

Jerzy Dzieciuchowicz

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI NA TERENIE ŁODZI

Opracowanie to traktuje przede wszystkim o obrocie nieruchomościami gruntowymi w Łodzi, rozpatrywanym na tle całego rynku nieruchomości, z uwzględnieniem warunków ogólnopolskich i odwołaniem się do teoretycznych postaw funkcjonowania rynku nieruchomości. Szczegółowej analizie poddano zwłaszcza transakcje kupna-sprzedaży działek niezabudowanych na obszarze Łodzi w latach 2004–2005. Podstawowy cel pracy stanowiło ustalenie ogólnych właściwości rozkładów przestrzennych liczby transakcji kupna-sprzedaży i cen działek, odzwierciedlających preferencje przestrzenne uczestników rynku nieruchomości.

1. Wprowadzenie

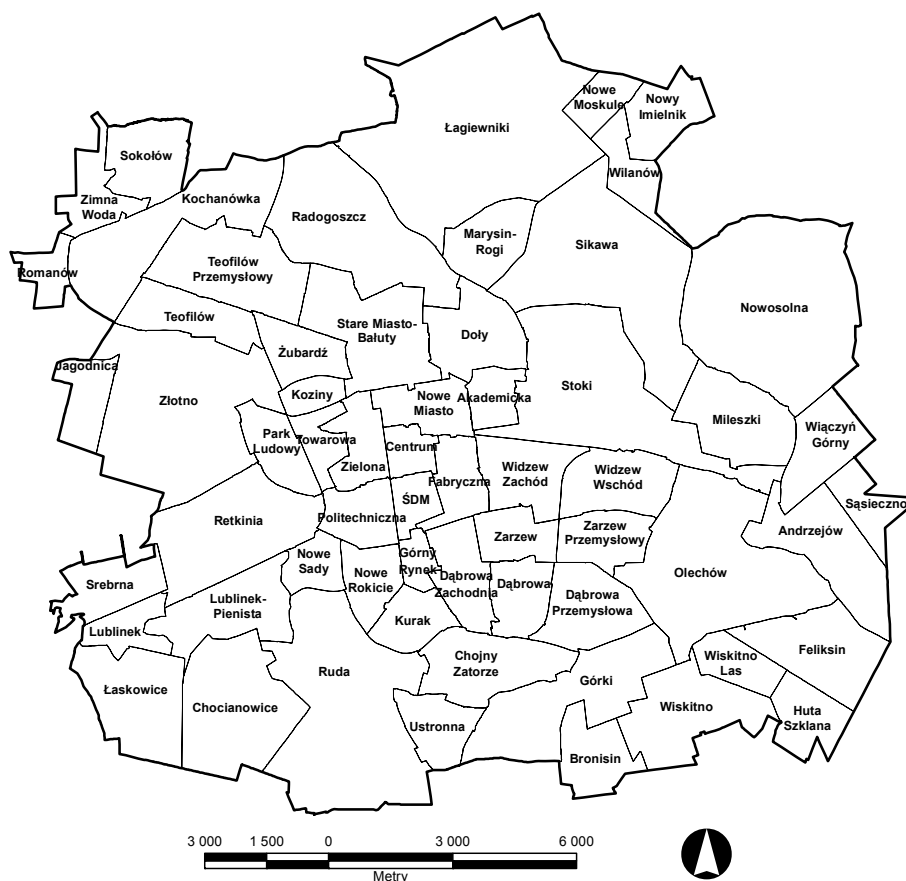
Rynek nieruchomości stanowi ważną dziedzinę gospodarki wolnorynkowej. Jego rozwój jest zdeterminowany przez wiele różnorodnych czynników historycznych, politycznych, gospodarczych, społecznych, prawnych i in. W czasach PRL-u rynek ten funkcjonował w bardzo ograniczonym zakresie. Dopiero podczas transformacji systemowej w Polsce stworzone zostały podstawy prawne do swobodnego obrotu nieruchomościami, umożliwiające pełny rozkwit omawianego rynku. Dzięki temu w coraz większym stopniu oddziałuje on na cały system gospodarczy i przestrzenny zarówno w skali ogólnopolskiej, jak też regionalnej i lokalnej. Jednak szczególnego znaczenia rynek nieruchomości nabrał w wielkich miastach i regionach miejskich.

Przedmiotem opracowania jest obrót nieruchomościami gruntowymi w Łodzi, rozpatrywany w powiązaniu z sytuacją panującą na całym rynku nieruchomości. Uwagę zwrócono głównie na zróżnicowanie przestrzenne tego obrotu. Zagadnienie to jest analizowane na tle warunków ogólnopolskich. Odwołano się przy tym do szerokiej definicji nieruchomości, zgodnie z którą tworzy ona grunt (działka) o określonych granicach wraz z trwale związaną z nim zabudową, urządzeniami i zielenią (tzw. części składowe), stanowiący odrębny przedmiot własności (nieruchomość gruntowa), budynek trwale

związany z gruntem reprezentujący odrębny od gruntu przedmiot własności (nieruchomość budynkowa), lokal mieszkalny lub użytkowy będący odrębnym przedmiotem własności (nieruchomość lokalowa) oraz grunt użytkowany bądź przewidywany na cele produkcji rolnej (nieruchomość rolna)¹. Pod pojęciem samej nieruchomości gruntowej rozumie się tutaj grunt wraz z jego częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Do części składowych gruntu, dzielących jego los prawny zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, należą w szczególności budynki i wszelkie urządzenia trwale związane z gruntem oraz drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Sama działka gruntu może być częścią nieruchomości gruntowej wydzieloną wskutek jej podziału albo scalania, a także odrębnie położoną częścią danej nieruchomości. Mówiąc inaczej, działka może stanowić odrębną nieruchomość lub część nieruchomości składającej się z kilku działek. Obrót nieruchomościami obejmuje transakcje kupna, sprzedaży i wymiany nieruchomości oraz osiągany dzięki nim zysk. W tym opracowaniu analizą objęto w głównej mierze transakcje kupna-sprzedaży działek niezabudowanych, do których doszło na terenie Łodzi w jej granicach administracyjnych w latach 2004–2005. Aby dokładnie przedstawić struktury przestrzenne obrotu nieruchomościami, na odpowiednich mapach zastosowany został podział miasta na 61 jednostek osiedlowych (rys. 1). Podstawowy cel pracy stanowi ustalenie ogólnych tendencji cechujących rozkłady przestrzenne liczby transakcji kupna-sprzedaży i cen działek gruntowych, odzwierciedlających preferencje przestrzenne uczestników rynku nieruchomości.

Badania obrotu nieruchomościami w miastach polskich są dotychczas słabo zaawansowane, pomimo zainteresowania problematyką nieruchomości ze strony wielu dyscyplin naukowych – ekonomii, prawa, finansów, inżynierii budowlanej, geodezji, rolnictwa, architektury, urbanistyki, geografii i in. Teoretyczne aspekty funkcjonowania rynku nieruchomości, jego finansowania, a także zarządzania nieruchomościami w gospodarce rynkowej w ujęciu kompleksowym zostały szeroko omówione w pracach E. Kucharskiej-Stasiak (1999; 2000; 2006). Autorka ta zajmuje się problematyką wchodzącą w zakres ekonomiki nieruchomości. Do tej samej dziedziny należą badania wpływu nowej gospodarki (new economy), bazującej na nowoczesnych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych, na kształt, formę i lokalizację nieruchomości, omawiane przez T. Dixona, B. Thompsona, P. McAllistera, A. Marstona i J. Snowa (2005), a także oddziaływanie globalizacji na rozwój rynków nieruchomości

¹ Zob. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny*, DzU, 1964, nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami.



Rys. 1. Podział Łodzi na jednostki osiedlowe

Źródło: oprac. własne

(Żróbek, 2007). Metody badań rynku nieruchomości były rozpatrywane m. in. przez R. Cellmera (1999). Skomplikowana problematyka prawna dotycząca nieruchomości w aspekcie przedmiotowym i podmiotowym jest szczególnie rozważana w komentarzach do kodeksu cywilnego i ustaw odnoszących się do gospodarowania nieruchomościami, ewidencji gruntów oraz budynków, prawa geodezyjnego i kartograficznego, ksiąg wieczystych i hipoteki² (Bieniek, Rudnicki, 2006; Piasecki, 1995).

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami, DzU, 1997, nr 261, poz. 2603; DzU, 2004, nr 281, poz. 278; Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie

W literaturze przedmiotu zwrócono też uwagę na problemy odnoszące się do systemów monitorowania rynku nieruchomości (K o ś k a, P r z e w ł o c k i, 1999), a także wiedzy o jego stanie jako podstawie negocjacji (K o ś k a, 2001). Ważnym zagadnieniem z punktu widzenia prawidłowego zagospodarowania przestrzennego i polityki gospodarowania gruntami w skali lokalnej, omówionym przez T. T o p c z e w s k ą i W. S i e m i ń s k i e g o (2003), jest wpływ gmin na zmiany struktury i sposobu wykorzystania nieruchomości gruntowych poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów planistycznych i realizacyjnych oraz systemu informacji o nieruchomościach.

