-2. Została rozpoznana i po raz pierwszy opisana w listopadzie 2019 roku, w środkowych Chinach (miasto Wuhan w prowincji Hubei) podczas serii zachorowań zapoczątkowującej pandemię tej choroby.



spółki specjalnego przeznaczenia (najczęściej spółki akcyjnej), inwestujących głównie w nieruchomości dochodowe i papiery wartościowe zabezpieczone hipotecznie (m.in. *mortgage backed securities*). Jako forma pośredniego inwestowania na rynku nieruchomości, co prawda ze zmiennym natężeniem, od ponad 60 lat podmioty te cieszą się zainteresowaniem inwestorów na rynkach globalnych. Podmioty inwestycyjne typu REIT już zareagowały na pandemię COVID-19, która zdestabilizowała rynki i zakłóca strumienie przychodów w 2020 roku. To, jaki wpływ będzie na nie miała w długim okresie, jest przedmiotem licznych dyskusji zarówno na szczeblu naukowym, jak i w wymiarze praktycznym. W każdym kryzysie skutecznym sposobem radzenia sobie z wyzwaniami jest trzystopniowe podejście polegające na „ocenie, stabilizacji i ponownym ułożeniu rzeczywistości”. Wyzwania, które się pojawiły, podobnie jak kryzys finansowy z 2008 roku, wydają się obecnie bezprecedensowe.

## 8.1. Istota działalności i rodzaje podmiotów typu Real Estate Investment Trust (REIT)

Real Estate Investment Trust reprezentują płynną, przejrzystą i profesjonalnie zarządzaną klasę aktywów, pozwalającą osiągnąć średnio- i długoterminowe zyski z nieruchomości znajdujące odzwierciedlenie w wysokich dywidendach wypłacanych inwestorom. Transparentność REIT-ów jest przede wszystkim efektem wymogu notowania na giełdzie (w przypadku publicznych REIT-ów), przejrzystości podatkowej i nadzoru finansowego (na rynku amerykańskim jest to nadzór SEC<sup>2</sup>).

Inwestycje REIT-ów przyczyniają się do rozwoju rynków nieruchomości zarówno w wymiarze lokalnym, jak i międzynarodowym. Ponadto wpływają na zmniejszenie zakłóceń w dłużnym finansowaniu na kapitałochłonnym rynku nieruchomości, zwiększając jednocześnie stabilność krajowych rynków nieruchomości. Pierwszym krajem, w którym powstały struktury typu REIT, są Stany Zjednoczone (1960 rok), jednak od końca lat 90. XX wieku podmioty te przeżywają dynamiczny rozwój na wszystkich kontynentach (Funari, 2020).

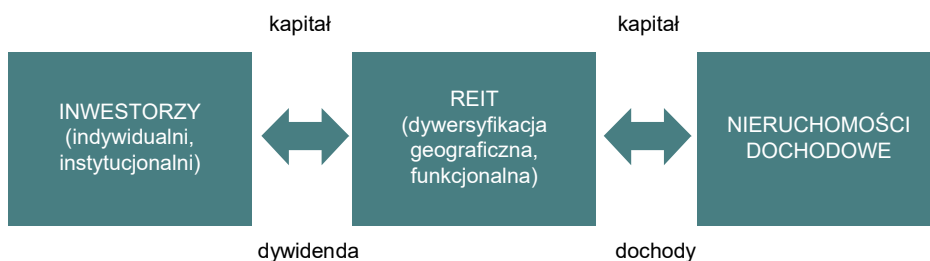
Rodzaje podmiotów typu REIT różnią się w zależności od kraju pochodzenia i uwarunkowań prawnych, jednak – bazując na rynku amerykańskim – można wyróżnić:

---

<sup>2</sup> United States Securities and Exchange Commission (SEC), Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd – amerykańska niezależna agencja państwowa, której obowiązkiem jest sprawowanie nadzoru nad przestrzeganiem federalnego prawa obrotu papierami wartościowymi oraz regulowanie i kontrolowanie rynku papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych.

- equity REIT-y – najbardziej powszechne REIT-y kapitałowe, których akcje są notowane na giełdzie; są przede wszystkim właścicielem i zarządzającym nieruchomościami generującymi dochód,
- mREIT-y – hipoteczne, zapewniają finansowanie nieruchomości przynoszących dochód poprzez zakup lub inicjowanie kredytów hipotecznych i papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką oraz uzyskiwanie dochodu z odsetek od tych inwestycji,
- publiczne REIT-y nienotowane na giełdzie (*public non-listed* REIT, PNLR) – są zarejestrowane w SEC, ale nie są przedmiotem obrotu na krajowych giełdach papierów wartościowych,
- prywatne REIT-y – podmioty zwolnione z rejestracji w SEC, których akcje nie są przedmiotem obrotu na krajowych giełdach (NAREIT, 2021).

Schemat działalności REIT-ów opiera się na przepływach kapitału między rynkiem nieruchomości generujących dochody czynszowe i pozaczynszowe a zróżnicowaną grupą inwestorów zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych, których decyzje inwestycyjne opierają się w dużej mierze na poziomie dywidend wypłacanych z tytułu inwestycji. Podmiot REIT jest rodzajem pośrednika z jednej strony dostarczającego kapitału niezbędnego do rozwoju rynku nieruchomości, a z drugiej otwierającego możliwości partycypacji różnych grup inwestorów w przepływach oferowanych przez rynki nieruchomości komercyjnych (rysunek 8.1).



Rysunek 8.1. Schemat działania REIT-ów

Odnosząc się do historycznych wyników działalności, trzeba powiedzieć, że REIT-y w przeszłości zapewniały konkurencyjne całkowite zwroty dzięki wysokim, stabilnym dochodom z dywidend i długoterminowemu wzrostowi wartości kapitału. Ich stosunkowo niska korelacja z innymi aktywami sprawia, że są one również doskonałym instrumentem dywersyfikującym portfele inwestycyjne, który może pomóc zmniejszyć ogólne ryzyko portfela i zwiększyć zwroty. Wszystkie wskazane cechy REIT-ów (tabela 8.1) spowodowały, że od kilkadziesiątu lat są one włączane do portfeli inwestycyjnych jako jedno z najbardziej pożądaných aktywów.

Tabela 8.1. Atuty REIT jako formy inwestowania

Atut	Opis
Płynność	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymóg notowania na giełdzie umożliwia swobodny obrót akcjami</li> <li>- możliwość stosowania strategii alokacji kapitału w różnego typu aktywa</li> <li>- łatwość budowy zróżnicowanego portfela</li> </ul>
Dywersyfikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska korelacja z rynkiem akcji i obligacji</li> <li>- relatywnie wysokie stopy zwrotu</li> <li>- możliwość inwestowania w zdywersyfikowane geograficznie i funkcjonalnie portfele nieruchomości lub papierów wartościowych zabezpieczonych hipotecznie</li> </ul>
Przejrzystość	<ul style="list-style-type: none"> <li>- transparentność finansowa (raporty, nadzór)</li> <li>- transparentność podatkowa</li> </ul>
Źródło dochodów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabilne strumienie dochodów czynszowych</li> <li>- regularnie wypłacane dywidendy</li> <li>- ograniczona zmienność portfela</li> </ul>
Efektywność	<ul style="list-style-type: none"> <li>- profesjonalne zarządzanie</li> <li>- 25-letnie stopy zwrotu wyższe niż S&amp;P 500</li> <li>- wyższe stopy zwrotu od obligacji komercyjnych</li> </ul>

Źródło: opracowano na podstawie danych NAREIT (2021).

Wymogi, które są stawiane podmiotom rejestrowanym jako REIT, różnią się w zależności od prawnych podstaw funkcjonowania w danym kraju, jednak w większości bazują na modelu amerykańskim, gdzie:

- REIT ma obowiązek posiadania co najmniej 75% wartości kapitałów zainwestowanych w aktywa związane z nieruchomościami,
- co najmniej 75% dochodów brutto powinno pochodzić z czynszów z nieruchomości, odsetek od kredytów finansujących nieruchomości lub ze sprzedaży nieruchomości,
- co najmniej 90% dochodu podlegającego opodatkowaniu musi być wypłacanych co roku akcjonariuszom w formie dywidendy,
- REIT powinien mieć co najmniej 100 udziałowców (Mazurczak, 2011).

Podmioty typu REIT inwestują w większość rodzajów nieruchomości, w tym w obiekty biurowe, nieruchomości mieszkaniowe, magazyny, centra handlowe, placówki medyczne, centra danych, wieże telekomunikacyjne, infrastrukturę transportową i hotele. Większość REIT-ów skupia się na określonym typie nieruchomości, ale niektóre mają w swoich portfelach wiele ich typów. W związku z dużym zróżnicowaniem portfeli REIT-ów wyodrębniono 13 sektorów będących przedmiotem inwestycji, w tym nieruchomości handlowe (14%), biurowe (10%), leśne (7%), infrastrukturalne (10%) oraz centra danych (8%) (NAREIT, 2021).

Od początku 2021 roku 14 krajów europejskich wprowadziło przepisy umożliwiające tworzenie i funkcjonowanie REIT-ów na krajowych rynkach (EPRA,

2020a). Rynki te reprezentują obecnie 78% całego notowanego na giełdzie rynku nieruchomości w Unii Europejskiej. Na całym świecie do końca 2020 roku 40 państw miało podstawy prawne umożliwiające tworzenie i funkcjonowanie podmiotów typu REIT. Działalność inwestycyjną prowadzi globalnie 827 REIT-ów o łącznej kapitalizacji rynkowej wynoszącej blisko 1,5 bln EUR – 54% całego rynku LRE (*Listed Real Estate*), czyli notowanych na giełdzie podmiotów inwestujących w nieruchomości. Ze względu na to, że nie wszystkie podmioty z sektora LRE spełniają kryteria klasyfikacji do FTSE EPRA Nareit Index, udział REIT-ów w indeksie FTSE EPRA Nareit Global jest wyższy i wynosi 72,1% (EPRA, 2020a).

Najstarszym rynkiem i jednocześnie z największą kapitalizacją są Stany Zjednoczone, których kapitalizacja blisko sześciokrotnie przewyższa wszystkie rynki europejskie i wynosi 1,206 mld EUR (tabela 8.2).

Tabela 8.2. Charakterystyka wybranych rynków REIT-ów

Kraj	Rok wprowadzenia	Liczba REIT-ów	Kapitalizacja (mld EUR)	% Global REIT Index
Belgia	1995/2014	17	23,16	1,38
Francja	2003	28	51,90	1,54
Niemcy	2007	6	5,56	0,31
Irlandia	2013	3	2,01	0,14
Włochy	2007	3	0,81	0,02
Holandia	1969	5	13,71	0,88
Hiszpania	2009	77	26,36	0,54
Wielka Brytania	2007	53	83,19	5,27
Europa (suma)			206,73	
Stany Zjednoczone	1960	192	1206,00	66,41

Źródło: opracowano na podstawie danych EPRA (2020a; 2020b).

O rozwoju rynku REIT-ów świadczy także liczba stowarzyszeń, które powstały we współpracy z National Association of Real Estate Investment Trust (NAREIT), tworząc Real Estate Equity Securitization Alliance (REESA). Należą do nich: Association for Real Estate Securitization (ARES), British Property Federation (BPF), European Public Real Estate Association (EPRA), Property Council of Australia (PCA) oraz Real Property Association of Canada (REALPAC).

## 8.2. Ocena oddziaływania COVID-19 na rynek nieruchomości

Od połowy 2020 roku próby oceny wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości w krótkim i w długim okresie były podejmowane przez wielu autorów. Bashkim Nuredini (2020) podkreśla, że ciągłe zagrożenie COVID-19 doprowadziło sektor nieruchomości do kryzysu, który wciąż trwa. Przeniesienie wielu aktywności do poziomu kontaktu cyfrowego i biznesu online w celu unikania ryzyka zarażenia spowodowało ograniczenie popytu na wiele segmentów rynku nieruchomości. Kryzys, który może być efektem pandemii, uważany jest za znacznie gorszy niż światowy kryzys finansowy z lat 2008–2010. W zakresie nieruchomości mieszkaniowych pojawiły się próby oceny lokalnych rynków nieruchomości. Tak było w wypadku publikacji poświęconej zmianom cen na rynku mieszkaniowym we Włoszech (V. Del Giudice, De Paola i F. P. Del Giudice, 2020). Wyniki tego badania pokazują, że pojawienie się COVID-19 nie spowodowało gwałtownego spadku cen nieruchomości, a jedynie korektę o 4–7%. Z kolei Bartłomiej Marona i Mateusz Tomal (2020) podjęli próbę określenia wpływu pandemii na działalność podmiotów rynku nieruchomości. Wyniki wskazują, że pandemia COVID-19 wywarła znaczący wpływ na przepływ pracy pośredników w obrocie nieruchomościami i postawę ich klientów. W obszarze nieruchomości komercyjnych, w tym także REIT-ów, sytuacja pandemiczna została przeanalizowana przez największe firmy doradcze w sektorze nieruchomości takie jak J.P. Morgan Asset Management (J.P. Morgan, 2021), Deloitte (2020), NAREIT (Funari, 2020), EPRA (2020b), JLL (2020), Catella (2020).

Pandemia COVID-19 zmieniła w zasadniczy sposób krajobraz inwestycyjny, oddziałując na wszystkie sektory rynku nieruchomości. Oddziaływanie to ma zarówno charakter negatywny, najwyraźniej dostrzegany w sektorze nieruchomości handlowych, jak i pozytywny w przypadku nieruchomości przemysłowych, magazynowych i logistycznych. Ważnym aspektem dla inwestorów jest w tym wypadku nie tyle rezygnacja z sektorów bardziej dotkniętych pandemią, ile o wiele bardziej przemyślany dobór aktywów do dywersyfikacji portfeli. W wielu segmentach COVID-19 przyspieszył serię „megatrendów” takich jak rozwój handlu elektronicznego, postęp w technologii i łączności, zmiany populacji i migracji – stopniowo zmieniają się sposób zamieszkania, a także jego miejsce i miejsce pracy. Wszystko to w określony sposób oddziałuje na rynek nieruchomości (J.P. Morgan, 2021). Niestety, mimo że COVID-19 w wielu krajach usunął wszelkie wątpliwości co do konieczności pogłębienia prac nad digitalizacją i cyfryzacją, pogłębiła się wyraźna przepaść cyfrowa między krajami (Gruenwald, 2021).

Największym beneficjentem zmian będących konsekwencją pandemii COVID-19 wydaje się sektor przemysłowo-logistyczny. Przesunięcie punktu ciężkości z tradycyjnego handlu na handel elektroniczny (tzw. e-commerce)

połączone z intensyfikacją wykorzystania nowoczesnych rozwiązań związanych z łącznością, przetwarzaniem danych i internetem rzeczy (*Internet of Thing* – IoT) wytworzyło popyt nie tylko na tradycyjne aktywa przemysłowo-logistyczne, ale przede wszystkim na specjalistyczne, na przykład centra danych. W warunkach niskich stóp procentowych ten sektor nieruchomości może zapewnić długoterminowe, stabilne przepływy pieniężne i potencjał do zwiększenia rentowności w stosunku do innych aktywów. Według raportu J.P. Morgan (2021) wzrost handlu elektronicznego jest bardziej dynamiczny w Stanach Zjednoczonych niż w Europie. W zakresie nieruchomości logistycznych przewidywane jest wzmocnienie popytu na zakłady produkcyjne i związaną z nimi logistykę, co potencjalnie doprowadzi do osłabienia wzrostu handlu światowego. Nastąpi większa dywersyfikacja pod względem zaopatrzenia, a sieci dystrybucyjne zostaną tak zaplanowane, aby były mniej zależne od jednego kraju, co zmniejszy ryzyko dla procesów produkcji lub dystrybucji. Doprowadzi to do pojawienia się większej liczby strategii dotyczących różnorodnych obiektów i lokalizacji (Catella, 2020).

Pandemia przyspieszy także trendy widoczne już w całym sektorze takie jak zwiększone wskaźniki penetracji online, ekspansja sklepów spożywczych online, wielokanałowa sprzedaż detaliczna i integracja technologii z magazynewaniem. Podstawy przemysłu i logistyki były bardzo mocne przed kryzysem COVID-19. Popyt najemców był wyjątkowo silny, a wskaźniki pustostanów były na rekordowo niskim poziomie. Pandemia uwydatniła krytyczne znaczenie łańcuchów dostaw i nieruchomości logistycznych, a sektor jest dobrze przygotowany do reagowania na ożywienie po COVID-19 (Catella, 2020).

Sektorem nieruchomości, który odczuł negatywne skutki ograniczeń wynikających z pandemii COVID-19, są nieruchomości handlowe. Jest to spowodowane głównie długimi okresami wyłączenia z użytkowania dużych centrów handlowych i określonych branż, a co za tym idzie wzrostem zakupów online. Nie oznacza to, że można się spodziewać rezygnacji inwestorów z tego segmentu nieruchomości, a jedynie konieczność zmiany rodzajów aktywów i wyboru tych, które będą najbardziej spełniały oczekiwania użytkowników (J.P. Morgan, 2021). Handel elektroniczny w różnym stopniu oddziałuje na różne typy obiektów handlowych. Zmienność jest także uwarunkowana specyfiką lokalnych rynków.

Pandemia COVID-19 znacząco wpłynęła także na sektor biurowy. W krótkim okresie okazało się, że pracownicy są w stanie wykonywać swoje prace zdalnie, zostając w domu. Jednak w długim okresie optymalna i zrównoważona relacja między domem a biurem wskazuje na konieczność powrotu tradycyjnej pracy, zwiększającej wydajność (J.P. Morgan, 2021).

Najważniejszą cechą powierzchni biurowych w średnim i długim okresie powinna być możliwość ich elastycznego dopasowania do potrzeb najemców.

Rozwój rynku biurowego będzie kształtowany w najbliższych miesiącach i latach nie tylko przez zdolność rządów i instytucji finansowych do radzenia sobie z trwającym kryzysem, ale także potencjalne pojawienie się zmian strukturalnych w sposobie wykorzystania powierzchni, uwzględnienie mniejszej gęstości zatrudnienia i wdrożenie pracy zdalnej (J.P. Morgan, 2021).

W wypadku nieruchomości mieszkaniowych aktywność inwestycyjna jest uwarunkowana w największym zakresie trendami demograficznymi występującymi jeszcze przed pandemią. COVID-19 może wpływać na tempo tych trendów, głównie poprzez dynamikę pracy z domu i ograniczony dostęp do restauracji, sklepów i wydarzeń sportowych i kulturalnych. Wpływ pandemii na popyt jest nierównomierny w różnych lokalizacjach geograficznych, ale prawdopodobnie będzie stosunkowo krótkotrwały, co podkreślają także Vincenzo Del Giudice, Pierfrancesco De Paola i Francesco P. Del Giudice (2020).

Wskazane powyżej zjawiska są w dużej mierze efektem trendów, które od kilku lat są obserwowane na rozwiniętych rynkach nieruchomości. Trendy w obszarze wszystkich sektorów rynku nieruchomości mają pewne nowe cechy i punkty wspólne (tabela 8.3).

Tabela 8.3. Trendy na rynku nieruchomości

Cecha	Trendy na rynku nieruchomości
Rozwój outsourcingu korporacyjnego	Najemcy będą coraz częściej poszukiwać usług zewnętrznych w zakresie nieruchomości, aby utrzymać ciągłość biznesową. Obserwowany będzie wzrost zapotrzebowania na nowe miejsca do pracy wykorzystujące nowoczesne technologie cyfrowe oraz rozwiązania prozdrowotne
Rosnąca alokacja kapitału w nieruchomości	W warunkach niskich stóp procentowych, wysokiego poziomu inflacji oraz konieczności dywersyfikacji portfeli inwestycyjnych nieruchomości będą stanowiły ciekawą alternatywą inwestycyjną, zapewniającą relatywnie lepsze zyski aniżeli inne klasy bardziej zmiennych aktywów
Urbanizacja	Nic nie wskazuje na to, aby pandemia spowolniła postępującą urbanizację, ale może skłonić do bardziej odpowiedzialnego projektowania przestrzennego, uwzględniającego koncepcje inteligentnych miast, ze zwracaniem większej uwagi na zdrowie, bezpieczeństwo i infrastrukturę społeczną
Technologia	Globalne wykorzystanie dostępnych technologii w zakresie zdalnej pracy w pandemii może znacznie przyspieszyć tempo czwartej rewolucji przemysłowej, w szczególności internet rzeczy, Big Data, AI
Zrównoważony rozwój	Coraz większy będzie nacisk na społeczną odpowiedzialność przedsiębiorstw, a przez to większą świadomość zagrożeń dla społeczeństwa i ekosystemu. Trend ESG ( <i>environmental, social, governance</i> ) jest już powszechnie uwzględniany w działalności wszystkich grup podmiotów na rynkach nieruchomości

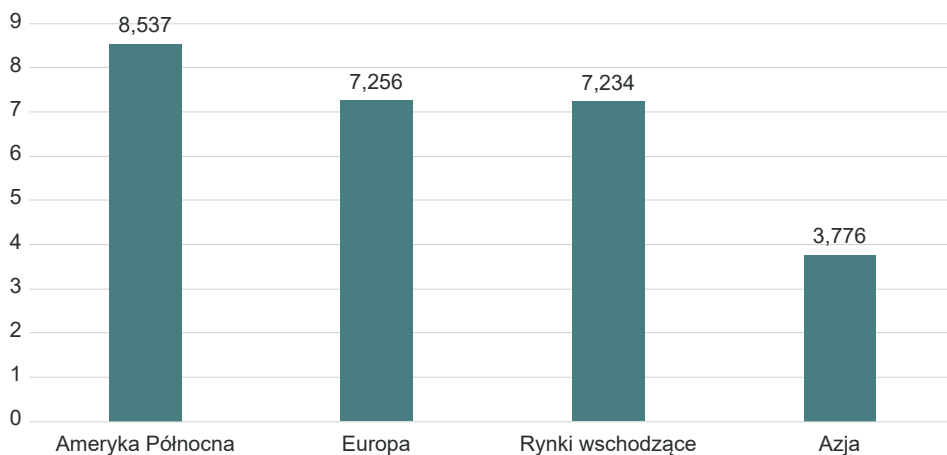
Źródło: opracowano na podstawie (JLL, 2020).



Wybór pomiędzy tradycyjnymi (akcje, obligacje) a alternatywnymi (nieruchomości) formami alokacji kapitału będzie w najbliższych miesiącach, a może i latach uwarunkowany wskazanymi powyżej trendami. W znacznym stopniu zmieniają otoczenie podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości, w tym podmiotów typu REIT. Takie segmenty rynku nieruchomości jak obiekty logistyczne, magazynowe czy przemysłowe będą ewoluowały i odnotowywały znaczne wzrosty, inne zaś – jak obiekty handlowe czy biurowe – zostaną poddane przekształceniom dostosowującym do panujących warunków i oczekiwania użytkowników.

### 8.3. Działalność podmiotów typu REIT a COVID-19

Wartość aktywów brutto nieruchomości komercyjnych, będących głównym składnikiem portfeli inwestycyjnych podmiotów LRE notowanych na giełdzie, jest najwyższa w krajach Ameryki Północnej i wynosi 8,537 bln EUR (rysunek 8.2). Szacuje się, że europejskie nieruchomości komercyjne stanowią aktywa o wartości 7,256 bln EUR, z czego blisko 5,58% stanowią nieruchomości w portfelach LRE. Dla porównania, w skali globalnej wartości te wynoszą 26,82 bln EUR i 10,55%. Notowane na giełdzie rynki azjatyckie i amerykańskie stanowią większą część bazowego rynku nieruchomości komercyjnych, z czego Stany Zjednoczone są rynkiem największym i najbardziej rozwiniętym, co jest efektem ujednoczonego systemu podatkowego, dużej liczby sektorowych REIT-ów, wysokiej jakości aktywów i większej liczby szybko rozwijających się tzw. alternatywnych nieruchomości, jak centra obsługi danych (EPRA, 202b).



Rysunek 8.2. Nieruchomości komercyjne – wartość aktywów brutto (w bln EUR)

Źródło: opracowano na podstawie danych EPRA (2020b) i NAREIT (2021).

Porównując długoterminowe zyski z notowanych i nienotowanych spółek nieruchomościowych opartych na tych samych aktywach bazowych, widzimy, że sektor giełdowy jest efektywnym wskaźnikiem zastępczym dla bezpośrednich inwestycji w nieruchomości (Hoesli i Oikarinen, 2021). Jednak podmioty inwestujące w nieruchomości notowane na giełdzie – jak REIT (LRE) – mają tę zaletę, że są bardziej przejrzyste, dywersyfikowane, płynne i oferują łatwiejszy globalny dostęp do nieruchomości w porównaniu z typowymi inwestycjami bezpośrednimi (EPRA, 2020a). Na koniec 2020 roku wartość aktywów brutto zarządzanych przez REIT-y w Stanach Zjednoczonych wyniosła łącznie ponad 3,5 biliona dolarów, a notowane na giełdzie REIT-y posiadają aktywa o wartości około 2,5 biliona dolarów i reprezentują ponad 500 000 nieruchomości (NAREIT, 2021).

Światowy kryzys finansowy lat 2008–2010 stał się pierwszym we współczesnej gospodarce przyczynkiem do dyskusji dotyczącej zmian w funkcjonowaniu REIT-ów i działań, które należałoby podjąć, aby minimalizować w przyszłości niepożądane skutki. Niewątpliwie kryzys finansowy jako czynnik oddziałujący na kształtowanie się indeksów REIT-ów był dowodem dużej zmienności wyników tych podmiotów w warunkach niestabilności gospodarczej. W jego okresie obserwowano stosunkowo dynamiczne spadki notowane przez REIT-y, przy słabszej reakcji rynku akcji czy też samego rynku nieruchomości. Mając na uwadze wysoki poziom kapitałów zaangażowanych w globalne struktury REIT-ów, wszelkie wahania wywołane m.in. sytuacją gospodarczą mogą mieć dość znaczące skutki dla udziałowców.

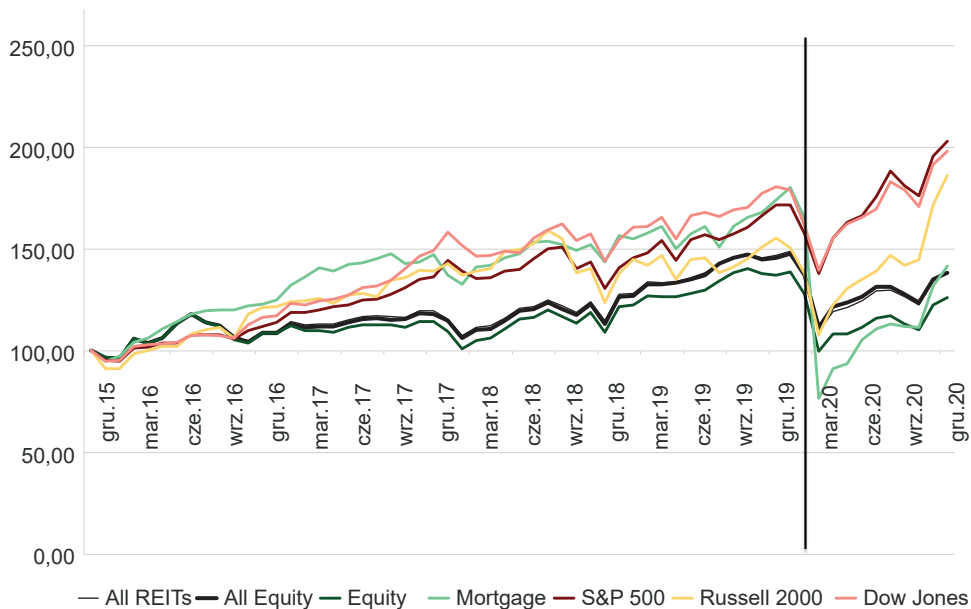
Pandemia COVID-19 jest kolejnym bezprecedensowym zjawiskiem, które niewątpliwie oddziałuje na funkcjonowanie REIT-ów zarówno w zakresie wyników finansowych, jak i budowy czy też zmian portfeli nieruchomości. Zmienność stóp zwrotu amerykańskich REIT-ów w latach 2015–2020 przedstawiono na rysunku 8.3. Bazując na dostępnych indeksach rynku REIT-ów – FTSE NAREIT Index i podstawowych benchmarkach rynku kapitałowego, którymi są indeksy S&P 500<sup>3</sup>, Dow Jones<sup>4</sup> oraz Russel 2000<sup>5</sup>, można zaobserwować, że REIT-y zachowywały się w podobny sposób jak rynek kapitałowy. Jednak spadki obserwowane w marcu 2020 roku (początek pandemii) były widocznie

---

<sup>3</sup> S&P 500 (Standard & Poor's 500) – indeks giełdowy, w skład którego wchodzi 500 przedsiębiorstw o największej kapitalizacji, notowanych na New York Stock Exchange i NASDAQ. Są to głównie przedsiębiorstwa amerykańskie.

