

RYNEK MIESZKANIOWY OBSZARÓW ŚRÓDMIEJSKICH POZNANIA I KALISZA W OBLICZU POTENCJALNYCH ZMIAN PRZESTRZENI ZURBANIZOWANEJ



dr Sławomir Palicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

Streszczenie

W artykule podjęto próbę ustalenia związku pomiędzy procesami rewitalizacji przestrzeni miejskiej a lokalnym rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Analiza koncentruje się szczególnie na Śródmieściach Poznania i Kalisza, gdzie planowane są i podejmowane inicjatywy w zakresie przemian przestrzennych, wywołujących skomplikowane następstwa, nierzadko determinujące zmianę jakości życia mieszkańców czy innych użytkowników miasta.

Studium przypadku terenów śródmiejskich przeprowadzono w 6-letnim horyzoncie czasowym (2009–2014), co pozwala uzyskać aktualny obraz sytuacji i uwzględnić najświeższe tendencje. Zaobserwowano, że ceny mieszkań w Śródmieściach obu miast są niższe, niż na pozostałych obszarach (nie dotyczy to rynku pierwotnego w Kaliszu). Trudno jednoznacznie uznać, że rewitalizacja w badanym okresie pociągała za sobą wzrost cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym w rejonach rewitalizowanych. Także liczba transakcji nie wydaje się być zależna od prowadzonych działań rewitalizacyjnych, gdyż tendencje zachodzące w Śródmieściu i na całym obszarze miast są zbliżone.

Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, ceny mieszkań, procesy rewitalizacji



Izabela Rącka
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego
w Kaliszu
Katedra Zarządzania Publicznego i Prawa
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4636

1. Wstęp

Rewitalizacja wywołuje liczne efekty, które nie są do końca przewidywalne, głównie ze względu na złożoność i spontaniczny charakter przemian przestrzeni miejskiej. Oddziaływanie na przestrzeń oznacza modyfikację zachodzących w niej relacji i sposobów wpływania na lokalną gospodarkę, ludność, zjawiska kulturowe i kontakty z otoczeniem.

W artykule skoncentrowano uwagę na rynkowym kontekście rewitalizacji obszarów zurbanizowanych. Współoddziaływanie rynku nieruchomości i przestrzeni miejskiej, w której odbywają się przemiany, może modyfikować wartość rynkową nieruchomości udana

rewitalizacja tę wartość buduje. Przedstawione rozważania należy traktować jako „bilans otwarcia”, który w przyszłości stanowić będzie punkt odniesienia w analizie następstw odnowy Śródmieść Poznania i Kalisza. Obszary te stają w obliczu potencjalnych, znaczących przemian tkanki miejskiej, zaprojektowanych w dokumentach strategicznych dotyczących rozwoju lokalnego Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014–2030¹ oraz zaktualizowanego Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Poprze-

mysłowych dla Miasta Kalisza do roku 2020². W zaistniałej sytuacji autorzy za cel postawili sobie wstępną ocenę charakteru i siły następstw dotychczasowych działań rewitalizacyjnych na rynkach mieszkaniowych obszarów śródmiejskich dwóch największych miast Wielkopolski.

W opracowaniu zastosowano analizę ilościową (statystyczną, porównawczą) danych transakcyjnych z lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych, posiłkowano się także powszechnie dostępnymi informacjami o charakterze wtórnym (NBP).

¹ Uchwała Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014–2030.

² Uchwała Nr XLII/583/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia Aktualizacji Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kalisza do roku 2020.

2. Znaczenie rynku nieruchomości w procesach rewitalizacji miast

Rewitalizacja wymaga wszechstronnego projektowania i zarządzania przestrzenią [Lorens 2012; Nowak, Palicki i Pazder 2011]. Przestrzeń to unikalny kompleks cech, znaczeń, walorów i potencjału, umożliwiających prawidłowy i ukierunkowany rozwój urbanistyczny i społeczno-gospodarczy [Palicki 2009]. Rynek nieruchomości funkcjonuje w przestrzeni miejskiej, pozostając jednocześnie jej elementem i będąc pod jej wpływem, jest od niej w znacznej mierze zależny ekonomicznie, ale też ją współtworzy, warunkując jej atrakcyjność, kreując charakter, wizerunek.

Rynek nieruchomości kreuje specyficzny mechanizm transmisyjny, jakim jest wartość rynkowa [Palicki i Rączka w druku]. Jest ona wypadkową atrakcyjności rynkowego postrzegania ważnych cech nieruchomości. Atrybuty te są związane z nieruchomością, np. standard i stan techniczny, powierzchnia użytkowa, wielkość działki, usytuowanie lokalu w budynku oraz niezależne od niej, takie jak: lokalizacja ogólna, charakter i jakość sąsiedztwa, dostępna infrastruktura techniczna, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określenie wag istotności poszczególnych atrybutów może nastąpić m.in. w drodze badań preferencji klientów na danym rynku nieruchomości, bądź analizy cen transakcyjnych [Rączka 2013].

