

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

**Gospodarka przestrzenna
Aktualne aspekty polityki
społeczno-gospodarczej i przestrzennej**

Redaktorzy naukowi
Jacek Potocki
Jerzy Ładysz



Adam Zydrón, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

ANALIZA ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH W GMINIE WRZEŚNIA W LATACH 2002–2009

Streszczenie: W artykule podjęto próbę analizy rynku nieruchomości gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 ze szczególnym uwzględnieniem zmian cen transakcyjnych. W opracowaniu wskazano zależności pomiędzy ceną 1 m² gruntu a przeznaczeniem terenu, gęstością zaludnienia oraz powierzchnią działki. Badania oparte były na danych pozyskanych z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Wrześni. Zgromadzone dane zostały poddane analizie statystycznej oraz przestrzennej – za pomocą programu MapInfo 8.0. Dodatkowo skonstruowano modele ekonometryczne przedstawiające prognozy kształtowania się cen 1 m² gruntów niezabudowanych z uwzględnieniem ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych. W pracy zaprezentowano wnioski dotyczące lokalnego rynku oraz czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych.

Słowa kluczowe: cena transakcyjna, nieruchomość niezabudowana, szacowanie nieruchomości, rynek nieruchomości.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.43

1. Wstęp

Wydaje się być oczywistym, że wartość ekonomiczna przestrzeni winna być jednym z kluczowych parametrów wpływających na kierunki zagospodarowania. Czy w Polsce rzeczywiście tak jest? Jak zauważa Bajerowski, „Klasyczne planowanie przestrzenne pozbawione jest analiz rynkowych wartości przestrzeni, w tym głównego przedmiotu swojego zainteresowania – przestrzeni niezabudowanej” [Bajerowski 2008).

Aby podejmować racjonalne decyzje inwestycyjne oraz umiejętnie gospodarować nieruchomościami, niezbędne jest posiadanie szerokiej wiedzy m.in. z zakresu prawa, ekonomii czy gospodarki przestrzennej. Niezwykle istotnym narzędziem w tym przypadku okazać się może odpowiednio przygotowana analiza rynku. Problemem badawczym jest najczęściej brak wiarygodnych i kompletnych danych na temat sytuacji na rynku nieruchomości tym bardziej, że ów rynek w Polsce rozwija

się bardzo dynamicznie [Gawron 2011). W badaniach często pomijane są transakcje gruntami niezabudowanymi. W piśmiennictwie dominują analizy nieruchomości lokalowych położonych w największych miastach Polski. A to właśnie grunt jest jednym z najistotniejszych składników rynku nieruchomości – stanowi podstawę procesu inwestycyjnego. Jego cechy takie jak: przeznaczenie, własność, sposób użytkowania decydują o potencjale danej nieruchomości.

Celem opracowania jest ukazanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości niezabudowanych na podstawie analizy liczby zawieranych transakcji, analizy zmian średnich cen transakcyjnych oraz określenia wpływu przeznaczenia nieruchomości i powierzchni działki na jej wartość. Dodatkowo w artykule przeprowadzono prognozę kształtowania średniej ceny 1 m² gruntów niezabudowanych z uwzględnieniem ich przeznaczenia w kolejnych latach.

Zakres przestrzenny obejmuje gminę Września, z wyłączeniem miasta Września i obrębów: Bardo, Grzymysławice, Chocicza Mała, Kawęczyn, Ostrowo Szlacheckie oraz Broniszewo. Wyłączenie podyktowane było brakiem rzetelnych danych.

Zakres przedmiotowy pracy obejmuje dane z aktów notarialnych, pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Wrześni, dotyczące:

- cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych,
- wielkości obrotu nieruchomościami niezabudowanymi,
- wartości sprzedanych nieruchomości.

Analiza rynku powinna być istotnym elementem przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (SUiKZP).

2. Zmiany średnich cen za 1 m² nieruchomości niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych oraz powierzchni sprzedawanych działek

Wartość nieruchomości uzależniona jest od wielu czynników. Wśród nich istotną rolę odgrywa przeznaczenie gruntów zapisane w dokumentach planistycznych.

