

**Jolanta Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2009, *Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 roku*, Łódź:  
Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, 136 s.**

Czynniki mające wpływ na politykę przestrzenną są zróżnicowane, dlatego też można je analizować na różne sposoby. Niewątpliwie jednak za jeden z ważniejszych punktów widzenia należy uznać ten opierający się na połączeniu tematu zagospodarowania przestrzennego z zagadnieniami gospodarki nieruchomościami. Chodzi w tym kontekście między innymi o szerokie zaakcentowanie cech ekonomicznych, prawnych i fizycznych nieruchomości oraz konkretnych konsekwencji tych cech dla rozstrzygnięć planistycznych. Wspomniane problemy omówione są w monografii Jolanty Jakóbczyk-Gryszkiewicz. Jak wskazała autorka, wśród celów pracy można wymienić określenie stanu zasobów gruntów i struktury ich własności, analizę czynników kształtujących ceny ziemi w Polsce po 1990 roku oraz ocenę przyczyn wzrostu cen w badanym okresie.

Rozdział pierwszy poświęcony został tematowi unikatowych cech i funkcji gruntów. Wśród cech gruntów autorka akcentuje przede wszystkim ich deficyt, który określa zarówno jako cechę fizyczną, jak i ekonomiczną (na marginesie warto odnotować, że w literaturze przedmiotu pojawiają się inne stanowiska w tym zakresie). Jako przykład występowania tej cechy w praktyce podano ograniczoną podaż gruntów w miastach, zwłaszcza wobec nieposzerzenia ich granic. Słusznie zauważono, że deficytowy jest nie tylko rozmiar, lecz także jakość gruntów, chociażby w kontekście braku uzbrojenia niektórych terenów. Poza deficytem istotną cechą nieruchomości jest również ich położenie (lokalizacja), zwłaszcza rozpatrywana z punktu widzenia społeczno-ekonomicznego. Dla wartości gruntu bowiem niezwykle ważna jest jego odległość od centrum miasta, centrum handlowego bądź też od atrakcyjnych pod względem turystycznym terenów. Z kolei wśród funkcji nieruchomości Jolanta Jakóbczyk-Gryszkiewicz zaakcentowała funkcje użytkowe, gospodarcze, rynkowe oraz ekonomiczne. Szczególnie istotną jest funkcja ekonomiczna: w rozwoju każdego miasta kluczową grupę użytkowników stanowią właściciele zlokalizowanych tam gruntów i budynków. Już na tym etapie charakterystyki książki można dodać do tez autorki, że właśnie cechy i funkcje nieruchomości powinny znaleźć większe odzwierciedlenie przy okazji prowadzenia polityki przestrzennej przez daną gminę, a konkretnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w których częściach tekstowych wskazane byłoby wyjście poza język urbanistyczno-architektoniczny w kierunku zagadnień ekonomicznych (co w praktyce zdarza się bardzo rzadko). Najszerszej charakterystyki tych cech dokonali profesorowie Ewa

Kucharska-Stasiak oraz Marek Bryx: wydaje się, że na podstawie ich wskazówek można formułować konkretne wnioski w dokumentach planistycznych.

Drugi rozdział poświęcony został gruntom rozumianym jako obiekt badań i zainteresowań w różnych działach nauki. Słusznie zasygnalizowano znaczenie gruntów w ekonomii, gdyż mają one ogromny wpływ na produkcję i zagospodarowanie przestrzenne, chociażby w postaci renty gruntowej. Po krótkim przeglądzie teorii porządkujących zasady gospodarowania w przestrzeni autorka podkreśla, że w planowaniu przestrzennym istotne jest tworzenie na różnych szczeblach publicznych zasobów nieruchomości, które mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i inwestycyjne. Warto tu dodać, że zwłaszcza na szczeblu powiatowym oraz wojewódzkim bardzo często znacznie trudniej jest osiągnąć wskazane cele: samorządy ograniczają się do wykorzystywania nieruchomości w związku z doraźną realizacją zadań własnych. Realizacja ważnych dla gminy zadań dzięki gminnemu zasobowi nieruchomości jest już częściej zauważalna, jednakże można podać szereg przykładów, kiedy jest ona ograniczana przez bierność organów gminy (wynikającą często z braku środków finansowych). Sytuacja powyższa powinna się zmienić i właśnie instrumenty polityki przestrzennej mogą się tutaj okazać bardzo przydatne.

