

Paula BĄCZYK*, Edyta MASIEREK**

TRANSAKCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W UNIEJOWIE W LATACH 2007–2015

Zarys treści: Artykuł przedstawia wyniki analiz obejmujących zrealizowane w latach 2007–2015 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w granicach administracyjnych Uniejowa. Jego celem jest identyfikacja rodzajów nieruchomości będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży wraz z ich lokalizacją oraz ukazanie ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości na badanym obszarze.

Słowa kluczowe: nieruchomość, rynek nieruchomości, transakcje kupna-sprzedaży, Uniejów

WPROWADZENIE

Rynek nieruchomości to miejsce, gdzie odbywa się transfer praw do nieruchomości oraz są zawierane umowy kupna-sprzedaży. Obejmuje on zarówno podmioty rynkowe jak i przedmioty rynkowe. Podmiotem rynkowym jest osoba sprzedająca i inwestująca w nieruchomość natomiast przedmiotem rynkowym jest sama nieruchomość lub składniki majątkowe¹.

Przedmiotem publikacji jest analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w granicach administracyjnych Uniejowa. Obejmuje ona okres 2007–2015 i w dużej mierze opiera się na danych udostępnionych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach. Celem artykułu jest ukazanie tendencji

* mgr Paula Bączyk, absolwentka, Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych i Wydział Zarządzania, e-mail: paula93baczyk@gmail.com.

** dr Edyta Masierek, adiunkt, Uniwersytet Łódzki, Wydział Nauk Geograficznych, Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31, e-mail: edyta.masierek@geo.uni.lodz.pl.

¹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 1997.

i rozmieszczenia w przestrzeni nieruchomości, które były przedmiotem transakcji. Zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, określane mianem gruntów, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków (lokale), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”². Wyróżniamy nieruchomości gruntowe (zabudowane i niezabudowane), lokalowe i budynkowe. Nieruchomościami gruntowymi są „grunty wraz z jego częściami składowymi tzn. naniesieniami w postaci budynków czy budowli jeżeli nie stanowią one odrębnego przedmiotu własności”³. Wśród nich wskazać można te zabudowane, czyli takie, na których dokonano procesu budowlanego, w wyniku którego powstało naniesienie trwale związane z gruntem i stanowiące ten sam co grunt, przedmiot własności⁴.

Nieruchomość budynkowa z kolei powstaje w wyniku prawnego oddzielenia budynku od gruntu nieruchomości zabudowanej. Sam grunt jest przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, a budynki przedmiotem prawa własności. Budynek lub budowla znajdująca się na działce stanowi odrębny przedmiot własności. Nieruchomość lokalową stanowi natomiast samodzielny lokal mieszkalny lub niemieszkalny wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem⁵.

Opracowanie obejmuje nieruchomości w podziale na:

- gruntowe zabudowane i niezabudowane (z wykluczeniem nieruchomości rolnych i leśnych), lokalowe oraz budynkowe;
- gminne i prywatne;
- o funkcji mieszkaniowej, komercyjnej (funkcje usługowe w tym sklepy, biura, hotele, obiekty gastronomiczne, obiekty rekreacyjne itd.), oraz nieruchomości o funkcji przemysłowej (rozumiane jako obiekty produkcyjne, hale i magazyny)⁶.

W artykule wykorzystane zostało również pojęcie form władania nieruchomościami, które rozumie się jako określone możliwości właściciela w stosunku do nieruchomości. Można wyróżnić własność prywatną, która dotyczy osób prawnych i fizycznych oraz publiczną, która odnosi się do nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego⁷. Użyte do analizy w pracy zostały również pojęcia dotyczące form obrotu nieruchomościami na rynku nie-

² *Kodeks Cywilny* (Dz.U. 2018, poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244; Dz.U. 2019, poz. 80), art. 46, par. 1.

³ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2018, poz. 2204, 2348; Dz.U. 2019, poz. 270) art. 4, pkt 1.

⁴ M. Bryx (red.), *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wyd. Poltex, Warszawa 2009.

⁵ Tamże.

⁶ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006.

⁷ A. Pawlikowska-Piechotka, *Gospodarka nieruchomościami*, PCB, Warszawa 1999.

ruchomości. Wyróżniono formy obrotu na wolnym rynku, przetargi oraz formy bezprzetargowe⁸.

Publikacja powstała na podstawie pracy magisterskiej pt. „Rynek nieruchomości Uniejowa w latach 2007–2015 – kontekst zagospodarowania” napisanej w Instytucie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej w 2017 r. Podstawowe źródło opracowania stanowią udostępnione w grudniu 2015 r. dane ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach dotyczące transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, które zostały zrealizowane w latach 2007–2015 w granicach administracyjnych miasta Uniejowa. Informacje te zostały zagregowane, podzielone na właściwe kategorie, a następnie uzupełnione o dane zebrane podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w październiku 2016 oraz w kwietniu 2017 r. w terenie. Część danych przedstawiono w postaci opracowań kartograficznych, na których dokonano prezentacji rozmieszczenia w przestrzeni nieruchomości, które były przedmiotem transakcji.

