

Natalia KASPRZAK , Bartosz BARTOSIEWICZ 

STRUKTURA PRZESTRZENNA NOWEGO DEWELOPERSKIEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W ŁODZI

9

Natalia KASPRZAK – *Uniwersytet Łódzki*

Szkoła Doktorska Nauk Społecznych

ul. Matejki 21/23, 90-237 Łódź

e-mail: natalia.kasprzak@edu.uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0009-0001-4502-4482>

Bartosz BARTOSIEWICZ – *Uniwersytet Łódzki*

Wydział Nauk Geograficznych

Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej

ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź

e-mail: bartosz.bartosiewicz@geo.uni.lodz.pl

<https://orcid.org/0000-0001-8745-5910>

ZARYS TREŚCI: Rozwój nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego stał się w ostatnich latach jednym z kluczowych procesów kształtujących przestrzeń Łodzi. Tym samym dołączyła ona do innych dużych miast w Polsce, w których obserwowana jest wysoka dynamika przyrostu liczby nowo powstałych mieszkań. Budownictwo mieszkaniowe wpływa na strukturę miejscowości, często kształtując nową przestrzeń miejską. W literaturze przedmiotu brakuje badań empirycznych, które ilustrowałyby prawidłowości w rozmieszczeniu i lokalizacji nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego. W artykule autorzy



© by the Author, licensee University of Lodz – Lodz University Press, Lodz, Poland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license CC-BY-NC-ND 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)
Received: 17.09.2025. Verified: 8.11.2025. Accepted: 12.11.2025.

Funding information: Not applicable. **Conflict of interests:** None. **Ethical considerations:** The Authors assure of no violations of publication ethics and take full responsibility for the content of the publication. **The percentage share of the Author in the preparation of the work is:** B.B. 50%, N.K. 50%. **Declaration regarding the use of GAI tools:** Not used.

dokonują takiej analizy, dodatkowo identyfikując czynniki determinujące ten proces. Badania prowadzone są na podstawie danych z rejestru cen nieruchomości lokalowych z lat 2019–2023. Otrzymane wyniki potwierdzają, że nowe deweloperskie budownictwo odgrywa istotną rolę w przekształcaniu struktury przestrzennej miasta. Z jednej strony stanowi odpowiedź na bieżące potrzeby mieszkaniowe, z drugiej przyczynia się do fragmentaryzacji tkanki miejskiej, presji na infrastrukturę oraz narastania kontrastów społeczno-przestrzennych. Badania pokazują, że kluczowymi determinantami wyboru lokalizacji pozostają dostępność do transportu zbiorowego, infrastruktury społecznej i terenów zieleni, a także atrakcyjność rynkowa gruntów. Nowe inwestycje mieszkaniowe są rozmieszczone w układzie promienisto-strefowym, który odzwierciedla procesy selektywnej intensyfikacji przestrzeni centralnej oraz suburbanizacji peryferii. Badania wpisują się w szerszy dyskurs dotyczący przemian miast. Z perspektywy praktycznej, wyniki mogą stanowić cenne narzędzie dla polityki przestrzennej i mieszkaniowej, wskazując na konieczność integrowania rozwoju nowych inwestycji z planowaniem infrastruktury transportowej, usługowej i środowiskowej, a także z dążeniem do bardziej zrównoważonych modeli urbanizacji.

SŁOWA KLUCZOWE: struktura przestrzenna, nowe deweloperskie budownictwo mieszkaniowe, Łódź, czynniki lokalizacji.

SPATIAL STRUCTURE OF NEW RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN LODZ

ABSTRACT: The development of new residential construction by developers has become in recent years one of the key processes shaping the urban space of Łódź. In this way, Łódź has joined other major cities in Poland, where a high rate of growth in the number of new apartments is observed. New residential buildings are appearing in various locations, influencing the urban structure and often creating new urban spaces. The existing literature lacks empirical studies that would illustrate the patterns in the distribution and location of new residential construction. In this article, the authors conduct such an analysis, additionally identifying the factors that determine this process. The study is based on data from the registry of real estate prices for the years 2019–2023. The results obtained confirm that new developer-led construction plays a significant role in transforming the spatial structure of the city. On the one hand, it responds to current housing needs; on the other hand, it contributes to the fragmentation of the urban fabric, pressure on infrastructure, and the intensification of socio-spatial contrasts. The research showed that the key determinants of location choice remain the accessibility of public transport, social infrastructure, and green areas, as well as the market attractiveness of land. New residential investments are distributed in a radial-zonal pattern, reflecting processes of selective intensification of the central area and suburbanization of the peripheries. The study contributes to the broader discourse on urban transformation. From a practical perspective, the results can serve as a valuable tool for spatial and housing policy, highlighting the need to integrate the development of new investments with the planning of transport, service, and environmental infrastructure, as well as with the pursuit of more sustainable urbanization models.

KEYWORDS: spatial structure, new residential investments, Lodz, location factors.

9.1. Wprowadzenie

Od początku XXI w. Łódź przeszła intensywną transformację przestrzenną, której jednym z najbardziej widocznych przejawów stał się dynamiczny rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego (Antczak-Stępiak 2022; Cysek-Pawlak i in. 2024). Proces ten, uwzględniając skalę, formę i dynamikę, istotnie kształtuje układ urbanistyczny miasta. Jego źródłem jest zarówno rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, jak i zmieniające się preferencje nabywców, którym coraz częściej zależy na funkcjonalnym standardzie, dobrej dostępności komunikacyjnej i atrakcyjnym otoczeniu. Jednocześnie deweloperzy, działając w warunkach silnej konkurencji, dążą do maksymalizacji wykorzystania dostępnych terenów inwestycyjnych w obszarach zarówno centralnych, jak i peryferyjnych, co prowadzi do intensyfikacji zabudowy oraz przekształceń dotychczasowego krajobrazu miejskiego (Szopińska-Mularz, Lehmann 2023).

Dynamika tych procesów jest dodatkowo wzmacniana przez zmiany w otoczeniu instytucjonalnym i planistycznym, które w ostatnich latach istotnie wpływają na sposób funkcjonowania rynku nieruchomości. Większa elastyczność środków kształtowania przestrzeni, a także uproszczenia procedur formalnych sprzyjają realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach wcześniej uznawanych za mniej atrakcyjne lub trudne do zagospodarowania. W rezultacie coraz częściej obserwuje się powstawanie nowej tkanki miejskiej, której forma i lokalizacja nie zawsze harmonizują z istniejącym kontekstem przestrzennym i funkcjonalnym, co rodzi pytania o długofalowe skutki tego typu rozwoju dla jakości przestrzeni oraz warunków życia mieszkańców.

Z punktu widzenia badań nad miastem szczególnego znaczenia nabiera zatem potrzeba systematycznej analizy struktury przestrzennej nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego. Kluczowe staje się nie tylko określenie jego skali i struktury rodzajowej, ale także identyfikacja wzorców i typów lokalizacji, czynników determinujących rozmieszczenie poszczególnych inwestycji oraz profilu podmiotów działających na rynku nieruchomości. Pozwala to lepiej zrozumieć mechanizmy kształtujące współczesną przestrzeń miejską, a także wskazać potencjalne scenariusze jej dalszej transformacji.

Przedmiot badań stanowi nowe deweloperskie budownictwo mieszkaniowe w Łodzi, definiowane jako inwestycje obejmujące budynki przeznaczone do stałego zamieszkania, zrealizowane w latach 2019–2023. Identyfikacja tych przedsięwzięć opierała się na danych pochodzących z rejestru cen nieruchomości lokalowych. Zastosowanie określenia „nowe” ma charakter ściśle terminologiczny i służy wyodrębnieniu współczesnej fazy rozwoju budownictwa deweloperskiego, odnoszącej się do najnowszego przyrostu zasobu mieszkaniowego miasta w analizowanym okresie.

Pomimo rosnącej roli sektora deweloperskiego w kształtowaniu struktur miejskich jego przestrzenna organizacja w skali lokalnej nadal pozostaje stosunkowo słabo rozpoznana w literaturze przedmiotu. Dotychczasowe badania koncentrują się przede wszystkim na wymiarze ekonomicznym i rynkowym procesów inwestycyjnych, czego przykładem są analizy A. Antczak-Stępnia (2019) dotyczące lokalizacyjnych tendencji deweloperów w Łodzi oraz ich roli w procesach reurbanizacji. Z kolei problematykę suburbanizacji i niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy podejmują w swoich badaniach między innymi A. Majewska i in. (2020) oraz A. Zawadzka i J. Czochoński (2024). Jednak przytoczone analizy koncentrują się na ogólnych procesach urbanizacyjnych, pomijając szczegółowe rozpoznanie form, rozmieszczenia oraz intensywności nowych inwestycji mieszkaniowych w ramach konkretnej tkanki miejskiej.

Problem badawczy w tym kontekście dotyczy sposobu, w jaki nowo realizowane deweloperskie budownictwo mieszkaniowe kształtuje współczesną strukturę przestrzenną miasta, oraz mechanizmów i uwarunkowań determinujących lokalizację. To właśnie przestrzenna organizacja inwestycji decyduje o relacjach powstających między nową a istniejącą zabudową, wpływa na sposób przekształcania krajobrazu miejskiego oraz generuje potencjalne napięcia wynikające z intensyfikacji wykorzystania przestrzeni.

Zważywszy na luki występujące w dotychczasowym dorobku naukowym dotyczącym omawianego zagadnienia, głównym celem niniejszego opracowania jest rozpoznanie struktury przestrzennej nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi. Realizacji tego celu podporządkowane są cele szczegółowe, obejmujące określenie skali i struktury rodzajowej nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej wraz z rozpoznaniem deweloperów realizujących poszczególne projekty, a także wskazanie prawidłowości w rozmieszczeniu tego typu inwestycji, identyfikację kluczowych czynników determinujących wybór konkretnych obszarów oraz określenie typów ich lokalizacji. Tak sformułowane założenia badawcze umożliwiają całościową ocenę kierunków i mechanizmów rozwoju współczesnej przestrzeni mieszkaniowej w Łodzi.

Oryginalność niniejszych badań polega przede wszystkim na ukazaniu, w jaki sposób inwestycje deweloperskie kształtują strukturę miasta w skali lokalnej. Dotychczasowa literatura, choć podejmująca temat nowego budownictwa mieszkaniowego, w większości koncentruje się na analizie przestrzennej lub ekonomicznej oraz na ujęciach ogólnych, bez pogłębionego badania czynników lokalizacji i ich wpływu na rozmieszczenie inwestycji w ramach miejskiej tkanki urbanistycznej (Radzimski 2009; Kowara 2007). W odróżnieniu od tych prac, niniejsze opracowanie łączy analizę przestrzenną z identyfikacją czynników determinujących rozmieszczenie nowych inwestycji, co pozwala na ukazanie zależności między typem zabudowy, lokalizacją oraz dynamiką rozwoju nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego.

