



## **Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych w wybranych gminach Wielkopolski**

*Adam Zydroń*

*Uniwersytet Przyrodniczy, Poznań*

### **1 Wstęp**

Zapotrzebowanie na opracowania analizujące rynek nieruchomości pojawiło się w Polsce dopiero w latach 90 po transformacji ustrojowej. W wyniku przejścia z gospodarki centralnie planowanej do gospodarki wolnorynkowej powstał wolny rynek w obrocie nieruchomościami. W okresie socjalistycznym rynek nieruchomości funkcjonował w bardzo ograniczonym zakresie, praktycznie nie obowiązywały zasady gospodarki wolnorynkowej (grunty nie posiadały wartości rynkowej).

Wyzwanie jakie niesie za sobą niniejsza praca badawcza, wynika z ograniczonego zakresu prowadzonych dotychczas badań w zakresie analizy rynku nieruchomości niezabudowanych.

Problematyka podjęta w pracy badawczej ma znaczenie naukowe i praktyczne. Z jednej strony informacje dotyczące obrotu gruntami, interesują inwestorów, developerów, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, samorządy lokalne oraz innych lokujących swój kapitał w nieruchomości [4]. Analiza rynku nieruchomości jest ważnym elementem w opracowywaniu dokumentacji plani-

stycznej na szczeblu gminy (studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy, plany miejscowe). Na koniec przytoczono stwierdzenie Bajerowskiego [1] z którym należy się zgodzić: „Spośród różnych rodzajów wartości przestrzeni jej wartość ekonomiczna, wyrażona w notowanych cenach nieruchomości doskonale odzwierciedla potencjalne możliwości optymalnego użytkowania przestrzeni”.

## 2 Materiał i metody badań

W pierwszym etapie pracy przystąpiono do wyboru gmin, które miały być obiektami badań. Przyjęto założenie, że mają to być gminy których obszar położony jest w różnej odległości względem miasta Poznania. Za przyjęciem takiego kryterium przemawiał fakt że Poznań jest:

- miastem wojewódzkim,
- ogromną aglomeracją zamieszkałą przez blisko 650 tys. ludzi,
- ważnym ośrodkiem przemysłowym, naukowym i kulturalnym Polski.

Wymienione atrybuty Poznania w bardzo dużym stopniu wpływają na rozwój okolicznych gmin, zarówno tych, które graniczą z nim bezpośrednio jak również tych położonych w nieco dalszej odległości. Gminy te poddane są wieloaspektowym konsekwencjom rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego Poznania w mniejszym lub większym stopniu. Rozwój całego regionu Wielkopolski zdeterminowany jest od początku lat dziewięćdziesiątych procesem zmian systemu społeczno-politycznego Polski a w ostatnich latach także w wyniku przystąpienia do Unii Europejskiej.

Rozwój gospodarczy Poznania, a w następstwie graniczących z nim gmin wpływa również na zmianę struktury użytkowania na tych obszarach, co wiąże się z przeznaczeniem terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele nierolnicze tj. aktywizacji gospodarczej, rozwój budownictwa. Podobnie sytuacja przedstawia się w przypadku mniejszych miast, takich jak Oborniki, Rogoźno czy Czarniejewo również i w ich sąsiedztwie następują zmiany w sposobie użytkowania gruntów rolnych, które zmieniają się w budowlane czy rekreacyjne.

Na podstawie tych kryteriów i uwarunkowań wybrano do badań 7 gmin województwa wielkopolskiego a mianowicie: Oborniki, Rogoźno, Ryczywół, Czarniejewo, Łubowo, Kiszkowo, Suchy Las.



**Rys. 1.** Mapa rozmieszczenia badanych gmin; źródło: opracowanie własne  
**Fig. 1.** A map of location of analyzed communes

Na wybór obiektów badań wpłynęła również dostępność danych ilustrujących badane zagadnienia. Na podstawie tych kryteriów i uwarunkowań pozyskano dane dla 7 gmin obejmujących obszar powiatów: Poznańskiego, Obornickiego, Gnieźnieńskiego.

Zakres czasowy pracy obejmuje lata 2004÷2007 – przyjęcie takiego okresu badań było podyktowane prześledzeniem dynamiki zmian struktury i wartości rynku nieruchomości niezabudowanych tuż po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Dla wybranych gmin pozyskano dane z Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (PODGiK) w Poznaniu, Obornikach, Gnieźnie (informacje na temat transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych w wybranych gminach w latach 2004÷2007). Pozysskane dane wprowadzono do programu Excell.