Zainteresowanie różnorodnych użytkowników miasta rewitalizacją wpływa jak katalizator, indukuje przemiany w segmencie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych [Emery i Bullring 2006; Olbińska 2014], niejednokrotnie skutkuje to powstawaniem inwestycji typu „okręt flagowy” (np. Stary Browar i Kupiec Poznański, spinając funkcjonalną klamrą ul. Półwiejską w Poznaniu, dały bodziec do dalszej rewitalizacji, indukując wysokie walory ekonomiczne). Dzięki interakcyjności, zawiązywaniu się pozytywnych sprzężeń zwrotnych pomiędzy rewitalizacją a rynkiem nieruchomości, może się pojawić korzystne wartościowanie przestrzeni, jako naturalne następstwo efektów mody lokalizacyjnej.

Bezpieczeństwo i estetyka zrewitalizowanych obszarów miejskich przyczyniają się do poprawy postrzegania atrakcyjności nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio w takiej przestrzeni lub w jej otoczeniu [Matusiak

2010]. Badania związane z optymalizacją wykorzystania przestrzeni wskazują, że procesy rewitalizacji mogą stać się głównym czynnikiem wskazującym kierunek wykorzystania nieruchomości, również w ujęciu komercyjnym. Pozytywne skutki przemian miejskich mogą przełożyć się na wzrost stawek czynszu z tytułu najmu powierzchni komercyjnych oraz na ceny mieszkań, a w efekcie na ich wartość rynkową. W ten sposób mechanizm kreowania wartości rynkowej nieruchomości konsumuje następstwa rewitalizacji miasta.

3. Rynek mieszkaniowy poznańskiego Śródmieścia

Szerokie informacje na temat rewitalizacji przestrzeni miejskiej Poznania są powszechnie dostępne na stronie internetowej Urzędu Miasta³. W kontekście Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania warto krótko wskazać na cele operacyjne przywołane w jego treści, a ukazujące finalny obraz Śródmieścia jako⁴:

- atrakcyjne i wysokiej jakości miejsce zamieszkania;
- miejsce społecznej aktywności: kulturalnej, gospodarczej, obywatelskiej;
- atrakcyjna i wysokiej jakości przestrzeń kulturowa;
- miejsce zrównoważonego transportu (ruch pieszny i rowerowy, transport zbiorowy i samochodowy) oraz dobrej jakości infrastruktury technicznej.

Taka wizja poznańskiego Śródmieścia za 15 lat powinna wywołać w najbliższej przyszłości żywe reakcje ze strony uczestników rynku mieszkaniowego. Uchwycenie potencjalnych zmian wymaga rozpoznania dotychczasowym tendencji panujących na lokalnym rynku nieruchomości. Lata 2006-2007 były okresem gwałtownych wzrostów cen mieszkań w Poznaniu. W latach 2009-2011 rynek wtórny zasadniczo znajdował się w fazie stabilizacji, po dość gwałtownych zmianach w roku 2008 (załamanie rynku), po czym przeszedł w zauważalną tendencję spadkową w roku 2012, by ustabilizować się w latach 2013-2014.

W 2006 roku w Poznaniu notowano atrakcyjny poziom cen mieszkań w granicach 3.300 zł/m². Kolejne półtora roku gwałtownych zmian rynkowych wywołało niemal dwukrotnąwyżkę ceny do kwoty bliskiej 6.400 zł/m². W końcu roku 2008 spadła ona do około 5.400 zł/m². W latach 2009-2011 oscylowała zwykle w granicach 5.200-5.500 zł/m², by w roku 2012 spaść do poziomu 5.100 zł/m². Cena w latach 2013-2014 utrzymywała się w trendzie horyzontalnym wokół 5.000 zł/m², z niewielkimi fluktuacjami, między 4.800-5.100 zł/m². Poza latami 2006-2008, które były okresem głębokiej i zmiennej co do kierunków dynamiki relacji popytowo-podażowych, w badanym okresie ceny ofertowe stanowiły zazwyczaj 110-115% poziomu cen transakcyjnych⁵ (por. Rysunek 1).

Rysunek 1

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2009-2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190.

³ www.poznan.pl/rewitalizacja [02.05.2015].

⁴ Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, <http://www.poznan.pl/mim/s8a/program-dla-srodmiescia,p,1025,25278.html>, s.5.

⁵ Por. Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190; www.nbp.pl [30.03.2015].

Zgromadzono dane transakcyjne⁶ z lat 2009-2014 dotyczące mieszkań w poznańskim Śródmieściu, obejmującym: Śródkę, Wildę, Jeźyce i Centrum, które to posiadają podobne walory lokalizacyjne i komunikacyjne, strukturę zabudowy kwartałowej oraz zbliżony charakter obiektów wzniesionych w technologii tradycyjnej kamienice.

