

Mariusz P. Sokołowicz
Uniwersytet Łódzki

ZRÓŻNICOWANIE ATRAKCYJNOŚCI LOKALIZACJI W MIEŚCIE NA PRZYKŁADZIE ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

1. Pojęcie i lokalny charakter rynku nieruchomości

W literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji rynku nieruchomości. Na potrzeby artykułu przyjęto definicję zaproponowaną przez E. Kucharską-Stasiak, zgodnie z którą rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami [4, s. 30].

Powyższa definicja zwraca uwagę na to, że rynek nieruchomości stanowi pojęcie złożone, obejmujące wielość wzajemnych relacji pomiędzy jego uczestnikami. Warto ponadto zauważyć, że na tym rynku przedmiot wymiany stanowi *de facto* nie sama nieruchomość, lecz cała gama praw do niej. Powyższe elementy decydują o mnogości czynników, które mają istotny wpływ zarówno na jakość funkcjonowania rynku nieruchomości, jak i na kształtowanie się poszczególnych kategorii rynkowych, a szczególnie cen nieruchomości, będących wyznacznikiem poziomu ich atrakcyjności dla potencjalnych nabywców.

Jedną z najbardziej charakterystycznych cech rynku nieruchomości jest jego lokalny charakter. Decyduje o tym przede wszystkim podstawowa cecha fizyczna nieruchomości, jaką jest stałość w miejscu. Lokalny charakter rynku nieruchomości powoduje, że pozostaje on wrażliwy na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne na danym terenie [4, s. 47]. „Lokalność” rynku prowadzi ponadto do zjawiska tzw. umiejscowienia podaży [3, s. 17]. W przypadku nieruchomości gruntowych źródłem podaży nieruchomości jest pewien stały zasób ziemi, podzielony na działki.

Wzrost liczby nieruchomości zaoferowanych do sprzedaży (lub oddania w inne formy użytkowania) może nastąpić jedynie w przypadku, gdy ich właściciele podejmują decyzję o ich zbyciu w częściach, choć nawet w takiej sytuacji wzrost podaży może nastąpić tylko do pewnych granic, wyznaczonych przez globalną ilość dostępnych na danym terenie gruntów. Decyduje to o relatywnej rzadkości transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości, a także wpływa na niski poziom elastyczności zarówno popytu, jak i podaży nieruchomości.

2. Czynniki kształtujące wartość nieruchomości

Ze względu na charakterystyczne cechy fizyczne, ekonomiczne oraz instytucjonalno-prawne nieruchomości¹, na jej ekonomiczną wartość wpływa wiele czynników o charakterze rynkowym i pozarynkowym, mniej lub bardziej zależnych od działań podejmowanych przez uczestników rynku nieruchomości. Można dokonać ich podziału na czynniki o charakterze fizycznym, ekonomicznym, prawnym oraz środowiskowym [4, s. 116-117].

Do czynników fizycznych należą ukształtowanie terenu, kierunek wiatrów, nasłonecznienie, zasobność bogactw naturalnych, cechy klimatu, wielkość i kształt działki, infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe itp. Wraz z rozwojem gospodarczym oraz postępem procesów urbanizacyjnych maleje liczba nieruchomości, których wartość zależy od tego typu czynników na rzecz czynników pozostałych.

Wśród czynników o charakterze ekonomicznym, zyskujących, wraz z rozwojem rynku nieruchomości, coraz bardziej na znaczeniu, znajdują się stan rozwoju gospodarczego, koniunktura na rynku nieruchomości, poziom bezrobocia, stan możliwości społeczeństwa, różnorodność form kredytowania, wysokość stóp oprocentowania kredytów oraz poziom cen na rynku nieruchomości.

