

SŁAWOMIR PALICKI

## REWITALIZACJA A RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH PRZYPADEK POZNAŃSKIEJ ŚRÓDKI

### I. WSTĘP

Rewitalizacja od dwóch bez mała dekad ideologicznie nęci i naukowo nurtuje polskich ekonomistów, socjologów, architektów, prawników. To zagadnienie o tyle pociągające, o ile niebezpieczne – spektrum efektów, jakie jako proces za sobą niesie, jest nie do końca przewidywalne, głównie ze względu na złożoność i wielotorowość ich manifestowania się w przestrzeni miejskiej. Oddziaływanie na przestrzeń *sensu stricto* oznacza także, a może przede wszystkim, modyfikację zachodzących w niej relacji i stref wpływu na lokalną gospodarkę, ludność, zjawiska kulturowe i kontakty z otoczeniem.

W niniejszym artykule, jakkolwiek z pełną świadomością powiązań i sprzężeń zwrotnych z pozostałymi aspektami funkcjonowania miasta, poruszono wycinkowo zagadnienia rynkowe zachodzące w procesach rewitalizacji obszarów zurbanizowanych. Rynek nieruchomości jest, zdaniem autora, niezbędną płaszczyzną rozwoju procesów rewitalizacji, przydaje im jakże poszukiwanego w polskich i światowych miastach pierwiastka ekonomii. Bez niego próżno byłoby szukać pożądanego tempa i skali efektów, nie tylko wymaganych, ale i wręcz niezbędnych do powodzenia programów rewitalizacji. Procesy te angażują ogromny, niekiedy monstrualny wręcz kapitał. Trzeba zatem rozpoznać ekonomiczne efekty rewitalizacji, by ją dobrze projektować i by ją zrozumieć.

Przykład poznańskiej Śródki, areny działań rewitalizacyjnych w latach 2006-2010, posłużył do prześledzenia relacji notowanych na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Celem tekstu jest analiza i ocena siły oraz kierunków notowanych na tym rynku reakcji na rewitalizację. Identyfikacja ewentualnych prawidłowości mogłaby posłużyć jako wstęp do dalszych pogłębionych dociekań nad kształtem relacji na rynku nieruchomości w okresie i na obszarze oddziaływania rewitalizacji obszarów miejskich.

Niniejsza praca stanowi rozszerzone ujęcie w stosunku do badań zrealizowanych przez zespół autorów<sup>1</sup> w latach 2010-2011. Zastosowano wywiady, badania kwestionariuszowe mieszkańców Śródki, analizę ilościową (statystyczną,

---

<sup>1</sup> B. Kaźmierczak, M. Nowak, S. Palicki, D. Pazder, *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce*, Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM, Poznań, 2011.

porównawczą) i jakościową danych pierwotnych z lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, posiłkowano się także powszechnie dostępnymi informacjami o charakterze wtórnym (m.in. GUS oraz NBP).

## II. REWITALIZACJA I RYNEK NIERUCHOMOŚCI A TEORIA EKONOMII

Racjonalne gospodarowanie, a ono przecież powinno przyświecać zespołom opracowującym założenia programów rewitalizacji, opiera się na jednej z dwóch – równorzędnych w ekonomii – wersji działania:

- maksymalizacji efektu (zysków) przy założonych nakładach (kosztach);
- minimalizacji nakładów (kosztów) przy założonych do osiągnięcia efektach (zyskach).

W ten sposób, przy znanych warunkach podejmowania wyboru, można uzyskać rozwiązanie teoretycznie optymalne (Pareto-optymalne). Rzeczywistość i charakter zbiorowego wyboru społecznego modyfikują takie, nieco wyidealizowane, postrzeganie optymalnego wyboru ekonomicznego do postaci rozwiązań satysfakcjonujących, co ma ogromne znaczenie w kontekście permanentnej sprzeczności interesów różnych grup społecznych. Wyważenie rozwiązania możliwie korzystnego wymaga jednak zasadniczo trzymania się pewnego rodzaju ograniczonej racjonalności znanej z koncepcji H. Simona<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu nie tylko celów czysto finansowych, lecz także społecznych, przestrzennych, środowiskowych itp.

Pełne zrozumienie wieloaspektowości i specyfiki rewitalizacji oznacza także unikanie ocen zero-jedynkowych, pojmowanych w kategorii „klasycznej” maksymalizacji efektów (zysków) lub minimalizacji nakładów (kosztów). Odnalezienie rozwiązania optymalnego z punktu widzenia zdroworozsądkowo narzuconych funkcji celu i maksymalne bądź minimalne spełnienie zadanych kryteriów nie stanowią ostatecznego i jednoznacznego rozwiązania. Istotne jest uświadomienie oczekiwań i postulatów konkurujących ze sobą grup społecznych, odnalezienie stopnia spełnienia ich postulatów w każdym ze stworzonych wariantów i jednoczesne pozyskanie wiedzy o kategoriach *stricte* ekonomicznych poszczególnych wariantów. Niemożliwe jest zaspokojenie wszystkich oczekiwań wszelkich odrębnych grup nacisku w obliczu ograniczeń budżetowych. Trzeba odejść od poszukiwania wariantu i decyzji najlepszej, obiektywnej czy optymalnej. Konieczne jest poszukiwanie drogi świadomej, zobiektywizowanej, uzasadnionej (w świetle zgromadzonej podczas diagnozowania uwarunkowań i wariantów wiedzy) i jednocześnie korzystnej dla wszystkich. Umiejętność oceny poszczególnych wizji rewitalizacji, w sposób uwzględniający możliwie najpełniej szerokie spektrum aspektów tego zjawiska, pozwala tę świadomą i korzystną jednocześnie drogę odnaleźć.

---

<sup>2</sup> T. Tyszka, *Analiza decyzyjna i psychologia decyzji*, PWN, Warszawa, 1986, s. 214. Zob. także R. Domański, *Geografia ekonomiczna. Ujęcie dynamiczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2004, s. 52-53.

Należy tu zaznaczyć, że naturalne jest dążenie podmiotów ekonomicznych – najemców, właścicieli kamienic, deweloperów, inwestorów, a także spekulantów – do racjonalizacji ich indywidualnych zachowań. Każdy z tych podmiotów stara się osiągnąć własne cele zgodnie z indywidualnymi preferencjami. Innymi słowy, trzeba mieć świadomość, że działania poszczególnych interesariuszy w procesach rewitalizacji są wzajemnie sprzeczne – pozostają w ciągłym konflikcie.

