

*Katarzyna Kania*

*Małgorzata Uhruska*

# Misalokacja funkcjonalna nieruchomości – szansa dla inwestorów, wyzwanie dla gminy

## Streszczenie

Artykuł porusza problem misalokacji przestrzennej w miastach objawiającej się niewłaściwą alokacją zasobów ziemi, niedopasowaną pod względem funkcji, lokalizacji i potrzeb użytkownika. Rozmieszczenie rozległych obszarów przemysłowych w granicach miasta wstrzymuje rozwój inwestycji o charakterze m.in. mieszkalnym, kulturalno-oświatowym, handlowym czy usługowym. Przekształcenia przestrzenne miast wymuszają jednak sposób zagospodarowania terenów zgodny z ich wartością. Ziemia jest zasobem ograniczonym, dlatego inwestorzy prowadzący działalność zarobkową poszukują takich możliwości wykorzystania gruntów, które umożliwią osiągnięcie jak najwyższej efektywności ekonomicznej realizowanych projektów.

Celem artykułu jest weryfikacja założenia, że wartość inwestycyjna gruntów wypiera nieoptymalny ekonomicznie sposób gospodarowania przestrzenią miast. Rezultatem przeprowadzonych analiz jest wskazanie prawidłowości zachodzących w procesie zmniejszania misalokacji funkcjonalnej przestrzeni miejskiej na skutek zmieniającej się wartości inwestycyjnej gruntów.

Katarzyna Kania, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, e-mail: [kaniak@uek.krakow.pl](mailto:kaniak@uek.krakow.pl)

Małgorzata Uhruska, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, e-mail: [uhruskam@uek.krakow.pl](mailto:uhruskam@uek.krakow.pl)

**Słowa kluczowe:** misalokacja, renta gruntowa, grunty deweloperskie, funkcja terenu.  
**Klasyfikacja JEL:** R30, R32, R51, R52, R58.

## 1. Wprowadzenie

Misalokacja zasobów przestrzennych w miastach objawia się niewydajnym ekonomicznie zagospodarowaniem gruntów zurbanizowanych, niedopasowanym m.in. pod względem funkcji, lokalizacji i potrzeb użytkowników (Brzeski 2007). Wraz z przekształceniami społeczno-gospodarczymi ujawnia się nieoptymalne umiejscowienie nadmiernie ekstensywnych obszarowo funkcji przemysłowych w miastach, ograniczając tym samym rozwój obiektów o funkcjach mieszkalnych, kulturalno-oświatowych, handlowych, usługowych i innych. Zachodzące przemiany przestrzenne w miastach wymuszają sposób zagospodarowania terenów wynikający z ich cenneści. Z ekonomicznego punktu widzenia ziemia to ograniczony zasób zdolny do wygenerowania dochodu dla jego właściciela z tytułu własności, dlatego inwestorzy prowadzący działalność zarobkową poszukują takich możliwości wykorzystania gruntów, które pozwolą na uzyskanie wysokiej efektywności ekonomicznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Obserwując zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w Polsce, można uznać, że brak długookresowej wizji wykorzystania przestrzeni ze strony gminy często powoduje narzucenie sposobów zagospodarowania terenów przez inwestorów z pominięciem efektów społecznych, infrastrukturalnych czy szeroko rozumianych efektów środowiskowych. Problem regeneracji gruntów w miastach wydaje się tym bardziej ważki, kiedy widzimy działania krajów wysoko rozwiniętych. Przykładem może być Wielka Brytania, w której od dłuższego czasu działania w zakresie wykorzystania gruntów są poddawane racjonalizacji, czego efektem było m.in. zalecenie budowy 60% nowych domów na terenach typu *brownfield* do 2008 r. (Adair i in. 2005, s. 214).

Celem artykułu jest weryfikacja hipotezy, że wartość inwestycyjna gruntów wypiera nieoptymalny ekonomicznie sposób gospodarowania przestrzenią miast. Zbadano relację pomiędzy cenami gruntów zabudowanych funkcjonującymi obiektami o charakterze przemysłowo-magazynowym a wartością gruntów niezabudowanych określoną według przeznaczenia tych gruntów, co pozwoliło ocenić znaczenie zabudowy przemysłowej na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Przyjęta hipoteza zakłada, że wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną przewyższa wartość funkcjonujących obiektów przemysłowych, co skutkuje zjawiskiem wypierania funkcji przemysłowej z miasta na rzecz funkcji mieszkaniowej.

## 2. Zarys teorii renty gruntowej

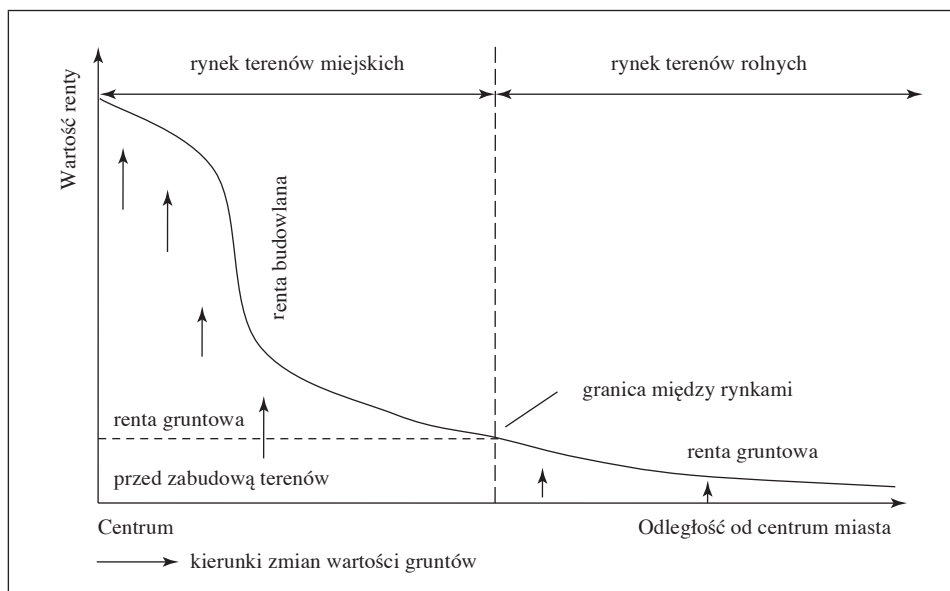
Z ekonomicznego punktu widzenia ziemia to specyficzny zasób, który jest zdolny do wygenerowania dochodu dla jego właściciela z tytułu własności (Żróbek-Róžańska i Żróbek 2008, s. 5) i cechuje go trwała rzadkość. Cecha ta zwróciła uwagę ekonomistów już na początku XVIII w., w szkole fizjokratów, którzy uznawali rentę gruntową za jedyny rodzaj nadwyżki (ówczesnie zwanej produktem czystym) wytwarzanej przez rolników, a realizowanej przez właścicieli ziemi w postaci czynszu dzierżawnego (Czyżewski 2009, s. 40).