Wśród prac monograficznych poświęconych analizie polskiego rynku nieruchomości w nowych warunkach ekonomicznych można przykładowo wymienić opracowanie opublikowane przez L. K a ł k o w s k i e g o (2003). Problematyka obrotu nieruchomościami jest też poruszana w pracy J. K o r n i ł o w i c z (2002), która jednakże dotyczy przede wszystkim przemian budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Nieliczne publikacje poświęcono łódzkiemu rynkowi nieruchomości. Ogólna ocena i specyfika tego rynku, jego czynniki i lokalne uwarunkowania oraz preferencje i zachowania uczestników, a także waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej zostały przedstawione przez S. P r z e w ł o c k i e g o (1999) i L. G r o e g e r (2004) w opracowaniach monograficznych. W kilku opublikowanych pracach analizie poddano węższe problemy łódzkiego rynku nieruchomości, dotyczące przeglądu jego badań (K o ś k a, 1997), rynku domów, rezydencji i lokali mieszkalnych na terenie miasta (K o ś k a, 2000), kształtowania się nowej przestrzeni mieszkaniowej (G r o e g e r, 2006).

Opracowanie to opiera się na różnorodnych materiałach dokumentacyjnych. W analizie rozwoju i otoczenia łódzkiego rynku nieruchomości wykorzystano materiały statystyczne GUS. Umożliwiają one badanie dynamiki i struktury przestrzennej obrotu nieruchomościami według ich rodzajów. Posłużono się również ogólnymi informacjami statystycznymi i analizami dotyczącymi obrotu nieruchomościami w Łodzi, opracowywanymi przez Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji oraz Wydział Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi. Podstawowym źródłem informacji była jednakże baza danych o gruntach i budynkach, którą dysponuje Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (MODGiK) w Łodzi. Rejestr ten, zawierający informacje o obrocie nieruchomościami, jest systematycznie uzupełniany od lat 60. ubiegłego wieku. Dane o zasobach łódzkich nieruchomości w 2005 r. uzyskane

ewidencji gruntów i budynków, DzU, 2001, nr 38, poz. 454; *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r., Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst jednolity*, DzU, 2005, nr 240, poz. 2027; *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, DzU, 2004, nr 172, poz. 1804.

zostały z operatu opisowo-kartograficznego ewidencji gruntów i budynków (system EGBiL), natomiast informacje na temat przeprowadzonych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2004–2005 pochodziły ze statystyki zdarzeń ewidencyjnych prowadzonej przez MODGiK i odpowiednich aktów notarialnych³.

2. Podstawy teoretyczne funkcjonowania rynku gruntów

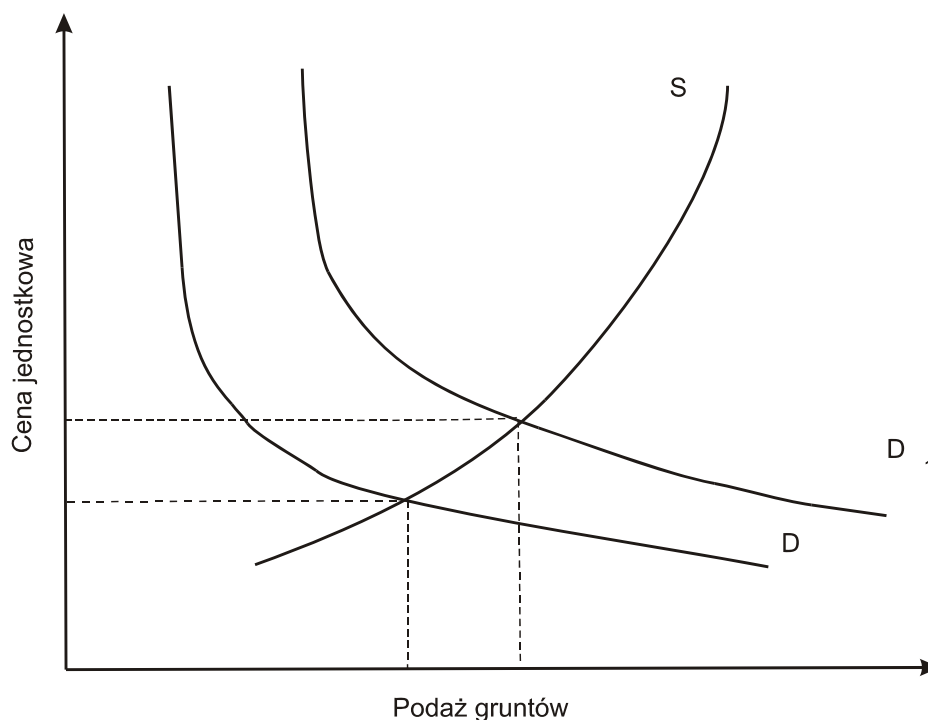
W tej pracy odwołano się do koncepcji teoretycznej funkcjonowania rynku nieruchomości sformułowanej przez E. Kucharską-Stasiak (2006, s. 77–83). Jej zdaniem rynek gruntów wchodzi w skład rynku nieruchomości, który obejmuje także rynek użytkowników, aktywności finansowej i działań deweloperskich. Wszystkie cztery wymienione segmenty rynku nieruchomości są współzależne, przy czym pozycję centralną wśród nich zajmuje rynek użytkowników. Podaż gruntów na rynku (rys. 2) tworzą zarówno grunty niezabudowane przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod określony typ zabudowy, jak i grunty zabudowane, których funkcja może ulec zmianie (ponowna zabudowa). Na popyt na grunt składa się popyt pochodny i spekulacyjny. Popyt pochodny bazuje na korzyściach z wykorzystania gruntu, natomiast popyt spekulacyjny odnosi się do oczekiwanych przez inwestorów zysków spowodowanych wzrostem cen zakupionych gruntów niezabudowanych.

Podaż gruntów (S) rośnie wraz z ich ceną i może ulegać zmianie nawet w krótkim okresie. Gdy cena gruntów spada, to oczywiście zmniejsza się również ich podaż. Popyt na grunty jest kształtowany przez preferencje i oczekiwania nabywców oraz ich indywidualne decyzje oparte na percepcji cen gruntów i ich zmian. Wzrost popytu na grunty (z poziomu D do D₁), pociąga za sobą zwyżkę ich ceny, przy czym wzrost ceny gruntów o dochodowym wykorzystaniu wywiera pośrednio wpływ na ceny gruntów o mniej dochodowym użytkowaniu. Popyt pochodny może być pobudzany przez popyt spekulacyjny. W tych warunkach elastyczność cenowa podaży gruntów jest mała.

W ślad za wzrostem ceny gruntów rosną czynsze i intensywność wykorzystania gruntu, co z kolei skutkuje – przy malejącej krzywej popytu na grunty – ograniczeniem aktywności deweloperskiej. Wzrost popytu na grunty o rosnących cenach jest wywoływany wzrostem popytu na powierzchnie, co łączy się ze zwiększeniem stawek czynszu. Wszystkie segmenty rynku

³ Materiały dotyczące zdarzeń ewidencyjnych i aktów notarialnych zostały zebrane przez L. Rogulskiego (2006).

nieruchomości dążą do stanu równowagi, który w głównej mierze zależy od stawek czynszu, akcentując tym samym wiodącą rolę rynku użytkowników. Rozpatrywany model odnosi się w szczególności do analizy rynku gruntów w krótkich okresach, w których popyt i podaż odznaczają się większą elastycznością.