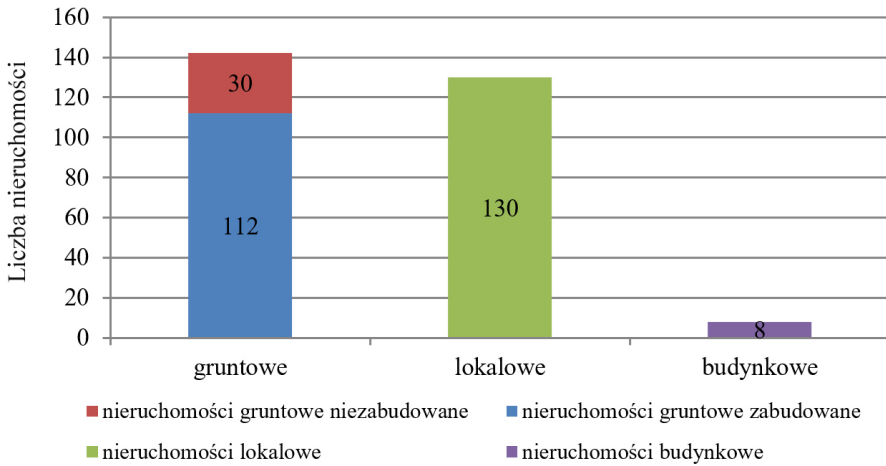
TRANSAKcje KUPNA-SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W UNIEJOWIE W LATACH 2007–2015

Udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Poddębicach informacje pozwoliły na wyodrębnienie i analizę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Uniejowie w latach 2007–2015 ze względu na ich rodzaj, wartość, strukturę własnościową, podmioty biorące udział w transakcjach oraz formy zbywania nieruchomości.

Rodzaje nieruchomości stanowiące przedmiot transakcji

Jeśli chodzi o rodzaj nieruchomości będących przedmiotem transakcji podzielone one zostały na potrzeby badania na gruntowe (zabudowane i niezabudowane), lokalowe i budynkowe. W latach 2007–2015 ponad połowa transakcji dotyczyła nieruchomości gruntowych, wśród nich 78,9% stanowiły nieruchomości gruntowe zabudowane. Następną liczną grupę reprezentowały transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych tj. 46,4% ogółu. Najmniej transakcji natomiast dokonano w ramach nieruchomości budynkowych zaledwie 2,9% (ryc. 1).

⁸ J. Skoczeń, 2015, www.strefynieruchomosci.blog.pl [dostęp: 5.05.2017]; *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2018, poz. 2204, 2348; Dz.U. 2019, poz. 270).



Ryc. 1. Liczba nieruchomości stanowiąca przedmiot transakcji kupna-sprzedaży w Uniejowie w latach 2007–2015
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015

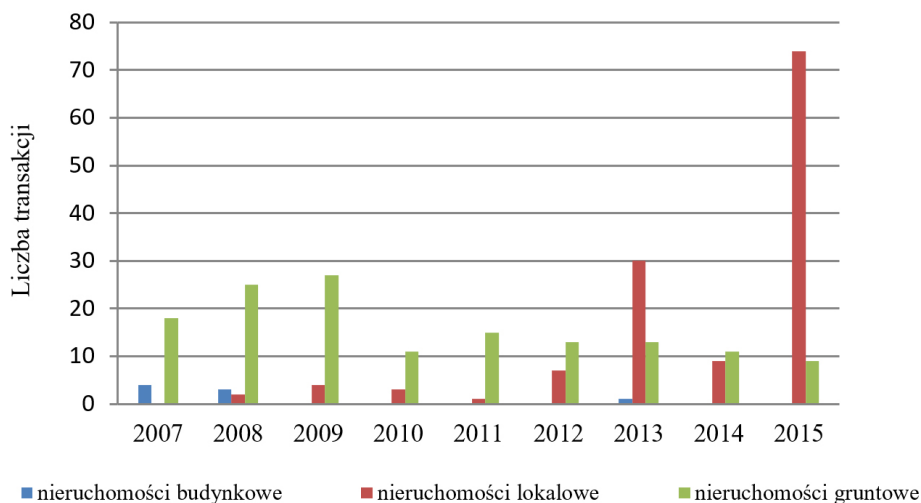
Odnosząc się do nieruchomości lokalowych, warto zwrócić uwagę na gwałtowny wzrost zainteresowania nimi w 2013 i 2015 roku (ryc. 2). W tych latach widać również znaczną przewagę transakcji dotyczących tego rodzaju nieruchomości nad pozostałymi. Było to związane m.in. z oddaniem do użytkowania budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zrealizowanych przez prywatnego inwestora „PGK – Termy Uniejów Sp. z o.o.” zlokalizowanych przy ulicach Targowej i Reymonta w Uniejowie⁹. W analizowanym okresie dużym zainteresowaniem nabywców cieszyły się również nieruchomości gruntowe, szczególnie w pierwszych trzech latach objętych analizą, tj. od 2007 do 2009 roku.