Z pierwotnie pozyskanego zbioru danych wyeliminowano transakcje dotyczące mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej od 20 m² oraz mieszkania o powierzchni użytkowej większej od 150 m². Wyłączono z analiz także te lokale, których ceny transakcyjne były niższe od 2.000 zł/m² i wyższe od 10.000 zł/m². Uznano, iż mieszkania, które w ten sposób odrzucono z dalszego postępowania badawczego nie odzwierciedlały typowych cech przedmiotowego segmentu nieruchomości. Ostatecznie do dalszych analiz zakwalifikowano 2.032 transakcje (Rysunek 2). Zbadano liczbę transakcji odnotowanych w poszczególnych latach, określono ich roczną dynamikę. Uzyskane informacje zestawiono z danymi charakteryzującymi obrót lokalami na całym rynku mieszkaniowym Poznania (Rysunek 3).

Najbardziej liczne na terenie Śródmieścia były transakcje na Jeźycach (803 transakcje, co stanowiło 39,52% ogółu zgromadzonych danych), co jest pochodną wielkości dzielnicy oraz liczebności lokali w budynkach mieszkalnych. Nieco mniejszą liczebność odnotowano w przypadku Wildy i Centrum (odpowiednio: 572 i 525 transakcji, co stanowiło 28,15 i 25,84% materiału badawczego). Najslabiej reprezentowana była Śródka – tu odnotowano 132 transakcje, co oznacza 6,5% ogółu zgromadzonych danych. Aktywność analizowanych szczegółowo rynków była silnie zróżnicowana na przestrzeni lat 2009-2014. W latach 2010-2011 dominowały spadki liczby notowanych rocznie transakcji, natomiast w okresie 2012-2013 aktywność nabywców z roku na rok silnie wzrastała. Ostatecznie, w roku 2014 odnotowano niższą liczbę transakcji niż w roku poprzednim. Najmniejszy obrót rynkowy wystąpił w roku 2011. Skonfrontowanie poczynionych obserwacji z danymi z całego Poznania wskazuje na specyfikę zachowań uczestników rynku obszarów śródmiejskich. W całym mieście liczba zawieranych transakcji z roku na rok

Rysunek 2

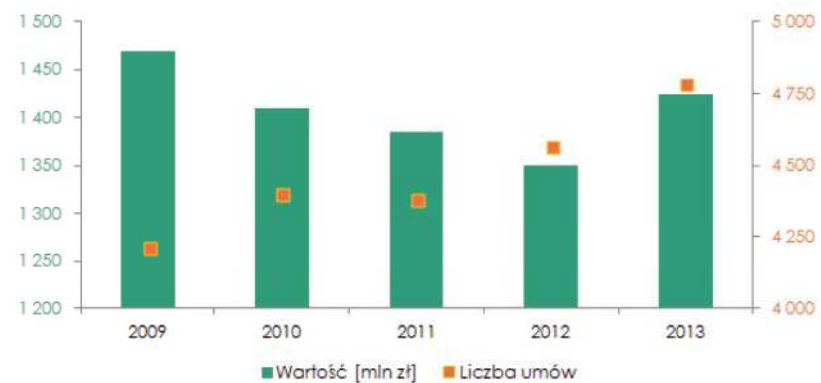
Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w Poznaniu w obszarze Śródmieścia w latach 2009-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

Rysunek 3

Liczba i wartość transakcji na rynku mieszkaniowym w Poznaniu



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 184.

generalnie rosła, począwszy od 3.657 w 2009, a na 4.779 na roku 2013 kończąc (poza przypadkiem symbolicznego spadku o 0,45% w roku 2011). Można wnioskować, że popyt na mieszkania w śródmiejskich kamienicach zachowywał się w analizowanym okresie niestabilnie, pulsacyjnie – raz zwiększając swoją aktywność, raz ją znacznie redukując.

Powierzchnia użytkowa lokali w zbadanych transakcjach wskazuje, że zasób na Śródcie oferuje niższy komfort zamieszkiwania. Średnio mieszkania na Śródcie były o około 9 m² (o 15%) mniejsze od pozostałych zbadanych jednostek przestrzennych. Znamienne, że wszystkie pozostałe zasoby na Jeźycach, Wildzie i w Centrum charakteryzowały się zbliżoną do siebie uśrednioną powierzchnią lokali – około 55-60 m².



⁶ Dane transakcyjne udostępniło Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o. w Poznaniu.

Ceny transakcyjne na obszarach śródmiejskich Poznania, poza strefą Centrum, w latach 2009-2014 wahały się w granicach 4.400-5.000 zł/m² (wyjątek stanowi cena odnotowana w 2010 roku na Śródce blisko 5.800 zł/m²), podczas gdy w Centrum była to zmienność cenowa od 5.100 do 6.000 zł/m². Ceny w Centrum były w poszczególnych latach o około 15-20% wyższe niż w innych analizowanych fragmentach miasta (Rysunek 4, 5). Najmniej korzystnie kształtowała się sytuacja Śródki i Wildy. Mieszkania na Śródce, a więc w polu bezpośredniego, niemal 10-letniego już oddziaływania procesów rewitalizacji okazały się być po 2010 roku tańsze o 8-7% od średniej ceny ustalonej na podstawie transakcji z całego miasta.