Znaczenie podjętej problematyki wykracza poza lokalny kontekst, odnosząc się do szerszego zagadnienia współczesnej urbanizacji w warunkach rynkowo zorientowanego rozwoju przestrzennego. Uzyskane wyniki mogą stanowić wartościowy wkład w rozwój badań nad problematyką mieszkalnictwa w miastach, a zarazem przyczynić się do tworzenia skuteczniejszych strategii planistycznych i polityki mieszkaniowej opartej na rzeczywistych potrzebach i uwarunkowaniach lokalizacyjnych. Z perspektywy praktycznej, opracowanie może okazać się cennym narzędziem wspierającym procesy decyzyjne zarówno dla samorządów terytorialnych, jak i samych inwestorów, poszukujących bardziej zrównoważonych oraz odpowiedzialnych modeli rozwoju mieszkaniowego.

9.2. Problematyka badawcza w literaturze przedmiotu

Rozwój nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego odzwierciedla głębokie przeobrażenia struktury miejskiej, będące efektem presji rynkowej, liberalizacji narzędzi planistycznych oraz rosnącego zapotrzebowania na lokale mieszkalne. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że działalność deweloperów coraz częściej decyduje o kształcie i logice przestrzennej współczesnych metropolii, a także prowadzi do redefinicji relacji pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną, centrum a peryferiami czy strukturą społeczno-funkcjonalną a formą fizyczną miasta (Antczak-Stępniać 2016; Ogrodowczyk 2011).

Zróźnicowanie typów zabudowy mieszkaniowej, obserwowane w wielu ośrodkach miejskich, stanowi ważny aspekt urbanizacji i ekspansji przestrzennej. Badania wykazują, że intensywna zabudowa wielorodzinna częściej występuje w obszarach dobrze uzbrojonych, o rozbudowanej infrastrukturze technicznej i społecznej, natomiast jednorodzinne osiedla lokowane są na obrzeżach, często w oderwaniu od istniejącej struktury urbanistycznej. Zjawisko to bywa utożsamiane z *urban sprawl*, czyli rozlewaniem się miast, które wiąże się z fragmentacją przestrzeni, wzrostem kosztów utrzymania infrastruktury oraz zmianą modelu mobilności miejskiej (Frumkin 2002; Lees 2000).

Coraz częściej analizie poddaje się również strategię działania deweloperów, których decyzje inwestycyjne przekładają się przede wszystkim na selektywność lokalizacyjną, standaryzację rozwiązań architektonicznych oraz tendencję do koncentracji projektów w określonych strefach miejskich, nierzadko sprzyjających zjawiskom gentryfikacyjnym lub przekształceniom funkcjonalnym terenów przemysłowych. W literaturze wskazuje się, że inwestorzy wykorzystują asymetrię informacyjną, luki planistyczne oraz okazjonalne przewagi rynkowe, dążąc do maksymalizacji zysku kosztem długofalowej jakości przestrzeni (Kucharska-Stasiak 2005; Belinga i in. 2025). To czyni ich nie tylko wykonawcami projektów, ale istotnymi uczestnikami procesu produkcji przestrzeni miejskiej, który coraz częściej odbywa się w logice rynkowej, a nie planistycznej.

Istotnym aspektem badawczym jest problematyka lokalizacji nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego. Decyzje przestrzenne podejmowane przez inwestorów nie są przypadkowe, lecz wynikają z układu zróżnicowanych uwarunkowań, takich jak dostępność gruntów, regulacje formalno-prawne, potencjał rynkowy, dostępność komunikacyjna oraz presja wywierana przez konkurencyjne funkcje. Klasyczne ujęcia teorii lokalizacji podkreślają, że rozmieszczenie nowej zabudowy determinują zarówno czynniki twarde, do których należą parametry techniczne działek oraz infrastruktura, jak i miękkie, w tym wizerunek lokalizacji, jej prestiż czy postrzegana jakość życia (Ciok 2014; Szymańska, Płaziak 2014).

Z kolei dostępność przestrzenna, czyli możliwość dotarcia do określonych funkcji miasta, odgrywa kluczową rolę w analizach urbanistycznych. Pomimo że pojęcie to bywa definiowane różnorodnie, najczęściej występuje w dwóch głównych ujęciach: komunikacyjnym i funkcjonalnym (Komornicki i in. 2010; van Wee 2016). W.G. Hansen (1959) określa dostępność jako potencjalną możliwość zajścia interakcji przestrzennych, natomiast Z. Taylor (1979) wskazuje na możliwość skorzystania z określonych funkcji miasta, przy czym dystans geograficzny odgrywa rolę głównego czynnika ograniczającego. W tym sensie dostępność jest nie tylko wskaźnikiem położenia przestrzennego, ale także jednym z głównych kryteriów oceny atrakcyjności inwestycyjnej terenu.

Nowe budownictwo mieszkaniowe w miastach odpowiada na bieżące potrzeby demograficzne i rynkowe, a zarazem kształtuje długofalowe kierunki rozwoju przestrzennego. Jak podkreślają M. van der Veen (2009) oraz A. Haila (2015), deweloperzy stają się współczesnymi „aktorami urbanizacji”, których decyzje inwestycyjne kształtują logikę urbanistyczną bardziej niż tradycyjne narzędzia planistyczne. W tym kontekście budownictwo mieszkaniowe nie jest wyłącznie sferą prywatnych przedsięwzięć gospodarczych, lecz także procesem współtworzącym strukturę społeczną miasta – wpływa na segregację przestrzenną, dostępność do usług publicznych oraz dynamikę przemian społeczno-demograficznych.

Coraz częściej w badaniach wskazuje się również na globalny charakter nowych inwestycji. Procesy globalizacji sprawiają, że projekty mieszkaniowe w polskich miastach upodabniają się do wzorców zachodnich, tracąc stopniowo lokalną specyfikę i kulturowe zakorzenienie (Lorens 2007; Krier 2021). W rezultacie w przestrzeni miejskiej pojawiają się osiedla o zbliżonych rozwiązaniach architektonicznych i funkcjonalnych, które bardziej niż do tradycji miejsca nawiązują do uniwersalnych standardów rynkowych. Zjawisko to potęguje standaryzację przestrzeni miejskiej i homogenizację oferty mieszkaniowej.

Jednocześnie rozwój nowego budownictwa coraz częściej wiązany jest z potrzebą zrównoważonego planowania i wprowadzania innowacyjnych rozwiązań. Literatura wskazuje na rosnące znaczenie ekologicznego budownictwa mieszkaniowego, wykorzystującego energooszczędne technologie, rozwiązania

sprzyjające ograniczaniu emisji oraz adaptacji do zmian klimatu (Baron, Kuźnik 2017; Kania 2020). Obserwuje się także coraz większą popularność inteligentnych systemów zarządzania budynkami, które pozwalają lepiej dostosować przestrzeń do potrzeb mieszkańców (Dziworska i in. 2019). W ten sposób budownictwo deweloperskie zaczyna odgrywać rolę w procesie transformacji miast w kierunku *smart cities*.

Nie można również pominąć kontekstu suburbanizacji i jej konsekwencji. Nowe inwestycje często lokalizowane są w strefach peryferyjnych, co prowadzi do rozlewania się zabudowy i powstawania struktur przestrzennych trudnych do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej (Pielesiak i in. 2021). Takie procesy skutkują nie tylko fragmentaryzacją krajobrazu, ale także wzrostem kosztów utrzymania infrastruktury oraz zmianą modelu mobilności mieszkańców.

Równolegle obserwuje się powiązania nowego budownictwa z procesami gentryfikacyjnymi i rosnącą polaryzacją przestrzenną. Wskazuje się, że luksusowe apartamentowce, zamknięte osiedla czy modernizowane kwartały poprzemysłowe stają się czynnikami wypierania dotychczasowych mieszkańców i pogłębiania podziałów społeczno-przestrzennych (Tobiasz-Lis 2014; Górczyńska 2012). Inwestycje deweloperskie odgrywają w tym przypadku rolę nie tylko nowych form zabudowy, lecz także instrumentów przebudowy struktury społecznej i funkcjonalnej miasta.

Dotychczasowe badania wskazują, że deweloperskie budownictwo mieszkaniowe należy postrzegać jako złożony i wielowymiarowy proces przekształcania przestrzeni miejskiej. Jego pełne zrozumienie wymaga interdyscyplinarnego podejścia, integrującego perspektywy geografii, urbanistyki, ekonomii przestrzennej oraz socjologii miasta.

9.3. Materiały źródłowe i metody badań

Zakres przestrzenny badań ograniczono do administracyjnych granic Łodzi, która jako stolica województwa łódzkiego wyróżnia się dużym potencjałem inwestycyjnym i dynamicznymi zmianami w strukturze przestrzennej. Z kolei przedział czasowy 2019–2023 wybrano z uwagi na obserwowaną intensyfikację procesów budowlanych, a także w związku ze zmianami w przepisach prawnych, które w tym czasie istotnie wpływały na sposób planowania oraz realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Prace badawcze rozpoczęto od szczegółowej analizy literatury przedmiotu, która umożliwiła osadzenie prowadzonych rozważań w szerszym kontekście teoretycznym. Uwzględniono zarówno krajowe, jak i zagraniczne publikacje naukowe z zakresu urbanistyki, gospodarki przestrzennej, geografii miast oraz rynku nieruchomości. Uzupełnieniem tej kwerendy były dokumenty normatywne,

dane rynkowe i planistyczne, które dostarczyły niezbędnych informacji o realiach funkcjonowania sektora deweloperskiego w Polsce.

Analiza danych ilościowych pozwoliła ocenić skalę oraz strukturę nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi. Dodatkowo, działaniom tym towarzyszyło porównanie deweloperów odpowiedzialnych za badane inwestycje zrealizowane na łódzkim rynku nieruchomości. Opracowanie zgromadzonego materiału przeprowadzono z wykorzystaniem programu Microsoft Excel 2019.

Jednym z kluczowych etapów badań była analiza przestrzenna, która umożliwiła precyzyjne określenie rozmieszczenia inwestycji mieszkaniowych na obszarze Łodzi. W tym celu posłużono się podziałem terytorialnym miasta, co pozwoliło ocenić stopień koncentracji zabudowy w różnych jego częściach. W wybranych przypadkach zastosowano także kilometrową siatkę kwadratów, która ułatwiła analizę rozkładu przestrzennego i umożliwiła lepsze zróżnicowanie badanych obszarów. Szczególną rolę odegrały tu narzędzia GIS (ArcGIS oraz QGIS).

Uzupełnieniem analiz przestrzennych była empiryczna weryfikacja lokalizacji inwestycji względem wybranych elementów otoczenia funkcjonalnego. Pozwoliła ona wskazać czynniki, które mogą wpływać na decyzje lokalizacyjne deweloperów, takie jak dostępność komunikacyjna, wartość gruntów czy obowiązujące uwarunkowania formalno-prawne. Dodatkowo, dla uchwycenia podobieństw między poszczególnymi inwestycjami, zastosowano analizę skupień przeprowadzoną w środowisku RStudio, co przyczyniło się do określenia typów na podstawie wspólnych cech, dając pogłębiony obraz logiki przestrzennej badanego nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego.

