

WPŁYW SĄSIEDZTWA LASU NA WARTOŚĆ GRUNTÓW BUDOWLANYCH NA PRZYKŁADZIE LASU WOLSKIEGO

ROBERT ZYGMUNT

UR Kraków

MICHAŁ GŁUSZAK

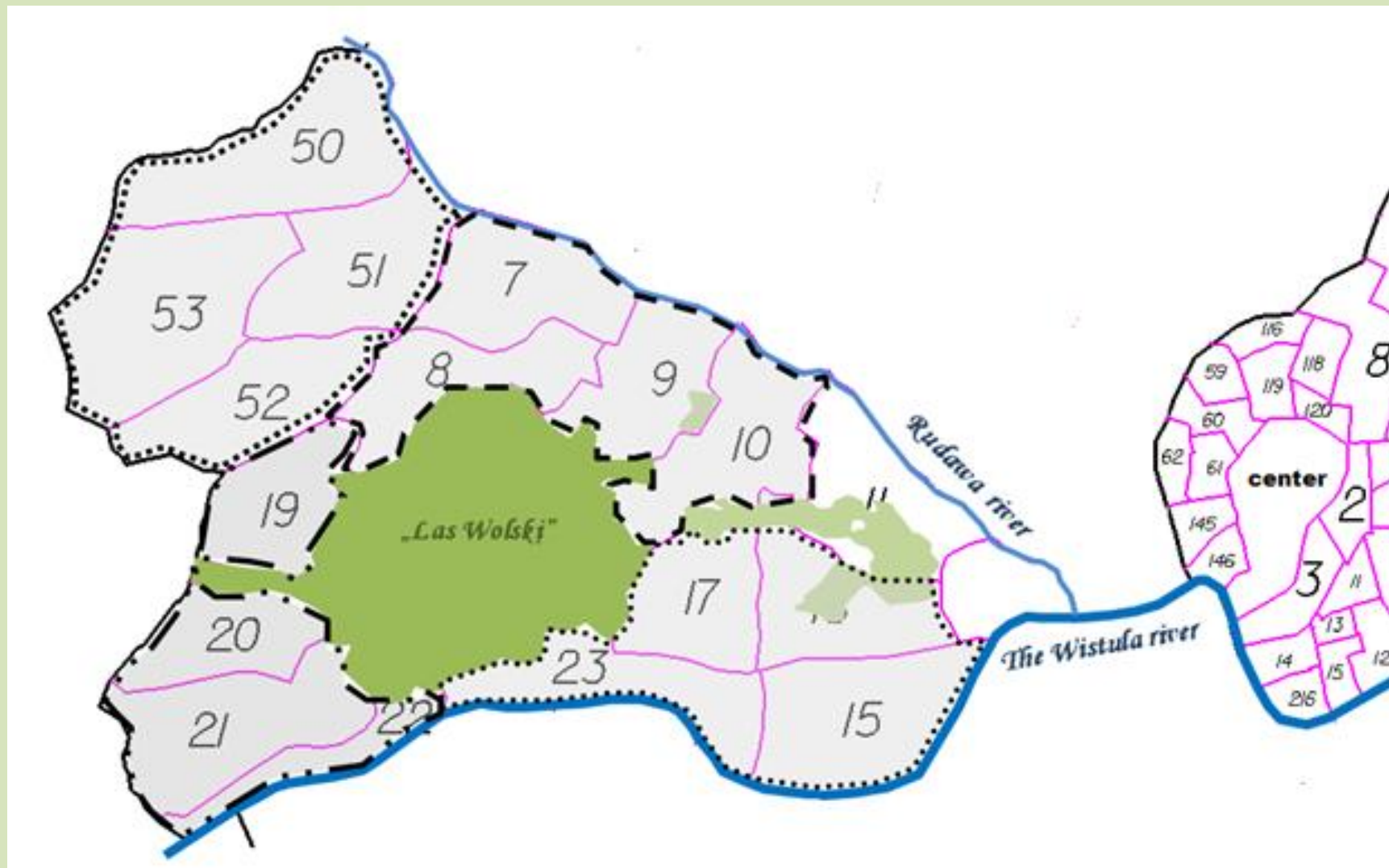
UE Kraków

- Wybrane badania dotyczące korzyści wynikających z funkcjonowania terenów zielonych w miastach
- Obiekt badań
- Materiał badawczy
- Metody
- Wyniki określenia wpływu sąsiedztwa lasu na wartość gruntów budowlanych
- Wstępne oszacowanie wartości pozaprodukcyjnej Lasu Wolskiego