Konkluzja jest następująca: procesy rewitalizacji, pomimo wyraźnych, przestrzennych efektów estetyczno-wizualnych, nie zawsze sprawiają, że relatywna atrakcyjność rynkowa zasobów mieszkaniowych danego obszaru wzrasta.

4. Rynek mieszkaniowy kaliskiego Śródmieścia

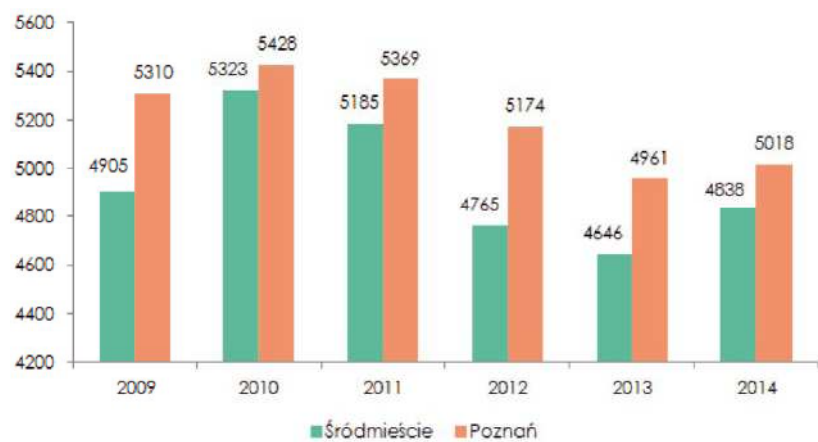
Obszar Śródmieścia w Kaliszu obejmuje centralną część miasta, dominują tu budynki mieszkalne wielorodzinne (głównie kamienice) oraz obiekty usługowo-handlowe (w tym jedna z trzech galerii handlowych oraz usługi publiczne). 7 obrębów śródmiejskich zajmuje powierzchnię około 1,6 km² i jest zamieszkiwany przez około 10% mieszkańców miasta.

Uchwalony w 2012 roku Zintegrowany Plan Rozwoju Obszarów Miejskich i Przemysłowych dla Miasta Kalisza do roku 2020 (dalej: Plan 2012) zakłada rewitalizację miasta, która ma być szeregiem działań zorientowanych na poprawę warunków życia mieszkańców, umocnienie tożsamości lokalnej, ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych, ożywienie gospodarcze i przeciwdziałanie bezrobociu, przywrócenie ładu przestrzennego wraz z ponownym włączeniem obszarów zdegradowanych (w tym przemysłowych) w strukturę funkcjonalno-przestrzenną i krajobraz miasta [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza 2012]. W dokumencie wyodrębniono cztery obszary mające podlegać rewitalizacji:

- ulice Stawiszyńska, Warszawska – obszar zamieszkały wówczas przez 0,05% mieszkańców miasta, wchodzący w skład Śródmieścia;

Rysunek 4

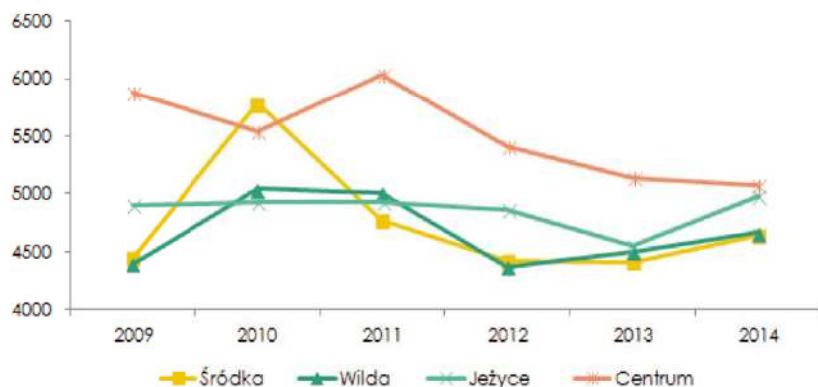
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w obszarze Śródmieścia na tle Poznania w latach 2009-2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

Rysunek 5

Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w poznańskim Śródmieściu w latach 2009-2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. w Poznaniu.

- ulica Fabryczna (1,54% ogólnej liczby ludności Kalisza), teren wchodzący w skład Śródmieścia;
- ulica Jabłkowskiego (0,4% ogólnej liczby ludności Kalisza), obszar częściowo wchodzący w skład Śródmieścia;
- ulica Żytnia (0,08% ogólnej liczby ludności Kalisza), tereny leżące poza Śródmieściem.