W literaturze głównego nurtu ekonomii za twórcę teorii rent gruntowych uznaje się D. Ricardo. Wśród jego prekursorów wymienia się A. Smitha i T. Malthusa, którzy wyróżnili cztery rodzaje renty – z tytułu różnic urodzajności, położenia, dodatkowych nakładów kapitału oraz rentę ogólną, zwaną absolutną (Smith 1954, s. 190–191). Wnioski wynikające z przedstawionych przez nich teorii mogą obecnie służyć jako podwaliny pod wyznaczanie wartości ziemi, odliczanej za pomocą skapitalizowanej renty gruntowej. Należy zatem podkreślić, że (Smith 1954, s. 13):

- wartość ziemi jako aktywu leży w jej rzadkości oraz popycie na nią,
- wartość ziemi rośnie wraz ze wzrostem populacji, bogactwa, dobrobytu i handlu, co powoduje wzrost zapotrzebowania na nią jako na czynnik produkcji,
- wartość ziemi rośnie również wraz z użytkowaniem ziemi słabszej jakości,
- kluczowe znaczenie dla zwiększenia wartości ziemi ma rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogi, kanały, węzły komunikacyjne), gdyż umożliwia to opłacalne użytkowanie gruntów położonych w większej odległości od rynków zbytu lub surowców bez znacznego udziału kosztów transportu w kosztach całkowitych,
- wartość ziemi spada, gdy występują przeciwne do wyżej wymienionych zdarzenia gospodarcze.

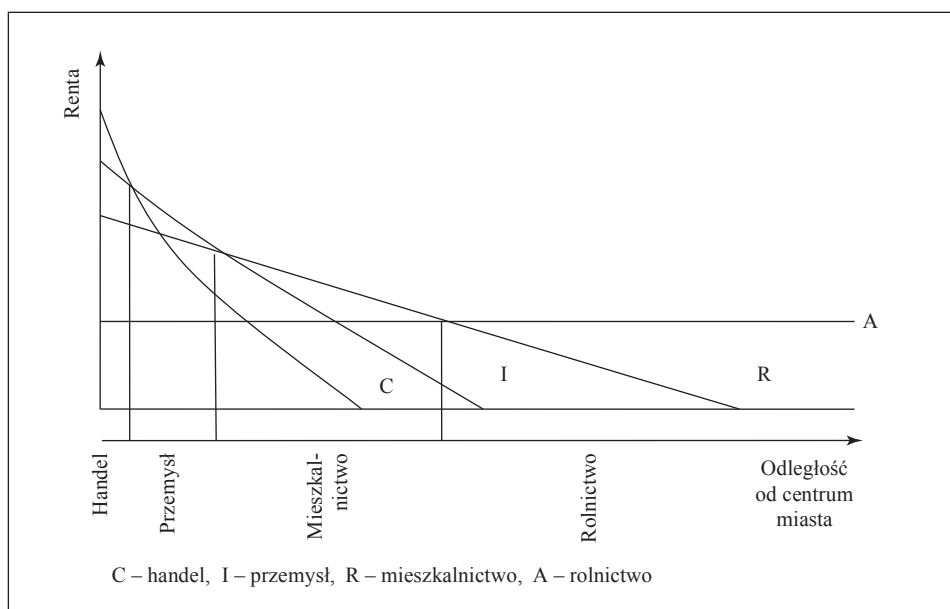
Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta determinuje wartość terenów miejskich, z którą z kolei jest związane pojęcie renty gruntowej. Renta gruntowa zalicza się do podstawowych czynników mających wpływ na intensywność wykorzystania oraz strukturę użytkowania terenów miejskich. W takim przypadku renta stanowi cenę czynnika produkcji, którego podaż z definicji jest stała. Czynnikiem takim jest ziemia (Słodczyk 2003, s. 89).

Teoria renty gruntowej stała się podłożem koncepcji renty budowlanej, która wyjaśnia zasady kształtowania się wartości terenów miejskich. Zgodnie z ideą renty budowlanej centrum miasta pełni taką funkcję jak rynek zbytu w przypadku renty gruntowej, a zatem analogiczna do położenia względem rynku zbytu jest w odniesieniu do renty budowlanej dostępność centrum miasta (Słodczyk 2003, s. 91). Zależności te przedstawiono na rys. 1.



Rys. 1. Renta budowlana i renta gruntowa

Źródło: (Słodczyk 2003, s. 92).



Rys. 2. Krzywe stawek za teren oferowane przez różne funkcje na obszarze miejskim

Źródło: (Gaczek 1992, s. 19).

Na rys. 1 rynek terenów miejskich został wyraźnie oddzielony od rynku terenów rolnych. Granicę między tymi rynkami stanowi linia, dla której ceny wyróżnionych terenów zrównują się. Linia ta wraz z rozwojem miasta przesuwa się w prawo. Widać także zależność, że w miarę wzrostu odległości od centrum miasta wysokość renty budowlanej spada. Najwyższą wartość mają tereny położone w śródmieściu. Na zwiększenie wartości terenów duży wpływ wywiera ich położenie blisko głównych ciągów i połączeń komunikacyjnych. Zróżnicowanie cen gruntów wewnątrz obszaru miasta jest uwarunkowane także innymi czynnikami. Wymienia się tutaj m.in.: estetykę krajobrazu, jakość powietrza atmosferycznego, stopień zanieczyszczenia, jakość istniejącego zagospodarowania, kierunki rozwoju miasta, czynniki historyczne, status społeczno-ekonomiczny mieszkańców czy politykę przestrzenną władz samorządowych (Gaczek 1992, s. 15).

Poziom renty uzyskiwanej z konkretnej działki jest różny dla różnych rodzajów użytkowania. Przewiduje się przyszłe zyski z inwestycji, stąd określona funkcja pociąga za sobą pewną cenę za daną działkę. Dla niektórych funkcji przestrzenna dostępność stanowi warunek efektywnej działalności, co implikuje fakt, że funkcje te lokują się na terenach cechujących się najlepszą dostępnością. Podmioty reprezentujące poszczególne funkcje są zdolne do zapłacenia pewnej ceny za dany teren (zob. rys. 2) (Gaczek 1992, s. 18–19).