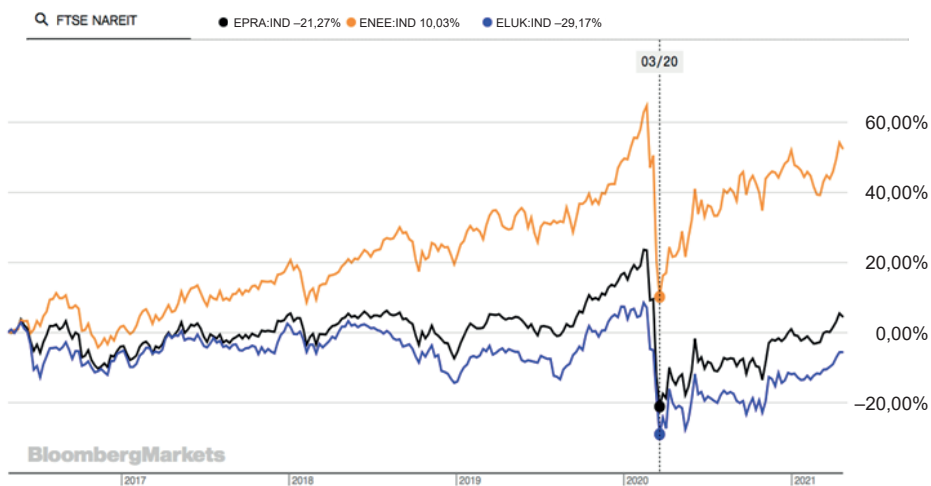
<sup>4</sup> Dow Jones Industrial Average (DJIA) – jeden z najważniejszych indeksów akcji spółek notowanych na New York Stock Exchange i NASDAQ. Składa się on z 30 największych amerykańskich przedsiębiorstw.

<sup>5</sup> Russell 2000 – indeks giełdowy, w skład którego wchodzi około 2000 amerykańskich przedsiębiorstw o najmniejszej kapitalizacji spośród spółek będących częścią indeksu Russell 3000.



Rysunek 8.3. Stopy zwrotu amerykańskich REIT-ów w latach 2015–2020 (benchmark grudzień 2015 = 100,00)

Źródło: opracowano na podstawie danych NAREIT z 30 grudnia 2020 roku.



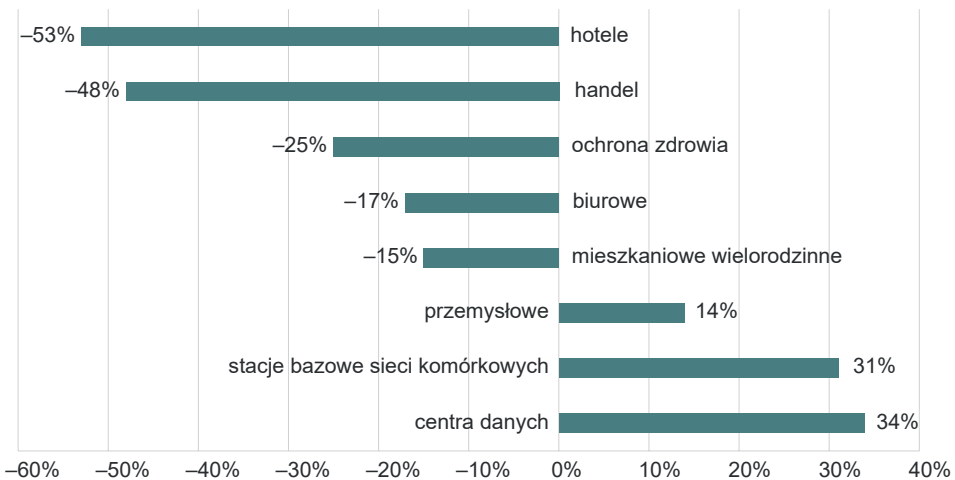
Rysunek 8.4. Stopy zwrotu REIT-ów w Europie w latach 2016–2020 (benchmark kwiecień 2016 = 100,00)

Źródło: opracowano na podstawie danych Bloomberg.com z 24 kwietnia 2021 roku.

większe, w przypadku mREIT osiągały poziom stóp zwrotu poniżej roku bazowego 2015.

Efekt pandemii obrazują także indeksy europejskiego rynku REIT-ów – FTSE NAREIT/EPRA Developed Index oraz indeks brytyjskich REIT-ów (rysunek 8.4).

Potwierdzeniem różnorodnych reakcji poszczególnych REIT-ów na początek pandemii COVID-19 są notowania indeksów NAREIT obrazujących każdy z segmentów nieruchomości. Na przykład indeks Data Center REITs w kwietniu 2020 roku wzrósł o 34% w stosunku do roku 2019, podczas gdy w analogicznym okresie indeksy REIT dla handlu detalicznego i hoteli spadły odpowiednio o 48 i 53% (rysunek 8.5).

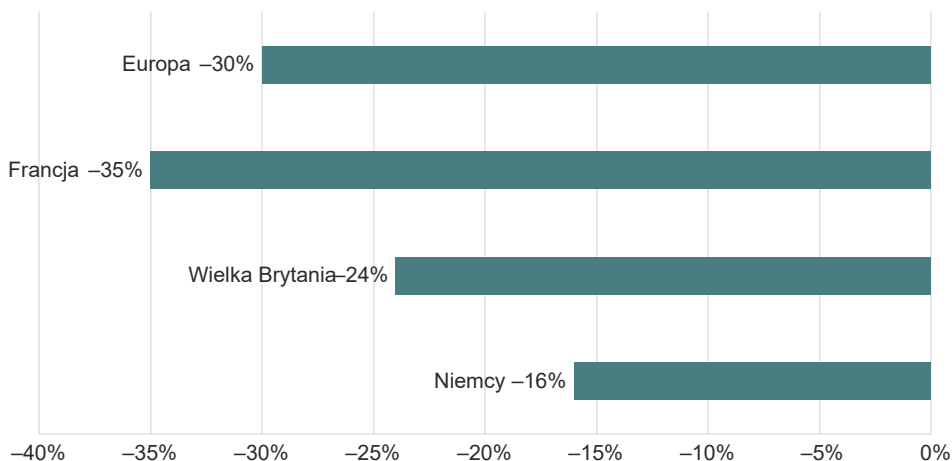


Rysunek 8.5. Zmiany indeksów sektorowych dla amerykańskich REIT-ów (dane na 20 kwietnia 2020 roku)

Źródło: (Berry, 2020).

Ryzyko utraty najemców w nieruchomościach zarządzanych przez REIT-y w tak krótkim czasie jest ograniczone ze względu na zawarte długoterminowe umowy najmu. Jednak najemcy związani umowami z najbardziej dotkniętymi segmentami, mając w perspektywie dłuższe ograniczenie działalności, mogą zacząć tracić płynność finansową, a co za tym idzie skuteczne regulowanie zobowiązań umownych (Berry, 2020).

W okresie od stycznia do kwietnia 2020 roku podmioty inwestycyjne typu REIT w Europie, podobnie jak w Stanach Zjednoczonych, odnotowały spadek wyników o 30% w stosunku do roku poprzedniego. Z trzech największych rynków, niemieckie REIT-y odnotowały najniższy spadek, o 16%, podczas gdy francuskie REIT-y najwyższy – o 35% (rysunek 8.6).



Rysunek 8.6. Stopy zwrotu europejskich REIT-ów (dane za styczeń-kwiecień 2020 roku)

Źródło: (Statista Research Department, 2020).

Ocena skutków oddziaływania pandemii na działalność REIT-ów na świecie może być rozpatrywana na dwóch płaszczyznach – skutków krótko- i długoterminowych. Krótkoterminowe efekty w postaci spadków stóp zwrotu przedstawione na rysunkach 8.4 i 8.5 zostały już skutecznie zniwelowane wzrostami w drugiej połowie 2020 roku. Możliwości długoterminowej stabilizacji poszczególnych sektorów, w których działają REIT-y, będą zależały od specyfiki nieruchomości. W wypadku obiektów hotelowych i handlu detalicznego REIT-y, w których obłożenie spadło do poziomu minimalnego lub nieruchomości zostały zamknięte, zagrożenie jest natychmiastowe i poważne. Skutkuje to koniecznością korzystania z dodatkowych możliwości finansowania działalności. Na przykład hotelowe REIT-y w znacznym stopniu wykorzystwały istniejące linie kredytowe. Jest to oczywiście rozwiązanie krótkoterminowe, a skuteczność jest uzależniona od trwania pandemii. Będzie to wymuszało na zarządzających REIT-ami elastycznego podejścia do budowy portfela nieruchomości (Ernst & Young, 2020).

Na największym pod względem kapitalizacji rynku amerykańskim pandemia do tej pory oddziaływała odmiennie na różne sektory nieruchomości komercyjnych. Sektory REIT-ów można podzielić zatem na trzy szerokie kategorie w zależności od skutków pandemii (Schnure, 2021):

- Sektory pod największym negatywnym wpływem pandemii – REIT-y z sektora handlu detalicznego i nieruchomości turystycznych, w szczególności w dużych ośrodkach miejskich (hotele) – ucierpiały bezpośrednio w wyniku pandemii. Wiele centrów handlowych i sklepów zostało całkowicie zamkniętych, a turystyka się zatrzymała, podróżowanie stało się niemożliwe.

Według Nareit T-Tracker wskaźnik FFO (*funds from operations*) REIT-ów handlowych w okresie od IV kwartału 2019 roku do II kwartału 2020 roku spadł o 30% (FFO z regionalnego podsektora REIT spadł o 40%), a REIT-y hotelowe przeszły z dodatnich zysków do strat. Zyski tych najbardziej dotkniętych sektorów globalnie od końca 2019 roku do drugiego kwartału 2020 roku spadły o ponad 70%.

- Nieruchomości związane z nowoczesnymi technologiami. Gwałtowny wzrost w dochodach odnotowały REIT-y inwestujące w gospodarkę cyfrową – centra danych, w których znajdują się serwery obsługujące witryny internetowe i przetwarzanie w chmurze, REIT-y infrastrukturalne, które są właścicielami m.in. wież telekomunikacyjnych, oraz REIT-yprzemysłowe, będące właścicielami centrów logistycznych do wysyłania towarów przez internet z dostawą na ostatnim etapie.
- Inne sektory nieruchomości. Skutki pandemii rozprzestrzeniły się oczywiście poza najbardziej dotknięte sektory, a dochody spadły w sektorze biurowym, mieszkaniowym, opieki zdrowotnej, nieruchomości specjalistycznych i magazynów samoobsługowych. Wskaźnik FFO tych sektorów łącznie w pierwszej połowie 2020 roku spadł o 20%.

## Podsumowanie

Pandemia COVID-19 oddziałuje na całą gospodarkę, w tym także na rynek nieruchomości. Kierunek i stopień tego oddziaływania różnią się w zależności od segmentu (Catella, 2020). Przyspieszają one niektóre obserwowane już od lat trendy i stwarzają nowe wyzwania i możliwości. Podobnie jak podczas kryzysu finansowego w 2008 roku, reakcje podstawowych światowych indeksów REIT-ów w dynamiczny sposób odzwierciedliły bezprecedensową sytuację, w której znalazły się globalne rynki. Efekt ten jest jednak krótkotrwały, a największe spadki stóp zwrotu zaobserwowano na początku pandemii, czyli w marcu i kwietniu 2020 roku. Długoterminowe skutki oddziaływania COVID-19 natomiast odnoszą się do weryfikacji postrzegania poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, przebudowy strategii inwestycyjnych oraz poszukiwania nowych kierunków budowy portfeli nieruchomości.

Zmiany na rynkach nieruchomości i wskazywane w tym rozdziale nowe segmenty na rynku nieruchomości, jak nieruchomości związane z obsługą danych, nowoczesnymi technologiami, infrastrukturalne czy przemysłowe, będą dostępne dla szerszych grup inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych za pośrednictwem podmiotów typu REIT. W dłuższej perspektywie okaże się, czy zmiany te mają charakter przejściowy, czy bardziej trwały.

## Bibliografia

- Berry, J. (2020). *COVID-19 implications for commercial real estate: Preparing for the "next normal"*. Pobrane 6 października 2020 r. z [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)
- Catella. (2020). *Market Tracker COVID-19 & Real Estate Markets 2020*. Pobrane 23 kwietnia 2021 r. z [https://www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-corporate-finance/catella\\_research\\_market\\_tracker\\_covid\\_2020.pdf](https://www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-corporate-finance/catella_research_market_tracker_covid_2020.pdf)
- Deloitte. (2020). *Deloitte Central Europe Real Estate confidence survey. Before and after: tracking the pandemic's true impact on CE's real estate market*. Pobrane z <https://www2.deloitte.com/ce/en/pages/real-estate/articles/central-europe-real-estate-confidence-survey.html>
- Del Giudice, V., De Paola, P. i Del Giudice, F. P. (2020). COVID-19 infects real estate markets: Short and mid-run effects on housing prices in Campania region (Italy). *Social Sciences*, 9(7), 114. <https://doi.org/10.3390/socsci9070114>
- EPRA. (2020a), *Global Real Estate Total Markets Table*. Pobrane 18 kwietnia 2021 r. z [https://prodapp.epra.com/media/EPRA\\_Total\\_Markets\\_Table\\_-\\_Q4-2019\\_1580381101760.pdf](https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Total_Markets_Table_-_Q4-2019_1580381101760.pdf)
- EPRA. (2020b), *Global REIT Survey*. Pobrane 18 kwietnia 2021 r. z <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey>
- Ernst & Young. (2020). *COVID-19: next steps for Real Estate Investment Trusts*. Pobrane 20 kwietnia 2021 r. z [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en\\_us/topics/real-estate-hospitality-and-construction/ey-covid-19-next-steps-for-reit.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_us/topics/real-estate-hospitality-and-construction/ey-covid-19-next-steps-for-reit.pdf)
- Funari, N. (2020, 26 sierpnia). *Finding opportunities in commercial real estate during the COVID-19 crisis*. NAREIT. Pobrane 20 kwietnia 2021 r. z <https://www.reit.com/news/blog/market-commentary/finding-opportunities-in-commercial-real-estate-during-the-covid-19-crisis>
- Gruenwald, H. (2021). *Covid-19 and information technology*. Pobrane 20 kwietnia 2021 r. z [https://www.researchgate.net/publication/350934544\\_Covid-19\\_and\\_Information\\_Technology](https://www.researchgate.net/publication/350934544_Covid-19_and_Information_Technology). <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.31476.68489>
- Hoesli, M. i Oikarinen, E. (2021). Does listed real estate behave like direct real estate? Updated and broader evidence. *Applied Economics*, 53(26), 3023-3042. <https://doi.org/10.1080/00036846.2020.1870921>
- J.P. Morgan. (2021). *Real Estate Outlook. Opportunities as megatrends accelerate*. J.P. Morgan Asset Management. Pobrane 20 kwietnia 2021 r. z <https://am.jpmorgan.com/gb/en/asset-management/institutional/insights/portfolio-insights/alternatives/global-alternatives-outlook/real-estate/>
- Jones Lang LaSalle. (2020). *Coronavirus (COVID-19) real estate implications*. Chicago: JLL. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/covid-19-global-real-estate-implications>
- Marona, B. i Tomal, M. (2020). The COVID-19 pandemic impact upon housing brokers' workflow and their clients' attitude: Real estate market in Krakow. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 8(4), 221-232. <https://doi.org/10.15678/EBER.2020.080412>



- Mazurczak, A. (2011). *Znaczenie funduszy nieruchomości typu Real Estate Investment Trust (REITs) w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce* (maszynopis). Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- NAREIT. (2021), FTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Series Daily Returns. Pobrane 18 kwietnia 2021 r. z <https://www.reit.com/sites/default/files/returns/GlobalReturns.pdf>
- Nuredini, B. (2020). *Impact of the Covid 19 pandemic on the global real estate market*. Geo-SEE Institute. Pobrane 19 kwietnia 2021 r. z [https://www.researchgate.net/publication/346057983\\_IMPACT\\_OF\\_THE\\_COVID\\_19\\_PANDEMIC\\_ON\\_THE\\_GLOBAL\\_REAL\\_ESTATE\\_MARKET](https://www.researchgate.net/publication/346057983_IMPACT_OF_THE_COVID_19_PANDEMIC_ON_THE_GLOBAL_REAL_ESTATE_MARKET)
- Schnure, C. (2021, 11 marca). *A rebound in Real Estate and REIT earnings is already underway*. Forbes. Pobrane 20 kwietnia 2021 r. z <https://www.forbes.com/sites/calvinschnure/2021/03/11/a-rebound-in-real-estate-and-reit-earnings-is-already-underway/?ss=real-estate&sh=8f3250e3d7c2>
- Statista Research Department. (2020). *COVID-19 effect on REITS: Performance change selected countries in Europe 2020*. Pobrane 30 marca 2021 r. z <https://www.statista.com/statistics/800508/coronavirus-effect-on-real-estate-investment-trusts-reits-performance-europe/>

# RYNEK MIESZKANIOWY W ERZE PANDEMII COVID-19. STUDIUM PORÓWNAWCZE POZNANIA I WARNY

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9>

 Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

 Ivo Kostov

University of Economics Varna, Bulgaria

The housing market in the era of COVID-19. A comparative study of Poznań and Varna

**Purpose:** The aim of the study is to characterise and interpret the impact of the coronavirus pandemic (COVID-19) as an unexpected stimulus on the participants of the housing market. The research was designed not only to obtain knowledge about contemporary market trends (the cognitive aspect) but also to support market entities in shaping optimised investment and housing decisions (the practical aspect).

**Design/methodology/approach:** The research is based on official statistical data describing transactions on the housing markets of two selected European countries and their cities – Poznań (Poland) and Varna (Bulgaria), in the period between 2018 and 2020. The methodology of comparative analysis has been applied to purposefully selected case studies. Furthermore, the authors have drawn on the possibilities offered by the analysis of the activity and volatility of transaction prices on housing markets.

**Findings:** The COVID-19 pandemic had a significant, yet short-term impact on the functioning of residential markets in Bulgaria and Poland in 2020 (based on Varna and Poznań). The dissemination of global information concerning the scale of the epidemic has most severely disrupted the activity on both the primary and secondary housing markets in Bulgaria. The secondary housing market in Poland reacted in a similar way, which resulted in a significant instability of the trend. The primary market in Poland turned out to be relatively most resistant to the stimuli related to the pandemic situation. What is common for both analysed countries and cities is a change in the shape of house price indexes in 2020 compared to 2018–2019.

#### Sugerowane cytowanie:

Palicki, S. i Kostov, I. (2022). Rynek mieszkaniowy w erze pandemii COVID-19. Studium porównawcze Poznania i Warny. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 147-161). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/9>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

**Originality and value:** The research is a part of the contemporary trend of assessing the impact of atypical factors disrupting market trends. The COVID-19 pandemic disrupted the functioning of housing markets, forcing unprecedented global responses. The example of the comparative analysis of the two European countries presented in the article allows for indicating the directions and scale of rapid changes which reflect the process of sudden adaptation of societies to previously unknown conditions. Such analyses, which serve as ex-post evaluation to some extent, allow for better preparation of specialists in the field of housing market activities to meet the needs created by unusual stimuli. They also allow for more effective planning of measures to mitigate the effects of market shocks in the sphere of housing.

**Keywords:** pandemic, COVID-19, housing, housing market, real estate market, Poland, Bulgaria.

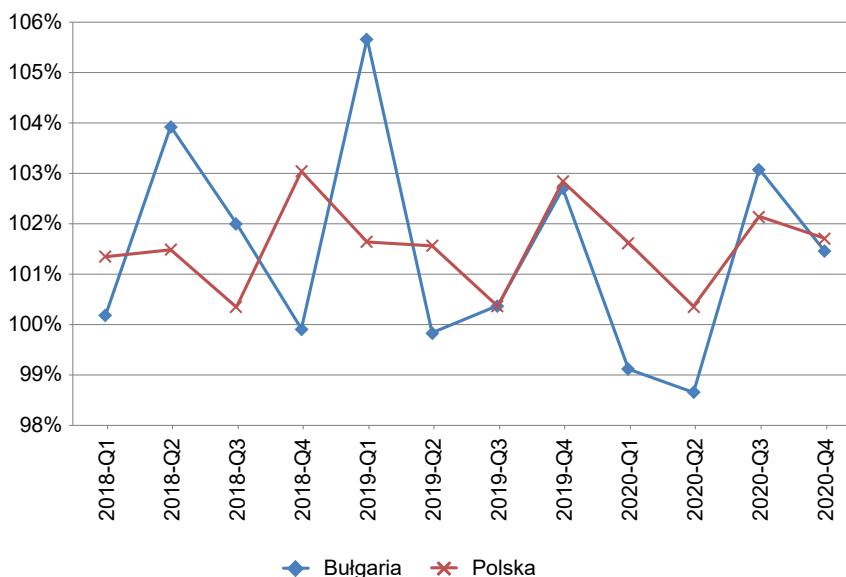
## Wstęp

W rozdziale omówiono zagadnienie kształtowania się reakcji rynków mieszkaniowych na pandemię COVID-19 na przykładzie dwóch dużej wielkości miast z krajów Europy Środkowo-Wschodniej: Poznania (Polska) i Warny (Bułgaria). Podobne warunki społeczno-ekonomiczne, obserwowane przez około 50 lat po drugiej wojnie światowej, niemal jednoczesne uwolnienie gospodarek obu krajów z systemów centralnie sterowanych i przekształcenie ich w kierunku rynkowym pod koniec XX wieku, a wreszcie przystąpienie tych państw do Unii Europejskiej sprawiają, że wszelkie studia porównawcze odzwierciedlające reakcje rynku nieruchomości są nie tylko możliwe, ale też interesujące zarówno z metodycznego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia. Ponadto oba miasta wybrane do badań zajmują podobne miejsce w hierarchii sieci osadniczej w swoich krajach (Kostov, Palicki i Rącka, 2014; Rącka, Palicki i Kostov, 2015). Są to duże, dobrze rozwinięte ośrodki, które przyciągają uwagę inwestorów z różnych segmentów rynku nieruchomości.

Podjęte analizy wpisują się w aktualną potrzebę lepszego, pełniejszego zrozumienia charakteru oddziaływania niespodziewanego bodźca, którym z pewnością była i nadal jest pandemia koronawirusa SARS-CoV-2, na reakcje uczestników rynku mieszkaniowego, będącego powszechną i centralną osią rozwoju rynku nieruchomości. Tego rodzaju badania stawiają sobie za cel nie tylko pozyskanie wiedzy o współczesnych tendencjach samych w sobie, ale także wsparcie podmiotów rynkowych w kształtowaniu zoptymalizowanych decyzji inwestycyjnych i mieszkaniowych. Przyjęcie optyki porównawczej w studium dwóch miast z różnych krajów pozwala na uchwycenie podobieństw lub różnic pojawiających się z perspektywy Bułgarii i Polski.

## 9.1. Reakcje rynku mieszkaniowego Polski i Bułgarii na pandemię COVID-19

Rynek pierwotny nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii i w Polsce w latach 2018–2020 podlegał wahaniom. Przed momentem globalnego upowszechnienia wiedzy na temat skutków i skali pandemii COVID-19, a więc do końca 2019 roku, w ujęciu przeciętnej kwartalnej dynamiki cen nowych mieszkań w obu analizowanych krajach obserwowano zbliżone wzrosty: w Bułgarii była to kwartalna dynamika rzędu 101,83%, a w Polsce 101,58%. Skłonność do głębszych wahań tendencji obserwowano w Bułgarii (rysunek 9.1).



Rysunek 9.1. Kwortalne indeksy cen mieszkań na rynku pierwotnym w Polsce i Bułgarii w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

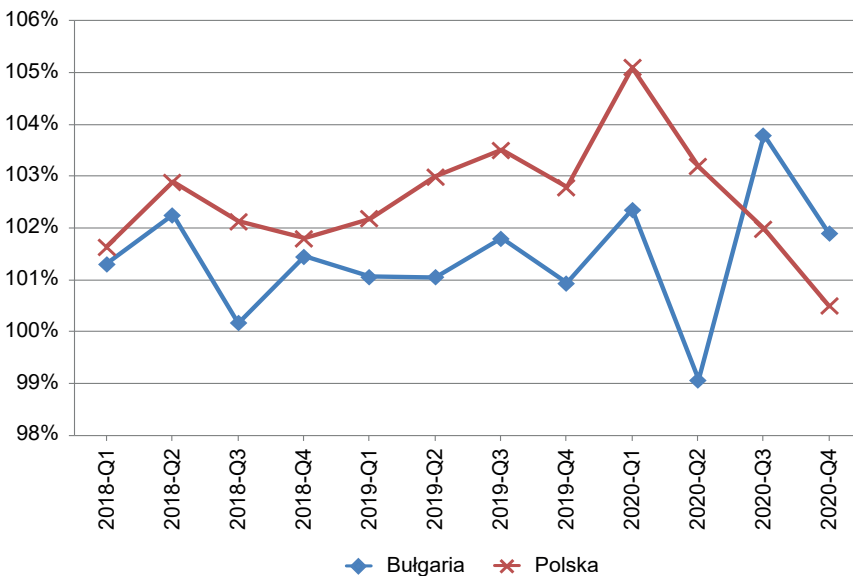
Źródło: opracowano na podstawie danych Eurostatu (b.d.).

W roku 2020 można wyodrębnić dwa podokresy:

- spadku dynamiki w pierwszym półroczu (w porównaniu z latami 2018–2019), przy czym szczególnie wyraźne było to w Bułgarii, gdzie odnotowano spadki cen nieruchomości (w Bułgarii średni kwortalny indeks cen nowych mieszkań wyniósł 98,89%, a w Polsce 100,99%);
- wzrostu dynamiki w drugim półroczu, przy czym dynamika ta była wyższa niż notowana w latach 2018–2019 (w Bułgarii średni kwortalny indeks cen nowych mieszkań wyniósł 102,28%, a w Polsce 101,93%).

W obu krajach dostrzegalna była więc wyraźna reakcja na sytuację pandemii. Początkowy spadek wartości indeksów cen wskazywał na trwającą pół roku niepewność względem dalszego rozwoju sytuacji pandemicznej i z pewnością oznaczał też czas sondowania dalszego przebiegu zdarzeń. Dopiero rozpoznanie reakcji alternatywnych rynków inwestycyjnych (rekordowe zmiany na giełdach papierów wartościowych) i głównych parametrów gospodarczych (m.in. polityka monetarna) pozwoliło na dostosowanie się uczestników rynku mieszkaniowego do nowej sytuacji i – w drugim półroczu 2020 roku – zwiększenie dynamiki cen.

