

JOANNA WIĘCŁAW-MICHNIEWSKA, JOANNA CZADO

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W PODKRAKOWSKICH GMINACH NA PRZYKŁADZIE DZIAŁEK BUDOWLANÝCH I ROLNYCH

Zarys treści: Obszary podmiejskie w Polsce ulegają szybkim przemianom wskutek intensywnego procesu suburbanizacji, a jednym z przejawów zmian jest postępująca żywiołowo zabudowa rezydencjalna. Równolegle z ekspansją budownictwa mieszkaniowego nastąpił prężny rozwój rynku nieruchomości, w tym segmentu działek. Zasadniczym celem pracy była identyfikacja elementów organizujących obrót działkami w strefie podmiejskiej, ponadto analiza dynamiki cen działek w latach 2003–2008 w podkrakowskich gminach i identyfikacja tych najatrakcyjniejszych dla budownictwa w badanym okresie. Wyniki badań wskazują na silny wpływ wielu czynników oddziałujących na obrót działkami. Pogrupowano je w 4 kategorie (*dostatek, budownictwo deweloperskie, budownictwo indywidualne, społeczeństwo*), pozwalające wyznaczyć najważniejsze komponenty badanego segmentu rynku nieruchomości. Analiza dynamiki obrotu działkami w podkrakowskich gminach wykazała bardzo silny wzrost cen, zróżnicowany jednak w czasie i uwarunkowany cechami wyróżniającymi dane gminy.

Słowa kluczowe: ceny nieruchomości, obrót działkami, suburbanizacja, strefa podmiejska

Współczesne przeobrażenia przestrzeni obszarów podmiejskich związane są w dużym stopniu z intensywnym procesem suburbanizacji. Proces ten obserwowany jest nie tylko w największych miastach Polski – dotyczy również mniejszych ośrodków – co świadczy o jego powszechności (Zathey 2004, Masik, Rżyski 2005; Matykowski, Konecka-Szydłowska 2005; Mularczyk 2006, Staszewska, Wdowicka 2006). Zachodzące wskutek suburbanizacji terenów podmiejskich przemiany są przedmiotem badań m.in. geografów, ekonomistów, urbanistów lub socjologów, ponieważ mogą być rozpatrywane w kilku

aspektach, a dana dziedzina nauki przypisuje szczególną rangę innym uwarunkowaniom zmian (Gęsikowska 2004, Kałkowski 2005, Pilichowski 2005, Górka 2006, Rzegocińska-Tyżuk 2007, Trzepacz, Więclaw-Michniewska 2007). Badania dowodzą, iż efekty aglomeracji oddziałujące na tereny je otaczające i zaznaczające się silnie odnośnie do np. przestrzennej dystrybucji zatrudnienia, usług finansowych i produkcji przemysłowej, osiągają podobne wartości w aglomeracjach państw Europy Zachodniej i USA (Dekle, Eaton 1999, Ciccone 2002). Można przypuszczać, że analogiczny wpływ na swoje zaplecze wywierają i wywierają będą również aglomeracje Polski, w tym Kraków.

Ze zmianami zatrudnienia, rozwojem sfery gospodarczej łączy się też popyt na nowe, atrakcyjne pod różnym względem miejsca zamieszkania i zwiększona mobilność ludności. To z kolei generuje zmiany na rynku nieruchomości, w tym również segmentu działek. Zasadniczym celem pracy była identyfikacja elementów organizujących obrót działkami oraz prześledzenie dynamiki cen działek w latach 2003–2008 w podkrakowskich gminach wraz z analizą czynników warunkujących ich zróżnicowanie, co pozwoliło na identyfikację gmin najatrakcyjniejszych dla rozwoju budownictwa w badanym okresie. Analiza oparta była na danych ofert uzyskanych z serwisów internetowych biur nieruchomości (www.dominium.pl) oraz ogłoszeniach prasowych (Gazeta Wyborcza, dodatek Dom), nie dotyczyła natomiast transakcji faktycznie zrealizowanych*.