W analizowanym okresie cena za 1 m² nieruchomości z uwzględnieniem przeznaczenia była silnie zróżnicowana. Najniższymi wartościami charakteryzowały się grunty użytkowane na cele rolnicze, najwyższymi zaś grunty przeznaczone pod zabudowę. Pomiędzy tymi wartościami znajdowały się grunty przeznaczone na cele rekreacyjne. Średnia wartość 1 m² gruntów rolnych wynosiła od 1,05 zł w 2002 r. do 4,23 zł w 2009 r. (wzrost o ponad 400%). W tym samym okresie grunty pod zabudowę kształtowały się na poziomie 14,83 zł w 2002 r. i 50,50 zł w 2009 r. (wzrost o ok. 340%) oraz analogicznie grunty rekreacyjne 5,81 zł oraz 17,88 zł za 1 m² (wzrost o ponad 300%).

Tabela 1. Zmiana średniej wartości 1 m² gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych

Przeznaczenie	Średnia wartość 1 m ² (w zł)							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Grunty pod zabudowę	14,83	20,74	22,48	24,48	44,19	38,36	45,71	50,5
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	140	108	109	181	87	119	110
Grunty orne	1,05	1,54	1,52	1,87	2,36	3,66	3,78	4,23
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	147	99	123	126	155	103	112
Grunty rekreacyjne	5,81	8,00	7,23	9,96	12,8	15,13	17,71	17,88
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	138	90	138	129	118	117	101

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

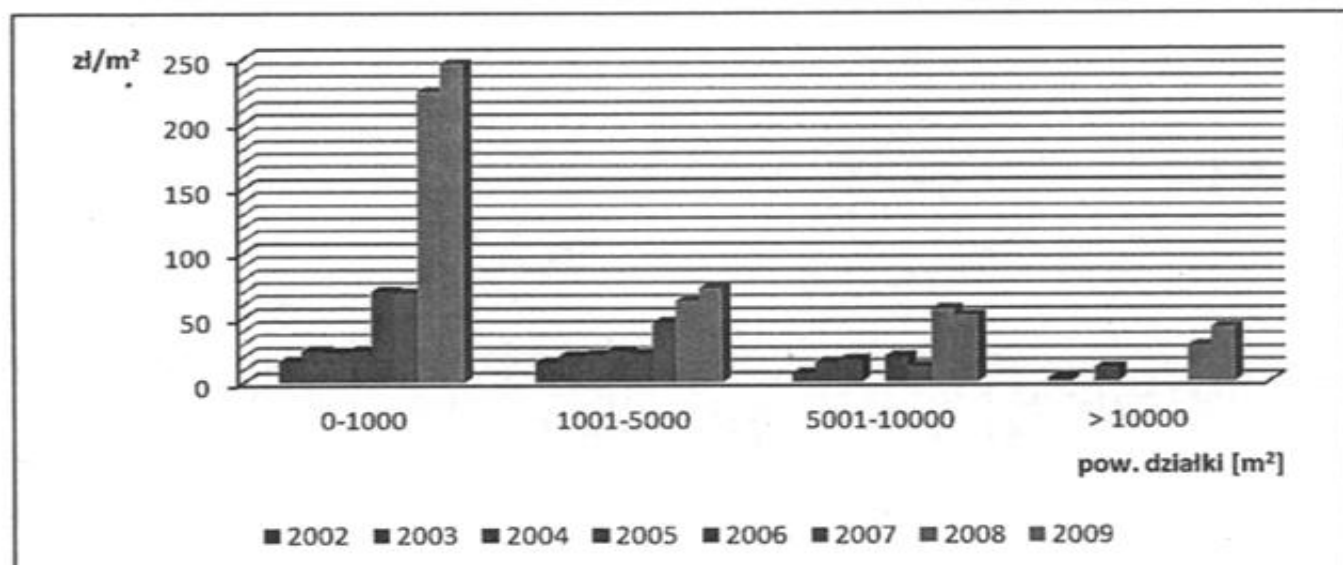
Średnie wartości gruntów pod zabudowę w analizowanych latach charakteryzowały się tendencją wzrostową. Średnioroczne tempo zmian dla badanego okresu wyniosło w przybliżeniu 23%. Wzrost następował corocznie z wyjątkiem jednego spadku zanotowanego w 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego. Najwyższy roczny przyrost ceny odnotowano w roku 2006 i wyniósł on 81%. Wartość gruntów rolnych także odznacza się tendencją wzrostową. Jedyne minimalny – 1-procentowy spadek odnotowano w roku 2004 w stosunku do roku poprzedniego. Średnioroczne tempo zmian dla lat 2002–2009 wyniosło ok. 26%. Najwyższe roczne przyrosty, wynoszące ok. 50%, wystąpiły w latach 2003 oraz 2007. Średnia wartość gruntów z przeznaczeniem rekreacyjnym wzrastała corocznie o ok. 21%, odnotowując jedyny spadek w 2004 r. Najwyższe przyrosty, o ok. 38%, zaobserwować można w 2003 r. w stosunku do roku 2005.