Tereny te wyznaczono identyfikując obszary dysfunkcyjne: zdegradowane fizycznie i dotknięte wykluczeniem społecznym. Zaplanowano zarówno inwestycje polegające na remoncie czy odtworzeniu starej zabudowy mieszkaniowej, jak i działania miękkie na rzecz społeczności lokalnej.

W 2013 roku Plan 2012 został zaktualizowany [Uchwała Rady Miejskiej Kalisza 2013] (Plan 2013), wyznaczono kolejne obszary, na których należy podjąć działania rewitalizacyjne. W Planie 2013 uwzględniono potrzebę rewitalizacji Śródmieścia, a także innych obszarów, po- i przemysłowych (Majkowska, Złota, Wrocławska), przyłączonych do terenu miasta dawnych terenów wiejskich (Sulisławice, Szczypiorno). Planując ponownie rewitalizację Kalisza określono dwa główne obszary działań: przywrócenie funkcji integracyjnej, turystycznej oraz handlowo-usługowej na terenie Śródmieścia oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych i posiadających potencjał inwestycyjny.

Dotychczas w ramach rewitalizacji w Kaliszu podjęto niewiele działań: przede wszystkim działania miękkie, natomiast w zakresie inwestycji (w długim horyzoncie czasu) wybudowano dwupoziomowy parking przy ul. Łaziennej, ścieżkę rowerową wzdłuż części rzeki Proсны, a także oddano do użytku publicznego w sierpniu 2014r. Skwer Historyczny Rozmarek (koszt inwestycji przekroczył tu 500.000 zł).

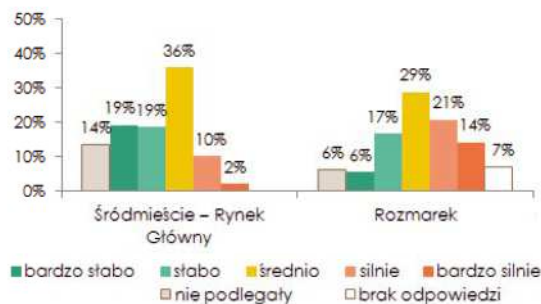
W marcu 2015r. przeprowadzono w Kaliszu badanie mające na celu uzyskanie informacji o postrzeganiu zmian w otoczeniu miejskim przez kaliszan⁷. Zapytani o to, jakie obszary na terenie Kalisza podlegały zmianom wizerunkowym w ostatnich dziesięciu latach, zaledwie 3% respondentów wymieniło Rozmarek spontanicznie (pozostałych inwestycji rewitalizacyjnych nie wskazano). Dopiero kiedy wprost zapytano o przedmiotowy skwer okazało się, że respondenci zauważyli przekształcenia w obrębie Skweru (60%), najslabiej natomiast oceniono zmiany w Śródmieściu, w obrębie Głównego Rynku. Co ciekawe, najsilniejszymi akcentami zmian w Kaliszu w ciągu ostatnich 10 lat była w oczach respondentów budowa galerii handlowych (por. Rysunek 6).

W celu dokonania analizy rynku mieszkaniowego w obszarze Śródmieścia w Kaliszu zgromadzono dane transakcyjne z lat 2006-2014. Wybrano wyłącznie transakcje o charakterze rynkowym. Przeanalizowano łącznie 2943 transakcje, w tym 331 z obrębu Śródmieścia (odpowiednio 1748 i 253 z okresu 2009-2014) – por. Rysunek 8. Lokale miały powierzchnię od 14 do 138 m² (od 15 do 138 m² w Śródmieściu i od 14 do 132 m² poza Śródmieściem). Ceny w okresie 2009-2014 kształtowały się od 526 zł/m² w 2009 roku do 6130 w 2014 roku – ceny średnie w poszczególnych kwartałach okresu analizy przedstawiono na Rysunku 7.

Średnie ceny lokali mieszkalnych w Kaliszu wzrosły w roku 2007 o ponad połowę w stosunku do roku 2005. W kolejnych dwóch latach obserwowano dalszy wzrost cen, jednak z roku na rok mniej drastyczny, aby w 2010 roku pozostać na niezmiennym poziomie. Kolejne lata to lekkie wahania i korekty cen – w zakresie +/- od 1 do 2 punktów procentowych. Nie odnotowano zasadniczej tendencji spadkowej, widocznej w dużych miastach w Polsce, między innymi w Poznaniu. Zmiany jednostkowych cen średnich w okresach kwartal-

Rysunek 6

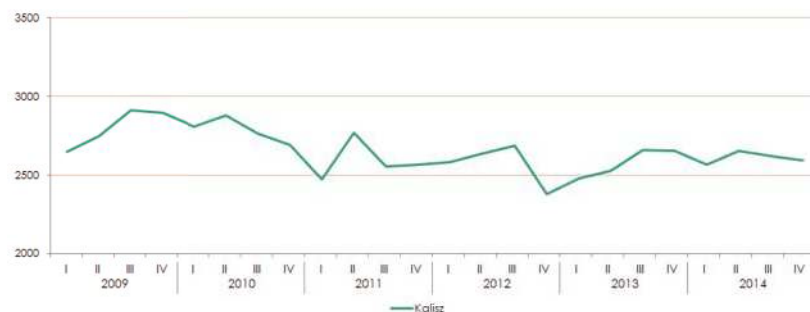
Ocena zmian przestrzeni w obrębie Śródmieścia przez kaliszan



Źródło: badania własne.