Zgodnie z przedstawionym modelem klasycznej ekonomii miast dostępność przestrzenna jest najważniejsza dla funkcji handlowych osiągających największe dochody przypadające na jednostkę powierzchni. Dzięki lokalizacji w centrum miasta obiekty handlowo-usługowe mogą zaoferować maksymalne stawki czynszów. W miarę obniżania się poziomu dostępności użyteczność terenu dla tej funkcji spada. Kolejno występują strefy przemysłu i administracji, budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, a następnie jednorodzinnego i w końcu rolnictwa. Skutkiem zróżnicowania oferowanych stawek czynszów przez poszczególne funkcje jest powstawanie takiej struktury użytkowania terenów w mieście, że w centrum miasta koncentrują się usługi i handel, dalej występują obszary przemysłowe, a jeszcze dalej dzielnice mieszkaniowe (Słodczyk 2002, s. 100).

Powyższe rozważania na temat wartości gruntów z punktu widzenia pełnionych funkcji stanowiły przesłankę do zbadania cenności gruntów przemysłowych w miastach i oceny ich potencjału inwestycyjnego w strukturze przestrzennej miasta.

### **3. Istota i kryteria wyboru gruntów deweloperskich**

J. Graaskamp stwierdził, że podejmowane decyzje o rozwoju nieruchomości w sektorze prywatnym mogą przebiegać w następujący sposób: teren szuka

wykorzystania albo wykorzystanie szuka terenu (*a site looking for a use or a use looking for a site*) (Peiser i Fraj 2007, s. 5). Doświadczeni deweloperzy na ogół dbają o zakup terenu odpowiednio wcześniej i tylko w odpowiednim momencie wybierają takie wykorzystanie, które będzie najlepiej opłacalne na tym gruncie. Te słowa potwierdziła również E. Kucharska-Stasiak (2006, s. 74), pisząc, że: „deweloperzy potrafią dostrzec funkcję, jaką powinna pełnić dana przestrzeń”. Można stwierdzić, że u podstaw działalności deweloperskiej leży umiejętność twórczego kształtowania przestrzeni (Gostkowska-Drzewicka 2007, s. 12) i często dzięki działaniom deweloperów tworzona jest tzw. dobra lokalizacja, która przyciąga kolejnych inwestorów.

Rozwój nieruchomości gruntowych polega głównie na prawnym i fizycznym przekształceniu gruntu, przyczyniając się do podniesienia wartości nieruchomości gruntowej. Ulepszenie nieruchomości na skutek realizacji procesu deweloperskiego (lub land deweloperskiego) polega zazwyczaj na przygotowaniu nieruchomości do zabudowy i/lub dokonaniu zabudowy nieruchomości. Tak ulepszona nieruchomość może być wykorzystana przez inwestora do osiągania regularnych dochodów, np. z tytułu najmu lub dzierżawy, albo może zostać sprzedana, uwalniając z zyskiem zainwestowany kapitał.

Powyższe rozważania pozwalają na zdefiniowanie pojęcia gruntów deweloperskich (Kania 2010, 2011) jako takich, które nabywane są w celu realizacji przedsięwzięć o charakterze rozwojowym, związanych z przekształcaniem przestrzeni i zmierzających do wzrostu jej wartości. Są to grunty traktowane przez dewelopera jako czynnik produkcji, który pozwoli zrealizować zamierzony cel w postaci określonej zabudowy. Od strategii dewelopera będzie zależało, ile czasu i jakie czynności będzie przeprowadzał w celu przystosowania gruntu do zabudowy, kontrolując w ten sposób poziom ryzyka fazy przedinwestycyjnej procesu deweloperskiego.

Analizując znaczenie gruntu w procesie deweloperskim, należy odnieść się do jego wartości. Jednym z głównych założeń działalności deweloperskiej jest maksymalizacja zysku. Sam grunt nie posiada wartości, wartością jest sposób jego wykorzystania, który pojawia się wraz z nadaniem mu konkretnej funkcji, która zależy głównie od jego funkcji użytkowych. To przede wszystkim lokalizacja wraz z innymi cechami fizycznymi gruntu determinuje jego przeznaczenie oraz wyznacza sposób jego wykorzystania i możliwości przyszłej zabudowy.

W zależności od sposobu wyceny atrybutów nieruchomości można wyróżnić wiele przejawów wartości ekonomicznej. Wartość na gruncie ekonomii rozumiana jest jako zespół wycenionych cech danego dobra. Interpretacja wartości zależy od sposobu użycia (Kucharska-Stasiak 1999, s. 27–31). Traktując grunt jako przedmiot działalności rozwojowej i lokaty kapitału, można mówić o wartości użytkowej, wartości rynkowej i wartości inwestycyjnej

(por. m.in. *Europejskie Standardy...* 2000, *Międzynarodowe Standardy...* 2005, *Wycena nieruchomości...* 2002, Kucharska-Stasiak 2006, Nowak i Rząsa 2007).

W celu realizacji działalności deweloper w początkowej fazie inwestycji musi nabyć prawa do gruntu. Koszt nabycia gruntu, czyli m.in. cena, jaką musi zapłacić za pozyskanie gruntu, jest bardzo często najpoważniejszym wydatkiem inwestycyjnym ponoszonym przez dewelopera. Cena nabycia gruntu stanowi podstawę kalkulacji i oceny efektywności przedsięwzięcia. Racjonalny inwestor powinien inwestować w nieruchomość, dla której spodziewana wartość rynkowa i inwestycyjna będą wyższe lub równe cenie zakupu (Głuszak 2008, s. 75).

Deweloper, kierując się wyborem danego terenu, szuka jak najlepszego wariantu jego zagospodarowania. Jednym z podstawowych parametrów oceny korzyści wykorzystania danego gruntu przez dewelopera jest wartość użytkowa, na którą składają się walory użytkowe cech gruntów. Wartość użytkowa wytypowanej nieruchomości gruntowej zostanie określona poprzez zastosowanie zasady *highest and best use*, której polskim odpowiednikiem jest optymalny sposób wykorzystania nieruchomości. Biorąc pod uwagę możliwości wykorzystania gruntu, deweloper będzie poszukiwał optymalnego sposobu jego wykorzystania, co oparte jest na założeniu, że choć dwie lub więcej nieruchomości mogą mieć podobne cechy fizyczne, to mogą istnieć istotne różnice w możliwym sposobie ich wykorzystania. Poszukiwanie optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości wymaga odpowiedzi na następujące pytania (Kucharska-Stasiak 2007, s. 27):

- czy proponowane wykorzystanie jest racjonalne i prawdopodobne?
- czy wykorzystanie jest zgodne z prawem lub, jeśli nie, czy istnieje racjonalne prawdopodobieństwo, że można zdobyć prawny tytuł do takiego wykorzystania?
- czy nieruchomość jest fizycznie odpowiednia do proponowanego wykorzystania lub, jeśli nie, czy może być do niego zaadaptowana?
- czy proponowane wykorzystanie jest wykonalne finansowo?
- czy wybrany optymalny sposób wykorzystania jest najbardziej produktywnym sposobem wykorzystania gruntów spośród sposobów wykorzystania spełniających pierwsze cztery warunki?