W celu uporządkowania danych wprowadzono następujące założenie, którego celem było uporządkowanie danych w sposób pozwalający na późniejsze ich wykorzystanie w prowadzonej analizie. Dane zostały uporządkowane według następujących kryteriów:

- położenie w obrębie, a następnie gminie,
- data zawarcia transakcji,
- nieruchomości zostały podzielone na budowlane (w przypadku braku informacji o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) przyjęto założenie, że za grunty

przeznaczone pod budownictwo uznaje się takie, których powierzchnia wynosi do 2000 m<sup>2</sup>),

- oraz grunty rolne zaklasyfikowane do trzech grup ze względu na rodzaj klasoużytków [2], tj. dobre (db) – gleby klas I, II, IIIa, średnie (śr) – gleby klas IIIb, IV oraz słabe (sł) – gleby klas V i VI,
- cena średnia za 1 m<sup>2</sup> poszczególnych nieruchomości,
- odrzucono dane odbiegające od przeciętnych cen transakcyjnych jako nieprzydatne.

Analizowano ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych w danej gminie w poszczególnych latach oraz porównywano te zmiany na tle innych gmin. W tym celu dane poddano analizie:

- statystycznej,
- na wykresach kolumnowych,
- przestrzennej na podstawie map tematycznych,

Uporządkowane dane poddano analizie statystycznej. W tym celu zastosowano wskaźnik dynamiki zmian. Wyraża on relację wielkości badanej okresu badanego do wielkości badanej okresu bazowego (przyjęty jako 100%). Tabelarycznie zestawiono wskaźnik dynamiki zmian dla okresu 2004÷2007 zarówno dla liczby transakcji, ilości sprzedaży nieruchomości niezabudowanych z uwzględnieniem przeznaczenia w mpzp jak i cen za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach.

Na wykresach kolumnowych przedstawiono:

- liczbę sprzedanych działek w badanym okresie i poszczególnych gminach,
- średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanym okresie i poszczególnych gminach.

Następnym etapem badań była analiza danych ujętych na wykresach i mapach. Mapy tematyczne wykonano w programie Map-Info wersja 9.5<sup>1</sup> miały na celu analizę przestrzenną zmian cen transakcyjnych gruntów rolnych i przedstawiały wartości gruntów niezabudowanych w badanych gminach oraz ilość transakcji. Na podstawie map tematycznych dokonano analizy kształtowania się wartości i wielkości obrotu gruntami niezabudowanymi w zależności od odległości od miasta Poznania.

---

<sup>1</sup> Map-Info 9.5 – numer licencji BC7E6CB1D628

Analiza danych na wykresach kolumnowych miała na celu porównanie wartości gruntów niezabudowanych w poszczególnych gminach.

### **3 Wyniki badań**

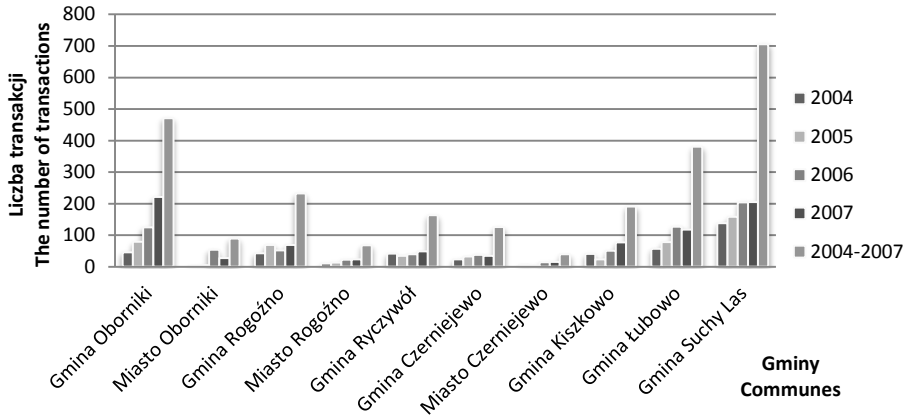
#### **3.1 Analiza liczby transakcji nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach w latach 2004÷2007**

W 2004 roku zdecydowanie największa liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych zawarta została w gminie Suchy Las, na co wpływ miało bardzo bliskie położenie względem miasta Poznania. Natomiast najmniejsza liczba tego typu transakcji dotyczyła miast Oborniki, Rogoźno i Czarniejewo (rys. 2).

