

RECENZJA

Piotr Bartkowiak

dr hab., prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Piotr.Bartkowiak@ue.poznan.pl



HENRYK GAWRON

Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego

Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu,
Poznań 2016

Rynek mieszkaniowy – to jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się w ostatnim okresie rynków w Polsce. W ciągu ostatnich 25 lat nastąpił w Polsce wyjątkowo dynamiczny, ale też podlegający różnym zmianom strukturalnym rozwój rynku mieszkaniowego. Rozwijał się on przede wszystkim w dużych miastach. Jednym z takich szybko rozwijających się, ale też podlegającym różnym przemianom strukturalnym jest poznański rynek mieszkaniowy.

Mieszkanie – to jedna z podstawowych potrzeb ludzi. Szczególnie wspólnie możliwości zaspokojenia coraz bardziej zróżnicowanych potrzeb mieszkaniowych stanowią jedną z elementarnych potrzeb ludzi. Zmiana warunków ustrojowych w Polsce wpłynęła na system zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludzi. Powstał rynek mieszkaniowy, jako główna forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności. Powstało więc nowe zjawisko, jakim jest dynamicznie rozwijający się rynek mieszkaniowy, który wymaga kompleksowych badań i analiz. Główną formą nowego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego są mieszkania oferowane przez różne firmy deweloperskie.

Można wyrazić zdziwienie, że tak ważne z punktu widzenia społecznego, prawnego czy ekonomicznego problemy związane z kwestią mieszkalnictwa w Polsce wzbudzają zainteresowanie tak niewielkiej grupy badaczy. W literaturze polskiej można znaleźć dość obszerne i interesujące analizy statystyczne dotyczące sytuacji mieszkaniowej Polaków i rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ale dotkliwie brakuje kompleksowych studiów teoretycznych i metodycznych na temat roli mieszkania, ewolucji jego funkcji, polityki mieszkaniowej czy – szczególnie – rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Brak takich kompleksowych i pogłębionych badań w tym zakresie stanowi poważną i lukę w polskim piśmiennictwie dotyczącym mieszkalnictwa.

Warunki funkcjonowania rynku mieszkaniowego zmieniają się systematycznie. Popyt mieszkaniowy kształtuje się pod wpływem wielu złożonych zjawisk demograficznych, ekonomicznych i społecznych, prawnych, kulturowych, urbanistycznych itp. Wzrost znaczenia popytu mieszkaniowego w kształtowaniu koniunktury gospodarczej, determinanty i mechanizm jego

kształtowania, przynajmniej współcześnie w Polsce, nie zostały dostatecznie i wyczerpująco zbadane. Na pewno starannej oceny wymaga przeanalizowanie wpływu struktury demograficznej i prognoz jej zmian na stan i strukturę popytu mieszkaniowego. Dużą część klientów na rynku mieszkaniowym tworzą młodzi ludzie. Dlatego też wielkość i struktura gospodarstw domowych ludzi młodych, dzietność rodzin, poziom zatrudnienia i poziom dochodów, ale także aktywność zawodowa, kierunki migracji krajowej i zagranicznej młodych ludzi – stanowią istotne czynniki wpływające na popyt mieszkaniowy tej grupy ludności. Następuje wzrost dochodów i zamożności społeczeństwa, a mieszkanie odgrywa coraz większą rolę w hierarchii potrzeb społecznych. Lepiej zarabiająca i bardziej zamożna grupa społeczeństwa dąży do poprawy swojego standardu mieszkaniowego, na przykład poprzez zmianę standardowego mieszkania na własny dom pod miastem, co również stanowi interesujące zjawisko na rynku mieszkaniowym. Z drugiej strony – następuje jednak proces starzenia się społeczeństwa i będzie on też wywierał coraz większy wpływ na kształtowanie się poziomu i struktury popytu na rynku mieszkaniowym.

Rynek mieszkaniowy ma charakter lokalny. Autor książki prof. Henryk Gawron starał się przeanalizować możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych klientów na przykładzie analizy lokalnego rynku mieszkaniowego w Poznaniu i w aglomeracji poznańskiej. Lokalne rynki mieszkaniowe stają się jednak coraz bardziej zróżnicowane i skomplikowane. Należy wyrazić zdziwienie, że tak ważny ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia rodzaj rynku w poszczególnych ośrodkach gospodarczych jak rynek mieszkaniowy, jest tak rzadko przedmiotem odrębnych studiów i analiz.

Monografia prof. Henryka Gawrona składa się z 10 rozdziałów. Pierwsza część tego opracowania jest poświęcona teoretycznym i metodycznym problemom związanym z funkcjonowaniem i rozwojem lokalnego rynku mieszkaniowego. Autor zaprezentował w niej zagadnienia dotyczące roli mieszkania we współczesnym życiu społecznym i gospodarczym, rodzaje mieszkań i segmenty rynku mieszkaniowego w dużych miastach, a także została przeprowadzona syntetyczna prezentacja tendencji rozwoju rynku mieszkaniowego

w Polsce w okresie od 1989 roku. W drugiej części monografii Autor zaprezentował poszczególne segmenty rynku mieszkaniowego i ich rozwój w ciągu ostatnich 25 lat. Następnie przeprowadził analizę potrzeb mieszkaniowych poszczególnych grup ludności i określił sposoby ich zaspokajania. Dokonał także prezentacji mechanizmów oceny i wyboru mieszkań przez klientów na rynku mieszkaniowym oraz ocenił On również źródła informacji i metody analizy rynku mieszkaniowego.

Zasadniczą część monografii prof. Henryka Gawrona stanowi analiza poznańskiego rynku mieszkaniowego. Autor przedstawia zmiany w sytuacji demograficznej i mieszkaniowej w Poznaniu oraz aglomeracji poznańskiej w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat. Ostatnią część swojej monografii prof. Henryk Gawron przeznaczył na analizę rozwoju aglomeracji poznańskiej i zmian w sytuacji mieszkaniowej jej mieszkańców.

Sformułowane w monografii hipotezy, cele i oceny są ważne zarówno pod względem merytorycznym jak i poznawczym. Posiadają także walory pragmatyczne, gdyż są niezbędne w procesie oceny zmian rynku mieszkaniowego. Na tej podstawie wyrażam opinię, że przedstawione cele i zadania badawcze zostały w pełni zrealizowane, czego potwierdzeniem są zaprezentowane twierdzenia, postulaty i wnioski Autora dotyczące problematyki tendencji rozwoju rynku mieszkaniowego. Imponująca jest również erudycja prof. Henryka Gawrona, bardzo dobry dobór i selekcja materiału źródłowego, jak również umiejętność jego syntetycznej prezentacji.

Recenzowana monografia autorstwa prof. dr. hab. Henryka Gawrona, dotycząca poznańskiego rynku mieszkaniowego, jest właściwie jedną z pierwszych zwartych i odrębnych opracowań poświęconych tym kwestiom. Pozycje książkowe z tego zakresu wzbudzają coraz większe zainteresowanie społeczne i prezentują coraz bardziej skomplikowany obszar zjawisk dotyczący lokalnych rynków mieszkaniowych w Polsce. Przedstawione w opracowaniu analizy i wnioski mogą także stanowić inspirację do dalszych interesujących dyskusji oraz badań naukowych poświęconych tendencjom rozwojowym poznańskiego rynku mieszkaniowego.