W poniższych tabeli i rysunku przedstawiono kształtowanie się średniej ceny transakcyjnej 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od powierzchni sprzedanej działki.

Tabela 2. Zmiana wartości ceny 1 m² gruntów (zł) przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych działek w gminie Września w latach 2002–2009

Powierzchnia (m ²)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
0–1000	15,95	24,21	22,81	23,68	70,18	68,85	224,67	245,75
1001–5000	14,84	19,78	20,64	24,72	21,53	45,93	62,27	72,38
5001–10 000	6,51	14,75	17,20	-	-	11,16	56,05	51,34
> 10 000	2,23	-	10,57	-	19,50	-	27,26	41,62

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.



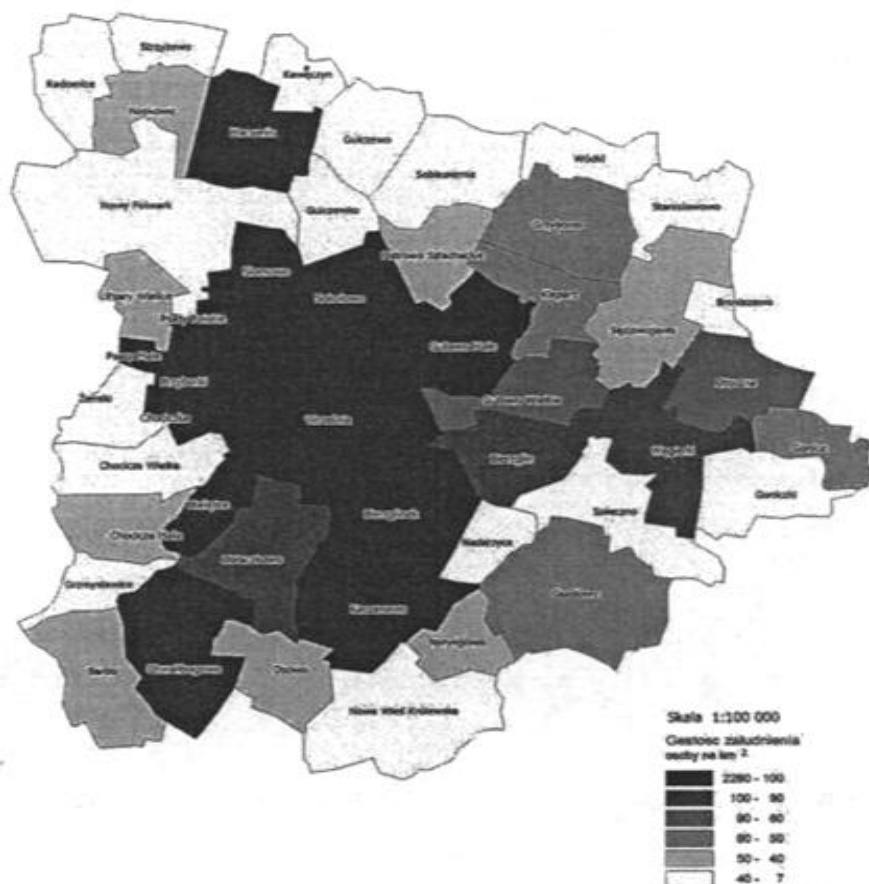
Rys. 1. Średnia wartość 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych działek w gminie Września w latach 2002–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

W kolejnych latach zaobserwować można generalny trend wzrostowy dla wszystkich przedziałów. Najwyższymi cenami jednostkowymi w poszczególnych latach charakteryzują się małe działki – do 1000 m². Najniższe natomiast ceny dotyczą działek przekraczających 10 000 m².

