

Beata Filipiak, Agnieszka Zegarek

Katedra Zarządzania Finansami

Uniwersytet Szczeciński

Kształtowanie wartości nieruchomości miejskich w świetle problemów rozwoju miasta Szczecina

Wstęp

We współczesnym świecie znaczącą determinantą rozwojową jest przestrzeń, która jest dobrem rzadkim i ograniczonym. Staje się ona ważnym elementem działalności społeczno-ekonomicznej człowieka, ale również wywołuje wiele konfliktów i problemów. Proces gospodarowania przestrzenią musi być oparty na zasadach i regulacjach prawnych pozwalających w sposób efektywny i skuteczny prowadzić działalność opartą na wykorzystaniu przestrzeni.

Jednym z podstawowych elementów przestrzeni i gospodarowania nią są nieruchomości. Aby realizować cele, wszystkie podmioty potrzebują terenów – nieruchomości. W wyniku zajmowania przestrzeni przez różne podmioty i ich użytkowania zgodnie z potrzebami tworzy się określona struktura użytkowania terenu, regionu czy kraju. Ta struktura stanowi podstawę oceny z punktu widzenia interesu społecznego, ale i gospodarczego.

Podstawowym kryterium wchodzącym w skład systemu ocen jest kryterium rozwoju. Stąd też ważnym elementem jest także wykorzystanie nieruchomości, aby sprzyjały one kształtowaniu rozwoju danego terytorium, regionu czy państwa.

Należy podkreślić, że na tle wykorzystania przestrzeni, a zwłaszcza nieruchomości, rodzą się konflikty. Podmioty gospodarcze dążą do zajęcia i przemysłowego wykorzystania takich nieruchomości, które są dogodne dla nich z punktu widzenia realizacji ich celów i będą przynosić im znaczące korzyści. Nie zawsze taka działalność jest korzystna dla innych podmiotów użytkujących przestrzeń i nieruchomości. Może ona również zagrażać interesom pozostałych podmiotów, powodując zakłócenia w przestrzeni.

Konieczne jest zatem, aby gospodarka nieruchomościami w przestrzeni była prowadzona przez podmiot wyznaczony do tego celu, posiadający określone uprawnienia i wyposażony w kompetencje w tym zakresie.

Celem artykułu jest wskazanie znaczenia wartości nieruchomości w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Rozważania będą prowadzone w odniesieniu do możliwości rozwojowych miasta Szczecina, gdyż nieruchomości stanowią ważny element kształtowania przestrzeni (zwłaszcza rozwojowej), ale i polityki przestrzennej władz miejskich. Autorki posłużą się w swoich rozważaniach przykładami nieruchomości gruntowych, gdyż te stanowią podstawę kształtowania i porządkowania przestrzeni miejskiej jako podstawowego elementu polityki rozwojowej miasta Szczecina.

Problemy kształtowania rozwoju przestrzeni miejskiej

Za podstawowe podmioty kształtowania rozwoju przestrzeni miejskiej uznaje się administrację publiczną (samorządową), podmioty gospodarcze i grupy interesu oraz społeczeństwo [Kościński, Wysocka 1995; Korenik, Słodczyk 2005]. Zwłaszcza administracja publiczna spełnia szczególną rolę w zakresie rozwoju przestrzeni miejskiej. Jej szczególnym zadaniem jest koordynacja przestrzennej działalności publicznej, która polega na łączeniu różnych zamierzeń pod względem czasu, miejsca i uzyskiwanych zamierzeń. Nie mniej ważne jest stymulowanie wszechstronnego rozwoju przez tworzenie warunków do lepszego wykorzystania istniejącego zagospodarowania i wprowadzenie systemu zachęt do działania w pożądanym kierunku. Oprócz wskazanych zadań administracja publiczna tworzy platformę porozumienia między różnymi podmiotami polityki przestrzennej, co polega na godzeniu celów partykularnych i ogólnospołecznych [Korenik, Słodczyk 2005, s. 13].