Rys. 2. Rynek gruntów (S – krzywa podaży, D – krzywe popytu)

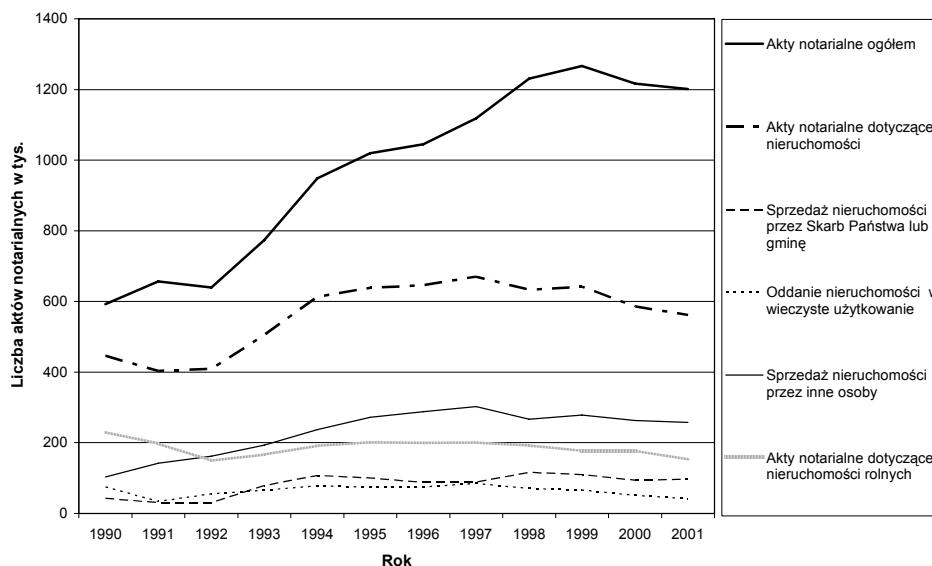
Źródło: Kucharska-Stasiak (2006)

3. Rynek nieruchomości w Polsce

Transformacja systemowa, zapoczątkowana w Polsce w 1989 r., umożliwiła funkcjonowanie rynku nieruchomości na zasadach wolnorynkowych. Dużą rolę w tej dziedzinie już na jej początku odegrały zmiany systemu finansowego, w tym zwłaszcza prywatyzacja sektora bankowego, reaktywowanie samorządów, zainicjowanie działalności Sądów Wieczysto-Księgowych i notariatu, jak również zapoczątkowanie budowy katastru nieruchomości.

Jednocześnie podjęta została regulacja stanu prawnego nieruchomości, w tym komunalizacja nieruchomości, które wcześniej (w dniu 31 maja 1990 r.) były własnością Skarbu Państwa. Wspomniane czynniki warunkowały stopniowy rozwój obrotu nieruchomościami. Do jego zdynamizowania dodatkowo przyczyniły się też zmiany podatkowe, w tym wprowadzenie w 1991 r. regulacji prawnej umożliwiającej podatnikom odliczanie od podatku wydatków na zakup działki budowlanej, budowę i remonty mieszkań. Z punktu widzenia zasad kształtowania ładu przestrzennego w skali lokalnej duże znaczenie miała ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym uchwalona w 1994 r., jak też ustawa o gospodarce nieruchomościami, określająca zasady gospodarowania i obrotu nieruchomościami, która weszła w życie w 1997 r. Jednocześnie na polski rynek nieruchomości niekorzystny wpływ miała trudna sytuacja ekonomiczna i mieszkaniowa wielu grup ludności kraju. Zły stan dużej części zasobów mieszkaniowych i znaczny niedobór mieszkań, przy niewielkim zaangażowaniu państwa w budownictwo mieszkaniowe, warunkowały stosunkowo wysokie ceny lokali mieszkalnych, budynków i gruntów.

Badania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce w latach 1990–2001 przeprowadzone przez L. K a ł k o w s k i e g o (2003), które bazują na liczbie sporządzonych aktów notarialnych, wykazały jej ogólną tendencję wzrostową (rys. 3). W latach 1990–1999 liczba wszystkich tego rodzaju aktów zwiększyła się ponad dwukrotnie (z 591,9 tys. do 1266,8 tys.), po czym w późniejszym czasie nastąpił jej niewielki spadek (do 1201,4 tys. w 2001 r.). Tymczasem liczba aktów notarialnych dotyczących nieruchomości zwiększała się wyraźnie do 1997 r. (z 446,0 tys. do 670,1 tys.), wykazując później wyraźny spadek (do 561,8 tys. w 2001 r.). Należy przy tym podkreślić wyraźnie zaznaczoną ich dominację w ogólnej liczbie aktów notarialnych zawartych w całym analizowanym okresie (57,7%). Dla odmiany w tym samym czasie liczba aktów notarialnych dotyczących nieruchomości rolnych, stanowiących około 1/3 (32,9%) wszystkich aktów związanych z obrotem nieruchomościami, była stabilna, co wiąże się z ograniczeniami w sposobie ich zagospodarowania, uwarunkowanymi głównie ochroną gruntów rolnych. W latach 1990–2001 w obrocie nieruchomościami przeważały zdecydowanie transakcje rynkowe (66,9%), wśród których na pierwszy plan wysuwała się sprzedaż nieruchomości przez inne osoby. Na rynku nieruchomości nieduży udział miała ich sprzedaż przez Skarb Państwa lub gminę (14,5%). Godne odnotowania jest też występowanie w obrocie nieruchomościami specyficznej formy władania ziemią, którą reprezentuje wieczyste użytkowanie (11,4%). Zwraca również uwagę fakt, iż ok. 1/3 (33,1%) wszystkich transakcji nieruchomościami stanowiły transakcje pozarynkowe, co można uznać za cechę wyróżniającą okres transformacji.



Rys. 3. Rynek nieruchomości w Polsce w latach 1990–2001

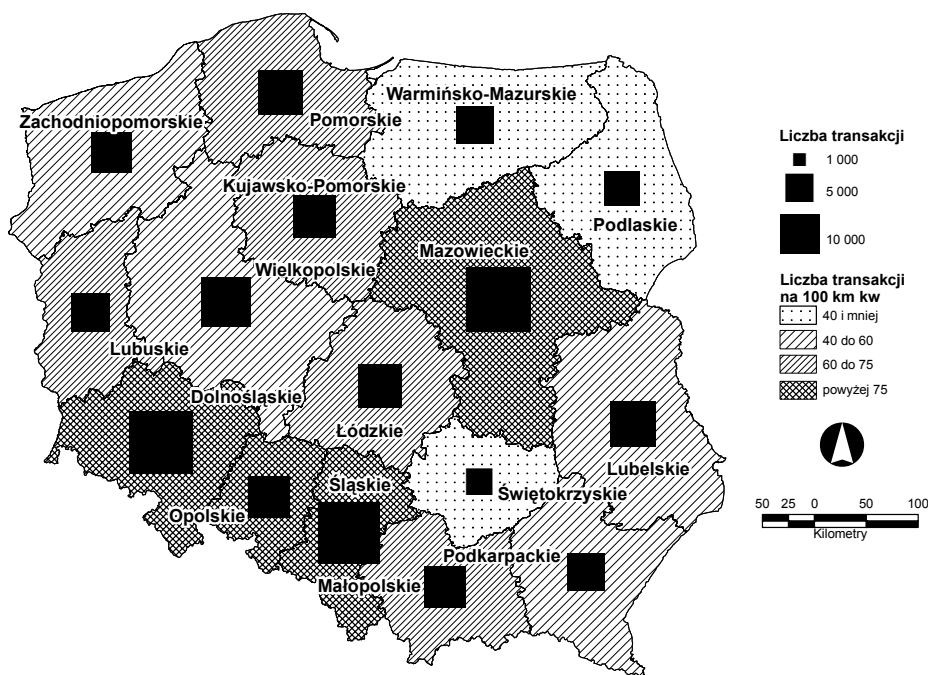
Źródło: L. Kałkowski (2003) i oprac. własne

Zarysowane wyraźnie od 2000 r. załamanie rynku nieruchomości, znajdujące wyraz w upadku wielu firm związanych z nim, było zdeterminowane ogólnym pogorszeniem stanu polskiej gospodarki. Koniunktura na rynku nieruchomości, a w szczególności w obrocie działkami gruntowymi, uległa pogorszeniu wskutek wzrostu stawki VAT na zakup materiałów budowlanych, zwiększenia nadzoru państwa nad procesem budowlanym, a także wygaśnięcia terminu obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak począwszy od wejścia Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. obserwuje się wzrost inwestycji krajowych i zagranicznych, poprawę sytuacji finansowej firm, wzrost przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto i powolny spadek bezrobocia, a także rozwój emigracji zarobkowej. Zjawiska te wpłynęły korzystnie na rozwój rynku nieruchomości.

Jak wykazały ogólnopolskie badania GUS, oparte na sporządzanych aktach notarialnych, w latach 2003–2005 występowały różnokierunkowe wahania liczby zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. O ile w roku 2004 w porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił dość dynamiczny wzrost tej liczby (z ok. 229,3 tys. do 238,3 tys., tj. o 3,9%), o tyle kolejny rok przyniósł wyraźny jej spadek (do 212,8 tys., tj. o 10,7%). Na odnotowany w 2005 r. spadek zawartych umów wpłynęły przedłużające się trudności w uregulowaniu stosunków własnościowych nieruchomości zarządzanych przez Skarb Państwa

i gminy. Skutkiem tego było spowolnienie tempa prywatyzacji i sprzedaży tych nieruchomości (w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych warunkach), dotyczące w szczególności lokali i budynków mieszkalnych. Pewną rolę odegrał w tym także kończący się proces prywatyzacji zasobów mieszkaniowych zakładów pracy. Należy przy tym podkreślić, iż obrót wszystkimi nieruchomościami był zdominowany przez trzy rodzaje transakcji, obejmujących lokale mieszkalne, grunty zabudowane i użytki rolne, których łączny udział w ogólnej liczbie transakcji w 2005 r. dochodził do 95,6%.