Podsumowując, podejście to zakłada takie wykorzystanie nieruchomości, które fizycznie jest możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne i ekonomicznie opłacalne.

Obszar poszukiwań dewelopera będzie determinowany rodzajem gruntów, które mogą być zdadne do realizacji zamierzonego celu inwestora. D. Trojanowski (2002, s. 31–32) wyróżnia m.in. następujące rodzaje gruntów inwestycyjnych:

- grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę o różnym przeznaczeniu, np. mieszkaniowym, handlowym, biurowym, usługowym, magazynowym, przemysłowym,
- grunty niezabudowane o przeznaczeniu innym niż budowlane (np. rolne),

- grunty niezabudowane z nieregulowanym stanem prawnym lub fizycznym,
- grunty zabudowane zdekapitalizowanymi obiektami nienadającymi się do dalszej eksploatacji i przeznaczonymi do likwidacji,
- grunty zabudowane obiektami wymagającymi poprawy stanu technicznego,
- grunty zabudowane umożliwiające dalszą zabudowę lub rozbudowę istniejących obiektów,
- nieużytki w granicach administracyjnych miast.

Istotnym obszarem zainteresowań deweloperów stają się również tereny zabudowane obiektami, których funkcja jest niedopasowana do potencjału inwestycyjnego gruntu. Inwestorzy, poszukując atrakcyjnych terenów, rozważają zakup gruntów zabudowanych funkcjonującymi obiektami o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu lub charakterem otoczenia nieruchomości. Nie są oni zainteresowani kontynuacją aktualnego sposobu użytkowania nabywanych nieruchomości, wręcz przeciwnie – poprzez likwidację (częściową lub całkowitą) istniejących zabudowań dążą do uwolnienia gruntu w celu rozpoczęcia nowego przedsięwzięcia budowlanego. Stąd w dalszej części opracowania zostaną zaprezentowane wybrane przykłady gruntów interesujących z punktu widzenia inwestorów.

#### **4. Diagnoza zjawiska misalokacji funkcjonalnej na przykładzie wybranych gruntów w Krakowie**

Zjawisko misalokacji funkcjonalnej występuje wówczas, gdy sposób użytkowania gruntów odbiega od ich potencjału inwestycyjnego. Tak się dzieje, gdy wartość gruntu, określona na podstawie alternatywnego sposobu wykorzystania terenu, wynikającego najczęściej z uwarunkowań przestrzennych i planistycznych, przewyższa wartość gruntu określoną dla jego aktualnego sposobu użytkowania. Tak jak wspomniano we wcześniejszej części artykułu, takie grunty stają się atrakcyjne dla inwestorów, którzy poszukują nowych terenów inwestycyjnych w mieście.

Głównym celem badawczym artykułu jest weryfikacja hipotezy, że wartość inwestycyjna gruntów wynikająca z ich potencjału wypiera nieoptymalny ekonomicznie sposób gospodarowania przestrzenią miasta. Zbadano relację pomiędzy cenami gruntów zabudowanych funkcjonującymi obiektami o charakterze przemysłowo-magazynowym a wartością samych gruntów określoną według ich przeznaczenia. W pierwszej kolejności dokonano wyboru nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami przemysłowymi, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Następnie na podstawie cen jednostkowych uzyskanych ze sprzedaży podobnych niezabudowanych terenów położonych w pobliżu badanej



nieruchomości oszacowano hipotetyczną wartość tego gruntu bez zabudowy. Różnica pomiędzy ceną nieruchomości zabudowanej a wartością samego gruntu pozwoliła na określenie hipotetycznej wartości budynku. Ostatecznie, znając wartość nieruchomości zabudowanej, nieruchomości gruntowej oraz wartość budynku, można było określić udział wartości budynku w całości nieruchomości, co pozwoliło stwierdzić, w jakim stopniu i czy w ogóle budynek przemysłowy w mieście kształtuje wartość nieruchomości zabudowanych. Taka symulacja danych umożliwiła ocenę przydatności istniejącej zabudowy przemysłowej dla nabywców-inwestorów.

Wszystkie badane obiekty w dniu sprzedaży były wykorzystywane przez dotychczasowych właścicieli lub najemców jako obiekty przemysłowo-magazynowe z zapleczem socjalno-biurowym. Dokonując wyboru analizowanych transakcji, sugerowano się przede wszystkim dostępnością i kompletnością danych rynkowych, tj. możliwością oceny wielkości działki, powierzchni użytkowej budynku, wartości gruntów podobnych, przeznaczenia terenu. Wybrano łącznie 20 transakcji sprzedaży nieruchomości zawartych w Krakowie w latach 2010–2016. Transakcje te dotyczyły obiektów znajdujących się w różnych częściach miasta, zarówno położonych na obszarach peryferyjnych, przemysłowych, jak i w centralnej części Krakowa.

Przyjęto następujące założenia upraszczające procedurę badawczą:

- uznano, że w analizowanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości były stabilne,
- uznano, że ceny transakcyjne gruntów zabudowanych odzwierciedlają ich wartość rynkową,
- analizowano grunty będące przedmiotem zarówno prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego, nie dokonując korekty pomiędzy wartością tych praw,
- wszystkie analizowane budynki nadawały się do użytkowania, nie różnicowano ich ze względu na stan techniczny,
- za hipotetyczną wartość gruntów niezabudowanych przyjęto średnią cenę transakcyjną uzyskaną z nieruchomości podobnych, tj. o podobnym przeznaczeniu i lokalizacji,
- podane w tabelach ceny są cenami netto, nie zawierają podatków i opłat transakcyjnych,
- kwoty zaokrąglono do pełnych tysięcy złotych.

W tabeli 1 zestawiono wyniki przeprowadzonej analizy wybranych transakcji.

Analizując badane nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowo-magazynowymi w kontekście wartości samego gruntu i znajdującego się na nim budynku, można wskazać pewne istotne prawidłowości.