To właśnie administracja publiczna szczebla samorządowego jest odpowiedzialna za ład przestrzenny. Zadanie to jest niezwykle trudne, zwłaszcza jeżeli chodzi o godzenie interesów różnych stron i koordynację wykorzystania przestrzeni.

Prowadząc politykę rozwoju przestrzeni, administracja samorządowa dąży do utrzymania prawidłowej struktury użytkowanych nieruchomości, do zachowania racjonalnej proporcji między różnego rodzaju użytkownikami, do właściwego rozmieszczenia funkcji społeczno-gospodarczych z uwzględnieniem środowiska geograficznego. Ważnymi elementami tej polityki są również eliminowanie konfliktów użytkowników nieruchomości rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej w celu stworzenia podmiotom gospodarczym warunków efektywnego działania, a społeczeństwu odpowiedniego standardu życia (jakości) i zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, będących podstawowymi potrzebami związanymi z odczuwanym przez nie bezpieczeństwem egzystencji.

Celem samym w sobie jest również racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych i antropogenicznych terenu przy zachowaniu walorów środowiskowych [Malisz 1985].

Wskazane działania są związane z kreowaniem rozwoju, gdyż nieład przestrzenny nie zachęca inwestorów. Działania na rzecz koordynacji interesów stron, kreowanie polityki infrastrukturalnej, tworzenie systemu zachęt inwestorskich i osadniczych to elementy współczesnej polityki rozwoju przestrzeni, bez którego miasto nie mogłoby się rozwijać. Ważnym elementem jest również stworzenie odpowiedniej substancji mieszkaniowej i zarządzanie nią, gdyż nie wszyscy mieszkańcy są w stanie posiadać odpowiednie nieruchomości do celów mieszkaniowych. Tym samym tworzy się specyficzny rynek nieruchomości.

Skutki zachowań inwestycyjnych z punktu widzenia kształtowania przestrzeni miejskiej w czasie

Początki polskiego rynku nieruchomości sięgają okresu międzywojennego, w którym narodziła się swoboda obrotu nieruchomościami, określono procedury wyceny nieruchomości, sformułowano ramy prawne rynku nieruchomości, a dodatkowo ukierunkowano politykę na rozwój rynku budowlanego i systemu podatkowego zachęcającego do inwestowania. Wszelkie działania sprzyjające rozwojowi zarówno tego segmentu, jak i innych wstrzymał wybuch drugiej wojny światowej. Po wojnie zaczął rysować się cykl koniunkturalny rynku nieruchomości, którego ożywienie przypada na rok 1956, kiedy wzrost swobód politycznych spowodował poprawę nastrojów społecznych, zwiększając aktywność inwestycyjną społeczeństwa, oraz spadek w roku 1981 wywołany wprowadzeniem stanu wojennego, a w jego konsekwencji falą emigracji, która doprowadziła do wzrostu podaży nieruchomości. Do 1988 r. ceny polskich nieruchomości były znacznie niższe niż ceny nieruchomości zachodnich, a państwo, przekonane o słuszności swoich teorii, trzymało mocno w garści prawo własności znacznej części nieruchomości.

Na tym rynku szczególną rolę odgrywała i odgrywa administracja publiczna szczebla samorządowego. To ona była kreatorem substancji mieszkaniowej, to ona tą substancją zarządzała. Od momentu wprowadzenia gospodarki rynkowej administracja publiczna szczebla samorządowego tworzy warunki, ale znacząco została ograniczona jej rola jako właściciela i zarządcy nieruchomościami.

Fazy, przez jakie przebrnął polski rynek nieruchomości, wpłynęły znacząco na jego terażniejszą postać. Obecnie rynek ten stwarza wiele możliwości i mimo że jest rynkiem młodym, jest w miarę stabilny, biorąc pod uwagę regulacje prawne. Rynek nieruchomości zachęca bardziej do lokowania kapitału i ponoszenia

ryzyka. Prognozy natomiast są jeszcze bardziej obiecujące. Analitycy przewidują bowiem znaczny wzrost liczby transakcji nieruchomościami mieszkalnymi, komercyjnymi i turystycznymi. Wzrasta mobilność społeczeństwa, wiąże się to ściśle ze zmianą sposobu życia, jest efektem wzrostu zamożności. Częściej wyjeżdża się na urlopy, częściej zmienia się miejsce pracy, częściej zmienia własne mieszkanie (nowa dzielnica, nowa forma nieruchomości, inny metraż).

