

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 2/12 Wrzesień 2005

W związku z kończącą się kadencją Rady Stowarzyszenia na łamach Biuletynu pragnę podziękować wszystkim za wkład i wysiłek w rozwój Rzeczoznawstwa Majątkowego oraz konsolidację Naszego ruchu zawodowego na terenie Województwa Wielkopolskiego.

Szczególne podziękowania dla kolegi Jerzego Dąbka za ogromny wkład w przygotowanie merytoryczne „SYMPOZJUM – KIEKRZ”, który to posiada rangę konferencji krajowej, a wypromowany został w ostatnich trzech latach.

Serdecznie dziękuję Komisji Opiniującej oraz Komisji Etyki Zawodowej za wkład i pracę na rzecz naszego ruchu.

Serdecznie dziękuję wszystkim pozostałym członkom za wkład oraz zaangażowanie w pracy społecznej na rzecz SRMWW.

Dziękuję również Kolegium Redakcyjnemu Biuletynu SRMWW a także autorom artykułów publikowanych w Biuletynie, który to widziany jest w Polsce jako periodyk ze względu na zawartość merytoryczną i analityczną rynku nieruchomości w Poznaniu.

Przyszłej Radzie zaś życzę wytrwałości oraz wielu sukcesów w przyszłej pracy na rzecz Naszego Stowarzyszenia oraz ruchu zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych.

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Adam Futro

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
3. POZ-BUD
4. PROJNORM
5. ANWO
6. JERZY SURMA
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI
8. WYCENA-EKSPERT S.C.
9. GENEVA
10. DOMLEX

Adam Futro
Lis - Mizera
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Jakubowski
Andrzej Woźniak
Jerzy Surma
Marian Witeczak
Emanuel Poszyler
Małgosia, Zięczńska, Dobrzyński
Lech Domagański

Wydawca Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 01-655 Poznań, ul. Groncwa 20, pok. 407
tel. (061) 320 89 51, tel./fax (061) 327 18 39, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

Kolegium redakcyjne: Adam Futro, Michał Kosmowski.

Autorzy artykułów: Adam Futro, Sławomir Pałicki, Barbara Pierronni, Anna Dawid,

Martyna Pawłowska, Grzegorz Szczurek

Nadruk 1000 egz.

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl
 e-mail: srmww@ncostuda.pl; rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

Biuro Stowarzyszenia czynne:

- w poniedziałek od godziny 10⁰⁰ do 16⁰⁰
- od wtorku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia **Członkowie Rady Stowarzyszenia**
 - w pierwszy poniedziałek miesiąca - w pozostałe poniedziałki
 w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰ w godzinach od 14⁰⁰ do 16⁰⁰

**STOWARZYSZENIE
 RZECZOZNAWCÓW
 MAJĄTKOWYCH
 WOJEWÓDZTWA
 WIELKOPOLSKIEGO**

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
 i komisje statutowe wybrane na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9 kwietnia 2003 r.**

Przewodniczący Rady	Adam Futro	RADA STOWARZYSZENIA
Wiceprzewodniczący Rady	Michał Kosmowski	
Wiceprzewodniczący Rady	Jerzy Dąbek	
Skarbnik	Ewa Banaś	
Sekretarz Rady	Ewa Bogdańska	
Członkowie Rady	Wojciech Ratajczak Marian Witeczak Marian Zawadka Teresa Prył	
Przewodniczący Członkowie Komisji	Janusz Andrzejewski Maria Tierling Roman Bednarek	KOMISJA RÓWNOZWA
Przewodniczący Sekretarz Komisji Członkowie Komisji	Iwona Kilanowska Adam Tyszkiewicz Justyna Maciejewska Elżbieta Jakóbcic Krystyna Szymańska	KOMISJA TYTU ZAWODOWYJ
Przewodniczący Z-ca Przewodniczącego Z-ca Przewodniczącego Sekretarz Członkowie Komisji	Marek Staręga Maria Trojanek Andrzej Skarzyński Anna Poszyler Jerzy Dąbek Łucja Mieszczanowicz Adam Futro Leonard Janiak Hanna Szule Michał Kosmowski Ottion Nowicki Jerzy Mikołajczak	KOMISJA OPINIUJĄCA
ds. Praktyk Zawodowych ds. Samorządu Zawodowego ds. Banku Danych ds. Współpracy Międzynarodowej	Maria Tierling Jan Rędziniak Janusz Andrzejewski Jerzy Dąbek	PRACOWNICY STOWARZYSZENIA
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek Adam Futro Zdzisław Małecki Wojciech Ratajczak	PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY I W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEN RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski Wiesław Meszek Teresa Prył Marian Witeczak	
Przewodniczący Komisji Standardów	Zdzisław Małecki	
Przewodniczący Komisji Odznaczeń	Michał Kosmowski	
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Michał Kosmowski Marek Staręga Ewa Banaś Anna Poszyler	
Członek Rady Programowo-Naukowej	Wojciech Ratajczak	

Adam Futro, Sławomir Palicki

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GMIN POWIATU POZNAŃSKIEGO W LATACH 2003-2004



**Adam
Futro**

Rzecznikwo Majątkowy
Dzielnicy Sądowej
Centrum Wyceny
Wielki Sp. z o.o.



**Sławomir
Palicki**

Akademik
Ekonomiczny
w Poznaniu
Wydział Zarządzania
Katedra Ekonomiki
Przestrzennej
i Środowiskowej

Ogólna charakterystyka sytuacji na rynku nieruchomości

Rok 2004 na rynku nieruchomości był wyjątkowy, głównie za sprawą przewidywanej akcesji do Unii Europejskiej. Ceny szły w górę, przygotowano więcej inwestycji niż w latach poprzednich, chętniej się zadłużano pod zastaw hipoteki. Do maja można było zauważyć 15 procentowy wzrost cen nieruchomości na rynku wtórnym. Ceny mieszkań nowych również drożały, chociaż w wolniejszym tempie. W następnych miesiącach gorączka zakupów nieco osłabła. Ceny ustabilizowały się, a nawet w ostatnich miesiącach roku zaczęły niekiedy symbolicznie spadać. Pomimo generalnych podwyżek w roku 2004, klienci chętniej i częściej kupowali nowe i używane mieszkania. Stąd rok 2004 można uznać za udany dla wielkopolskich deweloperów i pośredników w obrocie nieruchomościami, ale też dla banków, które zasympły propozycjami nowych kredytów i lepszych warunków zadłużenia. Coraz trudniej było kupić w Poznaniu mieszkanie, które już jest gotowe. Na rynku deweloperskim klienci kupowali lokale obecnie tylko na planie architektonicznym, w budynkach, które jeszcze fizycznie nie istniały.

Do maja ruch był uzasadniony obawami klientów przed gwałtownym wahnięciem cen w górę po wejściu do Unii Europejskiej. Ta obawa dodatkowo nakręcała ruch w salonach sprzedaży mieszkań. Coraz trudniej też było negocjować cenę z deweloperem. Spora grupa firm podniosła ceny swych lokalizacji, zwłaszcza w porównaniu z grudniem 2003 roku. Przeciętnie firmy zwiększały cenę o kilka procent w przypadku starszych lokalizacji. To był jednak nie tylko sposób deweloperów na wykorzystanie koniunktury i rosnącego popytu. Na cenę nowych mieszkań miały także wpływ czynniki niezależne od inwestorów: podrożał koszt budowy nowych inwestycji. Przyczyniły się do tego bardzo wysokie ceny stali, koszty robocizny i materiałów budowlanych. W maju zwiększył się VAT na materiały budowlane i na grunty kupowane przez deweloperów.

Popyt na mieszkania odbił się na rynku kredytów. W ciągu pierwszych pięciu miesięcy roku wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych sięgnęła 5,7 mld zł. Kredytowy boom - wbrew pozorom - nie zgasł po maju i trwa dalej. W III kwartał banki udzieliły klientom indywidualnym 35846 kredytów na kwotę około 3,5 mld zł. Rok wcześniej 35774 kredytów, ale o wartości tylko 3 mld zł. Wzrosła zatem średnia wysokość pożyczki. W III kwartał 2003 r. było to 83,8 tys. zł, a w tym roku już 97,6 tys. zł. Banki prześcigają się w oferowaniu coraz to lepszych i prostszych warunków kredytowych. Pożyczkę mogą dostać np. osoby pracujące na umowę o dzieło czy zlecenie, co jeszcze nie tak dawno było nie do pomyślenia. Po kredyt mogą się zgłosić nawet ci, którzy nie mają oszczędności na wład własny.

Jest także inna przyczyna wzmacniająca obserwowane w 2004 r. tendencje zakupowe.

Z początkiem 2004r. wygasły w kraju wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. Aktualne plany miało tylko kilkanaście procent gmin. Zarówno deweloperów, jak i prywatnych inwestorów ogarnął popłoch. Na pozwolenie na budowę czekało się bowiem minimum kilka miesięcy. Na niektórych terenach wstrzymano też podziały gruntów na mniejsze działki. Zdaniem specjalistów za beztróskę gmin zapłacimy za kilka lat. Deweloperzy nie mają już bowiem wolnych terenów pod zabudowę, a więc w przyszłości oddadzą do użytku mniej mieszkań.