Do innych niezmiernie istotnych dla zrozumienia wątków teoretycznych reakcji rynku nieruchomości na procesy rewitalizacji warto dodać zjawisko antycypacji wzrostu relatywnych cen. Na całym świecie obserwuje się rosnącą atrakcyjność rynkową nieruchomości objętych planami i programami rewitalizacji. Tego rodzaju prawidłowości doprowadziły do sytuacji, w której spekulacyjnie zorientowani obserwatorzy rynku nieruchomości wyszukują rejony w miastach objęte koncepcyjnymi analizami poprzedzającymi zaangażowanie kapitałowe w rewitalizację. Pojawia się tu rosnący popyt ubiegający faktyczne ogłoszenie programów rewitalizacji, aby uniknąć zakupów po wysokich cenach produktów. Takie wzbudzenie rynku daje oczywiście efekt w postaci wyższej ceny, co opisano w teorii mikroekonomii<sup>3</sup>. Przy dłuższym oddziaływaniu tego rodzaju presji zakupowej wykreowane zostaje paradoksalne ekonomicznie zjawisko wzrostu popytu indukowanego wzrastającą ceną. Prowadzi to do hysterii zakupowej i w efekcie – do „przeżrzenia” rynku nieruchomości. Dla najemców zasobów mieszkaniowych oznacza to gwałtowną zwyżkę obciążeń czynszowych, będących wtórnym skutkiem sztucznie wygenerowanej aprecjacji nieruchomości.

### III. NIEDOSKONAŁOŚCI RYNKU NIERUCHOMOŚCI WOBEC PROCESÓW REWITALIZACJI

Rynek działa precyzyjnie i logicznie, wypełnia nisze, nie lubi próżni. Każde zewnętrzne zachwianie rynkiem wywołuje procesy dostosowawcze. Tak dzieje się również na rynku nieruchomości – dąży on do równowagi, z rzadką ją jednak osiąga ze względu na permanentną zmienność uwarunkowań i otoczenia.

Rewitalizacja obszarów miejskich wywołuje na lokalnym rynku nieruchomości gwałtowne poruszenie. Postulowane zmiany fizjonomii fragmentu miasta, połączone z oczekiwanymi inwestycjami, być może także wymianą składu społeczeństwa lokalnego, napływem kapitału wróżą sukces inwestycji na danym terenie. Nie dziwi więc, że bogaci gracze na rynku nieruchomości chcą w takiej sytuacji pomnożyć swoje zasoby, inwestując nieprzypadkowo w rejonie objętym rewitalizacją. Jest to oczywiście gra spekulacyjna, godna pochwały w kontekście założeń mikroekonomii.

Natomiast rynek nieruchomości pozostawiony sam sobie i działająca na nim niewidzialna siła naturalnych mechanizmów ekonomicznych nie dostrzegają zagadnień społecznych, a wręcz socjalnych, jakie ów rynek winien realizować.

<sup>3</sup> M. Rekowski, *Wprowadzenie do mikroekonomii*, Wydawnictwo Akademia, Poznań 2002, s. 43-44.

Mieszkanie bowiem jest podstawowym dobrem materialnym, niezbędnym dla zdrowego funkcjonowania tkanki społecznej. Zaspokaja ono podstawowe potrzeby schronienia, zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych, warunkuje normalny rozwój człowieka i rodziny, umożliwia wypoczynek, relaks, indywidualizuje jednostkę, oferuje niezbędne człowiekowi poczucie własności, posiadania – niekoniecznie w rozumieniu posesywności materialnej („moja własność”), ale percepcyjnej i mentalnej („moje miejsce”). Dlatego też współwystępowanie pragnień o charakterze spekulacyjnym oraz socjalnym musi prowadzić do konfliktu interesów, z którego zwycięsko wychodzi podmiot dysponujący silniejszymi argumentami. Dysponent kapitału w efekcie oddziaływania procesów rewitalizacyjnych, pobudzających rynek mieszkaniowy, przekłada powodzenie swojej nieruchomości na zwyczaję poziomu zyskowności, mierzoną sumarycznym czynszem netto pozyskiwanym z danego zasobu mieszkaniowego w skali roku. Podwyżka czynszu często zmusza słabszy ekonomicznie podmiot (najemcę) do rezygnacji z zajmowanego wcześniej zasobu i – ostatecznie – do ucieczki w rejony o niższej atrakcyjności.

W perspektywie średniookresowej prowadzi to do dwojakiego rodzaju następstw:

– w sytuacji faktycznego podwyższenia jakości przestrzeni poddanej rewitalizacji i modernizacji poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych wywołane zostają zjawiska gentryfikacji (czy filteringu) społecznego, tj. wypełniania powstałej luki społecznej warstwami nowej ludności o wyższych aspiracjach ekonomicznych;

– w sytuacji krótkowzrocznej polityki właścicieli zasobów mieszkaniowych, którzy unikają doinwestowania swoich zasobów w procesach modernizacyjnych, a oczekują zaakceptowania wysokich czynszów przez potencjalnych, nowych mieszkańców, którzy jednak się nie pojawiają, następuje wyludnianie się rejonów objętych rewitalizacją.

Jakkolwiek dyskusyjna etycznie i społecznie jest pierwsza wersja wydarzeń, sytuacja ta zapewnia właścicielom nieruchomości faktyczne zwyczajki w generowanym z nich poziomie zyskowności. Daje ona zwykle także „estetyczno-medialny” efekt poprawy jakości przestrzeni publicznej, która wydaje się bezpieczniejsze, czystsza, aktywniej użytkowana. Drugi scenariusz – bardziej prawdopodobny w niedoinwestowanej finansowo i instytucjonalnie przestrzeni miejskiej poddawanej rewitalizacji – objawia się uzyskaniem skutku odwrotnego do zamierzonego, zarówno z punktu widzenia decydenta publicznego (miasto), jak i inwestora indywidualnego (właściciel, spekulant). Oba warianty wydarzeń są jednoznacznie krzywdzące dla dotychczasowych mieszkańców zasobów czynszowych (najemca).

Największą bolączką najuboższych mieszkańców terenów objętych rewitalizacją są zatem mechanizmy rynkowe nią wywołane. Utrzymanie w ryzach rynku nieruchomości mieszkaniowych na takich obszarach jest możliwe wyłącznie przez znaczną ingerencję w funkcjonowanie mechanizmu rynkowego (metoda ograniczeń legislacyjnych) lub przez wskazanie właścicielom dróg skutecznego rekompensowania utrzymywanych na niskim poziomie stawek czynszu (system dotacji, zmiana filozofii myślenia w ramach perspektywy długoterminowej i strategicznej, zamiast doraźnej, konsumpcyjnej). Efekty

takie można by uzyskać dzięki zastosowaniu umocowanych prawnie narzędzi urbanistyki operacyjnej oraz stworzeniu jasnych zasad wsparcia najemców zasobów mieszkalnych, co wymagałoby m.in. przygotowania i uchwalenia ustawy dotyczącej rewitalizacji<sup>4</sup>.