Inwestycje w nieruchomości stają się bardzo popularną formą oszczędzania i pomnażania środków finansowych. Gospodarstwa domowe kupują jednostki uczestnictwa w funduszach lokujących kapitał na rynku nieruchomości, przedsiębiorstwa wykupują grunty, powierzchnie biurowe i magazynowe w nadziei na osiągnięcie zysku. Nie wszystkich jednak na takie inwestycje stać, stąd też znacząca rola inwestora miejskiego (administracji samorządowej) w kreowaniu runku nieruchomości.

Szczególną rolę administracji samorządowej na szczecińskim rynku nieruchomości należy postrzegać jako decydenta zmian w przestrzeni. Na przykładzie powstających obiektów komercyjnych najłatwiej zaobserwować, jak zmienia się krajobraz, w jaki sposób boom na rynku nieruchomości przekłada się na architekturę miasta. Sklepy o wielkich powierzchniach za kilka lat zdominują dzielnicę Śródmieście. Inwestorzy już teraz akceptują cenę około 3600 zł za prawo własności do jednego metra kwadratowego gruntu pod zabudowę o funkcji komercyjnej. Partery poniemieckich kamienic w dzielnicy Śródmieście już w czerwcu 2007 r. były rozchwytywane przez inwestorów z przeznaczeniem na lokale użytkowe za ceny około 4000 do 6000 zł. Na słynnym deptaku przy ulicy Bogusława nie ma już miejsca dla lokali mieszkalnych. Widać zatem wyraźnie, jak serce miasta, zgodnie z tendencją z zachodnich krajów Europy, przeobraża się w samowystarczalną aglomerację, skupiającą biura, handel, usługi oraz rozrywkę. Inwestorzy „walcą” o każdy metr kwadratowy ziemi. Obszary, które dotąd nie cieszyły się wielkim uznaniem (choćby dzielnica Żelechowa czy Skolwin) stanowią dla developerów nowe pola działalności, ale również dla administracji samorządowej. O ile inwestorzy skupują grunty, budują piękne osiedla, to administracji samorządowej pozostaje gospodarowanie substancją powstałą w latach siedemdziesiątych, gdzie dominowało budownictwo wielkopłytowe. Stara część miasta jest we władaniu administracji samorządowej, tworząc substancję mieszkaniową dla celów komunalnych. Pojawia się problem degradacji terenów w zabytkowym centrum, co rodzi wiele problemów dla administracji samorządowej. Konsekwencją takiego trendu może być również zjawisko degradacji struktur mieszkaniowych typu osiedla wielkopłytowe. Nowe formy kształtowania przestrzeni widać na osiedlach przy ulicach Duńskiej czy Grzywińskiej. Dzięki inwestycjom w osiedla mieszkaniowe dzielnice zyskują na atrakcyjności. Stare budynki niezagospodarowane skwery zmieniają się nie do poznania. „Bezkształtnym prze-

strzeniom międzyblokowym nadaje się strukturę, określając w miękki sposób granice nowo wyznaczonych stref” [http://www.mamdom...]. Nowe inwestycje w budownictwo wielorodzinne obejmują tereny w promieniu około 10 km od centrum miasta, podczas gdy kilka lat temu zasięg ten ograniczał się do około 5 km.

W granicach terytorialnych miasta ilość gruntów przeznaczonych pod inwestycje, jak również ilość powierzchni zabudowanych jest ograniczona. Plany zagospodarowania przestrzennego dla miast wyznaczają granice i możliwości inwestycyjne. Obecny plan przewidziany dla miasta Szczecin gwarantuje jego mieszkańcom oprócz „blokowisk” i wielkich centrów komercyjnych również zielen miejską. Czy w obliczu rosnących wartości nieruchomości obecny plan nie ulegnie zmianie? Czy perspektywa osiągnięcia zysku ze sprzedaży gruntów miejskich będzie bardziej kusząca niż perspektywa budowy placu zabaw w parku Żeromskiego? Odpowiedzi na te pytania pozostają póki co niesprecyzowane.