W 2005 roku zdecydowanie największa liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych miała miejsce w gminie Suchy Las na co wpływ podobnie jak w roku 2004 miało położenie gminy. W porównaniu do roku poprzedniego znacząco wzrósł także obrót nieruchomościami w gminach Oborniki, Rogoźno i Łubowo. Natomiast najmniejsza liczba tego typu transakcji dotyczyła miast Oborniki, Rogoźno i Czarniejewo (rys. 2).

W 2006 roku zdecydowanie największa liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych miała miejsce w gminie Suchy Las. W porównaniu do roku poprzedniego znacząco wzrósł także obrót nieruchomościami w gminach Oborniki i Łubowo oraz mieście Oborniki. Natomiast najmniejsza liczba tego typu transakcji dotyczyła miast Rogoźno i Czarniejewo (rys. 2).

W 2007 roku zdecydowanie największa liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych miała miejsce w gminach Suchy Las i Oborniki. W pozostałych miastach i gminach, które podlegały badaniu obrót tymi nieruchomościami utrzymał się na zbliżonym poziomie do roku 2006. Natomiast najmniejsza liczba tego typu transakcji dotyczyła miast Rogoźno, Czarniejewo i Oborniki, na co wpływ miała prawdopodobnie wysoka urbanizacja tych miast, co wiąże się z brakiem powierzchni pod zabudowę (rys. 2).



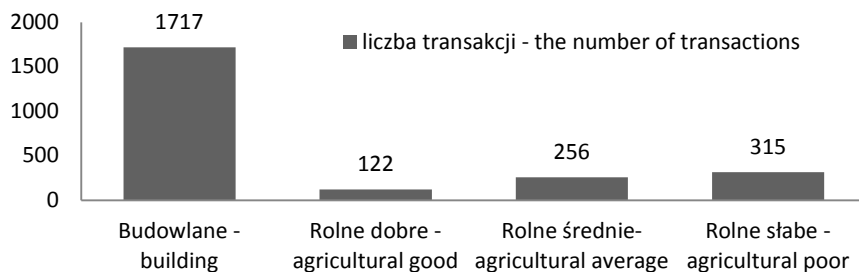
**Rys. 2.** Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych badanych gmin w latach 2004÷2007; źródło: opracowanie własne

**Fig. 2.** The number of transactions for undeveloped properties in selected communes in the years 2004÷2007

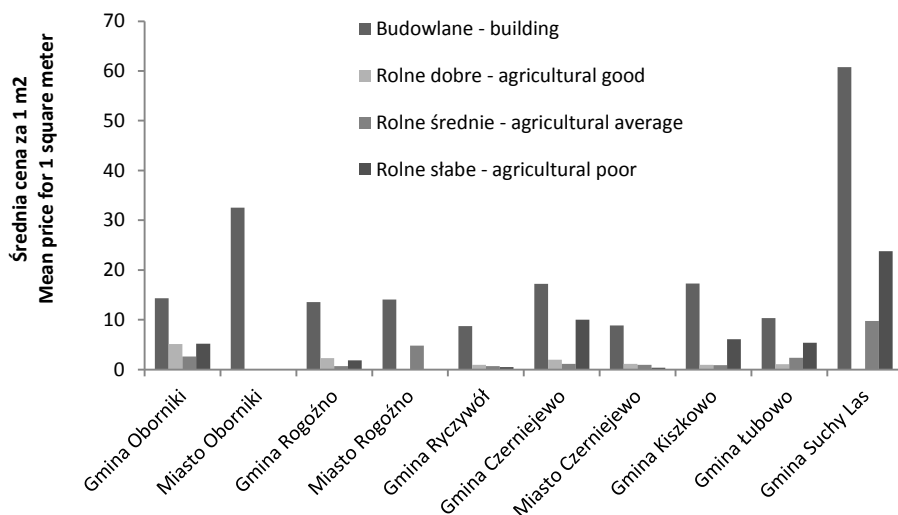
W badanych gminach w latach 2004÷2007 zawarto łącznie 2414 transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Najwięcej z tych nieruchomości, bo aż 1 717 przeznaczono w mpzp na cele budowlane, co stanowi ponad 71% spośród wszystkich zawartych transakcji. Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w mpzp na cele rolne stanowiła blisko 29% wszystkich transakcji, z czego ponad 45% spośród nich stanowiły grunty rolne słabej klasy, a jedynie około 18% stanowiły grunty rolne bardzo dobrej klasy (rys. 3).