Tabela 1. Analiza wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami przemysłowymi w Krakowie

Lp.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia budynków (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia budynków/ powierzchnia zabudowanej gruntu (%)	Wartość nieruchomości zabudowanej (zł)	Wartość gruntu (zł)	Wartość budynku (zł)	Udział budynku w wartości nieruchomości (%)
1	Podgórze	27	UP-MPZP	3628	4790	132	6 519 000	1 023 000	5 496 000	84,31
2	Nowa Huta	57	U-MPZP	10 970	3032	28	8 610 000	1 942 000	6 668 000	77,44
3	Nowa Huta	54	U-MPZP	1325	906	68	2 125 000	515 000	1 610 000	75,76
4	Podgórze	27	U-Studium	4896	2353	48	5 600 000	1 381 000	4 219 000	75,34
5	Podgórze	52	U-MPZP	3642	1496	41	2 426 000	1 195 000	1 231 000	50,74
6	Śródmieście	5	U-MPZP	4403	2500	57	2 100 000	1 101 000	999 000	47,57
7	Podgórze	43	U-Studium	1303	503	39	1 419 000	847 000	572 000	40,31
8	Krowodrza	42	MNW-Studium	23 682	5688	24	15 640 000	9 804 000	5 836 000	37,31
9	Podgórze	27	UP-MPZP	6558	1360	21	2 900 000	1 902 000	998 000	34,41
10	Krowodrza	43	MW-MPZP	3066	640	21	7 000 000	4 691 000	2 309 000	32,99
11	Podgórze	28	U-MPZP	8734	1507	17	2 262 000	1 528 000	734 000	32,45
12	Krowodrza	43	MW-Studium	3245	1150	35	4 900 000	3 323 000	1 577 000	32,18
13	Podgórze	29	MWU-MPZP	2857	606	21	6 285 000	4 485 000	1 800 000	28,64
14	Śródmieście	5	MWU-MPZP	3865	1150	30	14 445 000	11 595 000	2 850 000	19,73
15	Krowodrza	41	MWU-WZ	3259	2179	67	6 000 000	4 889 000	1 111 000	18,52

cd. tabeli 1

Lp.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia budynków (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia budynków/ powierzchni zabudowanej gruntu (%)	Wartość nieruchomości zabudowanej (zł)	Wartość gruntu (zł)	Wartość budynku (zł)	Udział budynku w wartości nieruchomości (%)
16	Śródmieście	17	MW-Studium	7490	2315	31	43 550 000	41 195 000	2 355 000	5,41
17	Krowodrza	45	MWU-WZ	54 408	43 000	79	62 000 000	70 730 000	-8 730 000	-14,08
18	Krowodrza	3	UM-Studium	2873	232	8	2 148 000	2 643 000	-495 000	-23,04
19	Krowodrza	3	UM-Studium	8687	541	6	6 250 000	7 992 000	-1 742 000	-27,87
20	Śródmieście	8	UM-Studium	7676	3436	45	2 602 000	3 454 000	-852 000	-32,74

Objaśnienia dotyczące przeznaczenia terenu: U-Studium – tereny usług (bez handlu wielkopowierzchniowego), MNW-Studium – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, MW-Studium – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, UM-Studium – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U-MPZP – tereny zabudowy usługowej (bez handlu wielkopowierzchniowego), UP-MPZP – tereny o przeważającej funkcji usług publicznych, MW-MPZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MWU-MPZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, MWU-WZ – wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynków wielorodzinnych z częścią usługową. Określenia przeznaczenia dokonano na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Studium; Uchwała nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniła uchwałą nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniła uchwałą nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), a także na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Przeznaczenie terenów oznaczone symbolem „U” w Studium lub w MPZP w badanych nieruchomościach nie dopuszcza zabudowy handlowej i mieszkaniowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych rynkowych udostępnionych przez firmę Emmerson Evaluation Sp. z o. o.

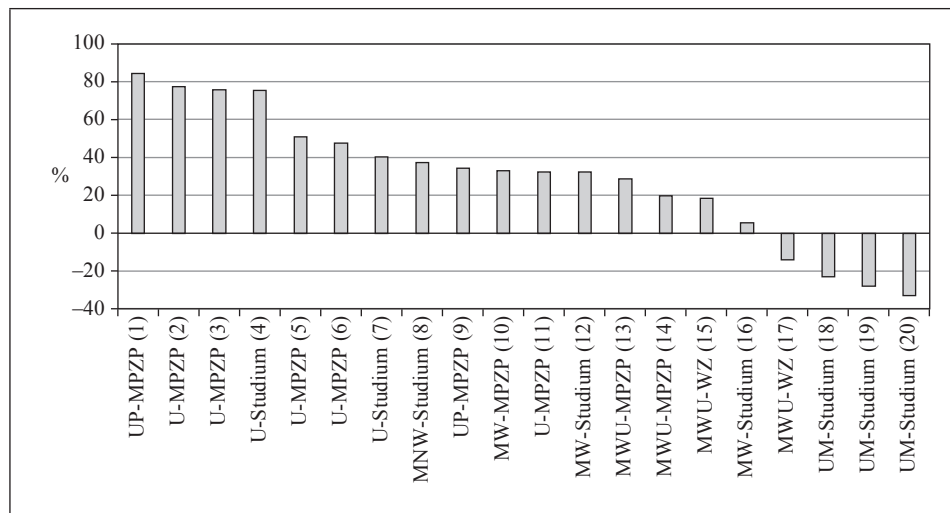
Po pierwsze, na terenach o funkcji przemysłowej udział wartości budynku przemysłowego w wartości całej nieruchomości zabudowanej jest wysoki i wynosi od 32,5% do 84,3%. Średnio wartość budynku stanowi ponad połowę wartości nieruchomości (57,6%). Na terenach o funkcji mieszkaniowej udział wartości budynku przemysłowego w wartości całej nieruchomości zabudowanej wynosi średnio 7%. Na tych terenach zrealizowano transakcje, w których wartość gruntu niezabudowanego przewyższała wartość gruntu zabudowanego. Mimo że budynek był użytkowany przez dotychczasowego właściciela, to nowy nabywca nie był zainteresowany dalszym użytkowaniem istniejącej zabudowy, a wręcz rozważał likwidację budynków celem uwolnienia gruntu na potrzeby nowej inwestycji, stąd cena transakcyjna była niższa od cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych. W takich przypadkach w tabeli wskazano ujemny udział budynku w wartości całej nieruchomości, gdyż istniejący budynek obniżał wartość gruntu inwestycyjnego. Udziały wartości budynku na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną kształtowały się na poziomie od -32,74% do 37,31%.

Ujemna wartość budynków stanowi różnicę pomiędzy wyższą wartością gruntu niezabudowanego a jego wartością z istniejącym obiektem przemysłowym. Taka sytuacja ma miejsce, gdy budynek stanowi przeszkodę inwestycyjną i uniemożliwia wykorzystanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Wówczas inwestor-nabywca oczekuje „rekompensaty” za utrudnienia czekające go w procesie inwestycyjnym związane z usunięciem lub odpowiednią adaptacją części składowych gruntu. Taką „rekompensatą” jest zazwyczaj niższa cena transakcyjna nieruchomości uwzględniająca aktualny stan nieruchomości. Ujemną wartość budynku można określić jako rynkowy, tj. akceptowany przez strony transakcji, poziom strat związanych z likwidacją lub adaptacją istniejących części składowych gruntu, które ponosi inwestor w celu dalszego inwestycyjnego wykorzystania terenu.