#### IV. ASPEKTY EKONOMICZNE ZWIĄZANE Z ZAMIESZKIWIANIEM NA POZNAŃSKIEJ ŚRÓDCE

Badanie efektów rewitalizacji poznańskiej Śródki oparto na wywiadach ankietowych przeprowadzonych wśród mieszkańców analizowanego obszaru. Uznano, że są to podmioty miarodajne i wiarygodne, zwłaszcza w obliczu przyjętej metodyki badania wyczerpującego. W cyklu dwóch powtórzeń badania udało się dotrzeć efektywnie do 148 mieszkań, co wprawdzie nie daje formalnej możliwości uogólnienia wyników (niespełniony warunek reprezentatywności danych), ale zebrane opinie z dużym powodzeniem można uznać za zbiorowy, społeczno-ekonomiczny obraz procesów rewitalizacji wśród jej potencjalnych beneficjentów – mieszkańców Śródki. Szczególnie zainteresować mogą zagadnienia charakteru zamieszkiwania oraz poziomu i zmian czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych (zob. tab. 1-7).

**Tabela 1**

Okres zamieszkiwania na Śródcie (stan badań na 2010 r.)

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	Do 1 roku	24	16,2	16,3	16,3
	Od 1 do 5 lat	44	29,7	29,9	46,3
	Od 5 do 10 lat	9	6,1	6,1	52,4
	Od 10 do 20 lat	17	11,5	11,6	63,9
	Więcej niż 20 lat	53	35,8	36,1	100,0
	Ogółem	147	99,3	100,0	-
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 65.

Badanie mieszkańców Śródki rozpoczęto od zmierzenia czasu ich przynależności do tego fragmentu miasta. Mówi to wiele o identyfikacji z miejscem, ale przede wszystkim rzuca światło na kwestię wiarygodności badanych podmiotów

<sup>4</sup> Zob. szerzej: M. Bryx (red.), *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji* (Rewitalizacja miast polskich, t. 7), Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 117 i n.; S. Kozłowski, A. Wojnarowska, *Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich: zagadnienia teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011, s. 47 i n.

jako obserwatorów i uczestników procesów rewitalizacji, które mają na Śródcie już pięcioletnią historię.

Okazuje się, że grupa nowych mieszkańców, przebywających na Śródcie krócej niż rok, stanowi 16,3% zbadanej zbiorowości (tab. 1). Zatem aż 83,7% ludności miała możliwość od ponad roku obserwować przemiany przestrzeni swojej dzielnicy. Co ciekawe, w ciągu ostatnich pięciu lat pojawiło się aż 46,3% obecnego potencjału ludnościowego Śródkki. Mogłoby to oznaczać znaczący wzrost rotacyjności obszaru, być może związany z antycypacją pozytywnych przemian przestrzennych, rynkowych, wizerunkowych. Wydaje się jednak, że odnotowany wzrost rotacyjności to *filtering* społeczny (gentryfikacja), związany z procesami migracyjnymi obejmującymi wcześniejszych, stałych mieszkańców obszaru. Warto zwrócić uwagę, że mieszkańcy z długim stażem zamieszkiwania na Śródcie stanowią niemal połowę ogółu (47,8% zbiorowości mieszka tu dłużej niż 10 lat). To dość silny „kręgosłup” w lokalnej strukturze społecznej, nadający jej charakter i tożsamość.

**Tabela 2**

Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na Śródcie w 2010 r.

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	Własność mieszkania/domu	27	18,2	18,4	18,4
	Spółdzielcze własnościowe	30	20,3	20,4	38,8
	Spółdzielcze lokatorskie	8	5,4	5,4	44,2
	Podnajem	2	1,4	1,4	45,6
	Najem	76	51,4	51,7	97,3
	Pokrewieństwo, dożywocie (współzamieszkiwanie)	1	0,7	0,7	98,0
	Inne	2	1,4	1,4	99,3
	Brak odpowiedzi /Nie wiem	1	0,7	0,7	100,0
	Ogółem	147	99,3	100,0	
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródkki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 66.

Ponad połowa zbadanych osób zamieszkuje w zasobach najmowanych (51,7%) lub podnajmowanych (1,4%) – tabela 2. Brakuje, niestety, informacji, w jakim stopniu mamy do czynienia z najmem kwaterunkowym (z przydziału administracyjnego), a w jakim – z najmem realizowanym na podstawie umów

cywilnych (wolny rynek). Generalnie jest to dominująca forma prawna, która odzwierciedla słabą kondycję ekonomiczną licznych gospodarstw domowych na Śródcie. Pod tym kątem trzeba szczególnie wnikliwie obserwować systemową nierównowagę rynkową na linii właściciel–najemca. Zwłaszcza przy procesach rewitalizacji pokusa spekulacji rynkowej kosztem najemcy jest bardzo duża. Tylko 38,8% mieszkańców Śródki zamieszkuje w zasobach własnościowych (18,4% pełna własność i 20,4% zasoby spółdzielcze własnościowe).

**Tabela 3**

Ocena wysokości czynszów w lokalach mieszkalnych na terenie Śródki w 2010 r.

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	1 (poniżej wartości mieszkań)	4	2,7	2,7	2,7
	2	7	4,7	4,8	7,5
	3	46	31,1	31,3	38,8
	4	20	13,5	13,6	52,4
	5 (przekraczające wartość mieszkań)	53	35,8	36,1	88,4
	Brak odpowiedzi /Nie wiem Ogółem	17 147	11,5 99,3	11,6 100,0	100,0 -
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 67.

Badaniu poddano także odczucia rynkowe mieszkańców Śródki w zakresie adekwatności poziomu czynszów do oferowanych zasobów. Pytania zilustrowane wynikami w tabeli 3 i 4 odnoszą się kolejno do ogólnej sytuacji na lokalnym rynku oraz ściśle do zajmowanego przez danego respondenta lokalu. W ten sposób próbowano zbadać, czy dochodzi tu do dualnego pojmowania rzeczywistości rynkowej – w wersji zobiektywizowanej („głos tłumu” czy tzw. opinia publiczna) i subiektywnej. Punktem odniesienia dla respondenta miał być osobisty odbiór relacji pomiędzy poziomem czynszu a wartością mieszkań. Krótko mówiąc, wniknięcie w świadomość użytkownika przestrzeni daje informację o jego wartościowaniu dóbr, także rynkowych, z których korzysta. Zwykle poszukiwane są dobra, które dają – subiektywnemu odbiorcy – przynajmniej ekwiwalentny zespół walorów i użyteczności za ustaloną przez rynek cenę. Na tym etapie badań postawiono właśnie pytania o tę ekwiwalentność.

Tabela 4

Ocena wysokości czynszu za zajmowane mieszkanie na Śródcie w 2010 r.