Uwarunkowania obrotu działkami, zarówno budowlanymi, jak i rolnymi, w pobliżu dużych miast Polski w ostatniej dekadzie ulegały poważnym zmianom, różnym naturalnie w zależności od sytuacji w konkretnym ośrodku lub gminie. Generalnie jednak można odnotować dwa zasadnicze fakty: po pierwsze, cena ziemi wzrosła kilkakrotnie, a po drugie – zmniejszyła się gwałtownie liczba oferowanych działek położonych w najbliższym sąsiedztwie granic administracyjnych miast. Związane było to nie tylko z większym nasileniem procesu suburbanizacji, przejawiającym się w zwiększonym poziomie migracji z miast na tereny podmiejskie, ale także z innymi czynnikami, głównie natury ekonomicznej, prawnej, ale także, choć w mniejszym stopniu, społecznej. Spośród nich za najbardziej istotne można uznać te, które wiążą się z szeroko pojętymi uwarunkowaniami finansowymi. Wymienić tu można np. kwestie dotyczące procesu inwestowania, systemu kredytowania, wpływu wejścia na rynek inwestorów zagranicznych, wzrostu poziomu zamożności społeczeństwa. Na dalszej pozycji plasują się czynniki dotyczące: 1) cech gospodarki rynkowej, jak np. konkurencyjność lub profesjonalizm firm, regulacje rynkowe wynikające z popytu i podaży, 2) rozwiązań prawno-planistycznych, zarówno w odniesieniu do polityki mieszkaniowej państwa, jak i planowania przestrzennego, 3) cech społeczno-demograficznych charakteryzujących określone grupy ludności Polski. Omawiane czynniki można przypisać do 4 zasadniczych segmentów wywierających wpływ na zmiany w obrocie działkami w badanym okresie (ryc. 1).

Kategoria określona jako *dostatek* odnosi się do faktu wzrastającego poziomu polaryzacji społecznej, wyrażającego się (w rozpatrywanym tu zakresie) przede wszystkim we wzrastającej zamożności pewnej części społeczeństwa. Dobrobyt umożliwia lokowanie kapitału, a jednym z typowych rodzajów inwestowania są właśnie inwestycje na rynku

* Według opinii przedstawicieli biur nieruchomości ceny w ofertach z lat 2003–2004 zazwyczaj zbliżone były do transakcyjnych, natomiast w latach 2005–2008 różnice między nimi mogły wynosić 10–15%.

DOSTATEK	BUDOWNICTWO DEWELOPERSKIE	BUDOWNICTWO INDYWIDUALNE	SPOŁECZEŃSTWO
<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">zamożność inwestowanie system finansowy</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">system finansowy inwestowanie regulacje prawne regulacje planistyczne rynek mieszkaniowy konkurencyjność profesjonalizm nowe technologie</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">system finansowy koszt budowy rynek mieszkaniowy nowe technologie wizerunek firm deweloperskich</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">zamożność moda styl życia marzenia aspiracje</p>

Ryc. 1. Czynniki oddziałujące na dynamikę obrotu działkami

Fig. 1. Factors influencing land market dynamics

Źródło: opracowanie własne.

nieruchomości. Wielkość i dynamika takich inwestycji zależała oczywiście np. od sytuacji gospodarczej, w tym prognoz (zwłaszcza optymistycznych, choć niekoniecznie poprawnych) lub kursów walut. Ważnym jednak czynnikiem podnoszącym popularność tej formy inwestowania wobec alternatywnych (np. fundusze, akcje) była możliwość stosunkowo szybkiego i pewnego zysku (2–3 lata). Lokowanie nadwyżek kapitałowych w działkach (zarówno budowlanych, jak i rolnych) wpływało też z faktu relatywnie niskiej ich ceny w stosunku do nieruchomości i mieszkań. W segmencie *dostatek* uwzględniono również system finansowy, ponieważ łatwość uzyskania kredytu bankowego przy dysponowaniu już dość dużym kapitałem zachęcała do budowy domów na sprzedaż lub na wynajem (co w ostatnich latach zaznaczało się coraz częściej).