Najwięcej transakcji zaobserwować można w strefie zurbanizowanej, zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod zabudowę planowaną lub już istniejącą¹⁰. W celu przedstawienia lokalizacji analizowanych transakcji dokonano podziału struktury miasta na cztery podobszary A, B, C i D (ryc. 3). W podobszarze A w głównej mierze dokonywane były transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Ogólnie najwięcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości (w szczególności gruntowych zabudowanych) zlokalizowanych było w kwadracie B. Rozmieszczone są one nieregularnie, po całym obszarze wytyczonego kwadratu. W podobszarze C również w przewadze występowały

⁹ Wójcik T., *Czeka Nas dużo pracy*, wywiad z panem Józefem Kaczmarkiem, burmistrzem Uniejowa, „W Uniejowie, Pismo Towarzystwa Przyjaciół Uniejowa”, red. M. Charuba i in., Uniejów 2015.

¹⁰ *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów*, Uniejów 2007.

transakcje przedmiotem których były nieruchomości gruntowe zabudowane. W jego zachodniej oraz północno-zachodniej części występują nieruchomości gruntowe niezabudowane, których przeznaczenie jest ściśle związane z pełnieniem funkcji leczniczo-uzdrowiskowej, gastronomicznej czy hotelarskiej. Podobszar D obejmuje natomiast jedynie transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych. W obszarze tym dokonało się najmniej transakcji. Ich lokalizacja dotyczy jedynie zachodniej części odcinka drogi głównej Uniejowa.



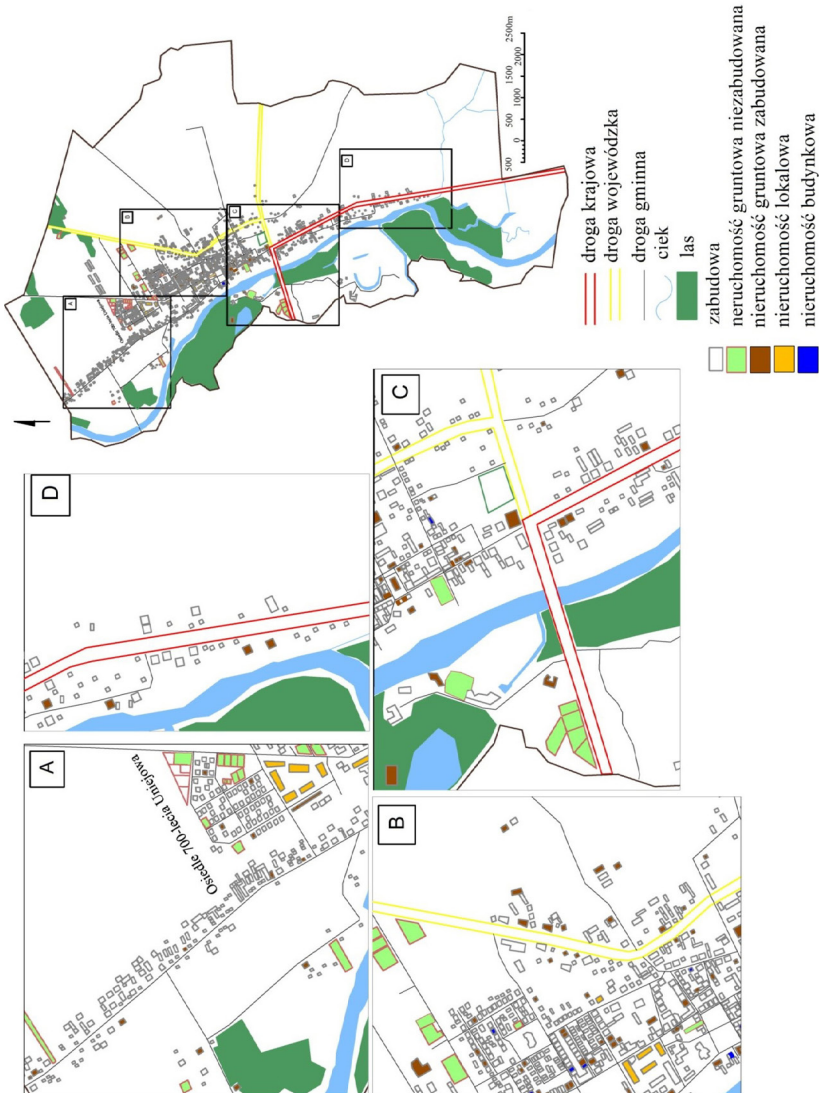
Ryc. 2. Nieruchomości stanowiące przedmiot transakcji kupna-sprzedaży w Uniejowie w latach 2007–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015

Formy zbywania nieruchomości

Analizując strukturę własności nieruchomości w całym Uniejowie warto zauważyć, iż przeważają tu grunty prywatne, które stanowią 74,1% powierzchni miasta. Następną grupę reprezentuje własność komunalna (11,9%) oraz tereny należące do Skarbu Państwa (10,9%)¹¹. W artykule dokonano podziału nieruchomości, przyjmując jako kryterium rodzaj podmiotu sprzedającego: podmiot prywatny (z podziałem na osobę fizyczną i prawną) i podmiot publiczny, a następnie w tych kategoriach dokonano pogrupowania. Na potrzeby analizy do nieruchomości prywatnych w kategorii „osoba prawna” zaliczono spółdzielnię mieszkaniową i spółkę komunalną.