Rozkład przestrzenny – w przekroju województw – ogólnej liczby transakcji zawartych na rynku nieruchomości w 2005 r. (rys. 4) wyróżniał się silnym



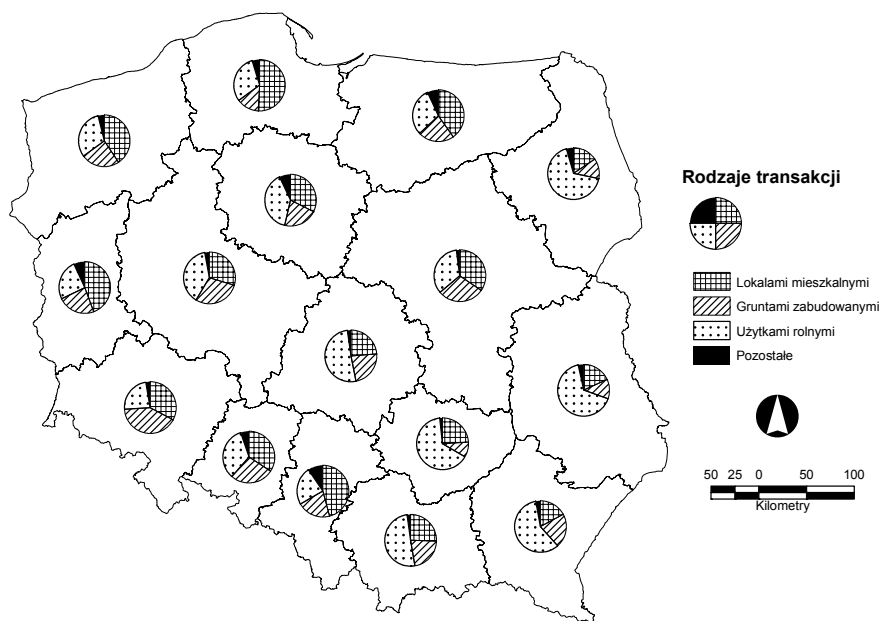
Rys. 4. Liczba i gęstość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce według województw w 2005 r.

Źródło: GUS i oprac. własne

zróznicowaniem ($V = 47,2\%$). Średnio na jedno województwo przypadało wtedy 13,3 tys. transakcji, przy czym ich liczba wyższa od podanej średniej wystąpiła w 5 województwach: dolnośląskim, lubelskim, mazowieckim, śląskim i wielkopolskim. Łącznie w tych województwach zawarto prawie połowę (49,3%) ogółu transakcji. Maksymalną ich liczbę (26,7 tys.) zanotowano w woj.

mazowieckim, a minimalną w woj. świętokrzyskim (4,4 tys.). Odmienny układ przestrzenny przyjmuje gęstość zawartych transakcji nieruchomościami, mierzona liczbą umów przypadających na 100 km². Średnia gęstość transakcji (72,8) została przekroczona w dwu strefach. Pierwsza obejmuje woj. mazowieckie, a druga woj. dolnośląskie, opolskie, śląskie. Popyt na nieruchomości jest tam w dużej mierze generowany przez wielkie aglomeracje miejskie. Gęstością zbliżoną do przeciętnej w kraju cechują się woj. kujawsko-pomorskie, lubuskie, łódzkie, małopolskie i pomorskie. Szczególnie niska gęstość transakcji, nie przewyższająca 40 transakcji na 100 km², występuje w pasie północno-wschodnim, grupującym woj. warmińsko-mazurskie i podlaskie, a także w woj. świętokrzyskim.

Dominującym elementem w strukturze rodzajowej transakcji nieruchomościami w skali ogólnokrajowej w 2005 r. były transakcje użytkami rolnymi, stanowiące 38,0% wszystkich umów. Grunty te są często kupowane w celu przekwalifikowania na działki mieszkaniowe, przemysłowe lub usługowe, a także pod zalesienie. Niewiele mniejsze znaczenie w obrocie nieruchomościami mają transakcje lokalami mieszkalnymi (33,3%). Natomiast zdecydowanie mniejszą rolę na tym tle odgrywa obrót gruntami zabudowanymi (24,4%), gdyż zmiana dotychczasowych funkcji tych terenów wymaga zwykle ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych. W większości województw rozpatrywana struktura transakcji nieruchomościami nie jest zrównoważona, przy silnej przewadze jednego rodzaju transakcji (rys. 5). Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych względnie dominują (w stosunku do udziału ogólnokrajowego) w woj. lubuskim, mazowieckim, opolskim, pomorskim, śląskim, warmińsko-mazurskim i zachodniopomorskim. Z kolei transakcje gruntami zabudowanymi mają względną nadwyżkę w całej analizowanej strukturze transakcji w woj. dolnośląskim, mazowieckim, opolskim i wielkopolskim. Tymczasem obrót użytkami rolnymi względnie dominuje w transakcjach nieruchomościami przeprowadzanych w woj. kujawsko-pomorskim, lubelskim, łódzkim, małopolskim, podkarpackim, podlaskim, świętokrzyskim i wielkopolskim. Transakcje pozostałymi rodzajami nieruchomości, w których skład wchodzi lokale niemieszkalne, budynki mieszkalne, budynki przemysłowe, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe, inne budynki niemieszkalne oraz nieużytki, są najbardziej charakterystyczne dla woj. kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, opolskiego, pomorskiego, śląskiego i warmińsko-mazurskiego.



Rys. 5. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce według województw w 2005 r.

Źródło: GUS i oprac. własne

Popyt na nieruchomości jest uzależniony od ich cen, zróżnicowanych według rodzajów nieruchomości. Dane GUS wskazują, że w 2005 r. średnia ogólnokrajowa cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych osiągnęła 1390 zł⁴ i była wyższa w stosunku do roku poprzedniego o ok. 20%. Rozpiętość średnich cen tej powierzchni w przekroju wojewódzkim dochodziła do 2882 zł,

⁴ Dynamiczny wzrost cen mieszkań wystąpił po roku 2004. W szczególności dotyczy to wielkich miast i aglomeracji miejskich, gdzie ceny takie od dawna osiągały najwyższy poziom. Na rynku pierwotnym średnia cena 1 m² powierzchni mieszkania w kwietniu 2007 r. w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i we Wrocławiu przewyższała 7 tys. zł, przy czym najwyższa cena notowana była na rynku warszawskim, gdzie wyniosła 8031 zł. W tym samym czasie w Łodzi nowe mieszkania były znacznie tańsze, gdyż średnia cena 1 m² sięgnęła 5214 zł. Jednakże w najbardziej atrakcyjnych miejscach dochodziła ona nawet do 12 tys. zł. Na rynku wtórnym rekordowo wysokie ceny mieszkań były również charakterystyczne dla ośrodków wielkomiejskich. Przykładowo w II kwartale 2007 r. w Warszawie i Sopocie przekraczały one nawet 9 tys. zł za 1 m². Tymczasem w Łodzi średnia cena 1 m² używanego mieszkania wynosiła 4728 zł.

przewyższając przytoczoną średnią krajową nieco ponad dwukrotnie, przy czym maksymalna cena, wynosząca 3701 zł, wystąpiła w woj. mazowieckim, a minimalna cena równa 819 zł – w woj. śląskim.

Tymczasem średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej gruntów zabudowanych w skali ogólnokrajowej była zbliżona do 38 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła ona średnio o ok. 10%. Obszar zmienności cen tych gruntów w układzie wojewódzkim, wynoszący 91 zł, aż 2,5-krotnie przewyższał przeciętną cenę krajową, co świadczy o dużych dysproporcjach przestrzennych w tej dziedzinie. Skrajne wartości cen gruntów zabudowanych wystąpiły odpowiednio: maksymalna, dochodząca do 98 zł za 1 m², w woj. mazowieckim, a minimalna, równa 7 zł za 1 m², w woj. warmińsko-mazurskim. Z kolei przeciętna cena użytków rolnych w kraju wynosiła 1,6 zł za 1 m², wykazując w stosunku do roku 2004 gwałtowny wzrost dochodzący do ok. 33%. Rozpiętość tej ceny, wynosząca 6 zł, była nieco ponad dwukrotnie wyższa od średniej ceny w kraju. Najwyższa cena tej kategorii gruntów, równa 6,9 zł, została zaobserwowana w woj. śląskim, a minimalna, zbliżona do 0,9 zł – w woj. dolnośląskim. Przytoczone dane wskazują, że ogromne dysproporcje cenowe na rynku nieruchomości są uzależnione od ich rodzajów oraz atrakcyjności lokalizacji.