Lp	Autorzy	Rok	Kraj	Wyniki
1	Hendon, W. S.	1971	Stany Zjednoczone	Wpływ parku na wartość sąsiednich nieruchomości jest niewielki (zwłaszcza w porównaniu do innych czynników), ale w niektórych przypadkach statystycznie istotny.
2	Lyon, D.W.	1972	Stany Zjednoczone	Pozytywny wpływ na wartość sąsiednich nieruchomości mieszkaniowych
3	Nicholls, S., & Crompton, J. L	2005	Stany Zjednoczone	Brak istotnego wpływu terenów zielonych na wartość, spowodowany prawdopodobnie dużą podażą terenów zielonych w badanym hrabstwie.
4	Jim, C. Y., & Chen, W. Y.	2010	Hong Kong (Chiny)	Sąsiedztwo parku podnosi wartość mieszkania o ok 17% (15% związane jest z dostępnością miejsca spacerów oraz rekreacji, 2% z widokiem z okna na park).
5	Millward, A. A., & Sabir, S.	2011	Kanada	Badania przeprowadzone w Toronto pokazują, że wartość parku (środowiskowa oraz estetyczna) zależy od różnorodności oraz stanu gatunkowego drzewostanu.

8	Crompton, J.	2005	Stany Zjednoczone	Park wpływa na wartość nieruchomości w sąsiedztwie (podnosząc je o ok. 20%). Wyjątkiem są parki zaniedbane i niebezpieczne(a więc generujące negatywne efekty zewnętrzne), które mogą obniżyć wartość nieruchomości w sąsiedztwie
9	Troy, A., & Grove, J.	2008	Stany Zjednoczone	Wpływ parku na wartość nieruchomości zależy od bezpieczeństwa dzielnicy – w dzielnicach bezpiecznych bliskość parku podnosi wartość nieruchomości, podczas gdy w dzielnicach niebezpiecznych obniża ją.

OBIĘKT BADAŃ





Powierzchnia [ha]	las cienki i średni	las gruby i średni	las gruby	las gruby i bardzo gruby	las bardzo gruby i gruby	las bardzo gruby	Razem [ha]	Udział [%]
Brzezina wielogatunkowa			4,52				4,52	1
Dębino-brzezina		5					5	1
Jaworzyna wielogatunkowa		11,5					11,5	3
Modrzewino-buczyna				6,25			6,25	2
Buczyna			4,14		32,06	14,7	50,9	14
Buczyna wielogatunkowa			23,16		33,65	6,18	62,99	17
Dębino-buczyna				5,61	26,19		31,8	9
Buczyno-dębina		12,69	19,19	5,92		2,77	40,57	11
Dębina					3,03		3,03	1
Dębina wielogatunkowa		11,07	53,54	23,21	4,47		92,29	25
Brzezino-dębina		20,12	15,77				35,89	10
Jesiono-dębina	1,73						1,73	0
Drzewostan klonowo-dębowy	2,07						2,07	1
Olszyno-dębina			10,69				10,69	3
Sośnino-dębina						6,37	6,37	2
Razem [ha]	3,8	60,38	131,01	40,99	99,4	30,02	365,6	100
Udział [%]	1	17	36	11	27	8	100	

Zagospodarowanie Lasu Wolskiego

















Adam Paruch . pl



Adam Paruch .pl





Rekreacja



Otoczenie Lasu Wolskiego



MATERIAŁ BADAWCZY

- OKRES : 2002-2012R
- RODZAJ PRAWA : PRAWO WŁASNOŚCI
- RODZAJ NIERUCHOMOŚCI : GRUNTY
BUDOWLANE NIEZABUDOWANE
- RODZAJ TRANSAKCJI : WOLNORYNKOWA
UDZIAŁ 100%
- LICZBA TRANSAKCJI : 355

Informacje dotyczące sprzedanej nieruchomości

AKT NOTARIALNY

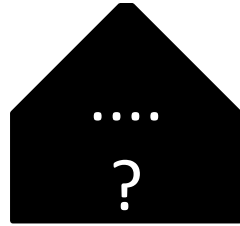
- DATA TRANSAKCJI
- OZNACZENIE EWIDENCYJNE
- POWIERZCHNIA-wielkość
- RODZAJ NABYWANYCH PRAW
- STRONY UMOWY
- CENA SPRZEDAŻY
- CENA JEDNOSTKOWA
- CZASAMI PRZEZNACZENIE

CECHY FIZYCZNE DZIAŁKI

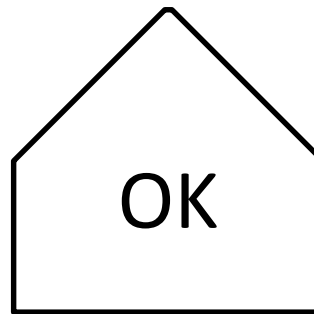
- POŁOŻENIE (odl. w linii prostej od Rynku, czas przemieszczenia się do Rynku kom.miejską; Przynależność od obrębu)
- Odległość w linii prostej od najbliższej granicy lasu;
- Kształt działki,
- ukształtowanie terenu
- Funkcja i stan planistyczny,
- Dostęp do sieci infr. techn.