Rok 2005 zapowiada się jako okres kolejnych potencjalnych zmian legislacyjnych na rynku nieruchomości. Parlament pracuje nad projektami likwidacji użytkownika wieczystego i uwłaszczenia działkowców. Są też przymiarki do zmian wysokości podatku VAT. Wzrost cen mieszkań na przestrzeni ostatniego roku wywoływały głównie kolejnymi falami paniki wśród klientów wyszczepionych zapowiedziami podwyżek podatku VAT oraz zamieszaniem z planami zagospodarowania przestrzennego. Nic jednak nie wskazuje na to, żeby w przyszłym roku ceny spadły (zwłaszcza w dużych miastach). Deweloperzy mają bowiem coraz więcej klientów, którzy pytają o mieszkania będące dopiero w planach.

Potwierdzają się obawy co do sporów między właścicielami prywatnych kamienic a ich lokatorami. Powodem jest nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów. Od 1 stycznia 2005r. przestał obowiązywać przepis, który ograniczał wysokość opłat za mieszkanie do poziomu 3 proc. tzw. wartości odtworzeniowej. Zazwyczaj lokatorzy nie płacili więcej niż 6-7 zł za m kw. Teraz właściciele mogą zażądać więcej i większość z nich pewnie to zrobi, bo ich kamienice są w fatalnym stanie technicznym. Z kolei lokatorzy decyzje o podwyżkach oprotestują w sądzie (ustawa daje im taką możliwość).

Możliwość wykupienia działek na własność przez ich dotychczasowych użytkowników przewiduje złożony w listopadzie 2004r. w Sejmie przez Prawo i Sprawiedliwość projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania w pracowniczych ogrodach działkowych w prawo własności. Zasada jest prosta: bonifikata wynosilaby 5 proc. wartości za każdy rok użytkowania działki, ale nie mogłaby być wyższa niż 95 proc. Działkowcy mieliby dwa lata na podjęcie decyzji, czy chcą działkę wykupić, czy wnoszą o oddanie działki w dalsze użytkowanie, najem lub dzierżawę.

Sejm być może zajmie się projektem ustawy o rachunkach powierniczych, przeciwko któremu ostro występuje lobby deweloperskie. Projekt czeka na rozpatrzenie już kilkanaście miesięcy. Idea rachunku powierniczego polega na tym, że klient pieniądze za kupione mieszkanie (dom) wpłaca nie na konto dewelopera, tylko na specjalny rachunek bankowy. Deweloper (spółdzielnia) dostaje pieniądze, jeśli przekaże swojemu klientowi klucze do mieszkania (tzw. zamknięty rachunek powierniczy), bądź ukończy określony etap umowy (rachunek otwarty).

Ogólne informacje o powiecie poznańskim

Powiat poznański stanowi lokalną wspólnotę samorządową tworzoną przez mieszkańców 17 gmin: Buk, Czerwonak, Doplewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kornik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne. Siedziba władz powiatu znajduje się w Poznaniu, choć stolica Wielkopolski nie stanowi części ziemskiego powiatu poznańskiego.

Powiat poznański jest jednym z największych na terenie kraju i największym powiatem w Wielkopolsce. Zajmuje powierzchnię 1899,61 km² i liczy łącznie 260 tys. mieszkańców. Gminy powiatu otaczają aglomerację poznańską leżącą na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych i krajowych szlaków komunikacyjnych. Sąsiedztwo stolicy regionu – Poznania – będącego ważnym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i oświatowym stwarza korzystne warunki dla inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w powiecie. Od zachodu powiat graniczy z powiatami: szamotulskim, nowotomyskim i grodziskim, od południa: kościańskim i śremskim, od wschodu z powiatami: średzkim, wrzesińskim i gnieźnieńskim i od północy: z wargowickim i obornickim.

Teren powiatu poznańskiego wchodzi w skład Pojezierza Wielkopolskiego, cechuje go bogactwo form polodowcowych, szczególnie po obu stronach odłupka Warty. Lasy zajmują powierzchnię 42 tysięcy hektarów. Największe kompleksy leśne to: Wielkopolski Park Narodowy, Rogaliński Park Krajobrazowy, Puszcza Zielonka, Park Krajobrazowy „Promno” oraz jedenaście rezerwatów przyrody.

W granicach powiatu poznańskiego znajduje się wiele cennych zabytków architektury: pałaców, dworów czy kościołów. W każdej z 17 gmin powiatu znajdują się obiekty warte zobaczenia.

Powiat poznański to nie tylko bogactwo miejsc cennych do odwiedzenia pod względem krajoznawczym, interesujących zabytków czy miejsc wypoczynku. To obszar atrakcyjny pod względem gospodarczym i inwestycyjnym. Średnia ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców oraz dochody własne gmin na 1 mieszkańca należą do najwyższych w kraju.

Na terenie powiatu funkcjonują liczne firmy z kapitałem zagranicznym tj. Volkswagen – Polska wraz z firmami kooperującymi, firma logistyczna Raher – Polska, fabryka autobusów Solaris, czy Stollwerck – producent czekolady. Z firm polskich można wymienić Lubońskie Zakłady Chemiczne, Swarzędzkie Fabryki Mebli i Hocię Metalu Pressta. O tym, że warto tutaj inwestować, jak również mieszkać, świadczy wzrastająca co roku liczba rozpoczętych budów w systemie jednorodzinnym.

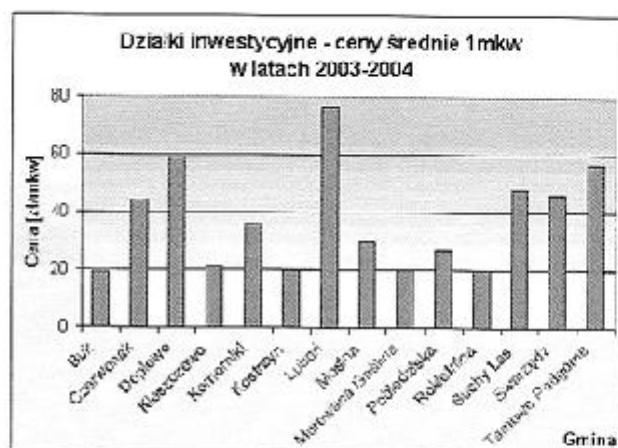
Tablica 1. Charakterystyka transakcji kupna/sprzedazy działek w powiecie poznańskim w latach 2003-2004.

Rodzaj działki	Dane [zł/mkw, mkw, szt.]	2003	2004	2003-2004
1	2	3	4	5
inwestycyjne	średnia cena 1 mkw	37,63	50,08	41,02
	maks cena 1 mkw	105,00	147,54	147,54
	min cena 1 mkw	3,52	5,56	3,52
	odch stand ceny 1 mkw	26,73	35,25	30,12
	średnia pow. działek	13076,84	19379,97	15707,94
	liczba transakcji	70	33	103

1	2	3		
budowlane	średnia cena 1 mkw	47,94	49,60	48,45
	maks cena 1 mkw	187,92	216,92	216,92
	min cena 1 mkw	4,40	5,00	4,40
	odch stand ceny 1 mkw	27,16	29,93	28,03
	średnia pow. działek	1157,53	1283,93	1195,98
	liczba transakcji	1482	648	2130
rolne	średnia cena 1 mkw	2,64	1,86	2,50
	maks cena 1 mkw	9,66	5,19	9,66
	min cena 1 mkw	0,28	0,31	0,28
	odch stand ceny 1 mkw	2,46	1,44	2,33
	średnia pow. działek	32791,20	75369,39	40379,40
	liczba transakcji	166	36	202
Razem	średnia cena 1 mkw	43,15	47,23	44,35
	maks cena 1 mkw	187,92	216,92	216,92
	min cena 1 mkw	0,28	0,31	0,28
	odch stand ceny 1 mkw	29,07	31,21	29,77
	średnia pow. działek	4736,42	5836,58	5060,37
	liczba transakcji	1718	717	2435

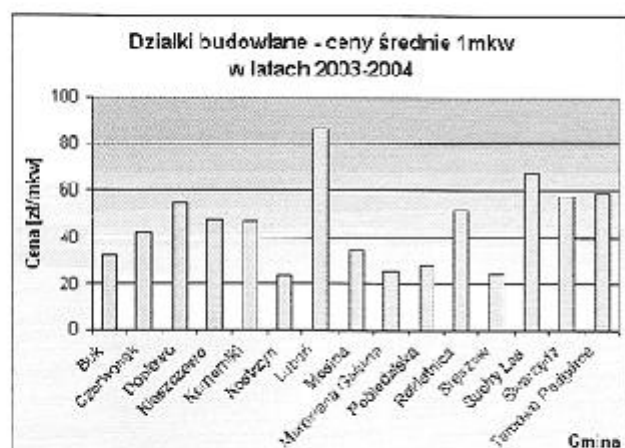
Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne działek inwestycyjnych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