W badaniu wykorzystano zróżnicowane materiały źródłowe. Kluczową rolę odegrały dane z rejestru cen nieruchomości lokalowych udostępnione przez Łódzki Ośrodek Geodezji (ŁOG), obejmujące transakcje z lat 2019–2023¹. W pierwszym etapie opracowywania autorskiego zbioru danych wyselekcjonowano transakcje dotyczące lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego przypisane do podmiotów oznaczonych w rejestrze jako osoby prawne, co pozwoliło na odróżnienie działalności deweloperskiej od obrotu indywidualnego. Następnie, w procesie weryfikacji, wykluczono inwestycje o charakterze modernizacji istniejącej zabudowy oraz te, które w 2023 r. znajdowały się jeszcze w trakcie realizacji. Za nowe deweloperskie budownictwo mieszkaniowe uznano przedsięwzięcia, w których w analizowanym okresie zarejestrowano co najmniej jedną transakcję sprzedaży lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. Przyjęte kryterium oznacza, że opracowana baza nie obejmuje wszystkich inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w badanym okresie, zwłaszcza tych, w których sprzedaż następowała wolniej, całość została sprzedana jednemu nabywcy lub przeznaczona była

¹ Licencja nr EGB.4013.2062.2024_1061_N

wyłącznie na wynajem. W konsekwencji należy liczyć się z częściowym niedoszacowaniem liczby przedsięwzięć, szczególnie w segmencie mniejszych projektów o ograniczonej dynamice sprzedaży. Jednocześnie nie przekłada się to na istotność otrzymanych rezultatów. Zbiór badanych inwestycji jest na tyle duży, że pozwala na generalizowanie wyników do całości mieszkaniowego budownictwa deweloperskiego w Łodzi.

Dodatkowe informacje pozyskano z dokumentów planistycznych, w tym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Istotne wsparcie analityczne stanowiły także dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz informacje pochodzące z internetowych baz danych, takich jak Łódzki Internetowy System Informacji o Terenie (InterSIT), Geoportal Województwa Łódzkiego, Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) oraz *OpenStreetMap* (OSM). Niejednokrotnie źródłem wiedzy były również oficjalne strony deweloperów, portale branżowe oraz ogólnodostępne serwisy zawierające informacje o realizowanych inwestycjach.

Przeprowadzone analizy obarczone są jednak pewnymi ograniczeniami wynikającymi z charakteru i jakości dostępnych danych. W przypadku rejestru cen nieruchomości lokalowych zasadniczym wyzwaniem okazała się niejednolita kompletność informacji opisowych oraz fragmentaryczność sposobu ich ewidencjonowania, co w niektórych przypadkach wymusiło rezygnację z części zmiennych. Dodatkowym źródłem niepewności pozostaje zróżnicowany poziom aktualności i szczegółowości danych pochodzących z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz systemów informacji przestrzennej, a także potencjalne błędy geokodowania wynikające z nieścisłości w adresacji i przebiegu granic działek ewidencyjnych. W badaniu pominięto zmienne społeczno-demograficzne, które mogłyby pogłębić interpretację wyników, lecz wykraczały poza przyjęty zakres analizy.

Wszystkie wykorzystane dane pochodzą ze źródeł publicznych i zostały przetworzone zgodnie z zasadami otwartej nauki, z zachowaniem transparentności procesu badawczego oraz możliwości ich ponownego wykorzystania w celach naukowych. Pomimo napotkanych trudności związanych z niepełnością danych, niespójnością źródeł czy rozbieżnościami w zakresie terminologii możliwe było wyodrębnienie spójnego zbioru danych badawczych. Zgromadzony materiał empiryczny posłużył do przeprowadzenia wielowymiarowej i wiarygodnej analizy struktury przestrzennej nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi, uwzględniającej zarówno skalę, jak i zróżnicowanie terytorialne badanych zjawisk.

9.4. Rezultaty

Rynek mieszkaniowy w Łodzi na tle trendów krajowych

W latach 2019–2023 w Łodzi oddano do użytku 25 tys. mieszkań, co jest (w wartościach bezwzględnych) szóstym rezultatem wśród polskich miast. Odnosząc ten wynik do liczby mieszkańców, okazuje się, że Łódź na tle największych miast w Polsce cechuje się najniższą (oprócz Szczecina i Bydgoszczy) dynamiką w zakresie budownictwa mieszkaniowego, która jest niemal o połowę mniejsza niż w dominującym pod tym względem Wrocławiu (tabela 1).

Tabela 1. Wybrane charakterystyki budownictwa mieszkaniowego w największych miastach w Polsce w latach 2019–2023

Miasto	Średnia 5-letnia liczby nowych mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców	Udział poszczególnych form budownictwa mieszkaniowego (łącznie za lata 2019–2023)				Mediana cen za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (w PLN)		
		indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	pozostałe**	2019	2023	Indeks zmian (2019 = 100)
Warszawa	51,15	3,2	1,0	95,0	0,8	8723	13081	150,0
Kraków	66,61	4,8	0,9	93,6	0,7	7002	11446	163,5
Wrocław	75,17	2,4	0,5	96,3	0,8	6279	10133	161,4
Łódź	39,70	8,2	0,6	90,3	0,9	4991	7429	148,8
Gdańsk	70,89	3,0	1,2	94,1	1,6	7193	10227	142,2
Poznań	48,84	6,6	0,0	89,4	4,0	6500	9129	140,4
Białystok	45,53	6,4	0,0	92,7	0,9	5176	7950	153,6
Lublin	44,37	5,8	5,0	88,7	0,6	5584	8632	154,6
Katowice	42,83	3,8	0,0	94,8	1,3	4496	8143	181,1
Szczecin	35,63	5,7	0,6	87,9	5,7	5366	8434	157,2
Bydgoszcz	25,92	5,3	4,1	88,9	1,7	5026	7213	143,5
Razem*	52,52	4,3	1,0	93,3	1,3	5930	8533	143,9

* Objasnienia: suma wartości obejmująca 11 największych polskich miast.

** Objasnienia: do pozostałych zaliczają się następujące formy: komunalne, społeczne oraz zakładowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS).

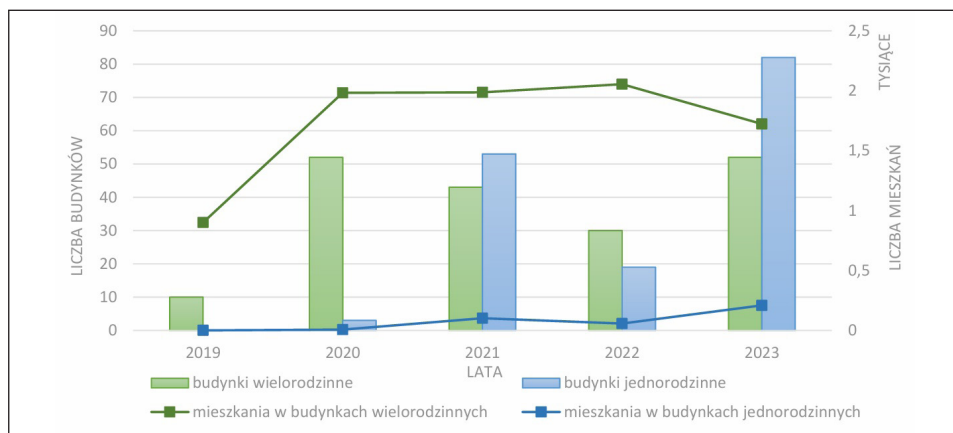
Łódzki rynek budowlany, tak jak we wszystkich miastach, zdominowany jest przez działalność nastawioną na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Łódź na tle innych ośrodków miejskich wyróżnia dużo większy udział budownictwa indywidualnego – jednorodzinnego. Trudno to wyjaśnić, choć można upatrywać przyczyny tego zjawiska w znacznej podaży terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na peryferiach miasta. Udział budownictwa społecznego, spółdzielczego i komunalnego w Łodzi, tak jak w większości ośrodków miejskich, jest znikomy. Warto jednak zaznaczyć, że łączny niższy poziom tych trzech form występuje jedynie w dwóch miastach (Białymstoku i Katowicach). Pomimo ponadprzeciętnego wzrostu ceny za 1 m² mieszkania w Łodzi jest ona wyższa jedynie od cen w Bydgoszczy. Z jednej strony świadczy to o niskiej atrakcyjności miasta na tle innych w Polsce, a z drugiej odzwierciedla ograniczoną siłę nabywczą mieszkańców, należącą do najniższych wśród największych polskich ośrodków miejskich.

Identyfikacja i charakterystyka nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego

Identyfikacja nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego nie jest procedurą prostą. Każdy z dostępnych rejestrów ma swoje wady i ograniczenia. Najbardziej aktualne dane gromadzą teoretycznie powiatowe inspektoraty nadzoru budowlanego, odpowiedzialne za wydawanie decyzji o dopuszczeniu budynków mieszkalnych do użytkowania. Dostęp do tej bazy jest jednak utrudniony, a ponadto należy pamiętać, że data oddania obiektu do użytkowania nie zawsze pokrywa się z momentem jego faktycznego zamieszkania.

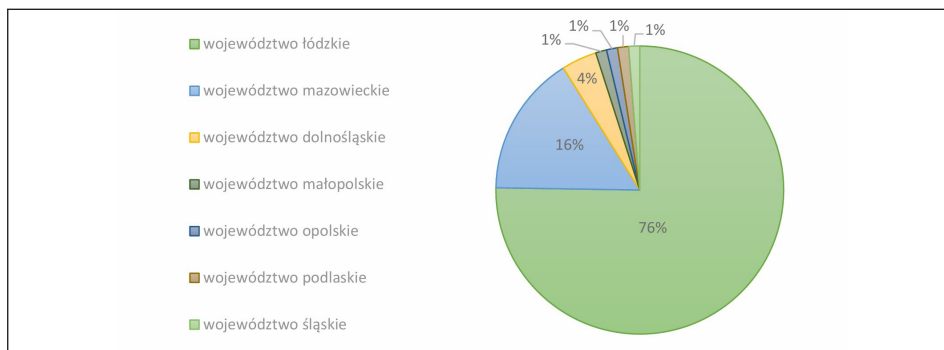
W swoim badaniu autorzy przyjęli inną metodę identyfikacji. Na podstawie wspomnianego już rejestru cen nieruchomości lokalowych z lat 2019–2023 wskazane zostały transakcje z rynku pierwotnego. W ten sposób wyodrębniono nowo powstałe budynki mieszkalne, w których zostało sprzedane co najmniej jedno nowe mieszkanie w badanym okresie. Następnie zbiór został ograniczony do transakcji, w których stroną sprzedającą była osoba prawna, czyli firma deweloperska. Najbardziej pracowity okazał się kolejny, a zarazem finalny krok, w ramach którego zweryfikowano listę otrzymanych budynków pod względem ich zgodności z przyjętymi założeniami. Na tym etapie analizy wykluczono dwie główne grupy inwestycji: obejmujące modernizację istniejącej zabudowy oraz te, w których transakcje kupna mieszkań dotyczyły budynków pozostających w budowie na koniec 2023 r. Dodatkowo odrzucono kilka obiektów, dla których dane transakcyjne zostały błędnie wprowadzone do bazy. Finalnie otrzymano zbiór inwestycji deweloperskich, które przyjęto do badania. Jest to łącznie 109 projektów mieszkaniowych, z czego 93 stanowią pojedyncze budynki bądź kompleksy wielorodzinne, 13 obejmuje oddzielne obiekty lub zespoły jednorodzinne, a trzy przedsięwzięcia mają charakter mieszany, łącząc obie formy zabudowy. Ogółem

daje to 187 budynków wielorodzinnych oraz 157 jednorodzinnych (rys. 1). Całkowita liczba oddanych do użytku mieszkań wyniosła ponad 9 tys. lokali mieszkalnych. Znaczna jej większość powstała w zabudowie wielorodzinnej, jedynie 375 w jednorodzinnej.



Rys. 1. Liczba nowo powstałych budynków i mieszkań w nowym deweloperskim budownictwie mieszkaniowym w Łodzi w latach 2019–2023 według rodzaju zabudowy
Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

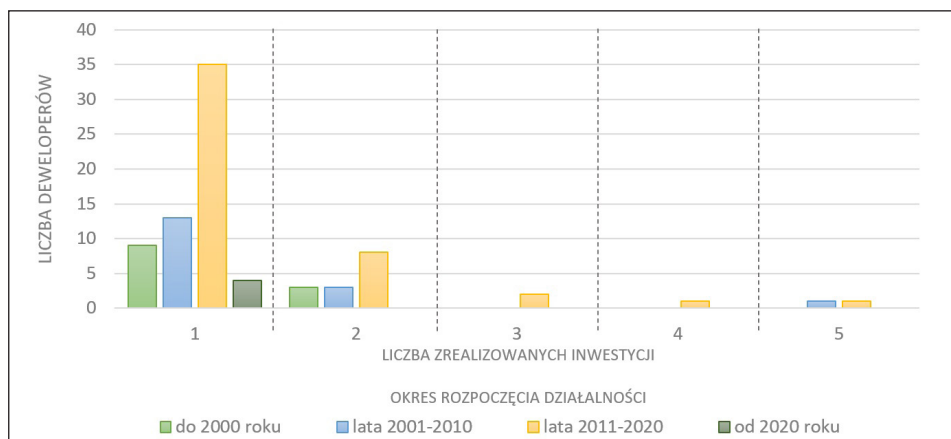
Badane inwestycje mieszkaniowe zrealizowało 80 deweloperów. Grupa ta jest bardzo zróżnicowana pod względem miejsca ich głównych siedzib, okresu prowadzenia działalności oraz jej skali, zarówno w Łodzi, jak i w całym kraju. Najliczniejszą grupę stanowią inwestorzy pochodzący z województwa łódzkiego (rys. 2). Zdecydowana ich większość związana jest z Łodzią. Udział deweloperów spoza województwa wynosi ponad 20%, najczęściej miejscem ich siedziby jest Warszawa. Spośród wszystkich deweloperów działających na łódzkim rynku 27 z nich realizuje inwestycje w innych miastach, takich jak Warszawa, Gdańsk, Kraków czy Wrocław.



Rys. 2. Pochodzenie deweloperów według umiejscowienia ich głównej siedziby

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Większość deweloperów realizowała w badanym okresie tylko pojedyncze projekty (rys. 3). Ciekawy jest fakt, że dla 10 przedsiębiorców badane inwestycje stanowiły pierwsze i jak dotąd jedyne przedsięwzięcia mieszkaniowe od początku ich funkcjonowania. Może to sugerować, że podmioty te zostały utworzone wyłącznie na potrzeby konkretnego projektu. Tymczasowe struktury organizacyjne wykorzystywane są często ze względów finansowych, prawnych i operacyjnych, takich jak optymalizacja podatkowa, ograniczenie ryzyka inwestycyjnego czy uproszczone zarządzanie pojedynczym projektem. Po dwa przedsięwzięcia zrealizowało 14 deweloperów, a więcej inwestycji wykonało jedynie pięć firm.



Rys. 3. Deweloperzy działający na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych według liczby zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych w latach 2019–2023 i okresu rozpoczęcia działalności

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Spośród inwestorów wieloprojektowych większość działała na rynku budownictwa wielorodzinnego. W przypadku pięciu z nich wszystkie przedsięwzięcia opierały się konsekwentnie na tych samych typach budynku. Do całej tej wyróżnionej grupy należą jedynie przedsiębiorstwa z dłuższym stażem na rynku, co podkreśla związek między okresem funkcjonowania firmy a jej zdolnością do podejmowania większej liczby inwestycji.

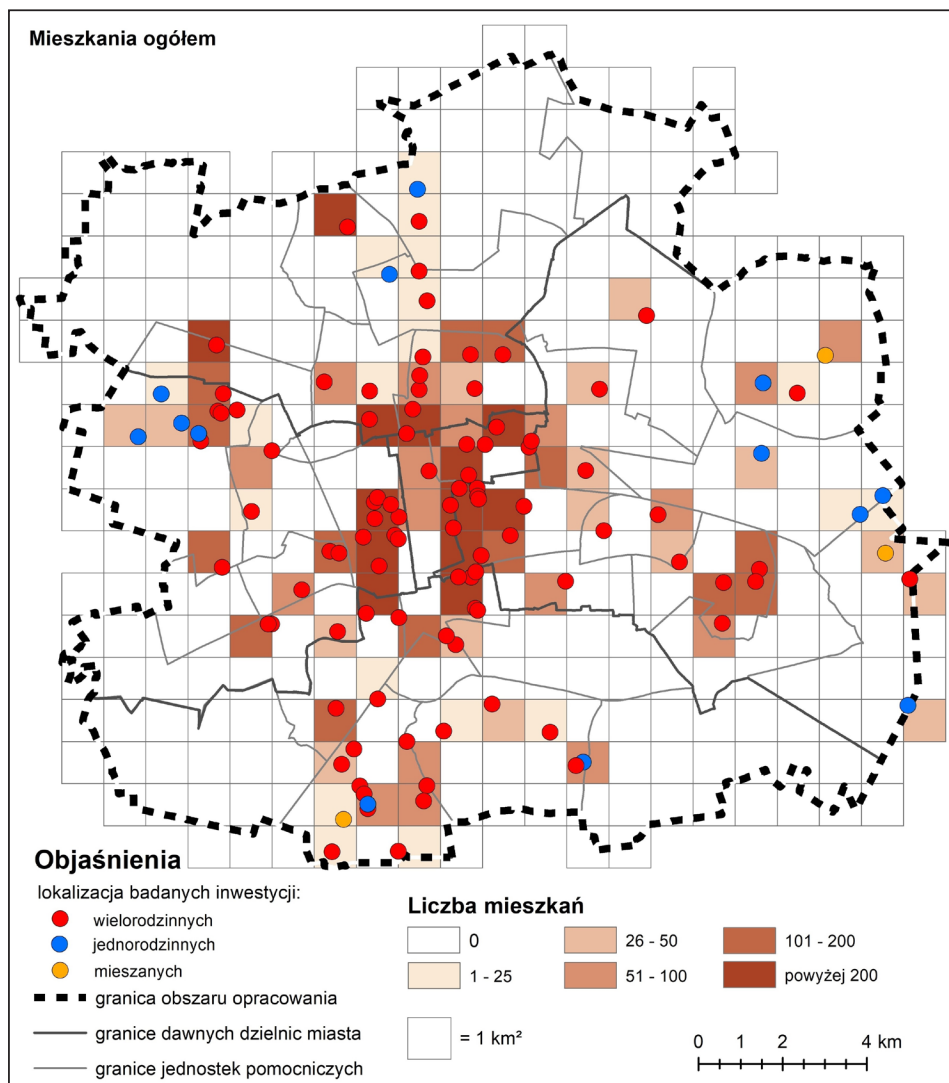
Rozmieszczenie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego

Sposób rozmieszczenia nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej miasta, determinując jego funkcjonalność, dynamikę rozwoju oraz efektywność wykorzystania terenów. Kluczowe jest zrozumienie, w jaki sposób nowe przedsięwzięcia wpisują się w istniejącą strukturę miejską. Kwestia ta nabiera szczególnego znaczenia w kontekście ograniczonych zasobów terenowych oraz ryzyka niekontrolowanego rozlewania się zabudowy, prowadzącego do fragmentacji przestrzeni, wzrostu kosztów utrzymania infrastruktury oraz zaburzenia spójności funkcjonalnej obszarów miejskich (Ogrodowczyk 2011).

Nowe deweloperskie budownictwo mieszkaniowe w Łodzi cechuje duża polaryzacja. Obszary o największym zagęszczeniu oddanych do użytku mieszkań pokrywają się z rejonami zdominowanymi przez zabudowę wielorodzinną (rys. 4).

Rozmieszczenie zabudowy jednorodzinnej cechuje się rozproszeniem i ograniczoną skalą, rozwijając się głównie na peryferiach w formie pojedynczych inwestycji. Odzwierciedla to szersze procesy urbanizacyjne. Z jednej strony stwierdza się dogęszczanie zabudowy wielorodzinnej, zwłaszcza w śródmieściu, gdzie dobra dostępność do infrastruktury społecznej, rozwinięta sieć transportu zbiorowego oraz relatywnie wysoka podaż gruntów (w szczególności przemysłowych) czynią centralne obszary atrakcyjnymi dla inwestorów. Z drugiej strony obserwuje się rozlewanie zabudowy na peryferiach, realizowane poprzez projekty jednorodzinne, które rozwijają się w sposób bardziej spontaniczny, dostosowując lokalizację do dostępności terenów i infrastruktury.