Rynek wtórny nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii i w Polsce w latach 2018–2020 także podlegał okresowym wahaniom. Do końca 2019 roku, w ujęciu przeciętnej kwartalnej dynamiki cen nowych mieszkań, w obu analizowanych krajach obserwowano zbliżone wzrosty: w Bułgarii była to kwartalna dynamika rzędu 101,25%, a w Polsce rzędu 102,49%. Skłonność do dynamizowania tendencji wzrostowej obserwowano w większym stopniu w Polsce. W roku 2020, a więc już pod wpływem pandemii COVID-19, kwartalny indeks cen w Bułgarii wyniósł 101,78%, a w Polsce 102,69%. Zatem w ujęciu średnim można zauważyć kontynuację wzrostów cen w obu krajach, przy czym na taki wynik złożyły się inne sekwencje reakcji w poszczególnych kwartałach. W Polsce początkowy gwałtowny wzrost dynamiki cen w pierwszym kwartale 2020 roku (do poziomu



Rysunek 9.2. Kwortalne indeksy cen mieszkań na rynku wtórnym w Polsce i Bułgarii w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych Eurostatu (b.d.).

105,09%) sugeruje silny napór popytu na rynku, który mógł być wywołany prawdopodobną emocjonalną reakcją nabywców w popularnym segmencie mieszkań. Ceny wprawdzie rosły we wszystkich kolejnych kwartałach 2020 roku, ale ich dynamika stopniowo gasła, aż do poziomu 100,49% w czwartym kwartale 2020 roku. Sugeruje to przeniesienie zainteresowania na rynek pierwotny, który w drugim półroczu 2020 roku utrzymywał wysoki wzrost cen (rysunek 9.2).

W Bułgarii po wyraźnym wzroście dynamiki cen w pierwszym kwartale 2020 roku nastąpił spadek bezwzględnych cen (indeks cen w drugim kwartale badanego roku wyniósł tylko 99,06%), by gwałtownie wzrosnąć w trzecim kwartale 2020 roku (indeks cen równy 103,79%). Można więc dostrzec w Bułgarii bardziej nerwowe reakcje cenowe rynku wtórnego w ciągu całego roku 2020 niż w Polsce. Znamienne, że na terenie Bułgarii drugi kwartał 2020 roku zaowocował spadkiem cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, co sugeruje prawdopodobnie krótkookresowe zmniejszenie zainteresowania nabywaniem mieszkań w ogóle. Być może to pokłosie szczytu fali pandemii w tym właśnie czasie.

Reasumując, można powiedzieć, że w Bułgarii pierwotny i wtórny rynek mieszkaniowy odnotował wpływ epidemii COVID-19, reagując znacznym rozchwianiem tendencji. W Polsce w podobny sposób zachował się rynek pierwotny, przy czym w miarę upływu 2020 roku charakteryzował się on podobnymi kierunkami zmian jak w Bułgarii, przy jednoczesnym odmiennym wzorze reakcji na rynku wtórnym. W Polsce na rynku wtórnym doszło do wygaszania dynamiki wzrostowej w ciągu całego roku. Na rynku bułgarskim odnotowano większy szok związany z okolicznościami epidemicznymi, czego skutkiem były obserwowane silne wahania indeksów cen z kwartału na kwartał. Wspólna dla obu analizowanych państw była zmiana kształtowania się indeksów cen mieszkań (na rynku pierwotnym i wtórnym) w relacji do lat 2018–2019, przy czym najbardziej stabilnie zachowywał się pierwotny rynek mieszkań w Polsce. Ogólnie pandemia COVID-19 wpłynęła na zwiększenie chaotyczności zmian cen na obserwowanych rynkach mieszkaniowych.

## 9.2. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym Poznania i Warny wywołane pandemią COVID-19

Na tle rozważań odwzorowujących sytuację krajową w obu analizowanych państwach podjęto dyskusję na temat zjawisk w Poznaniu i Warnie. Pozycja miast w sieci osadniczej Polski i Bułgarii jest porównywalna. Poznań jest piątym co do wielkości miastem w Polsce, Warną zaś trzecim ośrodkiem miejskim w Bułgarii, po stolicy Sofii i mieście Płowdiw (liczba mieszkańców Warny według danych Państwowego Instytutu Statystycznego w Bułgarii (National Sta-

tistical Institute – NSI) na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 332 394 osób). Zarówno Poznań, jak i Warna charakteryzują się dużą dynamiką rozwojową, stanowią silne, regionalne ośrodki wzrostu. Swoistość Poznania należy najogólniej określić jako biznesowo-akademicką, z kolei Warnę jako turystyczno-biznesową, co zresztą dobrze opisuje popularne określanie tego ośrodka mianem nadmorskiej stolicy Bułgarii. Rynek nieruchomości mieszkaniowych obu miast i ich aglomeracji był przedmiotem licznych analiz i interpretacji naukowych (Bartkowiak, 2020; Gawron, 2016; Gawron i Strączkowski, 2018; Kostov, Palicki i Rącka, 2014).

W całym badanym okresie (lata 2018–2020) na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu obserwowano wzrost cen w ujęciu z kwartału na kwartał. Natomiast na rynku wtórnym prawidłowość ta dotyczyła okresu od początku 2018 roku do drugiego kwartału 2020 roku łącznie. Na początku roku 2020 doszło do gwałtownego podźwignięcia ceny na rynku wtórnym w stosunku do cen notowanych przed okresem pandemii (skok z niespełna 6400 zł/m<sup>2</sup> do około 6800 zł/m<sup>2</sup>). Zwyżka ta z grubsza nie uległa znacznej redukcji w całym analizowanym roku 2020. W trzecim i czwartym kwartale 2020 roku ceny na rynku wtórnym tylko nieznacznie spadały i na koniec rozpatrywanego okresu osiągnęły poziom zbliżony do odnotowanego na początku tego roku (odpowiednio 6778 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu z 6803 zł/m<sup>2</sup>). Należy także zwrócić uwagę na niskie tempo wzrostu cen na rynku pierwotnym w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku. Dopiero końcówka roku 2020 przyniosła na tym rynku w Poznaniu znaczący wzrost ceny jednostkowej (tabela 9.1).

**Tabela 9.1.** Średnie jednostkowe kwartalne ceny transakcyjne na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2018–2020 (zł/m<sup>2</sup>)

Rynek Poznania	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	6427	6699	6855	6969	7056	7083	7135	7402	7416	7429	7449	7611
Rynek wtórny	5622	5752	5795	5937	6152	6269	6277	6386	6803	6873	6842	6778

Źródło: opracowano na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego (NBP, 2020).

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warnie, wyrażone w lewach bułgarskich (1 BGN = 2,33 PLN; są to dane wg notowania średniego kursu 1 lewa za NBP z dnia 4 maja 2021 r.) wykazywały minimalne wahania w okresie 2018–2020 (tabela 9.2). Ogólnie rzecz biorąc, ceny na końcu i na początku okresu są prawie takie same. Znaczne różnice odnotowano natomiast na rynku wtórnym, na którym dało się zaobserwować stopniową tendencję wzrostową cen



nieruchomości mieszkaniowych. Średni roczny wzrost tych cen wyniósł nieco ponad 5%, co z kolei pokazuje pewne preferencje i postawy kupujących oraz innych podmiotów na rynku nieruchomości. Wśród przyczyn takiego stanu rzeczy można wskazać na większy wybór oferowanych obiektów na rynku wtórnym. Ponadto niekiedy ten segment nieruchomości mieszkaniowych staje się bardziej korzystny dla klientów ze względu na specyficzny system rozliczania powierzchni użytkowej nowych mieszkań w Bułgarii. Do powierzchni takich mieszkań we współczesnych projektach deweloperskich wliczane są przy ich sprzedaży tarasy lub balkony oraz proporcjonalne udziały w częściach wspólnych budynku<sup>1</sup>. Sprawia to, że bardziej korzystne jest nabycie mieszkania sprzed 1989 roku, w wypadku których takie rozwiązania w ogóle nie wchodziły w rachubę, z powodu braku dookreślenia takich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Również niektóre z mieszkań zbudowanych po 1989 roku nie dysponują prawnie ustalonymi danymi odnośnie do udziałów. Dane w tabeli 9.2 obrazują, że inwestycje w nieruchomości podczas kryzysu wywołanego pandemią okazały się skutecznym instrumentem inwestycyjnym w kontekście przechowywania realnej wartości kapitału w czasie.

**Tabela 9.2.** Średnie jednostkowe, kwartalne ceny transakcyjne na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Warnie\* w latach 2018–2020 (BGN/m<sup>2</sup>)

Rynek Warny	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	1832	1790	1849	1851	1860	1836	1880	1901	1865	1790	1871	1841
Rynek wtórny	1857	1876	1880	1900	1959	2024	2054	2089	2098	2039	2022	2053

\* Wszystkie przytoczone w rozdziale dane statystyczne dotyczące Warny w istocie rzeczy obejmują informacje odnoszące się do tzw. prowincji Warny, którą należy interpretować jako warnieński obszar metropolitalny (jest to obszar bardziej rozległy przestrzennie niż powiat poznański). Państwowy Instytut Statystyczny w Bułgarii gromadzi dane lokalne wyłącznie według prowincji.

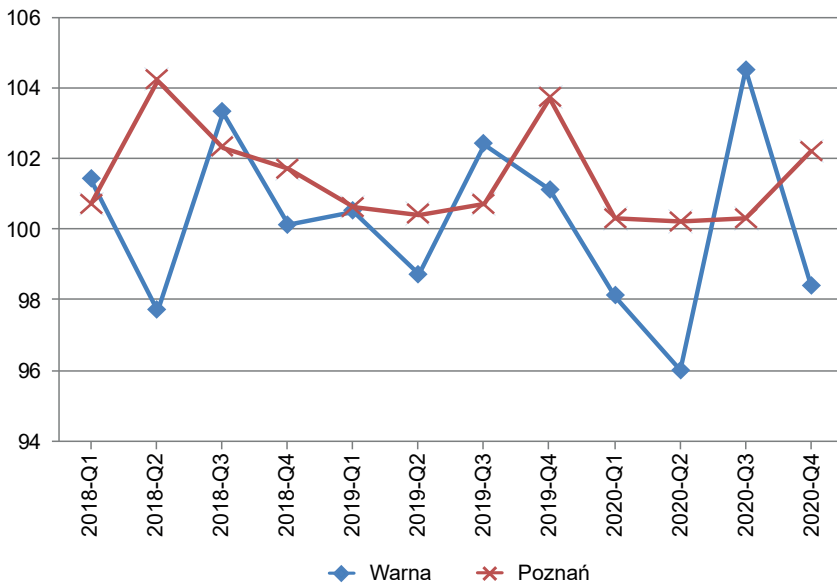
Źródło: opracowano na podstawie danych NSI.

Indeks cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu cechowała duża zmienność. W całym analizowanym okresie utrzymywał on wartości powyżej 100%. Gwałtowne wzrosty indeksu notowano w drugim kwartale 2018 roku

<sup>1</sup> Kalkulacja powierzchni użytkowej mieszkań w Bułgarii obejmuje także połowę przekroju poprzecznego powierzchni ścian konstrukcyjnych – zewnętrznych oraz wewnętrznych ścian nośnych. Uwzględniając tę specyfikę oraz praktykę włączania do powierzchni nowych mieszkań powierzchni tarasów (balkonów) i udziałów w częściach wspólnych budynków, aby uzyskać obraz porównywalny do polskiego sposobu obliczania powierzchni użytkowej mieszkań należy dane z Bułgarii pomnożyć przez wskaźnik korekcyjny na poziomie około 60%.

(104,2%) i w czwartym kwartale 2019 roku (103,7%). Najniższe wartości indeksu osiągał w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku (były to wartości rzędu 100,2–100,3%), a więc w czasie, kiedy gospodarka globalna (a także krajowa) została dotknięta skutkami pandemii COVID-19. Wyraźny wzrost wartości indeksu odnotowano dopiero w czwartym kwartale 2020 roku (102,2%) – rysunek 9.3.

Jak wskazano wcześniej, na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Warnie, pomimo pewnego zainteresowania strony popytowej, nie zaobserwowano dużych wahań cen rynkowych pomiędzy początkiem roku 2018 a końcem 2020 roku (rysunek 9.3).

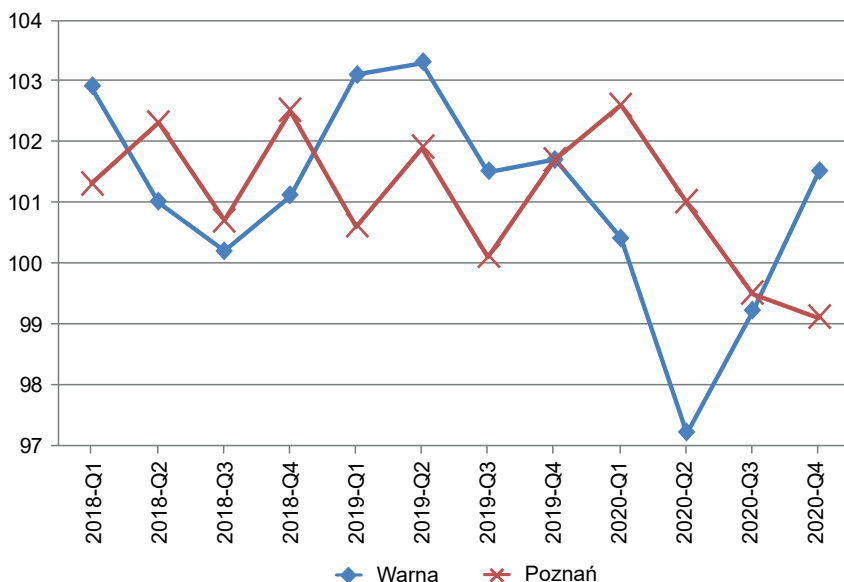


Rysunek 9.3. Kwartalne indeksy cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu i Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP i NSI.

Nowe mieszkania są preferowane głównie przez młodych ludzi, którzy chcą dostosować ich wystrój do swoich wymogów. Kryzys i pandemia spowodowana wirusem COVID-19 wywołały wprawdzie wyraźne spadki cen w pierwszym półroczu 2020 roku, ale zostały one zrekompensowane późniejszymi wzrostami notowań rynkowych.

W wypadku rynku wtórnego mieszkań w Poznaniu w latach 2018–2019 indeksy cen wahały się regularnie w zakresie od 100,1 do 102,3% (rysunek 9.4). Co ciekawe, w tym czasie co kwartał występowały naprzemiennie spadki i wzrosty wartości tego indeksu (pozostawał on jednak wyższy od 100%). Po ogłoszeniu pandemii w pierwszym kwartale 2020 roku odnotowano najwyż-



Rysunek 9.4. Kwartalne indeksy cen mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu i Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP i NSI.

szy w całym badanym okresie poziom indeksu (102,6%), po czym zaczął on stopniowo spadać w kolejnych kwartałach 2020 roku (odpowiednio: 101, 99,5 i 99,1%). Warto podkreślić, że w drugim półroczu 2020 obserwowano bezwzględne spadki cen (z kwartału na kwartał). Symptomatyczne, że najgłębszym spadkom cen na rynku wtórnym towarzyszył silnie rosnący indeks w czwartym kwartale 2020 roku na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Sugeruje to przeniesienie zainteresowania popytu ku nowym mieszkańom. Początkowy wzrost indeksu dla rynku wtórnego w pierwszym kwartale 2020 mógłby wskazywać na gwałtowne lokowanie wolnych środków pieniężnych poprzez zakup tych mieszkań, które oferowała lokalna podaż. Nie jest to jednak zapewne wniosek prawdziwy, jako że liczba transakcji w tym czasie nie odbiegała znacząco od tendencji z pierwszych kwartałów lat 2018–2019 (o czym będzie mowa w następnym punkcie – tabela 9.3). Wydaje się raczej, że na początku pandemii, w obliczu niepewności co do dalszego rozwoju sytuacji życiowej, ograniczeniu uległa skłonność zbywców do sprzedaży swoich mieszkań.

Indeks cen mieszkań na rynku wtórnym w Warnie był stabilny w okresie 2018–2019, a po kryzysie spowodowanym przez pandemię wirusa COVID-19 zaobserwowano spadek jego wartości w pierwszym i drugim kwartale 2020 roku. Później spadek ten został zrekompensowany wyższą, wynikającą ze

znacznego zapotrzebowania na nieruchomości mieszkaniowe w tym mieście. W ten sposób ostatecznie zarejestrowano wzrost indeksu cen do poziomu 101,5%. Przyczyny poszukiwania mieszkań w Warnie właśnie na rynku wtórnym są liczne, a najważniejsze z nich to większa ich podaż niż na rynku pierwotnym, często lepsza funkcjonalność pomieszczeń, korzystna lokalizacja (centrum, śródmieście, a także obszary w pobliżu miejskiego „Ogrodu morskiego”). Na rynku lokalnym pojawiało się także wiele nieruchomości pierwotnie zakupionych w celach spekulacyjnych, które były nabywane w fazie budowy, a nawet na etapie projektowania budynków, by następnie zaistnieć już na rynku wtórnym, gdy budynki zostały oddane do użytku. Często takie transakcje spekulacyjne mogą generować 15–20% poziom zysku z zainwestowanego kapitału w ciągu 1,0–1,5 roku.

### 9.3. Aktywność rynku mieszkaniowego w Poznaniu i Warnie wywołana pandemią COVID-19

Aktywność rynku mieszkaniowego w Poznaniu, mierzona liczbą zawartych transakcji, w latach 2018–2019 wskazywała na następujące, cykliczne prawidłowości:

- na rynku pierwotnym relatywnie niższa była aktywność na początku roku, a dość gwałtownie wzrastała ona w czwartym kwartale,
- na rynku wtórnym wysoka była aktywność na początku roku, natomiast wyraźnie malała w końcówce roku.

**Tabela 9.3.** Liczba transakcji odnotowanych na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w kolejnych kwartałach lat 2018–2020

Rynek Poznania	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Rynek pierwotny	1043	1083	1009	1226	1067	1429	1325	1546	1425	999	1109	1362
Rynek wtórny	967	820	548	406	900	670	538	451	860	494	357	389

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).

Rok 2020, będący pierwszym rokiem odczuwania skutków pandemii w Polsce, charakteryzował się następującymi zależnościami:

- na rynku pierwotnym odnotowano nietypowe zjawisko bardzo wysokiej aktywności w pierwszym kwartale, przy czym była ona także duża w czwartym kwartale;

- na rynku wtórnym dostrzegalne było generalne „zdławienie” aktywności w stosunku do lat 2018–2019, przy czym relatywnie wysoka była ta aktywność na początku roku 2020, aby następnie znacząco spaść, począwszy od drugiego kwartału.

Można wywnioskować, że rynek pierwotny w Poznaniu zareagował na rozpoczęcie fali pandemii COVID-19 nietypowym dla siebie wzrostem aktywności (pierwszy kwartał 2020 roku), natomiast aktywność na rynku wtórnym zasadniczo się obniżyła. Wydaje się, że reakcja rynku wtórnego wynika z obniżenia skłonności mieszkańców Poznania do zmian w niepewnych okolicznościach dziejowych (zmniejszenie podaży mieszkań na rynku wtórnym). Natomiast na rynku pierwotnym zmanifestowało się duże zainteresowanie lokowaniem wolnego kapitału poznanianków w aktywa postrzegane jako szczególnie atrakcyjne, bo bezpieczne, pomimo sytuacji pandemii wywołującej niepewność i rozchwianie ekonomiczne w gospodarce krajowej i globalnej (zwiększenie popytu na mieszkania na rynku pierwotnym).

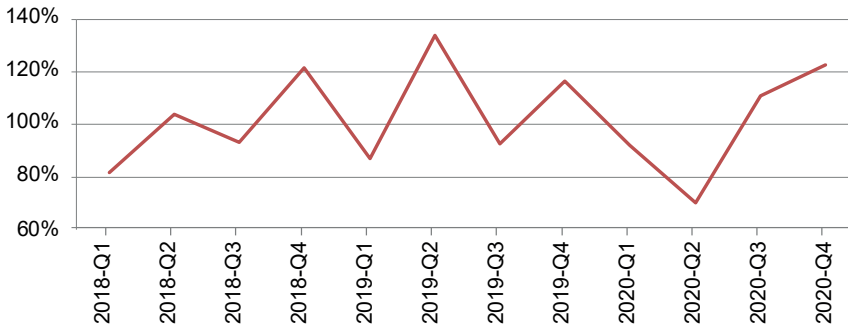
Ze względu na gromadzenie danych dotyczących liczby odnotowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w Bułgarii w sposób łączny dla rynku pierwotnego i wtórnego, nie można zapewnić pełnej porównywalności informacji z Warny (tabela 9.4) z danymi z Poznania (tabela 9.3). W wypadku łącznych informacji o lokalnym warneńskim rynku mieszkaniowym widać jednak specyficzną roczną cykliczność, przejawiającą się w latach 2018–2019 stosunkowo niedużą aktywność w pierwszych kwartałach tych lat, rekompensowaną bardzo wyraźnym ożywieniem w pozostałych trzech kwartałach. Tymczasem w roku 2020, a więc pod wpływem pandemii COVID-19, niska aktywność trwała przez całe pierwsze półrocze, by zaowocować gwałtownym skokiem liczby odnotowanych transakcji w drugim półroczu tego roku. Zatem można dostrzec wpływ sytuacji pandemicznej w Warnie, który zmniejszył zainteresowanie mieszkaniami w pierwszej reakcji podmiotów na ten niekorzystny bodziec, natomiast wyzwolił znaczącą aktywność w drugiej fazie tych reakcji.

**Tabela 9.4.** Liczba transakcji odnotowanych łącznie na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Warnie w kolejnych kwartałach lat 2018–2020

Rynek Warny	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Łącznie rynek pierwotny i wtórny	2306	3245	3543	3619	2418	3271	3328	3910	2555	2709	3565	3692

Źródło: opracowano na podstawie danych Bułgarskiej Agencji Rejestrów – Oddział w Warnie (b.d.).

Analizując rysunki 9.5–9.7, można zauważyć, że w wyniku zachwiania rynkiem pierwotnym w Poznaniu oraz całościowo rynkiem mieszkaniowym w Warszawie z powodu pandemii COVID-19 doszło do wyraźnego spadku ich aktywności w pierwszej fazie reakcji na ten globalny bodziec. Dość szybko jednak rynki te powróciły do swojej naturalnej dynamiki sprzed okresu epidemii. Z kolei w wypadku poznańskiego rynku wtórnego okres pandemii początkowo wywołał gwałtowny wzrost liczby transakcji w pierwszym kwartale 2020 roku, po czym



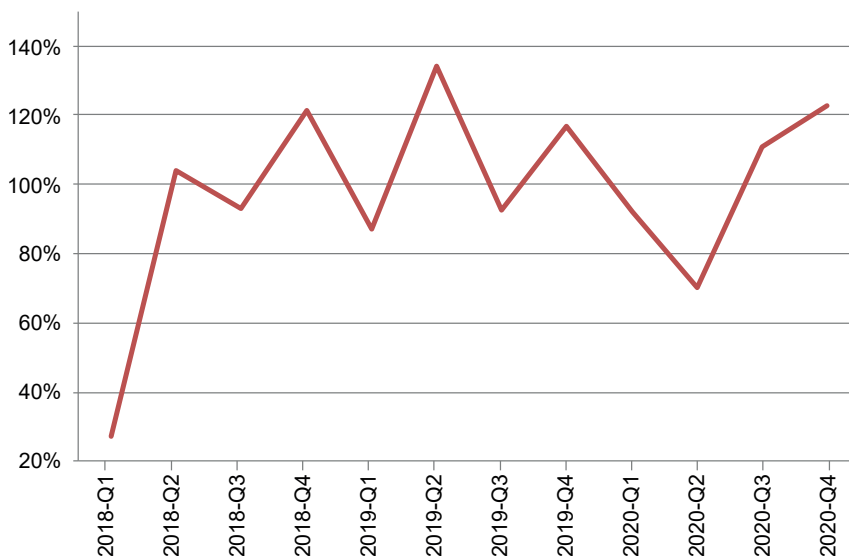
Rysunek 9.5. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).



Rysunek 9.6. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych NBP (2020).



Rysunek 9.7. Kwartalne indeksy liczby mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym w Warnie w latach 2018–2020 (poprzedni kwartał = 100)

Źródło: opracowano na podstawie danych Bułgarskiej Agencji Rejestrów – Oddział w Warnie (b.d.).

odnotowano silny spadek wartości indeksu liczby transakcji (do 57,44% w drugim kwartale 2020 roku). Segment ten zdołał powrócić do typowej dla siebie dynamiki pod koniec 2020 roku.

## Podsumowanie

Pandemia COVID-19 miała znaczący, ale krótkotrwały wpływ na funkcjonowanie rynków mieszkaniowych w 2020 roku w Bułgarii i w Polsce. Upowszechnienie się globalnej informacji o skali epidemii silnie zaburzyło reakcje zarówno na pierwotnym, jak i wtórnym rynku mieszkań w Bułgarii. W dość podobny sposób zareagował wtórny rynek mieszkań w Polsce, co skutkowało znacznym rozchwianiem tendencji. Stosunkowo najbardziej odporny na bodźce związane z sytuacją pandemii okazał się rynek pierwotny w Polsce. Wspólna dla obu analizowanych państw była zmiana kształtowania się indeksów cen mieszkań w roku 2020 w stosunku do lat 2018–2019.

Lokalne rynki mieszkaniowe miasta Poznania i obszaru metropolitalnego Warny zasadniczo również doznały pewnych zaburzeń związanych z pandemią COVID-19. W porównaniu z przebiegiem tendencji z lat 2018–2019 na rynku pierwotnym i wtórnym w Warnie można dostrzec wyraźne spadki kwartalnych indeksów cen w pierwszym półroczu 2020 roku. Zostały one jednak zrekompen-



sowane dość gwałtowną zwyżką tychże indeksów już w drugim półroczu 2020 roku. Potwierdza to oddziaływanie epidemii koronawirusa na warneński rynek mieszkaniowy jako silnego, negatywnego impulsu, aczkolwiek o ograniczonej trwałości w czasie. Z kolei na rynku wtórnym w Poznaniu obserwowano gwałtowną zwyżkę kwartalnego indeksu na początku 2020 roku, a później wyraźne osłabienie jego wartości w kolejnych kwartałach tego roku. Wydaje się, że skok ceny na początku 2020 roku był na tyle znaczący, że rynek lokalny nie był już w stanie dalej dynamizować tych zmian. Natomiast ceny na rynku pierwotnym w Poznaniu skutecznie opierały się wpływowi impulsów pandemicznych, utrzymując w 2020 roku zbliżone tendencje do tych, które obserwowano w latach 2018–2019. Działo się to jednak w warunkach gwałtownych, trwających przez pierwsze półrocze 2020 roku spadków w aktywności tego segmentu mierzonej liczbą zawieranych transakcji rynkowych. Dopiero w trzecim i czwartym kwartale obserwowano wzrost indeksów liczby sprzedanych mieszkań. Warto podkreślić, że jest analogiczny przebieg zjawisk na rynku wtórnym w stolicy Wielkopolski, a także na całym rynku mieszkaniowym Warny.

Reasumując, pandemię COVID-19 można uznać za znaczący, negatywny impuls dla rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych analizowanych miast, który gwałtownie wpłynął na zaburzenie dotychczasowego przebiegu zjawisk. Niektóre segmenty rynku wykazały jednak duże zdolności w zakresie szybkiego równoważenia owych niekorzystnych skutków, prowadząc już pod koniec 2020 roku do ich wyłumienia i powrotu na ścieżkę wzrostu. Tendencje do skutecznej stabilizacji sytuacji w największym stopniu wykazały rynek pierwotny w Poznaniu i rynek wtórny w Warnie.