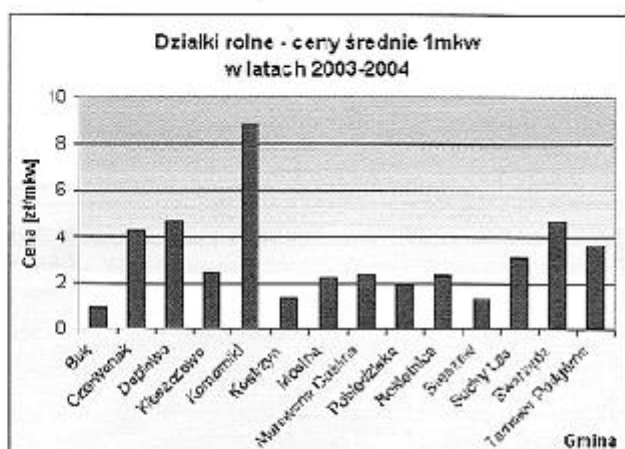
Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 2. Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



Zródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne działek rolnych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



Zródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Domy jednorodzinne w powiecie poznańskim

Lokalny rynek wtórny domów jednorodzinnych należy wyraźnie rozdzielić na dwie zasadnicze podgrupy rzeczowe:

- domy zrealizowane w ciągu ostatnich 10-15 lat oraz domy w atrakcyjnych lokalizacjach pobudowane w latach 80. XX wieku (o nowoczesnej bryle architektonicznej, interesujących rozwiązaniach technicznych i funkcjonalnych, w modnych, poszukiwanych lokalizacjach),
- domy z lat 60., 70. i 80. (o charakterystycznym, archaicznym kształcie, najczęściej tzw. klocki czy kostki, z układem funkcjonalnym węższym odbiegającym od potrzeb i wymogów podjętych nowoczesnymi trendami i oczekiwaniami społecznymi, zwykle w mało atrakcyjnych rejonach miasta).

W ramach odrębnego, „alternatywnego” nurtu należy wskazać funkcjonujący ciągle odrębnie rynek prestiżowych domów jednorodzinnych w historycznie uformowanych zespołach urbanistycznych

(m.in. Sołacz, Stary Grunwald, sąsiedztwo śródmieścia). Zdefiniowany w ten sposób subrynek nie poddaje się prostej klasyfikacji do jednej z ww. grup rzeczowych. Z uwagi na swą specyfikę zachowuje się raczej w sposób bliższy segmentowi luksusowych obiektów rezydencjonalnych.

Kolejnym podziałem, przebiegającym wzdłuż innego kryterium, jest rozkład aglomeracji poznańskiej na jej rdzeń i otoczenie, a zatem na miasto Poznań (obszar zurbanizowany, pokrywający się z administracyjnie zdefiniowanymi terenami miasta) oraz szereg gmin przylegających bezpośrednio do Poznania. Zjawiska obserwowane w dwóch elementach składowych aglomeracji różnicują rynek domów jednorodzinnych zarówno pod kątem poziomu cen, jak i notowanych tendencji zmiennych w czasie. Nawet w obrębie najbliższego otoczenia Poznania można wskazać gminy bardziej atrakcyjne, modnie poszukiwane oraz rejonu mniej korzystne lokalizacyjnie, o bardzo niskiej liczbie zawieranych transakcji sprzedaży/kupna domów.

Na przestrzeni lat 2003-2004 na poznańskim lokalnym rynku wtórnym nowoczesnych domów jednorodzinnych obserwowano stabilny, acz delikatny trend wzrostowy. Nie miała natomiast miejsca żadna zdecydowana tendencja do wzniesienia zakupów, a odnotowane wzrosty cen wynikały z trzech zasadniczych zjawisk:

- z naturalnej skłonności gospodarki jako tworu makroekonomicznego do wzrostu. Wzrost ten jest poparty wpływem czasu i związanym z tym immanentnym umacnianiem się wartości dużych nieruchomości mieszkalnych.
- stabilnej poprawy image'u domów jednorodzinnych w opinii społecznej. Oferta domów z lat 90. XX wieku i nowszych jest traktowana przez rynek jako bardzo interesująca, atrakcyjna. Dodatkowym bodźcem jest przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, co wzmacnia pozycję luksusowych obiektów na rynku.
- przeniesienia trendów z segmentu mieszkaniowego na rynek domów – tamtejsza „grączka zakupowa” spowodowała w sposób wtórny oczywiście, choć nieporównywalnie słabsze, w ramach segmentu domów.

W omawianej podgrupie nieruchomości zmiany cenowe w latach 2003-2004 miały pozytywny charakter. W całym dwuletnim okresie nie obserwowano gwałtownych skoków notowań. Wartość nieruchomości sukcesywnie rosła, lecz tempo zmian było powolne. Całkowita zmiana przez 23 miesiące wyniosła 5-10%. Uśredniony trend wzrostowy nie przekroczył zatem 0,25-0,50% w skali miesiąca. Co ciekawe, nawet niesamowicie rozbudowane apetyty zakupowe na rynku mieszkaniowym nie zdołały wykrzesać większego entuzjazmu w segmencie nowszych domów jednorodzinnych. Również bezpośredni wpływ akcesji Polski do UE nie wywarł praktycznie żadnego wrażenia na popycie. Trend okazał się na tyle stabilny, że nie zaobserwowano znaczących odchyśleń w okolicy 1 maja 2004r. Po części wiąże się to z obiektywnym wymogiem zaangażowania sporego kapitału w inwestycję polegającą na zakupie domu, a więc z ograniczonym gronem potencjalnych nabywców nieruchomości. Ruch na rynku domów jest z reguły zdecydowanie niższy od rynku mieszkań, które stają się przecież dobrem bardziej dostępnym i potrzebnym powszechnie. Dom nadal funkcjonuje w Polsce w ramach segmentu dóbr luksusowych. Stąd rynek domów jednorodzinnych pozostaje rynkiem z zasady bardziej wyważonym, spokojnym, można powiedzieć, bardziej powolnym i uspokojonym, mniej podatnym na krótkotrwałe bodźce koniunkturalne czy chwilowe mody zakupowe. Krag nabywców w badanym segmencie jest ograniczony, niekiedy bardzo wąski i stosunkowo trudny – bo wybredny. Zaspokojenie oczekiwań popytu na wtórnym rynku domów jest tym trudniejsze, że oferta podaźowa jest ilościowo uboższa od mieszkaniowej (tym bardziej w obszarze ściśle zdefiniowanego rejonu przestrzennego).

Wskazane powyżej okoliczności, przesłanki oraz specyfika nieruchomości spowodowała nieco odmienną reakcję poznańskiego rynku domów starszych, z lat 60., 70. i 80. XX wieku. Obiekty te – w subiektywnej ocenie potencjalnych kupujących – tracą cechę wysokiej atrakcyjności. Są kojarzone raczej jako zbyt archaiczne, w związku z tym niemodne. Nabywcy takich domów są albo z góry zdeterminowani na zakup tego typu nieruchomości (z wewnętrznego przekonania poszukują akurat tego typu domów, wolą domy starsze, są do nich bardziej przekonani), albo też do takiego wyboru zmusza ich obiektywne ograniczenie finansowe. Nie trzeba także uzasadniać, że pierwsza okoliczność zachodzi zdecydowanie rzadziej – nabywca musi wówczas hobbystą i wyjątkowym sympatykiem tego rodzaju nieruchomości, człowiekiem o specyficznym, nietuzinkowym guście i preferencjach wyraźnie odbiegających od typowych. Ograniczenie pieniężne zdarza się daleko częściej i jest zwykle bezpośrednim przyczynkiem do zakupów obiektów relatywnie tańszych. Skutkuje to uspokojeniem rynku, zbliżeniem do pewnego stanu dynamicznej stabilności w segmencie, warunkuje jego istnienie, acz nie buduje do rozwoju. Rynek podąża własnym torem, nie śledząc zbyt ściśle tendencji w obszarze mieszkań, funkcjonuje z lekka na marginesie, rządząc się nieco odrębnymi prawidłami, spoglądając zaledwie na główny nurt zmian w nieruchomościach mieszkalnych. Nie oznacza to, że jest to rynek niknący, czy marginalny. Jego zachowania znamionuje wysoka indywidualność, jest trudny do precyzyjnego zdiagnozowania, natomiast należy do rynków stosunkowo aktywnych. Należy pamiętać, iż jego względna aktywność wypływa przede wszystkim z atrakcyjności cenowej. Zwykle obiekty o typowej bryle architektonicznej, ujęte są w mniej atrakcyjnych obszarach przestrzennych miasta (Górczyn, os. Warszawskie, Debiec, Starołęka, obszary o niższym zagęszczeniu zabudowy jednorodzinnej na obrzeżach miasta, w rejonach mało prestiżowych, np. Kobylepole, etc.), co ściśle warunkuje i wpływa na ich ekspozycję rynkową oraz wysokość akceptowanych przez nabywców cen.

Godne podkreślenia jest wysokie skomplikowanie rynku domów jednorodzinnych. Poddanie próbie ścisłego sklasyfikowania i hierarchizowania owego rynku ukazuje jego złożoność, obnaża wielość zmiennych oraz siłę wpływu najistotniejszych atrybutów nieruchomości. Przy tej uwadze nie sposób przejść obok cechy „lokalizacja” w kontekście jego mocy oddziaływania czy nawet zmniejszania rynku domów. Obiekty w częstokroć kiepskim stanie technicznym uzyskują wysokie lub bardzo wysokie notowania, co wiąże się z prestiżem lokalizacji, ugruntowaną modą lokalizacyjną. Odstępstwa od typowej oceny rynkowej są niekiedy ogromne, a tym samym trudne do uzasadnienia, przy próbach pominięcia przesłanki wysokiej irracjonalności decyzji zakupowych (wywoływanej modą, gustem, chęcią wywołania wrażenia na otoczeniu, „uporem” zakupowym, subiektywizmem oceny, etc.). Stąd wynika kłopotliwość formułowania wniosków o rynku, którym można by nadać atrybut uniwersalności. Koniecznością, wymogiem dla przeprowadzenia rozsądnej analizy jest wysoka świadomość istnienia marginesu błędu w jednoznacznej ocenie segmentów oraz wzrastającej indywidualności nieruchomości wypływającej z jej skomplikowania techniczno-budowlanego, ograniczenia grona potencjalnych nabywców, wzrastającej kapitałochłonności czy potencjału ekonomicznego.

