

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Zarządzanie nieruchomościami
Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
26 listopada 2020 r.

Organizatorzy



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

1

Plan wystąpienia

- Nieruchomość - definicja
- Wyjątkowe cechy nieruchomości
- Czy na nieruchomościach można zarobić?
- Ciekawostki o poznańskim rynku nieruchomości
- Podsumowanie spotkania

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

2



3

Pytania na początek...

- Czy nieruchomości jest dużo?
- Z jakimi nieruchomościami spotykamy się najczęściej?
- Które nieruchomości lubimy najbardziej?
- W jakich nieruchomościach najgorzej się czujemy?

4

Definicja nieruchomości

- **Nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntami związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Kodeks cywilny – art. 46

Wyjątkowe cechy nieruchomości

- Są... NIERUCHOME (!)
- Mają bardzo długi okres eksploatacji, nawet do 200 lat!
- Sprawiają trudności przy podziale
- Ich wartość zależy od jakości otoczenia
- Są różnorodne = nie ma dwóch takich samych nieruchomości
- Są drogie lub... bardzo drogie ☹
- Trudno je sprzedać

Rodzaje nieruchomości

- Mieszkaniowe – mieszkania, domy jednorodzinne
- Komercyjne – biurowce, obiekty usługowe, sklepy, hotele, magazyny
- Przemysłowe – budynki fabryczne, zakłady pracy, hale produkcyjne
- Rolne – grunty orne, pastwiska, łąki, ugory, lasy, stawy
- Nieruchomości specjalnego przeznaczenia – szkoły, obiekty sakralne, cmentarze, lotniska, obiekty militarne, parki

Rodzaje cen na rynku nieruchomości

- Ceny ofertowe – są propozycją ceny ze strony osoby sprzedającej nieruchomość
- Ceny transakcyjne – są efektem negocjacji pomiędzy osobą kupującą a sprzedającą nieruchomość

Rynek pierwotny i wtórny

- Rynek pierwotny nieruchomości – mówimy o nim, gdy nieruchomość jest nowa i sprzedajemy ją po raz pierwszy (będzie miała pierwszego użytkownika)
- Wtórny rynek nieruchomości – kiedy sprzedawana nieruchomość była już wcześniej przez kogoś używana

Specjaliści na rynku nieruchomości

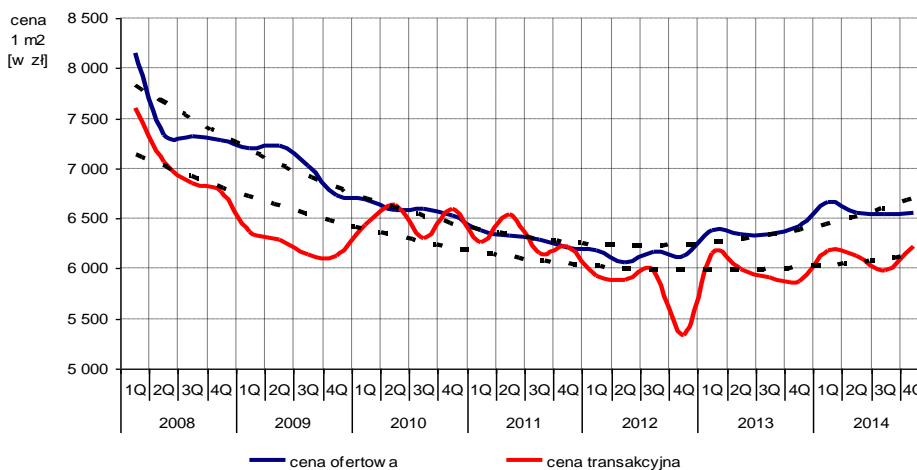
- Pośrednicy w obrocie nieruchomościami
- Zarządcy nieruchomości
- Rzeczoznawcy majątkowi
- Deweloperzy
- Doradcy inwestycyjni
- Architekci
- Notariusze

