

## 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* starają 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 lokował 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, sprzedają 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.