Na rys. 3 i 4 przedstawiono udział procentowy wartości budynku przemysłowego w wartości nieruchomości zabudowanej (rys. 3) oraz relacje pomiędzy wartością gruntu i budynku (rys. 4) dla różnych stanów planistycznych.

Wśród analizowanych nieruchomości wyraźna jest zależność pomiędzy wielkością budynku przemysłowego a jego wartością, co zostało zaprezentowane graficznie na rys. 4. Na terenach o funkcji przemysłowej istnieje zależność wprost proporcjonalna, tj. im większy budynek, tym jego wartość jest wyższa (współczynnik korelacji wyniósł 0,78). Na terenach o funkcji mieszkaniowej istnieje natomiast zależność odwrotnie proporcjonalna, tj. większy budynek ma mniejszą wartość (współczynnik korelacji wyniósł -0,79), gdyż nabywcy nie są zainteresowani kontynuacją dotychczasowej funkcji przemysłowej. Deweloperzy dostrzegają potencjał terenu przez pryzmat możliwości adaptacji istniejącego budynku na cele

mieszkańceniowe lub całkowitego zastąpienia istniejących części składowych nowym obiektem wzniesionym zgodnie z przeznaczeniem terenu.

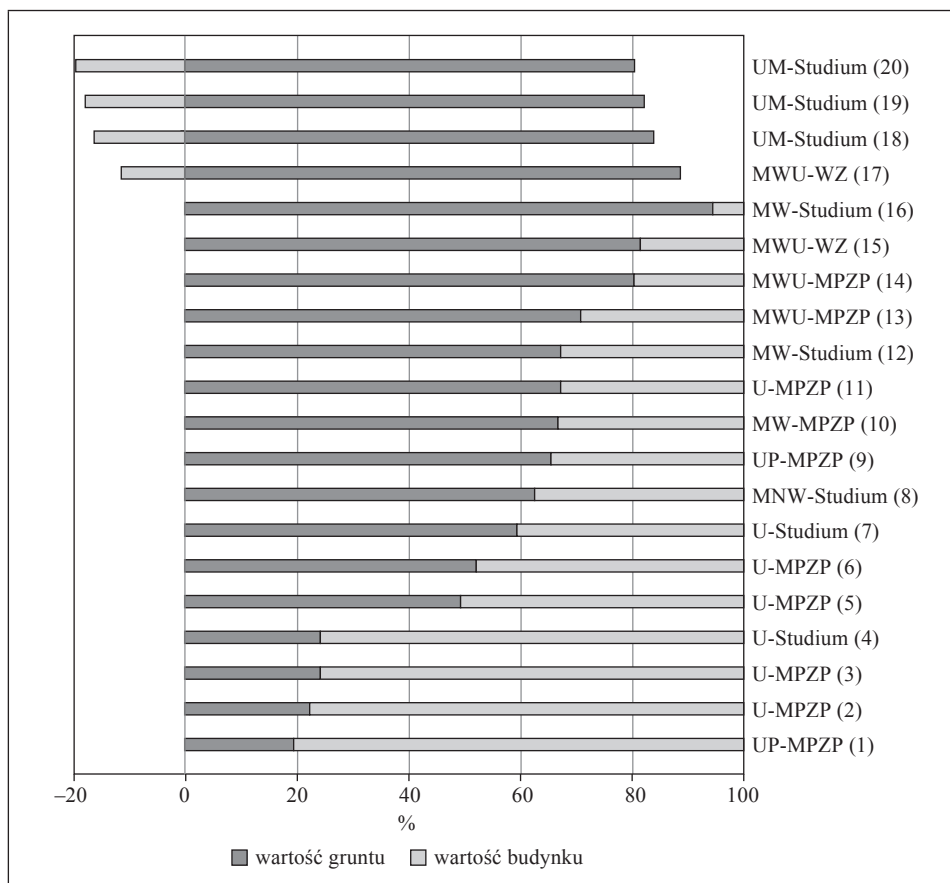


Rys. 3. Procentowy udział wartości budynku w wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektem przemysłowo-magazynowym na terenach o różnym przeznaczeniu

Objaśnienie: dla każdej sytuacji planistycznej podano w nawiasie odpowiadającą jej liczbę porządkową z tabeli 1.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych rynkowych udostępnionych przez firmę Emmerson Evaluation Sp. z o. o.

Podsumowując powyższe rozważania, można stwierdzić, że zbieżność funkcji nieruchomości i przeznaczenia gruntów objawiała się wysokim udziałem wartości budynku przemysłowego w całości wartości nieruchomości. Na takich terenach budynek stanowił istotny element składowy wartości nieruchomości. Wraz z pojawiającym się niedopasowaniem pomiędzy obecną funkcją a potencjałem inwestycyjnym gruntu zmniejszała się udział budynku w wartości nieruchomości. W skrajnych sytuacjach cena sprzedaży gruntu zabudowanego uwzględniająca koszty likwidacji części składowych gruntu osiągała niższy poziom niż ceny gruntów niezabudowanych. Istniejąca misalokacja funkcjonalna obiektów przemysłowych na obszarach o funkcji mieszkaniowej jest tu bardzo wyraźna. Widoczna dysproporcja pomiędzy wartością gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym i gruntów przemysłowych, jak również zmniejszający się udział wartości budynku na obszarach o alternatywnej funkcji potwierdzają przyjętą hipotezę. Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną przewyższa wartość



Rys. 4. Relacja pomiędzy wartością gruntu a wartością budynku przemysłowego w nieruchomościach zabudowanych obiektami przemysłowo-magazynowymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu

Objaśnienie: dla każdej sytuacji planistycznej podano w nawiasie odpowiadającą jej liczbę porządkową z tabeli 1.