¹¹ Projekt Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy i Miasta Uniejów na lata 2017–2025, 2017.



Ryc. 3. Lokalizacja analizowanych transakcji kupna-sprzedaży w Uniejowie w latach 2007–2015 w podziale na rodzaj nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego, 2015

Gospodarowanie w zakresie nieruchomości stanowiących własność prywatną odbywa się na podstawie *Kodeksu Cywilnego*. Nieruchomości stanowiące zasób prywatny mogą być zbywane w sposób natychmiastowy, na wolnym rynku. Kupujący i sprzedający dobrowolnie określają warunki najkorzystniejsze dla stron transakcji¹². Natomiast gospodarowanie nieruchomościami publicznymi następuje zgodnie z *Ustawą o gospodarce nieruchomościami*¹³ i jest związane z prowadzeniem procedury przetargowej. Organizacja przetargów związana jest z chęcią uzyskania najwyższej ceny, wyboru najkorzystniejszej oferty czy dokonania pełnej identyfikacji potencjalnego nabywcy.

W ogłoszeniu o przetargu muszą znajdować się m.in. następujące informacje:

- cena umieszczona w wykazie oraz cena wywoławcza nieruchomości;
- obciążenia nieruchomości oraz zobowiązania, których przedmiotem jest dana nieruchomość;
- termin i miejsce przeprowadzania przetargu;
- dane dotyczące wysokości wadium, jego formy, terminu i miejsca wniesienia¹⁴.

W określonych przypadkach dopuszczalna jest także forma bezprzetargowa zbywania nieruchomości publicznych np.:

- na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu;
- spadkobiercy;
- najemcy lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- sprzedaży między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego;
- jeżeli zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- gdy nieruchomość ma stanowić wkład niepieniężny do spółki, wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub stanowi majątek tworzonej fundacji¹⁵.

Dane ze Starostwa Powiatowego dla badanego okresu wskazują na przewagę prywatnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji w latach 2007–2015, które stanowią aż 85,7% ogółu. Najwięcej transakcji w ramach nieruchomości prywatnych (57%) zachodziło pomiędzy podmiotami prywatnymi w postaci osób fizycznych zarówno po stronie kupującej jak i sprzedającej (tab. 1). W następnej kolejności występowały transakcje, w których osobą sprzedającą była osoba prawna a kupującą fizyczna (33%). W tym przypadku w większości dotyczyło to

¹² J. Skoczeń, 2015, <http://strefynieruchomosci.blog.pl/> [dostęp: 5.05.2017].

¹³ <http://prawoanieruchomosci.pl/> [dostęp: 18.01.2017].

¹⁴ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2018, poz. 2204, 2348, Dz.U. 2019, poz. 270), art. 38 ust. 2.

¹⁵ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2018, poz. 2204, 2348, Dz.U. 2019, poz. 270).

sprzedaży przez dewelopera nowych lokali mieszkaniowych. W 10. transakcjach stroną stanowiła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Tęcza”, która ustanawiała odrębną własność do lokalu i dokonywała przeniesienia prawa własności na osobę fizyczną.

Tabela 1. Strony transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości prywatnych w Uniejowie w okresie 2007–2015

Strona sprzedająca	Strona kupująca	Liczba transakcji	Transakcje [%]
Osoba prawna	Osoba prawna	4	1,7
	Osoba fizyczna	79	32,9
	Gmina Uniejów	9	3,7
Osoba prawna – Spółdzielnia mieszkaniowa	Osoba fizyczna	10	4,2
Osoba fizyczna	Osoba fizyczna	136	56,7
	Osoba prawna	1	0,4
	Gmina Uniejów	1	0,4
Razem	x	240	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015

Jeśli chodzi o transakcje, które dokonały się w badanym okresie w ramach nieruchomości publicznych to najczęściej stroną sprzedającą stanowiła gmina, jako właściciel terenów. W zdecydowanej większości przypadków zbycie następowało na rzecz osób fizycznych. Jedynie dwie transakcje odbyły się pomiędzy Gminą Uniejów a Skarbem Państwa (tab. 2).