### 3.2 Analiza średnich, jednostkowych cen nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach

W 2004 roku najwyższa średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych osiągnięta została w gminie Suchy Las i dotyczyła nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane. Była ona prawie dwa razy wyższa od średniej ceny drugiego w tej klasyfikacji miasta Oborniki. Natomiast w miastach Oborniki i Rogoźno obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne bardzo dobrej i słabej jakości gruntów nie występował w ogóle, co wynika z ich dużego zainwestowania i braku nowych terenów pod budownictwo (rys. 3).

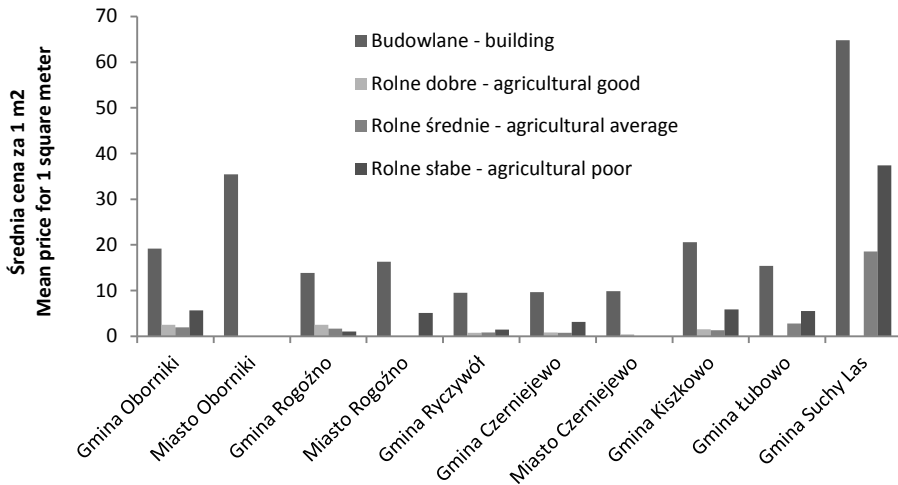


**Rys. 3.** Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach w latach 2004÷2007 z uwzględnieniem przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; źródło: opracowanie własne  
**Fig. 3.** The number of transactions for undeveloped properties in analysed communes in the years 2004÷2007 in terms of their allocated function in local spatial development plans



**Rys. 4.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> w badanych nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach ze względu na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2004 roku; źródło: opracowanie własne  
**Fig. 4.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in selected communes in terms of their function in local spatial development plans in 2004

W 2005 roku zdecydowanie najwyższa średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych osiągnięta została w gminie Suchy Las i dotyczyła nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane. Stosunkowo wysoka cena została również osiągnięta w przypadku obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne słabej jakości gruntów w tej samej gminie i cechowała się prawie dwukrotnym przyrostem w stosunku do roku poprzedniego. Natomiast w miastach Oborniki i Rogoźno oraz gminach Łubowo i Suchy Las obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne bardzo dobrej jakości gruntów nie występował w ogóle (rys. 5).

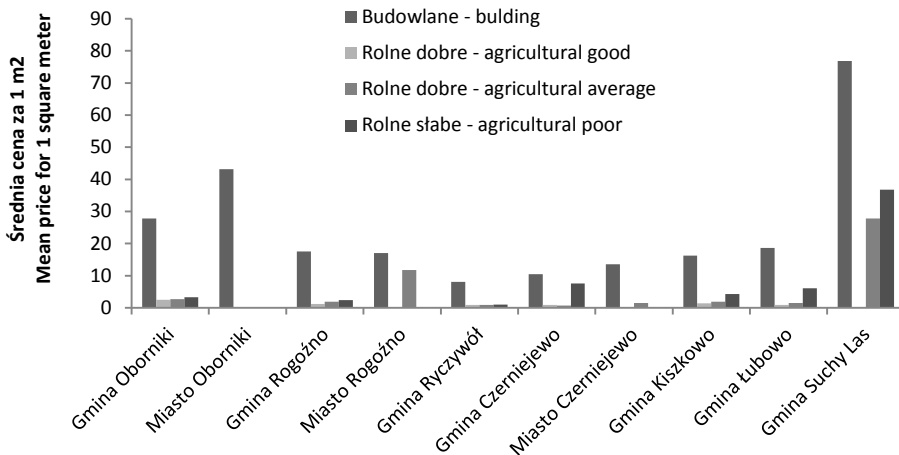


**Rys. 5.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> w badanych nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach ze względu na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2005 roku; źródło: opracowanie własne  
**Fig. 5.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in selected communes in terms of their function in local spatial development plans in 2005

