

STRATEGIE NA RYNKU KAMIENIC WOBEC PRZEMIAN FUNKCJONALNYCH W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ



dr Barbara Hermann
Rzecznawca Majątkowy Nr 4631

Streszczenie

Opracowanie zawiera rozważania na temat ewolucji funkcji pełnionej przez zabudowę mieszkaniowo-usługową w centrum miasta oraz jej ocenę z punktu widzenia realizacji oczekiwań właścicieli nieruchomości. Mechanizm renty gruntowej eliminuje z centrum miast najmniej zyskowne działalności prowadząc do selekcji funkcji, mieszkalnictwo ustępuje miejsca usługom, a w obrębie usług zachodzi dalsza sukcesja. Uformowany układ zagospodarowania dzielnic centralnych nie pozwala na istotne zmiany w strukturze przestrzennej, zachodzące na tym rynku przemiany dotyczą głównie użytkowania wnętrza budynków. A są to budynki specyficzne – kamienice.

Cechą charakterystyczną kamienic jest ich atrakcyjne położenie, w centrach większych miast zawsze stanowiły one odrębny segment rynku nieruchomości, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Powszechnie przyjmuje się, że nieruchomości zlokalizowane w centrum miasta są doskonałą inwestycją, generują najwyższe dochody z czynszów. Wszelkie procesy zachodzące w centrum nie pozostają bez wpływu na wysokość czynszów, a przez to także na wartość rynkową zlokalizowanych na tym obszarze nieruchomości. Niniejszy artykuł podejmuje próbę analizy dochodowości kamienic w centrum Poznania w okresie ostatnich kilkunastu lat i jej ocenę w kontekście procesu sukcesji funkcji. Istotnym elementem przeprowadzonego badania była także analiza wyboru strategii zarządzania nieruchomościami oraz ich dostosowywanie do zmieniającego się otoczenia i warunków rynkowych.

Słowa kluczowe

centrum miasta, kamienice, dochód z nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, Poznań

1. Wstęp

Struktura przestrzenna centrum miasta Poznania ukształtowana została w wyniku procesów zachodzących w poprzednich wiekach. Charakterystyczny sposób zabudowy tworzą kamienice stanowiące dominującą formę zabudowy mieszkaniowej od czasów średniowiecznych do II połowy XX wieku. W okresie transformacji zapoczątkowane zostały dynamiczne przemiany funkcjonalne w części centralnej miasta. Mechanizm renty gruntowej wyeliminował z centrum najmniej zyskowne działalności prowadząc do selekcji funkcji, mieszkalnictwo ustąpiło miejsca usługom, a w obrębie usług wciąż obserwuje się dalszą sukcesję. Uformowany układ zagospo-

darowania dzielnic centralnych nie pozwala na istotne zmiany w strukturze przestrzennej, zachodzące na tym rynku przemiany dotyczą głównie użytkowania wnętrza budynków. A są to budynki specyficzne kamienice.

Cechą charakterystyczną kamienic jest ich atrakcyjne położenie, w centrach większych miast zawsze stanowiły one odrębny segment rynku nieruchomości, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Powszechnie przyjmuje się, że nieruchomości zlokalizowane w centrum miasta są doskonałą inwestycją, generują najwyższe dochody z czynszów. Jednak czerpanie stałych i stabilnych dochodów z nieruchomości to nie jedyna strategia stosowana przez inwestorów na rynku kamienic. Obecnie sukcesywnie rozwijającą się tendencją są działania zmie-

rzające do odrestaurowania przedwojennych budynków i zaprojektowania w nich lokali mieszkalnych i użytkowych o podwyższonym standardzie, które przeznaczone są na sprzedaż [Marcinkowska, Gawron i Rejment 2015].



Kamienice na Starym Rynku w Poznaniu
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: A. Savin

Zachodzące w obszarze centralnym procesy oddziałują na rynek nieruchomości, który funkcjonuje w przestrzeni miejskiej [Belniak 2009]. Przemiany w strukturze funkcjonalnej kamienic przekładają się na zmiany poziomu stawek czynszów najmu lokali mieszkalnych i komercyjnych oraz ceny nieruchomości lokalowych, a w rezultacie kształtują ich wartość rynkową. Współoddziaływanie rynku nieruchomości i przemian zachodzących w przestrzeni miejskiej jest nieuniknione, rynek nieruchomości funkcjonuje bowiem w określonej przestrzeni, jest od niej zależny ekonomicznie, ale też poprzez działania poszczególnych grup społecznych współtworzy tę przestrzeń, kreując jej atrakcyjność [Palicki 2015, s. 29].

Dostosowanie funkcjonowania nieruchomości do zmieniającego się otoczenia wymaga podejmowania decyzji o charakterze długofalowym, określenia podstawowych kierunków i obszarów działania. Determinują one wybór strategii zarządzania dla konkretnej nieruchomości, która zależy od jej funkcji, możliwości generowania dochodu, czy celów, jakie zamierza osiągnąć właściciel.

Niniejszy artykuł podejmuje próbę analizy strategii inwestycyjnych i ich wpływu na dochodowość prywatnych kamienic w centrum Poznania w okresie od 2001 do 2015 roku w kontekście procesu sukcesji funkcji. Celem badawczym jest przedstawienie diagnozy rozwoju badanego segmentu rynku, ukazanie zmian w dochodach generowanych przez nieruchomości oraz ukazanie strategii zarządzania na rynku kamienic.

W ramach przeprowadzonej procedury badawczej zastosowano metody analizy ilościowej rynku nieruchomości polegające na analizie statystycznej dynamiki zjawisk oraz badania sondażowe oparte na wywiadach z uczestnikami badanego segmentu rynku nieruchomości.

Centrum, dla potrzeb niniejszego opracowania, zdefiniowano jako centralny obszar miasta, obejmujący najstarsze dzielnice mieszkaniowe, takie jak: Chwaliszewo, Dzielnica Cesarska, Garbary, Grobla, Piaski, Piekary, Przepadek, Rybaki, Stare Miasto, Święty Marcin i Święty Wojciech, które łącznie tworzą administracyjne Osiedle Stare Miasto.

2. Rodzaje strategii w zarządzaniu nieruchomościami

W wybór odpowiedniej strategii stanowi podstawę efektywnego zarządzania nieruchomością, wpływa na wartość nieruchomości oraz jej pozycję na rynku. Aktywne zarządzanie coraz częściej utożsamiane jest z oddziaływaniem na pozycję ekonomiczną nieruchomości. Nie ogranicza się do traktowania kamienic jako budynków dostarczających powierzchnię mieszkalnej i komercyjnej, ale uwzględnia także sytuację ekonomiczną właściciela. Przy właściwym zarządzaniu nieruchomością przestaje być traktowana jako źródło kosztów dla właściciela, ale staje się źródłem dochodu [Bryx 2006, s. 33]. Nie można wskazać uniwersalnej strategii, skutecznej dla wszystkich nieruchomości. Są one zróżnicowane w zależności od rodzaju nieruchomości, pełnionych przez nią funkcji, czy oczekiwań właściciela. Uwzględniając powyższe czynniki można dokonać klasyfikacji strategii zarządzania z punktu widzenia osiąganych korzyści, aktywności zarządzania oraz przyjętych celów właściciela.