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	1 (poniżej wartości mieszkań)	5	3,4	3,4	3,4
	2	8	5,4	5,4	8,8
	3	44	29,7	29,9	38,8
	4	22	14,9	15,0	53,7
	5 (przekraczające wartość mieszkań)	38	25,7	25,9	79,6
	Brak odpowiedzi /Nie wiem	30	20,3	20,4	100,0
	Ogółem	147	99,3	100,0	-
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródk. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 67.

Wyniki w odniesieniu do całej Śródk wykazują dość znaczną asymetrię lewostronną rozkładu, co oznacza, że w odczuciu społecznym czynsze są zbyt wysokie i nie odzwierciedlają „odbieranej społecznie” i rynkowo wartości oferowanego produktu. Aż 49,7% respondentów mówi o poziomie czynszów przekraczającym wartość mieszkań. Jednocześnie padło tylko 7,5% odpowiedzi sugerujących sytuację dokładnie odwrotną.

Z kolei 31,3% badanych twierdzi, że relacje czynsz – wartość mieszkania wpisują się w postulat sprawiedliwości rynkowej. Warto zauważyć, że co dziesiąty mieszkaniec (11,6%) nie potrafił udzielić odpowiedzi na zadane pytanie.

Ocena tego samego zjawiska przez pryzmat własnych, osobistych obciążeń czynszowych niewiele zmienia w zbiorowym obrazie sytuacji na Śródcie. Modyfikacja dotyczy głównie odsetka osób, które nie udzieliły odpowiedzi (aż 20,4% ogółu). Prawdopodobnie jest to grupa mieszkańców zajmujących zasoby własnościowe. Drugi scenariusz – mniej realny – może zakładać, że odpowiedzi udzielali także właściciele zasobów (podmioty z tytułem prawnym własności), być może kojarząc „czynsze” z obciążeniem finansowym związanym z mediami, natomiast uzyskany odsetek braku odpowiedzi mógłby być wówczas pochodną nikłej wiedzy o czynszach w lokalach zajmowanych przez najemców.

Czynsze jako zbyt wysokie w stosunku do wartości zajmowanych lokali ocenia 40,9% mieszkańców; 29,9% twierdzi, że czynsze są adekwatne do otrzymywanego zasobu, natomiast 8,8% najemców ma wrażenie, iż są one niższe od wartości zajmowanych mieszkań.



Tabela 5

Ocena kierunku zmian poziomu czynszu za mieszkania w latach 2006-2010

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	Spadły	1	0,7	0,7	0,7
	Pozostały bez zmian	32	21,6	21,8	22,4
	Wzrosły	78	52,7	53,1	75,5
	Brak odpowiedzi /Nie wiem	36	24,3	24,5	100,0
	Ogółem	147	99,3	100,0	-
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródku. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 71.

Pytano także o miesięczny poziom czynszu z tytułu najmu lokalu (bez opłat za media). Należy zwrócić uwagę, że odpowiedzi udzieliło 106 respondentów, co pokrywałoby się niemal z liczebnością najemców i lokatorów spółdzielczych – 116 – zdiagnozowanych już wcześniej w badaniu (tab. 2). Rozpiętość uzyskiwanych wyników jest znaczna: od 79 do 1500 zł. Zdecydowana większość wyników mieści się w granicach 200-1000 zł (88,7% odpowiedzi). Najczęściej są to czynsze pomiędzy 300 a 800 zł (63,2% ogółu), przy medianie na poziomie 485 zł i średniej arytmetycznej równej 568,49 zł. Sugeruje to asymetrię prawostronną rozkładu czynszów, co oznacza przewagę liczebną jednostek dociążonych relatywnie niższymi czynszami. Nie są znane powierzchnie użytkowe oferowanych najemcom lokali. W badaniu chodziło raczej o uzyskanie wiedzy o poziomie globalnym czynszu w kontekście szeroko rozumianego potencjału ekonomicznego gospodarstw domowych na Śródcie.

Blisko jedna czwarta ogółu respondentów (24,5%) nie była w stanie określić kierunku zmian poziomu obciążeń czynszowych za mieszkania na Śródcie w latach 2006-2010 (tab. 5). Oznacza to swoistą próżnię rynkową lub brak punktów odniesienia, co jest możliwe przy zamieszkiwaniu w badanym obszarze krócej niż postulowane 5 lat. W innym wypadku należy interpretować tę niewiedzę jako brak zainteresowania lub świadomości w zakresie rozwoju czynszu na lokalnym rynku nieruchomości.

Ponad połowa osób udzielających merytorycznych odpowiedzi (53,1% ogółu) uznała, że bilans ostatnich 5 lat to wzrost poziomu czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Zaledwie 1 osoba (0,7% zbiorowości) uznała, że czynsze spadły, a 21,8% badanych twierdzi, że czynsze pozostały stabilne.

Pogłębieniem badań w zakresie zmian czynszów jest pytanie o ich dynamikę (tab. 6). Odpowiedzi na nie udzielali jedynie ci respondenci, którzy dostrzegali wzrost poziomu czynszów (było ich 78). Spośród nich aż 42,3% uznało, że w ciągu

**Tabela 6**

Ocena dynamiki zmian poziomu czynszu za mieszkania na Śródcie w latach 2006-2010

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	Do 10%	19	12,8	12,9	12,9
	Od 10% do 50%	33	22,3	22,4	35,4
	Od 51% do 100%	17	11,5	11,6	46,9
	Od 101% do 200%	4	2,7	2,7	49,7
	Powyżej 200%	5	3,4	3,4	53,1
	Brak odpowiedzi /Nie wiem	69	46,6	46,9	100,0
	Ogółem	147	99,3	100,0	-
Braki danych	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 72.

minionych 5 lat czynsze na Śródcie wzrosły w granicach 10-50%. Co czwarty respondent (24,4%) dostrzegł raczej symboliczne tempo zmian – do 10%. W opinii dalszych 21,8% badanych czynsze wzrosły o 50-100%. Tylko co dziesiąty respondent (11,5%) zauważył wyższe tempo podwyżek czynszów.

Generalnie zatem w odczuciu dwóch trzecich potrafiących się na ten temat wypowiedzieć mieszkańców Śródki tempo zmian czynszu można określić jako wzrost o kilkanaście procent rocznie. Należy zauważyć, że jest to dynamika odzwierciedlająca naturalny w badanych latach poziom aprecjacji notowanych na poznańskim rynku nieruchomości mieszkalnych. Trudno więc stawiać tezę o wyraźnym i wyższym od typowego dla Poznania tempie wzrostu czynszów za mieszkania na Śródcie.

Blok pytań związanych z czynszami za lokale mieszkalne na Śródcie zamyka kwestia diagnozy przyczyn ich zmian w ostatnich 5 latach (tab. 7). Wśród odpowiedzi uznanych za ważne aż 16,7% nie wskazywała żadnych przyczyn. Odpowiedzi sensownie wartościujących badane zjawisko było zaledwie 68.

Okazało się, że mieszkańcy najczęściej upatrują przyczyny wzrostu czynszu w czynnikach zewnętrznych, nadrzędnych, rynkowych (koniunktura, zmiany prawne, rewitalizacja – łącznie 25% zbioru odpowiedzi) lub obiektywnych, niekwestionowalnych, wynikających z sytuacji danej nieruchomości, które sami przyjmują za słuszne, rozsądne (koszty remontów i modernizacji, wzrost kosztów utrzymania budynków, decyzja mieszkańców – 39,7% ogółu). Znaczna liczba osób wskazuje jednak na czynnik ludzki i chęć spekulacji na rynku nieruchomości Śródki (chęć zysku, zmiana właściciela – 35,3% zbiorowości), co

Tabela 7

Przyczyny zmiany wartości czynszu za mieszkania na Śródcie w latach 2006-2010

Wyszczególnienie		Częstość	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
Odpowiedzi ważne	Nie wiem, brak przyczyn	14	9,5	16,7	16,7
	Zmiana właściciela	12	8,1	14,3	31,0
	Chęć zysku	12	8,1	14,3	45,2
	Koszty remontów i modernizacji	16	10,8	19,0	64,3
	Wzrost kosztów utrzymania budynku	10	6,8	11,9	76,2
	Decyzja mieszkańców	1	0,7	1,2	77,4
	Inflacja, czynniki ogólnogospodarcze	1	0,7	1,2	78,6
	Koniunktura, tendencje na rynku	7	4,7	8,3	86,9
	Zmiany prawne	5	3,4	6,0	92,9
	Rewitalizacja, promocja Śródki, wzrost zainteresowania	4	2,7	4,8	97,6
	Inne	2	1,4	2,4	100,0
	Ogółem	84	56,8	100,0	-
Braki danych	Brak odpowiedzi /Nie wiem	63	42,6	-	-
	Systemowe braki danych	1	0,7	-	-
	Ogółem	64	43,2	-	-
Ogółem		148	100,0	-	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 73.

czyni ten wątek szczególnie interesującym. Wydaje się jednak, że przy kilkunastoprocentowych wzrostach czynszu rocznie trudno mówić o gentryfikacji czy wybitnie nasilonych zjawiskach spekulacyjnych.

W tabeli 8 zestawiono podstawowe miary statystyczne charakteryzujące omówioną część badania mieszkańców Śródki. Najwięcej problemów merytorycznych sprawiały im pytania o skalę i przyczyny zmian obciążeń czynszowych. Ukazane w tabeli 8 miary średnie odnoszą się do kolejności

Tabela 8

Wyniki badań ankietowych – zestawienie podstawowych miar statystycznych

Wyszczególnienie		Od kiedy mieszka?	Tytuł prawny do lokalu	Jak ocenia wysokość czynszu (ogólnie)?	Jak ocenia wysokość czynszu (swojego mieszkania)?
Liczebność	Odp. ważne	147	147	147	147
	Braki danych	1	1	1	1
Średnia		3,21	-	3,85	3,68
		Wysokość czynszu	Czy czynsze wzrosły?	Jaka była zmiana czynszu?	Przyczyny zmiany czynszu
Liczebność	Odp. ważne	106	147	147	84
	Braki danych	42	1	1	64
Średnia		568,49	2,69	2,27	-

Źródło: obliczenia na podstawie wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Śródki. Opublikowane w: B. Kaźmierczak et al., op. cit., s. 73.

możliwych do udzielenia odpowiedzi (np. średnia 3,21 w pytaniu o okres zamieszkiwania na Śródce oznacza, że plasuje się ona w czwartej możliwej odpowiedzi, tj. w kategorii 10-20 lat).

## V. RYNEK MIESZKANIOWY ŚRÓDKI NA TLE POZNANIA W LATACH 2006-2010

W latach 2006-2010 rynek wtórny nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu poddawał się różnokierunkowym zmianom koniunkturalnym. Z poziomu relatywnie atrakcyjnego cenowo w 2006 r. – jednostkowa cena transakcyjna w granicach 3300 zł – gwałtownie wzrósł przez 1,5 roku blisko dwukrotnie, do kwoty równej niemal 6400 zł/m<sup>2</sup>. W końcu 2008 r. cena ta spadła do około 5400 zł. W 2009 i 2010 r. oscylowała w granicach 5100-5600 zł (tab. 9). Interpretację ułatwia prześledzenie zmian w ujęciu dynamicznym (tab. 10).

Kolejną formą ilustracji zmian cen transakcyjnych na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu jest tabela 11. Ukazane w szerszym horyzoncie czasowym dane pozwalają uzmysłowić w bardziej pełny sposób dynamikę zjawisk rynkowych. Notowania cenowe maksymalne i minimalne pokazują, jak poszczególne transakcje mogą się skrajnie od siebie różnić (np. w ramach sprzedaży apartamentów i lokali substandardowych). W niektórych latach cena maksymalna wielokrotnie przekracza cenę minimalną (np. 30-krotnie w 2009 r.).

Tabela 9

Poziom średniej jednostkowej ceny ofertowej i transakcyjnej lokali mieszkalnych na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2006-2010

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna
III kwartał 2006	4 770	3 468	3 752	3 332
IV kwartał 2006	-	4 890	4 462	3 903
I kwartał 2007	6 970	6 509	6 104	4 523
II kwartał 2007	11 476	7 059	6 698	5 538
III kwartał 2007	9 118	6 993	6 387	5 805
IV kwartał 2007	8 755	6 899	6 472	5 948
I kwartał 2008	8 795	7 639	6 235	6 357
II kwartał 2008	7 505	7 018	6 097	5 858
III kwartał 2008	7 363	6 831	5 980	6 143
IV kwartał 2008	7 293	6 684	5 954	5 430
I kwartał 2009	7 219	7 028	5 979	5 154
II kwartał 2009	7 246	6 378	6 216	5 613
III kwartał 2009	6 932	6 116	5 970	5 221
IV kwartał 2009	6 726	5 979	5 924	5 181
I kwartał 2010	6 693	6 434	6 074	5 397
II kwartał 2010	6 607	6 644	6 122	5 575
III kwartał 2010	6 605	6 366	6 012	5 496
IV kwartał 2010	6 063	5 363	6 047	5 246

Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2010, s. 143; Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa 2011, s. 242-243.

Za typowe dla poznańskiego mieszkaniowego rynku wtórnego w latach 2006-2009 należy uznać ceny jednostkowe oscylujące wokół 3000-7000 zł (por. tab. 9 i 11). Sytuacje, w których cena średnia wykroczyła poza taki przedział, były incydentalne i wiązały się ze szczególnymi zjawiskami rynkowymi będącymi efektem chwilowo przegranej koniunktury.

Ciekawe, że cena średnia sukcesywnie rosła od 2003 aż do 2008 r. włącznie. Dopiero w 2009 r. zaznaczył się lekki spadek ceny średniej (o 6% w stosunku do

**Tabela 10**

Dynamika zmian średniej jednostkowej ceny ofertowej i transakcyjnej lokali mieszkalnych na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2007-2010 (kwartał do kwartału)

Notowanie	Dynamika kw./kw. [%]			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofertowa	Cena transakcyjna	Cena ofertowa	Cena transakcyjna
I kwartał 2007	b.d.	133,1	136,8	115,9
II kwartał 2007	164,7	108,4	109,7	122,4
III kwartał 2007	79,5	99,1	95,4	104,8
IV kwartał 2007	96,0	98,7	101,3	102,5
I kwartał 2008	100,5	110,7	96,3	106,9
II kwartał 2008	85,3	91,9	97,8	92,1
III kwartał 2008	98,1	97,3	98,1	104,9
IV kwartał 2008	99,0	97,9	99,6	88,4
I kwartał 2009	99,0	105,1	100,4	96,2
II kwartał 2009	100,4	90,7	104,0	107,4
III kwartał 2009	95,7	95,9	96,0	93,0
IV kwartał 2009	97,0	97,8	99,2	99,2
I kwartał 2010	99,5	107,6	102,5	104,2
II kwartał 2010	98,7	103,3	100,8	103,1
III kwartał 2010	100,0	95,8	98,2	98,6
IV kwartał 2010	91,8	84,2	100,6	95,4

Źródło: *Raport o sytuacji...* (2011), s. 243.

2008 r.). Tempo wzrostu było zróżnicowane, a swoje apogeum osiągnęło w latach 2006-2007: sięgało nawet ok. 50% w skali roku (!)

Najnowsze pozyskane dane ofertowe z rynku mieszkaniowego (III kwartał 2010 r.) wskazują, że najwyższe ceny jednostkowe za tzw. stary rynek wtórny (w badaniach firmy Emmerson S.A. chodzi o mieszkania wybudowane przed 2000 r.) w Poznaniu kształtują się na poziomie około 5600zł i są charakterystyczne dla zasobów w dzielnicy Stare Miasto. Z kolei najtańsze w mieście są tego typu zasoby nabywane na Wildzie – cena jednostkowa nieco ponad 5000 zł (zob. tab. 12).

**Tabela 11**

Zmiany jednostkowych cen transakcyjnych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w Poznaniu w latach 2000-2009

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Cena minimalna (zł/m <sup>2</sup> )	710	521	587	831	647	500	517	654	764	637
Cena średnia (zł/m <sup>2</sup> )	1 898	1 902	1 893	2 242	2 485	2 574	3 250	4 897	5 293	4 978
Cena maksymalna (zł/m <sup>2</sup> )	3 381	3 659	3 363	4 344	5 757	9 579	12 144	13 149	17 167	19 182
Dynamika zmian cen średnich (rok/roku)	-	1,002	0,995	1,184	1,108	1,036	1,263	1,507	1,081	0,940

Źródło: opracowanie własne na podstawie M. Małecka, E. Porębska, *Analiza zmian cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w latach 2000-2009 na terenie Poznania*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego” 2010, nr 4, s. 40.

**Tabela 12**

Zmiany jednostkowych cen ofertowych na wtórnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w II i III kwartale 2010 r.

Dzielnica	„Nowy” rynek wtórny			„Stary” rynek wtórny			Średnia cena			Różnica cen „nowy” vs. „stary” rynek wtórny (%)
	II kw. 2010	III kw. 2010	zmiana (%)	II kw. 2010	III kw. 2010	zmiana (%)	II kw. 2010	III kw. 2010	zmiana (%)	
Grunwald	7 428	7 504	1,0	5 535	5 585	0,9	6 157	6 242	1,4	34,3
Jeżyce	7 218	7 120	-1,4	5 496	5 392	-1,9	6 174	6 087	-1,4	32,0
Nowe Miasto	7 290	7 410	1,6	5 156	5 090	-1,3	6 035	5 930	-1,7	45,6
Stare Miasto	7 268	7 366	1,4	5 602	5 611	0,2	6 339	6 335	-0,1	31,3
Wilda	6 632	6 577	-0,8	4 947	5 023	1,5	5 454	5 443	-0,2	30,9
<b>Poznań</b>	<b>7 175</b>	<b>7 289</b>	<b>1,6</b>	<b>5 446</b>	<b>5 420</b>	<b>-0,5</b>	<b>6 181</b>	<b>6 124</b>	<b>-0,9</b>	<b>34,5</b>

Źródło: *Rynek mieszkaniowy w Polsce – wybrane miasta. III kwartał 2010*, Emmerson S.A., Warszawa 2010, s. 18.

Uznano, że trafnym metodycznie podejściem do zbadania kwestii wpływu procesów rewitalizacji na zjawiska rynkowe i gospodarkę lokalną Śródki będzie pomiar zmian wartościowania mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości.

**Tabela 13**

Liczba transakcji nieruchomościami mieszkalnymi w Poznaniu, w obrębach geodezyjnych Śródka, Wilda, Dębiec w latach 2006-2010 (przed eliminacją jednostek nietypowych)

Obręb/rok	2006	2007	2008	2009	2010	Razem 2006-2010
Śródka	29	106	17	23	8	183
Wilda	93	124	100	100	54	471
Dębiec	65	65	42	48	19	239
Suma	187	295	159	171	81	893

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

Badania zmian cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym Śródki i rynkach równoległych w latach 2006-2010 zostały zrealizowane dzięki uprzejmości kancelarii rzeczoznawców majątkowych Centrum Wyceny Mienia sp. z o.o. z Poznania. Aby uniknąć błędu hermetycznego traktowania rynku mieszkań na Śródce, porównano je z analogicznym materiałem badawczym z dzielnicy Poznań o zbliżonym potencjale rynkowym, charakterze zabudowy, atrakcyjności lokalizacyjnej. Uznano, że kryteria takie spełnia poznańska Wilda oraz – uzupełniająco – Dębiec. Zgromadzono transakcje rynkowe z trzech obrębów geodezyjnych (Śródka, Wilda, Dębiec) z lat 2006-2010. Dane z 2010 r. obejmują transakcje odnotowane wyłącznie w pierwszym półroczu. Zestawienie liczebności zgromadzonej próby rynkowej (w przekroju na lata oraz obręby geodezyjne) prezentuje tabela 13.

Przed eliminacją transakcji nietypowych najliczniejsze okazały się transakcje z Wildy (471), natomiast zdecydowanie mniej aktywne (ze względu na rozmiary przestrzenne i potencjał mieszkaniowy) były rynki lokalne Dębca (239) i Śródki (183).

**Tabela 14**

Liczba transakcji nieruchomościami mieszkaniowymi w Poznaniu, w obrębach geodezyjnych Śródka, Wilda, Dębiec w latach 2006-2010 (po eliminacji jednostek nietypowych)

Obręb/rok	2006	2007	2008	2009	2010	Razem 2006-2010
Śródka	29	105	16	22	8	180
Wilda	71	109	87	88	51	406
Dębiec	62	61	40	48	19	230
Suma	162	275	143	158	78	816

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



Przed dokonaniem merytorycznej analizy danych usunięto spośród nich transakcje niespełniające wymogów formalnych (np. przynależność do innego niż mieszkaniowy segment rynku nieruchomości, błędy w zapisach cen w bazie danych, ceny wykraczające poza naturalne pasmo rynkowe – poniżej 1000 zł/m<sup>2</sup> albo powyżej 10 000 zł/m<sup>2</sup> itd.). W ten sposób próba rynkowa zmniejszyła się o 77 transakcji (zob. tab. 14). Na Wildzie pozostawiono do dalszych badań 406 transakcji, na Śródcie – 180, a na Dębcu – 230.

**Tabela 15**

Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych sprzedanych w Poznaniu, w obrębach geodezyjnych Śródka, Wilda, Dębiec w latach 2006-2010

Obręb/rok	2006	2007	2008	2009	2010	Średnia 2006-2010
Śródka	44,38	40,80	43,58	46,35	40,66	42,29
Wilda	50,67	60,56	57,29	55,21	49,92	55,63
Dębiec	44,82	45,88	48,69	45,33	40,97	45,56

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

Na szczególną uwagę zasługują dwa parametry badanych mieszkań: ich powierzchnia użytkowa oraz – oczywiście – jednostkowa cena transakcyjna. Mówią one bowiem o komforcie zamieszkiwania oraz o zmianach w notowaniach rynkowych danego dobra.

Popyt na mieszkania na Śródcie koncentrował się na lokalach relatywnie mniejszych niż w wypadku Dębca i Wildy (tab. 15). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych/kupionych w latach 2006-2010 na Śródcie wyniosła 42,29 m<sup>2</sup> i stanowiła tylko 76% typowej powierzchni lokali w obrocie rynkowym na Wildzie (średnia p.u. 55,63 m<sup>2</sup>) oraz blisko 93% powierzchni mieszkań na Dębcu (średnia 45,56 m<sup>2</sup>). Zmienność średniej powierzchni użytkowej lokali na Śródcie była nieznaczna w poszczególnych podokresach badania, wahała się od 40,66 do 46,35 m<sup>2</sup>. Tymczasem na Wildzie notowano rozpiętość średnich powierzchni od 49,92 do 60,56 m<sup>2</sup>. Informacje zawarte w tabeli 15 wskazują na stosunkowo skromne wymogi inwestorów na Śródcie co do rozmiarów nabywanych lokali, zwłaszcza w porównaniu z zachowaniami uczestników konkurencyjnych fragmentów rynku poznańskiego.

Ruch cen mieszkań na rynku wtórnym w badanych obrębach geodezyjnych Poznania, zilustrowany w tabeli 16, świadczy o indywidualnym wartościowaniu atrakcyjności poszczególnych lokalizacji w mieście. W 2006 r. spośród trzech zbadanych mikrorynków nieruchomości mieszkalnych to właśnie Śródka w najmniejszym stopniu zdobywała ekonomiczne uznanie strony popytowej. Poziom cenowy 2600 zł/m<sup>2</sup> na Śródcie w porównaniu z Wildą (nieco ponad 3100 zł/m<sup>2</sup>) wydaje się zastanawiająco niski. Śródka wypada słabo nawet na tle zdecydowanie odleglejszego od centrum Dębca (prawie 3000 zł/m<sup>2</sup>). Rynek nieruchomości Śródky w 2006 r. ewidentnie pozostawał jeszcze w głębokim

**Tabela 16**

Średnia jednostkowa cena transakcyjna lokali mieszkalnych sprzedanych w Poznaniu, w obrębach geodezyjnych Śródka, Wilda, Dębiec w latach 2006-2010

Obręb/rok	2006	2007	2008	2009	2010	Średnia 2006-2010
Śródka	2604,96	4328,08	4741,11	4532,36	5683,88	4172,40
Wilda	3133,98	4125,76	4600,50	4329,37	4909,34	4196,61
Dębiec	2965,63	3749,31	4513,16	4410,37	4727,58	3889,68

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

uspieniu. Aktywność rozważanych mikrorynków mierzona liczbą zawieranych transakcji sprzedaży-kupna to potwierdza (tab. 13 i 14). Na Śródce notowano zwykle 2-, a nawet 4-krotnie mniej transakcji niż na Wildzie czy Dębcu.

W 2007 r. nastąpiła przedziwna dla Śródki sytuacja rynkowa polegająca na zaskakującym, ponadtrzykrotnym wzroście aktywności inwestorów (wzrost liczebności transakcji z 29 w roku poprzednim do 105 w 2007 r.). Presja rynkowa strony popytowej wywołał natychmiastową reakcję zbywców, którzy wyraźnie podwyższali ceny swoich zasobów nieruchomościowych. Mieszkania na Śródce w ciągu roku zdrożały o dwie trzecie (!). Tempo wzrostu cen na rynku nieruchomości w 2007 r. było generalnie duże (w całym Poznaniu – ok. 50%), ale na zasobach nieatrakcyjnych wiekowo i technicznie zwykle wytracało swój impet. Dowodem – stłumiona w 2007 r. reakcja zmian cen mieszkań z Wildy (wzrost roczny o 32%) i z Dębca (zmiana zaledwie nieco ponad 26%). W 2007 r. Śródka uzyskała tempo zmian 2-, a nawet 3-krotnie wyższe niż w wypadku analogicznych zasobów w porównywalnych dzielnicach.

Trudno doszukiwać się innych przyczyn niż zachowań zorientowanych na spekulację w obliczu antycypacji dalszych zwyżek cen, wywołanych spodziewanymi efektami rewitalizacji. Zbiorowa świadomość nabywców nieruchomości mieszkalnych w Poznaniu przyjmuje informację o spodziewanej rosnącej atrakcyjności rynkowej (gospodarczej) Śródki.

W latach 2008-2009 badane rynki mieszkaniowe poddawały się przemożnemu wpływowi dekonjunkury, która pojawiła się w Polsce z pewnym opóźnieniem w stosunku do światowego kryzysu ekonomicznego. Początkowo jednak reakcja rynku poznańskiego ograniczała się wyłącznie do wyhamowania dynamiki tendencji wzrostowej (2008 r.), by w 2009 r. popaść w depresję i obniżyć ceny rynkowe (w porównaniu z 2008 r. spadek o 2-5%). Lokale na Śródce w 2009 r. staniały o 4% w stosunku do roku poprzedniego.

W pierwszym półroczu 2010 r. ceny na zbadanych rynkach znów wzrosły. Na Wildzie i Dębcu nie były to duże wzrosty – odpowiednio – rzędu 13,5 i 7,3%. Z kolei w tym samym czasie ceny na Śródce wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 25,3%. Do uzyskanej wartości jednak należy podchodzić ze szczególną ostrożnością, jako że w pierwszym półroczu 2010 r. na Śródce odnotowano tylko osiem transakcji rynkowych sprzedaży-kupna lokali mieszkalnych. Taka sytuacja może zniekształcać obraz rynku. Prawdopodobnie

jednak zaznacza się na Śródcie kolejny trend wzrostowy, o tempie znacząco wyższym niż w konkurencyjnych zasobach Wildy i Dębca.

Reasumując, należy podkreślić, że zmiany cen na rynku mieszkań w obrębie Śródki w latach 2006-2010 sięgnęły 218,2% (ostatni vs. pierwszy rok analizy). Trzeba pamiętać, że ten łączny wzrost cenowy miał miejsce w okresie, kiedy przez ponad dwa lata odczuwano falę światowego kryzysu ekonomicznego.

## VI. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W latach 2006-2010 Śródka była areną, na której próbowano wdrażać zaprogramowane publicznie koncepcje rewitalizacji. Odsetek osób, które wprowadziły się na Śródkę w trakcie trwania procesów rewitalizacyjnych, sięga 46%. Jednocześnie prawie połowa mieszkańców badanego obszaru zamieszkiwała go od ponad 10 lat. Co drugi mieszkaniec zajmował lokal na podstawie przydziału kwaterunkowego lub cywilnej umowy najmu, zaledwie co piąty dysponował lokalem własnościowym spółdzielczym, a co szósty – pełną własnością do mieszkania.

Rynek wtórny nieruchomości mieszkalnych w obrębie geodezyjnym Śródka w latach 2006-2010 wykazał spore wzrosty cenowe, został wyraźnie podźwignięty, zresztą o wiele bardziej dynamicznie niż podobne, konkurencyjne poznańskie zasoby na Wildzie czy Dębcu. Przyczyną prawdopodobnie jest zespół dość aktywnych działań ze strony miasta Poznania, podejmowanych w zakresie rewitalizacji obszarów miejskich (obserwowano wyraźną aprecjację mieszkań na Śródcie w 2007 i 2010 r.). Rewitalizacja wywołała antycypację wzrostu cen mieszkań, co przekładało się na faktyczny wzrost zainteresowania popytu rynkiem – a to wprost tłumaczy gwałtowność zmian cen na Śródcie. Obserwowano realne obniżenie kondycji finansowej gospodarstw domowych na Śródcie, włącznie z koniecznością zmian miejsca zamieszkania.

Rewitalizacja Śródki ostatecznie nie wyindukowała skutecznych zjawisk naprawczych w przestrzeni i kontekście społeczno-gospodarczym. Należałoby podjąć próbę ponownego zrewidowania celów rewitalizacji, z uwzględnieniem specyfiki Śródki. Problemem badanego obszaru jest współwystępowanie zespołów zabudowy w bardzo dobrej kondycji w sąsiedztwie zasobów, które zostały niemalże zapomniane przez rynek. Rewitalizacja objęła zatem Śródkę wybiórczo, punktowo, a nie w sposób spójny i ciągły przestrzennie. Tego rodzaju zmiany rynkowe wywołują chaos, polaryzację przestrzenną i pogłębiają różnice, gdyż tworzą enklawy biedy.

Wydaje się, że zaobserwowane zjawiska wywoływały w mieszkańcach zasobów czynszowych na Śródcie i w innych obszarach Poznania (Chwaliszewo, Johowo) atmosferę nieufności w stosunku do rewitalizacji. Jest to ponury efekt, który trudno będzie zlikwidować wyłącznie obietnicami poprawy sytuacji wobec braku innych przekonujących argumentów – rewitalizację można pozytywnie promować tylko jeden raz. Obecnie nie widać wyraźnych symptomów skutecznej rewitalizacji ekonomicznej Śródki.

Można zaryzykować stwierdzenie, że na terenie Śródki wytworzyła się swoista sytuacja „pregentryfikacji”: istnieje już podłoże działań spekulacyjnych,

niemniej brakuje odpowiednich kroków inwestycyjnych (modernizacyjnych) ze strony właścicieli kamienic, by doprowadzić do faktycznego uatrakcyjnienia przestrzeni i przyciągnięcia zamożnych najemców. W warunkach dojmującego kryzysu i w dobie oszczędzania środków publicznych w najbliższej przyszłości nie należy się raczej spodziewać zasadniczych zmian na Śródcie. Zatem gentryfikacja w pełnej odstonie Śródcie na razie nie grozi, niemniej lata 2006-2010 pokazały, że rynek nieruchomości jest układem bardzo wrażliwym na informacje i działania z zakresu rewitalizacji obszarów miejskich.

*dr Sławomir Palicki*

*Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu*

#### REVITALISATION AND THE HOUSING MARKET. THE POZNAŃ DISTRICT OF ŚRÓDKA CASE STUDY

##### Summary

The paper deals with current problems of urban regeneration which are interesting from the economic and social point of view. In many Polish cities, the increasing number of new initiatives of spatial changes often leads to complicated consequences that then determine the quality of lifestyles, or modify the existing models of life of residents and other stakeholders. From among various effects of town revitalisation, those connected with the real estate market were selected and analysed. It has been found that there exist links between urban regeneration and the phenomenon of speculation in the housing market. The example of the Poznań district Śródka was then treated as a space enabling exposure of the process and the nature of the analysed phenomena. The adopted horizon of a 5-year flashback shows considerable temporal dynamics of the observed events. Further in the paper the specifics of the area for which the analysis was carried out has been described. The conclusions indicate ongoing market changes, suggesting the beginning of gentrification phenomena, which should rather be seen in negative terms, as a manifestation of a specific, systemic paralysis of the effectiveness of the planned and implemented processes of regeneration.

Copyright of Journal of Law, Economics and Sociology is the property of Faculty of Law and Administration of Adam Mickiewicz University in Poznan and its content may not be copied or emailed to multiple sites or posted to a listserv without the copyright holder's express written permission. However, users may print, download, or email articles for individual use.

Właścicielem praw autorskich do „Ruchu Prawniczego, Ekonomicznego i Socjologicznego” jest Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Zawartość czasopisma nie może być kopiowana, przesyłana do innych stron internetowych bądź zamieszczana na blogach bez pisemnej zgody wydawcy. Niemniej artykuły można drukować, kopiować lub przysyłać w formie elektronicznej na własny użytek.