Inwestowanie nieruchomości

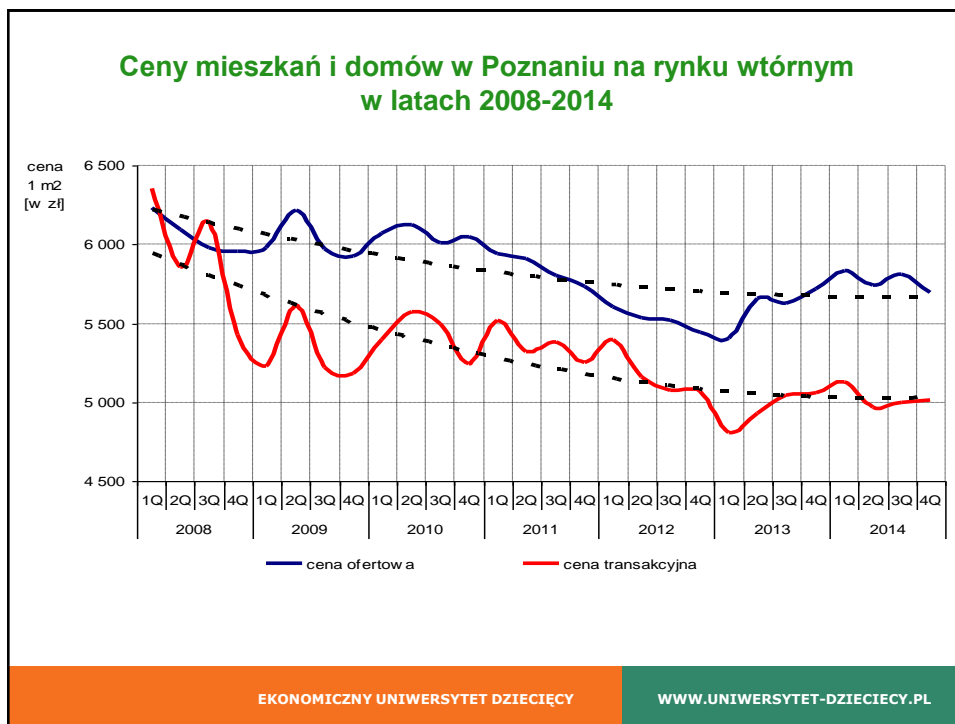
- Dzięki nieruchomościom można zarabiać! Czasem naprawdę bardzo dużo!!!
- Pozwalają inwestorom na większe zyski niż obligacje, ale zwykle mniejsze niż przy inwestowaniu w akcje
- Charakteryzują się zazwyczaj dość niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego

11

Ceny mieszkań i domów w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2008-2014



12

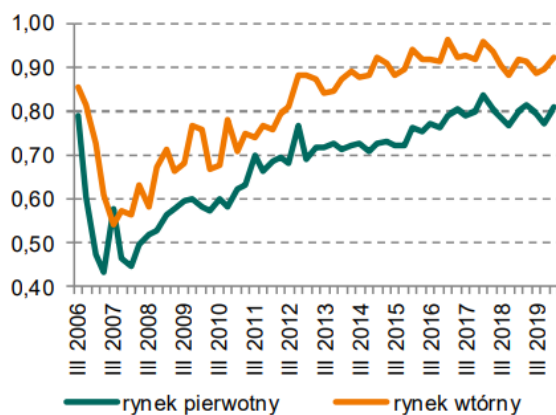


13



14

Ile m.kw. mieszkania mogą kupić w Poznaniu za jedną pensję?



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

15

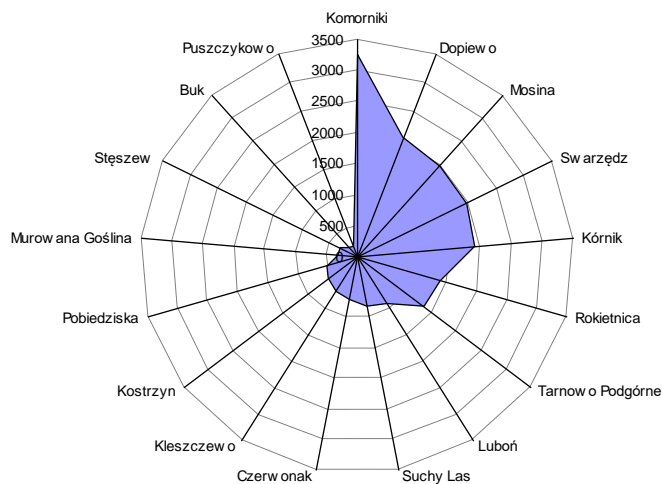
Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	247741	251312	254074	258015	261845	266888
- mieszkania na 1000 ludności	454	463	470	479	488	499
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	16015	16236	16412	16650	16886	17202
- przeciętna (m kw.)	64,6	64,6	64,6	64,5	64,5	64,5
- na osobę (m kw.)	29,3	29,9	30,4	30,9	31,5	32,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0

Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

16

Liczba oddawanych do użytku mieszkań i domów w powiecie poznańskim



Źródło: wyniki badań Katedry Inwestycji i Nieruchomości UEP

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

17

CIEKAWOSTKI o rynku nieruchomości w Poznaniu

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL

18

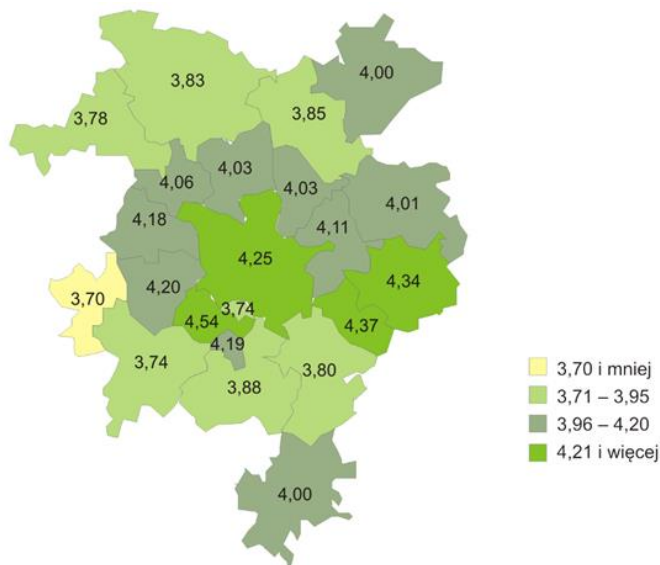
- Poznaniacy zamieszkują aktualnie zajmowane zasoby mieszkaniowe średnio od **19,4** lat.
- Dla **52%** mieszkańców Poznania obecne mieszkanie jest pierwszym na własnym utrzymaniu.
- Plany zmiany mieszkania dotyczą najczęściej **3-5-letniego** okresu.
- **60%** poznaniaków zamieszkałoby (gdyby mogło!) w domu jednorodzinym poza granicami miasta.

Ogólny poziom zadowolenia z aktualnie zajmowanego mieszkania w Poznaniu i okolicach

Skala odpowiedzi	%
bardzo niezadowolony	0,8
niezadowolony	2,5
ani niezadowolony ani zadowolony	12,6
zadowolony	48,1
bardzo zadowolony	36,0
Ogółem	100,0% N=4448

Źródło: opracowanie własne na podstawie Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2017, Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

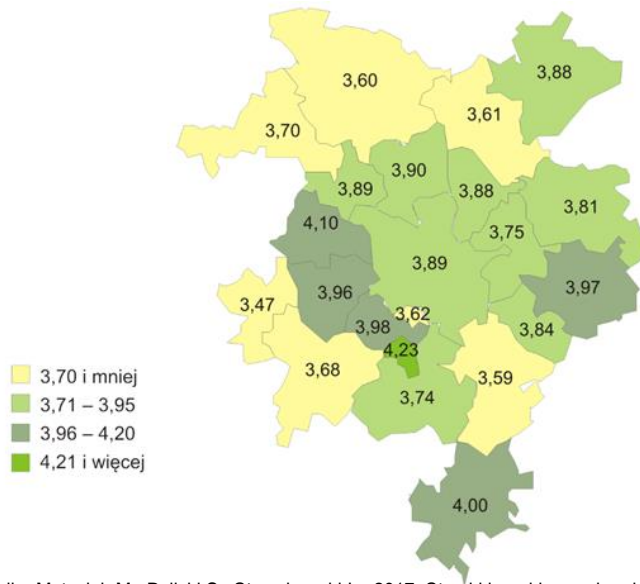
Poziom zadowolenia z mieszkania



Źródło: Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2017, Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