Omówione powyżej niedoskonałości rynku domów jednorodzinnych ujawniają się w jasny sposób w obszarze tzw. cienia wielkiego miasta, tj. w obrębie gmin podpoznańskich. Przenosi się na nie specyficzna rozróżnialność na domy nowsze i starsze, nawiązując do zarysowanego na początku niniejszej analizy podziału rzeczowego. Tym niemniej, nie jest to podział związany z różnicami w tendencjach zmian cenowych. Od dwóch lat obserwuje się bowiem stabilizację cen zarówno w segmencie domów starszych, jak i nowszych. Wyłącznie w obszarze wyjątkowo atrakcyjnych domów nowszych i w atrakcyjnych lokalizacjach można zaryzykować przyjęcie 5% wzrostu notowań na przestrzeni dwóch minionych lat. Rynek w kategorii domów starszych jest zatem wysoce stabilny. Wspomniane rozróżnianie na domy starsze i nowsze przejawia się nie w odmienności trendów zmian, a w natężeniu wiązek popytu kierowanych na poszczególne subrynk. Domy nowsze cieszą się wyższym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, zaś obiekty starsze, charakterystyczne dla lat 60., 70. i wczesnych 80. XX wieku znajdują stosunkowo niewiele amatorów. Są to wyłącznie osoby poszukujące tanich nieruchomości pod Poznaniem, do odnowienia, przy znaczącym rozciągnięciu prac rewaloryzacyjnych na etapy (prace modernizacyjne są podejmowane fragmentami, przez kilka lat). W przypadku gmin sąsiadujących z miastem centralnym w aglomeracji poznańskiej bardzo wyraźnie ujawnia się specyficzne pojmowanie atrakcyjności rynkowej poszczególnych miejscowości (gmin). W czołówce pozostają od kilku lat Swarzędz, Kórnik, Tarnowo Podgórne, Suchy Las, dalej Dopiewo, Czerwonak i Luboń. W pozostałych gminach wyraźne jest obniżenie zainteresowania, które można mierzyć częstotliwością zawierania transakcji kupna/sprzedazy domów. Najmniej przyciągającą przyszłych mieszkańców jest obecnie gmina Kleszczewo, gdzie obserwuje się śladowe zainteresowanie popytu efektywnego.

Widać zatem, że pierścień wokół miasta rządzi się nieco innymi prawami w ramach rynku domów, zaś zróżnicowanie notowań wpływa przede wszystkim z mody, atrakcyjności lokalizacyjnej całych miejscowości, aniżeli cech szczególnych obiektów na poziomie mikroekonomicznym. Rynek ten wykazuje niższą tendencję do zmian cen; subtelne trendy zwykłowe obserwowano wyłącznie w najatrakcyjniejszych rejonach omawianego pierścienia gmin i tylko w przypadku budynków jednorodzinnych w wysokim standardzie, komfortowych, użytkowanych od zaledwie kilku lat.

Tabela 2. Rynek wtórny domów jednorodzinnych wolnostojących w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.

Gmina	Kategoria	2003	2004	2003-2004
1	2	3	4	5
Buk	średnia cena	42285	375000	97737
	cena maks	67000	375000	375000
	cena min	22152	375000	22152
	odch stand ceny	19086	-	136899
	liczba transakcji	5	1	6
Czerwonak	średnia cena	149464	1450000	312031
	cena maks	240000	1450000	1450000
	cena min	66248	1450000	66248
	odch stand ceny	57318	-	462861
	liczba transakcji	7	1	8
Dopiewo	średnia cena	236857	341960	295977
	cena maks	440000	630000	630000
	cena min	58000	70000	58000
	odch stand ceny	113177	172056	154311
	liczba transakcji	7	9	16

1	2	3	4	5
Kleszczewo	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	193750 250000 25000 112500 4	11618 11618 11618 - 1	157324 250000 11618 126991 5
Komorniki	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	157555 243879 22000 77584 7	150000 260000 40000 155563 2	155876 230000 22000 86894 9
Kostrzyn	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	115000 180000 40000 54083 5	230000 230000 230000 - 1	134167 230000 40000 67410 6
Kornik	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	351071 650000 127500 202134 7		351071 650000 127500 202134 7
Luboń	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	210486 385000 40000 83891 21	173333 280000 95000 95699 3	205842 385000 40000 84105 24
Mosina	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	153750 320000 12000 84779 16	102750 160000 20000 64059 4	143550 320000 12000 82221 20
Murwana Gosłina	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	133000 310000 10000 98551 10	102000 102000 102000 - 1	130182 310000 10000 93959 11
Pobiedziska	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	159286 230000 85000 52156 7	228332 314996 185000 75053 3	180000 314996 85000 64635 10
Puszczykowo	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	431294 1700000 35000 360232 29	364000 1250000 84000 312973 11	412789 1700000 35000 360335 40
Rokietnica	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	125000 125000 125000 0 2		125000 125000 125000 0 2
Stęszew	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	82216 150000 15510 54044 7		82216 150000 15510 54044 7

1	2	3	4	5
Suchy Las	średnia cena	253035	216501	252359
	cena maks	960000	216501	960000
	cena min	40000	216501	40000
	odch stand ceny	167093	-	165584
	liczba transakcji	53	1	54
Swarzędz	średnia cena	226491	275677	238003
	cena maks	401430	425000	425000
	cena min	28000	77623	28000
	odch stand ceny	113797	105030	112669
	liczba transakcji	36	11	47
Tarnowo Podgórne	średnia cena	314627	300308	310815
	cena maks	1400000	455155	1400000
	cena min	70000	190000	70000
	odch stand ceny	302380	87256	260404
	liczba transakcji	42	16	58
Powiat poznański	średnia cena	246276	295817	256034
	cena maks	1700000	1450000	1700000
	cena min	10000	11618	10000
	odch stand ceny	219958	227067	221905
	liczba transakcji	265	65	330

Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Tabela 3. Rynek wtórny domów jednorodzinnych bliźniaczych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.

Gmina	Kategoria	2003	2004	2003-2004
1	2	3	4	5
Komorniki	średnia cena	211000		211000
	cena maks	310000		310000
	cena min	143000		143000
	odch stand ceny	64628		64628
	liczba transakcji	12		12
Kostrzyn	średnia cena		100000	100000
	cena maks		100000	100000
	cena min		100000	100000
	odch stand ceny		-	-
	liczba transakcji		1	1
Luboń	średnia cena	179020	211667	191263
	cena maks	300000	275000	300000
	cena min	30000	140000	30000
	odch stand ceny	112183	67885	93774
	liczba transakcji	5	3	8
Mosina	średnia cena		140000	140000
	cena maks		140000	140000
	cena min		140000	140000
	odch stand ceny		-	-
	liczba transakcji		1	1
Murowana Goślina	średnia cena	175000		175000
	cena maks	175000		175000
	cena min	175000		175000
	odch stand ceny	-		-
	liczba transakcji	1		1

1	2	3	4	5
Pobiedziska	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	250000 250000 250000 - 1		250000 250000 250000 - 1
Rokietnica	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	240000 240000 240000 0 2		240000 240000 240000 0 2
Sięszew	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	34000 34000 34000 - 1		34000 34000 34000 - 1
Suchy Las	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	290000 290000 290000 - 1		290000 290000 290000 - 1
Swarzędz	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	280000 370000 200000 83141 5	231645 271600 200000 32884 4	258509 370000 200000 67166 9
Tarnowo Podgórne	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	180000 180000 180000 - 1	260000 320000 200000 84353 2	233333 320000 180000 75719 3
Powiat poznański	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	215038 370000 30000 83540 29	211053 320000 100000 65978 11	213942 370000 30000 78294 40

Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

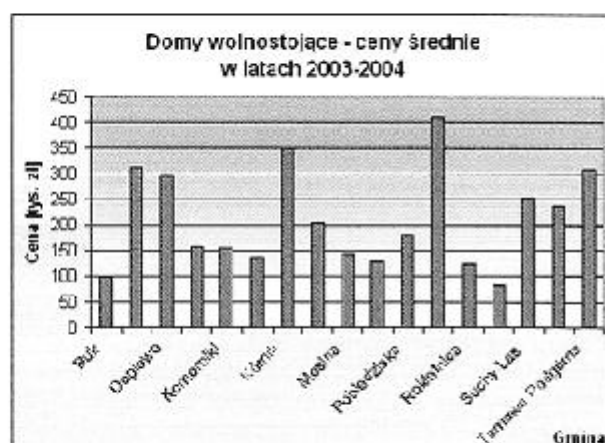
Tabela 4. Rynek wtórny domów jednorodzinnych szeregowych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.