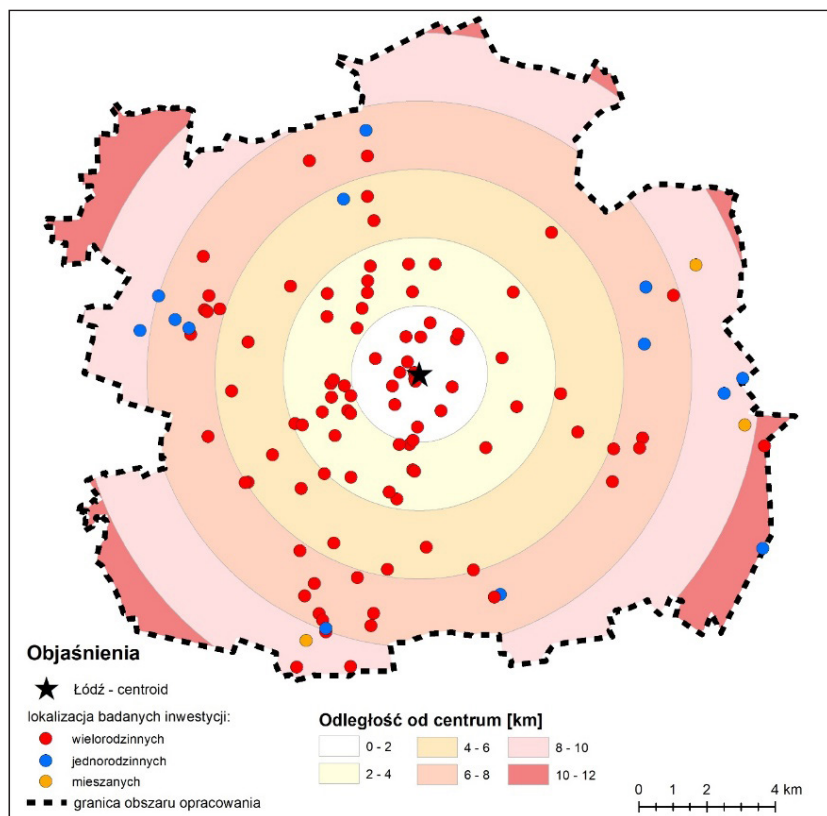
Największe natężenie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego występuje w strefach centralnej (0–2 km) oraz śródmiejskiej (2–4 km), gdzie zlokalizowane jest ponad 60% wszystkich nowo powstałych mieszkań (rys. 5). Kolejny wyraźny obszar ich koncentracji ma miejsce w strefie zewnętrznej (6–8 km), w której znajduje się ponad 2 tys. oddanych do użytku lokali mieszkalnych. Z kolei w dwóch najbardziej oddalonych częściach Łodzi, czyli peryferyjnej (8–10 km) oraz podmiejskiej (10–12 km), liczba nowo powstałych mieszkań jest wyraźnie niższa. Niemal 96% wszystkich analizowanych lokali mieszkalnych usytuowano w promieniu do 8 km od centrum Łodzi.



Rys. 4. Gęstość mieszkań w nowym deweloperskim budownictwie mieszkaniowym w Łodzi²

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

² Siatkę kilometrową zastosowaną w analizie przestrzennej wygenerowano w środowisku ArcMap z wykorzystaniem wbudowanych narzędzi geoprzetwarzania. Przyjęcie tej metody umożliwiło podział obszaru miasta na regularne jednostki analityczne oraz ujednolicenie porównań przestrzennych między poszczególnymi fragmentami Łodzi.



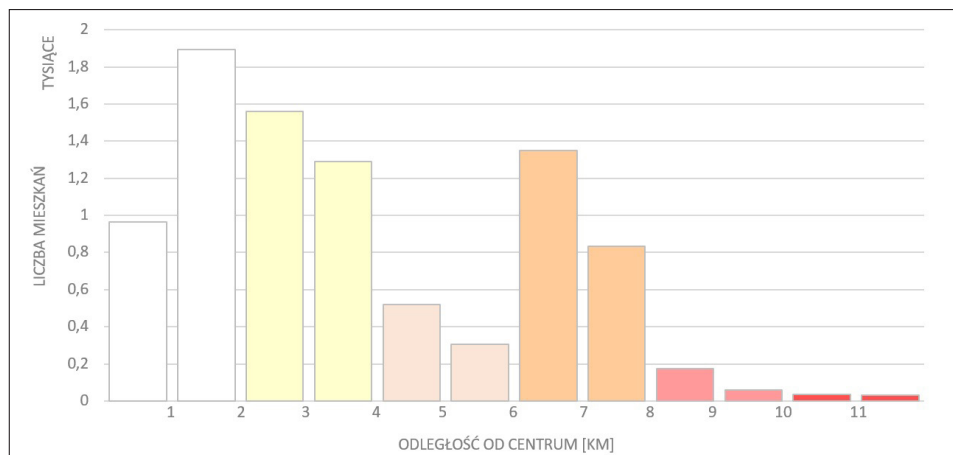
Rys. 5. Rozmieszczenie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w odniesieniu do odległości od centrum miasta³

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Dla bardziej precyzyjnego zobrazowania rozmieszczenia nowo powstałych mieszkań posłużono się jednokilometrowymi odległościami od centrum Łodzi (rys. 6). Szczególnie interesująca jest sytuacja w strefie pośredniej (4–6 km), w której odnotowano wyraźny spadek liczby oddanych do użytku lokali mieszkalnych. Wynika to ze specyficznej struktury urbanistycznej tego obszaru, w którym dominują starsze układy przemysłowe i powojenne osiedla wielorodzinne, a także rozległe tereny zieleni. Obecność aktywnych oraz zdegradowanych zakładów przemysłowych, kompleksów logistycznych czy infrastruktury kolejowej

³ Za punkt centralny przyjęto centroid miasta Łodzi, wyznaczony na podstawie granic administracyjnych jednostki. Bufory odległości opracowano w oparciu o dystanse euklidesowe mierzone od tego punktu referencyjnego, co pozwoliło na zobrazowanie zmian intensywności inwestycji w układzie promienistym.

w znacznym stopniu ogranicza potencjał inwestycyjny i utrudnia adaptację gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie liczne parki i ogrody działkowe, pełniąc kluczową funkcję w systemie przyrodniczym miasta, redukują dostępność terenów pod nowe inwestycje mieszkaniowe. W rezultacie strefa ta odgrywa rolę przestrzeni przejściowej, w której historyczne warstwy rozwoju Łodzi nakładają się na współczesne procesy urbanizacyjne, hamując intensyfikację zabudowy deweloperskiej.



* UWAGA: Kolory wykresu odpowiadają ekwidystantom zawartym na rys. 5.

Rys. 6. Liczba mieszkań w nowym deweloperskim budownictwie mieszkaniowym w Łodzi w odniesieniu do odległości od centrum miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Zaobserwowane zależności wskazują, że rozwój nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w odniesieniu do odległości od centrum Łodzi nie jest jednolity i zależy od struktury inwestycji oraz specyfiki poszczególnych stref. Główne części miasta stanowią dominujące strefy pod względem liczby oddanych do użytku mieszkań, co wynika z przewagi zabudowy wielorodzinnej, łatwiejszej do wkomponowania w istniejące struktury miejskie. Na obszarach znacznie oddalonych od centrum przeważa zabudowa jednorodzinna, która mimo dużej liczby budynków dostarcza relatywnie niewielu nowo powstałych mieszkań, co spowodowane jest koniecznością wykorzystywania większych terenów pod zabudowę.

Czynniki lokalizacji nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego

Lokalizacja nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi jest wynikiem złożonego procesu decyzyjnego, w którym kluczową rolę odgrywa szereg czynników przestrzennych, ekonomicznych oraz społecznych. Współczesne

mechanizmy urbanizacyjne cechują się selektywną intensyfikacją zabudowy, co oznacza, że rozwój nowo powstałych terenów mieszkaniowych nie jest równomierny, lecz skoncentrowany w określonych strefach miasta (Kaczmarek, Miłkuła 2019). Wpływa na to zarówno dostępność infrastruktury technicznej i społecznej, jak i czynniki planistyczne, uwarunkowania środowiskowe oraz polityka miejska kształtująca strukturę przestrzenną Łodzi. Wysoka dostępność transportowa, bliskość terenów zieleni oraz usług są czynnikami kluczowymi dla atrakcyjności nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego⁴ (załącznik 1).

Analiza dostępności transportu zbiorowego ujawnia wyraźne zróżnicowanie w położeniu poszczególnych rodzajów nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego względem wybranych środków transportu⁵. Najwyższy poziom dostępności zapewnia transport autobusowy ($\bar{x} = 201$ m), co skutkuje koncentracją większości inwestycji, niezależnie od rodzaju, w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Transport kolejowy, mimo większych odległości do najbliższych stacji ($\bar{x} = 1\,625$ m), wciąż odgrywa istotną rolę, zwłaszcza w przypadku przedsięwzięć wielorodzinnych. Natomiast dostępność do transportu tramwajowego cechuje się największą zmiennością ($\bar{x} = 939$ m), wynikającą z nierównomiernego rozmieszczenia sieci tramwajowej oraz zróżnicowanych preferencji deweloperów, uzależnionych od typu realizowanej zabudowy.

Parki ($\bar{x} = 816$ m), występujące głównie w centralnych częściach miasta, koncentrują w swoim najbliższym otoczeniu przede wszystkim inwestycje wielorodzinne. Z kolei lasy ($\bar{x} = 620$ m), usytuowane zazwyczaj na obrzeżach jednostki miejskiej, są częściej dostępne dla przedsięwzięć jednorodzinnych oraz mieszkaniowych. Jednakże mimo tej różnicy zdecydowana większość nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do terenów zieleni. Zieleń sprzyja kształtowaniu proekologicznych postaw, zwiększa wartość nieruchomości, poprawia atrakcyjność przestrzeni usługowej, wspiera integrację lokalnych społeczności oraz przyczynia się do łagodzenia skutków zmian klimatycznych (Janicka 2016).

⁴ W badaniu dostępności przestrzennej zastosowano odległość euklidesową mierzoną od badanych inwestycji mieszkaniowych. W przeprowadzonych analizach, z uwagi na relatywnie niewielkie odległości, rzeczywista dostępność przestrzenna wykazuje jedynie marginalne odchylenia od wartości wyznaczonych na podstawie odległości euklidesowej.

⁵ Należy mieć świadomość, że samo usytuowanie przystanku nie przesądza o rzeczywistym dostępie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego do transportu zbiorowego. Nie każdy z nich zapewnia bowiem dobrze rozwiniętą ofertę, obejmującą wysoką częstotliwość kursowania, różnorodność linii czy dogodne połączenia. Ze względu na charakter niniejszego opracowania przyjęto jednak uproszczone założenie, uwzględniające w badaniu jedynie obecność przystanków, co stanowi niewątpliwie pewne ograniczenie.

Analiza dostępu do wybranych punktów usługowych, do których należą placówki handlowe ($\bar{x} = 699$ m), publiczne przedszkola ($\bar{x} = 853$ m) oraz publiczne szkoły podstawowe ($\bar{x} = 679$ m), wykazuje wyraźne zróżnicowanie przestrzenne w lokalizacji poszczególnych rodzajów nowego budownictwa deweloperskiego. Inwestycje wielorodzinne charakteryzują się wysokim poziomem dostępności do wszystkich wskazanych usług, ponieważ większość z nich znajduje się w bliskim sąsiedztwie tych obiektów. Z kolei przedsięwzięcia jednorodzinne i mieszane zlokalizowane są w większych odległościach. Warto podkreślić, że powszechna dostępność do usług publicznych stanowi jedno z kluczowych wyzwań społeczno-gospodarczych, mających bezpośredni wpływ na poziom i jakość życia mieszkańców, a także na zjawisko wykluczenia społeczno-przestrzennego.