## Bibliografia

- Bartkowiak, P. (red.). (2020). *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości*, Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Bułgarska Agencja Rejestrów – Oddział w Warnie (b.d.). *Statystyka*. Pobrane z <https://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika/>
- Eurostat. (b.d.). *House price index*. Pobrane z [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hpi\\_q/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_q/default/table?lang=en)
- Gawron, H. (2016). *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Gawron, H. i Strączkowski, Ł. (2018). *Stan i perspektywy rozwoju budownictwa i rynku mieszkaniowego w aglomeracji poznańskiej*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Kostov, I., Palicki, S. i Rącka, I. (2014). Selected aspects of real estate appraisal methodology: Comparative analysis of Bulgaria and Poland. W: *Stroitelno Predpriemacze-stvo i Nedwizhima Sobstwenost (Construction Entrepreneurship and Real Property*.

- Proceedings of the 29th International Scientific and Practical Conference in November 2014, Nauka i ekonomika* (s. 124-136). Warna: Ekonomiczeski Uniwersytet.
- Narodowy Bank Polski. (2020). *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.* Pobrane z [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index1.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html)
- Rącka, I., Palicki, S. i Kostov, I. (2015). State and determinants of real estate market development in Central and Eastern European Countries on the example of Poland and Bulgaria. *Real Estate Management and Valuation*, 23(2), 77-90. <https://doi.org/10.1515/remav-2015-0017>

# DETERMINANTY WPŁYWAJĄCE NA OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA RYNKU WTÓRNYM

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/10>

 Piotr Bartkowiak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Tomasz Nowacki

Determinants causing the reduction of the value of residential real estate on the secondary market

**Purpose:** The aim of the study is to determine the impact of noise, treated as a phenomenon accompanying transport infrastructure, on the market value of residential real estate.

**Design/methodology/approach:** The article presents a study of the seasonality of phenomena, which makes it possible to determine their cyclical character, e.g. price jumps on the market taking place for a specific period of time. The analysis of the dynamics of these phenomena allows to show changes in the economic situation, e.g. an increase or decrease in the price for 1 m<sup>2</sup> of living or usable space. Additionally, the authors have also included a study of the interdependence of phenomena (correlation), which made it possible to determine the interrelationships between the phenomena (or their absence), i.e. the impact (or no impact) of noise on the price for 1 m<sup>2</sup> of flat area in dwellings located in the civil or military flight zones. The compilation of the obtained data has been combined with the analysis of the structure of dwellings in terms of their area, floor on which they were located, number of rooms, as well as the age of the building.

**Findings:** The conducted research has shown that noise is an important price factor on the housing market. A number of residential real estate offers have confirmed the relationship between the falling price and increasing noise, and vice versa – the lower the noise level, the higher the price. However, the amount of research into the effect of noise on the price still seems to be insufficient, which makes it difficult to forecast the impact of the noise level

#### Sugerowane cytowanie:

Bartkowiak, P. i Nowacki, T. (2022). Determinanty wpływające na obniżenie wartości nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 162-185). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/10>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

on the future value of dwellings. Therefore, it is problematic to determine the trend of such an impact.

**Originality and value:** The noise factor is an important element not only in the decision-making process concerning the purchase of a dwelling, but also during investment activities carried out by developers. Locating an investment in the vicinity of a source of noise may significantly reduce the potential income from the sale of dwellings due to a drop in their value. Noise, which affects human life processes, is indirectly reflected in land and housing prices. The impact of the noise level on the decrease in the real estate value is determined by the noise depreciation index (NDI) or noise sensitivity depreciation index (NSDI). These indices show how a change of 1 dB in the noise level in the vicinity of a real estate affects its value.

**Keywords:** residential real estate market, noise, real estate value.

## Wstęp

Rynek nieruchomości jest obszarem ulegającym ciągłym zmianom. Istnieje mnogość czynników, które decydują o sposobie postrzegania wartości mieszkań, wpływając na ich ostateczną cenę w sposób pośredni lub bezpośredni. Jednym z takich czynników jest hałas, który – traktowany jako zjawisko towarzyszące bliskości infrastruktury komunikacyjnej – często jest pomijany w analizach rynku nieruchomości.

Według Józefa Hozera (1998, s. 10) podczas gromadzenia informacji o danym rynku można zauważyć określoną systematykę: „ogromna liczba zdarzeń wynikająca z działań dużej liczby podmiotów gospodarczych na rynku sprawia, że przez z pozoru nieład i chaos przebijają się prawidłowości statystyczne, które są wynikiem myśli przewodniej obowiązującego systemu ekonomicznego”. W związku z tym na rynku występują pewne powtarzalne schematy czy następstwa dotyczące badanego obszaru w określonym czasie. Prawidłowości te są powiązane z prawami ekonomicznymi, a mechanizmy i współzależności podmiotów wpisują się w istniejące teorie ekonomiczne.

Badanie sezonowości zjawisk umożliwia ustalenie ich cykliczności, na przykład skoków cenowych na rynku powtarzających się przez określony czas. Analiza dynamiki tych zjawisk pozwala wykazać zmiany koniunktury, m.in. wzrostu lub spadku ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej czy też użytkowej. Z kolei badanie współzależności zjawisk (korelacja) pozwala na określenie wzajemnych powiązań pomiędzy zjawiskami lub ich brakiem, na przykład istnienia wpływu hałasu na cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w strefie przelotu samolotów cywilnych lub wojskowych. Kolejnym przykładem badań jest analiza struktury zjawisk, co może dotyczyć między innymi analizy struktury mieszkań według powierzchni, piętra, na którym mieszkanie się znajduje, liczby pokoi, wieku budynku itd. Ostatnim przedmiotem podlegającym badaniom jest analiza tren-

dów. Ułatwia ona między innymi prognozowanie zjawisk w przyszłym okresie, próbując przewidzieć stopień migracji ludności poza granicę miasta.

Henryk Gawron (2011, s. 111) charakteryzuje badania jakościowe na rynku mieszkaniowym jako badania skupiające się na obszarach rynku, których nie można zmierzyć za pomocą metod ilościowych. Badania te skupiają się między innymi na poznaniu opinii, preferencji czy też oczekiwań nabywców względem wielkości mieszkań, ich lokalizacji oraz cen.

Z kolei Ewa Kucharska-Stasiak (2000, s. 80) spostrzega, że wszystkie etapy badania rynku są bardzo ważne. Kształtują one wartość kapitałową nieruchomości oraz wpływają na cenę usługi na rynku nieruchomości. Analiza obecnego rynku wymaga od badacza uwzględniania zarówno przyszłego rozwoju rynku, jak i zmiennej koniunktury, pomocnej przy prognozie przyszłych warunków rynku.

### 10.1. Wartość nieruchomości w wieloaspektowym wymiarze

Wartość jest pojęciem trudnym w zdefiniowaniu. Próbując ją określić, Jan Konowalczuk (2014, s. 73) wskazał na istotę zrozumienia problematyki ekonomicznej. Pomińnięcie tej czynności skutkuje brakiem prawidłowej instytucjonalizacji prawnej i jej poprawnej interpretacji. Zapoznanie się z wieloaspektowym wymiarem wartości ułatwia zrozumienie zjawisk ekonomicznych i wykorzystanie tej wiedzy w działaniach podejmowanych na rynku. W historii ekonomii pojęcie wartości ewoluowało na wielu płaszczyznach. Ewa Kucharska-Stasiak (2000, s. 120–125) zauważyła pewien problem w jej określeniu pośród ekonomistów.

W związku z tym próba znalezienia uniwersalnej definicji wartości wydaje się szczególnie trudna, ponieważ wartość nie jest pojęciem jednoznacznym. W odniesieniu do nieruchomości oraz jej wartości rynkowej należy wyróżnić dwie szczególnie istotne definicje. Pierwsza z nich dotyczy w szczególności przedmiotu wyceny, a wartość rynkowa zostaje zdefiniowana w sposób następujący (Międzynarodowe Standardy Wyceny, IVS 104 ust. 30.1):

szacunkowa kwota, jaką w dacie wyceny można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem że strony działają z rozeznanem, rozważnie i dobrowolnie.

Druga definicja jest bardziej kompleksowa i przejrzysta. Zawarta jest w art. 151.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

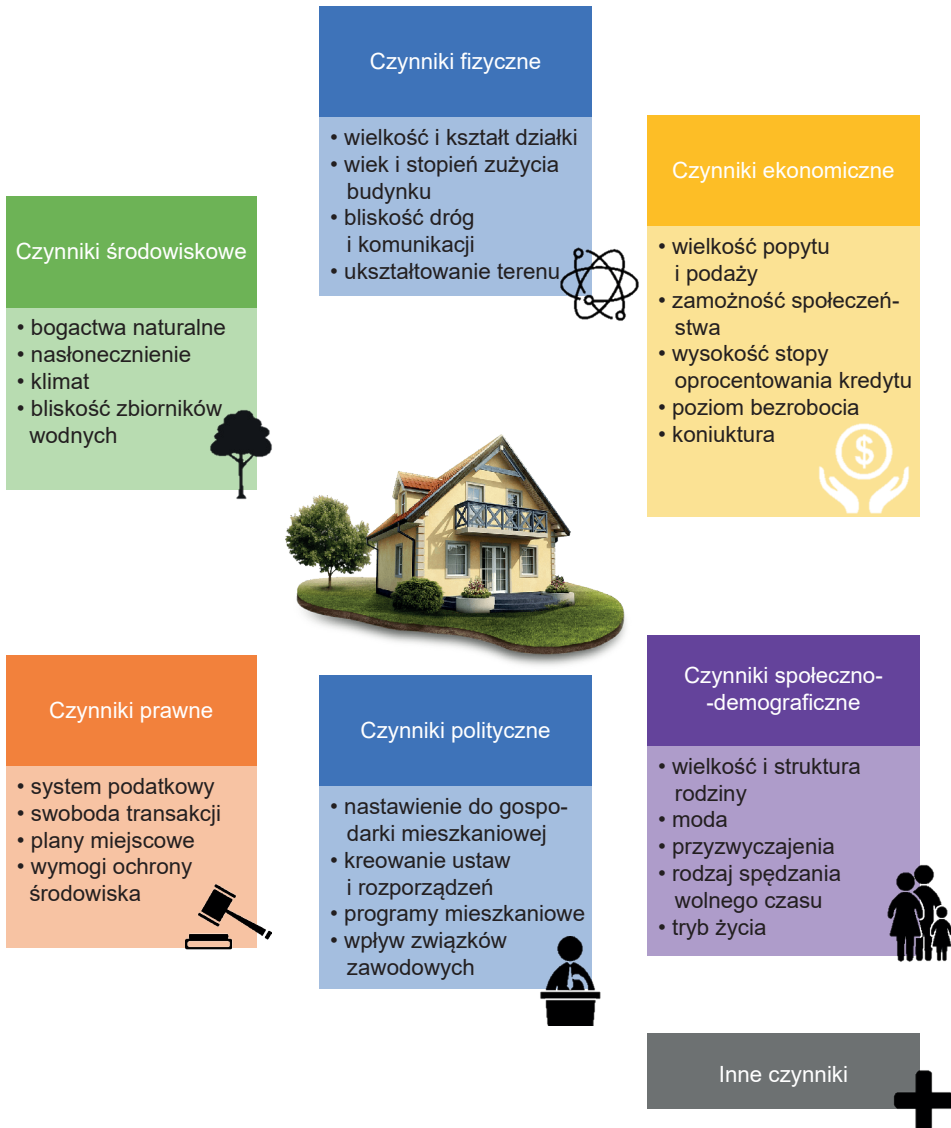
W literaturze przedmiotu występuje wiele rodzajów wartości. Elżbieta Mączyńska (2004, s. 40–41) wspomina, że ani bogate doświadczenia w zakresie wyceny, ani praktyka, ani szeroko pojęta teoria nie odpowiadają jednoznacznie na pytanie, ile tak naprawdę jest warta nieruchomość. Różne podejścia przyjęte w procesie wyceny napotykają problem wartości subiektywnej i obiektywnej. Wartością subiektywną należy nazywać nastawienie do niej strony transakcji kupna-sprzedaży po uwzględnieniu indywidualnych preferencji i możliwości zainwestowania kapitału w alternatywny sposób. Na przykład, jeżeli kupujący przejawia chęć pozbycia się uciążliwego sąsiedztwa, wartość danej nieruchomości może być dla niego większa niż dla innych kontrahentów, którzy nie mają podobnych problemów. Wycena subiektywna może być osadzona na gruncie różnorodnych zamiarów co do użytkowania nieruchomości w przyszłości.

Obiektywna wartość nieruchomości z kolei jest uzależniona od wartości już obecnych na rynku, poprzez porównanie z innymi cenami, które zostały przypisane podobnym obiektom. Podstawą dla określania wysokości ceny nie są w tym wypadku indywidualne preferencje nabywcy, lecz ceny obiektów zweryfikowanych przez rynek, które wykazują się podobieństwem pod względem określonych aspektów. Wartość obiektywną tworzy się, uwzględniając nie tylko aktualnie panujące ceny rynkowe, ale również parametry charakteryzujące rynek kapitałowy. Duże znaczenie ma tutaj wielkość popytu i podaży, które są szczególnie powiązane z trendami koniunkturalnymi oraz ogólną sytuacją gospodarczą o rozmiarze lokalnym i globalnym.

Elżbieta Mączyńska (2004, s. 44) skupiła uwagę na podmiotach, między którymi może występować konflikt interesów w czasie ustalania wartości nieruchomości. Oczywistym i naturalnym konfliktem interesów jest chęć sprzedającego do zawarcia transakcji kupna-sprzedaży po najwyższej możliwej cenie, gdy z kolei kupujący ma zamiar nabycia towaru po możliwie najniższej cenie. Poza wspomnianymi stronami istnieje znacznie więcej podmiotów (np. politycy, władze centralne i lokalne, instytucje użyteczności publicznej, zarządcy nieruchomości, kredytodawcy i towarzystwa ubezpieczeniowe), które mają pośredni lub bezpośredni wpływ na kształt gospodarki nieruchomościami, jej funkcjonowanie oraz sposób przeprowadzania transakcji pomiędzy stronami, których dotyczą.

Jak już wspomniano, na wartość nieruchomości wpływa wiele czynników, w tym: fizyczne, środowiskowe, prawne, polityczne, ekonomiczne czy spo-

łeczno-demograficzne (rysunek 10.1). Wahania choćby jednego z nich może znacząco wpłynąć na postrzeganie wartości w oczach nabywcy. Czynniki takie mogą istnieć w ujęciu bezwzględnym, tj. występować samodzielnie przy założeniu niezmienności pozostałych czynników, oraz względnym, gdy wpływ jednego czynnika na inne może diametralnie zmienić wartość nieruchomości.



Rysunek 10.1. Czynniki oddziałujące na wartość nieruchomości  
 Źródło: opracowano na podstawie (Kucharska-Stasiak, 2006, s. 130-131).



W szczególnych i skrajnych przypadkach na skutek oddziaływań pewnych czynników może dojść do szkody na mieniu. W polskich przepisach pojęcie szkody nie zostało prawnie zdefiniowane. W artykule 361 §2 Kodeksu cywilnego znalazło się sformułowanie, które przybliży charakter tego określenia: „naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono” (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.). Odczuwalny brak definicji zauważa również Marcin Ciemniński (2015, s. 189), przytaczając wypowiedź Sądu Najwyższego: „Szkoda nie jest pojęciem, którego normatywną definicję zawiera art. 361 k.c., a jest to pojęcie w istocie o charakterze doktrynalnym. Wymieniony przepis wskazuje wprost jedynie na zakres szkody podlegającej naprawieniu, nie będąc źródłem jurydycznej definicji samego pojęcia”.

Od strony prawnej szkoda wymaga zadośćuczynienia. Artykuł 363 §1 Kodeksu cywilnego (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.) stanowi, że:

Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

Z Kodeksu cywilnego wynika więc, że szkoda powinna zostać naprawiona bądź wynagrodzona w formie pieniężnej, a wybór formy wynagrodzenia szkody leży po stronie poszkodowanego. Niemniej jednak w wypadku szkody na nieruchomości koszty przywrócenia jej do stanu poprzedniego niejednokrotnie mogą być znaczne. Anna Puchalska (2014), pisząc na temat likwidacji szkody po pożarze nieruchomości, wskazała na zniszczenia, jakie niesie ze sobą wspomniana szkoda. Odszkodowanie za niemal całkowicie spalony dom w wyniku pożaru w formie przywrócenia do stanu poprzedniego wiąże się z usunięciem zniszczonej konstrukcji, naprawą instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej czy też elektrycznej. Często dochodzi również do uszkodzenia warstwy nośnej w wyniku plastyczności konstrukcji na skutek podgrzania jej do wysokich temperatur. Koszt przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego jest tak wysoki, że nierzadko pozostałości nieruchomości łatwiej usunąć, a budynek postawić od nowa. Zaciera się wówczas granica pomiędzy wspomnianym w ustawie zadośćuczynieniem w formie przywrócenia do stanu poprzedniego a wypłatą świadczenia w formie pieniężnej.

## 10.2. Hałas jako determinanta utraty wartości nieruchomości

W dzisiejszych czasach hałas należy do najpoważniejszych czynników oddziałujących negatywnie na otoczenie, a zwłaszcza na środowisko, w którym na co dzień żyje i funkcjonuje człowiek. Paweł Gierasimiuk i Marek Motylowicz (2012) określili hałas jako nieprzyjemny i niepożądany zakres dźwięków o częstotliwości i natężeniu stanowiących uciążliwość dla otoczenia. Głównym źródłem hałasu jest działalność przemysłowa lub usługowa człowieka, ale najczęściej występującym źródłem hałasu jest hałas drogowy przy udziale środków transportu. Zwiększająca się gęstość dróg i ulic oraz natężenie ruchu na obszarze zurbanizowanym przyczyniają się do zwiększania zasięgu oddziaływania hałasu.

Rosnący problem hałasu drogowego dotyczy również wielu polskich aglomeracji. Polska znalazła się w 2010 roku na 6. miejscu w europejskim rankingu Światowej Organizacji Zdrowia dotyczącym mieszkańców europejskich aglomeracji najbardziej narażonych na hałas drogowy (World Health Organization, 2010, s. 84). Według tegoż raportu ponad 20% mieszkańców polskich aglomeracji jest narażone na hałas drogowy przekraczający 55 dB, który może się przyczynić do wielu dolegliwości oraz chorób, w tym: bólu głowy, bezsenności, a w skrajnych przypadkach zakłóceń w krążeniu sercowo-naczyniowym, uszkodzenia słuchu oraz nieprzerwanego szumu w uszach. Raport zwraca również uwagę na niewystarczające dane i ograniczone informacje na temat rzeczywistego poziomu hałasu w ośrodkach miejskich. Zauważalny jest również deficyt badań w tej dziedzinie, głównie przez brak świadomości szkodliwości hałasu dla organizmu ludzkiego i otoczenia, w którym żyje człowiek.

Opisując związek między hałasem środowiskowym a nieruchomością, Piotr Buczek (2016, s. 15) słusznie zauważył, że hałas, wpływając na procesy życiowe człowieka, pośrednio znajduje odzworowanie w cenach gruntów i cenach mieszkań. Wpływ poziomu hałasu na utratę wartości nieruchomości określają wskaźniki NDI (*noise depreciation index*) lub NSDI (*noise sensitivity depreciation index*). Pokazują, jak zmiana hałasu w otoczeniu nieruchomości o 1 dB wpływa na jej wartość. Przykładowe badania przeprowadzone w Szczecinie wskazały, że dla wybranej nieruchomości wskaźnik NSDI osiągnął wartość 0,8%, co oznacza, że z każdym 1 dB powyżej normy 55 dB wartość nieruchomości w Szczecinie malała o 0,8% wartości rynkowej podobnej nieruchomości, na którą nie działał hałas. Uzyskana wielkość kształtowała się na poziomie 60 dB, co oznaczało, że ostateczna wartość nieruchomości spadła o 4% (Buczek, 2016, s. 15).

Czynnik hałasu jest nie tylko ważnym elementem w procesie podejmowania decyzji o zakupie mieszkania, ale również podczas działań inwestycyjnych dla

developeerów. Usytuowanie inwestycji w pobliżu źródła hałasu w dużym stopniu może zmniejszyć potencjalny dochód ze sprzedaży mieszkań w związku z obniżeniem ich wartości.

### 10.3. Poziom hałasu na poznańskim rynku mieszkaniowym

Do głównych źródeł hałasu w Poznaniu trzeba zaliczyć przede wszystkim hałas drogowy oraz hałas lotniczy. W tabeli 10.1 przedstawiono wyniki pomiarów hałasu drogowego w największych miastach Polski.

Badanie liczby mieszkańców narażonych na hałas w dziewięciu miastach Polski pokazały (wskaźnik  $L_{DWN}$ ), że na największe oddziaływanie hałasu drogowego narażeni są mieszkańcy Poznania oraz Łodzi, zwłaszcza jeśli chodzi o hałas powyżej 75 dB. Również w przedziale hałasu o natężeniu 70–74 dB Poznań zajmuje w zestawieniu wysokie miejsce, ponieważ na taki hałas narażonych jest 61 900 poznaniaków. Z kolei na średni poziom hałasu, w przedziale 65–69 dB, narażonych jest 98 800 mieszkańców Poznania, co daje trzeci wynik w zestawieniu, zaraz za Warszawą i Łodzią.

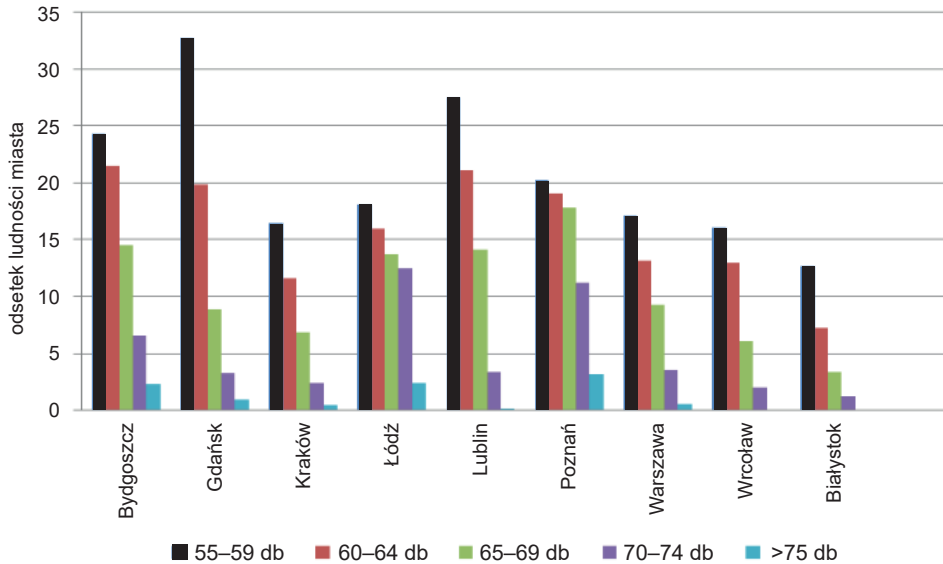
Dokonano też porównania tych miast, badając odsetek mieszkańców narażonych na ekspozycję hałasu w poszczególnych przedziałach jego poziomu. Wyniki obrazuje rysunek 10.2. Pokazuje on nieco inne (niż w tabeli 10.1) spojrzenie na sytuację mieszkańców w wybranych miastach Polski. Największy odsetek mieszkańców narażonych na hałas o natężeniu powyżej 75 dB,

Tabela 10.1. Liczba mieszkańców ekspozowanych na hałas drogowy w największych miastach Polski w 2012 roku

Aglomera- cja	Liczba mieszkań- ców	Liczba mieszkańców narażonych na hałas drogowy w przedziałach wartości $L_{DWN}$				
		55-59 dB	60-64 dB	65-69 dB	70-74 dB	> 75 dB
Białystok	294 298	37 300	21 400	9 800	3 500	100
Bydgoszcz	357 650	86 800	76 800	52 000	23 500	8 200
Gdańsk	456 591	149 500	90 700	40 400	15 100	4 400
Kraków	755 000	123 800	87 700	51 400	18 300	3 600
Lublin	349 440	95 900	73 600	49 300	11 800	500
Łódź	742 387	134 300	118 100	102 100	92 300	17 600
Poznań	554 221	112 000	105 600	98 800	61 900	17 600
Warszawa	1 714 446	294 300	226 000	159 400	61 700	8 900
Wrocław	631 377	101 500	81 900	38 200	12 600	300

$L_{DWN}$  – wskaźnik hałasu (dzień, wieczór, noc).

Źródło: (Zralek i in., b.d., s. 39).



Rysunek 10.2. Odsetek ludności miast narażony na ekspozycję hałasu drogowego w największych miastach Polski w 2012 roku

Źródło: (Zrątek i in., b.d., s. 40).

tj. ok. 3%, stwierdzono w Poznaniu. W przedziale hałasu 70–74 dB Poznań (12%) znajduje się zaraz za Łodzią (13%), z kolei w przedziale hałasu średniego utrzymującego się w zakresie 65–69 dB Poznań wśród badanych miast charakteryzuje największy odsetek mieszkańców poddanych ekspozycji na tę siłę hałasu, który wynosi 17%.

Dokonano też badania hałasu w nocy z zastosowaniem wskaźnika  $L_N$ . Również w tym wypadku Poznań należy do najgłośniejszych miast, przy czym odsetek osób narażonych na hałas powyżej 70 dB wynosi 2%. Ciekawe jest też to, że w Poznaniu nocą na hałas przekraczający 70 dB jest narażony taki sam odsetek mieszkańców jak w Gdańsku w ciągu dnia.

Należy zaznaczyć, że istnieją granice dopuszczalnego hałasu, który może oddziaływać na obiekty występujące w jego obszarze. W Polsce aktem prawnym regulującym dane poziomy hałasu jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na podstawie którego sporządzono zakres oddziaływań hałasu w odniesieniu do budownictwa mieszkalnego w Poznaniu.

Jednym z przykładów pomiaru hałasu drogowego w Poznaniu były badania akustyczne zlecone przez władze Miasta Poznania na przestrzeni lat 1969–2016, które obejmowały między innymi obserwację natężenia ruchu oraz pomiar hałasu w porze dziennej na ciągu ulic Lutyckiej – Lechickiej – Bałtyckiej.

W badanym okresie znacząco zmieniał się poziom średniego natężenia ruchu oraz średniego poziomu hałasu. W 1969 roku ulicami Lutycką, Lechicką i Bałtycką przejeżdżało średnio 268 pojazdów w ciągu godziny w porze dziennej. Rosnący trend natężenia ruchu utrzymywał się aż do poziomu 1755 pojazdów na godzinę w 2011 roku, w którym nastąpiło załamanie krzywej i do 2016 roku natężenie spadło do 1180 pojazdów na godzinę. Przyczyną spadku natężenia ruchu były między innymi:

- spadek prędkości poruszających się samochodów z powodu ograniczenia prędkości,
- optymalizacja przepustowości sygnalizacji świetlnej,
- budowa i remont alternatywnych dróg.

Ciekawym zjawiskiem jest zaobserwowane malejące od 1986 roku natężenie hałasu pomimo rosnącego natężenia ruchu. Wcześniej natężenie hałasu rosło z poziomu 69 dB w 1969 roku do poziomu 78 dB w 1985 roku. Od tego momentu poziom natężenia hałasu zaczął spadać, przy czym w 2016 roku wyniósł on około 63 dB. Zjawisko malejącego poziomu hałasu przy rosnącym natężeniu ruchu można wyjaśnić:

- poprawą stanu technicznego nawierzchni,
- zmniejszeniem dopuszczalnej prędkości ruchu,
- budową ekranów akustycznych,
- nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w oponach samochodowych,
- zmniejszeniem odsetka pojazdów ciężkich w całkowitym strumieniu ruchu (Akustix i Lemitor, 2017, s. 120).