Gmina	Kategoria	2003	2004	2003-2004
1	2	3	4	5
Dopiewo	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	325000 350000 300000 35355 2		325000 350000 300000 35355 2
Koncomiki	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	264189 296298 214100 24444 8		264189 296298 214100 24444 8

1	2	3	4	5
Kostrzyn	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji		185000 185000 185000 - 1	185000 185000 185000 - 1
Luboń	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	245595 280100 230000 16222 10	265000 265000 265000 - 1	247359 280100 230000 16464 11
Pobiedziska	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	242000 242000 242000 - 1	215155 220000 210310 6852 2	224103 242000 210310 16239 3
Suchy Las	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	275000 330000 250000 36968 4		275000 330000 250000 36968 4
Swarzędz	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	213145 240000 150000 26306 10	238069 360000 220924 27166 24	230739 360000 150000 28913 34
Tarnowo Południowe	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	298333 340000 235000 55752 3	355000 355000 355000 - 1	312500 355000 235000 53619 4
Powiat poznański	średnia cena cena maks cena min odch stand ceny liczba transakcji	252314 350000 150000 40387 38	239620 360000 185000 35464 29	246819 360000 150000 38577 67

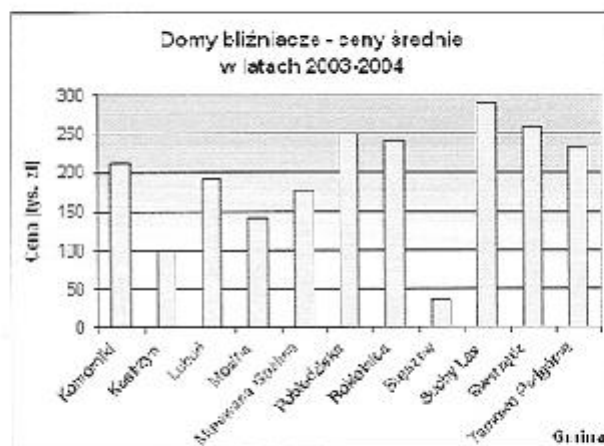
Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne domów jednorodzinnych wolnostojących w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



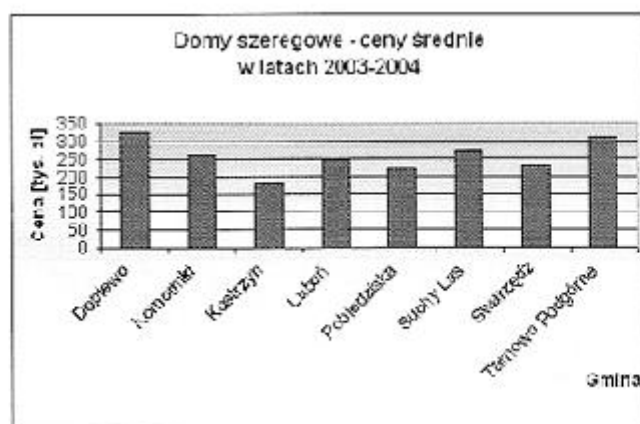
Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 5. Średnie ceny transakcyjne domów jednorodzinnych bliźniaczych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Wykres 6. Średnie ceny transakcyjne domów jednorodzinnych szeregowych w gminach powiatu poznańskiego w latach 2003-2004.



Źródło: obliczenia własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego z bazy danych WALOR - POZNAŃ

Adam Futro, Sławomir Palicki



Barbara Hermann

ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENNE WARTOŚCI GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH W POZNANIU

Barbara Hermann

Doktor, wykładowca w Instytucie Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

1. Wstęp

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie przestrzennego zróżnicowania wartości gruntów niezabudowanych w Poznaniu, ze szczególnym uwzględnieniem wartości niezabudowanych działek budowlanych. Badanie przeprowadzono w oparciu o zastosowanie metody kręgu oraz analizy trendu powierzchniowego. Artykuł składa się z dwóch zasadniczych części: pierwsza koncentruje się na analizie rozkładu przestrzennego wartości niezabudowanych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, druga zmierza do rozpoznania ogólnych tendencji kształ-

lowania się wartości gruntów niezabudowanych bez uwzględnienia przeznaczenia. Pod pojęciem wartości rozumie się wartość rynkową nieruchomości, którą stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na wolnym, konkurencyjnym rynku, przy założeniu, że strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierują się szczególnymi motywami, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości, a także nie działają w sytuacji przymusowej. Ponadto upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku. Szczegółową analizę przeprowadzono według wartości określonych, dla wybranych w wyniku zastosowania metody reprezentacyjnej działek, na dzień 31 grudnia 2000r. Następnie w dwuletnich odstępach czasu, w grudniu 2002 i 2004 roku przeprowadzono monitoring uzyskanych wyników.

2. Metodyka badań

2.1. Metoda krigingu

Kriging to metoda umożliwiająca szacowanie wartości nieznaną zmiennej $Z(s_0)$, jako liniowej kombinacji ważonych wartości znanych danych pomiarowych $Z(s_i)$.

$$Z(s_0) = \sum_{i=1}^n \lambda_i Z(s_i)$$

gdzie:

- $Z(s_0)$ – nieznaną wartość gruntów
- $Z(s_i)$ – wartość gruntów pomierzona w punktach $i = 1, \dots, n$
- λ_i – standaryzowana waga przypisywana każdemu pomiarowi $Z(s_i)$, suma wag jest równa 1

Podstawowym założeniem jest występowanie w czasie i przestrzeni autokorelacji zjawisk: wyniki pomiarów sąsiadujących ze sobą są bardziej do siebie podobne niż do leżących w większej odległości. Wagi przypisywane punktom pomiarowym w procesie estymacji muszą być zatem proporcjonalne do funkcji spadku podobieństwa wraz ze wzrostem odległości. Procedurę interpolacji izolini przeprowadzono dwustopniowo. Najpierw za pomocą krigingu oszacowano wartości badanego zjawiska w oczkach regularnej siatki kwadratów o boku 100 m. W drugim etapie standardową metodą trójkątów (triangulacją) wyznaczano położenie poszczególnych izolini w stosunku do oczek siatki.

2.2. Analiza trendu przestrzennego

Trend przestrzenny jest metodą generalizacji układu przestrzennego, polega na sformułowaniu i określeniu własności układu przestrzennego w oparciu o model matematyczny. Pozwala na badanie związku pomiędzy zmienną zależną z, przedstawiającą zjawisko obserwowane w przestrzeni, w tym przypadku wartością gruntów, a zmiennymi niezależnymi x i y , które są współrzędnymi geograficznymi. Model trendu powierzchniowego przyjmuje postać równania regresji wielokrotnej:

$$Z = f(\mathbf{X}, \mathbf{Y}) + e$$

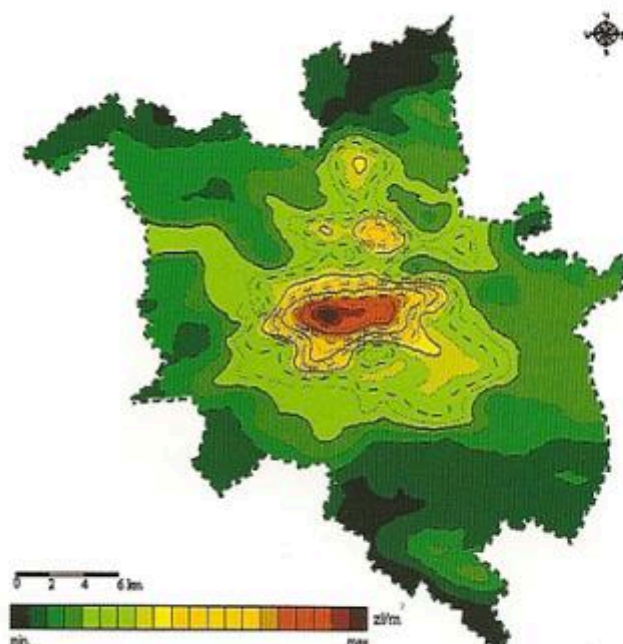
gdzie:

- Z – wektor obserwacji wartości gruntów (x_i, y_i) , $i = 1, \dots, n$
- $f(\mathbf{X}, \mathbf{Y})$ – funkcja trendu
- e – wektor błędów losowych

Analiza trendu powierzchniowego pozwala na rozpoznanie zmienności systematycznej w wielkiej skali, czyli na ustalenie ogólnej prawidłowości w rozkładzie przestrzennym wartości działek budowlanych. Pozwala także na wyciągnięcie wniosków, co do głównych, przewidywanych kierunków rozwoju przestrzeni miejskiej.

3. Rozkład przestrzenny wartości niezabudowanych działek budowlanych.

W pierwszym etapie określono rzeczywisty rozkład przestrzenny wartości rynkowej niezabudowanych działek budowlanych przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod budownictwo mieszkaniowe wykorzystując metodę krigingu. Wartość rynkową określono dla 725 wylosowanych działek niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Wyniki przedstawiają ryciny 1 i 2.