Kolejną grupę czynników istotnie warunkującą wartość nieruchomości stanowią czynniki o charakterze prawnym, tj. poziom swobody obrotu nieruchomościami i udziału w transakcjach, system podatkowy, ustalenia wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego, wymogi ochrony środowiska, a także dostępne formy władania nieruchomością. Rozwiązania przyjęte w tej grupie czynników w dużej mierze determinują stabilność funkcjonowania i jakość rynku nieruchomości.

Ostatnią grupę stanowią czynniki środowiskowe, do których należy zaklasyfikować sytuację demograficzną regionu oraz kraju, styl życia, modę, przyzwyczajenia czy wreszcie szeroko pojęte otoczenie nieruchomości (dostępność usług, centrów handlowych i produkcyjnych, odległość od centrum miasta, okolice, sąsiedztwo, skażenie środowiska)².

¹ Typologia i charakterystyka cech charakterystycznych nieruchomości prezentowana jest obszernie w pracy [4, s. 16-24].

² To, jak silnie na wartość nieruchomości wpływa jej otoczenie, doskonale odzwierciedla popularne wśród zarządców nieruchomości przekonanie, że „zarządzanie nieruchomością to przede wszystkim zarządzanie jej stosunkami z otoczeniem”.

Wielość i różnorodność czynników warunkujących funkcjonowanie rynku nieruchomości należy uznać za immanentną jego cechę, stąd wymóg wysokiego profesjonalizmu osób zaangażowanych w procesy na nim zachodzące. Postulat profesjonalizmu, choć trudny do spełnienia, powinien dotyczyć zarówno tych uczestników rynku, którzy niejako z racji swojego zawodu mają z nim styczność (pośrednicy, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy, inwestorzy itp.), jak i pozostałych podmiotów mających istotny wpływ na jego funkcjonowanie, w tym przede wszystkim władz lokalnych, odpowiedzialnych za lokalne planowanie przestrzenne, które istotnie warunkuje zachowania na rynku nieruchomości.

3. Renta gruntowa i renta budowlana

Ponieważ przedmiot dalszych analiz stanowią nieruchomości gruntowe, znajdujące się w granicach administracyjnych miasta Łodzi, zlokalizowane nierzadko w znacznej odległości od centrum i do niedawna klasyfikowane jeszcze jako tereny o charakterze rolniczym, zasadne wydaje się odwołanie do koncepcji renty budowlanej zaprezentowanej po raz pierwszy w roku 1903 przez R.M. Hurda [2]. Koncepcja owa, uzasadniająca zróżnicowania cen terenów miejskich, opiera się na teorii renty gruntowej, rozumianej jako dodatkowe korzyści, jakie właściciel danego gruntu uzyskuje w wyniku posiadania działki o walorach większych niż pozostałe działki. Do walorów tych należą z jednej strony takie elementy, jak lepsza żyzność gleby³ czy korzystne położenie gruntu, będące czynnikami niezależnymi od nakładów ponoszonych przez właściciela (tzw. renta różniczkowa I), a z drugiej strony lepsza rentowność danej działki, uzyskana w wyniku dodatkowych nakładów kapitałowych poniesionych przez właściciela (renta różniczkowa II) [1, s. 66]. Różnica między koncepcją renty gruntowej a będącą jej logicznym następstwem koncepcją renty budowlanej polega na tym, że w pierwszym przypadku eksponowane są cechy fizyczne wpływające na żyzność działki, natomiast w drugim przypadku – cechy warunkujące intensywną zabudowę i użytkowanie terenu [1]. Działka dobrze położona, mająca dobrą komunikację z otoczeniem oraz wyposażona w odpowiednie elementy infrastruktury technicznej, stwarza warunki do efektywniejszej działalności i w związku z tym wzrasta jej atrakcyjność i cena.

Reasumując, należy stwierdzić, że cena gruntu jest kształtowana najsilniej przez dwa czynniki, będące efektem działania praw rynku [1]:

- popyt na ziemię w danej miejscowości w powiązaniu z jej podażą (które warunkowane są z kolei wspomnianymi wcześniej czynnikami kształtującymi rynek nieruchomości),
- oddziaływanie renty gruntowej, która decyduje o przydatności danej działki do pełnienia danej funkcji w mieście.