4. Rynek nieruchomości w Łodzi

Specyfika rynku nieruchomości w Łodzi jest uwarunkowana burzliwą historią i obecną sytuacją społeczno-ekonomiczną miasta. Swoją dynamiczny rozwój, zainicjowany na początku wieku XIX, Łódź zawdzięcza lokalizacji przemysłu włókienniczego. Stymulował on żywiołowy rozwój całego organizmu miejskiego. W strukturze zabudowy mieszkaniowej miasta dużą rolę odgrywają obecnie budynki przedwojenne, wymagające rewitalizacji. Niski standard tej zabudowy, podobnie jak trudne warunki materialne dużej części ludności, rzutują niekorzystnie na ogólną sytuację lokalnego rynku nieruchomości.

Rozwój rynku nieruchomości w Łodzi w warunkach przechodzenia do gospodarki rynkowej został poddany analizie opartej na dwóch rodzajach źródeł: wynikach badań aktów notarialnych (K o ś k a, 2001) i informacjach pochodzących z rejestru gruntów prowadzonego przez MODGiK w Łodzi. Przeprowadzone przez T. Koşkę badania aktów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości na terenie Łodzi w okresie 1995–1999 dowiodły, iż zaznaczyła się wtedy dynamiczna tendencja wzrostowa transakcji nieruchomościami. Ogólna liczba aktów notarialnych odnoszących się do

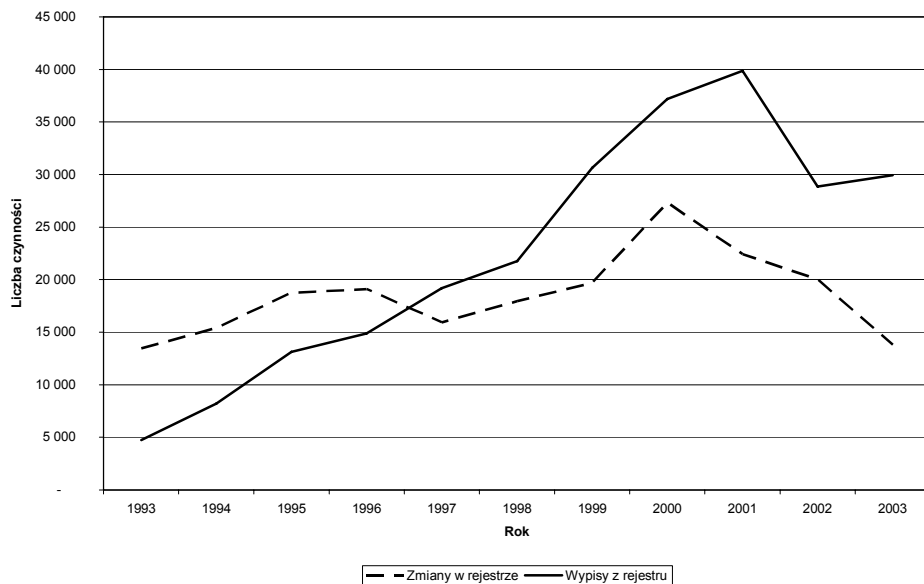
nieruchomości wzrosła w tym czasie z 22,5 tys. do 37,1 tys., tj. o 64,9%. Zjawiskiem charakterystycznym jest duże zróżnicowanie kierunków i dynamiki poszczególnych rodzajów działań cywilnoprawnych zapisanych w aktach notarialnych. W przypadku rynkowych działań na nieruchomościach dość wysoką dynamiką wyróżniała się przede wszystkim sprzedaż nieruchomości pozarolniczych (wzrost o 40,9%). Należy też odnotować spadek sprzedaży nieruchomości rolnych, szczególnie duży w ostatnim roku analizowanego okresu. Nieregularne zmiany cechowały natomiast liczbę aktów notarialnych dotyczących użytkowania wieczystego. Tymczasem wyjątkowo duże tempo wzrostu (o 81,1%) było charakterystyczne dla nierynkowych działań cywilnoprawnych na nieruchomościach (darowizny, dział spadku i zniesienie współwłasności, umowy o dożywocie i zbycie w zamian za rentę i in.), zajmujących dominującą pozycję w całej rozpatrywanej strukturze aktów notarialnych.

Ewolucję sytuacji panującej na rynku nieruchomości gruntowych w Łodzi w latach 1993–2003 dobrze odzwierciedlają informacje o transakcjach nieruchomościami odnotowane w rejestrze gruntów (rys. 6). Biorąc pod uwagę zmiany w tym rejestrze zauważamy ich słabą tendencję wzrostową do roku 2000 (z 13,5 tys. do 27,3 tys.), po którym nastąpił wyraźny spadek liczby tego rodzaju zmian (do 13,8 tys. w 2003 r.). Bardziej dynamiczny wzrost, utrzymujący się do roku 2001 (z 4,7 tys. do 39,9 tys.), cechował wypisy z rejestru gruntów. W latach następnych tendencja ta uległa jednak załamaniu (29,9 tys. zmian w 2003 r.).

Porównując ogólną dynamikę zmian dokonanych w rejestrze i wypisów z niego, należy wskazać na dużo szybszą dynamikę wypisów z rejestru. Świadczy o tym dobitnie średnioroczne tempo tych wypisów dochodzące w całym analizowanym okresie do 20,2%, podczas gdy taki sam miernik tempa zmian w rejestrze wynosi zaledwie 0,3%. Przytoczone dane potwierdzają ogólnie tendencje występujące na krajowym rynku nieruchomości.

5. Podaż nieruchomości gruntowych w Łodzi

Złożoność podziału przestrzeni miejskiej Łodzi na nieruchomości gruntowe jest zdeterminowana przez różnorodne czynniki. Zalicza się do nich wielkość miasta, jego rozwój historyczny, przemiany społeczno-ekonomiczne,

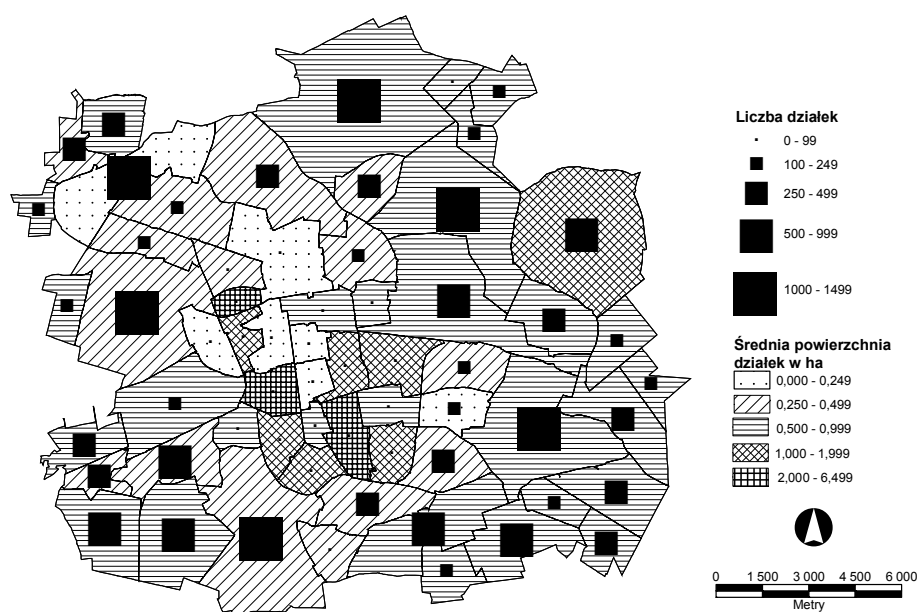


Rys. 6. Zmiany liczby wydanych wypisów i zmian w rejestrze gruntów w Łodzi w latach 1993–2003

Źródło: MODGiK w Łodzi i oprac. własne

koncentrację przestrzenną zabudowy i ludności i in. (Liszewski, 1977). O tym, jak obecnie skomplikowany jest tego rodzaju podział świadczy fakt, że na terenie miasta znajduje się aż 105,7 tys. działek ewidencyjnych. Możliwości rozwoju różnorodnych inwestycji określają jednak w szczególności zasoby działek gruntowych niezabudowanych. Według stanu z czerwca 2006 r. ich liczebność w całym mieście dochodziła do 19,6 tys., a zatem stanowiły one ok. 1/5 (18,5%) ogólnej liczby działek ewidencyjnych.

Rozkład przestrzenny – według jednostek osiedlowych – liczby działek gruntowych niezabudowanych w Łodzi (rys. 7) wyróżnia się ogromną zmiennością ($V = 117,8\%$), przy przewadze liczebnej osiedli o liczbie działek mniejszej od przeciętnej w mieście (320,8). Liczba działek w jednostkach osiedlowych z reguły zwiększa się wraz ze wzrostem ich odległości od centrum miasta. Jednostki osiedlowe o dużej liczbie rozpatrywanych działek, przekraczającej 500, skupiają się na zewnątrz strefy centralnej, przy czym największą podażą parcel wyróżnia się Żłotno (maks. 1448), Kochanówka (1377) i Ruda (1215). Rezerwy terenów budowlanych są więc skoncentrowane głównie na obszarach peryferyjnych. Na terenie strefy centralnej liczba analizowanych działek w poszczególnych osiedlach nie dochodzi zazwyczaj nawet do 100.