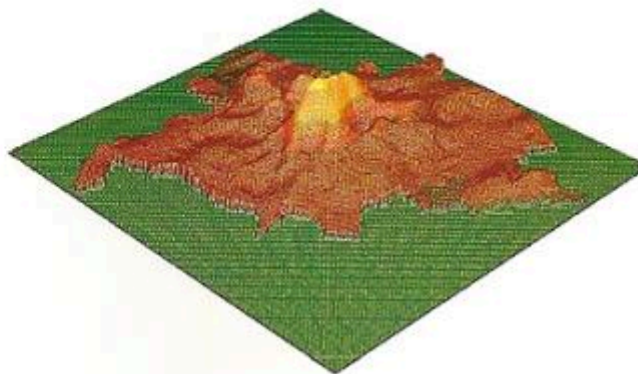
Ryc. 1. Rozkład przestrzenny wartości niezabudowanych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 2000–20004.

Źródło: Opracowanie własne

Cechą charakterystyczną badanego rozkładu jest koncentracja najwyższych wartości na niewielkim obszarze zbliżonym do koła, w okolicy ulic Dąbrowskiego, Roosevelta i Bukowskiej. Zasięg przestrzenny izolinii o bardzo wysokich wartościach obejmuje owalny obszar pokrywający się z centrum miasta: od Starego Rynku, przez Plac Wolności, wzdłuż ulic Świętego Marcina i 27 Grudnia, okolice Kaponiery i Mostu Teatralnego oraz część Jeżyc. Wokół tego obszaru obserwuje się większe zagęszczenie izolinii wskazujące na szybki spadek wartości terenów mieszkaniowych w kierunku na zewnątrz od centrum. Poza tą ogólną prawidłowością, należy zauważyć, że spadek ten nie jest równomierny, jego tempo jest zróżnicowane w zależności od kierunku. Wyraźnie zaznacza się strefa śródmiejska obejmująca część Jeżyc, do Rynku Jeżyckiego włącznie, oraz Łazarza do Rynku Łazarskiego. Wartości działek budowlanych maleją najszybciej w kierunku wschodnim, natomiast w kierunkach północnym, południowym i południowo – wschodnim obserwuje się rozszerzenie obszaru o średniej wartości. Pokrywa się on z dużymi osiedlami mieszkaniowymi: Winogradami i Piątkowem na północy, Ratajami, Chartowem i Żegrzem na południowym wschodzie, swym zasięgiem obejmuje również Wildę. Wolniejsze tempo spadku rzeczywistej wartości niezabudowanych działek budowlanych obserwuje się w części zachodniej Poznania. Natomiast w strefie peryferyjnej, w kierunku północnym i południowym zaznacza się bardzo szybki spadek wartości terenów mieszkaniowych.

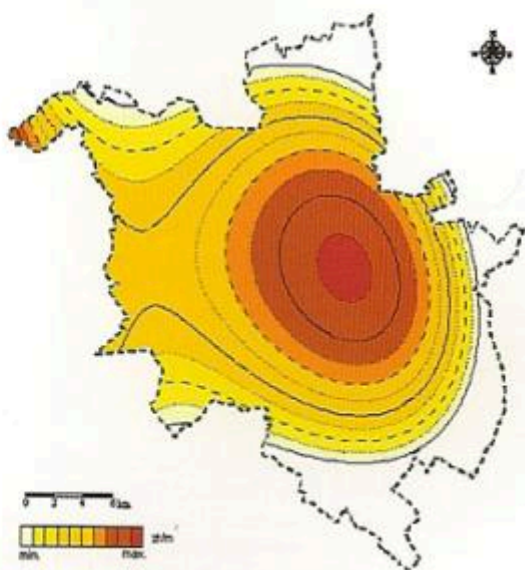
Drugi etap analizy ma na celu identyfikację istotnych trendów przestrzennych w rozkładzie wartości terenów mieszkaniowych niezabudowanych w Poznaniu, stanowi więc generalizację i uogólnienie wyników uzyskanych w etapie pierwszym. Do danych wyjściowych dopasowano kwadratowy model trendu przestrzennego. Weryfikację przeprowadzono w oparciu o współczynnik determinacji wielokrotnej R^2 , którego wartość wynosząca 65,7% świadczy o dość dobrym dopasowaniu modelu do danych empirycznych.

Otrzymana mapa powierzchni trendu (rycina 3) ukazuje zasadnicze tendencje w rozkładzie przestrzennym wartości terenów mieszkaniowych niezabudowanych. Rozkład wartości wykazuje układ koncentryczny z wyraźną preferencją w kierunku zachodnim (Jeżyce, Ławica, częściowo Grunwald). Wzdłuż ulic Dąbrowskiego i Bukowskiej wartość terenów mieszkaniowych niezabudowanych utrzymuje się na podwyższonym poziomie.



Ryc. 2. Blokdiagram wartości niezabudowanych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 2000–20004.

Źródło: Opracowanie własne



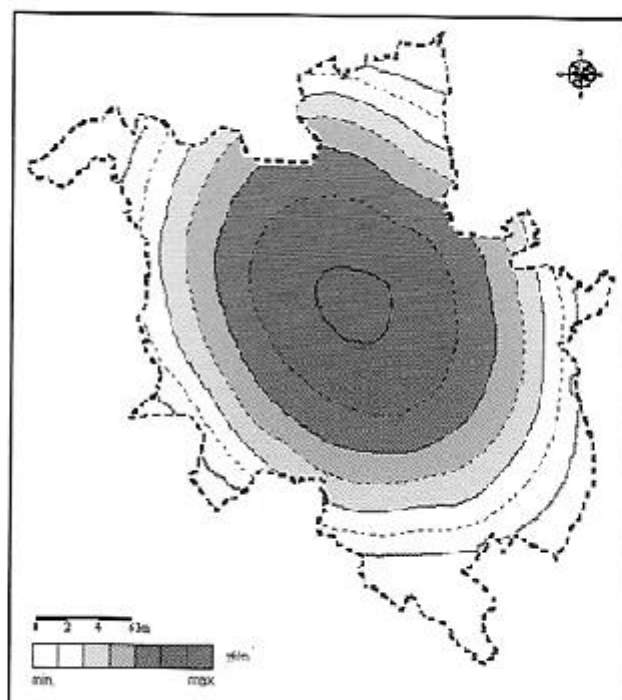
Ryc. 3. Powierzchnia trendu wartości niezabudowanych terenów mieszkaniowych w Poznaniu w latach 2000–2004.

Źródło: Opracowanie własne

4. Rozkład przestrzenny wartości gruntów niezabudowanych.

W celu porównania rozkładu przestrzennego wartości niezabudowanych terenów mieszkaniowych z rozkładem wartości wszystkich gruntów, bez uwzględniania przeznaczenia w dokumentach planistycznych, przeprowadzono analizę prawidłowości zachodzących w rozkładzie przestrzennym wartości gruntów niezabudowanych w Poznaniu. Zmienną zależną zdefiniowano jako wartość rynkowa gruntów niezabudowanych, która została określona dla 77 wylosowanych działek stanowiących przedmiot prawa własności.

Do danych wyjściowych dopasowano kwadratowy model trendu powierzchniowego. Jego weryfikacja przeprowadzona w oparciu o współczynnik determinacji wielokrotnej R^2 , którego wartość wynosi 53,2% świadczy to o dostatecznym dopasowaniu równania trendu do danych empirycznych, chociaż niższym niż w przypadku analizy przeprowadzonej tylko dla terenów mieszkaniowych. Uzyskany zgeneralizowany i usystematyzowany obraz rozmieszczenia przestrzennego wartości gruntów niezabudowanych w Poznaniu przedstawia rycina 4.



Ryc. 4. Powierzchnia trendu wartości ziemi w Poznaniu w latach 2000–2004.

Źródło: Opracowanie własne

Na jej podstawie można opisać podstawowe tendencje w rozkładzie przestrzennym zjawiska. Szczytowa powierzchnia trendu, obejmująca najwyższe wartości, zajmuje zwarty obszar o kształcie zbliżonym do koła, który pokrywa się z historycznym centrum miasta, Starym Rynkiem i jego najbliższym otoczeniem. Rozkład wartości ziemi wokół powierzchni szczytowej wykazuje wyraźny układ koncentryczny. Kolejne izoliny przybierają kształt owalny, wydłużone są w kierunku północnym i południowo-wschodnim. W tych kierunkach spadek wartości ziemi następuje najwolniej. Okołoszczytowa powierzchnia trendu obejmuje swym zasięgiem śródmieście oraz prawie całą strefę pośrednią miasta, w części północnej opiera się o granicę miasta. W kolejnych pierścieniach zaznacza się szybszy spadek wartości ziemi.

