

PREFERENCJE I POTRZEBY POTENCJALNYCH NABYWCÓW W SEGMENTCIE PREMIUM POZNAŃSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO



dr Sławomir Palicki
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

W artykule podjęto analizę preferencji i potrzeb najbardziej zamożnych, potencjalnych nabywców na poznańskim rynku mieszkaniowym. Uwagę skoncentrowano na badaniu i ocenie zainteresowania tych podmiotów zasobami mieszkaniowymi w atrakcyjnie zlokalizowanych kamienicach, wymagających zrewitalizowania. Badania nawiązują do szerokich analiz zrealizowanych w Spółce Celowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, wspierających przygotowanie nowej Polityki mieszkaniowej Miasta Poznania (uchwalonej w końcu 2017r.).

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, rewitalizacja, potrzeby mieszkaniowe, preferencje mieszkaniowe



dr Łukasz Strączkowski
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Wstęp

W ostatnich latach obserwuje się stopniowy wzrost zainteresowania problematyką rynku mieszkaniowego. Zmiany cen na rynkach, zaangażowanie inwestorów prywatnych czy publicznych, preferencje nabywców i zmiany popytu na mieszkania, czy wreszcie potrzeba formułowania rozwiązań w sferze polityki mieszkaniowej, spowodowały, że coraz więcej podmiotów poszukuje informacji o zjawiskach w tym obszarze. Autorzy podjęli próbę wypełnienia pewnej luki informacyjnej, szczególnie na gruncie preferencji i potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych. Rozpoznanie tego obszaru dość powszechnie uważa się za stosunkowo trudne i czasochłonne. Dlatego też często traktowane bywa pobieżnie lub wręcz zaniechane.

Celem publikacji jest zbadanie oraz ocena specyfiki preferencji i potrzeb grupy mieszkańców Poznania dysponujących najwyższymi dochodami gospodarstw domowych (powyżej 12000 zł miesięcznie). Potrzeby te próbowano definiować zwłaszcza w kontekście zasobów mieszkaniowych w kamienicach

wymagających zrewitalizowania. Badania nawiązywały do uchwalonej przed kilkoma miesiącami, nowej polityki mieszkaniowej miasta Poznania [Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017–2027]. W ramach wspomnianego dokumentu doszło do swoistego redefiniowania rozumienia celów polityki mieszkaniowej, poprzez uwzględnienie oferty mieszkaniowej dla różnych grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Takie podejście wychodzi naprzeciw współczesnym tendencjom oraz wyzwaniom w zakresie jakościowego rozwoju rynku mieszkaniowego na obszarach metropolitalnych, dyktowanego ewolucją obserwowanego poziomu dobrostanu społecznego. W tym kontekście autorzy artykułu próbują wskazać na zmiany postrzegania potrzeb mieszkaniowych przez współczesne społeczeństwo największych ośrodków miejskich w dobie zaawansowanej suburbanizacji. Wskazane w pracy zjawiska nie pozostają bez echa dla kondycji miast centralnych w obszarach metropolitalnych, co wpisuje się także w problematykę rewitalizacji i konieczność odwrócenia negatywnych zjawisk wyłudniania się terenów śródmiejskich.

1. Współczesny rynek mieszkaniowy – pojęcie i specyfika

Rynek mieszkaniowy jest częścią rynku nieruchomości – obszaru dość szerokiego, co wynika z wielu rodzajów nieruchomości. Powszechnie obowiązująca definicja prawna nieruchomości, zawarta w kodeksie cywilnym, rozróżnia bowiem trzy rodzaje nieruchomości: gruntową, budynkową i lokalową. Jednak na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej używa się także innych rozróżnień nieruchomości – np. ze względu na sposób ich wykorzystania dzieli się je na:

- nieruchomości na własne potrzeby właściciela;
- inwestycyjne – mające generować dochody;
- nadmiarowe w stosunku do prowadzonej działalności gospodarczej;
- zapas handlowy.

W związku z powyższym, a także z uwagi na złożoność procesów gospodarczych, rozwój nowych nurtów w naukach ekonomicznych, trudno tu o jedną spójną definicję rynku nieruchomości. Stosunkowo często spotyka się w literaturze przedmiotu definicję, zgodnie z którą rynek nieruchomości to ogół warunków, w jakich dokonuje się transfer praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością [Kucharska-Stasiak, 2016, s. 53].