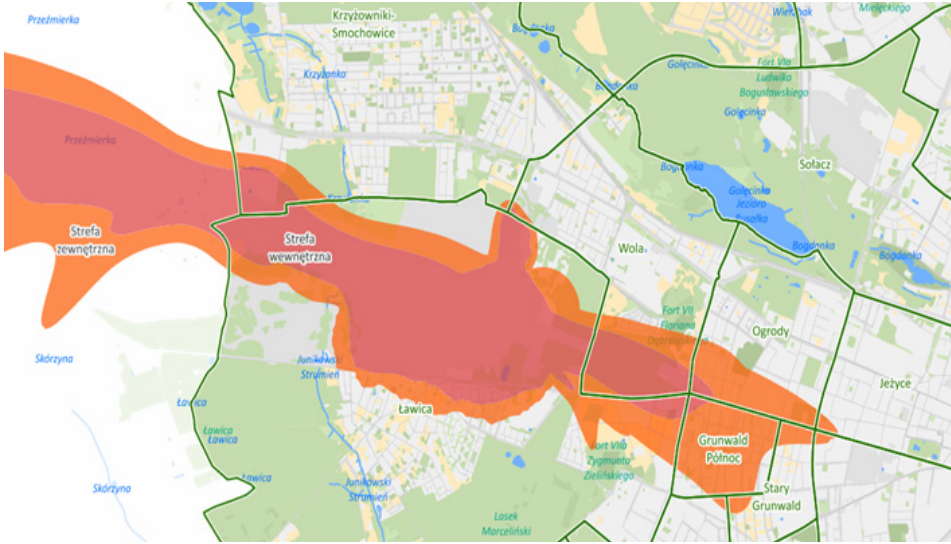
Drugim rodzajem hałasu, który silnie oddziałuje na obszary mieszkalne Poznania, jest hałas lotniczy. W Poznaniu znajdują się dwa główne źródła takiego hałasu. Należą do nich:

- a) Port Lotniczy Poznań-Ławica, znajdujący się w zachodniej części miasta,
- b) lotnisko wojskowe Poznań-Krzesiny znajdujące się w południowo-wschodniej części miasta.

Na obszarze przelotu samolotów i szczególnej immisji hałasu lotniczego wyznaczono obszary ograniczonego użytkowania (OOU), na których nie obowiązują standardy jakości środowiska w zakresie hałasu. Wytoczony obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska Poznań-Ławica przedstawia rysunek 10.3.

Zasięg OOU obejmuje w większości poznańskie osiedla takie jak: Krzyżowniki-Smochowice, Ławica, Wola, Grunwald Północ oraz Ogrody. W ramach obszaru wyznaczono strefę wewnętrzną oraz strefę zewnętrzną.

Strefa zewnętrzna została wydzielona na podstawie równoważonego poziomu natężenia dźwięku A dla pory dnia –  $L_{AeqD} = 55$  dB – oraz nocnej –  $L_{AeqN} = 45$  dB. Strefa wewnętrzna z kolei obejmuje obszar równoważonego



Rysunek 10.3. Obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska cywilnego Poznań-Ławica

Źródło: Portal Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania (2019).

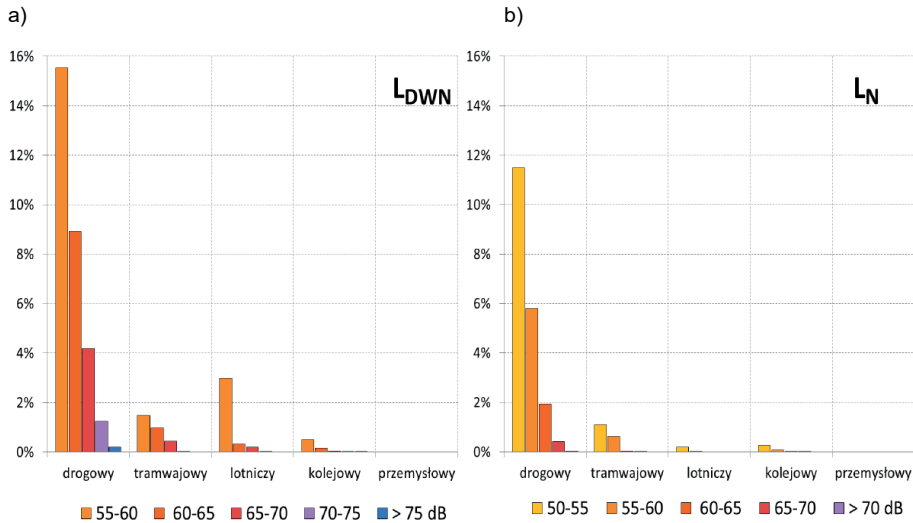
poziomu natężenia dźwięku A dla pory dnia –  $L_{AeqD} = 60$  dB – oraz nocnej –  $L_{AeqN} = 55$  dB. Oba wskaźniki dotyczą hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r.).

Zarówno w strefie zewnętrznej, jak i wewnętrznej istnieją pewne obostrzenia dotyczące budownictwa. O ile w strefie zewnętrznej nie narzuca się sposobu użytkowania co do budownictwa mieszkaniowego, o tyle w strefie wewnętrznej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia budynkowi ochrony akustycznej. Nie oznacza to jednak, że strefa zewnętrzna jest pozbawiona immisji hałasu lotniczego. Na linii przelotów przez obszary inne niż wyznaczone przez strefę zewnętrzną poziom hałasu utrzymuje się jednak poniżej poziomu  $L_{AeqD} = 55$  dB i jest on dopuszczalny.

Oprócz wymienionych dwóch rodzajów hałasu w Poznaniu do pozostałych jego źródeł należy zaliczyć:

- komunikację tramwajową,
- transport kolejowy,
- przemysł.

Pomimo znacznie niższej długotrwałej szkodliwości hałasu wymienionych źródeł immisji akustycznej na hałas generowany przez sieć komunikacji tramwajowej narażona jest również znaczna część mieszkańców Poznania, co ilustruje rysunek 10.4.



**Rysunek 10.4.** Odsetek poznaniaków narażonych na hałas drogowy, tramwajowy, lotniczy, kolejowy oraz przemysłowy w 2017 roku: a) w ciągu dnia oraz b) w nocy

Źródło: Badania akustyczne Akustixi Lemitor (2017).

Analizując odsetek mieszkańców narażonych na hałas, należy zauważyć, że najpoważniejszym źródłem oddziaływania w mieście jest hałas generowany przez ruch drogowy, tramwajowy i lotniczy. W ruchu tramwajowym, mimo że udział osób narażonych na działanie hałasu jest dość mały, hałas w niektórych przypadkach jest niemal tak intensywny jak generowany przez ruch samolotów. Mimo to w ruchu tramwajowym rzadko odnotowuje się przekroczenia progów hałasu.

Hałas generowany przez transport kolejowy dotyczy mieszkańców miasta w bardzo małym stopniu, a hałas przemysłowy (np. pochodzący z elektrociepłowni Karolin) nie wykracza poza obszary przemysłowe. W porze nocnej obserwuje się znaczny spadek poziomu hałasu dla poszczególnych źródeł immisji.

Zdaniem autorów tego rozdziału Poznań, jak większość dużych polskich miast, głównie z powodu rozbudowanej infrastruktury komunikacyjnej, jest narażony na oddziaływanie hałasu. Pośród różnych wskaźników określających hałas – czy to ze względu na zakres przestrzenny, takich jak emisja, immisja i jego przekroczenia, czy ze względu na porę dnia ich występowania, jak:  $L_{DWN}$  (dzień/wieczór/noc) oraz  $L_N$  (noc) – najistotniejszym miernikiem hałasu jest immisja w uśrednionym przedziale czasu w poszczególnych porach – dziennej, wieczornej i nocnej, ze względu na to, że charakteryzuje siłę i zasięg przestrzenny oddziaływania hałasu, w przeciwieństwie do emisji, która wskazuje jedynie na zasięg przestrzenny źródła hałasu, oraz w przeciwieństwie do przekroczeń



norm, które mają jedynie charakter punktowy. Jeśli chodzi o porę dnia, istotne jest określenie średniego poziomu hałasu możliwie dla całej doby, między innymi z tego względu, że w porze dziennej szczególnie nasila się hałas drogowy, który może zdominować inne źródła hałasu, a w porze nocnej zdecydowanie lepiej słyszalny jest hałas przemysłowy, kolejowy i lotniczy.

Analiza danych wektorowych wykazała, że niemal połowa powierzchni Poznania (48%) znajduje się pod wpływem działania hałasu, tj. średniego natężenia poziomu ciśnienia akustycznego przekraczającego 55 dB w ciągu doby. W przeważającej części źródłami hałasu są drogi, niezależnie od ich przepustowości czy też rodzaju pojazdów. W zależności od miejsca występowania, hałas wywołują samochody osobowe, dostawcze, ciężarowe, autobusy, motocykle, jak również tramwaje poruszające się w większości wzdłuż głównych dróg. Różnego rodzaju hałasy mogą się również nakładać. Na przykład w rejonie skrzyżowania ulic Bukowskiej i Przybyszewskiego na ogół hałas emitują pojazdy drogowe, jednak w momencie przejazdu tramwaju hałas emitowany przez ten pojazd staje się bardziej słyszalny. Z kolei w wypadku podchodzącego do lądowania samolotu pasażerskiego w danym momencie dominuje hałas lotniczy. Należy jednak zauważyć, że różne źródła hałasu, nawet jeśli występują jednocześnie, nie potęgują się wzajemnie, dlatego też poziom hałasu jest tak wysoki, jak wysoki jest hałas jego najgłośniejszego źródła.

Jak już wskazano, w Poznaniu źródłem hałasu o zdecydowanie największym zasięgu oddziaływania jest hałas drogowy, obejmujący niemal 1/3 obszaru miasta. Największy obszar jego słyszalności znajduje się w okolicach autostrady A2 oraz przy głównych drogach do niej prowadzących, jak również w rejonie tranzytowej obwodnicy Poznania (ciąg ulic Lutyckiej – Lechickiej – Bałtyckiej). Hałas drogowy na zauważalnie dużym obszarze rozciąga się również w pobliżu dróg wylotowych (np. przy ul. Dąbrowskiego) oraz mostów (np. Mostu Przemysła I w pasmie ul. Hetmańskiej). Szczególnie narażone na hałas drogowy są osiedla Fabianowo-Kotowo, Zielony Dębiec oraz Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo.

Hałas lotniczy występuje w zachodniej części Poznania w okolicy Portu Lotniczego Poznań-Ławica oraz w południowej części Poznania, na trasie przelotu myśliwców użytkujących przestrzeń powietrzną w okolicy lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny. Hałas ten dotyczy w szczególności północnej części osiedla Ławica, większości obszaru Głuszyny oraz południowej części osiedla Starołęka-Minikowo-Marlewo.

Hałas kolejowy w przeważającej części występuje wzdłuż torów kolejowych poprowadzonych głównie wzdłuż granic poszczególnych osiedli. Obszary szczególnie narażone na działanie tego rodzaju hałasu to przede wszystkim Naramowice w pobliżu estakady kolejowej oraz osiedle Antoninek-Zieliniec-Kobylepole w pobliżu PKP Cargo S.A. Centrum Logistyczne AVV.

W Poznaniu hałas tramwajowy dotyczy przede wszystkim części śródmiejskiej. Szczególnie silne rozproszenie dźwięku występuje na trasie przejazdu pomiędzy rondem Starołęka a rondem Śródka oraz w południowo-zachodniej części osiedla Sołacz, na obszarze pomiędzy al. Wielkopolską a ul. Kazimierza Pułaskiego, gdzie hałas rozchodzi się w półotwartym terenie.

Ostatni rodzaj hałasu – hałas przemysłowy – nie jest szczególnie dominujący na obszarze Poznania. Główne jego źródło znajduje się w północnej części osiedla Główna i pochodzi z elektrociepłowni Karolin oraz z innych zakładów przemysłowych znajdujących się na tym terenie. Nie jest to jednak szczególnie uciążliwe źródło hałasu ze względu na to, że na obszarze jego oddziaływania nie znajdują się tereny zamieszkałe. Drugim co do wielkości ośrodkiem stanowiącym źródło hałasu przemysłowego jest Tor Poznań znajdujący się w zachodniej części Ławicy. Podobnie jak w przypadku zakładów przemysłowych na osiedlu Główna, hałas powstający w wyniku użytkowania Toru nie jest na tyle donośny, żeby był uciążliwy dla mieszkańców osiedla po przeciwnej stronie ul. Bukowskiej.

W tabeli 10.2 zestawiono szczegółowe dane na temat powierzchni poszczególnych osiedli objętych hałasem z podziałem ze względu na lokalnie występujący dany rodzaj hałasu. Jak już stwierdzono, badanie wskaźnika  $L_{DWN}$  w 2017 roku pokazało, że niemal połowa powierzchni Poznania (48%) była objęta zasięgiem oddziaływania hałasu przekraczającego 55 dB, przy czym hałas ten osiągał średnio poziom 62,1 dB. Statystycznie oznacza to, że niemal co drugi mieszkaniec Poznania narażony był na hałas, który w dłuższym okresie może prowadzić do uczucia senności, zmęczenia oraz nerwowości. Niewiele mniej niż 1/3 obszaru Poznania była poddana hałasowi drogowemu o najwyższym spośród pozostałych rodzajów natężeniu poziomemu akustycznego 63,4 dB. Trzecim rodzajem hałasu, biorąc pod uwagę wielkość obszaru występowania, jest hałas lotniczy, który dotyczy 12,2% powierzchni miasta, ale paradoksalnie, mimo wielkości hałasu generowanego przez silniki odrzutowe (130–140 dB), cechuje się najniższym średnim poziomem natężenia akustycznego (58,9 dB) wśród pozostałych źródeł hałasu. Obserwacja ta wynika głównie z istnienia zależności, która stanowi, że hałas o wysokim natężeniu załamuje się znacznie szybciej niż hałas o niższym natężeniu, stąd mniejszy hałas w sposób naturalny rozchodzi się na znacznie większym obszarze niż większy. Oprócz wymienionych 6,4% powierzchni Poznania było objęte oddziaływaniem hałasu kolejowego, a hałasem tramwajowym 2,6% powierzchni miasta. Najmniej znaczącym hałasem spośród wymienionych jest hałas przemysłowy, który występuje zaledwie na 1,3% obszaru miasta. Poza hałasem lotniczym średnia wartość natężenia akustycznego dla poszczególnych źródeł jest nie mniejsza niż 60 dB.

Analizując wielkości dla poszczególnych osiedli, należy wyróżnić osiedle Nowe Winogrody Południe o najwyższym średnim poziomie natężenia akustycznego (66,3 dB), który to hałas obejmuje średnio 49,4% powierzchni tego

Tabela 10.2. Hałas na poznańskich osiedlach (wskaźnik  $L_{DWN}$ )

Lp.	Osiedle	S [km <sup>2</sup> ]	Hałas ogółem		Drogowy		Lotniczy		Kolejowy		Tramwajowy		Przemysłowy	
			$\bar{x}$ [dB]	S [%]	$\bar{x}$ [dB]	S [%]	$\bar{x}$ [dB]	S [%]	$\bar{x}$ [dB]	S [%]	$\bar{x}$ [dB]	S [%]	$\bar{x}$ [dB]	S [%]
Σ	POZNAŃ	261,91	62,1	48	63,4	31,5	58,9	12,2	62,4	6,4	62,2	2,6	61,2	1,3
1	Antoninek-Zieliniec-Kobyłepole	20,5	63,0	28	62,5	19,0			63,4	11,2	62,4	0,2	62,1	2,3
2	Chartowo	4,5	63,7	61	63,7	54,3			63,8	5,9	59,9	3,1	58,7	1,1
3	Fabianowo-Kotowo	7,1	62,1	83	63,3	64,7	57,5	37,8	60,8	2,3				
4	Giówna	6,8	63,7	68	63,3	44,4			62,2	12,6				
5	Gluszyna	14,4	64,6	84	61,6	4,3	54,5	80,8					62,5	25,4
6	Górczyn	4,3	63,4	62	63,1	44,2	57,5	0,5	63,0	22,6	62,2	1,9		
7	Grunwald Południe	3,8	64,0	53	64,1	49,1			64,0	1,7	63,3	9,9		
8	Grunwald Północ	0,8	63,2	61	63,9	54,9	57,5	16,6						
9	Jana III Sobieskiego i Marysieńki	0,8	63,5	52	63,0	48,1			63,3	9,8	61,9	3,1		
10	Jeżyce	2,0	63,8	35	66,7	32,7			60,5	10,4	62,2	11,7		
11	Junikowo	5,3	62,6	31	62,1	20,4			63,6	8,8	62,5	6,1	59,9	0,3
12	Kiekrz	10,3	61,3	8	60,8	4,7			61,6	4,0				
13	Krzyszyn-Pokrzywno-Garaszewo	10,0	63,0	82	62,2	47,5	60,9	24,8	62,3	14,9				
14	Krzyżowniki-Smochowice	10,7	62,9	38	63,1	29,7	59,6	5,1	63,4	4,9				
15	Kwiatowe	2,3	61,8	25	63,0	10,8			60,8	14,2				
16	Ławica	13,9	63,7	48	62,1	21,2	64,4	27,0					61,0	3,9
17	Morasko-Radojewo	18,0	61,7	8	61,6	7,4			62,2	1,1			59,3	0,1
18	Naramowice	7,2	61,1	40	62,2	24,6			59,4	15,9				
19	Nowe Winogrody Południe	1,1	66,3	49,4	65,0	60,9					64,9	12,1		
20	Nowe Winogrody Północ	1,1	63,4	66	64,3	67,5					64,9	6,5		
21	Nowe Winogrody Wschód	0,5	64,8	54	64,8	53,9								
22	Ogrody	2,0	63,6	74	64,0	65,9	57,5	6,3	61,6	15,3	61,6	5,3		
23	Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria	3,4	63,1	60	63,2	54,5			60,9	8,0	61,9	8,7		

24	Piątkowo	3,8	63,0	55	63,9	59,2			63,7	3,2	66,8	6,8		
25	Podolany	5,3	63,0	49	63,2	41,6			62,3	6,0			60,6	3,0
26	Rateje	5,2	63,8	66	64,6	44,1					62,2	21,4	62,9	1,1
27	Solacz	5,5	62,3	55	62,6	48,3			59,9	4,0	59,4	7,4		
28	Stare Miasto	3,9	64,4	67	64,4	59,9			61,5	9,4	61,3	16,2		
29	Stare Winogrody	3,5	62,8	45	64,0	48,0			58,4	0,5	61,9	8,2		
30	Starolęka-Minikowo-Marlewo	13,5	63,0	73	63,2	33,8	61,3	52,4	64,5	3,5	61,6	2,4	62,3	0,5
31	Stary Grunwald	0,6	64,8	48	65,1	45,2	57,5	1,7			61,9	14,6		
32	Strzeszyn	12,0	61,7	20	61,4	12,5			62,1	7,3				
33	Szczepankowo-Splawie- -Krzesinki	18,4	63,3	38	63,3	34,8			62,7	3,8				
34	Św. Łazarz	3,7	65,2	57	65,8	39,0			64,2	7,0	62,1	16,0		
35	Świerczewo	3,9	60,6	75	62,3	33,8	58,8	49,1	61,8	6,6				
36	Umultowo	6,1	62,0	10	61,8	11,0			62,4	2,1				
37	Warszawskie-Pomet-Mal- tańskie	5,9	63,1	49	62,4	33,4			62,8	18,3	62,9	8,3	63,7	2,9
38	Wilda	6,9	63,1	57	62,8	47,1			72,0	10,4	61,9	6,9	57,5	0,1
39	Winiary	2,2	64,9	71	64,7	68,7					64,5	8,7		
40	Wola	3,3	63,0	62	63,7	45,4	57,6	11,4	56,1	10,9				
41	Zielony Dębiec	4,1	64,5	79	63,9	67,1	61,0	48,7	64,8	10,8	59,3	0,3		
42	Żegize	3,2	64,6	62	64,5	51,3			64,0	10,5	59,9	4,8	63,8	2,6
		MAX	66,3	84	66,7	68,7	64,4	80,8	72,0	22,6	66,8	21,4	63,8	25,4
		MIN	60,6	8	60,8	4,3								

wartość minimalna

wartość maksymalna

wartość towarzysząca

obszar wolny od hałasu ponadnormowego

Źródło: opracowano na podstawie obliczeń wektorowych wykonanych na warstwach map akustycznych

osiedla. Z kolei osiedlem cechującym się najniższą wartością średniego poziomu hałasu (60,3 dB) jest osiedle Świerczewo, mimo że jego powierzchnia w 75% objęta jest hałasem. Osiedlem cechującym się największym procentowym udziałem powierzchni narażonej na działanie hałasu w stosunku do jego całkowitej powierzchni jest Głuszyna (84%; 64,6 dB), a najmniej narażonym – Morasko-Radojewo (8%; 61,7 dB).

Warto też wymienić osiedla szczególnie podatne na działanie danego rodzaju hałasu ze względu na powierzchnię jego oddziaływania:

- hałas drogowy – os. Winiary (68,7% pow.; 64,7 dB),
- hałas lotniczy – os. Głuszyna (80,8% pow.; 54,5 dB),
- hałas kolejowy – os. Górczyn (22,6% pow.; 63,0 dB),
- hałas tramwajowy – os. Rataje (21,4% pow.; 62,2 dB),
- hałas przemysłowy – os. Główna (25,4% pow.; 62,5 dB).

#### 10.4. Metodyka postępowania badawczego

Głównym celem przeprowadzonego badania była weryfikacja istnienia wpływu hałasu na poziom cen na poznańskim rynku wtórnym mieszkań w 2020 roku. Jako źródło danych wykorzystano wszystkie oferty sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Mieście Poznaniu zamieszczonych w serwisie internetowym [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl). Spośród 2376 ofert odrzucono oferty mieszkań deweloperskich oraz oferty powtarzające się. Ostatecznie próba poddana ogólnej analizie charakterystyki poznańskiego rynku mieszkaniowego wyniosła 2045 ofert i posłużyła do wyznaczenia podstawowych wartości statystycznych (średnia, minimum, maksimum, mediana) dla cech mieszkań takich jak:

- cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania,
- cena całkowita,
- powierzchnia,
- liczba pokoi,
- numer piętra,
- rok budowy.

Dla wszystkich ofert na wtórnym rynku mieszkań w Mieście Poznaniu zebranych w czerwcu 2020 roku wyszczególniono podstawowe informacje, które zawarto w tabeli 10.3. Spośród wszystkich ofert wybranych do analizy, cena 1 m<sup>2</sup> ukształtowała się następująco:

- średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej wyniosła 7908 zł,
- minimalna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej wyniosła 1698 zł,
- maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej wyniosła 18 693 zł,
- cena połowy mieszkań stanowiła wartość nie wyższą niż 7742 zł/m<sup>2</sup>, z kolei druga połowa mieszkań miała cenę wyższą.

Tabela 10.3. Podstawowe dane statystyczne dla 2045 wybranych ofert sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w 2020 roku w Poznaniu

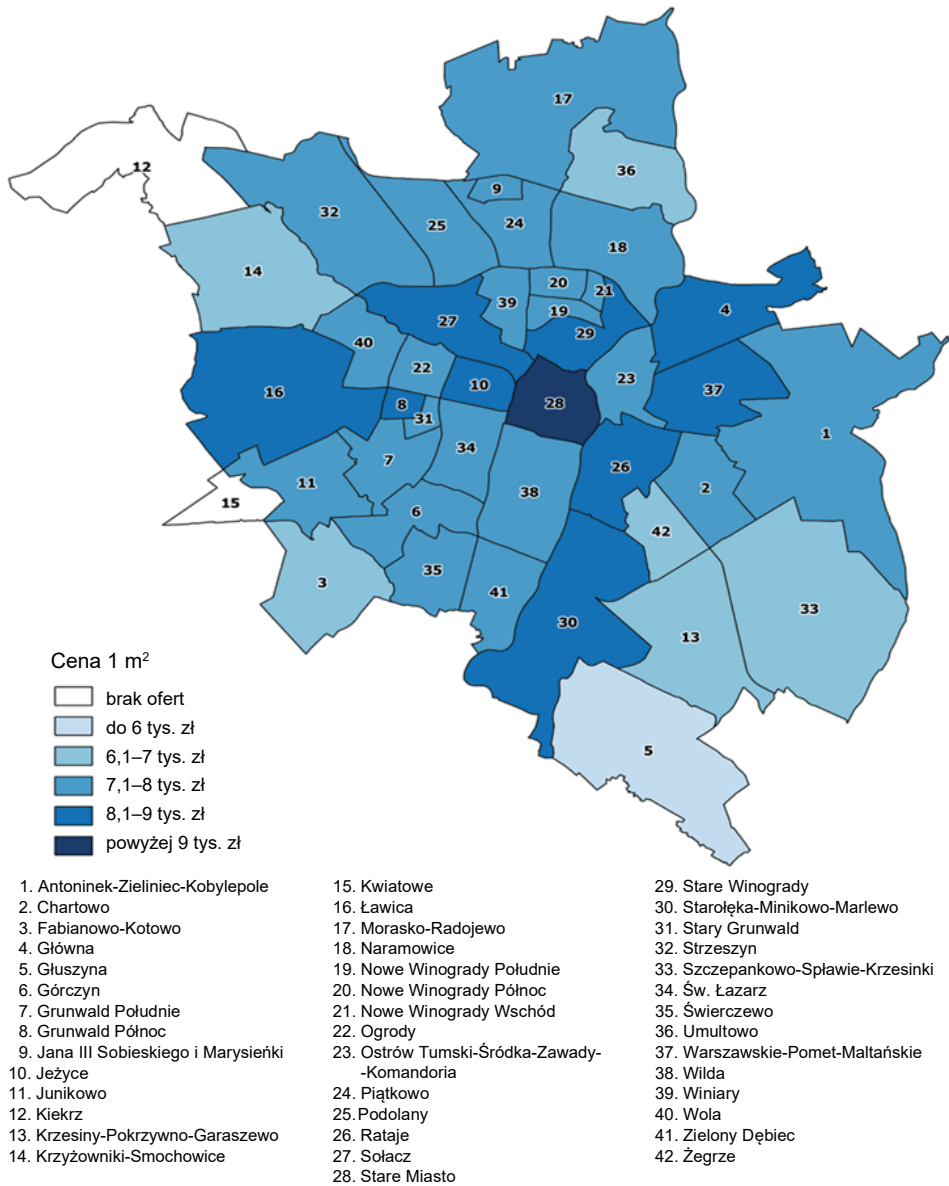
Podstawowe statystyki	Cena 1 m <sup>2</sup> (zł)	Cena całkowita (zł)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Liczba pokoi	Piętro	Rok budowy
Średnia	7 908	467 507	61	2,6	2,6	1979
Minimum	1 698	69 000	19	1	0	1840
Maksimum	18 693	6 000 000	671	10	16	2019
Mediana	7 742	415 000	53	2	2	1997

Źródło: badania własne.

Średnia cena sprzedaży w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w 2020 roku, podobnie jak we wcześniejszych latach, wskazuje na utrzymujący się trend wzrostowy.