W 2006 roku najwyższa średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych osiągnięta została w gminie Suchy Las, dotyczyła nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane i cechowała się dość dużym wzrostem w stosunku do poprzedniego roku w badanym okresie. Stosunkowo wysoka cena została również osiągnięta w przypadku obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne słabej jakości gruntów



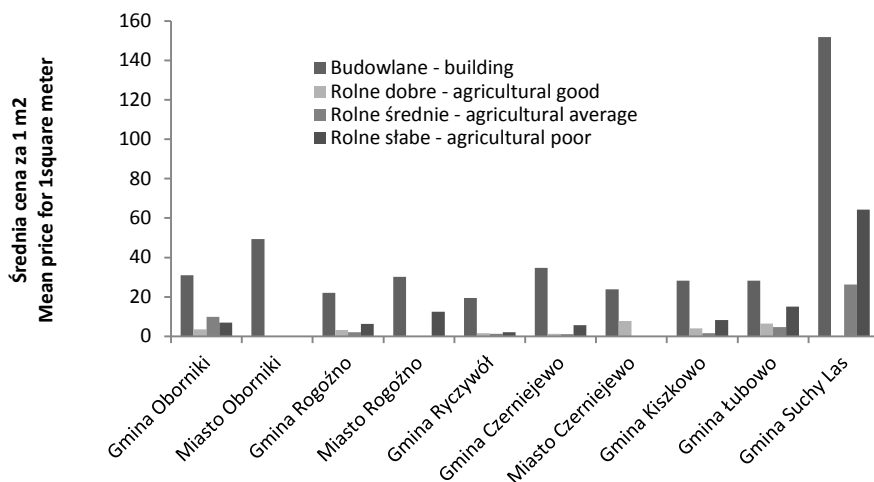
w tej samej gminie i obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele budowlane w mieście Oborniki. Natomiast w miastach Oborniki i Rogoźno oraz gminach Czerniejewo i Suchy Las obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne dobrej jakości gruntów nie występował w ogóle (rys. 6).



**Rys. 6.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> w badanych nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach ze względu na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2006 roku; źródło: opracowanie własne

**Fig. 6.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in selected communes in terms of their function in local spatial development plans in 2006

W 2007 roku zdecydowanie najwyższa średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych osiągnięta została w gminie Suchy Las, dotyczyła nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane i charakteryzowała się dwukrotnym przyrostem w stosunku do roku poprzedniego. Przyrostowi uległy również średnie ceny obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne słabej jakości gruntów w tej samej gminie i obrotu nieruchomościami przeznaczonymi na cele budowlane w mieście Oborniki. Natomiast w miastach Oborniki i Rogoźno oraz gminie Suchy Las obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne bardzo dobrej jakości gruntów nie występował w ogóle, podobnie jak obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele rolne dobrej jakości w miastach Oborniki, Rogoźno i Czerniejewo (rys. 7).



**Rys. 7.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach ze względu na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2007 roku; źródło: opracowanie własne

**Fig. 7.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in selected communes in terms of their function in local spatial development plans in 2007

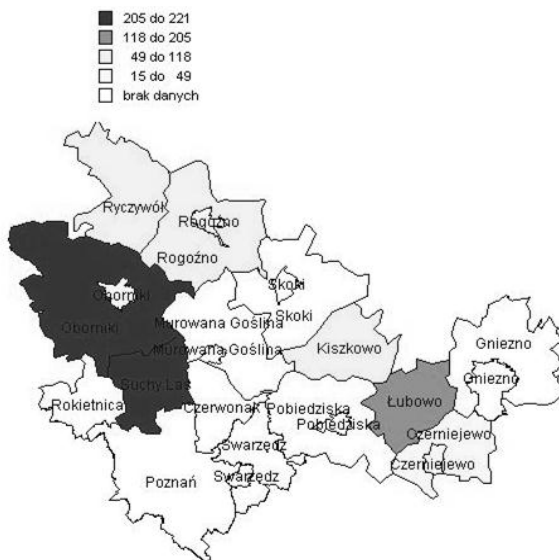
### 3.3. Analiza przestrzenna ilości transakcji nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach

Na podstawie przeprowadzonej analizy przestrzennej ilości transakcji w 2007 r. w badanych gminach (rys. 8) można stwierdzić, że najwięcej transakcji miało miejsce w gminach, które leżały w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania. Analiza przestrzenna potwierdziła że położenie miasta Poznania w znaczący sposób wpływa na obrót nieruchomościami niezabudowanymi w gminach będących w najbliższym sąsiedztwie. Największą ilość transakcji wystąpiło w gminach Suchy Las, Oborniki natomiast najmniej w gminach Ryczywół, Rogoźno, Kiszkowo.

### 3.4. Analiza przestrzenna średnich cen za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach

Analiza przestrzenna przedstawia średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczone na cele budowlane w 2007 roku (rys. 9). Z opracowanego kartogramu wynika, że zdecydowanie najwyższe ceny osiągnęto za grunty położone na terenie

gminy Suchy Las, która bezpośrednio graniczy z Poznaniem. Fakt ten stanowi o dużej atrakcyjności tych terenów dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego poza granicami miasta, co jest przejawem postępujących procesów suburbanizacji. W gminie Suchy Las średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przeznaczonych w mpzp na cele budowlane kształtowała się na poziomie około 152 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane osiągnęto w gminach: Ryczywół, Rogoźno oraz mieście Czarniejewo, gdzie ceny nie przekraczały poziomu 28 zł/m<sup>2</sup>.

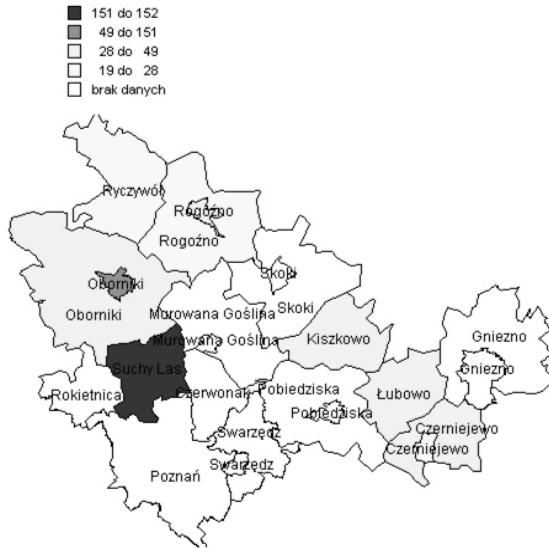


**Rys. 8.** Liczba transakcji nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach w 2007 roku; źródło: opracowanie własne

**Fig. 8.** The number of transactions for undeveloped properties in selected communes in the year 2007

Analiza przestrzenna średnich cen za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych w mpzp na cele rolne db (grunty dobrej jakości) (rys. 10) wykazała, że najwyższe ceny osiągnęto w gminie Lubowo oraz mieście Czarniejewo, gdzie ceny mieściły się w przedziale 6,40÷7,80 zł. W miastach Oborniki i Rogoźno oraz w gminie Suchy Las nie odnotowano obrotu gruntami rolnymi bardzo dobrej

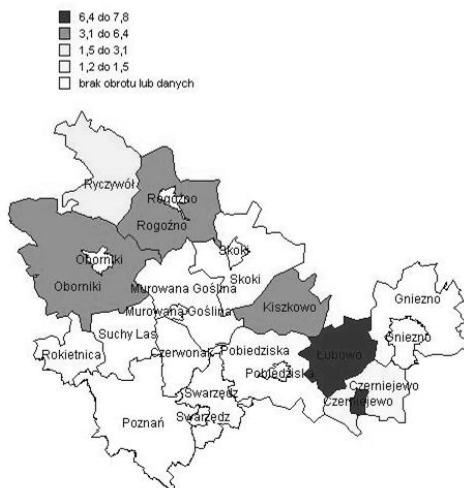
jakości. Najniższe ceny na poziomie nie przekraczającymi  $1,50 \text{ zł/m}^2$  odnotowano w gminie Czarniejewo. Ze względu na brak transakcji we wszystkich badanych gminach nie można stwierdzić zależności przestrzennych.