Tabela 2. Strony analizowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości publicznych w Uniejowie w latach 2007–2015

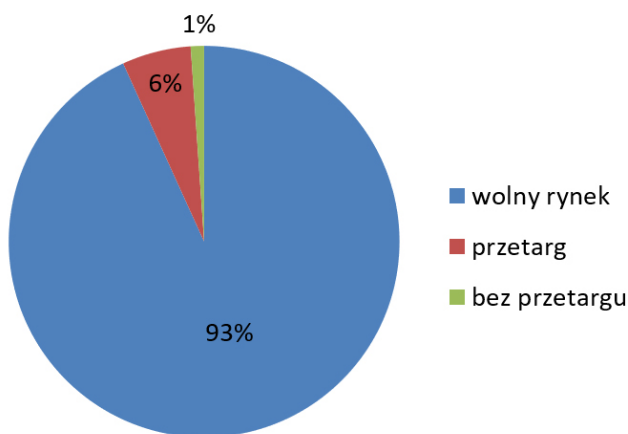
Osoba sprzedająca	Osoba kupująca	Transakcje	Transakcje [%]
Gmina Uniejów	Osoba fizyczna	29	72,5
Gmina Uniejów	Osoba prawna	9	22,5
Skarb Państwa	Gmina Uniejów	2	5,0
Razem	x	40	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015

Sposób w jaki zbywana jest nieruchomość uzależniony jest w dużej mierze od rodzaju podmiotu sprzedającego nieruchomość. Na potrzeby analizy wyod-

rębniono trzy formy zbywania nieruchomości: przetargowa, bezprzetargowa i na wolnym rynku.

W 2014 roku w Polsce transakcje przeprowadzane na wolnym rynku stanowiły około 90% (pod względem liczby) i około 92% (pod względem wartości) ogółu transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości¹⁶. Podobnie było w przypadku badanych nieruchomości. Zdecydowana większość transakcji, bo aż 93,2% dotyczyła tej właśnie formy obrotu nieruchomościami, co wynika m.in. z wcześniej wspomnianej struktury własnościowej nieruchomości. Dla około 6% spośród wszystkich analizowanych przeprowadzono procedurę przetargową (ryc. 4) (tab. 4).



Ryc. 4. Formy sprzedaży nieruchomości w Uniejowie w latach 2007–2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015

W drodze przetargu dokonywano głównie sprzedaży nieruchomości niezabudowanych (tab. 3). Miasto zbywało m.in. działki¹⁷, które w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uniejowa*¹⁸ określone zostały jako rozwojowe obszary jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Są one zlokalizowane na północ od Osiedla 700-lecia Uniejowa. Prowadzenie aktywnej sprzedaży nieruchomości niezabudowanych odzwierciedla także w pewien sposób

¹⁶ *Obrót nieruchomościami w 2014*, Główny Urząd Statystyczny GUS, Warszawa 2015.

¹⁷ Zarządzenie nr 97/2015 Burmistrza Miasta Uniejów z dnia 8 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia o II-gim ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

¹⁸ *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów, Uniejów 2007.*

prowadzoną politykę rozwoju miasta w kierunku północnym¹⁹. Zapisy *Studium* dzielą wyraźnie miasto na pięć różnych stref:

- strefę urbanizacji,
- ochrony uzdrowiskowej,
- ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrony wartości kulturowych,
- ochrony ekologicznej.

Tabela 3. Formy sprzedaży nieruchomości w Uniejowie w latach 2007–2015 z uwzględnieniem ich rodzaju

Rodzaj nieruchomości	Prywatna Sprzedaż na wolnym rynku	Publiczna		Transakcje ogółem	
		Sprzedaż w drodze przetargu	Sprzedaż bezprzetargowa	Liczba	%
Lokalowa	129	0	1	130	46
Budynkowa	8	0	0	8	3
Gruntowa zabudowana	108	3	1	112	40
Gruntowa niezabudowana	16	13	1	30	11
Razem	261	16	3	280	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego, 2015

Mające miejsce przetargi dotyczyły również nieruchomości zabudowanych. W 2012 roku miała miejsce sprzedaż nieruchomości gruntowej z zabudową w postaci budynku gastronomicznego z zapleczem, kuchnią i obiektem gospodarczym. W wyniku przeprowadzonego przetargu Spółka PGK Termy Uniejów zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz właścicieli rodzinnej firmy MIPAMA. Obecnie obiekt ten łączy w sobie restaurację i kawiarnię²⁰. W 2013 roku odbył się przetarg dotyczący sprzedaży nieruchomości gminnej w postaci „Kasztelu Rycerskiego”. Opisywana nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze ochrony NATURA 2000 na terenie Nadwarciańskiego obszaru chronionego krajobrazu oraz w strefie uzdrowiskowej A (ryc. 3., zachodnia granica podobszaru C), na terenach wskazanych do zabudowy z zakresu lecznictwa

¹⁹ K. Milewska-Osiecka, A. Ogródowczyk, *Budownictwo i warunki mieszkaniowe na terenie miasta Uniejów*, „Biuletyn Uniejowski” 2014, t. 3, s. 35–51.