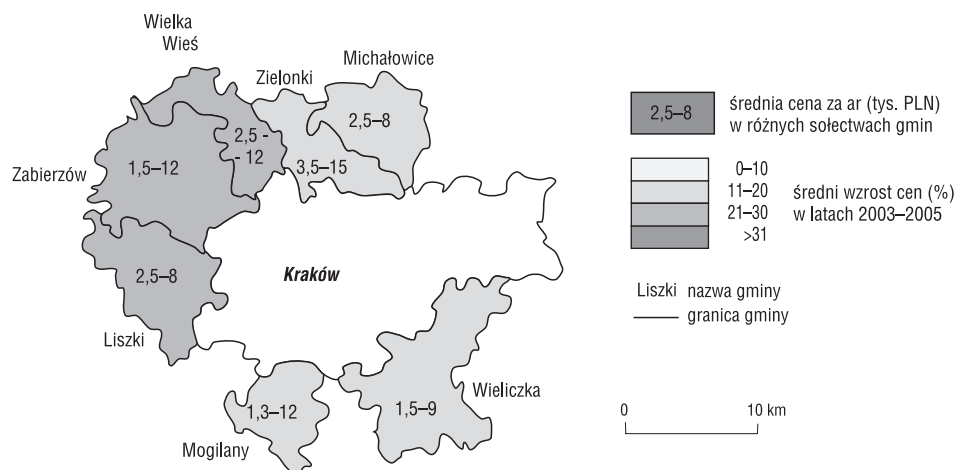
Kolejnym elementem bazy podstawowych uwarunkowań wpływających na obrót działkami był szybki rozwój *budownictwa* ujętego tu w dwóch segmentach: *deweloperskiego i indywidualnego*. Część czynników została zaszeregowana do obu kategorii, jednak nie w każdym przypadku odgrywają w nich taką samą rolę. Na zwiększoną liczbę nowo powstającej zabudowy jednorodzinnej w gminach podmiejskich wpływ wywarły: 1) łatwość uzyskania finansowania zewnętrznego przy zakupie działki i samej budowie, 2) tańsza – niż w mieście – ziemia, 3) rynek mieszkaniowy, a ściślej niższa w wielu przypadkach cena domu (w przeliczeniu na m², przy porównaniu tych samych standardów mieszkaniowych), 4) nowe technologie znacznie skracające czas potrzebny do oddania domu do użytku oraz 5) nieskuteczna i niejasna polityka mieszkaniowa państwa, wyrażająca się m.in. niezaspokojonym popytem na mieszkania. Rozważając kwestię budownictwa deweloperskiego, nie sposób nie podkreślić faktu niezwykle szybkiego przyrostu liczby firm deweloperskich oraz budowlanych i ich bogatej oferty handlowej. Wobec dużej konkurencyjności w warunkach wolnego rynku niosło to ze sobą często wysoki poziom profesjonalizmu, przejawiającego się m.in. w bardzo nowoczesnych i skutecznych formach reklamy i promocji.

Ważnym czynnikiem były kwestie związane z przepisami prawnymi i planistycznymi. Elementem wpływającym na rozwój deweloperskiej formy budownictwa były bez wątpienia dość skomplikowane procedury uzyskiwania dokumentacji niezbędnej do budowy, które często zniechęcały inwestorów indywidualnych do zakupu działki i samodzielnej budowy. Brak bądź istnienie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego również w istotny sposób decydowały o intensywności w konkretnej lokalizacji nowych budów, co przekładało się naturalnie na obrót działkami. W przypadku osób decydujących się na zakup działki z myślą o budowie indywidualnej bardzo ważną kwestią był niższy koszt domu w przeliczeniu na m² w stosunku do cen domów realizowanych przez deweloperów (średnio dwukrotnie, a przy systemie gospodarczym nawet więcej). Pejoratywne postrzeganie firm deweloperskich (odnośnie do terminowości, solidności świadczonych usług, szablonowości rozwiązań, zbytnej zachłanności itp.) to kolejny przyczynek wzrostu liczby osób kupujących działkę w celu budowy własnego domu. Nie bez znaczenia, w obserwowanych zmianach obrotu ziemią było wejście na rynek zarówno inwestorów jak i klientów zagranicznych. Ceny działek i nieruchomości w Polsce były dla tej grupy atrakcyjne głównie ze względu na różnice siły nabywczej różnych walut i cen ziemi w krajach pochodzenia.