Uwzględniając korzyści osiągane z nieruchomości można wyróżnić strategię zorientowaną na dochód i wartość kapitałową oraz strategię zorientowaną na wartość kapitałową i dochód [Śliwiński 2000]. Celem pierwszej jest zapewnienie stabilnych dochodów w długim okresie czasu oraz minimalizacja poziomu ryzyka, nawet kosztem dochodów. Druga zorientowana jest wzrost wartości nieruchomości, głównie poprzez prowadzenie polityki inwestycyjnej ukierunkowanej na wzrost stawek czynszu.

Z punktu widzenia aktywności zarządzania wyróżnić można strategię defensywną, nastawioną na przetrwanie i zachowanie dotychczasowej pozycji na rynku przy ograniczaniu ryzyka oraz strategię ofensywną, wymuszającą rozwój, postęp i innowacyjność [Kucharska Stasiak 2006, s. 255-256].

Jako kryterium klasyfikacji strategii zarządzania stosuje się także cel, jaki właściciel wiąże z posiadaną nieruchomością, co pozwala na wyróżnienie strategii defensywnej, zachowawczej, rozwojowej i restrukturyzacyjnej. Stra-

tegia defensywna skierowana jest przede wszystkim na przetrwanie oraz utrzymanie własności nieruchomości, często wiąże się z utratą jej wartości. Podejście zachowawcze opiera się na poprawie jakości użytkowania nieruchomości poprzez stosowanie działań technicznych o charakterze naprawczym i zapobiegawczym, jednak bez istotnej zmiany struktury użytkowej nieruchomości. Strategia rozwojowa polega na dostosowywaniu nieruchomości do zmieniających się warunków rynkowych i potrzeb użytkowników, jej celem jest zwiększenie wartości nieruchomości, w praktyce sprowadza się często do działań modernizacyjnych mających na celu usprawnienie nieruchomości. Z kolei strategia restrukturyzacyjna ukierunkowana jest na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, wiąże się ze zmianą funkcji i przeznaczenia [Najbar, Uhruska 2006, s. 157-158].

Strategie formułowane są na określony okres czasu, ich budowa oparta jest na diagnozie stanu istniejącego i określeniu przypuszczalnych zmian w przyjętym okresie. Jednak na skutek zmian w otoczeniu nieruchomości bardzo często dochodzi do modyfikacji przyjętych procedur. Zdarza się, że zaistniałe okoliczności wymuszają przyjęcie odmiennej strategii i poszukiwania nowych rozwiązań. Aktywne podejście do zarządzania wymaga stałego monitoringu sytuacji na rynku w zakresie popytu, podaży i poziomu stawek czynszowych oraz reagowania na zmieniające się uwarunkowania i oczekiwania najemców [Bryx 2008, s. 199].

Uwzględniając powyższe w kolejnych rozdziałach przedstawiono rozwój rynku kamienic w Poznaniu przez pryzmat kształtowania się stawek czynszu najmu, popytu i podaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych oraz wskazano ich wpływ na wybór strategii zarządzania.



Poznań, ul. Świętosławska
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>
Autor: Krzywhoo

3. Rozwój rynku kamienic w latach 90-tych XX wieku

Istotnym, z punktu widzenia rozwoju rynku kamienic, czynnikiem była możliwość odzyskania wywłaszczonych niegdyś nieruchomości. Po długotrwałym procesie właściciele lub ich spadkobiercy odzyskali nieruchomości często w słabym stanie technicznym, lecz nie przeznaczone do rozbiórki. W wielu przypadkach ostatnie większe remonty miały miejsce bezpośrednio po wojnie [Marciniak 2010]. W latach 90-tych możliwości dochodowe kamienic często były ograniczone. Wiązało się to przede wszystkim z silną ochroną praw lokatorów¹. Mechanizmy rynkowe regulujące rynek najmu lokali mieszkalnych znajdowały się w początkowej fazie rozwoju. Zasady najmu lokali mieszkalnych oraz ustalania wysokości czynszu najmu uregulowała ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych [ustawa z dnia 2 lipca 1994r.], która administracyjno prawną regulację najmu zastąpiła zasadami cywilno prawnym. Ustawa wprowadzała regulacje chroniące najemców oraz przyznała samorządom uprawnienia do określania wysokości stawek czynszów regulowanych w prywatnych zasobach mieszkaniowych. Ustawa stworzyła możliwość dysponowania lokalami przez właścicieli wprowadzając jednocześnie 10-letni okres karencji na dokonywanie podwyżek czynszów [Zimmermann 1996, s. 13-14]. W rezultacie dochody z tytułu płaconych czynszów nie pokrywały kosztów utrzymania kamienic [Górczyńska 2014, s. 78]. Najczęściej stosowaną, wymuszoną przez istniejące okoliczności, strategią zarządzania było podejście defensywne, nastawione na przetrwanie i utrzymanie własności przy braku środków finansowych na utrzymanie nieruchomości. Wydatki na utrzymanie nieruchomości były ograniczane tylko do pokrywania niezbędnych kosztów, a podejmowane działania miały wyłącznie charakter naprawczy.

Inwestorzy zaczęli jednak poszukiwać możliwości zwiększenia powierzchni przynoszących dochód, wolnych od wyżej opisanych regulacji, za które mogły być naliczane wolnorynkowe stawki czynszu najmu. Pierwszymi pomieszczeniami, którymi się zainteresowali były piwnice, głównie dlatego, że stanowiły one najłatwiejszą do uzyskania nową powierzchnię

użytkową. Po remoncie i konserwacji stawały się atrakcyjną powierzchnią komercyjną, były adaptowane głównie na cele gastronomiczne i rozrywkowe [Murzyn 2004, s. 248]. Szczególnym charakterem wyróżniały się piwnice kamienic przy Starym Rynku, gdzie zachowały się gotyckie pomieszczenia piwniczne. Po renowacji stały się siedzibą luksusowych restauracji. Kolejnym atrakcyjnym punktem kamienic okazały się poddasza, były one adaptowane na funkcję mieszkalną, tworząc lokale wynajmowane na zasadach wolnorynkowych. Kolejnym etapem przemian funkcjonalnych kamienic był proces wypierania mieszkalnictwa z powierzchni parterów, co było efektem ekspansji usług wyższego rzędu [Hermand 2005].