Rys. 7. Działki gruntowe niezabudowane w Łodzi w 2006 r.

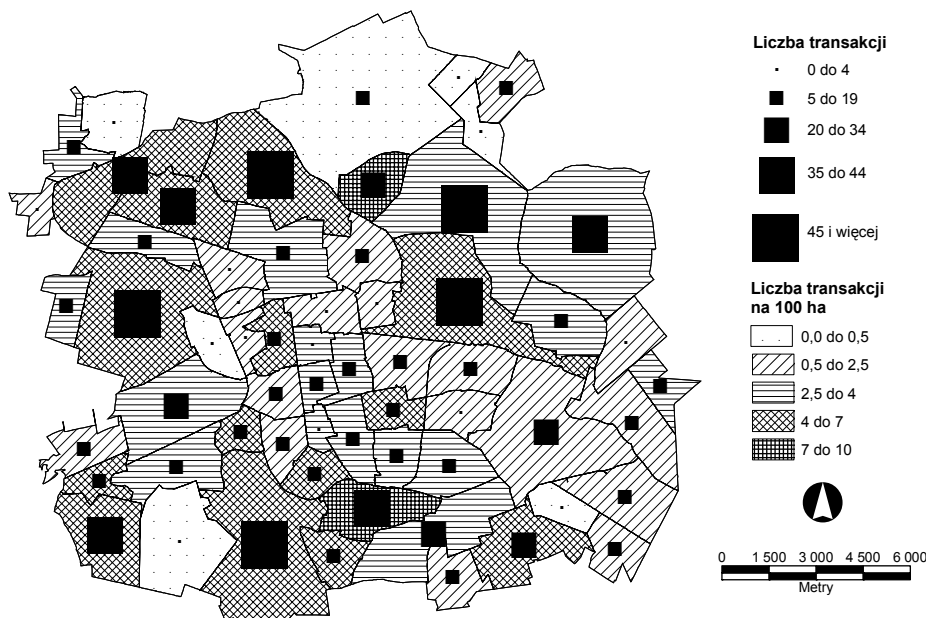
Źródło: MODGiK w Łodzi i oprac. własne

Sposób zagospodarowania działek w znacznej mierze zależy od ich wielkości. W skali ogólnomiejskiej średnia powierzchnia działek gruntowych niezabudowanych nie jest duża, gdyż wynosi 0,542 ha, przewyższając prawie dwukrotnie średnią powierzchnię wszystkich działek ewidencyjnych (0,278 ha). Stopień zróżnicowania przestrzennego średniej powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnie jak samej ich liczby, jest bardzo wysoki ($V = 125,1\%$). Jednakże średnia ta ma odmienny układ przestrzenny aniżeli sama liczba działek. W strukturze przestrzennej wielkości działek element dominujący tworzą małe działki, o powierzchni nie przekraczającej nawet 0,5 ha, które są szczególnie charakterystyczne dla jednostek osiedlowych położonych przede wszystkim w północnej części strefy centralnej i niekiedy w jej bliskim otoczeniu. Natomiast większe działki koncentrują się w południowej części obszarów centralnych oraz w większości rejonów peryferyjnych.

6. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Łodzi

W latach 2004–2005 na terenie Łodzi zostało dokonanych 946 transakcji działkami gruntowymi niezabudowanymi. Warto przy tym zauważyć, że transakcje te zrealizowano pomimo braku aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Rozkład przestrzenny ich liczby wykazuje ogromne zróżnicowanie ($V = 110,9\%$), świadczące o jego niejednorodności. Asymetria prawostronna tego rozkładu znajduje swoje odbicie w przewadze liczebnej jednostek osiedlowych o liczbie transakcji mniejszej od przeciętnej (15,5). Ponieważ stosunkowo liczne są równocześnie jednostki osiedlowe o dość dużej liczbie transakcji, omawiany rozkład ogólnie można uznać za zbliżony do ukształtowanego. Na terenie miasta liczba rozpatrywanych transakcji jest skorelowana z podażą działek gruntowych niezabudowanych. W związku z tym szczególnie często obrót działkami gruntowymi odbywa się w strefie peryferyjnej (rys. 8). Najlepszym tego przykładem są takie osiedla, jak Ruda, Radogoszcz, Sikawa, Stoki, Złotno, Nowosolna (w pobliżu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich), a także Feliksin, Andrzejów, Jagodnica, Zimna Woda, Kochanówka, Laskowice, Wiskitno i Ustronna (rejon Szpitala Centrum Zdrowia Matki Polki). Osiedla te, skupiające zabudowę jednorodziną lub wielorodzinną niskokondygnacyjną, są położone w sąsiedztwie terenów zielonych, z dala od dzielnic przemysłowych. We wszystkich tych osiedlach liczba transakcji przewyższała 40. Do końca lat 90. jednostki te były zazwyczaj omijane przez inwestorów. Do najbardziej preferowanych należały wtedy takie osiedla, jak Radogoszcz, Łagiewniki, Teofilów, Złotno i Retkinia (G r o e g e r, 2004). Możliwości kupna-sprzedaży działek o najatrakcyjniejszej lokalizacji nierzadko zostały tam już wcześniej wyczerpane (Arturówek, Złotno, rejon ul. Podchorążych). Do późniejszej zmiany tej sytuacji przyczyniła się poprawa infrastruktury technicznej w strefie marginalnej, ułatwienia podziałów nieruchomości, a także w uzyskiwaniu decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę w tej części miasta.

Niewiele transakcji dotyczy gruntów intensywnie zabudowanych, o nieuregulowanym często statusie prawnym, położonych w strefie centralnej, a także w niektórych południowo-wschodnich i zachodnich rejonach peryferyjnych. Nie cieszą się też dużym zainteresowaniem silnie zdegradowane tereny poprzemysłowe, położone w różnych częściach miasta poza śródmieściem. Na podejmowane decyzje kupna-sprzedaży gruntów istotny wpływ, poza cenami działek, wywierają korzystne warunki przyrodnicze i niska intensywność zagospodarowania najbliższego otoczenia nieruchomości, sąsiedztwo terenów wiejskich, a także moda na określone lokalizacje nowej zabudowy.



Rys. 8. Liczba i gęstość transakcji działkami gruntowymi niezabudowanymi w Łodzi w latach 2004-2005

Źródło: oprac. własne

Rozkład przestrzenny gęstości transakcji kupna-sprzedaży działek gruntowych niezabudowanych w Łodzi w rozważanym okresie, mierzonej liczbą transakcji przypadającą na 100 ha, odznacza się bardzo wysoką zmiennością ($V = 65,03\%$). Nie dorównuje ona jednak zróżnicowaniu terytorialnemu samej liczby transakcji. Przeciętna gęstość transakcji na 100 ha w jednostce osiedlowej wynosi 3,06, a maksymalna gęstość – odnotowana na Marysinie-Rogach – dochodzi do 9,38. Układ przestrzenny rozpatrywanego miernika gęstości transakcji w dużej mierze przypomina rozkład samej liczby transakcji.

7. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Łodzi

Analizą cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu na terenie Łodzi w latach 2004–2005, objęto wartości średnie i skrajne cen zapisane w odpowiednich aktach notarialnych. Rozkłady przestrzenne tych cen kształtują się pod wpływem wielu czynników. Największe

znaczenie w tym przypadku ma podaż działek oferowanych do sprzedaży, ich ogólna i szczegółowa lokalizacja w określonej części miasta, rzeźba terenu, nasłonecznienie, sąsiedztwo terenów zielonych, dostępne połączenia komunikacyjne, przede wszystkim z centrum miasta, dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej, zagospodarowanie samej działki, użytkowanie ziemi w jej otoczeniu, zagrożenie przestępczością, a także sytuacja materialna nabywców działek, ich preferencje mieszkaniowe, decyzje planistyczne władz lokalnych itp.

Średnia cena działek gruntowych niezabudowanych w całym mieście w 2004 r. wynosiła 112,7 zł za 1 m². W następnym roku wzrosła ona niewiele, gdyż osiągnęła 113,8 zł (o 1,01%)⁵. Jednakże dynamika cen w roku 2005 – w stosunku do roku poprzedniego – była silnie zróżnicowana w przekroju dzielnic miasta. Zdecydowany wzrost cen zaznaczył się na Górnej (15,7%) i Widzewie (14,6%), gdzie pierwotnie ceny były niskie (w 2004 r. odpowiednio 53,4, 53,6 zł). Wyraźna zwyżka cen uwidoczniła się także w Śródmieściu (10,7%), na terenie którego od dawna były notowane najwyższe ceny (w 2004 r. 289,6 zł). Jednocześnie doszło do istotnego spadku cen na terenie Polesia (9,5%). Wskazane zmiany cen są ogólnym odzwierciedleniem przemian w zakresie przestrzennych preferencji mieszkaniowych ludności Łodzi.