Kolejny rozdział poświęcony został czynnikom kształtującym ceny ziemi w Polsce po roku 1990. Jeszcze raz zwrócono uwagę na wpływ położenia na wartość gruntu. Autorka przybliżyła poszczególne fazy urbanizacji w zachodnich oraz w polskich dużych miastach (z uwagi na różne etapy rozwoju miast w obu grupach wypada tutaj stwierdzić pewną różnicę). Wskazuje, że pomimo fazy suburbanizacji grunty w centrach polskich dużych miast były i pozostają najdroższe. Wysokie ceny występują również w poszczególnych atrakcyjnych dzielnicach miejskich. Pamiętać należy także o tym, że o cenie ziemi decyduje ranga miasta w hierarchii sieci osadniczej: w tym kontekście niewątpliwie pierwsze miejsce zajmuje Warszawa, a następne – Kraków (choć wokół kolejnych miejsc w hierarchii osadniczej po Warszawie toczy się w literaturze dyskusja). Na wartość gruntów wpływ ma również ich dostępność komunikacyjna oraz położenie przy drogach, autostradach. Warto zaznaczyć, że ostatnie ze wskazanych zagadnień jest bardzo ciekawe i zdecydowanie należałoby rozwijać badania w tym kierunku. Nie budzi wątpliwości również wpływ, jaki na wartość gruntu ma fakt objęcia go miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: dla inwestorów stwarza on znacznie bardziej pewną sytuację od tej, w której trzeba wnioskować o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Co ciekawe, wielu samorządowców, wbrew dominującym tezom literatury przedmiotu, kontestuje znaczenie planów miejscowych w ogólnym procesie rozwoju gminy. Bardzo często brak planów miejscowych podyktowany jest nie tylko możliwościami finansowymi gminy, lecz także przyjętą przez nią koncepcją prowadzenia polityki przestrzennej. Znowu nasuwa się refleksja o potrzebie przeprowadzenia szerszych badań w tym kierunku.

Rozdział czwarty zawiera zestawienie na temat zasobów i własności ziemi w Polsce oraz ich zróżnicowania przestrzennego. Z przedstawionych informacji wynika, że głównymi właścicielami gruntów w Polsce są osoby fizyczne (wła-

ściciele prywatni) dysponujące 52% powierzchni ogólnej, na drugim miejscu lokuje się Skarb Państwa, a dopiero na trzecim – jednostki samorządu terytorialnego. Wydaje się, że rozsądnym zadaniem jest zmiana tych proporcji, przynajmniej w odniesieniu do Skarbu Państwa oraz samorządów. Kolejny rozdział prezentuje przyczyny wzrostu cen gruntów w Polsce po roku 1990. Wśród tendencji charakterystycznych w tym kontekście dla Polski autorka wymieniła:

- kurczenie się zasobów gruntów,
- procesy suburbanizacji powodujące ekspansję miasta na tereny wiejskie,
- zainteresowanie terenami podmiejskimi ze strony migrujących mieszkańców miast oraz inwestorów,
- kupowanie ziemi jako korzystnej lokaty kapitału,
- zainteresowanie ziemią cudzoziemców po wejściu Polski do UE,
- możliwość uzyskania tańszego ubezpieczenia w systemie KRUS po kupnie gruntu rolnego,
- brak odpowiednich ustaw dotyczących planowania przestrzennego,
- skomplikowane procedury odrolnienia ziemi.