W następstwie tych procesów centrum Poznania zaczęło zmieniać swój charakter z mieszkalno usługowego na usługowo mieszkalny. Mechanizm renty gruntowej wymusił przekształcanie się centrum miasta w ośrodek usług komercyjnych o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym, świadczonych z myślą o turystach, przy jednocześnie utrzymującej się tendencji eliminacji usług podstawowych [Kaczmarek 2008, s. 79]. Proces ten wiązał się z fragmentarycznym odnawianiem elewacji kamienic, najczęściej tylko na poziomie parteru, w części zajętej przez lokale komercyjne. Najemcy lokali, chcąc przyciągnąć klientów, często sami podejmowali decyzje o uzupełnieniu braków w tynkach i przemalowaniu elewacji. Rezultatem takich działań były kamienice z wielobarwnymi elewacjami na parterze i zniszczonymi tynkami na wyższych kondygnacjach, co niestety nie podnosiło walorów architektonicznych budynków. Okres ten charakteryzował się żywiołowym i chaotycznym podejściem do zarządzania nieruchomościami. Bardzo często różne rodzaje zarządzania wzajemnie się przenikały. Ograniczone dochody z nieruchomości nie pozwalały na istotne wydatki inwestycyjne i rozwój kamienic, podejmowane działania techniczne nadal skupiały się głównie na naprawach i zapobieganiu, co wskazywałoby na podejście zachowawcze.

Jednak dążenie do wzrostu dochodowości kamienic przejawiające się głównie w procesie adaptacji nowych powierzchni na cele komercyjne to pierwsze próby wdrażania strategii rozwojowej.

Nie wszyscy prywatni właściciele udźwignęli ciężar zarządzania nieruchomością, decydowali się więc na ich sprzedaż. Pierwsze transakcje przebiegały często po omacku, bez znajomości zasad rządzących niedojrzałym rynkiem nieruchomości. Ustalenie ceny sprzedaży nie należało do zadań łatwych, a rzeczoznawcy majątkowi borykali się z brakiem danych rynkowych i ograniczonym dostępem do informacji. Sytuacja taka przyczyniła się do rozwoju, szczególnie w drugiej połowie lat 90-tych, działalności inwestorów spekulantów, działających z nastawieniem na szybki zysk, szukających możliwości zakupu kamienic lub udziałów w nich po okazjonalnych cenach z zamiarem szybkiego odsprzedania [Bartus 2013, s. 5]. Celem była szybka sprzedaż, inwestorzy nie prowadzili remontów w kamienicach.

Diagnoza rozwoju rynku kamienic prywatnych byłaby niepełna, gdyby pominięty został jeden z istotnych aspektów tego procesu, jakim jest regulacja stanów prawnych nieruchomości. Na początku lat 90-tych wiele kamienic nie miało uregulowanego stanu prawnego, nie mogły więc stanowić przedmiotu obrotu na rynku nieruchomości. Spectrum problematyki wymagającej regulacji było szerokie. W okresie tym część tabularnych właścicieli² już nie żyła. Wiele z tych osób zmarło lub zginęło w trakcie II wojny światowej, część poza obecnymi granicami Polski. Bardzo często rozsiani po całym świecie spadkobiercy nie wiedzieli nawet, że są właścicielami lub współwłaścicielami położonych w Poznaniu kamienic. Wreszcie część nieruchomości została wywłaszczona w latach powojennych i w omawianym okresie stanowiła własność Miasta Poznań. Efektem opisanych wyżej zjawisk było pojawienie się na rynku wyspecjalizowanych podmiotów specjalizujących się w regulacji stanów prawnych tych specy-

¹ Zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 14, poz. 84) najem zawarty na podstawie decyzji administracyjnej charakteryzował się trwałością i stabilnością, sytuował najemcę w bardzo korzystnej sytuacji. Lokale mieszkalne przydzielane były na czas nieoznaczony, a cofnięcie decyzji o przydziale do lokalu było możliwe tylko pod ściśle określonymi warunkami, eksmisja była możliwa tylko w przypadku zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Ponadto w sytuacji, gdy najemca opuścił lokal pozostawiając w nim dzieci, osoby przysposobione lub rodziców, organ administracji był zobowiązany, w miarę potrzeby, przydzielić im ten konkretny lokal.

² Osób ujawnionych jako właściciele w księgach wieczystych.

ficznych nieruchomości. Firmy te zajmowały się przede wszystkim odnajdowaniem spadkobierców właścicieli kamienic, a następnie przeprowadzaniem postępowań spadkowych, a także przeprowadzaniem postępowań mających na celu odzyskanie na rzecz byłych właścicieli lub (najczęściej) ich spadkobierców wywłaszczonych kamienic.

4. Analiza procesów zachodzący na rynku kamienic w latach 2001–2015

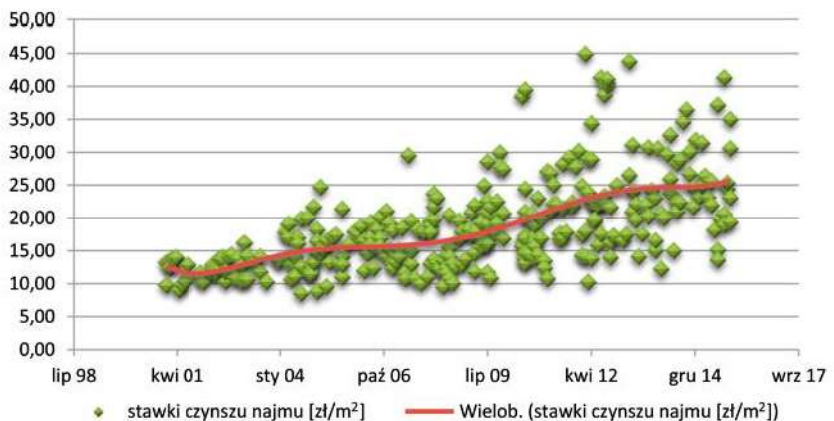
W ramach zrealizowanej procedury badawczej analizą objęto najem lokali mieszkalnych i komercyjnych w centrum Poznania w latach 2001–2015. Przeanalizowano 329 umów najmu lokali mieszkalnych i 301 umów najmu lokali użytkowych. Analizie poddano tylko umowy zawarte na czas dłuższy niż 1 rok, a w przypadku rynku najmu lokali mieszkalnych tylko umowy zawarte na zasadach wolnorynkowych. Do analizy przyjęto tylko lokale położone w prywatnym zasobie. Na potrzeby badania przeprowadzono także wywiady z właścicielami i zarządcami kamienic dotyczące specyfiki zarządzania wybranym segmentem rynku nieruchomości.