**Rys. 9.** Średnia cena za  $1 \text{ m}^2$  nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych na cele budowlane w 2007 roku; źródło: opracowanie własne

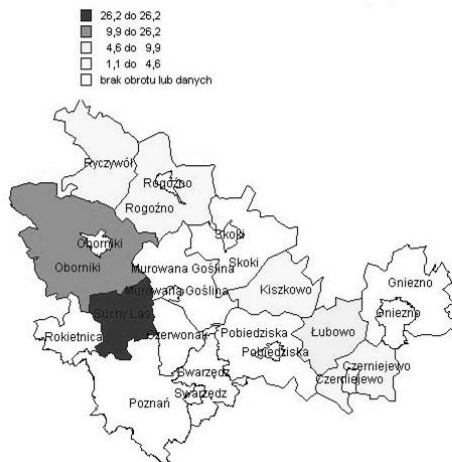
**Fig. 9.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed communes destined for building purposes in 2007

Analiza przestrzenna średnich cen za  $1 \text{ m}^2$  nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych w mpzp na cele rolne śr (grunty średniej jakości) wykazała, że istnieje zależność pomiędzy ceną za  $1 \text{ m}^2$ , a odległością od miasta Poznania. Im bliższe położenie względem Poznania tym wyższa cena za  $1 \text{ m}^2$  tego typu nieruchomości, najwyższe ceny odnotowano w obrębie gmin: Suchy Las ( $26,20 \text{ zł/m}^2$ ) oraz Oborniki (przedział:  $9,90\div 26,20 \text{ zł/m}^2$ ). W miastach: Oborniki, Rogoźno oraz Czarniejewo nie zawarto transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych w mpzp na cele rolne dobrej jakości. Najniższy poziom cen osiągnięto w gminach: Ryczywół, Rogoźno, Kiszkowo oraz Czarniejewo, gdzie ceny nie przekraczały  $4,60 \text{ zł/m}^2$ .



**Rys. 10.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych na cele rolne (dobre) w 2007 roku;  
źródło: opracowanie własne

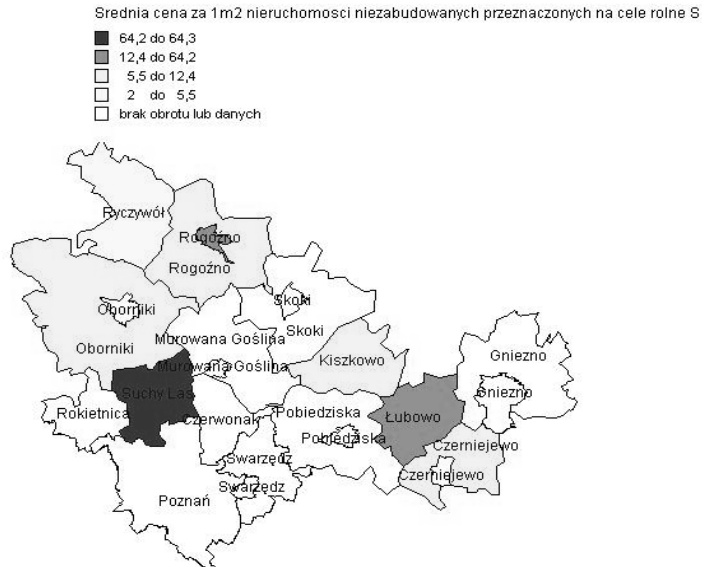
**Fig. 10.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed communes destined for agricultural purposes (good) in 2007



**Rys. 11.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych na cele rolne (średnie) w 2007 roku;  
źródło: opracowanie własne

**Fig. 11.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed communes destined for agricultural purposes (average) in 2007

Na podstawie opracowanego kartogramu (rys. 12) wynika, że najwyższe ceny za grunty rolne słabej jakości osiągnęto w gminie Suchy Las, gdzie ceny kształtowały się na poziomie około  $64,30 \text{ zł/m}^2$ . Zjawisko to może wynikać z faktu, iż grunty te mogły zostać zakupione z zamiarem przekształcenia ich na cele budowlane, co jest zadaniem stosunkowo łatwym w przypadku gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej. Stosunkowo wysokie ceny osiągnęto również w mieście Rogoźno oraz gminie Łubowo. Najniższe ceny za tego typu grunty osiągnięto w gminie Ryczywół, gdzie cena nie przekraczała  $5,50 \text{ zł/m}^2$ . W miastach: Oborniki oraz Czarniejewo nie odnotowano sprzedaży gruntów rolnych słabej jakości. W przypadku gruntów słabej jakości widoczny jest również wpływ położenia badanych gmin względem miasta Poznania.