Najważniejszym wskaźnikiem zmian na rynku mieszkań jest niewątpliwie cena nabycia 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. W analizowanym zbiorze największą część (26%) stanowiły mieszkania o cenie w przedziale od 7,1 tys. do 8 tys. zł/m<sup>2</sup>. Duży udział w ofercie (22%) miały mieszkania przekraczające cenę 9 tys. zł/m<sup>2</sup>. Należy jednak zauważyć, że rozkład liczby ofert dla poszczególnych zakresów cen jest zbliżony. Wyjątkiem jest kategoria mieszkań nieprzekraczających progu 6 tys. zł/m<sup>2</sup>, stanowiąca zaledwie 11% analizowanej oferty. Badając pozostałe dominujące wielkości rynkowe, widzimy, że w wypadku ceny całkowitej mieszkania największy udział miały oferty mieszkań w cenie 201–300 tys. zł/m<sup>2</sup>. Z kolei pod względem wielkości powierzchni największą grupę (30%) stanowiły mieszkania małe, w przedziale od 36 do 50 m<sup>2</sup>, a pod względem liczby pokoi największą grupę (41%) stanowiły mieszkania dwupokojowe. Jednocześnie w badanej grupie statystycznie niemal co dziesiąte mieszkanie było jednopokojowe. W tym miejscu można zwrócić uwagę na obserwację, z której wynika, że dane wielkości oddają charakter i uwarunkowania na rynku również nabywców, którzy to ze względu na stosunkowo wysokie ceny na poznańskim rynku zmuszeni są do wyboru mieszkań mniejszych i tańszych. W przypadku usytuowania mieszkania względem wysokości budynku, zdecydowanie największą grupę (68%) stanowiły oferty mieszkań położonych między 1. a 4. piętrem, z kolei w połączeniu z mieszkaniami znajdującymi się na parterze dominującą część rynku (87%) stanowiły mieszkania usytuowane pomiędzy parterem a 4. piętrem. Ostatnim wskaźnikiem strukturalnym był wiek budynku. Widać, że ponad połowa mieszkań (54%) znajdowała się w budynkach wzniesionych po 1990 roku.

Poza zestawieniem pod względem przekroju cech rynkowych, na potrzeby badań sporządzono mapę ukazującą rozkład cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej dla poszczególnych poznańskich osiedli (rysunek 10.5). Osiedlem



**Rysunek 10.5.** Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w ujęciu przestrzennym

Źródło: opracowano na podstawie zebranych ofert.



o najwyższej średniej cenie 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej jest Stare Miasto, które jako jedyne przekroczyło średni próg cenowy 9 tys. zł/m<sup>2</sup>, tj. średnia wyniosła około 9447 zł/m<sup>2</sup>. Do osiedli, na których średnia cena 1 m<sup>2</sup> również była wysoka i zawierała się w przedziale od 8,1 tys. do 9,0 tys. zł, zaliczyły się osiedla znajdujące się dość blisko centrum, tj. Jeżyce, Sołacz i Stare Winogrody, oraz w zachodniej części miasta – Grunwald Północ oraz Ławica. W podobnym przedziale cenowym znajdowały się mieszkania położone na osiedlach zlokalizowanych w zachodniej części dzielnicy Nowe Miasto. W przedziale cenowym 7,1–8,0 tys. zł/m<sup>2</sup>, w którym zawiera się również średnia cena ofert mieszkań całego Poznania (7908 zł/m<sup>2</sup>), znajduje się ponad połowa poznańskich osiedli, w przeważającej mierze zlokalizowanych w północnej oraz południowej części miasta. Do przedziału cenowego 6,1–7,0 tys. zł/m<sup>2</sup>, poza Żegrzem, należały osiedla głównie zlokalizowane na obrzeżach miasta, z kolei w przedziale poniżej 6 tys. zł/m<sup>2</sup> znalazło się wyłącznie jedno osiedle, tj. Głuszyna, gdzie średnia cena mieszkań wyniosła 4935 zł/m<sup>2</sup>. Na moment sporządzania bazy danych nie znaleziono ofert mieszkań na osiedlach Kwiatowym oraz Kiekrzu.

W celu przeprowadzenia bardziej szczegółowych badań wpływu hałasu na cenę mieszkań należy znacznie zawęzić obszar poddany analizie. Z tego względu spośród wszystkich zebranych ofert wyszczególniono 54, których treść w możliwie precyzyjny sposób określa lokalizację mieszkania (adres nieruchomości – numer budynku, numer piętra oraz widok z okna, pozwalający na określenie pozycji mieszkania względem budynku i otoczenia). Po zlokalizowaniu mieszkania została mu przyporządkowana wartość poziomu natężenia akustycznego na podstawie trójwymiarowej mapy akustycznej. Następnie w zbiorze 54 mieszkań znaleziono siedem par, które miały takie same klasy określonych kryteriów (tabela 10.4).

W związku z tym założono, że mieszkania są niemal takie same, jednak różnią się pod względem hałasu wpływającego na bezpośrednie ich otoczenie. Spośród tych siedmiu par dwie znajdowały się w tej samej klasie pod względem hałasu, mimo to zostały one ujęte w badaniu w celu określenia szczegółowego wpływu poziomu hałasu na cenę 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Zestawienie par mieszkań ukazano w tabeli 10.5.

Zestawienie to pozwoliło na obserwację wielkości różnicy natężenia dźwięku w bezpośrednim otoczeniu danych mieszkań. Tym samym przyjęto, że różnica w cenie mieszkań wynika z różnicy poziomu hałasu pomiędzy nimi. Analizując dane wielkości w bardziej szczegółowym ujęciu, można wskazać, w jaki sposób zmiana hałasu o 1 dB wpływa na wartość danego mieszkania (tabela 10.6).

Wśród mieszkań podobnych, pięć z siedmiu par wykazało zależność, że spadek hałasu wpływa na wzrost ceny, jak również że wzrost hałasu warunkuje spadek ceny. Największą różnicę hałasu zaobserwowano pomiędzy dwoma mieszkaniami położonymi w tym samym budynku przy ul. Głogowskiej 82,

Tabela 10.4. Podział na klasy ze względu na określone kryteria

Klasa	Hałas (w dB)	Odległość od centrum (w km)	Standard	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )	Liczba pokoi	Piętro	Rok budowy
1	do 45	do 1,0	brak wyposażenia	do 35	1	parter	do 1950 r.
2	46–50	1,1–2,0	niski standard wyposażenia	36–50	2	1–4	1951–1970
3	51–55	2,1–3,0	wysoki standard wyposażenia	51–65	3	5–8	1971–1990
4	56–60	3,1–4,0		66–80	4 i więcej	9 i wyżej	po 1990 r.
5	61–65	4,1–5,0		ponad 80			
6	ponad 65	ponad 5,0					

Źródło: opracowano na podstawie analizy zebranych danych.

Tabela 10.5. Klasy przynależne poszczególnym parom mieszkań podobnych pod względem określonych kryteriów (zdefiniowane w tabeli 10.4)

Lokalizacja	Hałas (db)	1 Hałas	2 Odległ.	3 Stand.	4 Pow.	5 L. pok.	6 Piętro	7 Rok bud.
Chartowo 29	66,2	6	5	1	1	1	2	4
Marcelińska 96	52,7	3	5	1	1	1	2	4
Głogowska 82 (1)	42,6	1	4	3	3	2	2	1
Głogowska 82 (2)	67,9	6	4	3	3	2	2	1
Jagielly 29	49,2	2	6	3	3	3	2	4
Naramowicka 180D	44,3	1	6	3	3	3	2	4
Katowicka 73A	51,3	3	3	2	4	3	2	4
Katowicka 93	38,3	1	3	2	4	3	2	4
Sikorskiego 8 (1)	50,1	3	3	3	3	2	2	1
Sikorskiego 8 (2)	50,3	3	3	3	3	2	2	1
Strzeszyńska 145	49,2	2	6	1	2	2	2	4
Batorego 82E	47,1	2	6	1	2	2	2	4
Mateckiego 4a	66,3	6	6	1	3	3	2	4
Strzeszyńska 249a	68,0	6	6	1	3	3	2	4

Źródło: opracowano na podstawie analizy zebranych ofert.

Tabela 10.6. Wpływ wielkości hałasu na wartość mieszkania

Mieszkanie 1	Mieszkanie 2	Hałas 1 (dB)	Hałas 2 (dB)	$\Delta$ dB	Cena 1 (zł/m <sup>2</sup> )	Cena 2 (zł/m <sup>2</sup> )	$\Delta$ ceny (%)	hałas cena ↔
Chartowo 29	Marcelińska 96	66,2	52,7	-13,5	9 500	11 371	+16%	↘ hałas ↗ cena
Głogowska 82 (1)	Głogowska 82 (2)	42,6	67,9	+25,3	8 600	6 900	-20%	↗ hałas ↘ cena
Jagielly 29	Naramowicka 180D	49,2	44,3	-4,9	8 122	7 923	-2%	↘ hałas ↘ cena
Katowicka 73A	Katowicka 93	51,3	38,3	-13	7 518	8 599	+14%	↘ hałas ↗ cena
Sikorskiego 8 (1)	Sikorskiego 8 (2)	50,1	50,3	+0,2	7 870	7 375	-6%	↗ hałas ↘ cena
Strzeszyńska 145	Batorego 82E	49,2	47,1	-2,1	8 682	8 912	+3%	↘ hałas ↗ cena
Mateckiego 4a	Strzeszyńska 249a	66,3	68	+1,7	7 547	7 828	+4%	↗ hałas ↗ cena

Źródło: opracowano na podstawie analizy zebranych ofert.

jednak znajdującymi się po dwóch stronach budynku, gdzie pierwsze z mieszkań (42,6 dB) usytuowane było od strony podwórka, z kolei drugie (67,9 dB) od strony ulicy, przy czym różnica hałasu wyniosła +25,3 dB. Wpłynęła ona w 16% na zmianę ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania, przy czym zaobserwowano, że wpływ ten był największy spośród wybranych par, podobnie jak wpływ hałasu w przypadku pary nieruchomości Chartowo 29 i Marcelińska 96. Próbując jednak ujednoczyć sposób postrzegania różnicy pomiędzy mieszkaniami jeśli chodzi o natężenie dźwięku oraz wartości mieszkania, przyjęto wskaźnik zmiany procentowej wartości mieszkania na każdy 1 dB różnicy. W wypadku pary nieruchomości położonych przy ul. Sikorskiego 8 zmiana hałasu o 1 dB wykazała różnicę na poziomie nawet 31,5% ceny, natomiast różnica natężenia dźwięku pomiędzy mieszkaniami była na tyle mała (0,2 dB), że w znacznym stopniu potęgowała różnicę w wartości końcowej danych mieszkań. W związku z osobliwym charakterem tak dużej różnicy, siłą wpływu hałasu na cenę w tym wypadku należy traktować wyłącznie lokalnie. Ostatecznie na podstawie analizowanych par stwierdzono, że pomiędzy dwoma podobnymi mieszkaniami zmiana hałasu o 1 dB wpływa na zmianę ceny 1 m<sup>2</sup> średnio o 2%.

## Podsumowanie

Hałas w otoczeniu mieszkań w dzisiejszych czasach jest zjawiskiem dość powszechnym. Rosnące zagęszczenie nowo powstających budynków, rozszerzanie infrastruktury drogowej oraz komunikacyjnej sprawiają, że miasta stają się coraz bardziej podatne na hałas. O ile hałas w wartościach nieprzekraczających odpowiednich norm może nie być odczuwalny, o tyle w razie jego nasilenia może się stać czynnikiem niezwykle uciążliwym, szkodliwym dla zdrowia psychicznego, a w skrajnych warunkach nawet fizycznego. Przeprowadzone badania pokazały, że na rynku mieszkań hałas jest istotnym czynnikiem cenotwórczym. Wiele z ofert nieruchomości potwierdziło zależność obniżania ceny od rosnącego hałasu, w wypadku niskiego poziomu hałasu wiele ofert cechowało się wysoką ceną. Ciągłe jednak odczuwany jest niedostatek badań zjawiska wpływu hałasu na cenę, dlatego trudno prognozować, jak może on wpłynąć na przyszłą wartość mieszkań. Tym samym problematyczne jest określenie trendu takiego wpływu. Istota hałasu może być postrzegana zupełnie inaczej przez różnych odbiorców w zależności od preferencji i oczekiwań wobec potencjalnego wyboru w zakupie mieszkania, gdzie nabywcy na ogół kierują się przede wszystkim odpowiadającą im lokalizacją i własnymi możliwościami finansowymi. W odróżnieniu od rynku najmu, gdzie najemca w razie nieodpowiadającego jego gustowi mieszkania może w mało problematyczny sposób, w krótkim czasie, podjąć decyzję o zmianie otoczenia, w wypadku posiadania mieszkania na własność jego zamiana jest znacznie bardziej problematyczna. Dlatego też nabycie nieruchomości, zwłaszcza w wypadku zamiaru w niej zamieszkania, powinno się wiązać z wcześniejszą analizą rynku.

Racjonalność w podejmowaniu decyzji rynkowych powinna uwzględniać nawet z pozoru mało istotne czynniki, do których zalicza się między innymi hałas, który nie jest powszechnie traktowany jako wiodący wyznacznik wartości mieszkania. Niewątpliwie jednak wraz ze wzrostem uciążliwości danego zjawiska rośnie świadomość jego istnienia.

## Bibliografia

- Akustix i Lemitor. (2017). *Mapa akustyczna miasta Poznania 2017*. Przeźmierowo-Wrocław.
- Buczek, P. (2016). Wpływ hałasu na utratę wartości nieruchomości w wybranych osiedlach Krakowa. *Transport miejski i regionalny*, 12, 13-18.
- Ciemiński, M. (2015). *Odszkodowanie za szkodę niemajątkową w ramach odpowiedzialności ex contractu*. Warszawa: LEX a Wolters Kluwer business.
- Gawron, H. (2011). *Analiza rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

- Gierasimiuk, P. i Motylewicz, M. (2012). *Hałas w otoczeniu dróg i ulic – problemy oceny i działania ochronne*. Białystok: Politechnika Białostocka, Zakład Inżynierii Drogowej.
- Hozer, J. (red.) (1998). *Statystyka – opis statystyczny*. Szczecin: KEiS, Uniwersytet Szczeciński.
- Konowalczyk, J. (2014). *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*. Warszawa: Poltext.
- Kucharska-Stasiak, E. (2000). *Nieruchomość a rynek*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Mączyńska, E. (2004). *Ile jest warta nieruchomość*. Warszawa: Poltext.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS. (2017). London: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Portal Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania (dane za lata 2019-2021). Pobrane z [www.sip.geopoz.pl](http://www.sip.geopoz.pl)
- Puchalska, A. (2014, 17 maja). Likwidacja szkody po pożarze. [Wpis na blogu]. Pobrane 28 lutego 2020 r. z <https://blog.pzu.pl/home/lista/artukul/likwidacja-szkody-po-pozarze>
- Rącka, I., Palicki, S. i Kostov, I. (2015). State and determinants of real estate market development in Central and Eastern European Countries on the example of Poland and Bulgaria. *Real Estate Management and Valuation*, 23(2), 77-90. <https://doi.org/10.1515/remav-2015-0017>
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115 poz. 741 ze zmianami).
- World Health Organization. (2010). Health and Environment in Europe: Progress Assessment. Pobrane z [https://www.euro.who.int/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0010/96463/E93556.pdf](https://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0010/96463/E93556.pdf)
- Zrałek, E., Kędzia, M., Kucharski R., Chacińska, P., Szymański, S., Taras, A. i Truskowski, M. (b.d.). *Raport o stanie akustycznym środowiska na podstawie wyników realizacji map akustycznych*. Warszawa: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Instytut Ochrony Środowiska – Państwowy Instytut Badawczy. Pobrane 20 stycznia 2021 r. z [https://www.gios.gov.pl/images/dokumenty/pms/monitoring\\_halasu/Raport\\_o\\_stanie\\_akustycznym\\_z\\_II\\_rundy\\_mapowania\\_x.pdf](https://www.gios.gov.pl/images/dokumenty/pms/monitoring_halasu/Raport_o_stanie_akustycznym_z_II_rundy_mapowania_x.pdf)

# METODYKA PORÓWNYWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA RYNKU MIĘDZYNARODOWYM NA PRZYKŁADZIE RYNKU POLSKI I STANÓW ZJEDNOCZONYCH

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/11>

 Krzysztof Piasecki

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu

 Michał Stasiak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Methodology for comparing the values of residential real estate on the international market based on the Polish and US markets

**Purpose:** Comparing the values of residential real estate in individual countries is a complex task which requires taking into account a number of factors relating to both the economic situation and the quality of life in a given country. The aim of the study is to present an original and universal method of determining the index that allows to compare the value of residential real estate in cities located in different countries.

**Design/methodology/approach:** In addition to the absolute average prices of a square meter, the approach to determining the above-mentioned index proposed by the authors utilises the analysis of parameters related to the quality of life, the level of public services offered to residents by a given country, as well as economic parameters.

**Findings:** On the basis of the presented methodology, the authors have compared the values of residential real estate in two sample cities with similar population and characteristics, i.e. Poznań in Poland and Denver in the USA. The conducted research shows that the value of residential real estate in Poznań is higher by 6.14% in the city centre and 18% outside the city centre.

#### Sugerowane cytowanie:

Piasecki, K. i Stasiak, M. (2022). Metodyka porównywania wartości nieruchomości mieszkaniowych na rynku międzynarodowym na przykładzie rynku Polski i Stanów Zjednoczonych. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 186-192). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/11>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

**Originality and value:** The proposed method of comparison is original and universal in nature and may be successfully applied both in theoretical research and in practice, e.g. by investors.

**Keywords:** real estate appraisal, residential real estate, international real estate market.

## Wstęp

Porównanie wartości nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych krajach jest zadaniem bardzo skomplikowanym i wymaga uwzględnienia wielu czynników. Porównywanie tylko i wyłącznie ceny jest zasadniczo błędnym podejściem, choćby z powodu innej siły nabywczej oraz różnych wynagrodzeń w tych krajach. Na wycenę nieruchomości porównywalnych pod względem wielkości i jakości wykonania wpływają czynniki związane z rozwojem społecznym danego kraju, takie jak oferta edukacyjna, opieka zdrowotna lub poczucie bezpieczeństwa itd. Czynniki te wpływają na jakość życia mieszkańca danej nieruchomości, a więc pośrednio na jej wartość. W konsekwencji czynniki te należy traktować jako składnik niematerialny. Są one jednak trudne do sparametryzowania.

W niniejszym rozdziale autorzy zaproponowali metodykę porównywania wartości nieruchomości lokalowych znajdujących się na terenie różnych krajów. Uwzględnia ona średnie ceny, parametry gospodarki (średnia pensja, parytet siły nabywczej itd.) oraz czynniki opisujące jakość sfery publicznej danego kraju (np. szkolnictwo, służba zdrowia, bezpieczeństwo itd.). Proponowana metodyka zakłada porównanie wartości nieruchomości lokalowej dla klienta końcowego, który będzie ją użytkował, stąd w porównaniu nie uwzględniono cen wynajmu. W wypadku inwestora nabywającego nieruchomość w celach wynajmu czynniki związane z komfortem, jakością życia itd. nie mają znaczenia.

Proponowaną metodykę porównania wartości nieruchomości lokalowych położonych w różnych krajach opisano w pierwszym punkcie rozdziału. Następnie przedstawiono przykład wykorzystania zaproponowanej metodyki w celu porównania średniej wartości nieruchomości lokalowych w centrum oraz poza nim w dwóch aglomeracjach miejskich o wielu podobnych parametrach – w Poznaniu w Polsce oraz w Denver w Stanach Zjednoczonych.

### 11.1. Proponowana metodyka

Rozważmy porównanie wartości nieruchomości lokalowych położonych w dwóch różnych krajach. Średnie ceny metra kwadratowego w obu lokaliza-



cjach są ogólnie znane, jednak porównanie ich bezwzględnych wartości jest bezcelowe z wielu powodów, na przykład potencjalny mieszkaniec za analogiczną pracę otrzyma nominalnie inne wynagrodzenie, także koszty życia w obu państwach mogą się znacznie różnić. Powstaje zatem pytanie, czy więcej wart dla potencjalnego użytkownika jest apartament o powierzchni stu metrów w centrum Poznania w cenie 150 tys. USD, czy apartament o identycznej powierzchni w centrum Denver w cenie 350 tys. USD?

Żeby odpowiedzieć na to pytanie, rozważmy hipotetyczną osobę – mającą średnie kwalifikacje pozwalające na uzyskanie średniego wynagrodzenia w obu krajach. Załóżmy, że osoba ta chce podjąć decyzję, gdzie bardziej opłaca się jej zakupić mieszkanie, a w konsekwencji również mieszkać, utrzymywać się i pracować w danej aglomeracji.

Jeśli zdecyduje się na tańsze nominalnie mieszkanie w Poznaniu, automatycznie zdecyduje się na niższe wynagrodzenie za tę samą pracę, ale również niższe ceny wielu produktów itd. Kolejną różnicą jest oferta sfery publicznej w obu krajach – chcąc żyć na identycznym poziomie w państwie o gorszej ofercie w sferze publicznej, osoba ta jakąś część swoich dochodów będzie musiała przeznaczyć na wyrównanie różnic, na przykład na prywatną służbę zdrowia ze względu na długi czas oczekiwania w sektorze publicznym itd.

Rozważając średnią cenę metra kwadratowego mieszkania, należy ją odnieść do wysokości średniego wynagrodzenia. W obu krajach obowiązują inne systemy podatkowe, co oznacza, że wartość brutto wynagrodzenia może być różna. Z tego powodu do wyznaczania wartości nieruchomości posłużymy się średnim wynagrodzeniem netto.

W celu wyeliminowania różnic w sile nabywczej, średnie wynagrodzenie netto pomnożono przez parytet siły nabywczej (*purchasing power parity* – PPP) mierzony względem Stanów Zjednoczonych – dane dotyczące siły nabywczej w danym kraju są publikowane przez OECD (OECD, 2020). Powyższa operacja pozwala wyznaczyć wartości metra kwadratowego w stosunku do średnich zarobków netto. Taki sposób wyznaczania wartości nie uwzględnia jednak różnic jakości życia wynikających z działania państwa w sferze publicznej w obu krajach.

Państwa oferują swoim obywatelom określony poziom świadczenia podstawowych usług w zakresie edukacji, służby zdrowia czy zapewnienia bezpieczeństwa. Oczywiście braki w sferze publicznej mogą zostać skompensowane w prywatnym zakresie, na przykład kiepskiej jakości publiczną edukację można zastąpić prywatną, publiczny szpital prywatną placówką itd. Jednak kompensacja tych braków wymaga poniesienia dodatkowych nakładów finansowych ze strony mieszkańca danego kraju. W konsekwencji różnice w jakości usług oferowanych przez państwo obywatelowi z pewnością wpływają na wartość nieruchomości w poszczególnych krajach.

Do analizy jakości usług świadczonych przez państwo wykorzystano tzw. wskaźnik rozwoju społecznego (*human development index* – HDI). Wskaźnik ten jest bardzo często stosowany w pracach z zakresu ekonomii oraz przez instytucję międzynarodowe, na przykład Organizację Narodów Zjednoczonych. Na podstawie ponad 200 innych wskaźników (Antczak, 2012; Kryk, 2012) wyznacza on ocenę jakości życia w danym kraju i w ocenie autorów tej części monografii może być pośrednio traktowany jako miara jakości sfery publicznej danego kraju. Wartość wskaźnika HDI waha się pomiędzy 1 a 0, gdzie 1 to maksymalna wartość dla najbardziej rozwiniętych krajów (na razie żaden kraj nie osiągnął tej wartości; najbliższej jest Norwegia – 0,949 (United Nations Development Programme, 2018)), a 0 dla rozwiniętych najgorzej. Żeby uwzględnić rozwój społeczny w danym kraju, średnią cenę metra kwadratowego przemnożono przez wartość wskaźnika HDI. W ten sposób możemy wyeliminować różnice w cenie wynikające z różnych standardów życia w danej lokalizacji. Interpretacja tak otrzymanej wartości jest następująca – im niższy jest stopień rozwoju społecznego w danym kraju, tym mniejsza wartość nieruchomości.

Żeby porównać wartości nieruchomości na terenie różnych krajów, można zatem posłużyć się następującym wskaźnikiem:

$$Wsk = \frac{HDI \cdot \text{cena}_{m^2}}{PPP \cdot \text{śr}_{\text{wynagrodzenie}_{\text{netto}}}}$$

Zaproponowany wskaźnik można zinterpretować jako wartość metra kwadratowego zmodyfikowaną jakością życia w danym państwie, wyrażoną w średnich dochodach netto mieszkańca danego kraju, z uwzględnieniem siły nabywczej. Tak wyrażone wartości można ze sobą porównywać w celu oceny różnic w średniej wartości nieruchomości lokalowych w różnych krajach.

## 11.2. Porównanie wartości nieruchomości lokalowych w Polsce i w Stanach Zjednoczonych

Rzeczpospolita Polska oraz Stany Zjednoczone są krajami znacznie się różniącymi wielkością, gospodarką, średnimi zarobkami, siłą nabywczą pieniądza, a także rozwojem społecznym itd. W konsekwencji porównanie wartości nieruchomości lokalowych jest bardzo skomplikowane. Wykorzystajmy w tym celu metodykę zaproponowaną w punkcie pierwszym rozdziału.

Kluczowym zagadnieniem jest wybór metropolii o zbliżonych parametrach tak, aby czynniki takie jak wielkość, charakter turystyczny jednego miasta itd. nie wpływały na rezultaty analizy. W celu porównania wybrano dwie metropolie: Poznań w Polsce oraz Denver w Stanach Zjednoczonych.

Niezależnie od położenia cena metra kwadratowego w centrum zawsze będzie większa w większym mieście niż w mniejszym. Można to łatwo wytłumaczyć na wiele sposobów, na przykład większą liczbą mieszkańców zainteresowanych zakupem itd. Porównanie zatem średniej ceny metra kwadratowego w mieście 3-4 razy większym nawet na terenie tego samego państwa mija się z celem. Stąd pierwszym czynnikiem jest wielkość miasta. Oba wybrane miasta charakteryzują się podobną liczbą mieszkańców: Poznań – 538 tys. mieszkańców (Poznań, b.d.), Denver – 619 tys. mieszkańców (Denver, b.d.).

Należy zwrócić uwagę na wpływ na wartość nieruchomości lokalowej turystycznego charakteru metropolii. Miasta o turystycznym charakterze zwykle oferują mieszkańcom specyficzny klimat, niezniszczone naturalne środowisko itd., co przekłada się na wyższe ceny niż w miastach o charakterze przemysłowym. Zarówno Poznań, jak i Denver nie mają stricte turystycznego charakteru.

Kolejnym czynnikiem wymagającym uwzględnienia jest klimat. Klimat na danym terenie wymusza zastosowanie odpowiednich technologii budowlanych, które w oczywisty sposób wpływają na koszty budowy nieruchomości. Na przykład w państwach z umiarkowanym klimatem (w Europie czy Ameryce Północnej – w Kanadzie, części Stanów Zjednoczonych itd.), w których występują zimy, konieczne jest stosowanie izolacji termicznych, droższych okien, systemów ogrzewania itd., co znacznie podwyższa koszty budowy w stosunku do państw, w których przez cały rok utrzymują się dodatnie temperatury (np. Tajlandia). Poznań i Denver leżą w tej samej strefie klimatu umiarkowanego. Roczne wahania temperatur nie odbiegają znacznie od siebie, w konsekwencji – w obu tych lokalizacjach klimat wymusza stosowanie podobnych technologii budowlanych.

Podsumowując, można powiedzieć, że oba miasta charakteryzują się podobną wielkością, klimatem, brakiem wpływu turystyki na rynek nieruchomości. W konsekwencji wartości nieruchomości w obu lokalizacjach mogą zostać porównane za pomocą zaproponowanego wcześniej wskaźnika. Zgodnie z danymi ONZ (United Nations Development Programme, 2020) indeks HDI dla Polski w 2020 roku wynosił 0,88, natomiast w Stanach Zjednoczonych 0,926. Różnica ta wskazuje na gorszą jakość sfery publicznej w Polsce niż w Stanach (Analiza poszczególnych czynników pokazała, że różnica ta wynika głównie z różnic jakości usług medycznych i edukacji na korzyść Stanów Zjednoczonych, natomiast w kwestii bezpieczeństwa to miasto leżące w Polsce charakteryzuje się mniejszą przestępczością). Różnica HDI jednak nie jest zbyt duża, wynosi 0,046.