Wartość nieruchomości i zarządzanie wartością nieruchomości

Źródłem definicji o wartości nieruchomości jest ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., która definiuje trzy rodzaje wartości. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości. ”[Ustawa ...1997].

Wartość nieruchomości ma wiele znaczeń, stąd też używana jest w parze z przymiotnikiem, np. opisana powyżej rynkowa czy odtworzeniowa, jak również przyszła, aktualna czy indywidualna. W kontekście rynku nieruchomości i praw, jakie nim rządzą, najistotniejszym rodzajem wartości jest wartość rynkowa. Jest bowiem przejawem wartości kształtowanej na wolnym, konkurencyjnym i otwartym rynku.

Rynek nieruchomości jest kształtowany przez wiele czynników, wśród których należy wyróżnić czynniki fizyczne (np. ukształtowanie terenu, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej), ekonomiczne (np. stan rozwoju gospodarczego, poziom bezrobocia, zamożność społeczeństwa), prawne (np. system podatkowy, swoboda w dostępie do transakcji) oraz czynniki środowiskowe (np. wielkość rodziny, styl życia, otoczenie społeczne). Nie ma państwa, w którym zjawiska zachodzące na rynku nieruchomości byłyby niezależne od sytuacji polityczno-gospodarczej czy też decyzji finansowych, podejmowanych przez lokalne organy administracji. Korelacja pomiędzy prawidłowościami na rynku nieruchomości a szeroko rozumianą sytuacją gospodarczą obszaru, w ramach którego analizujemy rynek nieruchomości, wynika z cechy nieruchomości, jaką jest stałość w miejscu. Z ekonomicznego punktu widzenia oznacza ona przynależność do przestrzeni (kraju, miasta, dzielnicy, nawet lokalizacji na kondygnacji) oraz instytucji wspierających rynek nieruchomości na danym obszarze. Z innego punktu widzenia stałość w miejscu oznacza przynależność i zależność od lokalnej społeczności, kultury i zwyczajów regionu.

Nieruchomość zabudowana w Szczecinie może przedstawiać zupełnie inną wartość niż podobna do niej co do metrażu, standardu wykończenia i technologii wykonania nieruchomości w Poznaniu czy Warszawie. Inwestycja w centrum handlowe na zachodzie Polski może przynieść więcej profitów niż podobna inwestycja we wschodniej części kraju, co wynika między innymi ze sposobu zagospodarowywania wolnego czasu przez społeczeństwo zamieszkujące dany teren. Wychodząc zatem od stałości w miejscu, jako charakterystycznej cechy dla nieruchomości, łatwo jest zrozumieć zależności między zjawiskami zachodzącymi na rynku nieruchomości a zjawiskami w innych gałęziach gospodarki. Stąd należy wnioskować, iż determinantami prawidłowego funkcjonowania rynku nieruchomości są: dążenie gospodarki do osiągnięcia stanu równowagi, tworzenie podstaw prawnych i instytucjonalnych dla funkcjonowania tej gospodarki oraz stanowienie prawa sprzyjającego rozwojowi rynku nieruchomości przez administrację publiczną szczebla samorządowego.

Powyższe zależności pociągają za sobą ryzyko lokowania kapitału na rynku nieruchomości. Stałość w miejscu i ściśle powiązanie z koniunkturą regionu stanowią obszary analiz inwestorów i jednocześnie „wielkie niewiadome”. Pomimo iż każda inwestycja poprzedzona jest wieloma takimi analizami, ryzyko występuje zawsze. Ryzyko na rynku nieruchomości w nawiązaniu do sytuacji ekonomicznej, politycznej i społecznej obrazuje wskaźnik Goldman Global Risk Indicato (GGRI). Zgodnie z prognozą na lata 2007–2011, Polska znajduje się w grupie krajów o średnim poziomie ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości. W tej samej grupie znalazły się takie kraje, jak: Czechy, Węgry, Słowacja, Norwegia, Malezja, Japonia, Hongkong, Korea Południowa i Tajlandia. Polska zawdzięcza uczestnictwo