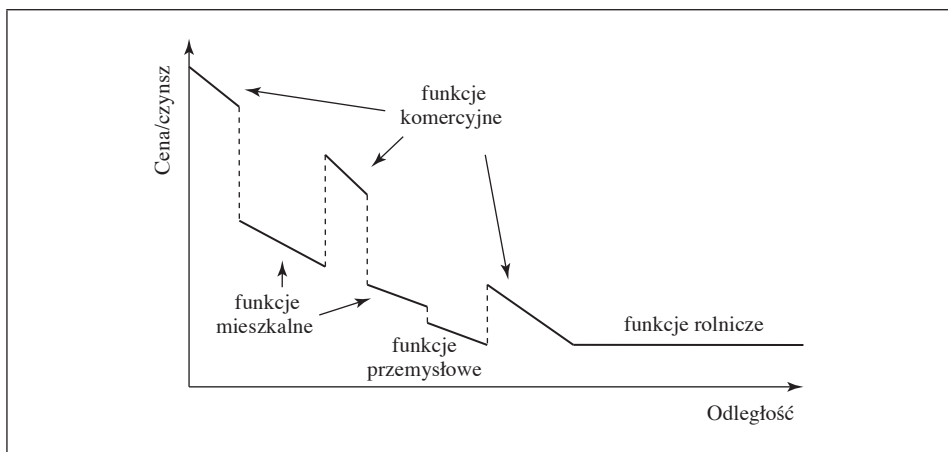
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych rynkowych udostępnionych przez firmę Emmerson Evaluation Sp. z o. o.

funkcjonujących obiektów przemysłowych, co ostatecznie skutkuje zjawiskiem wypierania funkcji przemysłowej na rzecz funkcji mieszkaniowej. Nabywcy takich nieruchomości, chcąc uzyskać najwyższą wartość swojej inwestycji, będą poszukiwali optymalnych rozwiązań w zakresie zabudowy terenu o przeznaczeniu mieszkaniowym zgodnie z jego potencjałem. Funkcja przemysłowa zostanie natomiast utrzymana na obszarach do tego przeznaczonych.

## 5. Planowanie przestrzenne w gminie a podaż gruntów deweloperskich

Przedstawiając istotę przeznaczenia terenu, należy wprowadzić pewne modyfikacje dotychczasowych koncepcji. Mianowicie można uznać, że wraz ze wzrostem odległości od centrum wartość gruntów maleje, ale pojawiać się mogą nieciągłości związane przede wszystkim z różnicą w przeznaczeniu nieruchomości, które nie wynikają z odległości od centrum. Nieciągłości te wynikają z miejscowo występujących uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych w mieście (rys. 5).

Jeśli planowanie przestrzenne ogranicza dostępność gruntów, czyli kształtuje podaż gruntów o określonym przeznaczeniu, ale popyt wzrasta i pozostaje wysoki, to wartość gruntów możliwych do określonego wykorzystania będzie rosła. W przypadku braku kontroli grunty o innych przeznaczeniach (względnie mniej korzystnych) mogą zostać przekształcone albo odzyskane pod rentowniejsze funkcje wynikające z modyfikacji zagospodarowania terenów pod wpływem zmian w rozkładzie cenności gruntów. W przypadku nieelastycznego systemu planowania miejscowego takie przekształcenia w sposobach wykorzystania gruntów nie są możliwe. Stąd wartości terenów o funkcjach rolniczych (*green belt*) na obszarach podmiejskich skutkują znaczącą różnicą w stosunku do wartości terenów w obszarach zabudowanych, wynikającą z ograniczeń w dostępności gruntów o przeznaczeniu komercyjnym zlokalizowanych w centralnych lokalizacjach.



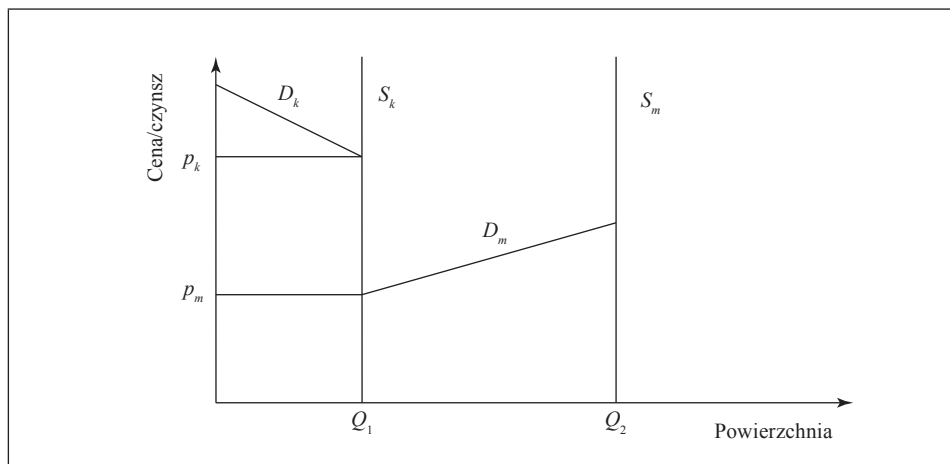
Rys. 5. Teoria lokalizacji a planowanie przestrzenne

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Evans 2004, s. 25).

Gospodarka przestrzenna oznacza działania zmierzające do subiektywnie optymalnego wykorzystania gruntów przez właścicieli wszystkich sektorów. Podstawę tych działań stanowią plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiające (Podolak 1998, s. 18):

- racjonalne zarządzanie rozwojem przestrzennym (respektujące ochronę interesów publicznych oraz wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, minimalizujące konflikty między podmiotami działającymi w przestrzeni, kształtującymi lokalny rynek nieruchomości, a także uwzględniające kwestie użytkowe, rynkowe, obronności kraju, bezpieczeństwa itp.),
- wydawanie decyzji administracyjnych (np. pozwolenia na budowę),
- nabywanie przez gminę praw do dysponowania gruntami (np. w formie zakupu lub wywłaszczenia – w celu zapewnienia ich użytkowania zgodnego z potrzebami rozwojowymi miasta).

Plany miejscowe wyznaczają ilość ziemi, która może być wykorzystana w określony sposób. Graficzne ujęcie restrykcyjnego planowania miejscowego przedstawia rys. 6. W takim przypadku podaż gruntów budowlanych jest sztywna i wyznaczana przez linię  $S_k$ , która reprezentuje przeznaczenie komercyjne, i linię  $S_m$ , która reprezentuje przeznaczenie mieszkaniowe. Kiedy więc podaż gruntów dla każdego sposobu wykorzystania jest sztywna (wynika z planowania przestrzennego), wtedy cena gruntu ( $p_k$  i  $p_m$ ) determinowana jest przez popyt ( $D_k$  i  $D_m$ ).



Rys. 6. Wpływ planowania przestrzennego na ceny gruntów

Źródło: (Evans 2004, s. 18).



Zakładając, że planowanie przestrzenne to również system instrumentów służących prawidłowej gospodarce przestrzennej, celem planowania jest optymalizacja w zakresie przestrzennej lokalizacji procesów ekonomicznych. Obecnie procesy te podejmowane są często przez podmioty prywatne, których decyzje są uwarunkowane przez wiele czynników ekonomicznych i do pewnego stopnia charakteryzują się „irracjonalnością zachowań rynkowych”. Głównym celem podmiotów publicznych we współczesnej gospodarce powinno być zatem stworzenie warunków do jak najszybszej korekty decyzji podejmowanych przez graczy rynkowych, również w kontekście lokalizacji i realizacji inwestycji. Nie ulega wątpliwości, że głównymi inicjatorami procesów inwestycyjnych powinni być ci, którzy najsprawniej odczytują zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne również w aspekcie przestrzennym (decyzje co do rodzajów planowanych inwestycji i ich lokalizacji). Stąd system planowania przestrzennego musi wykazywać się odpowiednią elastycznością, aby umożliwić inwestorom dostosowanie się do nowych realiów rynkowych (*Prawna regulacja...* 2009, s. 52).