5. Wnioski

Przeprowadzona analiza nie wykazała istotnych różnic w rozkładzie przestrzennym wartości niezabudowanych gruntów, o różnych funkcjach, w mieście i rozkładzie wartości niezabudowanych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Sformułowane na podstawie obu modeli trendu powierzchniowego ogólne tendencje i prawidłowości wzajemnie się potwierdzają. Jednocześnie analiza wykazała, że rozkład przestrzenny wartości gruntów niezabudowanych w Poznaniu jest względnie stały. W monitorowanym okresie nie zanotowano istotnych zmian w układzie przestrzennym. Uzyskane wyniki pozwalają na podział niezabudowanych terenów mieszkaniowych na sześć stref, ze względu na poziom ich wartości:

- 1) Strefa I – obejmuje centrum, oraz część przyległego do niego od strony zachodniej śródmieścia. Rozciąga się od Starego Rynku do Rynku Jeżyckiego włącznie.
- 2) Strefa II – obejmuje pozostałe tereny śródmieścia: część Jeżyca, Łazarz, Wildę.
- 3) Strefa III – obejmuje tereny dużych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych: Piątkowo, Winogrady, Rataje, Chartowo, Żegrze.
- 4) Strefa IV – obejmuje Sołacz oraz tereny wzdłuż ulic Dąbrowskiego i Dukowskiej: Ławica, Wołę.
- 5) Strefa V – obejmuje rozległy obszar otaczający cztery pierwsze strefy. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oraz tereny zabudowy jednorodzinnej intensywnej: Podolany, Strzeszyn, Górczyn, Świerczewo, Naramowice, Antoninek.
- 6) Strefa VI – pokrywa się swym zasięgiem z obszarem peryferyjnym miasta. W jej granicach znalazły się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: Staroleka, Kobylepole, Miątkowo, Szczepankowo, Krzesiny.

Barbara Hermann

Literatura:

- Czyż T., 1978. *Metody generalizacji układów przestrzennych*. PAN Seria Geografia 1.1, Warszawa – Poznań
- Nowak J., 1990. *Próba przedstawienia staro-rozwoju przestrzennego miasta przy zastosowaniu metody trendu powierzchniowego*. W: [red.] R. Domański, *Prace z zakresu gospodarki przestrzennej*. Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu, Seria I, z. 192, AE Poznań, s. 12-24

CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE WARTOŚĆ DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POZNANIU



Barbara Hermann
Dokt. wykładowca
w Instytucie Geografii
Społeczno-Ekonomicznej
i Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytetu
im. Adama Mickiewicza
w Poznaniu

1. Wstęp

Wartość nieruchomości jest efektem działania wielu czynników. Rozpoznanie tych, które mają istotny wpływ na poziom tej wartości i stanowią jej atrybuty waloryzujące na danym rynku lokalnym stanowi podstawowy element każdej wyceny. Ustalenie pełnej listy oraz skali wpływu poszczególnych czynników na kształtowanie wartości gruntów jest jednak niemożliwe. Można jedynie podjąć próbę wskazania tych cech, których oddziaływanie jest najsilniejsze.

Czynniki kształtujące wartość gruntów można podzielić na dwie podstawowe grupy. Pierwsza obejmuje czynniki egzogeniczne – tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości, druga endogeniczne – bezpośrednio charakteryzujące daną nieruchomość. Czynniki egzogeniczne obejmują oddziaływanie warunków makro i mikroekonomicznych, prawnych, technologicznych i społecznych. Mają charakter makro, wykraczają poza cechy samej nieruchomości, tworzą ważne tło wyceny, które może zadecydować o poziomie wartości. Kształtują one wielkość popytu na danym rynku lokalnym. Czynniki endogeniczne wpływają na wartość jako wynik działania cech charakterystycznych działki. Są zależne od jej parametrów przyrodniczych i fizycznych, lokalizacji w przestrzeni miejskiej oraz stanu zagospodarowania. Mają charakter mikro, decydują o podazy wolnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W skali miasta decydują o atrakcyjności danego obszaru, pozwalają wyjaśnić, dlaczego niektóre działki charakteryzują się wysoką wartością, podczas gdy wartość innych pozostaje na bardzo niskim poziomie. Zarówno czynniki egzogeniczne jak i endogeniczne oddziałują w dwóch kierunkach. Mogą występować jako cechy podnoszące wartość gruntu, sprzyjające rozwojowi funkcji mieszkaniowej na pewnych obszarach, bądź jako bariery powodujące spadek wartości, opóźniające lub uniemożliwiające zabudowę terenu.

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja istotnych czynników endogenicznych kształtujących wartość terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu oraz rozpoznanie ich zróżnicowania przestrzennego. Zakres przestrzenny analizy obejmuje tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, oddzielnie jednorodzinne i wielorodzinne. Badanie przeprowadzono stosując metodę reprezentacyjną, w oparciu o 178 – elementową próbę działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i 547 – elementową próbę działek jednorodzinnych. W analizie wykorzystano stan i poziom wartości z grudnia 2000r.

2. Metodyka badań

W badaniu wykorzystano metodę regresji wielokrotnej ze szczególnym uwzględnieniem analizy reszli oraz nieparametryczny test istotności chi – kwadrat.

Analiza regresji wielokrotnej pozwala na określenie ogólnych zależności pomiędzy badaną zmienną zależną y , w tym przypadku wartością nieruchomości niezabudowanych, a zbiorem zmierzających niezależnych x_1, x_2, \dots, x_n , którymi są cechy nieruchomości wpływające na poziom wartości. Badania dopasowania modelu do rzeczywistości dokonano używając skorygowanego współczynnika determinacji wielokrotnej \bar{R}^2 , który określa, w jakim stopniu zmienna y jest zależna od zbioru przyjętych do modelu zmiennych niezależnych x_1, x_2, \dots, x_n . Analiza reszli z regresji pozwala na wskazanie przypadków dla których model niezbyt dobrze odwzorowuje rzeczywistość. Analizę regresji wykorzystano dla danych o charakterze ilościowym – mierzalnych.

Test niezależności chi – kwadrat bada wzajemną zależność dwóch cech jakościowych – niemierzalnych. Określa, czy istnieje związek między zmiennymi x i y oraz jakie jest jego natężenie.

3. Potencjalne czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Przegląd literatury dotyczącej przedmiotu badań pozwolił na wskazanie bardzo wielu czynników, co do których istnieje przypuszczenie, że mają wpływ na wartość niezabudowanych terenów mieszkaniowych. Ostatecznie przyjęto siedemnaście cech wpływających na wartość działek budowlanych.

które poddane zostały analizie statystycznej (tabela 1). Cechy przyjęte do badania podzielić można na dwie grupy. Pierwsza obejmuje 10 cech o charakterze ilościowym do drugiej zaliczono 7 cech jakościowych.

Tabela 1. Potencjalne czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Symbol	Czynniki
x_1	Wielkość działki
x_2	Kształt działki według wskaźnik zwartości obszaru P. Haggetta
x_3	Odległość od głównego centrum miasta
x_4	Odległość od dzielnicowego centrum handlowo - usługowego
x_5	Odległość do najbliższego przystanku komunikacji publicznej
x_6	Liczba linii tramwajowych i autobusowych, z których można skorzystać w pobliżu działki
x_7	Odległość od drogi publicznej
x_8	Odległość od terenów rekreacyjnych
x_9	Odległość od terenów przemysłowych
x_{10}	Odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza
x_{11}	Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej
x_{12}	Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej
x_{13}	Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci energetycznej
x_{14}	Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci gazowej
x_{15}	Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej
x_{16}	Rodzaj użytków gruntowych - grunty rolne lub zurbanizowane
x_{17}	Czynniki historyczne - położenie w strefie ochrony konserwatorskiej

Źródło: Opracowanie własne

4. Czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w obrębie całego miasta

W pierwszym etapie badania podjęto próbę ustalenia istotnych czynników kształtujących wartość terenów mieszkaniowych na obszarze całego miasta.

Dla zmiennych $x_1 - x_{10}$ badanie przeprowadzono w oparciu o analizę regresji wielokrotnej. Otrzymane wyniki wskazują, że w przypadku działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne odległość od głównego centrum miasta (zmienna x_3), odległość od osiedlowego centrum handlowo - usługowego (x_4), odległość od najbliższego przystanku komunikacji publicznej (x_5) oraz liczba linii autobusowych i tramwajowych, z których można skorzystać w pobliżu działki (x_6) w ponad 73% ($R^2 = 73,32\%$) kształtują wartość niezabudowanych działek. Natomiast wartość działek pod budownictwo jednorodzinne, w 50% ($R^2 = 60,91\%$), kształtują następujące czynniki: odległość od głównego centrum miasta (x_3), odległość od osiedlowego centrum handlowo - usługowego (x_4), liczba linii autobusowych i tramwajowych, z których można skorzystać w pobliżu działki (x_6) oraz odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza (x_{10}).

Dla zmiennych $x_{11} - x_{17}$ wykorzystano test chi - kwadrat. Rezultaty przeprowadzonych obliczeń wskazują, że wartość działek pod zabudowę wielorodzinną jest zależna od rodzaju użytków gruntowych (x_{16}) oraz czynników historycznych (x_{17}). Natomiast wartość działek pod budownictwo jednorodzinne zależy od możliwości przyłączenia działki do miejskiej sieci: wodociągowej (x_{11}), kanalizacyjnej (x_{12}), gazowej (x_{14}) i ciepłowniczej (x_{15}).