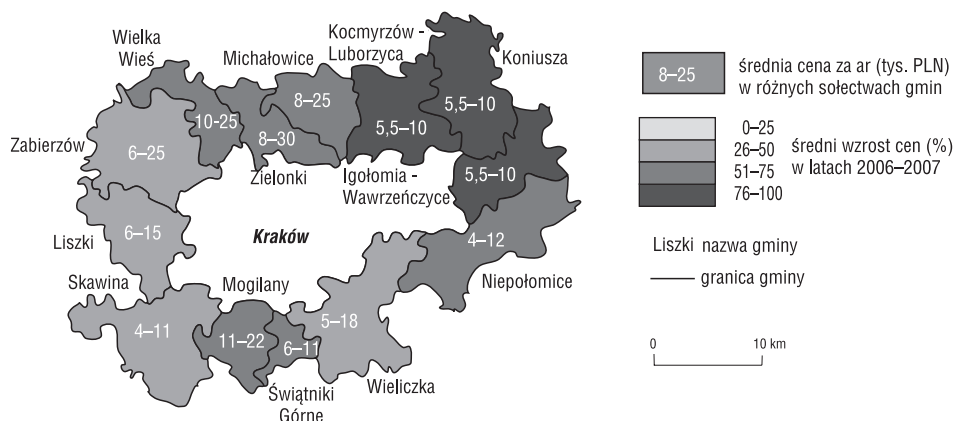
Ostatni z wyróżnionych segmentów nosi nazwę *społeczeństwo*, pod którą identyfikowane są czynniki dotyczące cech grupy nabywców działek pod zabudowę indywidualną bądź domów na działkach zrealizowanych w systemie deweloperskim. Grupa ta charakteryzuje się wysokim stopniem zamożności (w stosunku do przeciętnego poziomu gospodarstw domowych), stylem życia (który obejmuje też dążenie do poprawy standardów mieszkaniowych, a takowe były wyższe niż np. w dużych nawet zasobach mieszkań na rynku wtórnym) i modą do przenoszenia się do obszaru postrzeganego jako miejsce zamieszkania o podwyższonym standardzie (domu „pod miastem”). Istotę ostatniego z uwzględnionych tu czynników – marzeń – najlepiej oddaje cytata: „...polska klasa średnia już trochę okrzepła i wielu jej przedstawicieli buduje domy nie dlatego, że nie ma innej szansy na godziwe mieszkanie, ale by zrealizować swoje marzenia i aspiracje” (Murator 2004). Konieczność uwzględniania takich właśnie cech została potwierdzona m.in. badaniami podmiejskich stref Budapesztu, w których stwierdzono, że ponad 20% mieszkańców suburbiów umotywoowało wybór miejsca zamieszkania „samą chęcią posiadania własnego domu jednorodzinnego” (Kok, Kovacs 1999).

Ceny gruntów budowlanych w gminach wokół Krakowa kształtują się pod wpływem wielu czynników, z których najważniejsze to: walory krajobrazowe, turystyczno-rekreacyjne, korzystny mikroklimat, dobre połączenia komunikacyjne z centrum Krakowa, w tym planowana budowa odcinków obwodnicy Krakowa, zatwierdzone plany zagospodarowania przestrzennego, dobra dostępność do podstawowych elementów infrastruktury technicznej oraz sąsiedztwo już istniejącej zabudowy. Gminy, które posiadają pełen zestaw takich cech należą do najbardziej popularnych rejonów osiedlania się mieszkańców Krakowa. Notują też największy wzrost liczby ludności w obrębie Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, m.in. dzięki wysokiemu współczynnikowi napływu wędrownego (od >30 do 18 os./1000 mieszk. w 2006 r. poza gminami: Skawina i Igołomia-Wawrzeńczyce) oraz salda migracji (od >20 do 10 os./1000 mieszk. w 2006 r.; poza gminami: Skawina, Liszki i Igołomia-Wawrzeńczyce) (www.stat.gov.pl). Omówione uprzednio czynniki wy-

wierające najsilniejszy wpływ na ceny i obrót działkami, zmieniające się w badanym okresie, przy uwzględnieniu spadku liczby działek najbardziej atrakcyjnych i w połączeniu z cechami charakteryzującymi poszczególne gminy wyraźnie wpłynęły na zmiany wartości ziemi. Dynamikę zmian cen działek budowlanych, z wyłączeniem rolnych i komercyjnych, prezentują ryc. 2–3 oraz 4.