21

Poziom zadowolenia z otoczenia



Źródło: Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2017, Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

22

PYTANIE

**Co jest Waszym zdaniem ważne,
gdy kupujemy mieszkanie?**

23

Zbadano 10 najważniejszych cech mieszkań:

- stan techniczny mieszkania,
- stan techniczny budynku,
- ogrzewanie,
- technologię wykonania budynku,
- lokalizację,
- wielkość mieszkania,
- układ pomieszczeń,
- jasność pomieszczeń,
- atrakcyjność widoku z okna,
- wygląd budynku.

24

Każda cecha mieszkania mogła być oceniona w skali od 1 do 10

(ocena równa 1 oznacza, że cecha była zupełnie nieważna przy zakupie mieszkania, a ocena 10 oznaczała, że była dla kupującego bardzo ważna)

25

Badania w Poznaniu – podział respondentów na 6 grup wiekowych

Grupa wiekowa	Charakterystyka
do 24 lat	Okres edukacji
25-29 lat	Początek rozwoju zawodowego i podejmowanie pierwszych, samodzielnych decyzji na rynku mieszkaniowym
30-44 lata	Okres silnego zaangażowania zawodowego i/lub rozwoju rodzinnego
45-59 lat	Okres stabilizacji życiowej, w wieku produkcyjnym niemobilnym
60-69 lat	Faza "odcinania kuponów", schyłek aktywności zawodowej
70 lat lub więcej	Wiek senioralny

26

Ważność cech mieszkań - wg grup wiekowych respondentów								
Cechy rynkowe mieszkań	Grupy wiekowe respondentów						Średnia ocena (całe życie)	Odchylenie standard. oceny (całe życie)
	do 24 lat	25 - 29	30 - 44	45 - 59	60 - 69	70 lub więcej		
Stan techniczny mieszkania	8,80	8,58	8,87	8,97	<u>9,17</u>	8,95	8,89	0,20
Ogólny stan techniczny budynku	8,35	8,55	8,93	9,04	<u>9,07</u>	8,81	8,79	0,29
Ogrzewanie	8,29	8,53	8,76	9,02	<u>9,05</u>	8,89	8,76	0,30
Technologia wykonania budynku	8,03	8,54	8,83	8,93	<u>8,95</u>	8,56	8,64	0,35
Lokalizacja	8,48	8,53	8,61	8,73	<u>8,79</u>	8,55	8,62	0,12
Wielkość mieszkania	8,20	8,39	<u>8,72</u>	8,48	8,54	8,38	8,45	0,18
Układ pomieszczeń	7,91	8,29	8,58	8,64	<u>8,66</u>	8,36	8,41	0,29
Jasność pomieszczeń	7,60	8,04	8,34	8,83	<u>8,98</u>	8,52	8,38	0,51
Atrakcyjność widoku z okna	6,85	7,17	7,70	8,19	<u>8,44</u>	8,05	7,73	0,62
Wygląd budynku	7,04	7,38	7,79	8,11	<u>8,14</u>	7,83	7,72	0,43

27

A jak to było kiedyś?

Za chwilę zobaczycie jakie były ceny metra kwadratowego gruntów pod zabudowę domem jednorodzinny na terenie powiatu poznańskiego, ale... **w roku 2005**, a więc w czasie, kiedy z pewnością zupełnie nic nie wiedzieliście o rynku nieruchomości ;)

Na rysunku zastosowana została technika izolinii, czyli linii łączących punkty o tej samej wartości badanej cechy (w tym przypadku ceny w złotych za metr kwadratowy gruntu). Ten typ prezentacji danych doskonale znacie z geografii – np. z map hipsometrycznych terenu (określających wysokość nad poziomem morza).

28

Dziękuję za uwagę 😊

Slawomir.Palicki@ue.poznan.pl

EKONOMICZNY UNIWERSYTET DZIECIĘCY

WWW.UNIWERSYTET-DZIECIECY.PL