Podejmując próbę określenia pojęcia rynku mieszkaniowego, a także biorąc pod uwagę powyżej przytoczone kwestie, można powiedzieć, że w najprostszym rozumieniu za rynek ten uznawać można obszar, na którym podaż mieszkań spotyka się z popytem mieszkaniowym, co prowadzi do zawarcia transakcji przy określonych cenach [por. Nykiel 2008, s. 15].

Rynek mieszkaniowy jest rynkiem wysoce specyficznym, nie tylko w odniesieniu do innych rynków – nie „nieruchomościowych”, ale także na tle rynku nieruchomości. Jak słusznie zauważa się w literaturze – decydują o tym przede wszystkim dwa czynniki:

- Powszechność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie (fizjologiczne, bezpieczeństwa) oraz tzw. potrzeby wyższego rzędu (np. uznania, samorealizacji). Jednocześnie jest dobrem wysoce kapitałochłonnym, które nie dość, że wymaga stosunkowo długiego czasu inwestycyjnego, to także wysokich nakładów finansowych, niejednokrotnie uniemożliwiających lub powodujących duże trudności w realizowaniu potrzeb ludzkich.
- Dwoistość pełnionych przez mieszkanie funkcji – mieszkanie pełni funkcje społeczne, ale i ekonomiczne. Może być lokatą kapitału, przynosić dochód właścicielowi, a także łączy się z innymi sferami gospodarki (np. sektorem bankowym, rynkiem pracy) [Główka 2010, s. 16].

Jak wskazują badania [Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016], w Polsce przez ostatnie lata udaje się skutecznie zredukować rozmiary statystycznego deficytu mieszkań i poprawiać standard mieszkań i warunki mieszkaniowe ludności. Za największy problem natomiast należy uznać niską dostępność

mieszkań, związaną z następującymi zagadnieniami:

- Strukturą zasobów mieszkaniowych pod względem możliwości zaspokojenia potrzeb osób o różnej wysokości dochodów.
- Ofertą podmiotów budujących mieszkania, z uwzględnieniem mieszkań oferowanych osobom, które nie są w stanie nabyć lub wynająć mieszkania na rynku. Kwestia ta powiązana jest z kosztami budownictwa mieszkaniowego bezpośrednio skorelowanymi z cenami zakupu lub czynszami najmu.
- Dochodami społeczeństwa, w tym osób młodych, oraz możliwość uzyskania długoletniego kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkań.
- Wpływem czynników demograficznych na dostępność mieszkań.

2. Potrzeby badania rynku mieszkaniowego

Rozwój rynku mieszkaniowego i coraz bardziej widoczne wyodrębnianie się jego specyficznych segmentów (np. rynku mieszkań tzw. popularnych czy w klasie *premium*), wymaga bardziej wnikliwych badań. Tymczasem, zgodnie z opinią wielu badaczy naukowych i analityków rynkowych można stwierdzić, że słabością polskiego rynku nieruchomości jest brak dostatecznie kompleksowej i wiarygodnej informacji o jego stanie i zachodzących na nim zjawiskach [Gawron, 2009, s. 16]. Zaledwie od kilkunastu lat obserwuje się większe, czy może bardziej powszechne, zainteresowanie tematyką prowadzenia badań na rynku mieszkaniowym, choć z drugiej strony należy podkreślić, że dokonania polskiej nauki w zakresie szeroko pojętego mieszkalnictwa z pewnością są bogate [Cesarski, 2013].

W dzisiejszych warunkach rynkowych niewiele podmiotów wyspecjalizowało się w badaniach rynku mieszkaniowego. Zapewne wynika to z faktu, że obszar ten jest dość złożony i skomplikowany pod względem i samych zjawisk, i dostępu do informacji. Dość dużym utrudnieniem są także realnie wysokie koszty badań, począwszy od ich projektowania, poprzez fazę realizacji, aż do prezentacji rezultatów końcowych, a także czas ich przeprowadzenia – nierzadko obejmujący kilka czy kilkanaście miesięcy, w zależności od przyjętych zakresów badawczych.