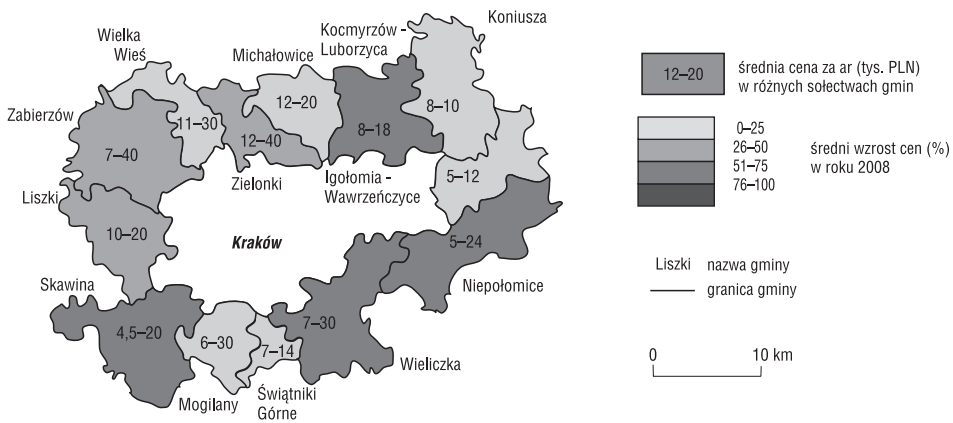


Ryc. 2. Dynamika cen działek w gminach sąsiadujących z Krakowem w okresie 2003–2005
 Fig. 2. Land price dynamics between 2003 and 2005 in communities adjoining Cracow



Ryc. 3. Dynamika cen działek w gminach sąsiadujących z Krakowem w okresie 2006–2007
 Fig. 3. Land price dynamics between 2006 and 2007 in communities adjoining Cracow.

Źródło ryc. 2 i 3: opracowanie własne.



Ryc. 4. Dynamika cen działek w gminach sąsiadujących z Krakowem w 2008 r.

Fig. 4. Land price dynamics in 2008 in communities adjoining Cracow

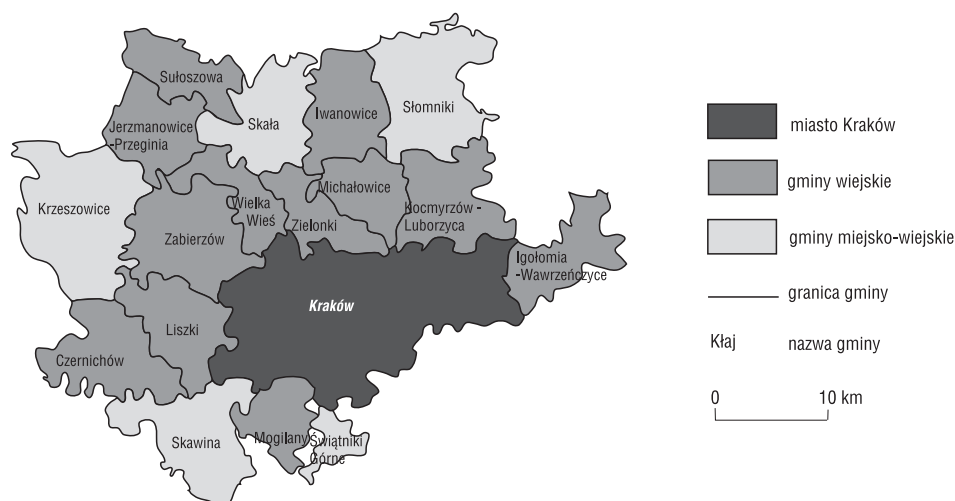
Źródło: opracowanie własne.

W pierwszym z badanych okresów (2003–2005) największe zainteresowanie (określone przez średni wzrost cen) przypadało na działki zlokalizowane na zachód od Krakowa (gminy: Liszki, Zabierzów, Wielka Wieś), w mniejszym stopniu na północ lub południe (gminy: Zielonki, Michałowice, Mogilany, Wieliczka). Maksymalny pułap ceny osiągnęły w gminie Zielonki (15 tys. PLN za ar w 2005 r.), a średni wzrost cen we wszystkich przywołanych gminach zamykał się w przedziale 11–30%. Drugi wyznaczony do analizy okres (2006–2007) dobitnie ukazuje szybkość zmian w zakresie wzrostu cen ziemi i rozszerzania się obszaru objętego tym zjawiskiem. Presja na zakup działek (częściowo też rozwoju budownictwa, bowiem prawdopodobnie nie wszystkie zakupione działki zostały zabudowane) widoczna jest w: 1) zwiększonej liczbie gmin uznanych za obszary atrakcyjne, 2) 100% średnim wzroście cen w gminach takich, jak Kocmyrzów-Luborzyca lub Koniusza lub 45% w Skawinie, dotychczas niepostrzeganych jako zbyt popularna lokalizacja, 3) zwiększonym od 26% do 75% wzroście cen działek w gminach uznanych uprzednio za najbardziej atrakcyjne lub innych (Świątniki Górne, Niepołomice). Zaobserwowano duże zróżnicowanie średnich cen za ar (4–30 tys. PLN), przy czym najniższe ceny przypadły na gminy, w których odnotowano najwyższy średni wzrost cen w latach 2006–2007. Z uwagi na średnią cenę za ar za najbardziej poszukiwane można uznać lokalizacje działek w gminach w pasie na północ i północny-achód. od Krakowa, oraz w leżącej na południu gminie Mogilany, gdzie rozpoczęto realizację wyjątkowo dużej inwestycji deweloperskiej, tzw. Wzgórza Parkowego.