3. Analiza przestrzenna gęstości zaludnienia w gminie Września

Średnia gęstość zaludnienia dla gminy Września w analizowanym okresie wynosiła 200 os./km², jednak jest ona nierównomiernie rozłożona. Występują znaczne różnice pomiędzy miastem a obszarami wiejskimi. Najwyższy wskaźnik odnotowano w mieście Września – 2278 os./km². Sytuacja ta wynika przede wszystkim z funkcji ośrodka społeczno-gospodarczego, którą Września pełni dla gminy jak i powiatu. Stosunkowo dużą gęstością charakteryzują się Przyborki – 468 os./km², Psary Małe – 448 os./km² oraz Psary Polskie – 325 os./km². Wynika to ze stosunkowo małej powierzchni danych obrębów. Średnie zagęszczenie dla terenów wiejskich wynosi 74 os./km². Niskim zagęszczeniem charakteryzują się obszary na obrzeżach gminy, położone w znacznej odległości od jego centrum. Najniższe zagęszczenie zaobserwować można w północno-zachodniej części gminy, co spowodowane jest występowaniem w tych rejonach terenów leśnych. Przeprowadzona analiza wskazała obręby o najniższych wartościach wskaźnika gęstości zaludnienia: Żerniki – 7 os./km², Radomice – 14 os./km², Grzymysławice – 17 os./km², Strzyżewo oraz Broniszewo po 20 os./km².



Rys. 2. Przestrzenne rozmieszczenie gęstości zaludnienia na terenie gminy Września

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

4. Prognoza średniej ceny transakcyjnej 1 m² nieruchomości niezabudowanej dla gminy Września na lata 2010–2012 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych

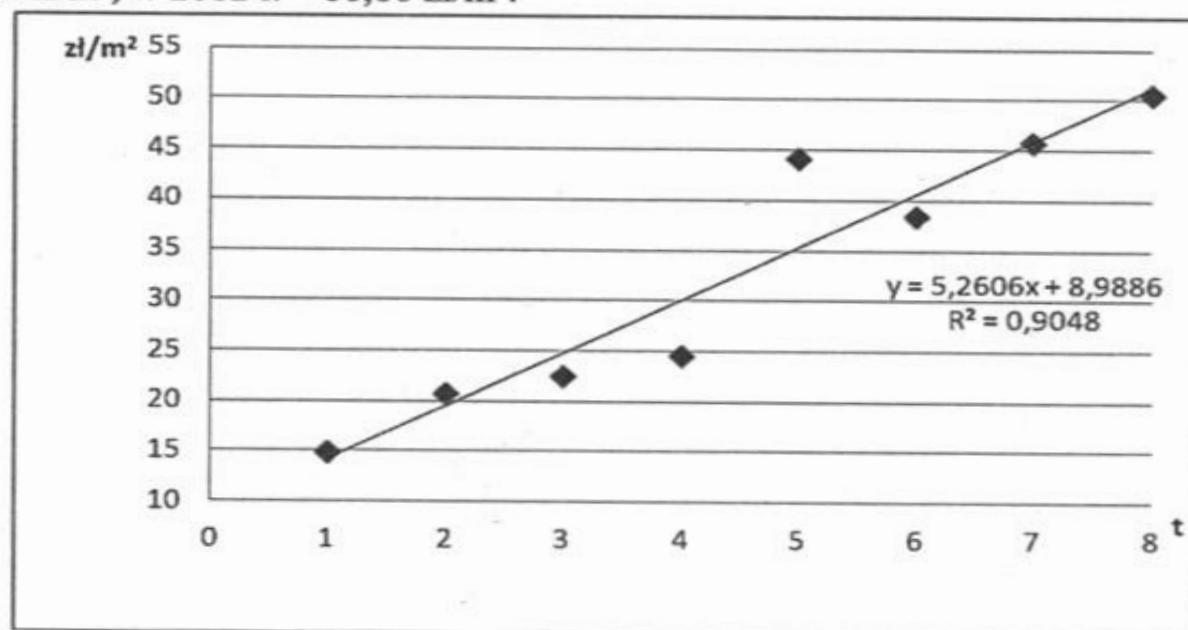
Diagram korelacyjny (rys. 3) wskazuje na liniową tendencję wzrostu średniej ceny 1 m² gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane w latach 2002–2009. Do badania tendencji rozwojowej wykorzystano zatem model liniowy.