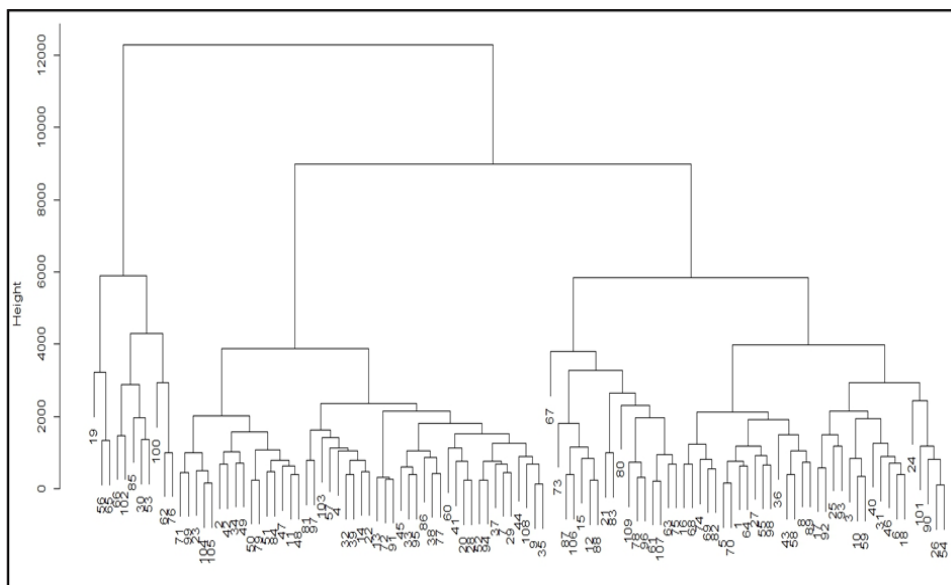
Nowe budownictwo powstaje głównie na obszarach objętych decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) (72 inwestycje). Zapewnia to deweloperom swobodniejsze kształtowanie form architektonicznych, co pozwala lepiej dostosować projekty do specyfiki poszczególnych działek, lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz dynamicznie zmieniających się potrzeb rynkowych. WZiZT stwarza również możliwość realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych w zróżnicowanych lokalizacjach, chociażby na terenach poprzemysłowych, zdegradowanych oraz na obszarach dotychczas nieobjętych regulacjami planistycznymi, co istotnie rozszerza dostępne zasoby gruntów inwestycyjnych.

Typologia lokalizacji nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych

Stosując metodę analizy skupień opartej na macierzy odległości, zidentyfikowano w Łodzi pięć typów lokalizacji nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych⁶. Wyniki analizy przedstawiono w formie dendrogramu (rys. 7). W celu odróżnienia poszczególnych typów lokalizacji pogrupowano badane obiekty względem ich wzajemnego podobieństwa na podstawie zestawu 10 zmiennych (tabela 2). Dobór zmiennych podyktowany był założeniem, że decyzje lokalizacyjne w zakresie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego są rezultatem uwarunkowań planistycznych, dostępności przestrzennej oraz czynników rynkowych (cena gruntów). Uwzględniono zmienne metryczne, takie jak średnie odległości do kluczowych elementów infrastruktury miejskiej, umożliwiające porównanie poziomu dostępności funkcjonalnej w ramach poszczególnych

⁶ Analiza skupień została przeprowadzona w środowisku RStudio z wykorzystaniem biblioteki cluster. Dane uprzednio zestandaryzowano w celu zapewnienia porównywalności zmiennych o zróżnicowanej skali pomiaru. Zastosowano hierarchiczny algorytm grupowania metodą Warda z użyciem metryki euklidesowej. Liczbę klastrowi wyznaczono na podstawie oceny jakości uzyskanego podziału oraz jego zgodności z logiką przestrzenną badanych zjawisk, co pozwoliło na uzyskanie najbardziej interpretowalnej i spójnej typologii inwestycji.

grup. Zestawiono również liczbę inwestycji oraz zmienne kategoryczne, w tym formalno-prawne podstawy realizacji przedsięwzięć, które mimo że nie poddają się uśrednieniu, pozwalają uchwycić jakościowe zróżnicowanie analizowanych lokalizacji. W ich przypadku przedstawiono rozkład częstości występowania poszczególnych kategorii, co umożliwiło określenie ich dominujących konfiguracji w obrębie każdego typu. Uwzględniono także zmienność wartości gruntów w latach 2016–2024, wskazując obszary, w których ceny działek spadły, pozostały stabilne lub wykazały tendencję wzrostową.



Rys. 7. Dendrogram – grupowanie nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Tabela 2. Charakterystyka typów lokalizacji nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w Łodzi

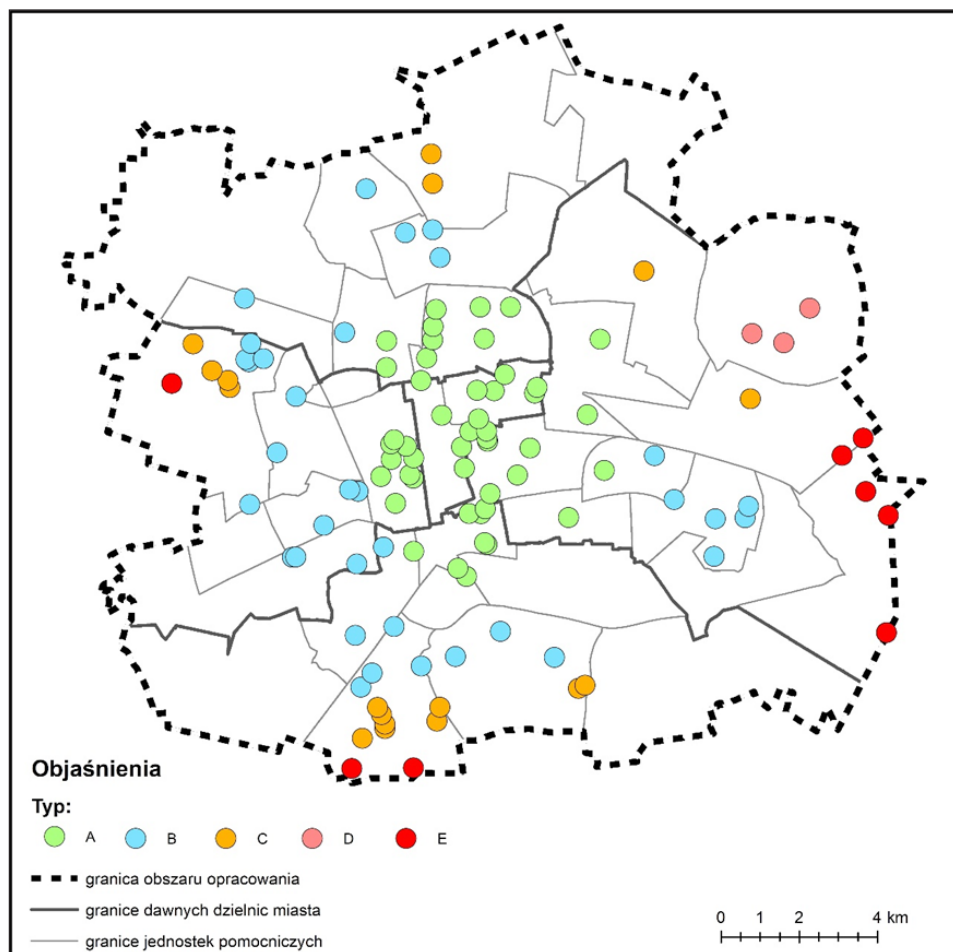
Typ	Liczba inwestycji	Formalno-prawna podstawa realizacji inwestycji		Średnie odległości do:									Zmienność wartości gruntu w latach 2016–2024		
				MPZP	WZiZT	A	B	C	D	E	F	G	H*	Spadek	Stabilna
A	47	20	27	2 201	1 184	139	257	452	436	422	310	3	21	23	
B	34	7	27	5 742	1 270	205	685	530	628	554	236	4	15	15	
C	17	4	13	7 263	2 597	178	1 873	1 185	1 399	1 014	101	2	4	11	
D	3	2	1	7 889	4 294	337	3 972	565	3 765	702	122	-	-	3	
E	8	4	4	9 522	2 659	548	2 904	1 891	2 004	1 998	137	1	7	-	
Razem	109	37	72	4 789	1 625	201	939	699	853	679	236	10	47	52	

* Objasnienia: A – centrum miasta; B – najbliższego przystanku kolejowego; C – najbliższego przystanku autobusowego; D – najbliższego przystanku tramwajowego; E – najbliższej placówki handlowej; F – najbliższego publicznego przedszkola; G – najbliższej publicznej szkoły podstawowej; H – najbliższego terenu zieleni.

** UWAGA: Średnie odległości zostały poddane analizie porównawczej względem średnich wartości obliczonych dla ogółu badanych inwestycji. W tabeli wartości niższe lub równe średniej wyróżniono kolorem zielonym, natomiast wyższe oznaczono kolorem żółtym.

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Typy lokalizacji nowego deweloperskiego budownictwa w Łodzi mają charakter przestrzennie uporządkowany, rozkładają się koncentrycznie względem centrum miasta (rys. 8). W śródmieściu występuje **typ A**, nazwany przez autorów śródmiejskim. Jest on najliczniejszy i obejmuje łącznie 5602 lokale mieszkalne (62% spośród całości) przy jednocześnie stosunkowo niewielkiej liczbie 57 budynków. Przedsięwzięcia w tym typie charakteryzują się porównywalnym udziałem terenów posiadających MPZP oraz WZiZT, a także znakomitą dostępnością do transportu zbiorowego oraz wybranych usług, przy jednocześnie mniej korzystnym dostępie do terenów zieleni w porównaniu do pozostałych typów. Wartość gruntów oraz jej relatywnie wysoki wzrost w badanym okresie świadczy o atrakcyjności tych inwestycji. Wyodrębniona grupa stanowi przykład silnej urbanizacji opartej na dogęszczaniu istniejącej zabudowy i strefy bezpośredniego sąsiedztwa.



Rys. 8. Rozmieszczenie typów lokalizacji nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.