³ Teoria renty gruntowej powstała w okresie, w którym rolnictwo stanowiło podstawę gospodarki, stąd wyeksponowanie znaczenia żyzności gleby dla efektywności gospodarki gruntami. Obecnie, gdy szczególnie na terenach zurbanizowanych przeważają inne sposoby gospodarowania gruntami, ma to mniejsze znaczenie. W swojej istocie jednakże teoria renty gruntowej wciąż pozostaje aktualna.

Ceny terenów miejskich stanowią jednak nie tylko odbicie działania czynników o charakterze rynkowym. Istotne znaczenie ma także działalność planistyczna, a zatem administracyjna, która do pewnego stopnia ogranicza prawo swobodnego dysponowania własnością oraz, co istotne, bezpośrednio wpływa na ceny nieruchomości.

4. Analiza transakcji na rynku nieruchomości gruntowych w latach 2001-2003

Analiza transakcji na rynku nieruchomości gruntowych obejmuje okres od stycznia roku 2001 do końca pierwszej połowy roku 2003. Jej przedmiotem są wszystkie transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, znajdującymi się w czterech dzielnicach miasta: Bałuty, Polesie Widzew oraz Górna. W analizie nie zostały uwzględnione transakcje dokonane w centralnej dzielnicy Śródmieście z uwagi na to, iż na obszarze tym transakcje kupna – sprzedaży działek niezabudowanych występowały sporadycznie. Źródłem informacji są dane z aktów notarialnych, udostępnione przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi⁴ – łącznie 706 transakcji. W większości obrębów ewidencyjnych, w których zarejestrowano transakcje kupna – sprzedaży, dokonywano obrotu terenami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną bądź były to tereny rolnicze na obrzeżach miasta. Jednak w pewnych obrębach zlokalizowanych bliżej centrum miasta dokonano transakcji kupna – sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną.

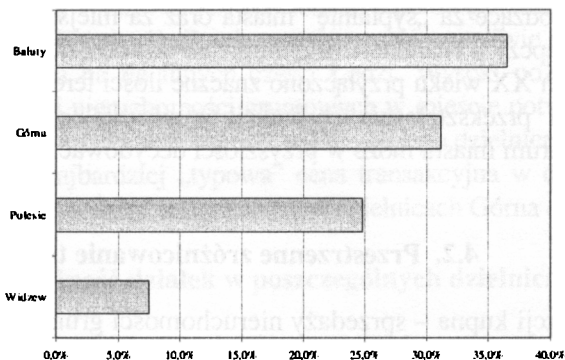
4.1. Atrakcyjność poszczególnych dzielnic miasta

Wskaźnik atrakcyjności poszczególnych dzielnic wyraża się stosunkiem dokonanych transakcji w poszczególnych dzielnicach do ogólnej liczby transakcji (rys. 1). Najwięcej transakcji w badanym okresie zawarto w dzielnicy Bałuty – drugiej pod względem wielkości dzielnicy, położonej w północnej części miasta. O atrakcyjności tego obszaru decyduje w dużej mierze wiele atrakcyjnych lokalizacji pod zabudowę jednorodzinną, szczególnie w pobliżu największego kompleksu leśnego miasta – Lasu Łągiewnickiego⁵ (rys. 2). Druga sklasyfikowana pod względem atrakcyjności dzielnica to Górna – dzielnica największa, położona w południowej części miasta. Występuje w niej dużo terenów rekreacyjnych oraz duża podaż terenów niezabudowanych w pobliżu południowych granic miasta. Trzecia dzielnica to Polesie, charakteryzujące się najmniejszą powierzchnią spośród analizowanych dzielnic. O atrakcyjności tego miejsca może decydować z jednej strony dogodne połączenie komunikacyjne z centrum miasta oraz duża ilość terenów zielonych z

⁴ Dane udostępnione na potrzeby pracy magisterskiej [5].