w tej grupie prognozowanym wskaźnikom ryzyka ekonomicznego, politycznego i społecznego. Według GGRI, sytuacja Polski w kontekście tych trzech sfer gospodarki będzie się poprawiać, obniżając tym samym poziom ryzyka inwestycji w sferze nieruchomości. Tak optymistyczna prognoza z pewnością zachęci inwestorów do podjęcia ryzyka.

Zakres inwestycji, niezależnie od jej rozmiaru (wymiaru finansowego), powinien być odpowiedni dla rozwoju obszaru, którego dotyczy. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami (np. wchodzącymi w skład gminy Szczecin) jest warunkiem koniecznym dla sukcesu ekonomiczno-społecznego miasta i jego rozwoju. Polityka zarządzania nieruchomościami powinna zatem uwzględniać zarówno cele ekonomiczne, jak i społeczne. Powinna godzić cele inwestorów, producentów, usługodawców, lokalnej społeczności i oczywiście lokalnych władz. Platformą kompromisów w dziedzinie podziału przestrzeni jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jako akt prawa miejscowego reguluje możliwości inwestowania i określa funkcje przestrzeni. „Plan ma służyć m.in. przeciwdziałaniu żywiołowej, bezładnej zabudowie, naruszającej środowisko naturalne i tworzącej dysharmonię w miejscowym krajobrazie, a także racjonalnemu gospodarowaniu i społecznemu wykorzystaniu nieruchomości na cele wywłaszczeniowe, pierwokupu, sprzedaży, podziału oraz scalania i podziału nieruchomości, określenia wartości do odszkodowań, celów fiskalnych, ponoszenia kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej itd.” [Krawiec 2006, s. 84]. To właśnie od zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zależy wartość nieruchomości. Tym samym została określona rola administracji publicznej szczebla samorządowego, to ona jest podmiotem mającym wpływ na rynek i wartość nieruchomości.

Analiza cen wybranej grupy nieruchomości gruntowych na przykładzie Szczecina

Porównując dwie nieruchomości (działki gruntu) z obrębu Centrum o podobnej powierzchni (ok. 2500 m²), łatwo zaobserwować różnicę w cenie 1 m². Z tabeli 1 wynika, iż mimo wcześniejszej daty transakcji (jedna transakcja miała miejsce w lipcu 2005, druga w październiku 2006), cena nieruchomości była podyktowana przeznaczeniem teŝe nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zdawałoby się, że wartość podobnej co do lokalizacji i wielkości nieruchomości, sprzedanej w dodatku ponad rok później, powinna być wyższa. Zestawiając te dwie transakcje widać, iż grunty przeznaczone w planie pod zabudowę handlowo-usługową mają nieporównywalnie wyższą cenę za metr kwadratowy.

Tabela 1

Wybrane transakcje rynkowe nieruchomości gruntowych z uwzględnieniem istotnych cech z obrębu Centrum w Szczecinie

Data transakcji	2006-10-24	2005-07-13
Obręb	Centrum	Centrum
Ulica	Wojska Polskiego	Obrońców Stalingradu
Prawo	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste
Powierzchnia	2433	2518
Cena w zł/m ²	216,73	3 137,41
Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	budownictwo mieszkaniowe mn	usługi-handel

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych firmy Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek.

Wzrost wartości wywołany zmianą zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ukazuje również tabela 2. Prawo użytkowania wieczystego 1 m² działki położonej w Centrum przy ulicy Malczewskiego w grudniu 2005 r. kosztowało 124,91 zł, w styczniu 2006 r. 703,37 zł, a w marcu 2007 r., kiedy to grunt został przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin pod zabudowę usługowo-handlową, już 1394,62 zł.