Atrybut pod nazwą funkcja/stan planistyczny określa, czy nieruchomość może być zabudowana zgodnie z prawem domem

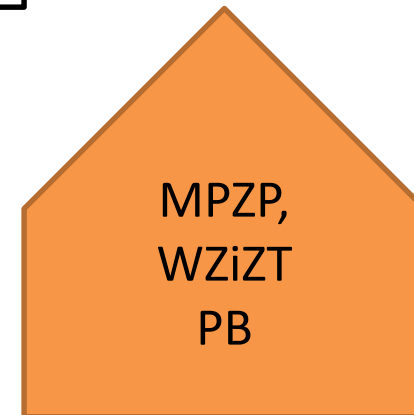
- **Stan 0** –



- **Stan 1** – spełnia kryteria do zabudowy



- **Stan 2** – działka z potwierdzeniem prawa zabudowy;



- Stan 1 – działka spełnia wszystkie kryteria, aby wydana została dla niej decyzja o warunkach zabudowy, tzn. sąsiedztwie występują nieruchomości zabudowane, położone przy tej samej drodze dojazdowej, co pozwala na określenie wskaźników kształtowania zabudowy; działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej zapewniającej pełnienie przez budynek funkcji mieszkalnej (w praktyce wszystkie działki taką możliwość posiadają na obszarze objętym analizą); teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne albo był objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc z końcem 2002 roku
- Stan 2 – dotyczy sprzedaży działki z prawem zabudowy; Prawo zabudowy potwierdzone było miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku uchwalonego mpzp potwierdzone było prawomocną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzją o pozwoleniu na budowę. Działka, dla której potwierdzone było prawo do zabudowy była zazwyczaj droższa niż podobna działka bez planu miejscowego lub bez stosownej decyzji. Zakup działki z decyzją potwierdzającą prawo do zabudowy zmniejsza ryzyko związane z inwestycją. Zawarte są w niej informacje, z których wynika wskaźnik intensywności zabudowy, którego obliczenie obarczone jest ryzykiem, jeśli nie posiada się decyzji. Zakup działki z potwierdzonym prawem do zabudowy skraca również proces inwestycyjny, gdyż czas oczekiwania na wydanie decyzji w przypadku budowy domu jednorodzinnego wynosi w Krakowie około 6-12 miesięcy. (W procesie wydawania decyzji mają prawo uczestniczyć sąsiedzi oraz organizacje społeczne np. „ekologiczne”, które bywa, że wnoszą protesty, a wówczas postępowanie może przeciągnąć się nawet do kilku lat).

METODY

- OLS (zwykła regresja m. najmniejszych kwadratów) zmienna zależna – $\ln(\text{cena})$
- SEM (regresja przestrzenna – uwzględnia nie tylko wpływ różnych cech na cenę ale też położenie geograficzne między sprzedanymi działkami)
- SAR (autoregresja przestrzenna – uwzględnia również wpływ cen sprzedanych wcześniej działek, położonych w sąsiedztwie)

Wyniki

- Silna istotna zależność przestrzenna (na cenę działki wpływają ceny działek sprzedanych w sąsiedztwie)

(aby kontrolować tę zależność w modelu OLS wprowadzono cechę przynależności do obrębu geodezyjnego)

Istotny wpływ czasu transakcji

- 2002-2004 – spadek cen
- 2005-2009 – wzrost cen
- 2010-2012 – spadek lub stagnacja cen

- Istotna odległość od centrum – im dalej od centrum tym niższa cena
- Położenie w obrębie
Istotne w obrębach 17 i 23, wystawionych na nadmierny hałas uliczny, zwykle ceny były znacznie niższe (kolejno o 38% i 49%), przy pozostałych cechach na równym poziomie.
- Istotny kształt działki - Nieruchomości o bardziej regularnym kształcie – a więc lepsze pod zabudowę – sprzedawano po wyższej cenie

ODLEGŁOŚĆ OD LASU

- Silna istotna zależność w każdej z trzech metod

Przeciętnie na każde 100m oddalania się od lasu cena działki budowlanej spada o 3% wartości

Wartość pozaprodukcyjna Lasu Wolskiego

200 zł/ha



ELSEVIER

Contents lists available at ScienceDirect

Forest Policy and Economics

journal homepage: www.elsevier.com/locate/forpol



Forest proximity impact on undeveloped land values: A spatial hedonic study

Robert Zygmunt^a, Michal Gluszak^{b,*}

^a *Agricultural University in Krakow, Department of Forest Management, Poland*

^b *Cracow University of Economics, Department of Real Estate and Investment Economics, Poland*