4.1. Analiza rynku najmu lokali mieszkalnych

Na poddanym analizie rynku w latach 2001–2015 zanotowano zmienne relacje popytu na powierzchnie mieszkalne w stosunku do ich podaży. Od początku roku 2001 obserwowano względną stabilizację stawek czynszu, która utrzymała się do końca 2003r. Zróznicowanie wysokości stawek czynszu było małe, większość kształtowała się w przedziale 10–15 zł/m² (Rysunek 1). Jednym z istotnych problemów utrudniających wzrost dochodowości kamienic w tym okresie był ich słaby standard wykończenia i niezadowalający stan techniczny. W wyniku wieloletnich zaniedbań zniszczone zostały zdobienia elewacji i detale architektoniczne. Istotną kwestią było ogrzewanie lokali; utrzymanie ciepła w nieocieplonych budynkach, w lokalach o wysokości pomieszczeń 3,50–3,70 m, wyposażonych w stare drewniane okna skrzynkowe nie należało do łatwych i tanich. Problemem była także jakość ogrzewania, w kamienicach

Rysunek 1

Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w kamienicach prywatnych w centrum Poznania w latach 2001–2015



Źródło: opracowanie własne.

dominowało ogrzewanie węglowe, rzadziej pojawiało się elektryczne i gazowe. Wspólne toalety na półpiętrach nie należały do rzadkości. Przeciętna stawka czynszu najmu kształtowała się na poziomie 11,98 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu w 2001 roku, a w latach 2002 i 2003 odpowiednio 12,10 zł/m² i 14,47 zł/m² (Rysunek 2). W podejściu do zarządzania kamienicami dominowała strategia zachowawcza. Sytuacja zaczęła się zmieniać w roku 2004, w którym zanotowano wyraźną przewagę popytu nad podażą, co przyczyniło się do wzrostu stawek czynszu, do poziomu 14,56 zł/m². Ożywienie to było związane z planowaną akcesją Polski do Unii Europejskiej i spodziewanym, po tym wydarzeniu, wzrostem cen nieruchomości i stawek czynszów.

Czynnikiem, który wpłynął na wzrost dochodowości części mieszkalnej kamienic była zmiana regulacji w zakresie rynku najmu lokali mieszkalnych oraz uwolnienie czynszów regulowanych. W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [ustawa z dnia 21 czerwca 2001r.] zrezygnowano z pojęcia czynszu regulowanego, a poza czynszem zdefiniowano opłaty niezależne od właściciela. Ustawa nie dała jednak właścicielom swobody w zakresie kształtowania zasad najmu lokali mieszkalnych w swoich nieruchomościach.

Ogranicza ona nadal swobodę wynajmującego w gospodarowaniu nieruchomością, ponieważ wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko z określonych przyczyn³. Ponadto w trakcie trwania najmu właściciel nieruchomości nie ma dowolności w dokonywaniu podwyżki czynszu, a jej wprowadzenie musi być uzasadnione⁴. Ogólnie zasady te wyrażają założenie, że podwyżkę czynszu z tytułu najmu można uznać za uzasadnioną jeśli właściciel nieruchomości bez jej wprowadzenia nie będzie uzyskiwał przychodu zapewniającego pokrycie wydatków na utrzymanie lokalu, jak również zapewniających zwrot kapitału (na poziomie nie wyższym niż 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową) i godziwy zysk. Za uzasadnioną uważa się podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Proces dynamicznego wzrostu stawek czynszowych będący rezultatem uwolnienia czynszów obserwowany był przede wszystkim w latach 2005 i 2006. Przeciętna stawka

³ Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2–5 oraz w art. 21 ust. 4–5 ustawy.

⁴ Zgodnie z art. 8a ust. 4 podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach.

czynszu najmu lokalu mieszkalnego wynosiła 15,36 zł/m² w 2005 roku i 16,72 zł/m² w 2006 roku (Rysunek 2). W okresie tym obserwowano również wzrost zróżnicowania stawek czynszów, nadal lokale o najniższym standardzie mogły zostać wynajęte za stawkę poniżej 10 zł/m², podczas gdy mieszkania po remoncie znajdowały najemców gotowych płacić ponad 20 zł/m² (Rysunek 1).

Analiza czynszów w kolejnych latach wykazała, że sytuacja na rynku najmu lokali mieszkalnych jest bezpośrednią konsekwencją procesów zachodzących na rynku lokat. Ożywienie na rynkach pierwotnym i wtórnym sprzedaży mieszkań, gwałtowny wzrost cen mieszkań i liczby zawieranych transakcji były, między innymi, rezultatem łatwej dostępności do stosunkowo taniach kredytów hipotecznych i rywalizacji banków o potencjalnych klientów. Zainteresowanie zorientowane było przede wszystkim na rynek lokat, rynek najmu cieszył się mniejszą popularnością, co bezpośrednio przełożyło się na wysokość stawek czynszów najmu, w roku 2007 wykazały one tendencja spadkową, przeciętna stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w centrum Poznania spadła do 15,29 zł/m². Dotychczasowi najemcy, których sytuacja finansowa pozwalała na pozytywną ocenę zdolności kredytowej decydowali się na zakup mieszkania, nierzadko kalkulując, że rata kredytu będzie porównywalna z płaconym dotychczas miesięcznym czynszem. Sytuacja zmieniła się na przełomie 2007 i 2008 roku, kryzys finansowy objawił się między innymi ograniczeniami wprowadzanymi przez banki w udzielaniu kredytów. Przez cały 2008 rok zmniejszała się zdolność kredytowa klientów starających się o kredyt hipoteczny, jednak największy spadek nastąpił w ostatnim kwartale. Wynikało to ze znaczącego wzrostu oprocentowania kredytów. Jednocześnie pierwsza połowa 2008 roku to stabilizacja cen mieszkań, w drugiej zanotowano już tendencję spadkową. Z kolei na rynku najmu, szczególnie w ostatnim kwartale 2008 roku zanotowano ożywienie, stawki czynszu nieznacznie wzrosły, do poziomu 15,59 zł/m². Proces ten znacznie nasilił się w 2009 roku, co związane było między innymi z ostatecznym zaostrzeniem kryteriów udzielania taniach kredytów we frankach szwajcarskich. Spowodowało to trudności w uzyskaniu kredytów hipotecznych i nabyciu własnego mieszkania. Alternatywą dla ograniczonych możliwości zakupu stał

się najem lokali mieszkalnych. W 2009 roku zaobserwowano rosnące zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem, co powodowało szybki wzrost stawki czynszu najmu, która w 2009 roku kształtowała się przeciętnie na poziomie 18,99 zł/m².

W latach 2010-2012 na rynku zanotowano wzrost popytu na mieszkania na wynajem, w tym okresie w ofercie dominowały mieszkania po modernizacji, wyposażone w niezbędne media i udogodnienia, te w najwyższym standardzie znajdowały lokatorów gotowych płacić powyżej 40,00 zł/m² (Rysunek 1). W efekcie od 2010r. obserwowano stałą tendencję wzrostu stawek czynszu najmu na badanym rynku (19,44 zł/m² w 2010 roku; 21,61 zł/m² w 2011 roku; 24,09 zł/m² w 2012 roku). Wyższe czynsze przełożyły się na dużo większe nakłady na remonty budynków. Nakłady poczynione na modernizację kamienic przyczyniły się do podniesienia standardu budynków i lokali, co zapewniło właścicielom nieruchomości wzrost poziomu dochodowości. Tendencja wzrostu stawek czynszów najmu, po niewielkim załamaniu w 2013 roku (22,60 zł/m²), utrzymała się także w latach 2014 i 2015 (odpowiednio 25,45 zł/m² i 25,33 zł/m²). W tym okresie wyraźnie też spadła liczba lokali mieszkalnych o najniższej stawce czynszu najmu, przy wzroście lokali o stawce czynszu przewyższającej średnią (Rysunek 2).