W roku 2008 stwierdzono jeszcze większe zróżnicowanie cen za ar zarówno w poszczególnych gminach (np. Mogilany 6–30 tys. PLN w porównaniu z poprzednimi okresami: 1,3–12 i 11–22 tys. PLN), jak i między nimi (np. Koniusza 8–10 tys. PLN, Zielonki 12–40 tys. PLN). Ponadto odnośnie do średniego wzrostu cen: 1) najsilniejszy wzrost wy-

różnił gminy na południe od Krakowa (Niepołomice, Wieliczka), co związane jest z dynamicznym rozwojem budownictwa osiedlowego, oraz Skawina, która do tej pory nie była zbyt atrakcyjna dla potencjalnych inwestorów, 2) najsłabszy przypadł dotychczasowym liderom (np. Wielka Wieś, Mogilany, Michałowice, Koniusza). Wyhamowanie średniego wzrostu cen, które można było odnotować pod koniec roku 2008, wiązać należy zarówno z faktem już wcześniej istniejącego znacznego przeszacowania wartości ziemi, zmniejszającą się liczbą dostępnych zasobów, jak i zaznaczającym się w końcu analizowanego okresu kryzysem gospodarczym.

W celu porównania sytuacji w zakresie obrotu działkami w latach 2007–2008 zbadano również obszar nieco większy niż gminy otaczające Kraków – obejmujący powiat krakowski (ryc. 5). Generalnie najwyższe średnie ceny za ar odnotowano w gminach Wielka

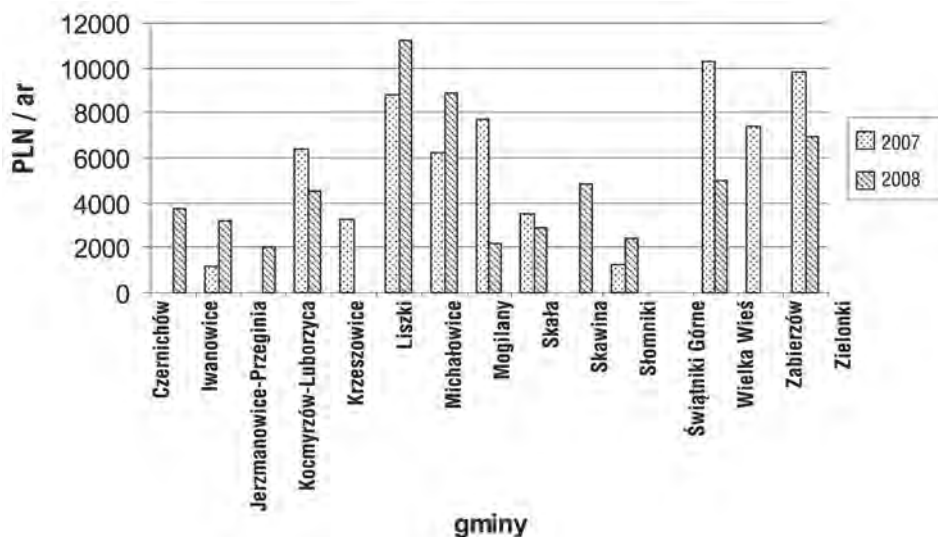


Ryc. 5. Gminy powiatu krakowskiego

Fig. 5. The communities of Cracow county

Źródło: opracowanie własne.