Oczywiście, niektóre z tych punktów mogą być dyskusyjne. Nie wszystkie tendencje mają równą siłę oddziaływania. W publikacji szczególnie skupiono się na kwestii suburbanizacji oraz rozwoju stref podmiejskich. Odnotować jednak należy, że J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz w swojej monografii w sposób szczegółowy przedstawiła zestawienie cen gruntów w dużych miastach w wybranych latach. Zestawienie to może być pomocne oraz inspirujące przy okazji podejmowania kolejnych badań.

Ostatni rozdział prezentuje w sposób szczegółowy zmiany cen ziemi w Łodzi i w jej strefie podmiejskiej. Ceny gruntów w Łodzi były i wciąż są niższe niż w innych największych miastach Polski. Podobnie znacznie niższe są ceny w strefie podmiejskiej miasta. W roku 2006 w Łodzi było ponad 105 tysięcy działek ewidencyjnych, z czego 19,5 tysiąca to działki gruntowe niezabudowane. Od roku 1995 wzrastała liczba transakcji oraz systematycznie rosły ceny gruntów. Jak wskazuje autorka, skok cenowy nastąpił po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Dużą, bardzo istotną grupę nabywców stanowili inwestorzy przemysłowi (często zagraniczni), wykorzystujący funkcjonującą w Łodzi od roku 1997 specjalną strefę ekonomiczną. Najwyższe ceny osiągały działki leżące w centrum miasta oraz przy ważnych szlakach komunikacyjnych. Zależność od lokalizacji w stosunku do centrum Łodzi dawała się zauważyć również w odniesieniu do wielkości sprzedanych działek. Bardzo interesujące jest też zestawienie cen działek budowlanych w roku 2007 w strefach podmiejskich Warszawy, Krakowa, Łodzi, Wrocławia, Poznania oraz Trójmiasta. Najwyższe ceny (ok. 1000 zł za metr kwadratowy) zanotowano wokół Warszawy. Jak wskazuje autorka, ceny wokół Łodzi były pięciokrotnie niższe. We wskazanej strefie ceny są zresztą najniższe z całej badanej grupy.

W podsumowaniu J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz wskazuje, że czynniki modelujące ceny ziemi podzielić można na: wielkość zasobów, szeroko rozumianą lokalizację gruntu, cechy działek, umocowanie prawne związane z obro-

tem ziemią oraz korzyści społeczno-gospodarcze, jakie daje posiadanie gruntu. Największe znaczenie ma zdaniem autorki położenie działek, zwłaszcza w miastach. W ośrodkach tych od dłuższego czasu wzrastało zainteresowanie działkami rolnymi. Przegłosowana pod koniec 2008 roku ustawa o odrołnieniu użytków rolnych w miastach ma spowodować większe możliwości rozwoju przestrzennego miast.

Nie budzi wątpliwości fakt, że zarówno temat podjęty w książce, jak i przeprowadzone badania są bardzo cenne – dostarczają one wielu ważnych informacji, a także stanowią inspirację do dalszych analiz w zasygnalizowanych kierunkach. Nie ulega bowiem wątpliwości, że poruszone w pracy problemy powinny zostać rozwinięte w kolejnych publikacjach. Szczególnie istotne byłoby zaakcentowanie tego, jak cechy i wartość nieruchomości powinny przekładać się na koncepcje planistyczne w gminach. Temat ten został bowiem w monografii zasygnalizowany, jednakże wydaje się, że można go znacząco rozwinąć. W tym samym kierunku analizowany być może tak słusznie zaznaczony przez autorkę problem rozwoju stref podmiejskich, spotykający się już z większym zainteresowaniem w literaturze przedmiotu. Niewątpliwie szeroka analiza problematyki, uwzględniająca kolejne zagadnienia, na przykład specyfikę działań deweloperów na badanych terenach, dostarczy kolejnych szczegółowych wniosków w tym zakresie.

*Maciej J. Nowak*