Przyczyn takiego rozwoju rynku najmu lokali mieszkalnych można wskazać kilka: restrukturyzacja najmu



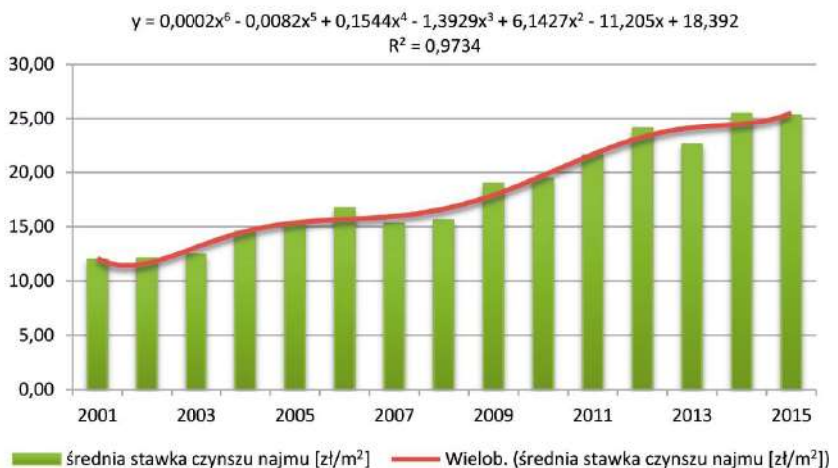
Poznań, Stare Miasto
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Monika Mężyńska

podnosząca efektywność użytkowania kamienic, wzrost atrakcyjności kamienic, które poddane zostały procesom modernizacji, lepszy standard lokali mieszkalnych będący efektem prowadzenia remontów, zwiększenie mobilności zawodowej Polaków związane ze wzrostem zainteresowania najmem lokali mieszkalnych. Podniesienie atrakcyjności nieruchomości wpłynęło na zainteresowanie najmem mieszkań w centrum nowej grupy najemców, o wyższym statusie ekonomicznym, poszukujących nietypowych lokali w atrakcyjnej lokalizacji.

W badanym okresie ewoluowały też procedury wynajmu mieszkań w prywatnych kamienicach. Powszechna stała się weryfikacja przyszłych najemców. Mechanizm kontroli najczęściej obejmuje uzyskanie informacji o miejscu pracy oraz o wynagrodzeniu, zdarza się jednak także, że przyszły lokator proszony jest o wskazanie lokali, które wcześniej wynajmował, często też, po uzyskaniu od przyszłego najemcy odpowiednich upoważnień, jego dane sprawdzane są w Krajowym Rejestrze Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. i w bazie Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor.

Rysunek 2

Średnie roczne stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w kamienicach prywatnych w centrum Poznania w latach 2001-2015



Źródło: opracowanie własne.

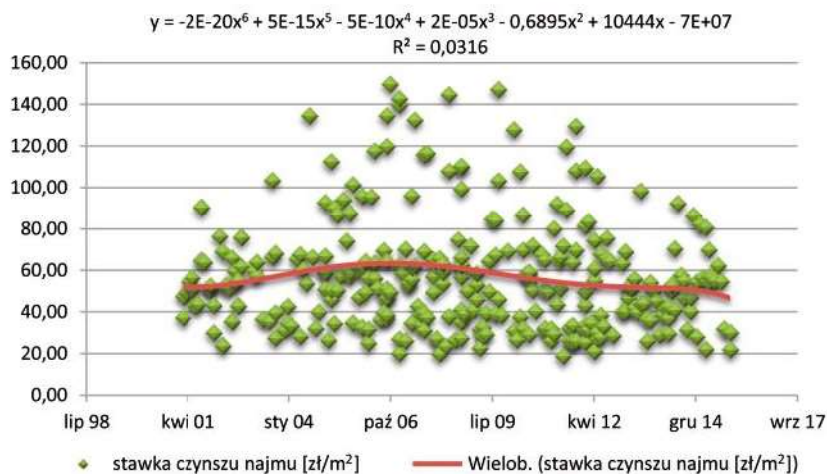
4.2. Analiza rynku najmu lokali komercyjnych

Narastająca konkurencja o najatrakcyjniejsze obszary centrum, obserwowana w pierwszych latach XXI wieku przyczyniła się do dalszych przemian ewolucyjnych struktury funkcjonalnej kamienic, lokale komercyjne wypierały mieszkalnictwo z kolejnych kondygnacji powyżej parteru. Równocześnie rozwinęła się ekspansja funkcji usługowej na mniejsze ulice, które dotychczas pełniły głównie funkcje mieszkaniowe [Jaroszevska Brudnicka, Brudnicki 2008, s. 32].

Analiza rynku najmu lokali komercyjnych wykazała, że w pierwszej połowie badanego okresu na wysokim poziomie utrzymywał się popyt na lokale użytkowe. Budynki położone w rejonie Starego Miasta przyciągały najemców atrakcyjną lokalizacją, architekturą i klimatem. Były poszukiwane na siedziby banków, kancelarii prawnych, luksusowych butików, restauracji i klubów oraz salonów urody. W monitorowanym okresie zanotowano wahania stawek czynszów najmu (Rysunek 3). Po krótkim okresie względnej stabilizacji w latach 2001-2003, w roku 2004 zanotowano wzrost stawek czynszów będący rezultatem, podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, oczekiwanego wzrostu czynszów po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Ożywienie gospodarcze i wzrost zainteresowania inwestorów zagranicznych polskim rynkiem nieruchomości zaowocowały wzrostem popytu na powierzchnie biurowe i handlowe w całym mieście. Brak nowych inwestycji na rynku biurowym w latach 2004-2005 oraz wzrost wynajęcia istniejących obiektów biurowych przyczyniły się do wzmożonego zainteresowania rynkiem kamienic i dążeniem do zagospodarowania nowych przestrzeni właśnie na cele biurowe. Czynsze na rynku lokali komercyjnych w centrum osiągnęły najwyższy poziom w monitorowanym okresie w 2005 roku, przeciętnie 65,29 zł/m² powierzchni użytkowej. Stawki czynszów za lokale w kamienicach nieznacznie spadły w 2006 roku, do poziomu 64,36 zł/m² i utrzymały się na podobnym poziomie w 2007 roku (Rysunek 4). Jednocześnie w tym okresie zanotowano najwyższe jednostkowe stawki czynszu najmu powierzchni komercyjnej w kamienicach, powyżej 140 zł/m² (Rysunek 3). Warto zaznaczyć, że wszystkie, wskazane na Rysunku 3, stawki czynszu najmu powyżej 100 zł/m², dotyczyły lokali położonych bezpośrednio przy placu Starego Rynku.