Nie ulega jednak wątpliwości, że istnieje wiele podmiotów, które mogą być żywotnie zainteresowane badaniami rynku mieszkaniowego. Do nich zaliczyć należy przede wszystkim:

- deweloperów;
- bank centralny oraz banki komercyjne;
- władze na szczeblu centralnym oraz lokalnym;
- uczestników rynku nieruchomości w postaci tzw. profesjonalistów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców rynku nieruchomości;
- gospodarstwa domowe, zarówno po stronie sprzedającej, jak i kupującej;
- podmioty pośrednio związane z rynkiem, poprzez np. fazę projektowania inwestycji – np. architektów.

Dzisiejsza nauka dostarcza wielu metod i narzędzi badawczych. O ile w latach wcześniejszych dominujące było zastosowanie metod ilościowych w badaniach rynku mieszkaniowego, opartych na sztywnych regułach matematyczno-statystycznych, o tyle obecnie coraz częściej do głosu dochodzą badania jakościowe, wykorzystujące techniki projekcyjne (zogniskowane wywiady grupowe, wywiady pogłębione). Coraz częściej podkreśla się, że oba „podejścia” badawcze nie są i nie powinny być wobec siebie alternatywne i wzajemnie wykluczające, ale stanowią dla siebie dobre uzupełnienie [Gawron, Strączkowski 2015].

Konieczność sięgania po aktualne i wnikliwe analizy rynku mieszkaniowego wynika z coraz większej dywersyfikacji (zróznicowania) rynku. Nie tylko po stronie klientów pojawiają się nowe segmenty i zachowania. Również po stronie podaży obserwuje się coraz to nowsze produkty – od mieszkań zwykłych, przeciętnych, raczej prostych do wyobrażenia sobie, po mieszkania tzw. inteligentne, w których możliwe staje się zarządzanie wszystkimi procesami domowymi (ogrzewanie, podlewanie ogrodu, zaciemnianie okien, sterowanie oświetleniem i inne). Od mieszkań dużych, z powierzchniami typu *open space*, po mieszkania małe, zwane czasem mikrojednostkami czy mikroapartamentami. Od typowych bloków wielorodzinnych, po strzeliste wieżowce, od zabudowy swobodnej po tzw. punktową [Gawron 2016, s. 12–14].

3. Zarys metodyki badań

Osadzenie problematyki mieszkalnictwa w otoczeniu rynkowym stanowi punkt wyjścia w diagnozie zachowań mieszkańców notowanych w skali miasta lub obszaru metropolitalnego. Analizy rynku nieruchomości wspierają informacyjnie także decydentów kształtujących kierunki lokalnej polityki mieszkaniowej tak, by tworzone programy funkcjonowały spójnie z aktualnymi wymogami czy preferencjami uczestników rynku. W ten sposób można osiągać długofalowe cele, które nie są stawiane w oderwaniu od rzeczywistości.

Stan rynku mieszkaniowego powinien być diagnozowany dopiero po uzupełnieniu wiedzy dotyczącej następujących zjawisk z lokalnego i subregionalnego otoczenia społecznego i ekonomicznego, ale także z makrootoczenia:

- poziom i tendencje rozwoju lokalnej gospodarki;
- aktualna sytuacja demograficzna i prognozy demograficzne;
- procesy zużycia i wymiany zasobów mieszkaniowych (w tym stan obecny oraz dynamika i struktura nowego budownictwa mieszkaniowego);
- polityka podatkowa;
- dostępne instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej;
- polityka kredytowa banków;
- poziom dostępności ekonomicznej mieszkań;
- rozwój społeczno-gospodarczy (w tym standard życiowy mieszkańców, modyfikacja profilu życia rodzinnego, zmiany w zatrudnieniu, nowe możliwości i profile konsumpcji, migracje i procesy urbanizacji przestrzeni podmiejskiej);
- postęp techniczny.

Badania zrealizowane w Poznaniu i Metropolii Poznań wymagały spojrzenia na potrzeby mieszkaniowe także przez pryzmat szerzej rozumianych oczekiwań, wynikających z rozwoju społeczno-gospodarczego (potrzeba prestiżu, samo-realizacji, postęp techniczny, trendy makrosocjalne) [Matusiak, Palicki, Strączkowski, 2017]. W tej części procesu badawczego za niezbędne uznać należy analizowanie źródeł wtórnych, służących jako podstawa do projektowania właściwych badań ankietowych. Przeprowadzono wywiady pogłębione z różnorodnymi grupami społecznymi,

których celem było zidentyfikowanie potencjalnych obszarów i problemów kształtujących sytuację mieszkaniową. Wywiady ukierunkowane były na pozyskanie informacji o czynnikach wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym. Wśród badanych grup społecznych można wskazać na:

- przedstawicieli władz lokalnych, a szczególnie jednostek zajmujących się kwestiami mieszkalnictwa;
- radnych zajmujących się polityką mieszkaniową;
- przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych;
- architektów i urbanistów;
- przedstawicieli deweloperów inwestujących na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych;
- mieszkańców TBS;
- użytkowników mieszkań komunalnych;
- seniorów;
- studentów i osoby wynajmujące mieszkania;
- przedstawicieli rad osiedlowych;
- rodziny wielodzietne.

Równoległe badany był rynek mieszkaniowy i zasoby przestrzenne dla rozwoju mieszkalnictwa w mieście Poznań i na terenie metropolitalnym. Częścią tych badań była analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz diagnoza procesów suburbanizacji. Jednoczesna rekonstrukcja obu procesów stanowiła podstawę do określenia pożądanego, finalnego zakresu badania.

Sondaż diagnostyczny w formie badania ankietowego przeprowadzono metodą PAPI (za pomocą osobistych wizyt ankietatorów w mieszkaniach lub domach respondentów) w gminach Metropolii Poznań, na próbie 4448 osób w terminie od 18 sierpnia 2015r. do 29 lutego 2016r. Próba obejmowała 1% budynków mieszkalnych w badanych gminach, co dało pełną, losową reprezentatywność badania, umożliwiając wnioskowanie dla całej populacji obszaru Metropolii Poznań. Również analizy na poziomie miasta Poznania miały charakter reprezentatywny. Obszar administracyjny miasta Poznania traktowano jako lokalny, poznański rynek nieruchomości, natomiast za obszar metropolitalny przyjęto zespół gmin wchodzących w skład Stowarzyszenia Metropolia Poznań.

Celem fragmentu badania ankietowego, którego wyniki zostaną omówione w niniejszym artykule, była identyfikacja preferencji mieszkaniowych mieszkańców Poznania o najwyższych zdiagnozowanych dochodach (powyżej 12000 zł miesięcznie w skali gospodarstwa domowego). Warto nadmienić, że podczas przygotowania operatu losowania próby zwiększono udział osób wysoko zarabiających, ponieważ ich udział w populacji generalnej jest stosunkowo niewielki.

Wyniki zasygnalizowanego obszaru badawczego mają duże znaczenie dla skutecznego wdrażania nowej polityki mieszkaniowej miasta Poznania na lata 2017–2017, w której przewidziano rozmaite działania zorientowane na tworzenie oferty mieszkaniowej *premium* dla zamożnych poznaniaków [Polityka..., s. 101]:

- realizację programu poprawy stanu technicznego kamienic w Śródmieściu poprzez wsparcie rewitalizacji i remontów kamienic należących do prywatnych właścicieli;
- stworzenie kompleksowego programu mieszkaniowego mającego na celu zatrzymanie mieszkańców w Poznaniu (walka ze zjawiskiem suburbanizacji);
- sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne;
- realizację programu poprawy jakości przestrzeni w bezpośrednim otoczeniu budynków we współpracy z radami osiedli;
- utrzymanie i rozwój wysokiej jakości zielonych przestrzeni w mieście, w tym ochrona istniejących zasobów zieleni.



4. Rezultaty badań

Przeprowadzone badania, których główne założenia podano wcześniej, mają stosunkowo duże znaczenie z dwóch względów. Po pierwsze, w kontekście preferencji i potrzeb mieszkaniowych osób dysponujących wysokimi dochodami. Po drugie, warto odnieść je do problemu rewitalizacji zasobów mieszkaniowych w centrum miasta, szczególnie, gdy pod uwagę weźmie się wysoką kapitałochłonność inwestycji w remonty kamienic oraz możliwości nabywcze i chęci potencjalnych kupujących.