Analiza kosztów życia na podstawie danych OECD (2020) pokazała, że paritet siły nabywczej w 2020 roku wynosił w Polsce 1,811 (dla Stanów Zjednoczonych przyjęto wartość 1). Oznacza to, że ceny produktów w analizowanym koszyku są w Polsce prawie dwa razy niższe. Rozważmy średni miesięczny

dochodów netto. Wykorzystując dane z NUMBEO (2021), możemy przeanalizować średnie dochody netto w wybranych miastach. W Denver średni miesięczny dochód netto wynosi: 4423,73 USD, natomiast w Poznaniu 820,76 USD (są to wartości bezwzględne; uwzględniając parytet siły nabywczej, można przeliczyć, że 827,76 USD w Polsce odpowiada 1448,58 USD na terenie Stanów).

Przeanalizujemy średnią cenę metra kwadratowego mieszkania w centrum oraz poza nim.

	Denver	Poznań
Centrum	5163,91 USD	3355,19 USD
Poza centrum	2893,58 USD	2189,07 USD

Posiadając wymienione dane, możemy wyznaczyć wartość proponowanego wskaźnika:

$$\begin{aligned} Wsk_{\text{Denver\_centrum}} &= 1,081, \\ Wsk_{\text{Poznan\_centrum}} &= 1,986, \\ Wsk_{\text{Denver\_poza\_centrum}} &= 0,606, \\ Wsk_{\text{Poznan\_poza\_centrum}} &= 1,296. \end{aligned}$$

Z porównania wynika, że wartość nieruchomości mieszkaniowych w Denver jest niższa niż w Poznaniu. Wartość metra kwadratowego mieszkania w centrum Poznania (z uwzględnieniem rozwoju społecznego Polski) oraz po uwzględnieniu siły nabywczej, rozwoju społecznego itd. wynosi: 1,986 w centrum oraz 1,296 poza centrum. Odpowiednio w Denver 1,08 w centrum oraz 0,606 poza centrum.

Różnica pomiędzy cenami nieruchomości mieszkaniowych w centrum oraz poza nim w Denver wynosi 43%, natomiast w Poznaniu 34,76%. Zatem lokalizacja względem centrum ma większy wpływ na wartość nieruchomości w Denver niż w Poznaniu.

Po wyeliminowaniu czynników wynikających z różnic w cenach dóbr, jakości życia itd. w obu państwach widać, że metr kwadratowy nieruchomości lokalowej w centrum Poznania ma większą wartość niż w Denver o 45,6% w centrum oraz o 53% poza centrum.

## Podsumowanie

W tej części monografii zaproponowano metodykę pozwalającą na porównanie wartości nieruchomości lokalowych położonych na terenie różnych krajów. Uwzględniono w niej dane charakteryzujące gospodarkę takie jak średni miesięczny dochód, parytet siły nabywczej oraz rozwój społeczny. W tej metodyce

wyznacza się „bezwzględną” wartość metra kwadratowego z zastosowaniem zaproponowanego wskaźnika, który może być porównywany.

Przedstawiona metodyka umożliwiła przeprowadzenie porównania średnich wartości metra kwadratowego nieruchomości lokalowych w średniej wielkości metropoliach o licznych wspólnych cechach: w Poznaniu w Polsce i w Denver w Stanach Zjednoczonych. Badanie wykazało, że nieruchomości lokalowe w Poznaniu mają prawie o połowę większą wartość rynkową niż w Denver.

## Bibliografia

- Antczak, R. (2012). Nowe ujęcie wskaźnika rozwoju społecznego HDI. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania*, 17, 7-24.
- Denver. (b.d.). W: *Wikipedia*. Pobrane 14 kwietnia 2021 r. z <https://pl.wikipedia.org/wiki/Denver>
- Kryk, B. (2012). Jakość życia w kontekście zrównoważonego rozwoju. *Handel Wewnętrzny*, 1, 145-155.
- NUMBEO. (2021). Cost of living comparison between Poznan and Denver, CO. Pobrane 14 kwietnia 2021 r. z [https://www.numbeo.com/cost-of-living/compare\\_cities.jsp?country1=Poland&country2=United+States&city1=Poznan&city2=Denver%2C+CO&tracking=getDispatchComparison](https://www.numbeo.com/cost-of-living/compare_cities.jsp?country1=Poland&country2=United+States&city1=Poznan&city2=Denver%2C+CO&tracking=getDispatchComparison)
- OECD. (2020). PPPs and exchange rates (Edition 2020), OECD National Accounts Statistics (database). Pobrane z <https://data.oecd.org/conversion/purchasing-power-parities-ppp.htm>
- United Nations Development Programme. (2018). *Human development indices and indicators: 2018 Statistical update*. Pobrane z [https://hdr.undp.org/sites/default/files/2018\\_human\\_development\\_statistical\\_update.pdf](https://hdr.undp.org/sites/default/files/2018_human_development_statistical_update.pdf)
- Poznań. (b.d.). W: *Wikipedia*. Pobrane 14 kwietnia 2021 r. z <https://pl.wikipedia.org/wiki/Poznan>

## ZAKOŃCZENIE

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/12>

Dostrzegalna dynamika zmian na rynku nieruchomości w poszczególnych krajach, społeczeństwach czy – przechodząc na grunt ekonomii – na poszczególnych rynkach jest bezprecedensowa. Świat o tak ustalonym porządku gospodarczym jak dziś jeszcze nigdy nie znalazł się w sytuacji, w której tak wiele podmiotów musiało nagle ograniczyć swoją aktywność gospodarczą w wyniku pandemii COVID-19. Nikt nie ma wątpliwości, że konsekwencje tego będą długoterminowe oraz kosztowne. Jak bardzo? Żeby wyobrazić sobie skalę możliwych zmian na rynku, warto w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na całkowite koszty pandemii. Jak wskazywała jeszcze w 2013 roku (w kontekście grypy) Olga B. Jonas z Banku Światowego, w strukturze całkowitych kosztów pandemii około 60% wynika ze zmian popytu i podaży spowodowanych reakcjami ludzi, dalsze 28% – z utraty produkcji spowodowanej dużą absencją pracowników, kolejne zaś 12% jest spowodowane zgonami (Jonas, 2013, s. 2). Z niepokojem i zainteresowaniem spogląda się więc na dalsze zachowania podmiotów, które podejmują każdego dnia miliony decyzji rynkowych. I mimo że oficjalnie pandemii COVID-19 już nie ma, jej skutki będą występowały jeszcze przez wiele lat.

W Polsce od kilku miesięcy zarówno przedsiębiorcy, jak i społeczeństwo zmagają się z rosnącą inflacją oraz rosnącymi cenami nośników energii. Wszystko to zostało wywołane konfliktem zbrojnym na terytorium Ukrainy. Całościowych skutków tego stanu nikt nie jest w stanie dzisiaj określić, ale z pewnością będą one długotrwałe i mogą znacząco wpływać na rynek nieruchomości. Dlatego istotne jest, aby w sposób odpowiedni podejmować decyzje dotyczące rozwoju tego rynku. Decyzje te wynikają także ze zmian w uregulowaniach formalnoprawnych dotyczących lokalnego rynku i zadań, które administracja samorządowa w zakresie gospodarki nieruchomościami ma do spełnienia.

W pierwszym rozdziale *Anna Bernaciak* oraz *Alona Revko* starały się udzielić odpowiedzi na pytanie, czym są współczesne miasta, określane w literaturze także mianem „nowych miast”. Czy, parafrazując tytuł artykułu Sarah Moser (2015), są jedynie „starym winem w nowej butelce”, czy może potrzebą gruntownej zmiany sposobu myślenia o przestrzeni zamieszkania? W tym celu

oprócz prezentacji wybranych koncepcji kształtowania przestrzeni miejskich w opracowaniu przedstawiono wybrane polityki miast wraz z próbą weryfikacji skuteczności ich realizacji. Współczesne miasta są pełne różnorodnych wyzwań, które, wzajemnie na siebie oddziałując, tworzą przestrzeń pełną zarzewi konfliktów, niezaspokojonych potrzeb i niespełnionych ambicji. Występujące wyzwania determinują zachowanie decydentów i podejmowane przez nich decyzje, choć nie zawsze przyjęte kierunki interwencji są adekwatne i skuteczne. Opisane i scharakteryzowane koncepcje miasta zwartego, miasta inteligentnego oraz miasta zrównoważonego mogą wychodzić naprzeciw współczesnym wyzwaniom, jednak ich zastosowanie w praktyce, co pokazały studia przypadku przestrzeni wybranych polskich miast, może budzić pewne wątpliwości.

W duchu rozważań miejskich pozostaje także drugi rozdział, w którym *Agnieszka Mrozińska* przeprowadziła analizę zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej gmin okalających duże miasta, w wyniku której stwierdziła, że owe zmiany są nieuchronne już w niedalekiej przyszłości. Procesy suburbanizacji obserwowane wokół dużych miast intensyfikują funkcję mieszkaniową na terenach wiejskich, w dużej mierze przeznaczonych dotychczas na działalność rolniczą. Utrzymanie i podniesienie jakości życia mieszkańców gmin podmiejskich jest jednym z zadań samorządu terytorialnego, który odpowiada za zapewnienie mieszkańcom dostępu także do tych usług, do których obszary wiejskie nie były dotąd predystynowane. Gminy położone w obszarach funkcjonalnych dużych miast stoją przed wyzwaniem dotyczącym spójności terytorialnej, którym jest zapewnienie balansu pomiędzy realizowaną, często bardzo dynamicznie, funkcją mieszkaniową a funkcjami uzupełniającymi.

Analizując gminy aglomeracji poznańskiej w okresie 2012–2016, autorka zauważyła postępujące procesy suburbanizacji i realizację funkcji mieszkaniowej o różnym natężeniu. Zbalansowanie funkcji mieszkaniowej i funkcji uzupełniających w przyrastającym wolumenie zabudowy było zróżnicowane przestrzennie. Spostrzeżenie to poczyniono na podstawie obserwacji zmian powierzchni użytkowej nowo oddanych budynków z przeznaczeniem na daną funkcję. Na terenie aglomeracji poznańskiej w powierzchni nowo oddanych budynków funkcja mieszkaniowa przeważa nad funkcją uzupełniającą (inną niż mieszkaniowa). Zależność ta jest tożsama z sytuacją w Polsce i w większości (19 z 24) obszarów funkcjonalnych dużych miast:

Według autorki stopień równoważenia funkcji mieszkaniowych i uzupełniających w aglomeracji kształtował się zgodnie z koncepcją *path-dependence*, czyli z tzw. zależnością od ścieżki. Ogólna sytuacja społeczno-gospodarcza i podobieństwo aglomeracji poznańskiej do stanu odzwierciedlonego wartościami przeciętnymi dla Polski i obszarów podobnych funkcjonalnie pozwoliły na stwierdzenie, że zróżnicowanie wewnętrzne wartości analizowanych wskaźników dla poszczególnych gmin kształtowało się częściowo w odpowiedzi na



sytuację koniunkturalną, a częściowo w zależności od sytuacji wejściowej poszczególnych gmin.

W konsekwencji zidentyfikowano, że równoważenie funkcji mieszkaniowych i funkcji uzupełniających zależy od następujących czynników: stanu zagospodarowania przestrzennego w przyszłości (np. występowanie terenów, które mogłyby być przekształcone na potrzeby nowej funkcji), występujących barier rozwojowych o charakterze środowiskowym czy administracyjnym (np. bagnisty teren, poligon itp.), dotychczasowej skali występowania poszczególnych funkcji (np. stopień nasycenia rynku powierzchniami handlowymi) czy lokalizacji przy ważnych szlakach transportowych. Zdaniem autorki lista determinant nie pozostaje zamknięta, ale wymaga dalszych pogłębionych badań dotyczących działań w ramach kształtowania przestrzeni podmiejskiej.

Zarówno przestrzeń miejska, jak i podmiejska w zakresie mieszkalnictwa powinny podlegać analizie i ocenie w zakresie jakości zamieszkiwania oraz większej partycypacji i zaangażowania mieszkańców w te obszary. Dlatego *Katarzyna Suszyńska* oraz *Karim Youssef* w kolejnym rozdziale stwierdzili, że dążenie do zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa obejmuje nie tylko ulepszenia po stronie popytu czy podaży, ale również poprawę owej jakości zamieszkiwania w dotychczasowym zasobie mieszkaniowym poprzez zwiększenie partycypacji lokatorskiej, czyli zaangażowania lokatorów w sprawy mieszkaniowe. Według autorów zaangażowanie to sprzyja zacieśnianiu więzi społecznych, zwiększeniu poczucia odpowiedzialności i przynależności do grupy, a tym samym pomaga eliminować problemy społeczne. Z przeprowadzonych badań wynika, że poziom partycypacji lokatorskiej w zasobach mieszkań społecznych zależy w dużej mierze od rodzaju przyjętego w danym kraju systemu mieszkalnictwa społecznego, lokalnych uwarunkowań, a także od tradycji angażowania się obywateli w życie społeczne. Zwiększenie partycypacji lokatorskiej wymaga wieloletniego i wielopłaszczyznowego planu realizacji, opartego na stworzeniu podstaw edukacji społeczeństwa obywatelskiego, szczególnie w zakresie współzarządzania zasobami mieszkaniowymi. Wymaga również uruchomienia systemu promocji dobrych praktyk i wzorców współdziałania w zarządzaniu społecznymi zasobami mieszkaniowymi. W opinii autorów należy pogłębiać i rozwijać badania nad modelami współzarządzania społecznymi zasobami mieszkaniowymi oraz propagować dobre praktyki w tym zakresie, wypracowane w gospodarkach o dobrze rozwiniętych systemach budownictwa społecznego. Jednakże jest to nierozzerwalnie związane z dobrze przygotowanymi i wdrożonymi przez administrację rządową uregulowaniami prawnymi, które pozwolą na udział lokatorów budownictwa społecznego we współzarządzaniu przedmiotowym zasobem.

Właścicielami czy użytkownikami nieruchomości lokalowych są ludzie w różnym wieku, więc ocenie powinny zostać poddane różne grupy osób. Jednak-

że, ze względu na zmiany pokoleniowe i różne oczekiwania osób młodych, tj. osób w wieku do 35 lat, należałoby szczególnie przyjrzeć się tej grupie. Taką analizę i ocenę przeprowadził w kolejnym rozdziale *Łukasz Strączkowski*, który scharakteryzował sytuację ekonomiczną młodych osób, w tym poziom uzyskiwanych przez nich wynagrodzeń, ich preferencje mieszkaniowe oraz warunki panujące na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Szczegółowe badania i wnioskowanie lokuwał dla rynku miasta Poznania oraz miejscowości podmiejskich. Na podstawie zebranych danych rynkowych oszacował wskaźniki dostępności mieszkaniowej pokazujące siłę nabywczą dochodów młodych osób.

Po przeanalizowaniu literatury przedmiotu oraz opracowań poświęconych osobom młodym autor doszedł do wniosku, że brak możliwości zaspokojenia przez nich potrzeb mieszkaniowych negatywnie oddziałuje na ich rozwój – brak własnego mieszkania może rodzić poczucie niestabilności, ograniczać plany związane z małżeństwem czy posiadaniem dzieci. Jednocześnie wskazał, że sytuacja ekonomiczna dużej części młodych osób nie sprzyja podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkań, co jest zauważalne zarówno w deklaracjach samych zainteresowanych, jak i w oficjalnych dokumentach rządowych, z których wynika, że nowo budowany zasób mieszkaniowy w zasadzie nie jest skierowany do osób o przeciętnych i niskich dochodach (problem ten jest widoczny, gdy zestawia się dochody młodych z cenami mieszkań), prawie połowa (45,1%) osób w wieku od 25 do 34 lat mieszka wspólnie z rodzicami (dla porównania – w całej Unii Europejskiej średni odsetek wynosi 28,6%) oraz istnieje istotna bariera finansowania zakupów mieszkaniowych (ograniczona zdolność kredytowa), szczególnie dla rodzin z dziećmi.

Zestawione dane są ważne, gdyż – jak wynika z badań przeprowadzonych na lokalnym poznańskim rynku nieruchomości – głównym zamiarem młodych nabywców mieszkań jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (94% badanych osób). Preferencje dotyczące wielkości lokalu są względnie ograniczone, sięgają 50–60 m<sup>2</sup> i są skorelowane z ceną za metr kwadratowy powierzchni, tzn. im wyższa cena, tym mniejsza powierzchnia lokalu.

Autor, uwzględniając obserwowane na rynku ceny mieszkań oraz dochody młodych osób, wyznaczył tzw. wskaźniki dostępności mieszkaniowej, obrazujące siłę nabywczą na lokalnym rynku nieruchomości. Uzyskane wyniki pozwoliły jednoznacznie stwierdzić, że przy przyjętych założeniach mieszkania na rynku w Poznaniu ze względu na ich cenę są niedostępne dla młodych gospodarstw domowych. To oznacza, że młodzi nabywcy mieszkań, jeżeli nie mają wsparcia rodzin, muszą bardzo poważnie weryfikować swoje preferencje mieszkaniowe – mimo że chcieliby mieszkań większych, muszą się zadowolić lokalami mniejszymi. Pewną alternatywą jest zakup mieszkań poza miastem, gdzie wskaźniki dostępności mieszkaniowej są dla młodych osób bardziej korzystne.

Autor zwrócił także uwagę na konieczność prowadzenia dalszych badań w tym zakresie ze względu na akceptowanie tego stanu rzeczy w tej grupie wiekowej.

W kolejnych dwóch rozdziałach ich autorzy zagłębili się w problemy mieszkaniowe osób starszych. *Anna Górską* stwierdziła, że konsekwencją postępującego starzenia się społeczeństwa jest wzrastająca liczba gospodarstw domowych emerytów i rencistów. Prowadzone obecnie badania dotyczące seniorów w głównej mierze obejmują aspekty społeczne, zdrowotne, psychologiczne i ekonomiczne. Niezbędne są jednak według autorki badania w zakresie rynku nieruchomości. Stan zasobów mieszkaniowych, standard ich wyposażenia, potrzeby mieszkaniowe czy dostosowanie tych zasobów do potrzeb seniorów to tylko część problematyki związanej z mieszkalnictwem osób starszych. W opinii zarówno *Anny Górskiej*, jak i autora następnego rozdziału *Marcina Boruty* w ostatnich latach coraz więcej uwagi poświęca się kwestiom budowy domów senioralnych, domów opieki czy kompleksu osiedli przeznaczonych dla osób starszych. Jest to w XXI wieku dla wielu państw w Europie wyzwanie, gdyż społeczeństwa te starzeją się.

*Anna Górską* w swoich rozważaniach jasno stwierdziła, że kwestie ekonomiczne w codziennym życiu seniorów mają istotne znaczenie, a rosnące koszty związane z utrzymaniem mieszkania i ich udział w budżecie gospodarstw domowych wpływają na podejmowane decyzje konsumenckie. Zgodnie z przeprowadzoną analizą i oceną koszty utrzymania przez seniora mieszkania są jednymi z najwyższych wśród wszystkich grup gospodarstw domowych i stanowią ponad 20% wszystkich wydatków. Największy udział w kosztach mieszkaniowych mają koszty ogrzewania. Z analizy dynamiki wynika, że duży udział mają też koszty zimnej wody. Na podstawie przeprowadzonych rozważań wzrost wydatków może z jednej strony wynikać z rosnących jednostkowych kosztów mediów, z drugiej strony może być związany ze stanem zasobów mieszkaniowych. W konkluzji zawarte zostało stwierdzenie, że kwestie finansowe dla wielu osób starszych są bardzo ważne, w związku z czym ten istotny z punktu widzenia potrzeb społecznych problem badawczy powinien być w dalszym ciągu poddawany szczegółowej analizie.

W tym samym nurcie badawczym – dotyczącym zamieszkiwania osób starszych i odpowiedniej opieki nad nimi, w kontekście wysokiej jakości zróżnicowanych rozwiązań mieszkaniowych, z włączeniem rozwiązań z zakresu opieki długoterminowej – domów seniora, temat przedstawił *Marcin Boruta*. Autor na podstawie przeglądu literatury stwierdził, że rosnące koszty utrzymywania osób starszych mogą rodzić obawy o produktywność gospodarki, jej konkurencyjność oraz stan finansów publicznych. Jednakże doświadczenia zagraniczne pokazują, że jeśli uzna się srebrną gospodarkę za pole działań strategicznych, występujące zagrożenia można postrzegać jako szansę. Dlatego też gerontechnologia jest istotnym elementem srebrnej gospodarki i jednocześnie jest

jednym z podstawowych kierunków doskonalenia rynku nieruchomości, w tym mieszkalnictwa senioralnego.

Rezultaty przeprowadzonego postępowania badawczego wskazały, że sektor prywatnych domów seniora korzysta z rozwiązań technologicznych mających służyć poprawie jakości życia mieszkańców i poziomu świadczonych usług. Katalog występujących rozwiązań jest jednak znacznie ograniczony. W głównej mierze koncentrują się one na wspomaganiu i monitorowaniu stanu zdrowia. W niewielkim stopniu istnieją rozwiązania służące automatyzacji i kontroli środowiska domowego, w marginalnym zaś – służące wymianie informacji oraz rekreacji. Wydaje się, że istotnym aspektem rozwoju gerontechnologii w tego rodzaju placówkach w przyszłości mogą się okazać działania promocyjne oraz informacyjne w zakresie istniejących możliwości, a także wsparcie finansowe i operacyjne ze strony władz centralnych i lokalnych w procesie ich wdrażania

Rok 2020 był czasem wyjątkowym dla rynku nieruchomości mieszkaniowych, gdyż w Polsce oddano do użytku blisko 221 tys. lokali (o 6,5% więcej niż w 2019 roku), z czego 2/3 to rezultat działalności firm deweloperskich. Warto także dodać, że liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, była jeszcze większa, bo sięgała prawie 224 tys. (choć w porównaniu z 2019 rokiem była niższa o 6%) (GUS, 2021).

Jednakże pandemia COVID-19, która rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2020 roku, dotknęła tego rynku, co potwierdzają dane GUS dotyczące wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej w zakresie obsługi rynku nieruchomości. W kilku rozdziałach monografii można zauważyć, że problem ten jest dostrzegany i eksplorowany przez autorów, gdyż ma obecnie kluczowe znaczenie dla rozwoju rynku nieruchomości. O ile jeszcze w marcu 2020 roku wartość wspomnianego wskaźnika przyjmowała wartości dodatnie (świadczące o pozytywnej sytuacji), o tyle od następnego miesiąca – kwietnia 2020 roku – wartości były już ujemne. Powodów do niepokoju było wiele. Ograniczenia kontaktów międzyludzkich i szybkie decyzje o czasowym wstrzymaniu pracy, tudzież w wielu miejscach o przeorganizowaniu jej na system zdalny, rodziły pytania o to, jak w takich warunkach współpracować z klientami oraz w jaki sposób zarządzać zasobami nieruchomości (Strączkowski i Bartkowiak, 2021, s. 274-275).

O problemach tych piszą autorzy kolejnych rozdziałów. *Maciej Koszel* przeprowadził analizę i ocenę wyników w zakresie sytuacji (drugi kwartał 2020 roku) rynku nieruchomości, która drastycznie i w bardzo krótkim czasie pogorszyła się w porównaniu z ostatnimi kilku latami ze względu na czas pandemii. Jej skutki w największym stopniu dotknęły podmiotów i osób zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, sprzedażą nieruchomości (specjalistów ds. sprzedaży w firmach deweloperskich), inwestowaniem na rynku nierucho-

mości i ich wyceną w segmencie mieszkaniowym. Ocena ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości i w odniesieniu do sytuacji zawodowej respondentów jest w opinii Autora jednoznacznie negatywna.

Zdaniem autora złożoność rynku nieruchomości, jego wysoka responsywność na nowe czynniki i uwarunkowania, w tym przede wszystkim zmiany o charakterze legislacyjnym i wdrażane instrumenty tzw. tarczy antykryzysowej, stworzyły warunki wysokiej niepewności i dynamiki. Na podstawie prowadzonych obserwacji i badań wskazano na konieczność zwiększenia częstotliwości dokonywanych ocen i potrzebę ich cykliczności oraz wykorzystania badań jakościowych na rynku nieruchomości. W opinii autora istotnym problemem jest również niski poziom zaangażowania podmiotów (potencjalnych respondentów) mogących uczestniczyć w tego typu badaniach.

W podobnym duchu pisze również *Anna Mazurczak*, która w monografii dokonała analizy podmiotów typu REIT, które są specjalistycznymi instrumentami inwestującymi na międzynarodowych rynkach nieruchomości, a ich zachowanie odwzorowuje zmiany zachodzące w globalnych gospodarkach. Jak autorka stwierdziła w swoich rozważaniach, można zauważyć, że zarówno podczas kryzysu finansowego w 2008 roku, jak i na początku pandemii COVID-19 nastąpił spadek stóp zwrotu z REIT-ów i w Stanach Zjednoczonych, i w Europie. W czasie pandemii największe spadki stóp zwrotu zaobserwowano w marcu i kwietniu 2020 roku. Ta nadzwyczajna sytuacja wymusiła na zarządzających REIT-ami częściową zmianę strategii inwestycyjnych, szczególnie w zakresie budowy portfeli nieruchomości.

Z kolei wśród długoterminowych skutków pandemii niewątpliwie najważniejszym może się okazać wzrost zainteresowania inwestorów portfelowych nowymi segmentami na rynku nieruchomości, w tym nieruchomościami związanymi z obsługą danych, nowoczesnymi technologiami infrastrukturalnymi i przemysłowymi. W przekonaniu autorki za pośrednictwem podmiotów typu REIT segmenty te będą bardziej dostępne dla szerszych grup inwestorów, w tym inwestorów indywidualnych, a w dłuższej perspektywie zmiany te mogą mieć charakter przejściowy lub bardziej trwałe.

Kolejny rozdział został poświęcony analizie funkcjonowania rynków mieszkaniowych w 2020 roku w Bułgarii i w Polsce w czasie pandemii COVID-19. Wspólna dla obu analizowanych państw była zmiana kształtowania się indeksów cen mieszkań w 2020 roku w porównaniu z latami 2018–2019. Jak piszą *Sławomir Palicki* i *Ivo Kostov*, lokalne rynki mieszkaniowe miasta Poznania i obszaru metropolitalnego Warny doznały pewnych zaburzeń związanych z pandemią. W porównaniu z trendami z lat 2018–2019 na rynku pierwotnym i wtórnym w Warnie w pierwszym półroczu 2020 roku można dostrzec wyraźne spadki kwartalnych indeksów cen, a dość gwałtowne wzrosty tych indeksów już w drugim półroczu 2020 roku. Potwierdza to oddziaływanie pandemii na

warneński rynek mieszkaniowy o charakterze silnego, negatywnego impulsu, aczkolwiek o ograniczonej trwałości w czasie. Natomiast na rynku wtórnym w Poznaniu zaobserwowano gwałtowny wzrost kwartalnego indeksu na początku 2020 roku, a następnie wyraźny jego spadek w kolejnych kwartałach 2020 roku. W przekonaniu autorów wzrost ceny na początku 2020 roku był na tyle znaczący, że rynek lokalny nie mógł dalej przyjmować tych zmian. W wypadku cen na rynku pierwotnym w Poznaniu zauważono stabilizację, tzn. ceny w 2020 roku, mimo sytuacji pandemicznej, utrzymywały się na poziomie cen analizowanych w latach 2018–2019. Należy jednak podkreślić, że występowało to w warunkach gwałtownego, trwającego przez pierwsze półrocze 2020 roku, spadku aktywności tego segmentu mierzonego liczbą zawieranych transakcji rynkowych. Dopiero w drugim półroczu 2020 roku autorzy zaobserwowali wzrost indeksów liczby sprzedanych mieszkań.

W przeświadczeniu Sławomira Palickiego i Ivo Kostova pandemię COVID-19 należy uznać za znaczący, negatywny impuls dla rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych zarówno Poznania, jak i obszaru metropolitalnego Warny, który w sposób gwałtowny wpłynął na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Niektóre segmenty rynku wykazały jednak duże zdolności w zakresie szybkiego równoważenia owych niekorzystnych efektów, już pod koniec 2020 roku doprowadziły do ich wytlumienia i powrotu na ścieżkę wzrostu. Tendencje do skutecznej stabilizacji sytuacji wykazał w największym stopniu pierwotny rynek mieszkaniowy w Poznaniu i rynek wtórny w Warnie.