Tabela 2

Zestawienie danych transakcyjnych działki gruntu położonej w Szczecinie przy ul. Malczewskiego w latach 2005–2007 z uwzględnieniem zmian planu zagospodarowania przestrzennego

Data transakcji	Obręb	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Pow. działek	Cena 1 m ²	Przeznaczenie w planie
2007-03-29	Centrum	Malczewskiego	użytkowanie wieczyste	4123	1 394,62 zł	usługi-handel
2006-01-13	Centrum	Malczewskiego	użytkowanie wieczyste	4123	703,37 zł	budownictwo mieszkaniowe mw
2005-12-02	Centrum	Malczewskiego	użytkowanie wieczyste	4123	124,91 zł	budownictwo mieszkaniowe mw

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych firmy Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek.

Jak obrazuje poniższy przykład (tab. 3), nieruchomość przeznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne w marcu 2007 r. można było nabyć za cenę około 3 zł/m². W obrębie tej samej dzielnicy nieruchomości przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową były znacznie droższe, cena za 1 m² wynosiła około 90 zł.

Tabela 3

Wybrane transakcje rynkowe nieruchomości gruntowych z uwzględnieniem istotnych cech z obrębu Wielgowo-Sławociesz w Szczecinie

Data transakcji	2007-05-30	2007-03-16
Obręb	Wielgowo-Sławociesz	Wielgowo-Sławociesz
Rodzaj nabywanego prawa	własność	własność
Pow. działek	3268	2297
Cena w zł/m ²	90,00	2,61
Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	budownictwo mieszkaniowo-usługowe	rolne

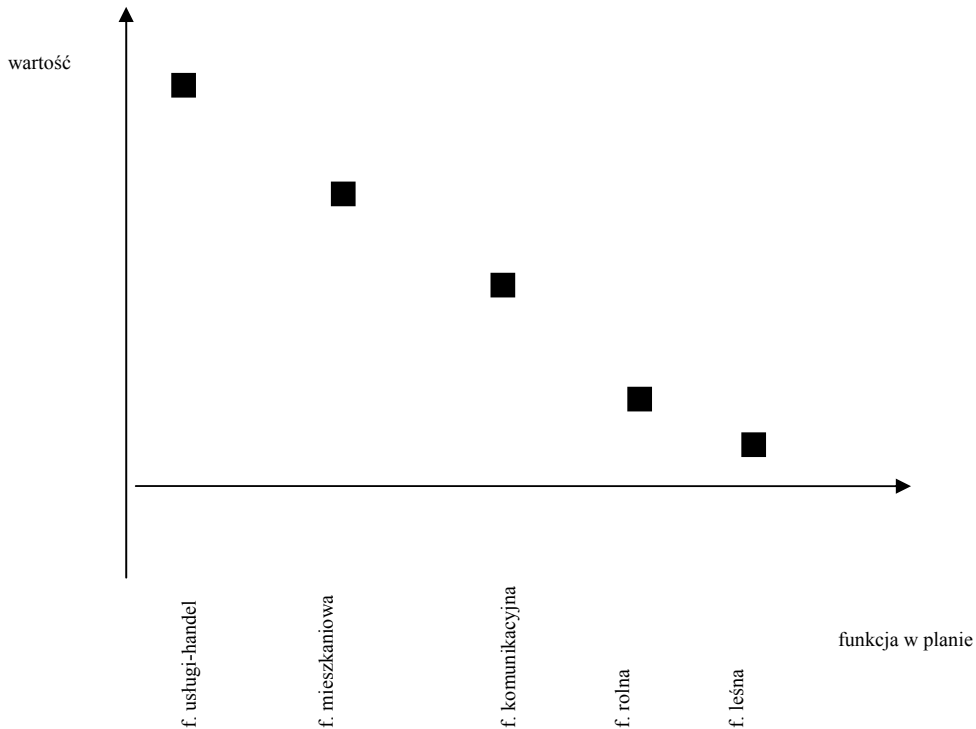
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych firmy Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek.

Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić następującą prawidłowość: im wyższe przewidywane dochody z inwestycji w daną nieruchomość, tym wartość 1 m² tejże nieruchomości jest wyższa, co jest tożsame z drugą prawidłowością, że im mniejsze walory użytkowe nieruchomości, tym jej wartość jest niższa.