**Rys. 12.** Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach przeznaczonych na cele rolne (słabe) w 2007 roku; źródło: opracowanie własne

**Fig. 12.** Mean price for 1 square meter of undeveloped properties in analysed communes destined for agricultural purposes (poor) in 2007

## **4. Dyskusja**

Wyniki badań potwierdzają wpływ oddziaływania miasta Poznania na rynek nieruchomości niezabudowanych znajdujących się w gminach sąsiadujących. Wpływ ten dotyczy ilości transakcji i wartości nieruchomości niezabudowanych. Gminy znajdujące się w najbliższej odległości od miasta Poznania charakteryzują większą ilością i wartością nieruchomości niezabudowanych w stosunku do gmin w większej odległości. Wyniki badań Maćkiewicz [4] w powiecie poznańskim również potwierdzają te tezy. Liczba transakcji z roku na rok odznacza się tendencją wzrostową. Również wyniki badań Maćkiewicz [4] i Kałkowskiego [3] potwierdzają tendencję wzrostową ilości transakcji rynkowych nieruchomości niezabudowanych.

## **5. Wnioski**

Przeprowadzona analiza pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. W badanych gminach w analizowanym okresie można zaobserwować wzrost cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w mpzp zarówno na cele budowlane (najwyższe ceny transakcyjne) jak i rolne.
2. W analizowanych gminach w badanym okresie występowała tendencja wzrostowa liczby sprzedanych nieruchomości w stosunku do roku bazowego.
3. Analiza przestrzenna dynamiki zmian liczby transakcji nieruchomościami niezabudowanymi w badanych gminach w latach 2004÷2007 wykazała zależność pomiędzy odległością gminy od miasta Poznania. Wynika z niej, że im bliższe położenie gminy względem Poznania tym większa jest liczba zawieranych transakcji.
4. Analiza przestrzenna dynamiki zmian cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości niezabudowanych w badanych gminach w latach 2004÷2007 wykazała, że im bliższe jest położenie nieruchomości względem miasta Poznania, tym wyższe są ceny osiągnięte za te nieruchomości.
5. Przeprowadzona analiza wykazała, że w badanych gminach w latach 2004÷2007 zawarto 2414 transakcji nieruchomości niezabudowanych. Ponad 71% spośród wszystkich przeprowadzonych transakcji stanowi-

ły nieruchomości przeznaczone w mpzp na cele budowlane (1717 transakcji), a jedynie 29% stanowiły nieruchomości niezabudowane przeznaczone w mpzp na cele rolne. Wśród nieruchomości niezabudowanych na cele rolne 45% stanowiły grunty słabej klasy, 37% grunty dobrej klasy, a jedynie 18% grunty rolne bardzo dobrej klasy.

*Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2008÷2011  
jako projekt badawczy nr NN309134735*

## Literatura

1. **Bajerowski T. (red):** *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego. Olsztyn 2003.
2. GUS – rocznik statystyczny 2009. Warszawa.
3. **Kalkowski L. (red.):** *Rynek nieruchomości w Polsce*. Twigger. Warszawa 2003.
4. **Mackiewicz B.:** *Rynek nieruchomości niezurbanizowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995÷2000*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe. Poznań 2007.

## **Analysis of the Market for Undeveloped Properties in Selected Communes of the Wielkopolska Province**

### **Abstract**

The paper presents an analysis of the market for undeveloped properties in selected communes in the Wielkopolskie province in the years 2004÷2007. The study is based on land records data collected from County Centres for Geodesy and Cartographic Documentation in Poznan, Oborniki and Gniezno. The study comprised analyses of the number of sold undeveloped properties in the investigated communes during the analysed period, prices in the transactions in individual communes and the effect of the distance from the city of Poznan on fluctuations in these values.

The analysis of the real estate market is an important element in the preparation of the planning documentation at the commune level (physical management studies concerning local conditions and tendencies in communes, local physical management plans).