Przeciętna cena 1 m² powierzchni działek gruntowych niezabudowanych na terenie Łodzi w latach 2004–2005 w przekroju jednostek osiedlowych była wyjątkowo silnie zróżnicowana ($V = 122,5\%$), przy dominacji licznej jednostek o cenach niższych od przeciętnej ogólnomiejskiej (68,6 zł). Zaznacza się przy tym ogólna tendencja silnego wzrostu cen działek w kierunku dośrodkowym (rys. 9). Wysokie ceny (>75 zł) cechują działki zlokalizowane głównie w strefie centralnej: Śródmiejska Dzielnica Mieszkaniowa (maks. 492,01 zł), Nowe Miasto, ale także w szczególnie atrakcyjnych enklawach strefy pośredniej i peryferyjnej, w osiedlach Łagiewniki, Radogoszcz, Złotno, Lublinek, Doły, Park Ludowy, Widzew Wschód, Widzew Zachód, Olechów, Ustronna. Umiarkowany poziom analizowanych cen (40–75 zł) jest notowany na obszarze jednostek osiedlowych usytuowanych w różnej odległości od centrum. Są to Stare Miasto, Teofilów, Smulsko, Ruda, Ustronna, Chojny Zatorze,

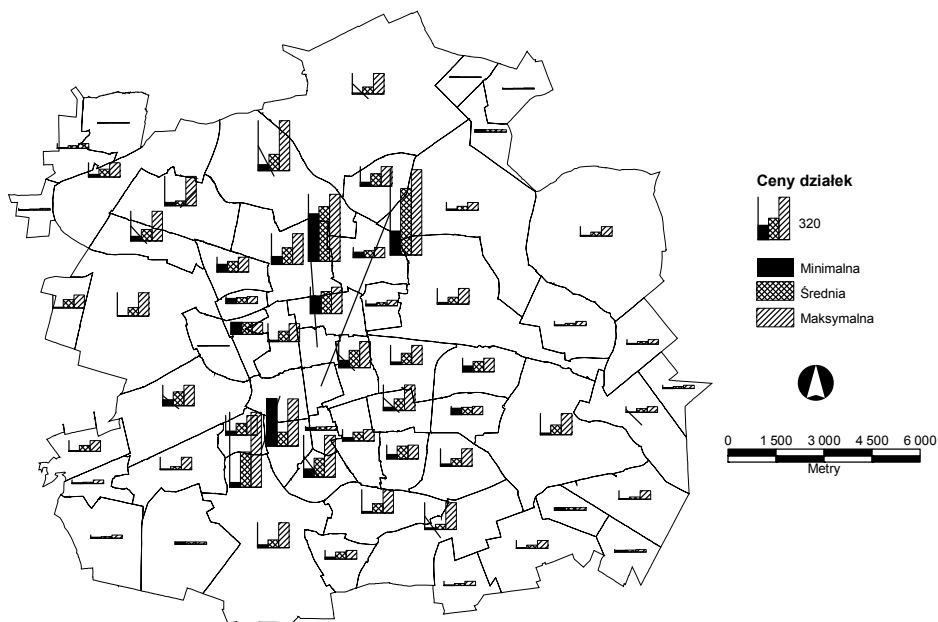
⁵ W późniejszym czasie ceny nieruchomości gruntowych w Łodzi, podobnie jak w innych wielkich miastach Polski, rosły w zawrotnym tempie w ślad za cenami mieszkań, nabywanych często przez cudzoziemców i Polaków pracujących za granicą. Według ofert internetowych (www. oferty. net) z I kwartału 2007 r. średnia cena działek w Łodzi dochodziła do 319 zł za 1 m². Najdroższe działki znajdowały się na terenie dzielnicy Śródmieście, gdzie średnia cena 1 m² gruntu osiągnęła 980 zł. Na Bałutach, Widzewie i Górnej cena 1 m² działki oscylowała wokół 200 zł, jedynie na Polesiu obniżała się do około 100 zł. Niezależnie od rejonu miasta, zaznaczała się przy tym prawidłowość, zgodnie z którą, im większa działka, tym mniejsza cena za 1 m².

Andrzejów, Dąbrowa, Stoki, Nowosolna, Doły. Natomiast niskie ceny (<40 zł) działek są charakterystyczne głównie dla obszarów peryferyjnych⁶, przy czym w szczególności występują one w takich jednostkach osiedlowych, jak Sokołów, Kochanówka, Chocianowice, Laskowice, Ruda, Wiskitno, Feliksin, Mileszki, Wiączyń, Nowosolna, Sikawa, Wilanów i Nowy Imielnik.

Podobne właściwości ogólne ma rozkład przestrzenny cen minimalnych 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W skali ogólnomiejskiej przeciętna cena minimalna (34,8 zł) działek jest o połowę niższa od poprzednio rozpatrywanej ceny średniej. Niezwykle wysoki poziom zmienności przestrzennej cen minimalnych w jednostkach osiedlowych (V = 188,7%), łączy się z ogólnym wzrostem tych cen w miarę zbliżania się do centrum miasta, gdzie wystąpiła maksymalna ich wartość, dochodząca do 351,8 zł. Niskie ceny minimalne są przypisane przede wszystkim rejonom peryferyjnym. W wielu z nich ceny te nie przekraczają nawet 5 zł za 1 m². Jako przykład można tu wymienić Andrzejów, Feliksin, Mileszki, Nowosolną, Nowy Imielnik, Romanów, Sokołów, Wiskitno, Złotno.

Rozkład przestrzenny cen maksymalnych badanych nieruchomości gruntowych również upodabnia się do rozpatrywanych wyżej rozkładów cen średnich i minimalnych. W jednostkach osiedlowych średnia cena maksymalna 1 m² powierzchni działki wynosi 125,9 zł i jest ponad 3,5-krotnie wyższa od średniej ceny minimalnej. Wysokie ceny maksymalne notowane są w strefie centralnej, gdzie często przekraczają 300 zł. Najwyższa wartość ceny maksymalnej, wynosząca 630,3 zł, wystąpiła na terenie Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej. W rejonach peryferyjnych tego rodzaju ceny nierzadko spadają nawet poniżej 20 zł.

⁶ Warto przy tym zauważyć, że grunty miejskie są z reguły dużo droższe od podmiejskich. W strefach podmiejskich szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszą się grunty rolne, które można podzielić i przekwalifikować na działki budowlane. Ceny działek budowlanych są ok. 10-krotnie wyższe niż działek rolnych. W woj. łódzkim najwyższe ceny gruntów rolnych występują w powiatach położonych blisko Łodzi. Średnie ceny 1 ha najdroższego gruntu rolnego, oferowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych w Łodzi w I kwartale 2007 r., przewyższały 39 tys. zł w pow. łódzkim wschodnim i zgierskim, a mieściły się w przedziale 20–39 tys. zł w pow. pabianickim, brzezińskim i rawskim. Najtańsza ziemia rolna – do 4 tys. zł za 1 ha – była dostępna w pow. wieluńskim i tomaszowskim. Na wolnym rynku ceny działek rolnych są wyższe średnio o 15–20% w porównaniu ze stawkami w Agencji.



Rys. 9. Ceny działek gruntowych niezabudowanych w Łodzi w latach 2004–2005

Źródło: oprac. własne

Rozpiętość cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych na całym obszarze miasta w latach 2004–2005 była znaczna, dochodząc do 518,0 zł. Jednocześnie zmienność przestrzenna tej rozpiętości w przekroju jednostek osiedlowych osiągnęła bardzo wysoki poziom ($V = 110,9\%$). Szczególnie wysoki rozstęp cen występuje w układzie nieuporządkowanym, obejmując północno-zachodnią część Bałut i środkowo-południowe rejony Górnej, a także południową część śródmieścia.

8. Wnioski

Problematyka tego opracowania dotyczy przede wszystkim obrotu nieruchomościami gruntowymi w Łodzi, rozpatrywanego na tle całego rynku nieruchomości, z uwzględnieniem warunków ogólnopolskich i odwołaniem się do teoretycznych podstaw funkcjonowania rynku nieruchomości. Analizą objęto w głównej mierze transakcje kupna-sprzedaży działek niezabudowanych, do których doszło na terenie Łodzi w jej granicach administracyjnych w latach

2004–2005. Podstawowy cel pracy stanowiło ustalenie ogólnych tendencji cechujących rozkłady przestrzenne liczby transakcji kupna-sprzedaży i cen działek gruntowych, odzwierciedlających preferencje przestrzenne uczestników rynku nieruchomości.