Rysunek 7

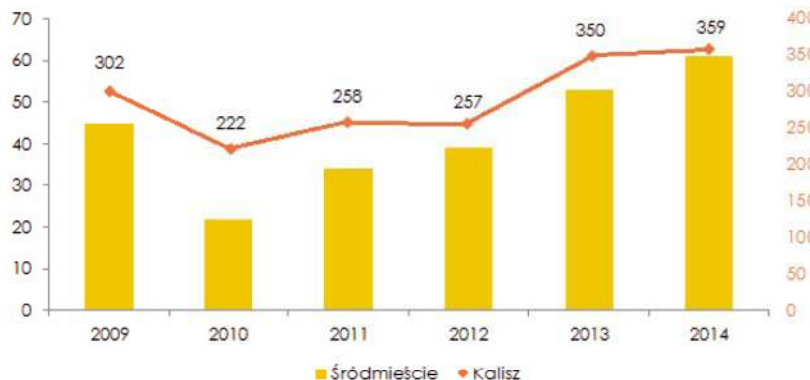
Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Kaliszu w latach 2009-2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PropertyHouse.

Rysunek 8

Liczba transakcji lokale mieszkalne w Kaliszu w obszarze Śródmieścia w latach 2009-2014 na tle miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PropertyHouse.

nych przedstawiono na Rysunku 7. Oznaki kryzysu widoczne są natomiast w liczbie transakcji. W okresie 2006-2014 szczytową aktywność na rynku mieszkań odnotowano w 2007 roku, w 2006 roku była ona porównywalna.

W kolejnych latach liczba transakcji systematycznie spadała, a dopiero w 2011 roku w Kaliszu na rynku mieszkaniowym rozpoczęła się tendencja wzrostowa (por. Rysunek 8).

⁷ Metodologię i wyniki badania szerzej opisano w: Palicki S., Rącka I., Wartość lokali mieszkalnych wobec zmian wizerunkowych przestrzeni miejskiej, [w:] Palicki S. (red.), Nieruchomość w przestrzeni, Wydawnictwo Uczelniane PWSZ w Kaliszu, w druku.

Podobnie jak w Poznaniu, popyt na mieszkania w Śródmieściu był bardzo zmienny, bez wyraźnych tendencji czy spójności z obszarem całego miasta.

Powierzchnia użytkowa lokali w Śródmieściu jest generalnie większa, niż na pozostałych osiedlach w mieście w okresie 2009-2014 sprzedane lokale w Śródmieściu były o około 3 m² (6%) większe niż te położone poza Śródmieściem.

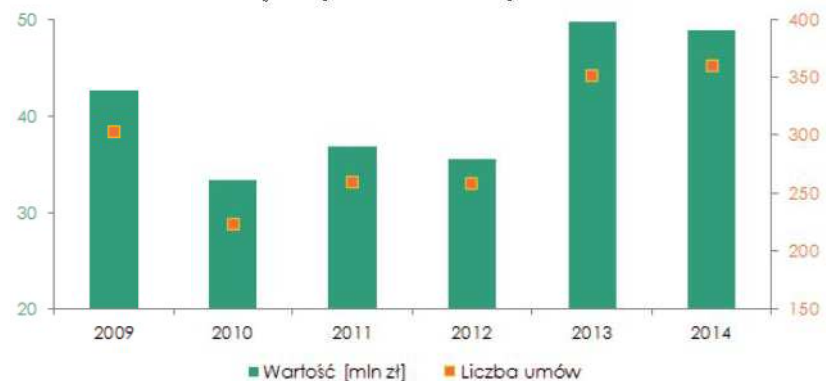
Widoczne jest natomiast duże zróżnicowanie cen w obrębie Śródmieścia, które z reguły charakteryzuje się znacznie niższą cennością lokali mieszkalnych, niż miasto ogółem. W 2006 roku mieszkania w Śródmieściu były aż o 24% tańsze, niż w całym mieście. W 2007 roku nastąpił ponad dwukrotny wzrost cen w Śródmieściu, w którym (wyłącznie w tym roku, w analizowanym okresie) ceny nieznacznie przewyższyły średnią cenę transakcyjną dla Kalisza. W 2008 roku ceny w Śródmieściu wzrosły o 6%, w 2009 roku o 9%. Następnie odnotowano 19% spadek cen, po czym w 2011 roku ceny nieznacznie (1%) wzrosły, w 2012 nieznacznie spadły (3%), kolejny wyraźny wzrost cen w centrum miasta nastąpił w 2013 roku (13%), w 2014 roku ceny zmalały o 6% (por. Rysunek 10). Wahania cen w Śródmieściu są niespójne z tendencją obserwowaną w całym mieście i analiza zachowań stron transakcji wymaga zapewne szerszego spojrzenia na problem. Na przykład w 2010 roku nie odnotowano w Śródmieściu transakcji na rynku pierwotnym, które najczęściej przewyższały ceny z rynku wtórnego, mogło to wpłynąć na spadek cen średnich w tym roku.