²⁰ <http://www.termalna.com.pl/> [dostęp: 19.05.2017], <http://www.uniejow.net.pl/> [dostęp: 19.05.2017].

uzdrowiskowego, sportu i rekreacji. Jego sposób użytkowania związany jest z prowadzeniem działalności w zakresie hotelarstwa, gastronomii, lecznictwa uzdrowiskowego, sportu i rekreacji²¹. W 2010 roku nastąpiła także sprzedaż nieruchomości zabudowanej kompleksem leczniczo-rehabilitacyjnym. Obecnie obiekt ten oferuje usługi medyczne i rehabilitacyjne²².

Tabela 4. Struktura średniej powierzchni użytkowej i cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Uniejowie w analizowanym okresie

Wskaźnik	Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Średnia powierzchnia użytkowa [m ²]	51,2	45,0
Średnia wartość nieruchomości [zł/m ²]	3183,5	2906,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Poddębicach, 2015 i stron internetowych: <http://www.dzienniklodzki.pl/> [dostęp: 20.05.2017], <http://uniejow.pl/o-gminie/spolki-gminne/> [dostęp: 20.05.2017]

Łączna liczba analizowanych transakcji wynosiła 280. Przedmiotem zdecydowanej większości z nich pozostawały nieruchomości lokalowe (130) tj. 46% ogółu transakcji. Wśród nich jedynie jedna stanowiła nieruchomość publiczną nabytą w formie bezprzetargowej. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 40% ogółu transakcji (108). W analizowanym okresie dokonano także 16 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości publicznych w drodze przetargu, co stanowiło jedynie około 6% ich ogólnej liczby. Najmniej liczna była grupa nieruchomości budynkowych (8), która stanowiła zaledwie 3% wszystkich transakcji i każda z nich dokonana została na wolnym rynku (tab. 3).

Lokale mieszkalne – średnia powierzchnia i cena transakcyjna

Ostatni dokonany podział analizowanych transakcji dotyczy ich cen, które zależą od różnych czynników. Należą do nich m.in. lokalizacja, możliwość wykorzystania nieruchomości, jej wielkość, liczba właścicieli czy obciążenia związane z daną nieruchomością. Istotnym czynnikiem jest również relacja popytu i podaży oceniana na podstawie sytuacji rynkowej, analizy cen i koniunktury,

²¹ Zarządzenie Nr 46/2013 Burmistrza miasta Uniejów z dnia 2 lipca 2013 w sprawie ogłoszenia o przetargu nieograniczonym na sprzedaż na własność nieruchomości gminy Uniejów.

²² <http://www.izc.pl/uniejow/nasz-osrodek.html> [dostęp: 19.05.2017].

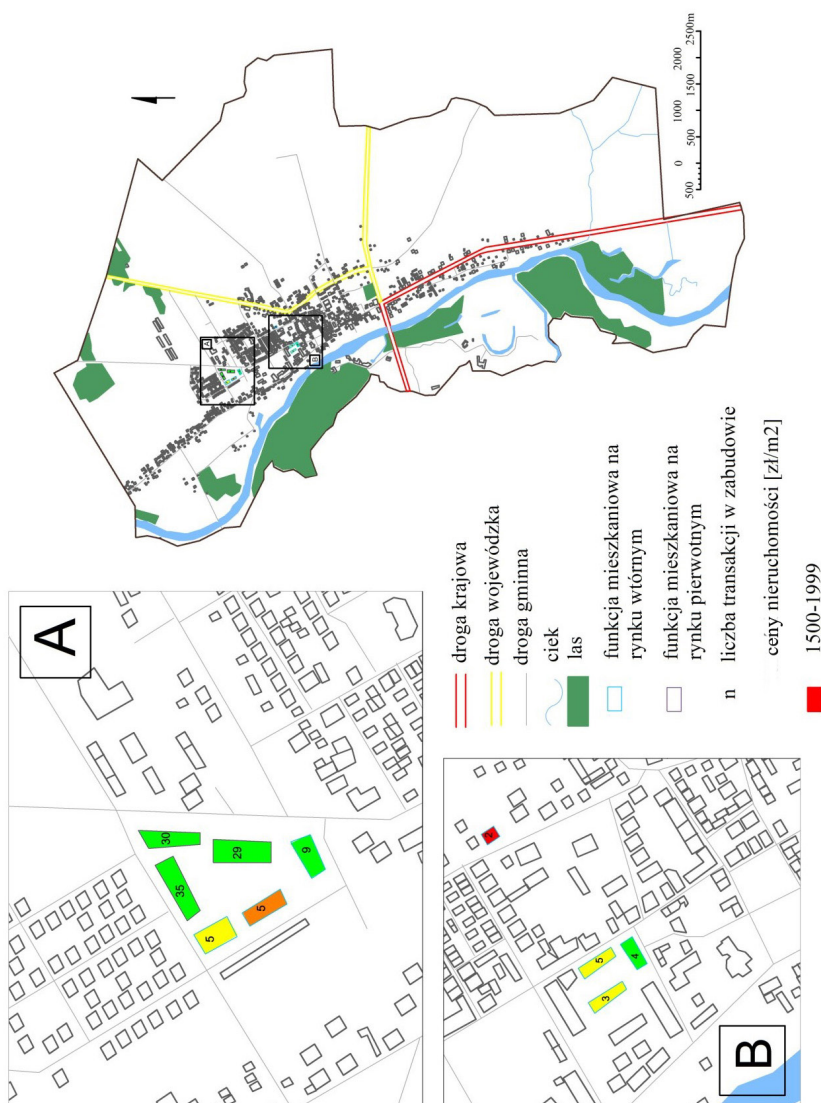
a także czasem forma transakcji np. jej przebieg i charakter ma wpływ na ostateczną cenę nieruchomości²³.

Udostępnione dane dotyczące kwot poszczególnych transakcji wykorzystane zostały do przedstawienia nieruchomości w strukturze przestrzennej miasta i tym samym ukazania zależności pomiędzy ich lokalizacją, funkcją i ceną. Na ich podstawie dokonano zestawienia cen transakcyjnych analizowanych nieruchomości. Przy ich podziale ze względu na sposób użytkowania posłużono się zasadami stosowanymi przez E. Kucharską-Stasiak (2006) i wyodrębniono: nieruchomości o funkcji mieszkaniowej, komercyjnej czy przemysłowej. Utworzono również kategorię „inne”, do której zaliczono pozostałe nieruchomości np. garaże czy obiekty gospodarcze.

W analizie cen przedstawione zostały nieruchomości ze względu na ich strukturę rodzajową i pełnioną funkcję (mieszkaniowa i komercyjna). W badanym okresie dokonano 126 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkaniowych. W dużej mierze były to transakcje przeprowadzone na rynku pierwotnym. Średnia powierzchnia użytkowa wspomnianych lokali na rynku pierwotnym wynosiła 51,2 m². Były to głównie lokale mieszkalne zlokalizowane we wcześniej opisywanych, nowych budynkach zabudowy wielorodzinnej. Średnia cena analizowanych lokali mieszkalnych wynosiła 3 183,5 zł/m². Na rynku wtórnym z kolei średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 45 m², a kwota za metr kwadratowy 2 906,1 zł (tab. 4).

W celu ukazania lokalizacji nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot transakcji oraz ich średnich cen wydzielono z obszaru miasta dwa kwadraty A i B (rys. 5). Kwadrat A obejmuje obszar na północy miasta zawierający głównie zabudowę wielorodzinną. W jego centralnej części zlokalizowanych jest sześć bloków mieszkaniowych wielorodzinnych, w których mieszczą się lokale będące przedmiotami transakcji. Najdroższe lokale mieszkaniowe znajdują się w nowym budownictwie. Ich ceny klasyfikują się w przedziale od 3 000–3 500 zł/m² powierzchni użytkowej. W sąsiedztwie nowej zabudowy zlokalizowana jest również starsza zabudowa wielorodzinna. Spośród analizowanych transakcji 10 lokali mieszkaniowych znajduje się w tej właśnie lokalizacji. Ceny tych nieruchomości mieszczą się w zakresie od 2 500 do 3 000 zł/m². Ponadto w kwadracie B znajduje się zabudowa wielorodzinna, w której zlokalizowane są niektóre z analizowanych nieruchomości lokalowych. Ich ceny są zróżnicowane i wahają się od 2500 do 3500 zł/m². W północno-wschodniej części kwadratu B zlokalizowane są nieruchomości lokalowe, które zaliczone są do najtańszych. Ich ceny za metr kwadratowy wynoszą do 2 000 zł.

²³ A. Pawlikowska-Piechotka, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 1999.



Rys. 5. Ceny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej na rynku pierwotnym i wtórnym w Uniejowie w latach 2007–2015
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego, 2015

Przedmiotem 112 transakcji były nieruchomości gruntowe zabudowane, natomiast 31 niezabudowane. Ze względu na przeznaczenie można wyróżnić nieruchomości gruntowe zabudowane o funkcji mieszkaniowej, komercyjnej (w tym usługowe, handlowe, rekreacyjne, sportowe), produkcyjnej i inne, wśród których są nieruchomości o funkcji gospodarczej oraz transportu i łączności. W badanym okresie najwięcej transakcji dokonano w ramach nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym. Wśród nieruchomości zabudowanych o funkcji komercyjnej, stanowiących przedmiot analizowanych transakcji, znaleźć można było: biura, sklepy, budynki administracyjne, obiekty leczniczo-uzdrowskie, gastronomiczne, hotele. Natomiast w kategorii nieruchomości produkcyjnych znalazły się dwie hale produkcyjne wraz z zabudową towarzyszącą.

WNIOSKI

Nieruchomości stanowiące przedmiot transakcji kupna-sprzedaży w Uniejowie w latach 2007–2015 podzielone zostały według struktury rodzajowej. Najbardziej licznymi były te, które dotyczyły nieruchomości lokalowych, w większości położonych w nowej zabudowie wielorodzinnej. Wynikało to m.in. z uruchomienia sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym przez prywatnego developera, co uwidacznia się także w wyraźnym wzroście zainteresowania konsumentów nieruchomościami lokalowymi w roku 2013 i 2015. Sprzedaż nieruchomości niezabudowanych i budynkowych stanowiły znikomą liczbę. Transakcje rozproszone były po całej zurbanizowanej strefie miasta.

Najliczniej występującą formą zbywania nieruchomości w Uniejowie w badanym okresie była sprzedaż na wolnym rynku, pozostałe formy stanowiły zaledwie 7% wszystkich transakcji. W drodze przetargu Miasto w analizowanym czasie zbywało m.in. działki określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Uniejów* jako rozwojowe obszary jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Analizy potwierdzają tendencję rozwoju zagospodarowania miasta w kierunku północnym. Dodatkowo status uzdrowska²⁴ wywołuje aktywność na rynku nieruchomości rekreacyjnych o funkcji leczniczo-uzdrowskiej. Można zatem zauważyć, iż wpływ na rynek nieruchomości i lokalizację transakcji kupna-sprzedaży w analizowanym okresie miały m.in. zapisy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uniejowa*, które dzielą obszar urbanizacji na poszczególne strefy ochrony uzdrowskiej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wartości kulturowych i ekologicznej.

²⁴ *Operat uzdrowski uzdrowsko Uniejów*, 2011; Załącznik do Uchwały nr XXXII/182/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2012 r. *Statut uzdrowska Uniejów*, 2012.

W badanym czasie dokonano 126 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych. W większości zrealizowano je na rynku pierwotnym, ich średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 51,2 m², a cena 3183,5 zł/m². Na rynku wtórnym z kolei średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 45 m², natomiast średnia cena za m² wynosiła 2906,1 zł.

Zdecydowana większość transakcji dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych niż niezabudowanych. Oprócz przeznaczenia na cele mieszkaniowe dokonywano także sprzedaży nieruchomości na biura, sklepy, obiekty leczniczo-uzdrowiskowe, gastronomiczne, hotele, co w dużej mierze związane jest z rozwojem uzdrowiskowym Uniejowa.

Bibliografia

- Bryx M. (red.), *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wyd. Poltex, Warszawa 2009.
- Kodeks Cywilny (Dz.U. 2018, poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244; Dz.U. 2019, poz. 80).
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 1997.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006.
- Milewska-Osiecka K., Ogrodowczyk A., *Budownictwo i warunki mieszkaniowe na terenie miasta Uniejów*, „Biuletyn Uniejowski” 2014, t. 3.
- Obrót nieruchomościami w 2014*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015.
- Operat uzdrowiskowy uzdrowisko Uniejów*, 2011.
- Pawlikowska-Piechotka A., *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 1999.
- Projekt Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy i Miasta Uniejów na lata 2017–2025*, 2017.
- Skoczeń J., 2015, www.strefynieruchomosci.blog.pl [dostęp: 5.05.2017].
- Statut uzdrowiska Uniejów 2012*, załącznik do Uchwały nr XXXII/182/2012 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 23 sierpnia 2012.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2018, poz. 2204, 2348; Dz.U. 2019, poz. 270).
- Wójcik T., *Czeka Nas dużo pracy*, wywiad z panem Józefem Kaczmakiem, burmistrzem Uniejowa „W Uniejowie, Pismo Towarzystwa Przyjaciół Uniejowa”, red. M. Charuba i in., Uniejów 2015.
- Zarządzenie nr 46/2013 Burmistrza miasta Uniejów z dnia 2 lipca 2013 r. w sprawie ogłoszenia o przetargu nieograniczonym na sprzedaż na własność nieruchomości gminy Uniejów*, Uniejów 2013.
- Zarządzenie nr 97/2015 Burmistrza Miasta Uniejów z dnia 8 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia o II-gim ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne*, Uniejów 2015.
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Uniejów*, Uniejów 2007.

Źródła elektroniczne

- <http://prawoanieruchomosci.pl/> [dostęp: 18.01.2017].
<http://uniejow.pl/o-gminie/spolki-gminne/> [dostęp: 20.05.2017].
<http://www.dzienniklodzki.pl/> [dostęp: 20.05.2017].
<http://www.izc.pl/uniejow/nasz-osrodek.html> [dostęp: 19.05.2017].
<http://www.termalna.com.pl/> [dostęp: 19.05.2017].
<http://www.uniejow.net.pl/> [dostęp: 19.05.2017].

**TRANSACTIONS ON REAL ESTATE MARKET
IN UNIEJÓW IN 2007–2015****Summary**

The article presents the results of analysis of purchase-sale transactions concluded in the years 2007–2015 within the administrative boundaries of Uniejów. The aim of this study is to identify the types of real property being the object of purchase-sale transactions, including their locations, and to highlight the general situation on the real estate market in the analysed area.

Keywords: real estate, estate market, purchase-sale transactions, Uniejów

Data wpływu artykułu: maj 2019

Data akceptacji: czerwiec 2019