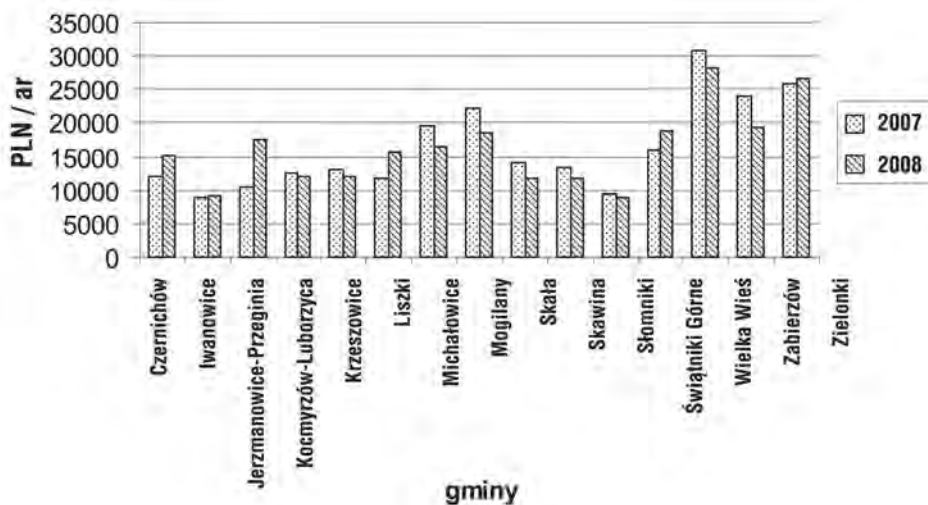
Wieś, Zabierzów, Zielonki i (w przypadku działek rolnych) – w gminach Michałowice i Liszki, natomiast najniższe odnośnie do obu kategorii – w Słomnikach, Skale i Iwanowicach (ryc. 6 i ryc. 7). Wzrost średnich cen działek budowlanych zauważalny był np. w gminach Czernichów lub Jerzmanowice-Przebinia, gdzie równocześnie działki rolne pojawiły się na rynku w roku 2008. Duży spadek średnich cen działek rolnych odnotowano m.in. w Mogilanach, Wielkiej Wsi i Zielonkach. Na podstawie tych danych można stwierdzić, że: 1) czynnik odległości od granic Krakowa był niezwykle ważny w kształtowaniu się średnich cen (im dalej, tym taniej), 2) brak większych rezerw wolnych działek w gminach najbliższych spowodował wzrost zainteresowania gminami odleglejszymi, 3) na spadek



Ryc. 6. Dynamika cen działek rolnych w gminach powiatu krakowskiego w latach 2007–2008

Fig. 6. Agriculturally-slated land price dynamics between 2007 and 2008 in communities of Cracow county

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 7. Dynamika cen działek budowlanych w gminach powiatu krakowskiego w latach 2007–2008

Fig. 7. Developmentally-slated land price dynamics between 2007 and 2008 in communities in Cracow

Źródło: opracowanie własne.

cen działek budowlanych w niektórych najbardziej atrakcyjnych gminach wpłynęły zbyt wygórowane ceny (2007 r.), przy możliwości inwestowania w gminach bezpośrednio z nimi sąsiadujących (Michałowice-Iwanowice, Wielka Wieś, Jerzmanowice-Przegonia).

W pracy zostało przedstawione zagadnienie intensywnego wzrostu cen działek oraz czynniki, które wywarły na ten fakt zasadniczy wpływ. Analiza dotyczyła lat 2003–2008. Należy tu jednak uwzględnić dwa fakty: 1) uprzednio, w ostatniej dekadzie lat 90. XX w., nie było tak spektakularnego wzrostu wartości ziemi, 2) większość wymienionych czynników natury finansowej zadziałała w analizowanym okresie wspólnie, w sposób określany jako „bańka spekulacyjna”. Działania deweloperów, firm z zakresu budownictwa i instytucji finansowych (przy dużym wpływie mediów jako źródeł informacji napędzających proces) z punktu widzenia zasad ekonomii były sztuczne, natomiast odniosły realny, opisany powyżej skutek. Przełom 2008 i 2009 r. wiąże się z bardzo wyraźnie odczuwanymi skutkami kryzysu o zasięgu globalnym i zmiany gospodarcze z pewnością wpłyną na zmiany na rynku nieruchomości. Obecnie można już zaobserwować spadek cen gruntów, głównie dlatego, że „wróciły” one na poziom ich realnej wartości. Dodatkowo na zmiany – tym razem prawdopodobnie w kierunku dalszego spadku bądź przynajmniej stabilizacji cen – wpłynąć mogą dwa najnowsze akty prawne. Ustawa o odrośnięciu gruntów w miastach, która może przynieść efekt w postaci uwolnienia dużych zasobów ziemi, ożywienia na rynku nieruchomości w miastach, przy stagnacji w gminach podmiejskich. Druga regulacja prawna to projekt ustawy metropolitalnej, tworzony od kilku lat, nad którym ostatnio prace nabrały szybkiego tempa. W myśl założeń do ustawy będzie funkcjonowało wspólne zarządzanie, zwłaszcza w zakresie planowania i komunikacji, co może również przeobrazić kierunki rozwoju miast, zwłaszcza w skali lokalnej, czyli wpłynąć nieco odmiennie na poszczególne gminy podmiejskie.

Literatura

- Ciccone A., 2002, *Agglomeration effects in Europe*, European Economic Review, 46, 2, Elsevier, 213–227.
- Dekle R., Eaton J., 1999, *Agglomeration and Land Rents: Evidence from the Prefectures*, Journal of Urban Econom., 46, 2, Academic Press, 200–214.
- Gęsikowska J., 2004, *Uwarunkowania przestrzenne rozwoju budownictwa mieszkaniowego strefy podmiejskiej miasta Bydgoszczy*, [w:] M. Strzyż (red.), *Perspektywy rozwoju regionu w świetle badań krajobrazowych*, Problemy Ekologii Krajobrazu PAEK, Kielce, 151.
- Górka A., 2006, *Strefa podmiejska w warunkach zrównoważonego rozwoju. Dynamiczne ujęcie krajobrazu*, tezy rozprawy doktorskiej opracowanej w Wydziale Architektury Politech. Gdańskiej pod kierunkiem prof. arch. A. Baranowskiego, Gdańsk, 4.
- Kalkowski L., 2005, *Wielkość i struktura krakowskiego rynku nieruchomości*, Zeszyty Naukowe AE w Krakowie, 687, Kraków, 25–31.
- Kok H., Kovács Z., 1999, *The Process of Suburbanization in the Agglomeration of Budapest*, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 14, 2, Delf Univ. Press, 119–141.

- Masik G., Rzycki S., 2005, *Procesy urbanizacji na obszarze metropolitalnym Trójmiasta*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, Wyd. UŁ, Łódź, 203–210.
- Matykowski R., Konecka-Szydłowska B., 2005, *Procesy urbanizacji w Wielkopolsce oraz w strefie podmiejskiej Poznania*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, Wyd. UŁ, Łódź, 153–161.
- Mularczyk M., 2006, *Nowe obszary miejskie wokół Kielc*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Nowe przestrzenie w mieście, ich organizacja i funkcje*, Wyd. Uniw. Łódzkiego, Łódź, 353–363.
- „Murator”, 2004, 1 (237), *Klasa średnia buduje domy*, 34–39.
- Trzepacz P., Więclaw-Michniewska J., 2007, *Infrastructural determinants of spatial structure in Cracow's suburban zone – a case of the Michałowice and Zabierzów*, Europa XXI, 16, PAN, Inst. of Geogr. and Spatial Org., Centre for European Stud., Polish Geogr. Society, Warszawa, 63–78.
- www.stat.gov.pl

Joanna Więclaw-Michniewska, Joanna Czado

Real estate market in the communities adjoining Cracow on the example of building and agricultural acreages

Summary

The suburban areas in Poland have been changing rapidly due to the ongoing intensive suburbanization processes. One of the most noticeable changes is a fervently developed residential area. Employment and development of the state economy have induced a demand for attractive (in many senses of the word), new residences and an increased population mobility. As a result, substantial changes to real estate markets, including the land sales section, have taken place. The main goal of this paper is to identify the elements which organize parcel transactions and to investigate the dynamics of land prices between 2003 and 2008 in the communities adjoining Cracow, as well as provide an analysis of factors contributing to the price variation. The results garnered expose a strong relationship between many factors influencing the parcel business. The most salient factors were those connected with finances, such as: investing issues, the credit system, the influence of entrances by foreign investors, and the general increase in wealth of the society. The remaining factors included: 1) market economy hallmarks (e.g. competitiveness, corporate professionalism, and market regulation resulting from demand and supply), 2) legal planning solutions concerning state housing policy as well as spatial planning, 3) socio-demographic characteristics of particular groups of the Polish population.

Generally, they can be divided into 4 categories (affluence, commercially developed residential properties, individually developed residential properties, and society) that illuminate the most important elements of the real estate market segment under consideration. The analysis of the dynamics of parcel transactions in the communities adjoining Cracow showed an intense increase in prices, however, it fluctuated throughout time and was affected by features characterizing particular communities. The very large price dynamic between 2003 and 2008 decreased at the turn of 2008 to 2009, which was caused by spontaneous speculations and returned land prices to their real value.