Analiza rynku nieruchomości może być prowadzona w odniesieniu do różnych obszarów, na przykład zmian preferencji kupujących lokale mieszkalne, cen mieszkań czy celu zakupów mieszkaniowych. Dlatego też rynek nieruchomości jest obszarem ciągle się zmieniającym. Mnogość i różnorodność czynników mogą decydować o sposobie postrzegania wartości lokali mieszkalnych i ostatecznej ceny nieruchomości. Takim czynnikiem z pewnością jest hałas, który – na ogół traktowany jako zjawisko towarzyszące bliskości infrastruktury komunikacyjnej – często jest pomijany w analizach rynku nieruchomości, a w konsekwencji w sposób pośredni lub bezpośredni w szacowaniu wartości nieruchomości.

Jak piszą w kolejnym opracowaniu *Piotr Bartkowiak* i *Tomasz Nowacki*, hałas w otoczeniu mieszkań w dzisiejszych czasach jest zjawiskiem dość powszechnym. Rosnące zagęszczenie nowo powstających budynków, rozszerzanie infrastruktury drogowej oraz komunikacyjnej sprawiają, że miasta stają się coraz bardziej podatne na hałas. Zdaniem autorów, o ile hałas w wartościach nieprzekraczających odpowiednich norm może nie być odczuwalny, o tyle w wypadku jego nasilenia może się stać czynnikiem niezwykle uciążliwym, a nawet szkodliwym dla zdrowia psychicznego lub fizycznego. Na podstawie badań przeprowadzonych przez autorów wynika, że na rynku mieszkań hałas jest



istotnym czynnikiem cenotwórczym. Wraz ze wzrastającym poziomem hałasu można zauważyć malejącą cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości lokalowej i na odwrót, wiele nieruchomości zlokalizowanych w miejscach o niskim poziomie hałasu cechowało się wysoką ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Z analizy literatury przedmiotu wynika, że w dalszym ciągu przeprowadza się bardzo mało badań dotyczących wpływu hałasu na cenę, dlatego, jak stwierdzają autorzy, trudno prognozować, jak poziom hałasu może wpłynąć na przyszłą wartość mieszkań. Tym samym problematyczne jest określenie trendu takiego wpływu. Wynikać to może z tego, że istota hałasu może być postrzegana zupełnie inaczej przez różnych odbiorców w zależności od preferencji i oczekiwań wobec potencjalnego wyboru w zakupie mieszkania, gdzie nabywcy na ogół kierują się przede wszystkim odpowiadającą im lokalizacją i własnymi możliwościami finansowymi.

W ostatnim rozdziale *Krzysztof Piasecki* i *Michał Stasiak* zaproponowali metodykę pozwalającą na porównanie wartości nieruchomości lokalowych położonych na terenie różnych krajów. Według autorów koncepcja przedstawionej metodyki zakłada uwzględnienie czynników wpływających na jakość życia w danym kraju – kondycji gospodarczej oraz jakości usług publicznych oferowanych w danym państwie.

Jak piszą autorzy, w kolejnych krokach wyznacza się „bezwzględną” wartość metra kwadratowego za pomocą zaproponowanego wskaźnika, którego wartości mogą być następnie ze sobą porównywane. Podejście takie pozwala na porównanie ze sobą wartości nieruchomości w wielu państwach. Do wyznaczenia wskaźnika wykorzystuje się m.in. parytet siły nabywczej (PPP), wskaźnik rozwoju społecznego (HDI), średnie wynagrodzenie oraz średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych w centrum oraz poza nim w badanym mieście. Tak skonstruowany wskaźnik pozwolił Krzysztofowi Piaseckiemu i Michałowi Stasiakowi na uwzględnianie nie tylko stosunku średniej ceny metra kwadratowego do zarobków, ale także czynników związanych z jakością życia oraz jego kosztami w danym mieście.

Z poczynionych w różnych rozdziałach monografii rozważań wynika, że na rynku nieruchomości lokalowych racjonalność podejmowania decyzji rynkowych przez różne grupy nabywców powinna uwzględniać nawet z pozoru mało istotne czynniki, które mogą mieć znaczenie nie tylko jako wiodący wyznacznik wartości mieszkania, ale przede wszystkim jako wyznacznik jakości i komfortu mieszkania i jego użytkowania. Niewątpliwie dla każdego klienta wraz ze wzrostem uciążliwości danego zjawiska rośnie świadomość jego istnienia, a w konsekwencji maleje zadowolenie klienta z posiadanego mieszkania.



## Bibliografia

- GUS. (2021). *Kwartalne wskaźniki makroekonomiczne*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Pobrane 3 czerwca 2021 r. z: <https://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne/>
- Jonas, O. B. (2013). *Pandemic risk*. Washington, DC: World Bank. Pobrano 4 czerwca 2021 r. z: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/16343>
- Moser, S. (2015). New cities: Old wine in new bottles?. *Dialogues in Human Geography*, 5(1), 31-35.
- Strączkowski, Ł. i Bartkowiak, P. (2021). Pandemia COVID-19 a lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych – przypadek Miasta Poznania. W: A. Jaki i B. Ziębicki (red.), *Wiedza – Gospodarka – Społeczeństwo. Wyzwania współczesnych organizacji i gospodarek* (s. 273-288). Warszawa: Instytut Nauk Ekonomicznych PAN.

## SUMMARY

### *Development priorities of the modern residential real estate market* (Ed. by Piotr Bartkowiak)

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/13>

It is frequently emphasised in the literature on the subject that one of the greatest weaknesses of the real estate market, at least in Poland, is the lack of comprehensive and reliable information on its condition and development. The data available to an average investor is usually limited in terms of both the material and spatial scope. Activity on the real estate market, including real estate development, requires regular research on the market, because the process of development is long and multi-stage, and results in the transformation of space in terms of physical, material, social and economic aspects. Hence, this monograph offers a relevant bibliography in this regard.

Scientific research on the residential real estate market should be as comprehensive as possible, i.e. concern the sphere of supply, demand and dwelling prices. Additionally, it should take into account the following aspects: perspective of various (also weaker) stakeholders, historical data and development forecasts, local and global phenomena, economic indicators as well as opinions of market participants.

The aim of this monograph is to present the situation on the housing market in the context of the preferences and needs of customers purchasing dwellings, the impact of the COVID-19 pandemic on the real estate market, as well as to identify factors that may affect the value of real estate. While discussing the issues in question, the authors have taken into account the essence of the modern city and the processes which take place therein.

The analyses carried out in individual chapters have made it possible to identify various mismatches between the offers and expectations of buyers on the real estate market. The consequences of these mismatches can be serious. On the client side, this may mean limited fulfilment of actual housing needs, e.g. living in a dwelling which is smaller than expected or an outflow of clients to the suburban market, which has more affordable offers. On the developer

side, it may result in potential problems with the sale of dwellings (e.g. reluctance to purchase premises which are too expensive and too small, extended exposure time for dwellings for sale, necessity to lower prices).

Following the research procedure, the authors have formulated conclusions and recommendations regarding the directions of development of the residential real estate market.

In Chapter One, entitled “Programs for the reconstruction of cities in the face of social, economic and environmental challenges of shaping urban areas”, Anna Bernaciak and Alona Revko focus on programmes aimed at the transformation of contemporary cities, programmes which should include such issues as the quality of life of the inhabitants, the quality of space, its democratisation and sustainability, art, circular economy or the use of modern technology and creativity. This subject matter has not yet received a multi-faceted, systematised approach, neither in Polish nor in foreign literature on the subject. The reason for this might be the fact that this subject is a domain of research in various disciplines – economics, spatial planning, architecture and urban planning, as well as anthropology, sociology and cultural studies.

The authors try to answer the question of what contemporary cities are (referred to in literature as “new cities”). In addition to some concepts of shaping urban spaces, the authors also present selected urban policies along with an attempt to verify the effectiveness of their implementation. Contemporary cities are spaces of various challenges that become sources of conflicts, as well as places of unmet needs and unfulfilled ambitions. The challenges determine the choices of the decision-makers, whose actions are not always effective. The concepts of a compact city, a smart city and a sustainable city are recipes for the problems of modern cities: both the immediate ones and those which require shaping a comprehensive policy for the development of cities and urban areas. However, cities are not always properly diagnosed, and local authorities often lack specialists who could consciously and skilfully propose an optimal therapy.

Another challenge for present and future generations, and in particular for local authorities, is the suburbanisation related to the socio-economic development of cities and regions, and thus the suburbanisation of the country, which is the subject matter of Chapter Two – “Balancing the housing function in large cities”. According to the author – Agnieszka Mrozińska, the change of the spatial structure of rural and rural-urban gminas (‘gmina’ – a single administrative division in Poland) surrounding large cities accompanied by the development of their residential function (which is often very dynamic), causes concern for territorial cohesion, i.e. balanced development of supplementary functions. The change of the functions to new ones, so far characteristic of urban patterns, is connected with the necessity of optimal use of spatial resources and raises the

question of the existing relations between particular functions of the city and its character in the context of neighbouring gminas. The processes of suburbanisation observed around large cities intensify the residential function in areas that have so far been largely designated for agricultural activities. Maintaining and improving the quality of life of the inhabitants of suburban gminas is one of the tasks of the local government, which is responsible for providing residents with access to services that rural areas have not been predestined to do so far.

Based on the example of the gminas within the Poznań agglomeration, the author has noticed that the processes of suburbanisation were progressing, and the implementation of the residential function differed in intensity (in the years 2012-2016). The balance between the residential function and supplementary functions in the increasing volume of buildings was spatially diversified. This observation was made based on an analysis of the changes in the usable area of newly completed buildings intended to serve a given function. In the Poznań agglomeration, the residential function prevails over the supplementary function in terms of the area of newly completed buildings, and this relation is identical to the situation observed all around Poland and in most (19 out of 24) functional areas of large cities. Additionally, this observation also concerned the subgroups defined within the trade and service function as well as within the provision of public services.

According to the author, the degree of balancing the residential and supplementary functions in the agglomeration was in line with the concept of path-dependence. The general socio-economic situation and the similarities of the Poznań agglomeration to the level reflected by the average values for Poland and functionally similar areas made it possible to conclude that the internal differentiation of the values of the indicators analysed for individual gminas was shaped partly in response to the economic situation, and partly depending on the initial situation of individual gminas.

In the light of the above, it may be concluded that the balance between residential and supplementary functions depends on the following factors: the potential level of spatial development in the future (e.g. the presence of land that could be transformed for the needs of a new function), environmental or administrative development barriers (e.g. marshy ground, military training ground), the current scale of the occurrence of individual functions (e.g. the degree of market saturation with commercial space) or their location on important transport routes. According to the author, the list of determinants remains open, yet it requires further in-depth research on the shaping of suburban space.

The first two chapters show, among other things, the importance of social sustainability in housing. In Chapter Three, entitled "Tenant participation as an element of social sustainability", Karim Youssef and Katarzyna Suszyńska deal with selected issues related to the position of tenants in housing. According to

the authors, sustainable social development should take into account both the political dimension and the issues of division of power and control, while the concept itself includes the principles of social equality, access to resources, participation and social capital. The authors write about the quality of living in the existing housing stock of social dwellings, referring to the research on the involvement of tenants in housing issues. It turns out that sustainable housing development consists not only in improving the demand and supply, but also in increasing the participation of tenants, which translates into an improvement in the quality of living in the existing housing stock. Tenants' involvement fosters strengthening social ties, increasing the sense of responsibility and belonging to a group, and thus helps to eliminate social problems.

The conducted research shows that the level of tenant participation in the social housing stock depends largely on the type of the social housing system adopted in a given country as well as the local conditions, but also the tradition of citizens' involvement in social life. Increasing tenant participation requires a long-term, multi-faceted plan based on civic education of the society, especially in the field of co-management of housing resources. It also requires establishing a system of promoting good practices and models of participation in managing social housing resources, designed in economies with well-developed social housing systems. However, it is inextricably linked with well-prepared legal regulations implemented by the government administration, which would allow for the participation of social housing tenants in the co-management of the resource in question.

Chapter Four, "Purchasing abilities of young people on the local housing market" by Łukasz Strączkowski, presents the results of the research highlighting a different social aspect. This research was undertaken with the conviction that there is a need to have information about the choices, views and preferences of the young generation, a generation which makes numerous decisions with short- or long-term consequences. Such information may be used, for example, to assess the actions taken by young people, predict various market trends, segment buyers, match products to expectations, as well as create policies at the local or self-government level to meet the needs of the young generation, or to remove barriers to its proper development. The research conducted so far among young people has focused on the housing situation as well as revealed or stated preferences. Meanwhile, it may be noted that there are a number of problem areas (the way of perceiving a dwelling, housing preferences, expectations and barriers related to purchasing a dwelling, the tendency to purchase very specific products). However, questions arise about the possibility of fulfilling this potential, about the chances of transforming the needs into real demand.

This chapter describes the economic situation of young people, including the level of wages they receive, their housing preferences and the conditions on

the local housing market. Detailed research and inference were carried out for the market of the city of Poznań and its neighbouring suburban towns. Based on the collected market data, the housing availability indicators were estimated, showing the purchasing power of young people's income.

On the basis of the literature on the subject, the author concludes that the inability to meet housing needs has a negative impact on the development of young people – it may cause a feeling of instability, limit plans related to marriage or having children. At the same time, the author points out that the economic situation of a large group of young people is not conducive to making decisions about the purchase of dwellings, which is noticeable in the declarations of the interested parties and in official government documents. It may be concluded that the newly built housing stock is not generally aimed at people with average and low income (this problem is visible when the income of young people is compared with the prices of dwellings), almost half (45.1%) of the people aged 25 to 34 live with their parents (for comparison, the average in the entire European Union is 28.6%) and there is a significant barrier to financing housing purchases (limited creditworthiness), especially for families with children.

The compiled data are important because – according to the research conducted on the real estate market in Poznań – the main intention of young dwelling buyers is to satisfy their housing needs (94% of the respondents), and the preferences regarding the size of the premises (relatively limited) reach 50-60 m<sup>2</sup>. Therefore, these needs and preferences must be combined with the currently unfavourable conditions on the housing market, where prices were systematically rising in the analysed period.

Taking into account the market prices of dwellings and the income of young people, the author has determined housing affordability indicators, reflecting the purchasing power on the local real estate market. The obtained results made it possible to state explicitly that dwellings on the Poznań real estate market are not affordable for young households under the assumptions adopted in the analysis. This means that young dwelling buyers must seriously verify their housing preferences unless they have support, e.g. from their families. In other words, although young people would prefer larger dwellings, they may have to be content with smaller ones. One alternative is purchasing a dwelling outside the city, where the housing affordability indicators are more favourable for young people. The author also highlights the need for further research in this area, due to the acceptability of the current state of affairs among this age group.

In the following chapter, entitled "Housing maintenance costs for retirees and disability pensioners compared to other households in the years 1993-2019", Anna Górska depicts housing-related problems from a different perspective, i.e. the perspective of the elderly. An increase in the number of elderly people

in the society affects not only the labour market, medical care system and social welfare, but also many other aspects of the economy, including the real estate market. Demographic changes in Poland make it necessary to analyse the resources and housing needs of older people, including the adaptation of resources to the health condition of the seniors. The living conditions of the elderly are most often characterised by high technical wear and tear of the stock and its inadequacy to the needs of the inhabitants. This results in higher costs related to the maintenance of dwellings, which constitutes a large part of the expenses of retirees and disability pensioners. There are also additional costs of adjusting the stock to the health condition of the seniors. Therefore, the author shows that analysing changes in the costs of living and furnishing the dwellings of retirees and disability pensioners as well as their trends compared to the corresponding costs of other households is an important issue that should be thoroughly examined.

Following the analysis and assessment, housing maintenance costs for senior citizens are one of the highest in all household groups and account for over 20% of all expenses. The largest share in the cost of housing is the cost of heating, while in the analysis of the dynamics, expenses for cold water constitute a key share. The increase in expenses may, on the one hand, result from the growing unit costs for utilities, and on the other hand, it may be related to the condition of the housing stock. The author concludes that financial issues are crucial for many elderly people, and therefore this socially important research problem should be subject to further detailed analysis.

Continuing the discussion on the issues of elderly people on the real estate market, in the chapter entitled “Commercial retirement homes in Poland and gerontechnology – research results”, Marcin Boruta points to new concepts and solutions covering various aspects of the lives of seniors, including housing. According to the author, numerous interdisciplinary challenges, projects and innovations are the basis for the emergence of gerontechnology – a new scientific research and implementation paradigm. This paradigm harmonises two trends that are key to modern societies: aging and digital development. The author says that using new technology may significantly improve the quality of life of older people and affect the efficiency and quality of services in long-term care facilities. In fact, solutions in the field of gerontechnology are an inseparable element of modern and innovative housing facilities for seniors.

Foreign experience shows that if the silver economy is considered a strategic field, threats may be seen as opportunities. Therefore, gerontechnology is an important element of the silver economy and, at the same time, it is one of the basic directions of improving the real estate market, including senior housing.

The conducted research indicated that the sector of private retirement homes uses technological solutions to improve the quality of life of residents and the



level of services provided. However, the catalogue of applied solutions is significantly limited. They are mainly used for supporting and monitoring health. Solutions for the automation and control of the home environment are used to a small extent, and solutions for the exchange of information and recreation – to a marginal extent. The significance of this subject matter is increased by the fact that one of the key postulates directed towards contemporary senior policy is to stimulate the growth of financial resources on research and development in the field of gerontechnology.

The next three chapters are devoted to the current issues concerning the severe effects of the anti-pandemic lockdown. In Chapter Seven – “The COVID-19 pandemic and the real estate market in Poland”, Maciej Koszel depicts the problem from the perspective of people dealing with the professional service of this market (brokerage, valuation, sale, investment). The author poses three research questions: 1) What is the current professional situation of people associated with the real estate market? 2) What is the general situation on the real estate market? 3) What are the prospects regarding the professional situation and the real estate market itself? Following the author, there is an ongoing discussion in this regard and there are no clear conclusions about both the current condition and the future of the real estate market. Thus, the results of the survey conducted by the author in the second quarter of 2020 seem to be of even greater importance. At that time (the period of the strictest restrictions) the situation worsened dramatically in a very short time compared to the last few years. The research sample included 247 people, representing mainly the professions of a real estate agent, real estate appraiser and real estate manager.

The analysis of the results shows that the respondents’ assessments of the current general situation on the real estate market and their own professional situation are clearly pejorative. The author has definitely more doubts regarding the forecast for the next several months, as sceptical perceptions of the future prevailed among the respondents in the short-run, despite different assessments of the market development possibilities, the professional situation of the respondents and the situation in individual market segments.

It should be noted that the complexity of the real estate market itself, its high responsiveness to new factors and conditions, including, above all, the legislative changes and instruments of the so-called anti-crisis shield, created conditions of high uncertainty and dynamics. Hence, the author indicates the need to increase the frequency of assessments and the need for their cyclicity, as well as the use of qualitative research on the real estate market. In the author’s opinion, the low level of involvement of entities (potential respondents) that may participate in this type of research seems to be a significant problem.

Anna Mazurczak, the author of the chapter entitled “The COVID-19 pandemic and the activity of real estate investment trust (REIT) entities on selected

real estate markets”, claims that global real estate markets have faced numerous challenges related to both residential and commercial real estate as well as mortgage loans. The number of transactions has decreased on the commercial and residential real estate markets. One of the participants of the real estate market (a market which has been a kind of an economic barometer for many years) are Real Estate Investment Trust (REIT) entities. It is a type of an investment fund or special purpose company (most often a joint stock company), investing mainly in profitable real estate and mortgage-backed securities. The manner in which the REIT investment entities have already responded to the COVID-19 pandemic, a phenomenon which destabilised markets and disrupted revenue streams in 2020, and the long-term impact of the pandemic on markets is the subject matter of numerous debates, including both the scientific level and the practical dimension.

According to Anna Mazurczak, it may be noticed that during the financial crisis of 2008 and at the beginning of the COVID-19 pandemic, there was a decline in REIT returns both in the US and in Europe. In the case of the pandemic, the largest drops in the rates of return were observed in March and April 2020. As a result of this extraordinary situation, REIT managers were forced to partially change their investment strategies, especially in the construction of the real estate portfolios. On the other hand, one of the most important long-term effects of the pandemic may be the increased interest of portfolio investors in new segments on the real estate market, including real estate related to data services and modern technologies, as well as infrastructure and industrial real estate. In the author’s opinion, thanks to REITs, these segments will be more accessible to a wider group of investors, including individual investors. These changes may be temporary or more permanent in the long run.

In the chapter entitled “The housing market in the era of COVID-19. A comparative study of Poznań and Varna”, Sławomir Palicki and Ivo Kostov make an attempt at analysing and evaluating the response of housing markets to the COVID-19 pandemic on the example of two cities in Central and Eastern Europe. Poznań and Varna are large, well-developed centres (in Poland and Bulgaria, respectively) that attract the attention of investors from various segments of the real estate market. What is common to both countries is the change in the house price indices in 2020 compared to 2018-2019. The conducted analysis is in line with the need to better understand the nature of the impact of an unexpected crisis on the participants of the housing market, which is the common and central axis of the real estate market development.

Compared to the trends from 2018-2019, there were clear drops in quarterly price indices in the first half of 2020 on the primary and secondary markets in Varna, and quite rapid increases in these indices already in the second half of 2020. This confirms the impact of the pandemic on the Varna housing mar-

ket as a strong, negative impulse, yet of limited durability. On the other hand, a sharp increase in the quarterly index was observed on the secondary market in Poznań at the beginning of 2020, followed by a marked decline in the subsequent quarters of 2020. In the authors' opinion, the price growth at the beginning of 2020 was so significant that the local market could no longer accept the changes. In the case of prices on the primary market in Poznań, stabilisation was noted; prices in 2020 remained at the price level of 2018-2019, despite the pandemic. It should be emphasised, however, that this occurred in the conditions of a sharp decline in the activity of this segment, which continued in the first half of 2020, measured by the number of concluded market transactions. The authors noticed an increase in the indices for the number of dwellings sold only in the second half of 2020.

This type of research aims not only to obtain knowledge about contemporary trends themselves, but also to support market entities in shaping optimised investment and housing decisions, which in turn are possible thanks to the knowledge of the similarities and differences between Bulgaria and Poland.

According to Sławomir Palicki and Ivo Kostov, the COVID-19 pandemic should be regarded as a significant negative impulse for the development of residential real estate markets in both the city of Poznań and the Varna metropolitan area. In fact, this impulse had a dramatic impact on the residential real estate markets. However, some market segments have shown great ability to quickly offset the adverse effects, leading to their suppression and return to the growth path already at the end of 2020. The tendency to effectively stabilise the situation was visible to the greatest extent on the primary housing market in Poznań and the secondary market in Varna.

In addition to the extraordinary impact of the pandemic, there are many factors that determine the perception of the value of housing on the real estate market, influencing its final price directly or indirectly. This issue is the subject of the next chapter – “Determinants causing the reduction of the value of residential real estate on the secondary market”. One of such factors is noise, which is frequently overlooked in real estate market analyses, being generally regarded as a phenomenon accompanying the proximity of transport infrastructure. As presented by Piotr Bartkowiak and Tomasz Nowacki, research on the dynamics of market phenomena, e.g. repeated price jumps, allows us to observe changes in the economic situation, e.g. increase or decrease in the price for 1 m<sup>2</sup> of living or usable space. On the other hand, the study of the interdependence of phenomena (correlation) allows us to determine the interrelationships between the phenomena (or their absence; e.g. the price of 1 m<sup>2</sup> of flat area in the context of the location in the zone of increased or high noise level). The research was inspired by the fact that norm-exceeding noise may become a factor that is extremely burdensome or harmful to mental and even

physical health. It has been shown that along with the increasing noise level, the price per 1 m<sup>2</sup> of the residential real estate area decreases, and vice versa – many properties located in places with low noise levels were characterised by a high price per 1 m<sup>2</sup>.

As the authors notice in the study, all stages of market research are very important, since they shape the capital value of the real estate and affect the price of the service on the real estate market. Market analysis requires the researcher to take into account the expected market development as well as the changing economic situation, which is helpful in forecasting future conditions. Based on the available literature on the subject, it may be claimed that very little research has been carried out on the impact of noise on the price. Therefore, according to the authors, it is difficult to predict how noise levels may affect the future value of housing. Thus, it is problematic to identify the trend of such an impact. This may result from the fact that noise is perceived by recipients completely differently, depending on the preferences and expectations accompanying the purchase of a dwelling, when buyers are usually guided primarily by the corresponding location and their own financial possibilities.

“Methodology for comparing the values of residential real estate on the international market based on the Polish and US markets” is the subject of considerations made by the authors of the last chapter. According to Krzysztof Piasecki and Michał Stasiak, comparing only prices is a fundamentally wrong approach for a number of reasons, including among other things different purchasing powers and different levels of remuneration. The values of various real estate compared in terms of the size and quality of construction are influenced by factors related to the social development of a given country, such as education, healthcare or a sense of security. These factors affect the quality of life of the residents of a given real estate, and thus indirectly affect its value. Consequently, they should be treated as an intangible asset affecting the value of the real estate. The chapter proposes a methodology for comparing the value of residential real estate located in different countries. This methodology takes into account average prices, economic parameters (e.g. average salary, purchasing power parity) and factors describing the quality of the public sphere of a given country (e.g. education, health care, security). The proposed methodology assumes a comparison of the value of the premises for the end customer who will use it. Hence, the comparison does not take into account rent. In the case of an investor purchasing real estate for rental purposes, factors related to the comfort and quality of life are irrelevant.

The considerations presented in individual chapters of the monograph show that rationality in making market decisions on the residential real estate market by various groups of buyers should take into account even seemingly insignificant factors that may be important as determinants of the quality and

---

comfort of the dwelling and its usability. Undoubtedly, from the perspective of every client, as a given phenomenon becomes more and more burdensome, the awareness of its existence grows, and consequently, the satisfaction with the owned dwelling decreases.

In sum, this monograph may serve as a source of knowledge for economic theorists and practitioners, as well as an inspiration for discussions and further research on the directions of development of the real estate market.

*Translated by Krzysztof Stec*

See more in the monograph in Polish: Bartkowiak, P. (red.). (2022). *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8>

Warunki funkcjonowania rynku mieszkaniowego ciągle się zmieniają. Popyt mieszkaniowy kształtuje się pod wpływem złożonych zjawisk: demograficznych, ekonomicznych, społecznych, prawnych, kulturowych, urbanistycznych itp. Mimo rosnącego znaczenia popytu mieszkaniowego dla rozwoju koniunktury gospodarczej determinanty i mechanizm jego kształtowania, przynajmniej współcześnie w Polsce, nie zostały dostatecznie i wyczerpująco zbadane. Istnieje więc wiele problemów społecznych i ekonomicznych istotnych dla funkcjonowania i dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce, które wymagają szerokich studiów teoretycznych i empirycznych.

W polskiej literaturze można znaleźć kilka, nawet dość obszernych, analiz statystycznych dotyczących sytuacji mieszkaniowej Polaków i rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ale dotkliwie brakuje kompleksowych studiów teoretycznych i empirycznych na temat polityki mieszkaniowej, roli mieszkania w zaspokajaniu potrzeb ludzi, ewolucji jego funkcji, czy – szczególnie – rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Brak takich kompleksowych i pogłębionych badań w tym zakresie jest poważną i dotkliwą luką w dorobku naukowym. [...] Lukę tę próbuje wypełnić niniejsza monografia. [...] Będzie ona interesująca dla grona specjalistów zajmujących się gospodarką nieruchomościami.

*(z recenzji wydawniczej prof. dr. hab. Henryka Gawrona)*