Na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych można zidentyfikować ofertę mieszkań, które zlokalizowane są w inwestycjach zajmujących centralny obszar miasta. Ich poglądowe zestawienie, wraz z przeciętnymi cenami 1m² powierzchni mieszkaniowej zawarto w Tabeli 1. Jak widać, jest to oferta skierowana do nabywcy dysponującego relatywnie wyższymi dochodami. Przeciętne ceny we wskazanych inwestycjach są wyższe (w niektórych przypadkach znacznie wyższe) od średniej dla całego rynku poznańskiego (średnia dla całego rynku – około 6,5 tys. zł). Jednocześnie z przeprowadzonych badań wynika, że popyt na tego typu mieszkania (zaspokajający potrzeby mieszkaniowe nabywców oraz inwestycyjne – na wynajem), w obecnych warunkach, może sięgać poziomu około 200 lokali rocznie. Powstaje zatem pytanie: czy nabywcy dobrze znają ofertę mieszkań o podwyższonym standardzie i czy są skłonni kupować mieszkania w zrewitalizowanych kamienicach? Jeśli tak, to jakie byłyby kluczowe warunki takiego zakupu? Być może popyt ten można byłoby w następnych latach nawet zwiększyć?

Patrząc na uzyskane wyniki, można stwierdzić, że oferta mieszkań o podwyższonym standardzie nie jest zbyt dobrze znana bardziej majątnym poznaniakom. Jak widać, zupełny brak znajomości zadeklarowało – 29%, zaś słaby – 21% badanych. Ponad 1/3 osób deklaruwała przeciętny poziom znajomości oferty *premium*. Tylko 15% ankietowanych stwierdziło, że ofertę zna dobrze lub bardzo dobrze (por. Rysunek 1). Z jednej strony rezultaty takie tłumaczyć można tym, że nie każdy majątny poznaniak jest zainteresowany kupowaniem mieszkań, stąd być może nie zna oferty. Z drugiej jednak strony dość powszechnie wiadomo, że osoby dysponujące wysokimi dochodami chętnie inwestują w nieruchomości – tu być może oferta nie przebija się do ich świadomości.

Tabela 1

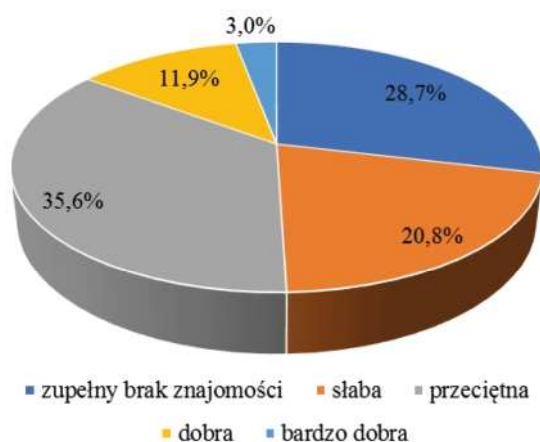
Przeciętne ceny ofertowe inwestycji mieszkaniowych z rynku pierwotnego zlokalizowanych w strefie centralnej Poznania

lp.	Deweloper	Inwestycja	Przeciętna cena 1m ² w ofercie [w tys. zł]
1	Wechta	ul. Orzeszkowej	8,6
2	REF Eastern Opportunities	Zajezdnia Poznań II	8,1
3	Inwestycje Wielkopolski	Chwaliszewo	7,1
4	Inwestycje Wielkopolski	Półwiejska 47	9,2
5	Arkadia Broker	Inwestycja - Strzelecka	7,3
7	NG Invest	Apartamenty Staromiejskie	8,4
7	Moryson Development	Apartamenty Solna	7,8
8	Jakśbud	Dominikańska 9	11,9
9	Bouygues Immobilier Polska	Manufaktura Stare Miasto, Bóźnicza 8	7,5
10	Constructa Plus	Ogrodowa	9,7
11	Wechta	Wenecjańska 8	8,6
12	Konimpex Invest	Mostowa 23	9,1
średnia			8,6

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 1

Znajomość oferty mieszkań o podwyższonym standardzie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.