Co prawda w obrębie ewidencyjnym miasta terenów rolnych jest coraz mniej, a zatem ciężko odnotować na rynku drastyczny wzrost wartości wywołany zmianą przeznaczenia z rolnego na usługowe. Niemniej jednak wzrost wartości odnotowywany jest przy transakcjach nieruchomościami, których przeznaczenie plan zagospodarowania przestrzennego zmienił z mieszkaniowych na usługowe czy też przemysłowe.

Gdyby zaistniałe na rynku transakcje nanieść na wykres, którego oś X oznacza funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a oś Y wartość nieruchomości, otrzymalibyśmy wyniki przedstawione na rysunku.

Interpretacja powyższego schematu pozwala na określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia w planie miejscowym. Jest ona przydatna z punktu widzenia inwestorów, z punktu widzenia właścicieli oraz zarządcy, zwłaszcza miejskiego, i powinna stanowić elementarz dla każdej transakcji rynkowej.



Rysunek 1

Zależność pomiędzy wartością 1 m² nieruchomości a funkcją przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne.

Podsumowanie

Sprawy kształtowania rozwoju miast należą dziś do szczególnie ważnych nie tylko dla regionów czy państw. Są one szczególnie ważne z punktu widzenia kształtowania zrównoważonego rozwoju całej Unii Europejskiej. Rozwój bazuje na nieruchomościach, a ich wartość jest kształtowana m.in. przez decyzje samorządowej administracji publicznej. Dlatego też ważne staje się nie tylko poznanie czynników wpływających na wartość nieruchomości, ale przede wszystkim umiejętne sterowanie przestrzenią, koordynowanie interesów inwestorskich z interesami samego miasta. Ale również kreowanie funkcji użytkowych nieruchomości, tak aby miasto mogło się rozwijać i przyciągać inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych. W tych działaniach miasto powinno również uwzględniać interesy najuboższych obywateli przez gospodarowanie nieruchomościami mieszkaniowymi przeznaczonymi na cele komunalne.

Miasto i jego administracja kreuje politykę przestrzenną i musi elastycznie dostosowywać się do trendów występujących w otoczeniu. Wartość nieruchomości jest ściśle uzależniona od decyzji administracyjnych gmin i miast, które przez politykę zarządzania gruntami kształtują popyt na nieruchomości.

Literatura

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, i Nr 175, poz. 1459; z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601; z 2007 r. Nr 69, poz. 468).
- <http://www.mamdom.com/articlep65.htm>, 12.11.2007, 21.55
- KOZIŃSKI J., WYSOCKA E.: *Istota, przesłanki i założenia polityki przestrzennej w okresie transformacji ustrojowej w Polsce*. „Człowiek i Środowisko” 1995, nr 20(3–4).
- KRAWIEC J.: *Planowanie przestrzenne a gospodarka nieruchomościami w mieście Szczecinie*. [w:] *Koniunktura gospodarcza a rynek nieruchomości*. Red. J. Hozer. Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, Szczecin 2006.
- MALISZ B.: *Gospodarka i polityka przestrzenna*. [w:] *Planowanie przestrzenne*. Red. J. Regulski. PWE, Warszawa 1985.
- Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*. Red. S. Korenik, J. Słodczyk. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław 2005

THE VALUE OF REAL ESTATE PROPERTIES IN LIGHT OF DEVELOPMENT'S PROBLEMS OF SZCZECIN CITY

Abstract

The paper aims to show the connection between value of real-estate properties and a human life space. Authors show what kind of influence have prices' changes on properties market in area of Szczecin city. In spite of increasing prices of properties, recent years we observe a kind of boom in investments. Relation between value of the property and a demand for investing should be the main reason to take care of space planning. This purpose belongs to municipality therefore municipal policy has to focus especially on planning limited space. There are many reasons to rationalize space management. One of them is to prevent human rights to good living, other is to protect the space from exhaustion. Both of them impact to prices on the free property market. Both of them should have the biggest meaning to municipality.