Typ B (przejściowy wewnętrzny) obejmuje 2683 mieszkania (30% spośród wszystkich) znajdujące się w 79 budynkach. Dominują w nim inwestycje wielorodzinne oraz projekty posiadające WZiZT. Inwestycje charakteryzują się relatywnie dobrą dostępnością do transportu zbiorowego i wybranych usług (szczególnie do najbliższego przystanku autobusowego i placówki handlowej). W porównaniu do pozostałych typów lokalizacji dostęp do terenów zieleni jest nieco ograniczony, co może wpływać na postrzeganą jakość przestrzeni mieszkaniowej oraz potencjał rekreacyjny. Inwestycje te często sytuowane są w miejscach

o umiarkowanej dynamice wzrostu cen gruntów, co wskazuje na ich przeciętny poziom atrakcyjności inwestycyjnej. Wskazany typ można interpretować jako kompromis pomiędzy dogodną dostępnością a umiarkowanymi kosztami lokalizacji. Kolejny, **typ C** (przejściowy zewnętrzny), obejmuje największą liczbę 83 budynków, co przy oferowanych 392 lokalach mieszkalnych (4% spośród całości) wskazuje na przewagę inwestycji o umiarkowanej intensywności zabudowy. Obejmuje wszystkie trzy analizowane rodzaje inwestycji. Wysoki udział terenów posiadających WZiZT sugeruje, że są to obszary rozwijające się dynamicznie, ale nadal znajdujące się poza formalnym zasięgiem planowania przestrzennego. Przedsięwzięcia wyróżniają się bardzo dobrą dostępnością jedynie do najbliższego przystanku autobusowego oraz terenów zieleni. Inwestycje te cechują się zatem umiarkowanym poziomem dostępności, co wskazuje na zrównoważone, lecz nie w pełni optymalne warunki przestrzenne. Obszary te, często zlokalizowane peryferyjnie, cechuje coraz wyższa wartość gruntów. Typ może być interpretowany jako przejaw suburbanizacji sterowanej dostępnością do transportu autobusowego.

Typ D (peryferyjny I) to najmniejsza grupa pod względem liczby mieszkań, wynoszącej 157 lokali (2% spośród całości) w 64 budynkach. Cechuje się dużym oddaleniem od centrum i niską dostępnością do większości elementów infrastruktury miejskiej, z wyjątkiem odległości do najbliższego przystanku autobusowego, placówki handlowej oraz terenów zieleni. Początkowo wartość gruntów w tym typie jest stosunkowo niska, jednak tempo jej wzrostu pozostaje relatywnie wysokie, co może świadczyć o rosnącym potencjale inwestycyjnym tego obszaru. Wszystkie inwestycje znajdują się w obrębie osiedla Nowosolna. Ostatni to **typ E**, czyli peryferyjny II. Obejmuje 187 mieszkań (2% spośród całości) zlokalizowanych w 61 budynkach. Inwestycje te cechują się relatywnie niską dostępnością do większości elementów infrastruktury miejskiej. Typ ten wyróżnia się dużą wewnętrzną różnorodnością. Początkowa wartość gruntów oraz jej potencjalny wzrost są zdecydowanie najniższe spośród wszystkich wyszczególnionych grup.

9.5. Wnioski

Struktura przestrzenna nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi potwierdza złożony i wielowymiarowy charakter współczesnych procesów urbanistycznych. Nowe inwestycje nie tylko odpowiadają na rosnący popyt na lokale mieszkalne, lecz także w istotny sposób przekształcają tkankę miejską, zgodnie z logiką selektywnej intensyfikacji oraz równoczesnej ekspansji na obszary peryferyjne, co znajduje potwierdzenie w badaniach nad miastami postsojalistycznymi (Antczak-Stępiak 2016; Pielesiak i in. 2021; Grabkowska 2022). Przestrzenne rozmieszczenie nowo powstałych inwestycji, ich forma zabudowy, powiązania funkcjonalne oraz sposób wkomponowania w istniejącą infrastrukturę

stanowią wyraźne odzwierciedlenie zarówno lokalnych uwarunkowań planistycznych, jak i strategii deweloperów dostosowanych do zmieniających się warunków rynkowych (Milewska-Osiecka 2014).

W ostatnim czasie obserwuje się wyraźny wzrost liczby nowych deweloperskich budynków mieszkalnych w Łodzi. Przeważającą formą owego budownictwa jest zabudowa wielorodzinna, która dominuje nie tylko pod względem liczby realizowanych projektów, ale także skali. Wynika to z preferencji nabywców, ekonomiki inwestycji i uwarunkowań planistycznych, co potwierdzają analizy z innych polskich i europejskich miast (Lees 2000; Tobiasz-Lis 2014; Hirt i in. 2024; Zawadzka, Czochoński 2024). Zabudowa jednorodzinna odgrywa natomiast rolę uzupełniającą, a jej ograniczona skala potwierdza marginalne znaczenie tego segmentu w granicach miasta (Majewska i in. 2020).

Rynek deweloperski w Łodzi charakteryzuje się dużą różnorodnością pod względem wielkości i zasięgu działania podmiotów. Obok ogólnopolskich firm, realizujących kompleksowe osiedla o zróżnicowanym standardzie, aktywna pozostaje grupa lokalnych inwestorów, którzy częściej koncentrują się na mniejszych przedsięwzięciach. Zróżnicowanie to przekłada się na różnorodność oferty mieszkaniowej oraz sposób zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo skutkiem tych działań jest mozaikowy układ przestrzenny nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego, w którym harmonijnie współistnieją rozmaite projekty o różnych skalach i na różnych etapach realizacji.

Rozmieszczenie nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego wykazuje wyraźne prawidłowości przestrzenne, które odzwierciedlają specyficzne procesy urbanistyczne zachodzące w mieście. W Łodzi proces ten przebiega w sposób zróżnicowany, obejmując zarówno dogęszczanie centralnych części miasta (gentryfikacja śródmieścia), jak i ekspansję na obszary peryferyjne (suburbanizacja). Rozwój nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego stwarza presję na istniejącą infrastrukturę, prowadząc do konieczności podejmowania działań komplementarnych, do których należą modernizacja dróg, rozbudowa sieci transportowej, a także przekształcanie układów drogowych, by sprostać rosnącym potrzebom komunikacyjnym. Tak ukształtowany układ prowadzi do fragmentaryzacji przestrzeni i narastania kontrastów społeczno-przestrzennych, zgodnie z tendencjami opisywanymi w literaturze międzynarodowej (Frumkin 2002; Górczyńska 2012; Abels, Bieling 2023).

Badania wykazały, że o lokalizacji nowych przedsięwzięć w największym stopniu decyduje dostępność przestrzenna. Bliskość transportu zbiorowego, terenów zieleni i usług publicznych istotnie wpływa na jakość życia oraz atrakcyjność inwestycji, co potwierdzają zarówno polskie, jak i międzynarodowe analizy (Kormornicki i in. 2010; van Wee 2016; Kabisch i in. 2015). Równocześnie kluczową rolę odgrywają czynniki planistyczne. Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oferują większą przewidywalność, podczas gdy

obszary pozbawione regulacji przyciągają inwestorów elastycznością i dostępnością gruntów, co wpisuje się w obserwacje dotyczące asymetrii planistycznej (Kucharska-Stasiak 2005; Mateczak 2014; Ogrodowczyk 2011).

W trakcie badań wyodrębniono pięć typów lokalizacji nowych deweloperskich inwestycji mieszkaniowych, które wpisują się w zróżnicowanie struktury przestrzennej miasta i przyjmują wyraźny ład kompozycyjny, układając się strefowo i promieniście rozchodząc się od centrum Łodzi. Każdy z nich ma swoją specyficzną logikę rozwoju, wynikającą z uwarunkowań formalno-prawnych, przestrzennych i ekonomicznych. Przemiany w poszczególnych strefach Łodzi są dynamiczne i zróżnicowane, co w efekcie prowadzi do powstawania złożonej, wielowarstwowej struktury przestrzennej. Kształtowanie się tego układu jest wynikiem zarówno ekspansji w kierunku peryferii, jak i ciągłego dopasowywania oferty deweloperskiej do zmieniających się potrzeb mieszkańców oraz rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Mocną stroną przeprowadzonej analizy jest jej kompleksowość – połączenie badań ilościowych nad rozmieszczeniem inwestycji z jakościową interpretacją uwarunkowań przestrzennych, ekonomicznych i planistycznych. Zastosowany podział strefowy pozwolił uchwycić trajektorie rozwoju, które w analizach opartych na bardziej ogólnych kategoriach mogłyby pozostać niewidoczne (Haila 2015). Do ograniczeń badań należy natomiast zaliczyć brak pełnego uwzględnienia czynników społecznych i demograficznych, które istotnie wpływają na popyt mieszkaniowy i przebieg urbanizacji, a także skupienie się na jednym ośrodku, co utrudnia pełniejsze porównania międzyregionalne.

Wyniki badań w Łodzi wpisują się w tendencje obserwowane także w Warszawie, Krakowie czy Pradze, gdzie równocześnie zachodzą procesy intensyfikacji zabudowy centralnej i ekspansji peryferyjnej (Hirt 2012). Oryginalnym wkładem niniejszej analizy jest jednak wyodrębnienie typologii lokalizacji nowych inwestycji oraz zastosowanie szczegółowego układu strefowego, co pozwoliło uchwycić logikę rozwoju przestrzennego miasta w układzie promienisto-strefowym.

