

# 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.