Rysunek 3

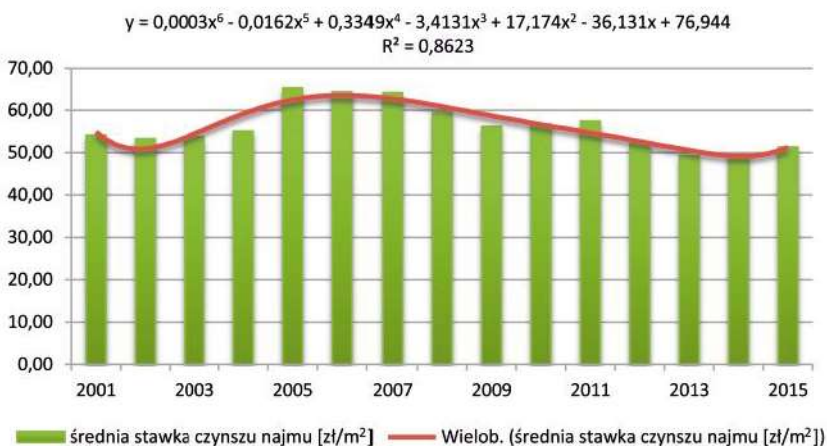
Stawki czynszu najmu lokali komercyjnych w kamienicach prywatnych w centrum Poznania w latach 2001-2015



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 4

Średnie roczne stawki czynszu najmu lokali komercyjnych w kamienicach prywatnych w centrum Poznania w latach 2001-2015



Źródło: opracowanie własne.

W 2008 roku zaobserwowano pierwsze symptomy spadku czynszów, do poziomu 59,46 zł/m². W 2009 roku notowano dalszy spadek stawek czynszu najmu, do poziomu 56,18 zł/m².

Przyczyniła się do tego, z jednej strony, sytuacja gospodarcza, w wyniku kryzysu wielu najemców ograniczyło wynajmowaną powierzchnię lub zrezygnowało z prowadzenia działalności. Z drugiej strony, do użytku oddane zostały nowe powierzchnie biurowe i handlowe w Poznaniu. Nowe przestrzenie biurowe stworzyły przede wszystkim konkurencję dla powierzchni biurowej w kamienicach przyczyniając

się do spadku zainteresowania najmem w kamienicach. Natomiast rozwój powierzchni handlowej i rozrywkowej spowodował odpływ konsumentów z centrum miasta. Niewielkie ożywienie w latach 2010 i 2011 spowodowane było głównie pojawieniem się na rynku nowych najemców, którzy zachęteni niskimi stawkami czynszów zdecydowali się na najem powierzchni komercyjnej w kamienicy, stawki czynszów najmu osiągnęły poziomy odpowiednio 56,78 zł/m² i 57,45 zł/m². Od roku 2012 obserwuje się tendencję spadkową. Przeciętne stawki czynszów w latach 2013 i 2014 spadły poniżej 50,00 zł/m²,

osiągając najniższe wartości w badanym okresie. W 2015 zanotowano niewielki wzrost, do poziomu 51,31 zł/m², jednak jest to cały czas wartość poniżej stawek notowanych w pierwszych latach analizowanego okresu.

Centrum miasta, na płaszczyźnie handlowej, przegrało z centrami handlowo usługowymi, które okazały się bardziej pożądane i w pewnym sensie przejęły tradycyjną funkcję centrum miasta [Gachowski 2004, s. 89]. Przestrzeń centralna weszła w kolejną fazę przemian funkcjonalnych. Od roku 2010 obserwuje się w centrum miasta dynamiczny rozwój usług gastronomicznych i hotelarskich. Rozwój gastronomii związany jest nie tylko z rozwojem funkcji turystycznej miasta, ale także ze wzrostem zainteresowania mieszkańców żywnością poza domem. Od kilku lat obserwuje się wzrost liczby i różnorodności placówek gastronomicznych w centrum [Siwiński, Tauber i Mucha Szajek 2010; Kowalska 2012]. To właśnie gastronomia stała się dominującą funkcją obszaru staromiejskiego, większość placówek zlokalizowana jest na Starym Rynku i przylegających doń uliczkach. W tym obszarze obserwuje się ekspansję usług gastronomicznych poza tradycyjnie zajmowane przez nie kondygnacje, czyli parter i piwnice. Coraz więcej lokali pojawia się także na I piętrze. Właściciele i zarządcy podkreślają jednak, że w ramach funkcji gastronomicznej dochodzi do częstej rotacji najemców. Kolejną funkcją, która w szczególnie intensywny sposób rozwija się na obszarze historycznego centrum miasta w ostatnich latach, jest funkcja hotelowa.



4.3. Rodzaje stosowanych strategii zarządzania

Przedstawiona analiza rynku najmu stanowi punkt wyjścia do rozważań nad stosowanymi strategiami w zarządzaniu kamienicami. Zmieniające się uwarunkowania rynkowe i społeczne determinowały stabilność dochodów generowanych przez kamienice wymuszając zmianę podejścia do zarządzania.

W latach 2001-2003 stopień wynajęcia lokali mieszkalnych i komercyjnych był stabilny. Niski wskaźnik pustostanów na rynku mieszkaniowym i komercyjnym był rezultatem niedoboru powierzchni do wynajęcia. Większość lokali mieszkalnych zajęta była na podstawie decyzji o przydziale i właściciele kamienic mieli ograniczone możliwości w dysponowaniu swoją własnością. W tym okresie w podejściu do zarządzania kamienicami dominowała strategia zachowawcza. Przy ograniczonych wydatkach na inwestycje właściciele starali się utrzymać stan nieruchomości na dotychczasowym poziomie dążąc jednocześnie do poprawy jakości jej użytkowania.

Sytuacja zmieniła się wraz z uwolnieniem czynszów. Od roku 2005 w kamienicach zaczęło przybywać lokali mieszkalnych, które mogły zostać wynajęte na zasadach wolnorynkowych. Właściciele stanęli przed możliwością zwiększenia dochodowości kamienic. Z drugiej strony od 2007r. obserwowano wzrost podaży powierzchni biurowej i handlowej w mieście. Nowe budynki biurowe wyposażone w klimatyzację, szybkie windy, podwójne zasilanie lub awaryjny system napięcia i strzeżone parkingi dla najemców i klientów okazały się atrakcyjniejsze dla części potencjalnych najemców. Wzrost podaży powierzchni halowych w galeriach i centrach handlowych przyczynił się do odpływu konsumentów z centrum miasta. W efekcie poziom pustostanów w części komercyjnej kamienic wzrósł. Sytuacja taka przyczyniła się do rozwoju nowego obszaru działalności zarządcy związanego z pozyskiwaniem nowych najemców i rozwojem aktywnego marketingu zarządzanej nieruchomości. Dążenie do optymalizacji dochodów z najmu w dłuższym okresie czasu wymusiło stosowanie strategii rozwojowej. Działania na rzecz zwiększenia przychodów z czynszów często wiązały się ze wzrostem wydatków na remonty i modernizację kamienic mające na celu podnoszenie jakości obiektów i zwiększenie ich atrakcyjności dla najemców.

