

„Analiza rynku mieszkaniowego warszawskich blokowisk”

Anastazja Włodarczyk

Praca magisterska napisana pod kierunkiem dr hab. inż. Krystyny Czarneckiej prof. PW w Katedrze Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej

STRESZCZENIE

Celem niniejszej pracy była analiza warszawskiego rynku lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wielkopłytowych, mających 11 i więcej kondygnacji. Jest to bardzo ważne zagadnienie, ponieważ bloki są miejscem zamieszkania milionów Polaków i stanowią duży udział w zasobach mieszkaniowych. Budynki i ich otoczenie przez lata były zaniedbywane – zajmowano się tylko bieżącymi naprawami, na ich temat powstało wiele negatywnych stereotypów. Badania wskazują, że zastąpienie ich nowymi budynkami jest niemożliwe i ekonomicznie nieuzasadnione – należy więc jak najszybciej podjąć przedsięwzięcia zmierzające do dostosowania bloków (lokali) do współczesnych wymagań użytkowników.

Zakres czasowy badanych transakcji to okres od 02.01.2012 r. do 30.07.2014 r.. Zakres przestrzenny to obszar m.st. Warszawy – do szczegółowych analiz wybrano 11 dzielnic. Zakres przedmiotowy badań obejmował dane pochodzące z aktów notarialnych, dotyczące obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz własnością nieruchomości lokalowej. Szczegółowe analizy zostały przeprowadzone na podstawie 1632 transakcji kupna – sprzedaży, pozyskanych z Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy z siedzibą przy ulicy Sandomierskiej 12 w Warszawie.

W pracy wykonano analizę statystyczną rynku warszawskiego, która wykazała, że istnieje popyt na mieszkania w blokach, zbudowanych w technologii wielkopłytowej. Najwyższe średnie ceny 1m² odnotowano w dzielnicach graniczących ze Śródmieściem i charakteryzujących się rozbudowaną siecią komunikacji miejskiej. Do analiz wykorzystano podstawowe mierniki statystyczne, które przedstawiono w formie tabel, wykresów i map przestrzennego rozkładu zjawiska.

Odrębnie przeprowadzono analizę wyselekcjonowanego rynku mieszkaniowego na potrzeby wyceny nieruchomości. Obliczono trend czasowy zmiany cen dwoma metodami, poprzez: obliczenie regresji liniowej i wskaźnika zmiany cen. Pozwoliło to na stwierdzenie, że w badanym okresie nie zaobserwowano trendu czasowego, stąd do dalszych badań przyjęto ceny transakcyjne (nominalne). Identyfikacji cech rynkowych dokonano na podstawie badań ankietowych nabywców nieruchomości, przeprowadzonych w biurach obrotu i pośrednictwa nieruchomości. Były to 4 cechy: lokalizacja i dostępność komunikacyjna; sąsiedztwo i infrastruktura społeczna; stan techniczny budynku i jakość zarządzania budynkiem; funkcjonalność, położenie lokalu w budynku i parametry lokalu (liczba izb, powierzchnia), dla których następnie obliczono wagi. Największy wpływ na cenę miał atrybut: lokalizacja i dostępność komunikacyjna.

Dodatkowo przeprowadzono badania dostępnych artykułów i publikacji oraz dokumentów polskich i zagranicznych pod kątem uwzględniania przez nie problematyki

blokowisk. Przedstawiono możliwości modernizacji i rehabilitacji blokowisk wraz z wadami i zaletami wielkiej płyty. Badania udowodniły, że istnieje wiele możliwości podniesienia wartości przestrzeni blokowisk – poprzez kompleksowe, przemyślane zabiegi, uwzględniające potrzeby i opinie mieszkańców. Bardzo ważną rolę odgrywają tu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które dzięki odpowiednim ustaleniom mogą kreować wartość przestrzeni osiedlowej – zarówno ją podwyższać, jak i obniżać.