Badania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce w latach 1990–2001, bazujące na liczbie sporządzonych aktów notarialnych, wykazały jej ogólną tendencję wzrostową. Liczba aktów notarialnych dotyczących samych nieruchomości zwiększała się do 1997 r. (z 446,0 tys. do 670,1 tys.), wykazując później wyraźny spadek (do 561,8 tys. w 2001 r.), przy zdecydowanie zaznaczonej ich dominacji w ogólnej liczbie aktów notarialnych zawartych w całym analizowanym okresie (57,7%). W obrocie nieruchomościami przeważały wyraźnie transakcje rynkowe (66,9%), wśród których na pierwszy plan wysuwała się sprzedaż nieruchomości przez inne osoby. Korzystnie na rozwój rynku nieruchomości wpłynęło wejście Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. W tym samym roku nastąpił bowiem dynamiczny wzrost liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Rozkład przestrzenny – w przekroju województw – ogólnej liczby tych transakcji wyróżnia się silnym zróżnicowaniem, przy czym ich liczba wyższa od średniej krajowej wystąpiła w 5 województwach: dolnośląskim, lubelskim, mazowieckim, śląskim i wielkopolskim. Dominującym elementem w strukturze transakcji nieruchomościami w skali ogólnokrajowej są transakcje użytkami rolnymi. Popyt na nieruchomości jest uzależniony od ich cen, zróżnicowanych według rodzajów nieruchomości.

Specyfika rynku nieruchomości w Łodzi jest uwarunkowana burzliwą historią i obecną sytuacją społeczno-ekonomiczną miasta. W okresie 1995–1999 wystąpiła dynamiczna tendencja wzrostowa transakcji nieruchomościami. Ewolucję sytuacji panującej na rynku nieruchomości gruntowych w Łodzi dobrze odzwierciedlają zmiany odnotowane w rejestrze gruntów. Biorąc pod uwagę liczbę tego rodzaju zmian zachodzących w latach 1993–2003, zauważamy jej słaby trend wzrostowy do roku 2000, po którym nastąpił wyraźny spadek odnotowanych zmian.

Możliwości rozwoju różnorodnych inwestycji określają w szczególności zasoby działek gruntowych niezabudowanych. Rozkład przestrzenny liczby takich działek w Łodzi według jednostek osiedlowych wyróżnia się ogromną zmiennością, przy czym rozpatrywana liczba działek w tych jednostkach z reguły zwiększa się wraz ze wzrostem ich odległości od centrum miasta. Sposób zagospodarowania działek w znacznej mierze zależy od ich wielkości, przy czym w strukturze przestrzennej powierzchni działek element dominujący tworzą małe działki, o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, które są charakterystyczne dla osiedli położonych przede wszystkim w północnej części strefy centralnej i niekiedy w jej bliskim otoczeniu. Natomiast większe działki

koncentrują się w jednostkach osiedlowych zajmujących południową część obszarów centralnych oraz większość rejonów peryferyjnych.

W latach 2004–2005 na terenie Łodzi zostało dokonanych 946 transakcji działkami gruntowymi niezabudowanymi, które zrealizowano pomimo braku aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. Ich rozkład przestrzenny wykazuje ogromne zróżnicowanie, przy przewadze liczebnej jednostek osiedlowych o liczbie transakcji mniejszej od przeciętnej. Na terenie miasta liczba analizowanych transakcji jest skorelowana z podażą działek gruntowych niezabudowanych. Analizą cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu na terenie Łodzi w latach 2004–2005, objęto wartości średnie i skrajne cen zapisane w odpowiednich aktach notarialnych. Przeciętna cena 1 m² powierzchni działek gruntowych niezabudowanych na terenie Łodzi w przekroju jednostek osiedlowych była wyjątkowo silnie zróżnicowana, przy ogólnej tendencji wzrostu cen w kierunku dośrodkowym. Ogólnie biorąc, podczas transformacji systemowej rynek nieruchomości gruntowych w Łodzi rozwijał się dynamicznie, nabierając stopniowo coraz większego znaczenia.

LITERATURA

- B i e n i e k G., R u d n i c k i S., 2006, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, WP LexisNexis, Warszawa.
- C e l l m e r R., 1999, *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn.
- D i x o n T., T h o m p s o n B., M c A l l i s t e r P., M a r s t o n A., S n o w J., 2005, *Real Estate and the New Economy. The Impact of Information and Communications Technology*, Blackwell Publishing, Oxford.
- G r o e g e r L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, Wyd. UŁ, Łódź.
- G r o e g e r L., 2006, *Nowa przestrzeń mieszkaniowa doby transformacji*, Wyd. UŁ, Łódź, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście.
- K a ł k o w s k i L., 2003, *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa.
- K o r n i ł o w i c z J., 2002, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2000*, JGM, Warszawa.
- K o ś k a T., 1997, *Badania łódzkiego rynku nieruchomości*, „ZNPE Budownictwo” nr 45, Łódź.
- K o ś k a T., 2000, *Rynek domów, rezydencji i lokali mieszkalnych na obszarze miasta Łodzi*, „ZNWK Geodezja”, nr 44.
- K o ś k a T., 2001, *Wiedza o stanie rynku podstawą negocjacji na rynku nieruchomości*, ZNUL, nr 11.1.

- K o ś k a T., P r z e w ł o c k i S., 1999, *Ewolucja systemów monitorowania rynku nieruchomości*, „Budownictwo ZNPE”, nr 51.
- K u c h a r s k a - S t a s i a k E., 1999, *Nieruchomość a rynek*, WN PWN, Warszawa.
- K u c h a r s k a - S t a s i a k E., 2000, (red.), *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości*, Absolwent, Łódź.
- K u c h a r s k a - S t a s i a k E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, WN PWN, Warszawa.
- L i s z e w s k i S., 1977, *Tereny miejskie a struktura przestrzenna Łodzi*, „Acta Universitatis Lodzianis”.
- P i a s e c k i K., 1995, *Księgi wieczyste i hipoteka*, Warszawa.
- P r z e w ł o c k i S., 1999, *Łódzki rynek nieruchomości*, Politechnika Łódzka, Łódź.
- R o g u l s k i L., 2006, *Obrót nieruchomościami w Łodzi*, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego UŁ, Łódź; maszynopis pracy magisterskiej wykonanej pod kierunkiem J. Dzieciuchowicza.
- T o p c z e w s k a T., S i e m i ń s k i W., 2003, *Gospodarka gruntami w gminie*, Difin, Warszawa.
- Ż r ó b e k S., 2007, (red.), *Wpływ globalizacji na rozwój rynków nieruchomości*, TNN, Olsztyn, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 15, nr 1–2.

LAND TURNOVER IN ŁÓDŹ AREA

In this paper author concentrates on the land turnover in Łódź. The problem is shown as an element of the real estate market in general and with its theoretical basis as a background. Real estate market condition in Poland is also considered. The analysis concerns selling-buying transactions of plots in Łódź in 2004 and 2005. The main aim of the paper was to assess general trends in spatial distribution transactions and prices of the plots, which reflects real estate market participants' preferences.

Researches on real estate development in Poland in 1990–2001, based on the number of transactions authenticated by notary, show the growth trend. One can observe the considerable increase till 1997 (from 446 000 to 670 100 deals), and later on decrease (to 561 800 deals in 2001). At the same time this kind of transactions dominated in transactions authenticated by notary (57,7%). In real estate turnover the most popular were market transactions (66,9%), among them selling was on the first place. The Polish joining the EU in 2004 had the positive influence on the real estate market. Only in the same year the dynamic increase in selling-buying deals occurred. The spatial distribution of transactions, when voivodships are concerned, shows a significant differentiation. There were six voivodship with the number of transactions above state average – dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, mazowieckie, śląskie and wielkopolskie. In Poland, as a whole the farm land transactions dominated in structure of transactions. It also occurred that real estate demand depended on their prices and their type.

The specificity of Łódź real estate market is the result of city stormy history and present socio-economic situation. In period 1995–1999 one could see dynamic increase of the number of transactions. This tendency is visible also when analyze the lend register. The number of available on the market, free of building plots affects the number of investments. The spatial distribution of such plots in Łódź differs in various boroughs, but the longer distance from the center, the number is bigger. The way the plots are cultivated or used depends on their area. The most numerous are those up to 0,5 ha, specific for boroughs of northern part of central zone and nearby. Vaster plots concentrate in the southern part of central zone and on peripheries.

In period 2004–2005 in Łódź there were 946 selling-buying free of building plots transactions. Deals were made, although Łódź did not have land-use plan. The spatial distribution of transactions strongly varies, but the most of the boroughs indicate their number below average. There is correlation between supply and number of deals. As far as prices are concern one can observe even stronger spatial differentiation and strong tendency to increase during the presented period.

In conclusion one can say that during transformation period real estate market in Łódź has developed dynamically and its importance has increased.

Prof. nadzw. dr hab. Jerzy Dzieciuchowicz
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego UŁ