## 6. Zakończenie

Wartość gruntów zurbanizowanych wynika z ich potencjału inwestycyjnego, tj. m.in. z lokalizacji, kształtu, wielkości, uzbrojenia i dostępności komunikacyjnej, otoczenia. Na skutek postępującego procesu rozprzestrzeniania się miast wzrosła atrakcyjność lokalizacji zastanych obszarów przemysłowych – obecnie są one atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi. Realizacja funkcji przemysłowej w strefach mieszkaniowych miasta stała się niepożądana oraz nieuzasadniona przestrzennie i ekonomicznie. Rozszerzanie się funkcji mieszkaniowej powoduje konsekwentne wypieranie funkcji przemysłowej. Powodem tych zmian nie jest jedynie problem niedopasowania samej funkcji tych obszarów. Dodatkowo zachodzi tu mechanizm ekonomiczny, który powoduje, że popyt na grunty mieszkaniowe wielorodzinne, w połączeniu z ograniczoną ich podażą w mieście, wyznacza poziom wartości tych gruntów przewyższający wartość dotychczasowych obiektów przemysłowych. Wartość inwestycyjna obiektów przemysłowych w mieście nie wynika z ich aktualnego, lecz alternatywnego sposobu użytkowania. W tym miejscu należy podkreślić rolę gminy w kształtowaniu ładu przestrzennego miasta. Alternatywny sposób wykorzystania gruntów wynika bowiem z regulacji planistycznych w gminie. Zakładając, że planowanie przestrzenne jest systemem instrumentów służących prawidłowej gospodarce przestrzennej, jego celem powinna być optymalizacja w zakresie przestrzennej lokalizacji procesów inwestycyjnych.

## Literatura

- Adair A., Hutchison N., Burgess J., Roulac S. (2005), *The Appraisal of Urban Regeneration Land: A Contemporary Perspective Allowing for Uncertainty*, „Journal of Property Investment & Finance”, vol. 23, nr 3, <https://doi.org/10.1108/14635780510599449>.
- Brzeski W.J. (2007), *Grunt to kapitał* (w:) *Grunt to grunt. Aktualne aspekty w szacowaniu*, materiały konferencyjne XVI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, PFSRM, ŚSRM, Katowice.
- Czyżewski B. (2009), *Współczesne teorie renty gruntowej, ich geneza i znaczenie dla Wspólnej Polityki Rolnej w UE*, „Zeszyty Naukowe SGGW. Polityki Europejskie, Finanse i Marketing”, nr 2(51).
- Europejskie standardy wyceny. Wydanie polskie* (2000), PFSRM, TEGoVA, Estates Gazette, Warszawa.
- Evans A.W. (2004), *Economics. Real Estate & the Supply of Land*, Blackwell Publishing, Oxford.
- Gaczek W.M. (1992), *Cena gruntów a efektywność użytkowania terenów miejskich* (w:) *Polityka ekonomiczna miast. Wybór ekonomiczny i ceny w sektorze publicznym miast*, red. M. Ciesielski, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
- Głuszak M. (2008), *Wartość rynkowa i wartość inwestycyjna nieruchomości gruntowych w procesach land developerskich*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 792.
- Gostkowska-Drzewicka M. (2007), *Istota działalności deweloperskiej w literaturze przedmiotu*, „Problemy Rozwoju Miast”, nr 4.
- Kania K. (2010), *Kształtowanie wartości gruntu przez działalność dewelopera gruntowego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 822.
- Kania K. (2011), *Determinanty wykorzystania gruntów w działalności deweloperskiej* (w:) *Inwestycje i nieruchomości. Wyzwania XXI wieku*, red. A. Nalepka, Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków.
- Kucharska-Stasiak E. (1999), *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości Valor, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (2007), *Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania – czy jest optymalna dla wszystkich?*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 15, nr 1–2.
- Międzynarodowe standardy wyceny. Wydanie polskie* (2005), PFSRM, IVSC, Warszawa.
- Nowak A., Rząsa K. (2007), *Miary wartości użytkowej gruntów* (w:) *Grunt to grunt. Aktualne aspekty w szacowaniu*, materiały konferencyjne XVI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, PFSRM, ŚSRM, Katowice.
- Peiser R.B., Fraj A.B. (2007), *Professional Real Estate Development. The ULI Guide to the Business*, 2nd ed., ULI, Washington.
- Podolak S. (1998), *Język i podstawowe pojęcia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (w:) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Poradnik metodyczny. Przykłady, wybrane zagadnienia, komentarze*, red. Z. Ziobrowski, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków.

- Prawna regulacja procesu inwestycyjno-budowlanego. Uwarunkowania, bariery, perspektywy* (2009), red. Z. Niewiadomski, LexisNexis, Warszawa.
- Słodczyk J. (2003), *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Studia i Monografie Uniwersytetu Opolskiego, nr 298, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Smith A. (1954), *Badania nad naturą i przyczynami bogactwa narodów*, PWN, Warszawa.
- Trojanowski D. (2002), *Nieruchomość komercyjna i jej miejsce*, „Nieruchomości”, nr 4.
- Wycena nieruchomości* (2002), red. E. Kucharska-Stasiak, PFSRM, Warszawa.
- Źróbek-Różańska A., Źróbek R. (2008), *Renta gruntowa w teorii ekonomii klasycznej jako przyczynek do rozważań nad wartością ziemi*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, nr 7(3).

## **Functional Real Estate Misallocation – a Chance for Investors, Challenges for Municipality**

(Abstract)

The paper discusses the economically inefficient usage of urban estates within city areas. This lack of efficiency is attributable to the misallocation of land resources as measured by their actual function, location and user needs. A good example of that effect is placement of extensive industrial areas within city boundaries that effectively block development of mixed-function residential, cultural, trade or service-related properties. On the other hand, real estate development processes taking place in cities lead to different estate usage, based on its value. Land is a restricted resource, so owners prefer investments that will maximise profit through the most effective investment paths.

This article seeks to prove that the investment value of real estate will, over time, block its economically inefficient usage in cities. A clear relationship is shown between increasing real estate investment value and decreasing existing functional misallocation.

**Keywords:** misallocation, ground rent, developers' land, land use.