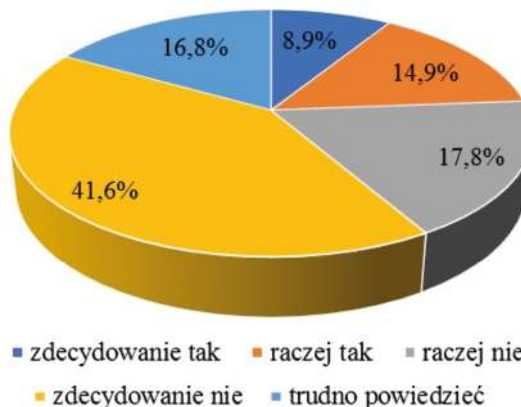
Interesujące są także rezultaty pytania o zainteresowanie zakupem mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy w centrum miasta. Blisko 25% badanych zadeklarowało, że jest zainteresowane taką transakcją. Przeciwnego zdania było natomiast 60% ankietowanych (por. Rysunek 2). Warto zauważyć, że istnieje także grupa osób niezdecydowanych, którzy zapewne mogliby zostać przekonani, przy odpowiednich zachętach. Świadczyć o tym mogą kolejne wyniki dotyczące tzw. kluczowych warunków takiego zakupu.

Jak widać (por. Rysunek 3), stosunkowo największe znaczenie wiązać należy z kwestiami bezpieczeństwa oraz standardu mieszkań i estetyki budynku – największe odsetki wskazań (powyżej 50%). Jako uzupełnienie powyższego potraktować należy także wskazanie takich elementów jak: wysoki standard powierzchni wspólnych (35% wskazań) oraz dobre sąsiedztwo (34% wskazań). Osobnym tematem jest także uregulowanie kwestii prawnych związanych z własnością mieszkań.

Wskazane powyżej rezultaty powinny być rozpatrywane z innymi wynikami, dotyczącymi ważnych dla potencjalnych nabywców kwestii, związanych z codziennym funkcjonowaniem, pracą, życiem w mieście. Autorzy niniejszego artykułu są bowiem zdania, że komfort zamieszkiwania przede wszystkim wiąże się z codziennymi ułatwieniami i udogodnieniami, nie zaś stosowanymi wybiórczo działaniami i akcjami, mającymi charakter incydentalny. Na Rysunku 4 zaprezentowano analizę istotności i aktualnego poziomu dostępności różnych elementów oferty miasta Poznań. Jak widać, różnice pomiędzy istotnością poszczególnych elementów, a ich dzisiejszą oceną oferty miasta w tym względzie, wyrażające pewne deficyty, są dość znaczne. Szczególnie widoczne są one w takich obszarach jak:

Rysunek 2

Zainteresowanie zakupem mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy w centrum miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

Rysunek 3

Kluczowe warunki zakupu mieszkania w zrewitalizowanej kamienicy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

czystość i uporządkowanie miasta (różnica – 5,8 punktów), dostępność miejsc parkingowych w centrum (5,6), przestrzeń publiczna (4,8), tereny zieleni (4,8), atrakcyjność architektoniczna mia-

sta (4,7). Najmniejsze zaś różnice odnotowano w kategoriach: różnorodna oferta handlowa, w tym wysokiej jakości (2,4) oraz usługi finansowe i biznesowe (2,1).