Wyraźnie wyższe są ceny mieszkań na rynku pierwotnym, niż na wtórnym zarówno w Śródmieściu, jak i pozostałych częściach miasta (Rysunek 11).

Ceny mieszkań w zasobach najstarszej części miasta są niższe niż w pozostałych obszarach. Lokale charakteryzują się wysokim zużyciem technicznym i niepełnym dostępem do infrastruktury: w niektórych Śródmiejskich kamienicach brak jeszcze sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, łazienki w lokalach bywają nieurządzone, kamienice często są w złym stanie technicznym, przeprowadzenie prac remontowych jest utrudnione (bardziej czasowo- i kosztochłonne) ze względu na ochronę konserwatorską, także społeczna struktura mieszkańców nie zawsze jest korzystna.

Rysunek 9

Liczba i wartość transakcji na rynku mieszkaniowym w Kaliszu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PropertyHouse.

Rysunek 10

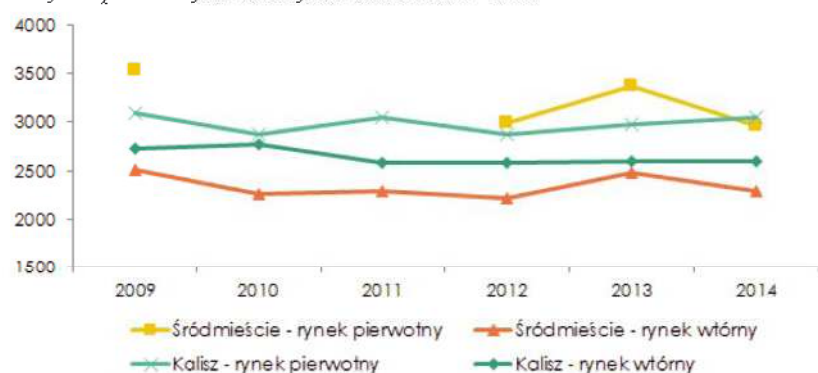
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych sprzedanych w obszarze Śródmieścia na tle Kalisza w latach 2009-2014 [zł/m²]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PropertyHouse.

Rysunek 11

Średnie ceny transakcyjnych lokali mieszkalnych sprzedanych w Kaliszu na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009-2014



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PropertyHouse.



Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Śródmieściu są natomiast wyższe o 10%, niż poza tą strefą.

Brakuje jednoznacznych wskazań, aby stwierdzić, że procesy rewitalizacji w Kaliszu powodują wzrost cen transakcyjnych w rejonach rewitalizowanych lub choć, że zwiększa się zainteresowanie mieszkaniami na takich terenach, gdyż procesy te były dotąd znikome. Należy zatem sprawdzić, czy zajdą w przyszłości jakiegokolwiek zależności pomiędzy cenami mieszkań a działaniami Miasta czy inwestorów zewnętrznych w obszarach, w których następuje zmiana wizerunku.



5. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonych badań należy wskazać na brak wyraźnych następstw dotychczasowych działań rewitalizacyjnych na rynkach mieszkaniowych obszarów śródmiejskich Poznania i Kalisza. Taka obserwacja jest zastanawiająca szczególnie w odniesieniu do poznańskiej Śródki, która od 10 lat pozostaje pod silnym wpływem publicznych działań rewitalizacyjnych. Można zaryzykować stwierdzenie, że jest ona nadal przestrzenią dość statyczną, potencjalnie gotową do бурzliwych przemian społeczno gospodarczych, ale jeszcze niewystarczająco atrakcyjną w ocenie rynku. Poza tym na Śródce obserwuje się o około 15% niższą od typowych dla poznańskiego Śródmieścia przeciętną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, co czyni te zasoby mniej komfortowymi.

Podobnie, w Kaliszu brakuje jednoznacznych wskazań, aby stwierdzić, że procesy rewitalizacji powodują wzrost cen transakcyjnych lub że dzięki nim zwiększa się zainteresowanie mieszkaniami. W przypadku Kalisza można to jednak uzasadnić relatywnie niskim dotychczasowym zaangażowaniem w realizację założeń programowych rewitalizacji.

Zrealizowane badania pozwalają na sformułowanie następujących spostrzeżeń o charakterze sumującym:

- Ceny jednostkowe mieszkań w Śródmieściu były niższe niż w pozostałych częściach miasta zarówno w Poznaniu, jak i w Kaliszu.