Oszacowane równanie liniowej tendencji rozwojowej ma postać:

$$\hat{y} = 5,2606 * t + 8,9886$$

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że średnia cena 1 m² gruntów niezabudowanych wzrastała średnio w roku o 5,26 zł. Współczynnik zmienności składnika losowego wynosi 13,82%, co świadczy o dobrym dopasowaniu modelu

liniowego do danych empirycznych, natomiast współczynnik determinacji pokazuje, że całkowita zmienność została w 90% wyjaśniona przez zbudowany model. Zgodnie z nim prognozowana wartość w roku 2010 wyniesie 56,33 zł/m², w 2011 r. – 61,60 zł/m², w 2012 r. – 66,86 zł/m².



Rys. 3. Wykres korelacyjny opisujący kształtowanie się wartości 1 m² gruntów budowlanych w latach 2002–2009 w gminie Września

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

Tabela 3. Zmiana wartości 1 m² gruntów budowlanych w gminie Września w latach 2002–2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>t</i>	1	2	3	4	5	6	7	8
Cena za 1 m ² grunty budowlane (w zł)	14,83	20,74	22,48	24,48	44,19	38,36	45,71	50,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

5. Wnioski

Przeprowadzona w pracy analiza, oparta na danych transakcyjnych w latach 2002–2009 w gminie Września, pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Łącznie ujawniono 1050 transakcji sprzedaży działek niezabudowanych, z czego największą liczbę odnotowano w obrębie Kaczanowo (89), najmniejszą natomiast w obrębie Nadarzyce i Sokołowo (po 4).

2. Liczba transakcji gruntami niezabudowanymi corocznie podlegała znacznym wahaniom.

3. Grunty przeznaczone pod zabudowę stanowiły 46% ogółu transakcji, grunty rolne 39%, natomiast grunty rekreacyjne – 15%.

4. Najwyższe ceny transakcyjne 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w obrębach o dużej gęstości zaludnienia oraz graniczących z miastem Września.

5. Ceny 1 m² wszystkich analizowanych kategorii gruntów wykazywały trend wzrostowy.

6. Najwyższymi cenami za 1 m² charakteryzowały się najmniejsze działki budowlane – do 1000 m², najniższymi – działki o powierzchni powyżej 10 000 m².

7. Największy udział gruntów sprzedanych pod zabudowę odnotowały działki o powierzchni 1000–5000 m².

Literatura

- Bajerowski T., *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wyd. UWM, Olsztyn 2008.
- Gawron H., *Metody oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2011.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Września, załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/190/2008 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 15 maja 2008 r.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21.
- Wysocki F., Lira J., *Statystyka opisowa*, Wydawnictwo Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu, Poznań 2005.

TRANSACTION PRICES CHANGES ANALYSIS OF UNDEVELOPED PROPERTIES IN THE MUNICIPALITY OF WRZEŚNIA IN THE YEARS 2002–2009

Summary: The purpose of the present thesis is the analysis of a real estate market in the municipality of Września in the years 2002–2009, focusing on transaction prices of undeveloped properties. The thesis indicates influence of assignment, population density, and the area of property on land transaction prices. Numerous data obtained from the Land and Property Register and the Centre of Geodetic and Cartographical Documentation in Września were used in the thesis. The data underwent a two-dimensional analysis: spatial analysis in MapInfo application and statistical analysis in MS Excel. Furthermore, an econometric model, predicting average transaction prices, including assignment in planning documents, was constructed.

Keywords: transaction price, undeveloped property, property evaluation, property market.