Zakończenie

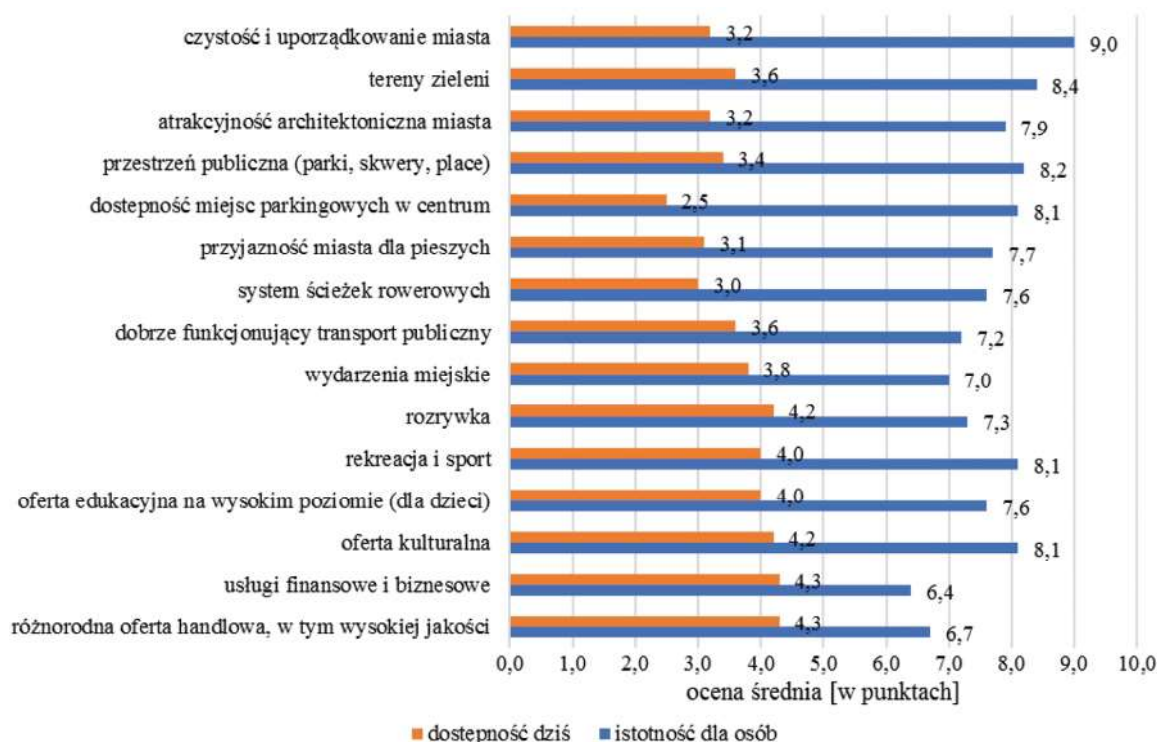
Przestawione rezultaty badań, co prawda nie wskazują konkretnych preferencji nabywców mieszkań w zakresie poszczególnych lokali i ich cech, mają one jednak znaczenie w kontekście wyboru miejsca zamieszkania (dla nabywców) oraz w procesach inwestycyjnych (realizowanych przez miasto i/lub deweloperów). Mogą one stanowić podstawę do przyjęcia określonych wariantów działania przez podmioty

instytucjonalne, np. podjęcie kroków zmierzających do współpracy na linii miasto – deweloperzy. Wskazują również na istnienie potencjału rynku, który w odpowiedni sposób przygotowany, ma szansę na rozwój w kolejnych latach. Wreszcie, badania te dają cenną informację, która stanowi źródło refleksji nad obecnym stanem oferty miasta. Ważne jest, by diagnozować obszary wymagające zmian i w sposób zintegrowany z kierunkami rozwoju lokalnego te zmiany wdrażać.



Rysunek 4

Oferta miasta Poznania w ocenie najzamożniejszych mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Spółki Celowej UEP.

Bibliografia

1. Cesarski M., 2013, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.
2. Gawron H., 2009, *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
3. Gawron H., 2016, *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
4. Gawron H., Strączkowski Ł., 2015, *Przesłanki uwzględniania czynników jakościowych w badaniach rynku mieszkaniowego*, *Problemy Rynku Nieruchomości*, Nr 1, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań.
5. Główska G., 2010, *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.
6. Kucharska-Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
7. Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2015, *Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznańców*, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

8. *Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa.*
9. *Nykiel L., 2008, Rynek mieszkaniowy w Polsce, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.*
10. *Palicki S., Strączkowski Ł., Matusiak M., 2017, Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.*
11. *Palicki S., Strączkowski Ł., 2015, Analiza rynku mieszkaniowego w Poznaniu i okolicach, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.*
12. *Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017–2027, 2017, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.*

PREFERENCES AND NEEDS OF POTENTIAL BUYERS IN THE PREMIUM SEGMENT OF THE POZNAŃ HOUSING MARKET

Summary

The article analyzes the preferences and needs of the most affluent, potential buyers on the Poznań housing market. The attention was focused on researching and assessing the interest of these entities in housing in attractively located tenement houses that require revitalization. The research refers to the extensive analyzes carried out at the Poznań University of Business and Economics, supporting the preparation of the new Housing Policy of the City of Poznań (adopted at the end of 2017).

Key words

housing market, revitalization, housing needs, housing preferences

JEL classification

H79, L32, L38, L85, R21, R23, R31, R38

PRAWO

ZMIANA DEFINICJI WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Nowelizacja Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie we wrześniu ubiegłego roku (Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1509)) wprowadziła do obowiązującego porządku prawnego zmodyfikowaną definicję wartości rynkowej nieruchomości. Dotychczasowa definicja:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

została zastąpiona następującą:

„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”.

Źródło: Dz.U. z 2017r. poz. 1509.

Opr. *W.G.*

AKTUALNOŚCI