⁵ Las Łągiewnicki to największy w Europie las zamknięty w granicach administracyjnych miasta – posiada powierzchnię 1200 ha.

drugiej strony, m.in. park na Zdrowiu, największy łódzki park, którego drzewostan stanowi pozostałość dawnej Puszczy Łódzkiej.



Rys. 1. Wskaźnik atrakcyjności poszczególnych dzielnic Łodzi

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 2. Plan miasta Łodzi z lokalizacją dzielnic oraz obrębów ewidencyjnych

Źródło: witryna internetowa Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi.

Najmniej atrakcyjna w powyższej klasyfikacji jest dzielnica Widzew, w której należy stwierdzić stosunkowo małą ilość terenów rekreacyjnych, istotne rozproszenie zabudowań i pewien negatywny wizerunek (Widzew to największe skupisko bloków mieszkalnych, uchodzące za „sypialnię” miasta oraz za miejsce o dużej koncentracji zachowań o przestępczym charakterze). Z drugiej strony do dzielnicy Widzew w latach dziewięćdziesiątych XX wieku przyłączono znaczne ilości terenów przylegających do miasta z zamiarem przekształcenia ich funkcji na mieszkalne, co wraz z dogodnym połączeniem z centrum miasta może w przyszłości decydować o poprawie atrakcyjności tego miejsca.

4.2. Przestrzenne zróżnicowanie transakcji

Analiza transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych na terenie Łodzi wykazuje w badanym okresie zróżnicowania cen oraz powierzchni w poszczególnych dzielnicach miasta. Najmniejsze zróżnicowanie występuje w zakresie średnich powierzchni działek będących przedmiotem transakcji – w poszczególnych dzielnicach zamykają się one w przedziale od 0,21 do 0,25 ha. Odchylenie standardowe powierzchni działek dla danych dzielnic miasta zamyka się w przedziale 0,3 do 0,4 ha. Większe różnice pojawiają się natomiast w przypadku maksymalnych zanotowanych powierzchni – najmniejsza wartość wystąpiła w dzielnicy Polesie, największa w dzielnicy Bałuty. Warto zauważyć, że w odniesieniu do powierzchni działek nie wystąpiło istotne zróżnicowanie „typowych” dla badanego okresu transakcji kupna – sprzedaży (zob. wartość mediany w tab. 1).

Tabela 1. Średnie ceny działek i powierzchnie w dzielnicach Łodzi

| Wyszczególnienie | | Łódź (bez Śródmieścia) | Bałuty | Górna | Polesie | Widzew |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|--------|---------|--------|
| Powierzchnia (w ha) | średnia | 0,23 | 0,22 | 0,25 | 0,21 | 0,21 |
| | najmniejsza | 0,0005 | 0,0012 | 0,0006 | 0,0005 | 0,0007 |
| | największa | 3,75 | 3,75 | 2,61 | 1,66 | 1,92 |
| | odchylenie standardowe | 0,37 | 0,40 | 0,38 | 0,30 | 0,33 |
| | mediana | 0,11 | 0,10 | 0,12 | 0,11 | 0,11 |
| Cena 1m ² | średnia | 58,45 | 72,39 | 72,39 | 70,41 | 36,51 |
| | najmniejsza | 0,30 | 0,30 | 0,71 | 0,57 | 1,04 |
| | największa | 841,22 | 841,22 | 431,47 | 813,56 | 132,29 |
| | odchylenie standardowe | 77,24 | 91,04 | 48,77 | 86,67 | 32,26 |
| | mediana | 39,17 | 50,00 | 24,13 | 50,75 | 25,03 |

Źródło: opracowanie własne.

Istotne zróżnicowania można natomiast zaobserwować w analizie cen transakcji, przy czym najbardziej dostrzegalna jest różnica między poziomem średnich cen na Bałutach, Górnym i Polesiu a średnią ceną działek gruntowych w dzielnicy Widzew. Średnia cena działek na Widzewie jest bowiem aż o połowę niższa od średniej ceny w pozostałych dzielnicach (tab. 1). Powiązane jest to niewątpliwie z faktem najniższej atrakcyjności Widzewa na tle innych części Łodzi. Wysoki poziom zróżnicowania poziomu cen transakcji nieruchomości gruntowych w mieście potwierdzają też wartości mediany dla ceny 1 m² działek w poszczególnych jego dzielnicach (tab. 1). Zgodnie z tymi wartościami, najbardziej „typowa” cena transakcyjna w dzielnicach Bałuty i Polesie jest dwukrotnie wyższa od tejże ceny w dzielnicach Górna oraz Widzew.

4.3. Atrakcyjność działek w poszczególnych dzielnicach miasta

W celu określenia poziomu atrakcyjności działek gruntowych w czterech analizowanych dzielnicach Łodzi określono współczynniki atrakcyjności, mierzone udziałem liczby transakcji kupna – sprzedaży w poszczególnych obrębach ewidencyjnych w stosunku do liczby wszystkich transakcji zrealizowanych w badanym okresie w danej dzielnicy. Dla każdej z dzielnic wybrano trzy najbardziej atrakcyjne obręby. Wyniki zaprezentowano w tab. 2.

Tabela 2. Najbardziej atrakcyjne tereny w poszczególnych dzielnicach Łodzi (według obrębów ewidencyjnych)

| Numer obrębu | Wskaźnik atrakcyjności (w %) | Średnia cena 1m ² w obrębie (w PLN) | Średnia powierzchnia działki w obrębie (w ha) |
|--------------|------------------------------|--|---|
| B38 | 7 | 44,71 | 0,98 |
| B56 | 6 | 22,79 | 0,24 |
| B20 | 5 | 83,00 | 0,21 |
| G48 | 16 | 12,64 | 0,24 |
| G55 | 10 | 12,78 | 0,64 |
| G44 | 9 | 64,80 | 0,03 |
| P23 | 21 | 89,90 | 0,05 |
| P37 | 13 | 17,85 | 0,33 |
| P04 | 11 | 110,27 | 0,16 |
| W44 | 17 | 19,50 | 0,22 |
| W09 | 13 | 54,14 | 0,09 |
| W46 | 11 | 46,05 | 0,09 |

Źródło: opracowanie własne.

W północnej dzielnicy Bałuty najbardziej atrakcyjne okazały się Romanów – położony w północno-zachodniej części miasta, w pobliżu trasy wylotowej na Poznań, teren położony w pobliżu Romanowa, z drugiej strony wspomnianej trasy, oraz Arturówek, znajdujący się w południowej części Lasu Łagiewnickiego. Średnie ceny dzia-

łek na ostatnim z wymienionych terenów były najwyższe spośród pozostałych „liderów”, o czym niewątpliwie przesądziły walory lokalizacyjne obrębu.

W przypadku dzielnicy Górna (południe miasta) do najbardziej atrakcyjnych miejsc należy zaliczyć okolice położone w pobliżu trasy wylotowej do Katowic, tereny poddzielnicy Wiskitno w pobliżu południowo-wschodniej granicy miasta oraz okolic szpitala Centrum Zdrowia Matki Polki, uznawane powszechnie za atrakcyjne miejsce pod zabudowę jednorodziną. Co ciekawe, w przypadku dwóch pierwszych miejsc zwracają uwagę niskie średnie ceny 1 m², będące zapewne efektem tego, iż do niedawna były to tereny o charakterze rolniczym i dotychczas nie są uzbrojone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej.

W dzielnicy Polesie najwięcej transakcji dokonywano na przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną terenach znajdujących się w pobliżu jednej z największych w Łodzi dzielnic mieszkaniowych Retkinia, na terenach położonych między portem lotniczym Lublinek a zachodnią granicą miasta oraz na Nowym Złotnie – uznanej za ekskluzywną dzielnicą domów jednorodzinnych w pobliżu parku na Zdrowiu (w połowie odległości między centrum a zachodnią granicą miasta). Najtańsze tereny położone są w pobliżu granicy (brak wyposażenia w infrastrukturę oraz znaczna odległość od centrum), natomiast najdroższe na Nowym Złotnie, gdzie ceny średnie 1 m² przekroczyły 110 złotych.

W dzielnicy Widzew za najbardziej atrakcyjne miejsca uchodzą tereny położone w poddzielnicy Nowosolna, położone we wschodniej części miasta, na osi drogi wylotowej na Rawę Mazowiecką i Warszawę. W uznanej za najmniej atrakcyjną dzielnicy Widzew tereny te traktowane są jako dobre miejsce lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, z czego niewątpliwie wynika ich przewaga nad pozostałymi miejscami w tej części Łodzi

5. Zakończenie

Łódzki rynek nieruchomości charakteryzuje się istotną specyfiką na tle rynków innych dużych miast Polski. Jego najbardziej charakterystyczną cechą jest relatywnie mała wielkość i chłonność w stosunku do istniejącego potencjału. Spowodowane jest to przede wszystkim trudną sytuacją społeczno-gospodarczą miasta, będącą konsekwencją wieloletniej monokultury gospodarczej oraz problemów społecznych i gospodarczych związanych z procesami przemian, zapoczątkowanych w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Pomimo tego w ostatnich latach daje się zaobserwować pewną poprawę na łódzkim rynku nieruchomości. Zaobserwowane w okresie od początku 2001 do połowy roku 2003 transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Łodzi wskazały na istotne zróżnicowania w poziomie cen oraz w częstotliwości dokonywanych transakcji. Jest to prawidłowość występująca w każdym dużym mieście, u jej podłoża leżą podobne dla każdego ośrodka miejskiego mechanizmy. Zaprezentowane analizy można traktować jako pewien wstęp do głębszych i przede wszystkim dotyczących

dłuższych szeregów czasowych badań, które mogą się okazać wielce pomocne zarówno dla uczestników rynku nieruchomości, jak i władz lokalnych, odpowiedzialnych za kształtowanie warunków z jednej strony jak najbardziej przyjaznych dla funkcjonowania rynku nieruchomości, z drugiej strony spełniających wymogi trwałego i zrównoważonego rozwoju.

Literatura

- [1] Bury P., Markowski, T., Regulski, J., *Podstawy ekonomiki miasta*, Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości, Łódź 1993.
- [2] Hurd R. M., *Principles of city land values*, The record and guide, New York 1993.
- [3] Kałkowski L., *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003.
- [4] Kucharska-Stasiak E., „*Nieruchomość a rynek*”, PWN, Warszawa 1999.
- [5] *Łódzki rynek nieruchomości – badania własne*, red. S. Przewłocki, Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 1999.
- [6] Matuszewski M., *Rynek nieruchomości gruntowych w Łodzi* (praca magisterska, niepublikowana) 2004.
- [7] Mruk H., *Analiza rynku*, PWE, Warszawa 2003.

THE DIFFERENTIATION OF THE ATTRACTIVENESS OF LOCALIZATION IN THE REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF LODZ

Summary

The situation that exists on the real estate market is one of the most important elements of local economy. The functions and local “embedness” of the real estate market occurred as a motivation for the analysis of some transactions that appear on the market of this kind. However, quite high degree of confidence as a typical characteristic of real estate market, is a significant barrier for the research. Despite of this situation, some attempt to investigate this field of local economy, can be undertaken.

The article is a proposition of the research of the transactions of grounds (non-built areas) in the City of Lodz, preceded by presentation of the specificity of this part of the real estate market and factors that influence the price of the building lots as well.