- Popyt na mieszkania w śródmiejskich kamienicach w Poznaniu zachowywał się w analizowanym okresie niestabilnie, pulsacyjnie zwiększając i znacznie redukując swoją aktywność.
- Ceny w Centrum Poznania były w poszczególnych latach o około 15-20% wyższe niż w innych analizowanych fragmentach Śródmieścia. W tym obszarze najniższe ceny notowano na Śródce i Wildzie. Mieszkania na Śródce okazały się być po 2010 roku tańsze o 8-17% od średniej ceny ustalonej na podstawie transakcji z całego miasta.
- Na rynku pierwotnym w Kaliszu ceny były wyższe niż na rynku wtórnym. Ceny na rynku pierwotnym w kaliskim Śródmieściu były w badanym okresie najwyższe w mieście.
- W Kaliszu liczba transakcji w Śródmieściu i w całym mieście wykazuje podobne tendencje.

Zmienność lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, a w szczególności notowania cenowe oraz aktywność mierzona liczbą transakcji w dobry sposób odzwierciedlają skalę skuteczności procesów rewitalizacji terenów śródmiejskich. W przyszłości należy zatem sprawdzić, czy w Poznaniu i Kaliszu będą miały miejsce jakiegokolwiek zależności pomiędzy cenami mieszkań a działaniami podmiotów publicznych czy inwestorów zewnętrznych w obszarach poddawanych przekształceniom społeczno gospodarczym, zarówno materialnym, jak i wizerunkowym.

Bibliografia

1. Emery J., *Bullring: A Case-Study of Retail-Led Urban Renewal And Its Contribution City Centre Regeneration, Journal of Retail and Leisure Property*, 2006, Vol. 5, No. 2, pp. 121-133.
2. Lorens P., *Tematyizacja przestrzeni publicznej miasta*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2012.
3. Kaźmierczak B., Nowak M., Palicki S., Pazder D., *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce*, Wydawnictwo WNS UAM, Poznań, 2011.
4. Matusiak M., *Przestrzeń publiczna jako czynnik konkurencyjności miast*, [w:] Gaczek W.M., *Prace z gospodarki przestrzennej, Zeszyty naukowe, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu*, nr 161, 2010, s. 51-69.
5. Olbińska K., *The Influence of Real Estate on Its Surroundings Based on the Example of the Manufaktura Complex in Lodz*, *Real Estate Management and Valuation*, 2014, Vol. 22, Issue 4, pp. 5-16.
6. Palicki S., *Karta przestrzeni publicznej jako instrument kształtowania jakości przestrzeni miejskiej*, [w:] Żróbek S., *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 2009, vol. 17:3, s. 103-113.
7. Palicki S., Rącka I., *Wpływ odnowy miejskiej na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych*, *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Gliwice (w druku)*.

8. *Palicki S., Rącka I., Wartość lokali mieszkalnych wobec zmian wizerunkowych przestrzeni miejskiej, [w:] Palicki S. (red.), Nieruchomość w przestrzeni, Wydawnictwo Uczelniane PWSZ w Kaliszu (w druku).*
9. *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2014, s. 185 i 190; www.nbp.pl [30.03.2015].*
10. *Rącka I., Sales of Residential Properties Illustrated with the City of Kalisz, The Journal of International Studies, 2013, Vol. 6, No 2, pp. 132-144.*
11. *Uchwała Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030.*
12. *Uchwała Nr XLII/583/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie uchwalenia Aktualizacji Zintegrowanego Planu Rozwoju Obszarów Miejskich i Przemysłowych Miasta Kalisza do roku 2020.*
13. *www.poznan.pl/rewitalizacja [02.05.2015].*
14. *Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, <http://www.poznan.pl/mim/s8a/program-dla-srodmiescia,p,1025,25278.html>, s. 5.*

REAL ESTATE RESIDENTIAL MARKET IN POZNAŃ AND KALISZ DOWNTOWN IN THE FACE OF POTENTIAL CHANGES IN THE URBAN SPACE

Summary

This paper attempts to establish a connection between the processes of urban revitalization and the local residential market. The analysis focuses particularly on the downtowns of Poznan and Kalisz, where some initiatives in the field of spatial changes are planned and undertaken. The changes cause complicated consequences, often determining the change in quality of life for residents or other inhabitants.

The case study of the city downtowns was carried out over a 6-year time period (2009-2014), which allowed to get a current picture of the situation as well as to take the latest trends into account. It has been observed that housing prices in the downtowns of both cities are lower than in other areas (it does not apply to the primary market in Kalisz). It is difficult to conclude clearly that revitalization in the defined period caused an increase in transaction prices on the housing market in renewed areas. Also, the number of transactions does not seem to be dependent on revitalization activities carried out because the trends identified in the city downtown and around urban areas are converging.

Keywords

property market, house prices, revitalization activities

JEL Classification

P21, R21, R31