Od roku 2010 właściciele coraz częściej świadomie rezygnowali z użytkowania dochodów z najmu przez pewien okres w celu przeprowadzenia remontów. Po podniesieniu standardu i funkcjonalności, lokale były oferowane za wyższą stawkę czynszu rekompensując posiadaczom kamienic straty wynikające z okresu, w którym dochód nie był generowany oraz pozwalając na zwrot nakładów poczynionych na remont (Rysunek 5). Istotnym czynnikiem, który przyczynił się do procesu modernizacji kamienic było wejście w życie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów [ustawa z dnia 21 listopada 2008r.]. Stworzyła ona możliwość uzyskania przez właścicieli budynków mieszkalnych, w których znajdowały się lokale, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale i w których czynsz był regulowany bądź ustawowo ograniczony, premii kompensacyjnej z przeznaczeniem na refinansowanie całości lub części kosztów przedsięwzięcia remontowego. Zgodnie z ustawą właściciel kamienicy, pod warunkiem, że był również jej właścicielem w dniu 25 kwietnia 2005r. lub jest spadkobiercą takiej osoby, może przed rozpoczęciem remontu wystąpić do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie premii kompensacyjnej. Jej wysokość uzależniona jest między innymi od liczby lokali kwaterekowych w kamienicy i okresu, w którym czynsz za ten lokal był regulowany lub ustawowo ograniczony. Premia w przyznanej wysokości, która nie może przekraczać kosztów remontu, wypłacana jest po przeprowadzeniu remontu i zapłaceniu przez właściciela wszystkich jego kosztów.

Efektom realizacji strategii, dostosowanych do zmieniających się uwarunkowań rynkowych, jest ewolucja struktury dochodów generowanych przez kamienice, na korzyść profitów przynoszonych przez część mieszkalną. Podejmując próbę interpretacji tego zjawiska należy wskazać, że jest ono wynikiem działania opisanych wcześniej procesów, takich jak: spadek atrakcyjności powierzchni komercyjnych w centrum przekładający się na obniżenie stawek czynszów najmu i wzrost pustostanów w tym segmencie oraz wzrost stawek czynszów najmu lokali mieszkalnych wywołany przede wszystkim remontami podnoszącymi standard mieszkań i budynków. Utrzymująca się w ostatnich latach tendencja zwykła czynszów lokali mieszkalnych może być

Rysunek 5

Przykład modernizacji kamienicy przy ulicy Wielkiej

Przed remontem



Po remoncie



Źródło: archiwum właściciela nieruchomości.

efektem restrukturyzacji najmu polegającej na rozwiązaniu niekorzystnych dla właściciela umów najmu, czy działaniach zmierzających do nakazania opuszczenia lokali osobom zajmującym je bez tytułu prawnego.

5. Nowe strategie inwestycyjne na rynku kamienic

Od kilku lat obserwuje się rozwój strategii inwestycyjnej na rynku kamienic, która ukierunkowana jest na zmianę funkcjonalną nieruchomości i wiąże się ze zmianą struktury własnościowej. Podejście inwestycyjne nie koncentruje się na optymalizacji dochodu z najmu, ale polega na odrestaurowaniu kamienicy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Głównym celem właściciela jest gruntowny remont zmierzający do przywrócenia budynkowi dawnej świetności przy jednoczesnej adaptacji lokali do współczesnych preferencji nabywców. Jest to

strategia kapitałochłonna. Kamienice często wymagają kompleksowych remontów od piwnic przez elewacje aż po dachy. Często dopiero w trakcie prac okazuje się, że stare i zniszczone elementy konstrukcyjne wymagają wymiany. Ważne jest zatem takie zaplanowanie budżetu i prac, które uwzględni możliwość elastycznego reagowania. Ponadto w przypadku kamienic zabytkowych prace remontowe muszą uwzględniać opinię konserwatora zabytków, nie można zasadniczo zmieniać wyglądu i przeznaczenia budynku. Większą swobodę w uzyskaniu odpowiednich powierzchni mieszkań, budowy podziemnego parkingu, czy aranżacji przestrzeni wspólnej mają inwestorzy w przypadku kamienic nie wpisanych do rejestru zabytków. Pierwotne mieszkania w kamienicach, zajmowały całe piętra, a ich powierzchnia kształtowała się w przedziale 100-200 m². Charakteryzowały się one układem amfiladowym pokoi. Zatem

jednym z kluczowych elementów strategii jest adaptacja powierzchni użytkowej do współczesnych wymagań nabywców (Rysunek 6).

Efektem realizacji takiego podejścia do kamienic jest powstanie atrakcyjnych lokali na sprzedaż. Jest to oferta skierowana do klientów wymagających, mieszkania uznawane są za luksusowe i należą do najdroższych w mieście, co determinowane jest zarówno przez ich wysoki standard i niepowtarzalny charakter odnowionych kamienic, ale także prestiżową lokalizację. Ponadto jest to rynek ograniczony. Z punktu widzenia nabywcy apartamentu istotny jest fakt, że z perspektywy czasu wartość takiej nieruchomości będzie rosła w porównaniu do lokali mieszkalnych oferowanych w nowych budynkach. Inwestorzy specjalizujący się w realizacji tej strategii podkreślają komfort mieszkania w standardzie niespotykanym we współczesnym budownictwie.

Rysunek 6

Przykłady adaptacji powierzchni użytkowej na nowe lokale mieszkalne

Przykład 1



Przykład 2



Źródło: archiwum inwestorów

Warto zwrócić uwagę na relację zachodzącą pomiędzy rozwojem strategii inwestycyjnej a procesem przemian funkcjonalnych w dzielnicy centralnej miasta. Renowacja kamienic podnosi ich wartość, powodując jednocześnie rosnące zainteresowanie tego typu przedsięwzięciami. Wzrost walorów estetycznych przestrzeni miejskiej wpływa pozytywnie na wartość zlokalizowanych w niej nieruchomości, także tych nie objętych renowacją. Projekty takie wzbudzają zainteresowanie zamieszkaniem w centrum, kreując nową modę. Przekłada się to także na wzrost zainteresowania najmem lokali o podwyższonym standardzie i zdolność do akceptacji wyższych stawek czynszu.