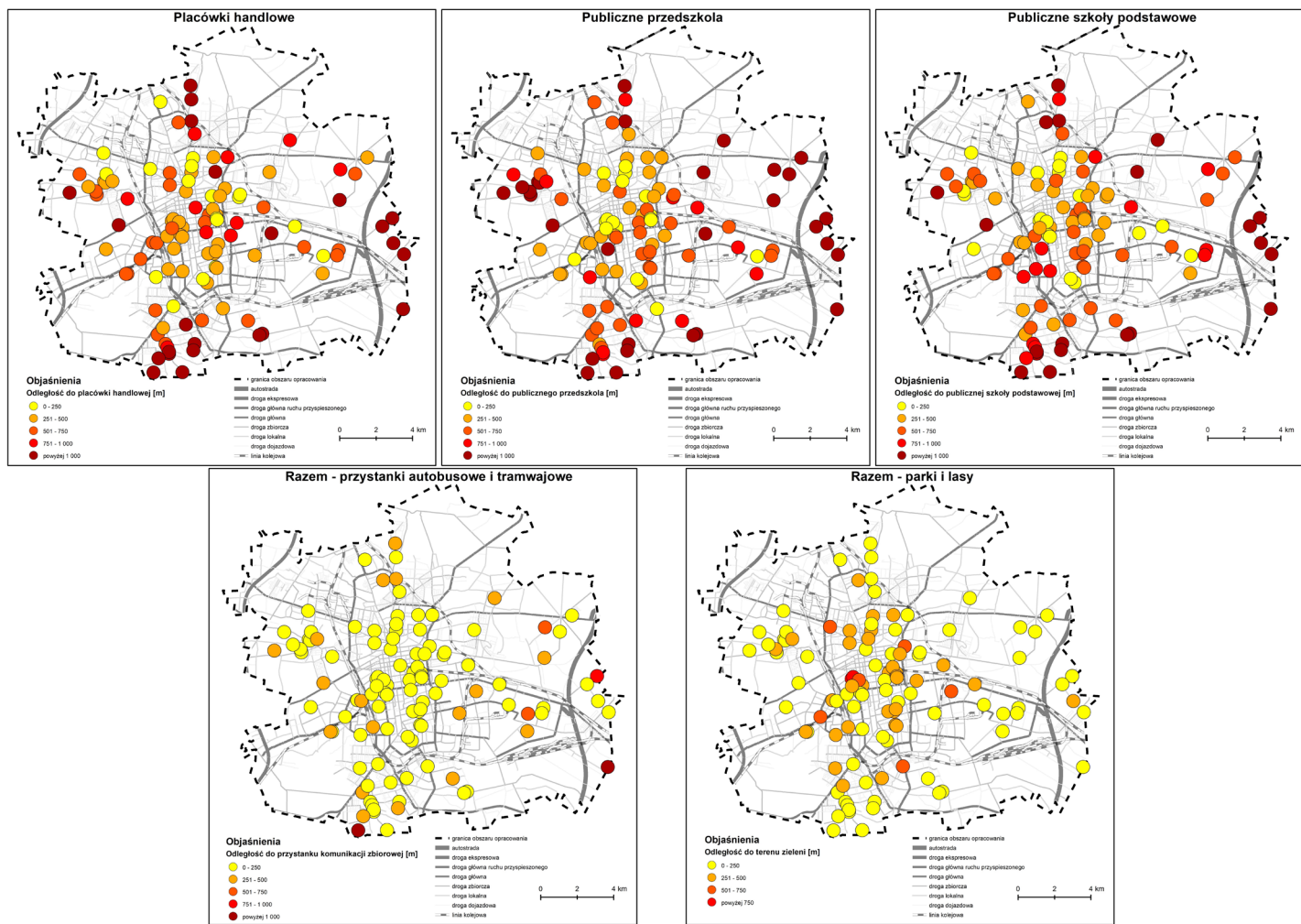
Z perspektywy praktycznej badania wskazują na konieczność bardziej świadomego zarządzania procesami urbanizacyjnymi. Rozwój budownictwa deweloperskiego powinien być ściślej powiązany z rozbudową infrastruktury transportowej i usługowej oraz ochroną terenów zieleni, aby nie prowadził do pogłębiania dysproporcji społeczno-przestrzennych ani nadmiernej presji środowiskowej. Zidentyfikowane determinanty lokalizacji wpisują się w cele zrównoważonego rozwoju miejskiego promowane przez UN-Habitat (2020), stanowiąc istotną wskazówkę dla polityki przestrzennej i mieszkaniowej Łodzi.

Literatura

- Abels J., Bieling H.J., 2023, *Infrastructures of globalisation. Shifts in global order and Europe's strategic choices*, „Competition & Change”, 27(3–4): 516–533. <https://doi.org/10.1177/10245294221130119>
- Antczak-Stępnia A., 2016, *Location as a Factor of the Growth of Development Activity*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Ekonomiczno-Społecznej w Ostrołęce”, 23: 268–284.
- Antczak-Stępnia A., 2019, *Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź. <https://doi.org/10.18778/8142-593-3>
- Antczak-Stępnia A., 2022, *The role of real estate development activity in the re-urbanization of cities – a case study of Łódź, Poland*, „Environmental & Socio-economic Studies”, 10(4): 59–70.
- Baron M., Kuźnik F., 2017, *Economic Basis for Functioning of a Smart City*, „Studia Regionalia”, 51: 83–103. <https://doi.org/10.12657/studreg-51-06>
- Belinga A.G., Koumetio S.C.T., El Haziti M., 2025, *Exploring the potentialities and challenges of deep learning for simulation and prediction of urban sprawl features*, „Data & Policy”, 7: e2. <https://doi.org/10.1017/dap.2024.87>
- Ciok S., 2014, *Budownictwo mieszkaniowe w strefie podmiejskiej Wrocławia*, „Space – Society – Economy”, 13: 127–147. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.13.08>
- Cysek-Pawlak M., Czajkowski M., Misiak J., 2024, *Transformations of Housing Development as an Element Shaping the Direction of Urban Changes in Łódź*, „Środowisko Mieszkaniowe”, 47(2): 16–25. <https://doi.org/10.2478/he-2024-0009>
- Dziworska K., Wojewnik-Filipkowska A., Trojanowski D., 2019, *Dokąd zmierzają współczesne miasta? Młode Miasto w Gdańsku*, [w:] A. Wojewnik-Filipkowska, K. Szczepaniak (red.), *Inwestycje i nieruchomości: współczesne wyzwania*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk: 111–124.
- Frumkin H., 2002, *Urban Sprawl and Public Health*, „Public Health Reports”, 117: 201–217. [https://doi.org/10.1016/S0033-3549\(04\)50155-3](https://doi.org/10.1016/S0033-3549(04)50155-3)
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), *Słownik pojęć*, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/> (dostęp: 25.08.2025).
- Górczyńska M., 2012, *Specificity of gated neighbourhoods in the Bielany district (Warsaw)*, „Articulo. Journal of Urban Research”, 8. <https://doi.org/10.4000/articulo.2022>
- Grabkowska M., 2022, *Post-socialist cities and the urban common good: transformations in Central and Eastern Europe*, Routledge, London. <https://doi.org/10.4324/9781003089766>
- Haila A., 2015, *Urban land rent: Singapore as a property state*, John Wiley & Sons, Chichester. <https://doi.org/10.1002/9781118827611>
- Hansen W.G., 1959, *How accessibility shapes land use*, „Journal of the American Institute of Planners”, 25(2): 73–76. <https://doi.org/10.1080/01944365908978307>
- Hirt S.A., 2012, *Iron curtains: Gates, suburbs and privatization of space in the post-socialist city*, John Wiley & Sons, Chichester. <https://doi.org/10.1002/9781118295922>

- Hirt S.A., Grgić Ž., Shaffer Y., 2024, *The East European Socialist/Post-socialist City as a Comparative Endeavor: Decolonizing Our Research Perspective*, „European Journal of Spatial Development”, 21(5): 111–122.
- Janicka M., 2016, *Nowe formy zieleni w urbanistyce i architekturze współczesnej*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław: 311–313.
- Kabisch N., Qureshi S., Haase D., 2015, *Human-environment interactions in urban green spaces. A systematic review of contemporary issues and prospects for future research*, „Environmental Impact Assessment Review”, 50: 25–34. <https://doi.org/10.1016/j.eiar.2014.08.007>
- Kaczmarek T., Miłkuła Ł., 2019, *The housing market in Poland in the liberalized spatial planning system: the national context and metropolitan dimension of the Poznań agglomeration*, [w:] R. Wehrhahn, J. Pohlen, C. Hannemann, F. Othengrafen, B. Schmidt-Lauber (red.), *Housing and Housing Politics in European Metropolises: Jahrbuch StadtRegion 2017/2018*, Springer Fachmedien Wiesbaden, Wiesbaden: 71–92. https://doi.org/10.1007/978-3-658-22345-8_4
- Kania P., 2020, *Innowacje we współczesnym budownictwie – dom pasywny*, „European Journal of Management and Social Science”, 1(2): 41–48.
- Komornicki T., Śleszyński P., Rosik P., Pomianowski W., Stępiak M., Siłka P., 2010, *Dostępność przestrzenna jako przesłanka kształtowania polskiej polityki transportowej*, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, 241.
- Kowara S., 2007, *Nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie miasta i gminy Szadek*, „Biuletyn Szadkowski”, 07: 171–184. <https://doi.org/10.18778/1643-0700.07.11>
- Krier L., 2021, *Architektura: wybór czy przeznaczenie*, przeł. P. Choynowski, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2005, *Rynek nieruchomości i jego struktura*, [w:] E. Kucharska-Stasiak (red.), *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*, „Folia Oeconomica”, 187, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Lees L., 2000, *A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'*, „Progress in Human Geography”, 24(3): 389–408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lorens P., 2007, *Wielkoskalarne przedsięwzięcia urbanistyczne a rola deweloperów prywatnych*, [w:] K. Dziworska, T.G. Geurts, P. Lorens (red.), *Strategie inwestowania w nieruchomości*, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa.
- Majewska A., Denis M., Krupowicz W., 2020, *Urbanization chaos of suburban small cities in Poland: 'tetris development'*, „Land”, 9(11): 461. <https://doi.org/10.3390/land9110461>
- Matczak A., 2014, *Problematyka mieszkalnictwa w badaniach Profesora Jerzego Dzieciuchowicza*, „Space – Society – Economy”, 13: 107–126. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.13.07>
- Milewska-Osiecka K., 2014, *Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, 367: 223–231. <https://doi.org/10.15611/pn.2014.367.24>

- Ogrodowczyk A., 2011, *Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 11: 167–186.
- Pielesiak I., Ogrodowczyk A., Marcińczak S., 2021, *Budowanie prężności w kontekście kurczenia się miast europejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź. <https://doi.org/10.18778/8220-411-7>
- Radzinski A., 2009, *Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu*, doktorat, Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Szopińska-Mularz M., Lehmann S., 2023, *Balancing increased urban density with green spaces: The marketing of new housing estates in Poland*, „Buildings”, 13(3): 777. <https://doi.org/10.3390/buildings13030777>
- Szymańska A.I., Płaziak M., 2014, *Klasyczne czynniki w procesie lokalizacji przedsiębiorstwa na wybranych przykładach*, „Przedsiębiorczość-Edukacja”, 10: 71–84. <https://doi.org/10.24917/20833296.10.5>
- Taylor Z., 1979, *Przestrzenna dostępność miejskiego systemu transportowego na przykładzie Poznania. Accessibilité spatiale du système urbain des transports la ville de Poznan sert d'exemple*, „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, 67, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Tobiasz-Lis P., 2014, *Wpływ procesu gentryfikacji na dysproporcje w centrum Łodzi*, [w:] A. Suliborski, M. Wójcik (red.), *Dysproporcje społeczne i gospodarcze w przestrzeni Łodzi. Czynniki, mechanizmy, skutki*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 171–185. <https://doi.org/10.18778/7969-240-8.08>
- Un-Habitat, 2020, *World cities report 2020: The value of sustainable urbanization*, United Nations Human Settlements Programme.
- van der Veen M., 2009, *Contracting for better places: a relational analysis of development agreements in urban development projects*, „Sustainable Urban Areas”, 26, IOS Press. <https://doi.org/10.3233/978-1-60750-005-6-i>
- van Wee B., 2016, *Accessible accessibility research challenges*, „Journal of Transport Geography”, 51: 9–16. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2015.10.018>
- Zawadzka A., Czochoński J., 2024, *Suburbanisation uncontrolled? The role of legal framework in limiting the dispersion of built-up areas in Poland*, „Bulletin of Geography. Socio-economic Series”, 63: 137–147. <https://doi.org/10.12775/bgss-2024-0010>



Załącznik 1. Dostępność przestrzenna nowego deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie autorskiego zbioru danych.