

**PRÓBA CHARAKTERYSTYKI POTENCJAŁU LOKALNEGO RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE ŁODZI**

**AN ATTEMPT AT CHARACTERIZING THE LOCAL REAL ESTATE MARKET  
POTENTIAL ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF ŁÓDŹ**

**Tadeusz Kośka**

Katedra Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej,  
Politechnika Łódzka

SŁOWA KLUCZOWE: kataster, rynek nieruchomości, potencjał rynku nieruchomości

STRESZCZENIE: Autor od wielu lat monitoruje rynek nieruchomości na podstawie zdarzeń zachodzących na tym rynku. Zdarzenia te znajdują swoje odzwierciedlenie w zbiorach informacyjnych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a szczególnie w rejestrach ewidencji gruntów, budynków i lokali (katastru). Ponieważ potencjał rynku nieruchomości według wiedzy autora nie został jednoznacznie określony i zdefiniowany, autor poprzez swoją konstrukcję charakterystyk ilościowych rynku, na przykładzie miasta Łodzi, próbuje ustalić składowe potencjału rynku nieruchomości, by dokonując oceny jakościowej można było charakteryzować moc (siłę) lokalnego rynku nieruchomości.

## **1. WSTĘP**

Pojęcie rynek ma wiele znaczeń. W ujęciu cybernetycznym uznaje się „ (...) celowo określony zbiór elementów i relacji zachodzących między nimi, w wyniku czego zachodzą procesy sterowane.” W tak sformułowanym obiekcie badań występują elementy podmiotowe, którymi są sprzedający i kupujący oraz elementy przedmiotowe, którymi są towary i środki płatnicze. Między tymi elementami zachodzą określone relacje, które przyjmują formę stosunków umownych, negocjacji, ofert, zamówień (Mynarski et al., 1993) Rynek nieruchomości może być różnie opisywany i różnorako charakteryzowany. Autor dla prowadzonych badań zawęża rynek do przestrzeni jednostki ewidencyjnej, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, a elementami tego zbioru są działki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, dzielnice miasta, powierzchnie i relacje prawne na tych elementach.

Potencjał (śrdw.-łac. potentialis = możliwy, od łacińskiego potentia = możliwość, siła) rynku nieruchomości można opisać charakterystykami ilościowymi i jakościowymi. Charakterystyki ilościowe rynku nieruchomości najczęściej prezentują powierzchnie wybranych elementów rynku, liczbę działek ewidencyjnych czy liczbę nieruchomości oraz liczbę podmiotów dysponujących prawem do nieruchomości. Poniżej zaprezentowano podejście autora dla ustalenia potencjału ilościowego lokalnego rynku nieruchomości.

W pracy podjęto próbę zaprezentowania zbiorów informacji o przedmiotach, podmiotach i relacjach między nimi, które z mocy zapisów w przepisach prawa (ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawa o gospodarce nieruchomościami i ustawa o statystyce) są cyklicznie zestawiane i nieraz publikowane, a uczestnicy rynku nieruchomości, w tym profesjonalisci, albo o tym nie wiedzą, albo nie traktują tych zbiorów jako wiarygodne źródło informacji o rynku, w tym o potencjale rynku nieruchomości i jego składowych.

## 2. CHARAKTERYSTYKA ILOŚCIOWA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŁODZI

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 2001 roku, w rozdziale 5 zawiera zapis: powiatowe, wojewódzkie i krajowe zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją, sporządza się na podstawie wykazów gruntów, wykazów budynków i wykazów lokali, o których mowa w rozporządzeniu sporządzanych na dzień 1 stycznia każdego roku.

Zestawienia zbiorcze przekazywane są odpowiednim organom państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej (GEOD-2), a także odpowiednim szczeblom urzędów statystycznych. Na podstawie przeprowadzonych wyrywkowo przez autora zapytań w urzędach statystycznych wykorzystanie tych informacji przez zainteresowanych rynkiem i pracujących na rynku nieruchomości jest znikome, a w publikacjach rocznych Urzędów Statystycznych informacje z zestawień GEOD-2 są istotnie okrojone.

Na podstawie danych z rejestru gruntów, prowadzonych przez powiatowe ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej ewidencji gruntów i budynków w każdym przypadku rozpatrywania lokalnego rynku nieruchomości można sporządzić charakterystykę jak pokazana w tabeli 1 dla przestrzeni miasta Łodzi.

Tabela 1. Charakterystyka ilościowa przestrzeni miasta Łódź (stan na 1 stycznia 2009).

Delegatura	Powierzchnia [ha]	Liczba	
		działek	władających
Łódź Bałuty	7 861.7260	33 230	51 746
Łódź Górna	7 183.5567	31 684	46 891
Łódź Polesie	4 537.9380	20 330	23 055
Łódź Śródmieście	713.2842	5 448	12 368
Łódź Widzew	9 050.1644	26 651	30 872
Łódź Razem	29 346.6693	117 343	164 932

Źródło: MODGiK w Łodzi, opracowanie własne.

Wiadomo, że w obrocie na rynku znajdują się różne rodzaje gruntów. Dlatego warto sięgnąć do rocznych zestawień syntetycznych (GEOD-2), by otrzymać charakterystykę jaką zaprezentowano w tabeli 2. Należy zwrócić uwagę, że tabelaryczne zestawienie pokazane w tabeli 2 odpowiada idei modelu katastru przedstawionego przez K. Szelię. Dane

o wszystkich gruntach charakteryzują przestrzeń jednostki ewidencyjnej (miasto Łódź), gdzie każdemu przestrzennemu elementowi katastralnemu (działce) przypisano identyfikatory w układzie: stan zagospodarowania (rodzaj gruntów) i stan prawny (Szeliga 1997).

Tabela 2. Charakterystyka ilościowa gruntów miasta Łodzi (stan na 1 stycznia 2009).

Grupa rejestrowa	Powierzchnia gruntów w [ha]					
	ogólna	rolnych	leśnych	zabudowanych	pod wodami	pozostałych
1	3 250	658	377	2 091	111	13
2	1 529	23	22	1 460	1	23
3	271	28	5	234	0	4
4	6 758	1 375	1 552	3 729	11	91
5	1 729	45	23	1 651	0	10
6	0	0	0	0	0	0
7	13 761	9 854	809	3 002	9	87
8	431	65	6	359	1	0
9	281	35	14	231	0	1
10	0	0	0	0	0	0
11	66	11	4	51	0	0
12	2	0	0	2	0	0
13	35	3	7	25	0	0
14	4	0	0	4	0	0
15	1 230	459	54	701	2	14
Razem	29 347	12 556	2 873	13 540	135	243

Źródło: GEOD-2, WUS w Łodzi, opracowanie własne.

Zgodnie z wytyczną (Adamczewski 2006) podjęto próbę starannej identyfikacji problemu, by podejście na drodze opisanego potencjału lokalnego rynku nieruchomości było realistyczne. Autor na potrzeby tego opracowania przyjmuje, że przestrzeń publiczna to wszystkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie. Jest to przestrzeń w której może znaleźć się każdy człowiek. Przykładem niech będą ulice, drogi, parki, place miejskie czy też stale dostępne budynki i budowle niezbędne dla realizacji zadań państwa lub samorządu terytorialnego. W praktyce planowania przestrzennego przyjmuje się, że przestrzeń publiczna jest jednym z dóbr publicznych wytworzonym przez zbiorowość ludzką zamieszkującą określone terytorium i niezbędną do zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców. Należy zwrócić uwagę, że grunty wykazane w tabeli 2, a przypisane ze względu na rodzaj wykonywanego prawa własności do nieruchomości do poszczególnych

grup rejestrowych, nie zawsze będą pojawiać się na rynku nieruchomości, gdyż mogą stanowić przestrzeń publiczną. Stąd mając na uwadze, że:

- grupa rejestrowa 1, to grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- grupa rejestrowa 4, to grunty gmin i związków między gminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- grupa rejestrowa 6, to grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych oraz grunty, których właściciele są nieznani,
- grupa rejestrowa 10, to grunty wspólnot gruntowych,
- grupa rejestrowa 11, to grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- grupa rejestrowa 13, to grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste, należy przyjąć, że grunty te tworzą przestrzeń publiczną. Dlatego wzięto pod uwagę stwierdzenie (Kucharska-Stasiak, 2000), że grunty przestrzeni publicznej w obrocie rynkowym nie pojawiają się, a jeśli pojawiają się to wyjątkowo rzadko i na specjalnych warunkach. W tabeli 3 zestawiono więc charakterystykę ilościową przestrzeni opisywanej z wyłączeniem obszarów na których wykonywane jest prawo własności i władania podmiotów przypisywanych do wyżej wymienionych grup rejestrowych. Przedstawiona charakterystyka według autora stanowi potencjał ilościowy rynku nieruchomości w Łodzi.

Tabela 3. Składowe potencjału ilościowego gruntów rynku nieruchomości w Łodzi (stan na 1 stycznia 2009).

Grupa rejestrowa	Powierzchnia gruntów w [ha]					
	ogólna	rolnych	leśnych	zabudowanych	pod wodami	pozostałych
2	1 529	23	22	1 460	1	23
3	271	28	5	234	0	4
5	1 729	45	23	1 651	0	10
7	13 761	9 854	809	3 002	9	87
8	431	65	6	359	1	0
9	281	35	14	231	0	1
12	2	0	0	2	0	0
14	4	0	0	4	0	0
15	1 230	459	54	701	2	14
Razem	19 238	10 509	933	7 644	13	139

Źródło: opracowanie własne.

W tabeli 4 pokazano charakterystykę powierzchni miasta dla podsumowania wyводу zaprezentowanego wyżej. Warto tam zauważyć, że przestrzeń publiczna miasta to prawie 35 % powierzchni całego miasta, a działania rynkowe na nieruchomościach mogą odbywać się na obszarze około 65% powierzchni miasta. To istotne spostrzeżenie, że nie cała

powierzchnia jednostki ewidencyjnej tworzy lokalny rynek nieruchomości, ma istotne znaczenie dla opisanego potencjału ilościowego lokalnego rynku nieruchomości (Kaźmierczak-Kośka et al., 2007).

Tabela 4. Zestawienie powierzchni miasta Łodzi

Powierzchnia w [ha]		
ewidencyjna - P <sub>E</sub>	publiczna - P <sub>P</sub>	rynkowa - P <sub>R</sub>
29 347	10 109	19 238
100%	34.45%	65.55%

Jeśli przyjmujemy oznaczenia:

P<sub>E</sub> – powierzchnia ewidencyjna gruntów jednostki ewidencyjnej,

P<sub>P</sub> – powierzchnia gruntów przestrzeni publicznej,

P<sub>R</sub> – powierzchnia gruntów rynku nieruchomości, to można zapisać:

$$P_R = P_E - P_P \quad (1)$$

Często pojawia się teza (Kucharska-Stasiak, 2000), że działania administracyjno-prawne na nieruchomościach zwiększają potencjał ilościowy rynku nieruchomości. Podział nieruchomości jest jednym z takich działań. W tabeli 5 zaprezentowano zestawienie liczby ostatecznych decyzji administracyjnych zatwierdzających podział nieruchomości w Łodzi.

Tabela 5. Zestawienie liczby ostatecznych decyzji administracyjnych zatwierdzających podział nieruchomości Łodzi.

Dzielnica	Liczba wydanych decyzji w latach				Razem
	1995-1997	1998-2000	2001-2003	2004-2006	
Bałuty	377	253	210	206	1046
Górna	256	252	171	173	852
Polesie	236	175	133	109	653
Śródmieście	62	51	44	32	189
Widzew	242	281	206	352	1081
Ogółem	1173	1012	764	869	3821

Źródło: (Kośka, 2006, Czochoński et al., 2008)

Analizując zawarte w tabeli 5 liczby zauważymy, że liczba działań zmierzających do podziału nieruchomości, a zatwierdzonych ostateczną decyzją administracyjną maleje. Można zatem stwierdzić (Kaźmierczak-Kośka et al., 2007), że podziały nieruchomości w istotny sposób nie zwiększają potencjału ilościowego rynku nieruchomości w mieście.

### 3. PODSUMOWANIE

Państwowa Służba Geodezyjna i Kartograficzna prowadząca zbiory informacji o nieruchomościach sporządza zestawienia przewidziane odpowiednimi przepisami i przekazuje odpowiednim szczeblom urzędów statystycznych (np. GEOD-2). Wykorzystanie tych informacji jest znikome, stąd autor zaprezentował w tym opracowaniu swoje podejście podczas badań rynku nieruchomości, gdzie istotnym elementem dociekań jest ustalenie potencjału ilościowego (powierzchni) lokalnego rynku nieruchomości. Prowadzone przez autora badania wskazują, że powierzchnia gruntów, na których wykonywane są lub mogą być wykonywane działania rynkowe na nieruchomościach jest różna dla różnych gmin (jednostek ewidencyjnych).

### 4. LITERATURA

- Adamczewski Z., 2006. *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości*. Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa.
- Czochański M., Kośka T., Kowalski G., 2008. *Zarys dziejów geodezji w Łodzi*. Monografie PŁ Nr 1793. Łódź
- Każmierczak-Kośka E., Kośka T. 2007. *Próba charakterystyki potencjału rynku nieruchomości w Łodzi*. ZNPL Nr 999, Łódź, s.123-133.
- Każmierczak-Kośka E., Schnerch J., 2009. *Modernizacja ewidencji gruntów i budynków (katastru) miasta Łodzi, jako proces wzbogacania zbiorów informacji o przestrzeni miasta*. ZNPL Nr 1037. Łódź, s. 43-58.
- Kośka T. 2006. *Charakterystyka ilościowa zbiorów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na przykładzie wielkiego miasta*. ZNPL Nr 981. Łódź, s. 85-108.
- Kucharska-Stasiak E., 2000. *Nieruchomość a rynek*. PWN Warszawa
- Mynarski S., 1993. *Analiza rynku. Systemy i mechanizmy*. AE Kraków, s.10.
- Szeliga K., 1997. *Model of the cadastre – a mathematical approach*. Geodezja i Kartografia PWN. Warszawa t. XLV, z. 3-4, s. 209-220.

#### **AN ATTEMPT AT CHARACTERIZING THE LOCAL REAL ESTATE MARKET POTENTIAL ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF ŁÓDŹ**

KEY WORDS: cadastre, real estate, real estate market potential

SUMMARY: The author has been monitoring the real estate market for several years on the basis of events happening there. The events in question are reflected in the information sets of the national geodetic and cartographic resources – in the registry of lands and buildings record (Land Registry). As the real estate market potential has not, to the best of the author's knowledge, been unequivocally defined and determined, the author, by his construction of the market's quantity characteristics, makes an attempt to establish real estate market potential components on the example of the city of Łódź. Owing to that process, when conducting the quality assessment, there is a possibility of characterizing the strength of the local real estate market.

Dr inż. Tadeusz Kośka  
e-mail:przew7@p.lodz.pl  
tel./fax +42 631-35-16