6. Podsumowanie

Przeprowadzone badanie empiryczne potwierdziło, że mechanizm rynkowy stał się ważnym instrumentem kształtowania rynku kamienic. Obserwowane procesy wpłynęły na zmianę poziomu dochodowości nieruchomości oraz ewolucję struktury dochodów generowanych przez lokale mieszkalne i komercyjne. Przemiany funkcjonalne centralnej części miasta są także udziałem właścicieli nieruchomości, zjawiska zachodzące w tym obszarze przyczyniają się do zmiany poziomu dochodowości kamienic ale także do rozwoju nowych strategii inwestycyjnych na rynku kamienic.

Należy sądzić, że Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030 [uchwała z dnia 6 listopada 2012r.], którego celem jest trwały i zrównoważony rozwój społeczny, kulturowy, przestrzenny i gospodarczy śródmieścia Poznania, będzie impulsem do dalszych przekształceń funkcjonalnych kamienic. Przyczyni się do wzrostu znaczenia aktywnego zarządzania nieruchomościami i nasilenia procesów modernizacji i odnowy budynków, także dzięki zaangażowaniu środków i działalności prywatnych właścicieli kamienic.



Bibliografia

1. Bartuś K., 2013, *Rynek zabytkowych kamienic w Krakowie*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Kraków.
2. Belniak S., 2009, *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
3. Bryx M., 2006, *Strategie zarządzania nieruchomościami*. [w:] Żróbek S. [red.], *Zarządzanie nieruchomością jako faza procesu inwestycyjnego*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Vol. 14, nr 1, Opole, ss. 27-34.
4. Bryx M., 2008, *Rynek nieruchomości, system i funkcjonowanie*, Poltex, Warszawa.
5. Duany A., Plater Zyberk E., Speck J., 2007, *The inne city*, [w:] Carmona M., Tiesdell S. [red.], *Urban Design Reader*, Architectural Press, Oxford.
6. Gachowski M. 2004, *Kwestia celowości istnienia centrum miasta w warunkach transformacji społeczno-urbanistycznej*, [w:] Słodczyk J. [red.], *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*, Uniwersytet Opolski, Opole, ss. 87-93.
7. Górczyńska M., 2014, *Zmiany zróżnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy*, IGiPZ PAN, Warszawa.
8. Jaroszevska Brudnicka R., Brudnicki R., 2008, *W poszukiwaniu „serca miasta”*, *Czasopismo Techniczne A*, z. 3-A/2008, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków, ss. 29-37.
9. Kaczmarek U., 2008, *Usługi komercyjne w Poznaniu – struktura przestrzenno funkcjonalna* [w:] *Theoretical and empirical researches on services during socio-economic changes. Space society economy*, No 08, 2008, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
10. Kowalska A., 2012, *Rozwój gastronomii w Polsce*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu*, nr 236, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań, ss. 33-44.
11. Kucharska Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
12. Marciniak P., 2010, *Doświadczenia modernizmu. Architektura i urbanistyka Poznania w czasach PRL*, Wydawnictwo Miejskie Poznań, Poznań.
13. Marcinkowska W., Gawron K., Rejment M., 2015, *Technical and economic aspects of revitalization of down-town tenement-houses in Wrocław*, *Journal of Civil Engineering and Management*, Vol. 2, ss. 1036-1045.
14. Murzyn M.A., 2004, *Zarządzanie dziedzictwem kulturowym Krakowa po 1989 roku*, [w:] Słodczyk J. [red.], *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*, Uniwersytet Opolski, Opole, ss. 245-260.
15. Najbar K., Uhruska M., 2006, *Strategie zarządzania nieruchomościami*. [w:] Żróbek S. [red.], *Nieruchomość jako obiekt finansowania i zarządzania*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Vol. 14, nr 1, Opole, ss. 149-161.
16. Palicki S., 2015, *Wpływ rewitalizacji przestrzeni miejskiej Poznania na lokalny rynek mieszkaniowy*, [w:] *Nieruchomość w przestrzeni*, Wydawnictwo Uczelniane Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Kaliszu, Kalisz, ss. 27-44.
17. Śliwiński W., Tauber R.D., Mucha-Szajek E., 2010, *Rozwój usług turystyczno rekreacyjnych i hotelarsko gastronomicznych w warunkach globalizacji*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
18. Śliwiński A., 2000, *Zarządzanie nieruchomościami*, Agencja Wydawnicza Placet, Warszawa.
19. Zimmermann J., 1996, *Polska jurysdykcja administracyjna*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa.
20. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, Dz.U. nr 71, poz. 733.
21. *Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*, Dz.U. nr 105, poz. 509.
22. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe*, Dz.U. nr 14, poz. 84.
23. *Ustawa z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów*, Dz.U. nr 22, poz. 1459.
24. *Uchwała nr XL/606/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012r. w sprawie przyjęcia założeń i kierunków Zintegrowanego Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030*.

STRATEGIES IN THE MARKET OF TENEMENT HOUSES TO FUNCTIONAL CHANGES IN THE URBAN SPACE

Summary

The study contains considerations regarding evolution of functions performed by residential and service buildings in the city center and their evaluation from the point of view of how they meet the property owners' expectations. The land rent mechanism eliminates the least profitable businesses from the city center, thus leading to the selection of functions, housing gives way to services and further succession occurs among the services. A formed housing development in central districts does not allow for significant changes in the spatial structure and therefore changes taking place in this market relate mainly to the use of the interior of buildings. And these are specific buildings – tenement houses.

A characteristic feature of tenement houses comprises their attractive location, in the centers of major cities; they have always been a separate segment of the real property market, with its own dynamics, supply and demand. It is generally assumed that the properties located in the city center are an excellent investment, they generate the highest income from rents. All processes occurring in the city center are not without effect on the amount of rent and consequently also the market value of real estate located in this area. This article attempts to analyze profitability of tenement houses in the center of Poznań over the last several years and its evaluation in the context of the functional succession process. Empirical research conducted also contained such an essential aspect as choice of strategies of real estate management and their adaptation to changing environment and market conditions.

Key words

city center, tenement houses, income from real estate, property management Poznań.

PRAWO

OGRANICZENIE INWESTYCJI W ENERGETYKĘ WIATROWĄ

Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2016r. poz. 961) sprecyzowała warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych. Nowe przepisy dotyczą elektrowni wiatrowych o mocy większej niż 40 kW, czyli nie obejmują mikroinstalacji. Wprowadzone przepisy stanowią, iż lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatom) od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Wprowadzona ustawą definicja elektrowni wiatrowej wpływa również w zasadniczy sposób na wysokość obciążeń podatkowych władających tego rodzaju obiektem. Stanowi ona, iż elektrownia wiatrowa stanowi "budowlę w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, składającą się co najmniej z fundamentu, wieży oraz elementów technicznych". Włączenie w strukturę budowli elementów technicznych siłowni (zwykle posiadających najwyższą wartość spośród wszystkich składowych elektrowni) prowadzi do objęcia ich wartości podatkiem od budowli. Zmiany w tym zakresie zaczną obowiązywać od początku 2017r.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2016r. poz. 961.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI