

Maria Hełdak

Rynek nieruchomości w strefie dużych miast na przykładzie gminy Długoleka

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 3/1, 125-137

2004

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W STREFIE DUŻYCH MIAST NA PRZYKŁADZIE GMINY DŁUGOŁĘKA

Maria Hełdak

Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich
Akademia Rolnicza we Wrocławiu

Streszczenie: Lokalny rynek nieruchomości stanowi obszar w miarę jednorodny pod względem stanu i stopnia rozwoju oraz uwarunkowań, jakie obserwuje się na rynku, w tym przede wszystkim uwarunkowań popytu i podaży oraz kształtujących się cen. Lokalizacja nieruchomości stanowi jeden z głównych czynników mających bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości. Celem pracy jest rozpoznanie wpływu miasta na rozwój lokalnego rynku nieruchomości w strefie podmiejskiej Wrocławia. Badaniami objęto obszar gminy Długołęka, w tym 29 miejscowości rozmieszczonych równomiernie na jej obszarze. Analiza średnich cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej w latach 2000–2002, dynamika transakcji oraz rozpiętość cen podzieliły gminę na strefy o zróżnicowanych fazach rozwoju rynku: fazę wstępną oraz fazę rozwoju. Granice rozwoju są odmienne dla nieruchomości przeznaczonych na mieszkania oraz usługi. Wśród nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej najwyższe wartości osiągają nieruchomości zlokalizowane w pobliżu granic administracyjnych Wrocławia. Wśród nieruchomości przeznaczonych na usługi najwyższe wartości osiągają nieruchomości położone przy drodze krajowej relacji Wrocław – Warszawa i zarazem w bliskiej odległości od granic administracyjnych miasta.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, strefa podmiejska, lokalizacja nieruchomości

WSTĘP

Lokalny rynek nieruchomości stanowi obszar w miarę jednorodny pod względem stanu i stopnia rozwoju rynku oraz uwarunkowań, jakie obserwuje-

je się na rynku, w tym przede wszystkim uwarunkowań popytu i podaży oraz kształtujących się cen. *„Warunkiem powstania rynku jest występowanie wielu nabywców, sprzedawców i dóbr. Wśród uczestników rynku wytwarza się konkurencja o dobra występujące na rynku w niewystarczającej ilości. Doprowadza to do wykreowania ceny najczęściej spotykanej oraz ceny najwyższej”*. [Kucharska-Stasiak 2001]. Analiza lokalnego rynku nieruchomości jest niezbędnym elementem procesu wyceny nieruchomości. Wnikliwie przeprowadzona ocena rynku pozwala ustalić najważniejsze dane wyjściowe do szacowania wartości nieruchomości. Jednym z podstawowych zadań analizy rynku jest identyfikacja głównych czynników kształtujących wartość nieruchomości wycenianej. *„Najważniejszym czynnikiem określającym wartość nieruchomości jest lokalizacja, która powinna być zawsze prezentowana w powiązaniu z fizycznymi i prawnymi cechami nieruchomości”* [Kiziniewicz 2002]. Lokalizacja nieruchomości w stosunku do elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym do dróg, do centrum, do terenów zielonych, wpływa na wartość nieruchomości. Położenie nieruchomości stanowi o jej atrakcyjności, na którą składają się także dostępność komunikacyjna, możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, otoczenie (sąsiedztwo) i inne. Wśród elementów rozpatrywanych w ramach tego czynnika w pierwszej kolejności powinno się przeprowadzić analizę zagospodarowania samej działki oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa, następnie zbadać wzajemne relacje między działką a otoczeniem oraz wpływ najbliższego otoczenia. W ostatnim etapie należy przeprowadzić szersze badanie wpływu lokalizacji z uwzględnieniem okolicznych struktur, np. w odniesieniu do terenów o znacznej koncentracji ludności „struktur miejskich”. Analiza zachowań rynku w strefie podmiejskiej oraz próba wyodrębnienia jednorodnych pod względem rozwoju rynku obszarów może stanowić przyczynek do rozpoznania uwarunkowań popytu i podaży warunkujących obrót nieruchomościami w strefie oddziaływania Wrocławia.

Celem pracy jest rozpoznanie wpływu miasta na rozwój lokalnego rynku nieruchomości w strefie podmiejskiej Wrocławia. Badaniami objęto teren gminy Długoleka, w tym 29 miejscowości rozmieszczonych równomiernie na jej obszarze.

W trakcie analiz wykorzystano dane uzyskane w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu dotyczące transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zbywanych jako przedmiot prawa własności oraz informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Długoleka, a także własne obserwacje zachowań analizowanego rynku nieruchomości. Tak zebrana baza zawiera zarówno ceny transakcyjne umów kupna – sprzedaży, jak i wartości nieruchomości oszacowane w operatach szacunkowych na potrzeby gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Łączna liczba dostępnych obserwacji wynosi 175. W ramach analiz przeprowadzone zostanie rozpoznanie średnich cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową usługową w latach 2000–2002, dynamika transakcji oraz rozpiętość cen. Rozpoznanie cen nieruchomości zlokalizowanych w obrębie poszczególnych miejscowości pozwoli na wyodrębnienie

nie w miarę jednorodnych rynków nieruchomości pod względem faz rozwoju oraz na ich graficzne przedstawienie z wykorzystaniem osiąganych średnich wartości nieruchomości w analizowanym terenie.

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE GMINY DŁUGOŁĘKA

Gmina Długołęka jest położona w północno-wschodniej części województwa dolnośląskiego. Obszar gminy od południowego zachodu sąsiaduje z wrocławską dzielnicą Psie Pole, w tym z obrębami: Pawłowice, Zakrzów, Psie Pole, Zgorzelisko, Swojczyce. Na terenie gminy istnieje dobrze rozwinięta sieć dróg. Z zachodu na wschód przebiega droga krajowa nr 8 relacji Wrocław – Warszawa. Bezpośrednie połączenie, z terenem stanowiącym administracyjnie miasto Wrocław, istnieje także poprzez drogi gminne z miejscowościami Kiełczów i Wilczyce na południowym zachodzie oraz Domaszczyn i Ramiszów na środkowym zachodzie.

Lokalizacja gminy stanowi o jej atrakcyjności i nie pozostaje bez znaczenia dla rozwijającej się ciągle działalności gospodarczej w gminie. Położenie na szlaku komunikacyjnym, w sąsiedztwie ośrodka gospodarczego, jakim jest Wrocław, otwiera duże szanse do dalszego rozwoju gminy. Wykorzystują to firmy, lokalizując swoje siedziby, filie zakładów produkcyjno-usługowych na obszarze gminy, głównie wzdłuż trasy Wrocław – Warszawa. Znajduje to swoje odbicie w gospodarczym charakterze gminy – większość mieszkańców pracuje w sektorze handlowym i produkcyjnym. Podobnie kształtuje się struktura ilościowa przedsiębiorstw (ok. 50% stanowią firmy produkcyjne i handlowe). Gmina przeobraża się z gminy stanowiącej niegdyś zaplecze rolnicze ośrodków miejskich, głównie Wrocławia, w gminę przemysłowo-usługową. W latach 1996–2000 liczba podmiotów wzrosła ogółem o 459 jednostek, z czego 21 podmiotów przybyło w sektorze publicznym, a 438 w sektorze prywatnym. Największy przyrost liczby podmiotów gospodarczych nastąpił w latach 1999–2000.

Położenie gminy w sąsiedztwie aglomeracji miejskiej stwarza duże udogodnienia komunikacyjne i możliwości codziennych dojazdów do pracy. Można by zaryzykować stwierdzenie, że Wrocław stanowi rynek pracy dla mieszkańców gminy. Dostępność komunikacyjna i bliskie położenie miasta wpływa także na podejmowanie decyzji o przeprowadzce mieszkańców Wrocławia w tereny podmiejskie. Wielu wrocławian decyduje się na opuszczenie miasta i zamieszkanie na terenie gminy, co wpływa na zmianę wizerunku miejscowości podmiejskich. Ludność napływowa nadal korzysta jednak z usług dla ludności, m.in. usług oświaty, zdrowia, kultury i handlu, we Wrocławiu.

Nie bez znaczenia dla napływu kapitału na obszar gminy pozostaje polityka władz gminy. Od wielu lat organy gminy stwarzają sprzyjający klimat do inwestowania poprzez m.in. przygotowywanie terenu pod przyszłe inwestycje, w tym tworzenie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uzbrojenie terenu. Na obszarze gminy sporządzono dość rekor-

dową liczbę punktowych zmian w planie – począwszy od 1995 r. uchwalono łącznie 40 zmian. Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dotyczyły głównie pojedynczych działek lub zespołu kilku działek. Tak prowadzona polityka gminy nie była korzystna z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego (brak całościowego spojrzenia na rozwiązania przestrzenne), pozwoliła jednak przeprowadzić dość sprawnie procedurę tworzenia planu i szybko przygotować teren pod przyszłe, często już skonkretyzowane inwestycje.

Sieci uzbrojenia terenu, w tym: sieć kanalizacyjna i gazowa, przebiegają głównie przez centralny obszar gminy, obsługując miejscowości zlokalizowane wzdłuż drogi krajowej, w terenach najczęstszej lokalizacji nowych inwestycji przemysłowo-usługowych.



Rys. 1. Położenie gminy Długoleka
Fig. 1. Location of the Długoleka Commune

CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Liczba dostępnych obserwacji w poszczególnych latach ulegała systematycznemu obniżeniu. Najwięcej transakcji przeprowadzono w 2000 r. (82), najmniej w 2002 r. (30). Analizując dynamikę sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, na przestrzeni analizowanego okresu, trudno wykazać ich cykliczność. Wyraźnie jednak najmniejszą liczbą transakcji w poszczególnych latach charakteryzował się styczeń. Największe skoki liczebne obserwacji w poszczególnych miesiącach można zaobserwować w roku 2000, w którym zdecydowanie największą liczbę transakcji zawierano w marcu i listopadzie. Dynamikę dostępnych obserwacji zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Dynamika transakcji w kolejnych miesiącach
Table 1. Profile of transactions in subsequent months

Rok Year	Liczba transakcji Number of transactions												Łącznie Total
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
2000	2	3	11	8	6	8	5	6	7	7	13	6	82
2001	5	9	9	1	7	2	10	7	6	0	2	5	63
2002	2	2	4	4	5	1	4	3	2	3	0	0	30
Razem Total	9	14	24	13	18	11	19	16	15	10	15	11	175

Analiza cen transakcyjnych nieruchomości oraz wartości przyjętych wg wyciągów z operatów szacunkowych ujawniła, że w niektórych z analizowanych 29 miejscowości obrót nieruchomościami jest wręcz sporadyczny. Dotyczy to głównie takich miejscowości, jak: Bielawa, Bierzyce, Bukowina, Dąbrowica, Januszkowice, Kępa, Kamień, Krakowiany, Łozina, Oleśniczka, Pruszwice, Raków, Siedlec Trzebnicki, Stępiń, Węgrów, Zapreżyn. Peryferyjna względem głównych szlaków komunikacyjnych lokalizacja wskazanych miejscowości nie predysponuje ich do rozwoju funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Wśród uwarunkowań rozwoju układów lokalnych należy także wymienić uwarunkowania środowiskowe i związany z tym charakter miejscowości, który także ogranicza rozwój konkretnych funkcji. Wskazane wsie mają charakter przeważnie rolniczy, często są to miejscowości bardzo zaniedbane, związane z byłymi państwowymi gospodarstwami rolnymi.

Dostępne transakcje dotyczyły obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz produkcję rolniczą. W miejscowościach tych brak transakcji nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową lub produkcyjną. Średnie ceny transakcyjne oraz oszacowane wartości w latach 2000–2002 dla nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową za 1 m² wynoszą odpowiednio: Bielawa – 8,06 zł, Bierzyce –

10,00 zł, Bukowina – brak danych, Dąbrowica – 5,50 zł, Januszkowice – 9,81 zł, Kępa – 6,38 zł, Kamień – 7,11 zł, Krakowiany – 6,14 zł, Łozina – brak danych, Oleśniczka – 8,93 zł, Piecowice – 11,00 zł, Pruszwice – 10,10 zł, Pasikowice – 12,57 zł, Ramiszów – 5,75 zł, Raków – 16,67 zł, Siedlec Trzebnicki – 11,08 zł, Stępiń – 12,58 zł, Węgrów – 7,26 zł, Węgrów – brak transakcji.

Często na obszarze poszczególnych wsi wystąpiła tylko jedna obserwacja przez analizowane trzy lata. Wyniki te świadczą o braku zainteresowania inwestowaniem we wskazanych terenach przez mieszkańców Wrocławia. Lokalizacja i związana z tym odległość od zorganizowanych „struktur miejskich”, utrudnienia komunikacyjne, brak dostępności do usług o charakterze często podstawowym determinują zachowania rynku, w tym popyt na nieruchomości zlokalizowane we wskazanych miejscowościach. Rozpiętość cen dostępnych obserwacji w ww. miejscowościach wynosi od 4,71 (Bielawa) do 16,67 zł (Raków) za 1 m² nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na brak transakcji na nieruchomości przeznaczone na zabudowę usługową nie wyznaczono rozpiętości cen dla tego typu transakcji. Ogólna analiza rozpiętości cen w gminie Długołęka dla zabudowy mieszkaniowej (od 4,71 w Bielawie do 83,82 zł za 1 m² w Kiełczowie) plasuje wskazane miejscowości na najniższej pozycji pod względem osiąganych wartości nieruchomości. Rozpiętość cen dostępnych obserwacji nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarze całej gminy przedstawiono w tabeli 2.

Szczegółową analizę zachowań rynku w poszczególnych latach przeprowadzono dla pozostałych miejscowości w gminie. Zestawienie średnich cen transakcyjnych oraz wartości nieruchomości na obszarze pozostałych analizowanych wsi w rozbiciu na poszczególne lata oraz analizowane funkcje przedstawiono w tabeli 3.

Zestawienie średnich cen transakcyjnych oraz wartości nieruchomości wg wyciągów z operatów szacunkowych ujawniło, że średnia wartość nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest znacznie wyższa od cen i wartości notowanych w miejscowościach nie ujętych w tabeli. Znaczne różnice występują także między wartością nieruchomości przeznaczonych pod takie same funkcje w planie w obrębie samej tabeli. Najwyższe średnie wartości, wśród gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, osiągają nieruchomości zlokalizowane w miejscowościach Mirków, Długołęka, Kiełczów i Szczodre (w roku 2000 – średnio 42,49 zł, w 2001 – 47,61 zł, w 2002 – 52,83 zł). Dużo niższe średnie wartości osiągają nieruchomości zlokalizowane w miejscowościach Byków, Borowa, Brzezia Łąka, Domaszczyn, Śliwice (w roku 2000 – 20,53 zł, w 2001 – 25,66 zł).

W roku 2001 do miejscowości o osiąganych najwyższych wartościach nieruchomości w gminie dołączyły także wieś Wilczyce i Byków. Rozpiętość cen dostępnych obserwacji w ww. miejscowościach dla nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wynosi w analizowanych okresie od 16,89 (Domaszczyn) do 83,82 zł za 1 m² (Kiełczów). Ogólna analiza rozpiętości cen w gminie Długołęka plasuje wskazane miejscowości na najwyższej pozycji pod względem osiąganych wartości nieruchomości.

Tabela 2. Rozpiętość cen transakcyjne oraz wartości nieruchomości w latach 2000–2002
 Table 2. Difference in transaction prices in the years 2000–2002

Lokalizacja Location	Przedział wartości Range of value	Średnia wartość [zł/1 m ²] Average value [zł/1 m ²]
Bielawa	4,71 – 14,76	8,06
Bierzyce	10,00	10,00
Borowa	5,41 – 22,78	13,69
Brzezia Łąka	17,00 – 20,50	19,45
Bukowa	–	–
Byków	28,45 – 33,33	31,65
Dąbrowica	5,50	5,50
Długoleśka	18,005 – 59,02	59,46
Domaszczyn	16,89 – 25,00	20,92
Januszkowice	5,16 – 16,25	9,81
Kamień	7,11	7,11
Kępa	6,38	6,38
Kielczów	8,69 – 58,50	60,93
Krakowiany	6,14	6,14
Łozina	–	–
Mirków	38,18 – 66,01	45,47
Oleśniczka	5,04 – 16,65	8,93
Pasikurów	10,81 – 14,34	12,57
Piecowice	6,00 – 16,00	11,00
Prusowice	8,61 – 11,59	10,10
Raków	16,67	16,67
Ramiszów	5,25 – 6,81	5,75
Siedlec Trzebnicki	10,53 – 12,08	11,08
Stępiń	12,58	12,58
Szczodre	17,16 – 44,16	39,31
Śliwice	5,74 – 20,83	16,83
Węgrów	7,26	7,26
Wilczyce	14,70 – 48,20	27,82
Zaprzęzyn	–	–

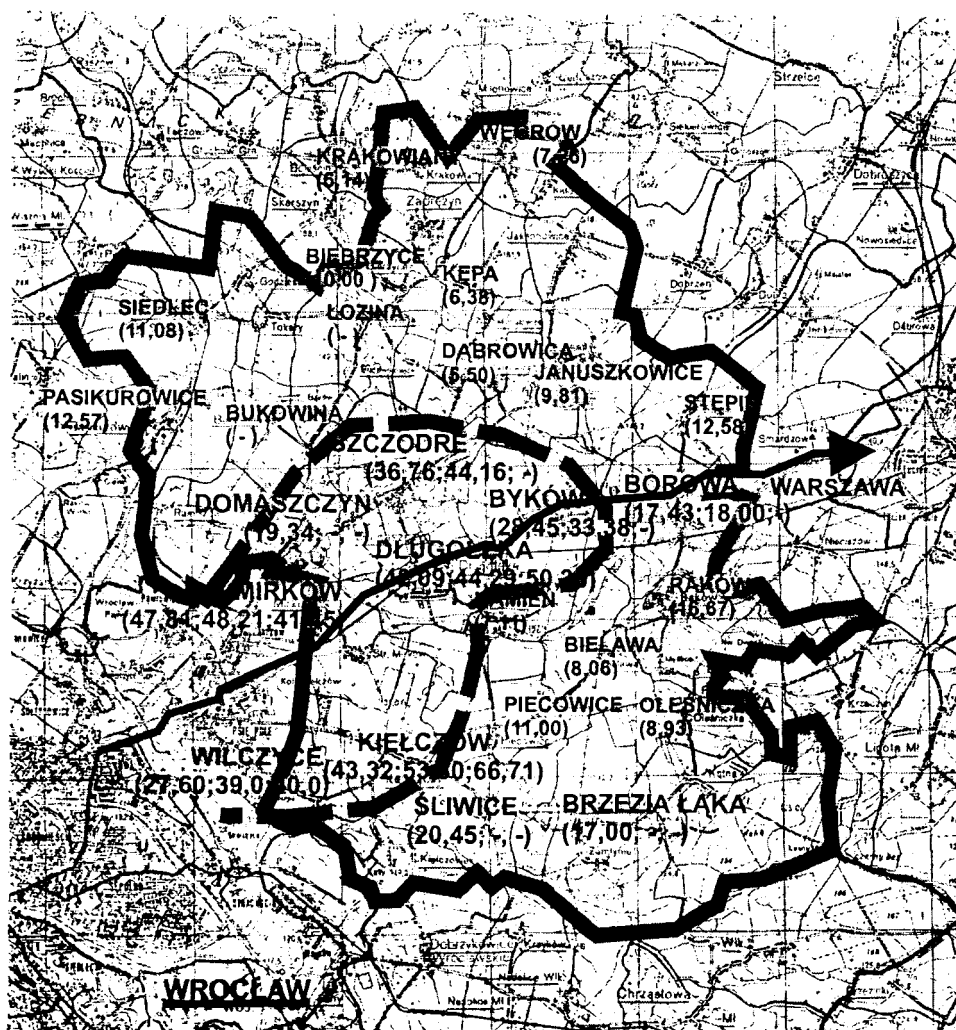
Tabela 3. Średnie ceny transakcyjne oraz wartości nieruchomości w latach 2000–2002
 Table 3. Average transaction prices and values of real estates in the years 2000–2002

Lokalizacja Location	Średnia wartość [zł/1 m ²] w poszczególnych latach Average value [zł/1 m ²] in the years					
	2000		2001		2002	
	zabudowa mieszka- niowa residential areas	zabudowa usługowa service facilities	zabudowa mieszka- niowa residential areas	zabudowa usługowa service facilities	zabudowa mieszka- niowa residential areas	zabudowa usługowa service facilities
Borowa	17,43	22,78	18,00	–	–	–
Brzezia Łąka	17,00	23,00	–	–	–	–
Byków	28,45	29,30	33,33	33,17	–	30,71
Długoleka	42,09	73,93	44,29	62,61	50,35	61,06
Domaszczyn	19,34	–	–	25,00	–	–
Kielczów	43,32	–	53,80	–	66,71	–
Mirków	47,81	24,01	48,21	30,18	41,45	45,59
Szczodre	36,76	22,99	44,16	–	–	–
Śliwice	20,45	–	–	18,94	–	–
Wilczyce	27,60	–	39,00	–	40,00	–

Zbiorcze zestawienie średnich cen transakcyjnych i oszacowanych wartości ujawniło we wszystkich miejscowościach wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Nie we wszystkich analizowanych miejscowościach wystąpiły transakcje nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę usługową. Tylko w trzech można zaobserwować zwiększony popyt na tego typu nieruchomości, wśród miejscowości tych można wymienić: Byków, Długolekę i Mirków. Sporadyczne transakcje pojawiły się także w Szczodrym, Borowie, Brzezie Łące i Śliwicach. Lokalizację miejscowości na obszarze gminy, wraz ze średnimi cenami i wartościami nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zaznaczoną granicą rozwoju lokalnego rynku nieruchomości przedstawiono na rysunku 2. Miejscowościom o niewielkiej liczbie obserwacji przypisano średnią wartość za 1 m² na przestrzeni analizowanego okresu 2000–2002, miejscowościom o większej liczbie obserwacji przypisano średnie wartości w poszczególnych latach (w roku: 2000, 2001 i 2002). Zastosowany znak „–” świadczy o braku obserwacji w danym roku.

Ogólny ogląd kartogramu potwierdza spostrzeżenie, że najwyższe wartości osiągają nieruchomości przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowane w pobliżu granic administracyjnych Wrocławia. Wśród



- (1,0;2,0;3,0) średnie ceny i wartości w latach: 2000; 2001; 2002
average prices and values in 2000; 2001; 2002
- (1,00) średnie ceny i wartości w latach 2000–2002
average prices and values in the years 2000–2002
- granica rozwoju rynku nieruchomości (faza wstępna/faza rozwoju)
the limits of the development of real estate market (initial phase/development phase)

Rys. 2. Gmina Długoleka. Rozwój rynku nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową

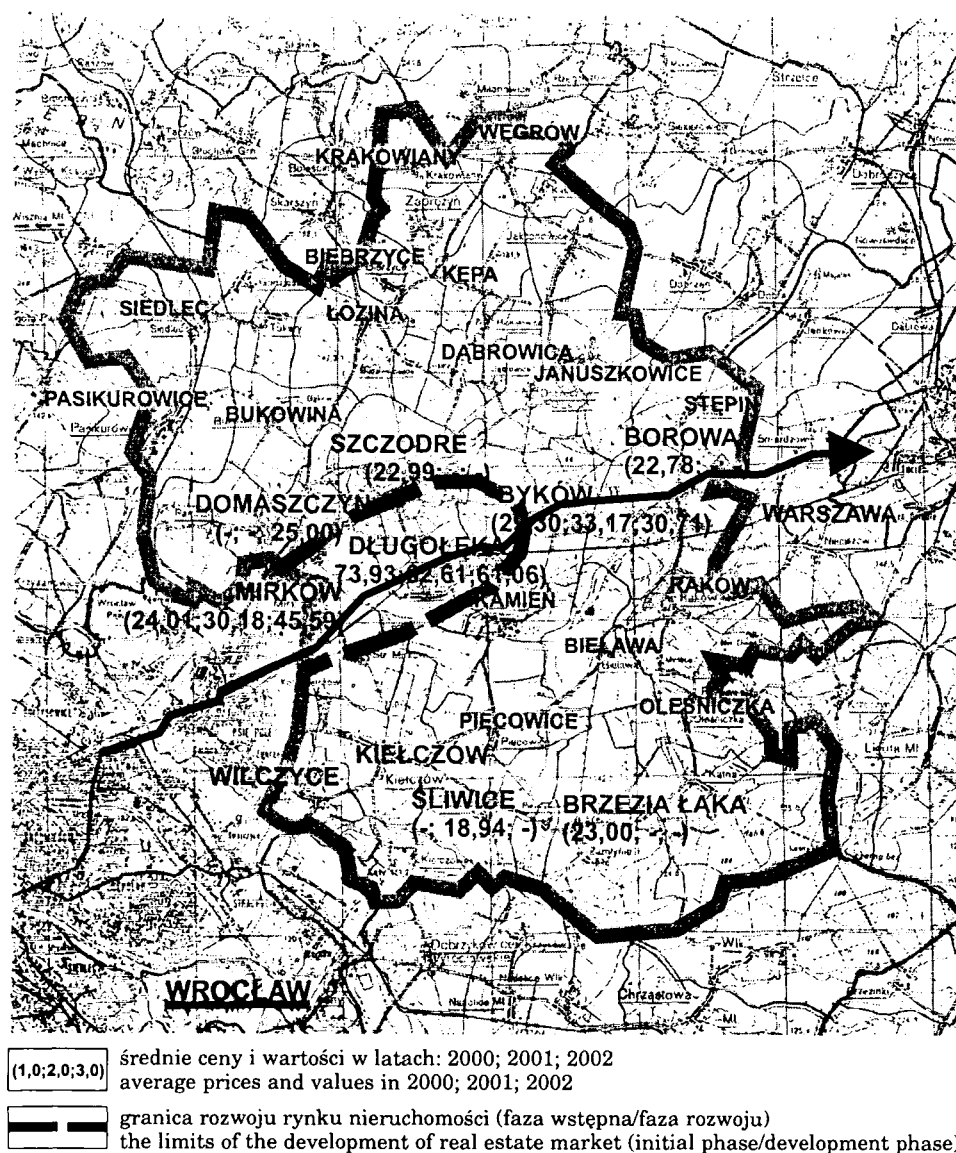
Fig. 2. Długoleka Commune. Development of the market of real estates designed for residential purposes

miejsowości tych wymienić można: Kielczów, Wilczyce, Mirków i Domaszczyn. W miejscowościach Długołęka, Szczodre i Byków duży popyt na nieruchomości i związany z tym wzrost cen i wzrost wartości jest wynikiem łatwej dostępności komunikacyjnej i skróconego czasu dojazdu do Wrocławia, mimo znacznego oddalenia od granic miasta. Biorąc pod uwagę uwarunkowania popytu i podaży oraz kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami, teren wskazanych miejscowości tworzy jednorodny rynek dla nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na kartogramie wyznaczono granicę dzielącą teren gminy na dwa odmienne rynki o różnych fazach rozwoju. Zgodnie z obserwacjami A. Hopfera i C. Kowalczyka [2001] cyt. za Bitner, Ptak [2002] analizowany rynek (gmina Długołęka) znajduje się we wstępnej fazie ewolucji rynku oraz w fazie rozwoju. W fazie wstępnej następuje szybki, dynamiczny wzrost cen, w którym brak okresowych fluktuacji. Druga faza rynku charakteryzuje się zmniejszeniem tempa wzrostu cen, natomiast wzrasta liczba transakcji na rynku wtórnym w ogólnej liczbie dokonywanych sprzedaży. W trzeciej fazie rozwoju – wolnorynkowej, następuje zatrzymanie wzrostu średnich cen nieruchomości, a stopa zwrotu z inwestowania w nieruchomości zbliża się do poziomu inflacji [Bitner, Ptak 2002].

Zauważalny jest także wzrost zainteresowania nieruchomościami zlokalizowanymi poza wyznaczoną strefą (Śliwice, Brzezia Łąka, Borowa), czego wyrazem jest zwiększona liczba transakcji oraz wzrost cen i wartości nieruchomości. Obecny rozwój rynku nieruchomości w tych miejscowościach nie predysponuje ich jednak do zakwalifikowania w strefie rynku o fazie rozwoju (druga faza rozwoju). Miejscowości te zakwalifikowano do strefy rynku o wstępnej fazie rozwoju.

Średnie ceny i wartości nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową wraz z wyznaczeniem rozwoju lokalnego rynku nieruchomości przedstawiono na rysunku 3. Rozpiętość cen dostępnych obserwacji w ww. miejscowościach dla nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową wynosi w analizowanych okresie od 18,94 (Śliwice) do 105,00 zł za 1 m² (Długołęka). Podobnie jak wyżej, miejscowościom o niewielkiej liczbie obserwacji przypisano średnią wartość za 1 m² na przestrzeni analizowanego okresu 2000–2002, miejscowościom o większej liczbie obserwacji przypisano średnie wartości w poszczególnych latach (w latach 2000, 2001 i 2002). Zastosowany znak „–” świadczy o braku obserwacji w danym roku.

Ogólny ogląd kartogramu potwierdza spostrzeżenie, że największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się nieruchomości zlokalizowane wzdłuż drogi krajowej nr 8 Wrocław – Warszawa, przeznaczone na zabudowę usługową i zorganizowaną działalność inwestycyjną. W sąsiedztwie trasy zanotowano największą liczbę transakcji o najwyższych cenach w gminie. Najwyższe wartości osiągają tereny inwestycyjne zlokalizowane w miejscowości gminnej – w Długołęce. Zauważalne jest jednak zmniejszenie tempa wzrostu cen w latach 2000–2002. Wyznaczony obszar, obejmujący swoim zasięgiem miejscowości Mirków i Długołęka można zaliczyć do drugiej fazy rozwoju



Rys. 3. Gmina Długoleka. Rozwój rynku nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową

Fig. 3. Długoleka Commune. Development of the market of real estates designed for service facilities

rynku nieruchomości. Miejscowości tych nie można porównywać z pozostałym obszarem gminy, w którym obrót nieruchomościami przeznaczonymi na zabudowę usługową nie istnieje bądź występuje sporadycznie (poza Bykowem). Miejscowości Byków nie zakwalifikowano jednak do strefy utworzonej przez dwie wskazane wcześniej miejscowości o fazie rozwoju rynku nieruchomości [Hopfer, Kowalczyk 2001] ze względu na dynamiczny wzrost cen i brak fluktuacji. Tak jak pozostałe miejscowości w gminie zaliczono je do fazy wstępnej rozwoju rynku. Rozmieszczenie średnich cen i wartości nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową ujawniło, że w miarę oddalania się od granic administracyjnych Wrocławia maleją ceny i wartości nieruchomości zlokalizowanych w miejscowościach położonych przy drodze krajowej w kierunku Warszawy.

PODSUMOWANIE

Obszar gminy Długoleka nie jest jednorodny pod względem rozwoju rynku nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na zabudowę usługową. Wyznaczone granice podziału gminy na strefy o zróżnicowanych fazach rozwoju rynku, są odmienne dla nieruchomości o dwóch różnych analizowanych funkcjach, dotyczą jednak tych samych faz rozwoju rynku: fazy wstępnej oraz fazy rozwoju. Analiza dostępnych obserwacji ujawniła, że badany rynek dla dwóch różnych typów nieruchomości nie osiągnął, w analizowanym okresie, trzeciej fazy ewolucji rynku – fazy wolno-rynkowej. Rynek nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w fazie rozwoju (II etap) obejmuje swym zasięgiem dużo większy obszar gminy niż dla nieruchomości przeznaczonych na zabudowę usługową. W przypadku zabudowy usługowej odmienne uwarunkowania rynkowe, w porównaniu z obszarem całej gminy, występują tylko w dwóch miejscowościach, w Mirkowie i Długolece. Przeprowadzona analiza ujawniła zarazem, że samo sąsiedztwo miasta, bez ułatwionej komunikacji, nie wpływa na rozwój lokalnego rynku nieruchomości. Świadczy o tym wstępna faza rozwoju rynku nieruchomości w takich miejscowościach, jak: Ramiszów, Kiełczówek.

Oddziaływanie Wrocławia jest widoczne. Wyraża się to w ciągłym wzroście wartości nieruchomości zlokalizowanych w strefie we wstępnej fazie rozwoju rynku (I etap) oraz stabilizacją cen i liczbą zawieranych transakcji w terenach w fazie rozwoju rynku nieruchomości (II etap).

PIŚMIENNICTWO

- Bitner A., Ptak M., 2002. Analiza statystyczna krakowskiego rynku nieruchomości gruntowych w latach 1996–1999. *Acta Sci. Pol., Adm. Loc.*, 1–2) 2002, s. 79–87.

- Hopfer A., Kowalczyk C., 2001. Emergence and Development of the Real Estate Market in Central and Eastern Europe - the Example of Poland. *Zeitschrift fur Vermessungswesen*, 126. Jahrgang, Heft 5.
- Kiziniewicz A., 2002, Analizy rynku nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 2 kwiecień – czerwiec, Warszawa, 24–27.
- Kucharska-Stasiak E., 2001. *Wartość rynkowa nieruchomości* Twigger, Warszawa.

REAL ESTATE MARKET IN CITIES – THE EXAMPLE OF THE COMMUNE OF DŁUGOLEKA

Abstract: The local real estate market is moderately homogenous as far as the level and degree of development and market conditions, including supply and demand as well as the level of prices, are concerned. The location of real estates is one of the factors directly affecting their value. The objective of the present study was to assess the influence of the city of Wrocław on the development of a local real estate market in the suburban areas. The research was conducted in the village commune of Długoleka, including 28 places evenly situated in the commune. The comparison of prices and values of real estates and the maps of the area indicates that the commune is not a homogenous market of estates for development of residential areas and service facilities. The estates for residential purposes situated in the nearest vicinity of the administrative borders of the city of Wrocław are of the highest value. As far as the estates for service facilities are concerned, these situated along the national road Wrocław-Warszawa and close to the administrative borders of the city have the highest value.

Key words: real estate market, suburban area, location of real estate

Zaakceptowano do druku: 2004.03.31

Accepted for print