Analiza oszacowanych modeli regresji dla całego miasta nie ujawniła istotnych różnic w zakresie czynników kształtujących wartość działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne. Spośród czterech wyróżnionych w każdym modelu czynników, trzy okazały się identyczne. Oznacza to, że wartość zarówno niezabudowanych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych jak i jednorodzinnych jest istotnie zależna od: odległości od centrum miasta, odległości od dzielnicowego centrum handlowo – usługowego oraz liczby linii komunikacji publicznej, z których można skorzystać w pobliżu danej działki. Poza tym wartość działek pod zabudowę wielorodzinną jest także kształtowana przez odległość od najbliższego przystanku komunikacji publicznej, natomiast wartość działek jednorodzinnych okazała się istotnie zależna od odległości od terenów przemysłowych. Większy stopień zróżnicowania czynników wpływających na wartości działek budowlanych wykazało badanie uzupełniające w stosunku do analizy regresji, przeprowadzone w oparciu o test chi – kwadrat. W tym przypadku tylko jeden czynnik okazał się istotny na obu typach obszarów: możliwość przyłączenia do miejskiej sieci gazowej. Poza nim wartość działek pod zabudowę wielorodzinną jest zależna także od rodzaju użytków gruntowych i czynników historycznych. W przypadku działek jednorodzinnych istotne okazało się uzbrojenie infrastrukturalne w zakresie podstawowych urządzeń.

5. Czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na rynkach lokalnych

Wychodząc z założenia, że w różnych częściach miasta różne czynniki mogą oddziaływać na wartość gruntów przeprowadzono drugi etap badania. Jego celem było rozpoznanie zróżnicowania przestrzennego czynników kształtujących wartość terenów mieszkaniowych. Wykorzystując analizę map reszt z regresji sporządzonych na podstawie wyników uzyskanych w pierwszym etapie badania wskazano specyficzne tereny w przestrzeni miasta (wysoko przeszacowane lub niedoszacowane modelem regresji). W ten sposób Poznań został podzielony na kilka obszarów o znacznie większej jednorodności, niż obszar miasta jako całość. Dla każdego z tych obszarów przeprowadzono odrębną analizę według wcześniej przyjętego wzorca (analiza regresji wielokrotnej dla zmiennych $x_i - x_{i0}$ i test chi – kwadrat dla zmiennych $x_{i1} - x_{i7}$). Uzyskane wyniki przedstawia tabela 2.

Analizując rezultaty przeprowadzonych badań dla wydzielonych terenów można zauważyć, że poprzez wyodrębnienie heterogeniczności obszarów osiągnięto znacznie większą precyzję w badaniach, o czym świadczy wzrost wartości poszczególnych skorygowanych współczynników determinacji wielokrotnej. Oznacza to, że dopasowanie modelu do rzeczywistości jest wyższe niż w przypadku traktowania miasta jako obszaru jednorodnego. Podejście takie umożliwiło także identyfikację nowych czynników kształtujących wartość terenów mieszkaniowych, które w pierwszym etapie badania okazały się nieistotne oraz rozpoznanie ich przestrzennego zróżnicowania.

W przypadku terenów wielorodzinnych potwierdziło się znaczenie czynnika odległości od centrum miasta, który okazał się istotny na wszystkich badanych obszarach. Również na wszystkich badanych obszarach ważny okazał się wpływ wielkości działki na kształtowanie jej wartości. Poza tym na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej zlokalizowanych w centrum miasta oraz części śródmieścia istotne okazały się także: kształt działki oraz liczba linii komunikacji publicznej, z których można skorzystać w pobliżu działki. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: Piątkowo, Winogrady, Rataje, Chartowo i Zegrze poza odległością od centrum i wielkością działki, analiza statystyczna wykazała istotny wpływ odległości od najbliższego przystanku komunikacji publicznej oraz odległości od terenów rekreacyjnych na kształtowanie się wartości nieruchomości niezabudowanych.

W przypadku działek pod zabudowę jednorodzinną tylko jeden czynnik okazał się istotny na wszystkich badanych obszarach. Jest to odległość od centrum miasta. Pozostałe czynniki wykazują duże zróżnicowanie przestrzenne. Można jedynie wskazać te, które pojawiały się najczęściej na wydzielonych terenach. Możliwość przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej okazała się istotna na pięciu obszarach. Również na pięciu terenach ujawniła się zależność pomiędzy wartością a czynnikami położenia działki w sieci obsługi komunikacji publicznej ujmowanymi zarówno w kategorii odległości od najbliższego przystanku jak i liczbą linii. W czterech obszarach, analiza wykazała związek pomiędzy wartością działek a odległością od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza. Trzy z nich to tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w bardzo bliskim sąsiedztwie torów kolejowych: Podolany i Strzeszyn, Świerzewo oraz Pokrzywno i Krzesiny. Również na trzech badanych obszarach ujawnił się wpływ odległości od drogi publicznej. Czynnik odległości od terenów przemysłowych okazał się istotny tylko w przypadku terenów mieszkaniowych zlokalizowanych na Podolanach i Strzeszynie.

Tabela 2. Czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu: i ich przestrzenne zróżnicowanie.

Czynniki	Istotne czynniki kształtujące wartość działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu										
	wielorodzinne				jednorodzinne						
	Cale miasto	centrum óródmieście	Piątkowo Winograczy	Rataje Chłartowo Żegrze	Cale miasto	Podolany Strzeszyn	Świerczewo	Szczepankowo	Polezynie Krzesziny	Staroleka Minikowo	Fabianowc Kolowo
x_1		-	-	-							
x_2											
x_3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
x_4	-		-		-				-		-
x_5	-		-	-			-	-			
x_6	-	-			-	-				-	
x_7							-	-		-	
x_8			-	-							-
x_9					-	-					
x_{10}						-	-		-		
x_{11}					-					-	
x_{12}					-	-		-		-	-
x_{13}											
x_{14}	-				-						
x_{15}			-		-						
x_{16}	-										
x_{17}	-										
\bar{R}^2 dla czynników (x_1, \dots, x_{17}) [w %]	73,32	75,79	88,57	78,63	60,91	68,75	73,57	91,98	80,08	85,93	61,2

Źródło: Opracowanie własne

5. Wnioski

Podsumowując uzyskane wyniki należy stwierdzić, że wartość niezabudowanych terenów mieszkaniowych w Poznaniu zależy od bardzo wielu czynników, przy czym zarówno one same, jak i siła ich wpływu są zróżnicowane lokalnie. Na podstawie badań szczegółowych w granicach miasta wskazano lokalizację stref, w których znalazły się nieruchomości podobne ze względu na czynniki wpływające na kształtowanie ich wartości. Powoduje to, że każdy z wyodrębnionych terenów charakteryzuje się własną specyfiką i powinien być traktowany jako odrębny rynek lokalny.

Barbara Hermann

Anna Dawid, Martyna Pawłowska, Grzegorz Szczurek

ANALIZA RYNKU NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH MIASTA I GMINY GOSTYŃ W LATACH 2002-2005

1. Wstęp

Niniejszy artykuł jest wyciągiem z kompleksowej analizy rynku nieruchomości miasta i gminy Gostyń. Zbadano transakcje rynkowe odnotowane w okresie styczeń 2002 – czerwiec 2005, będące w posiadaniu Centrum Wyceny Mienia Spółka z o.o., a ujęte w zasobach Bazy Danych przedsiębiorstwa.

Działki pogrupowano w następujące podzbiory – grunty pod zabudowę: mieszkaniową, jednorodzinną i zagrodową, jednorodzinną z działalnością gospodarczą, przemysłowo-składową, grunty rolne i grunty przeznaczone pod drogi. Podział podyktowany był względami merytorycznymi – wskazane grupy wykazują odrębność tak w zakresie cech/atributów rynkowych, jak i poziomu cen. Ponadto specyfika gostyńskiego rynku nieruchomości gruntowych niejako wymusiła powyższy podział. Wprowadzono przekrój miasto-wieś (Gostyń i pozostałe miejscowości) celem bardziej wnikliwego prześledzenia tendencji rynkowych. W obliczu niewystarczającej liczby transakcji krokiem czasowym, w jakim najczęściej dokonywano porównań był jeden rok.

Podjęto próbę opisanie prawidłowości na gostyńskim rynku nieruchomości na podstawie całościowo-strukturalnego badania zjawisk, wykorzystując metody statystyczne w funkcji analityczno-opisowej. Zbadano prawidłowości pod względem: struktury, dynamiki i współzależności zmiennych, opisujących nieruchomości będące przedmiotem transakcji. Badaniom poddano następujące zmienne: powierzchnię (m²), cenę (zł) i cenę 1 m² (zł). Analizę struktury przeprowadzono na podstawie empirycznych szeregów rozdzielczych oraz charakterystyk opisowych.

W analizowanym okresie, tj. styczeń 2002 – czerwiec 2005 na terenie miasta i gminy Gostyń odnotowano 268 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, z czego 81 transakcji (ponad 27%) odrzucono z uwagi na ich niereprezentatywność w badanej próbie lub niekompletność danych. W grupie transakcji objętych analizą prawie 38% odnotowano w mieście.

Liczebność transakcji zawartych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w poszczególnych miejscowościach przedstawia wykres 1. Najczęściej przedmiotem obrotu w segmencie niezabudowanych gruntów były działki w Krajewicach (18 transakcji) – miejscowości położonej w południowej części gminy.

Najliczniejszą grupę transakcji na terenie gminy w omawianym okresie stanowiły działki rolne (63%), co charakterystyczne jest dla gminy typowo rolniczej (wykres 2). Transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową czy przemysłowo-składową występowały zdecydowanie rzadziej. Najmniej liczną grupę stanowiły nietypowe rodzaje działek („inne”), tj. przeznaczone pod usługi oświatowe oraz pod trafostację.



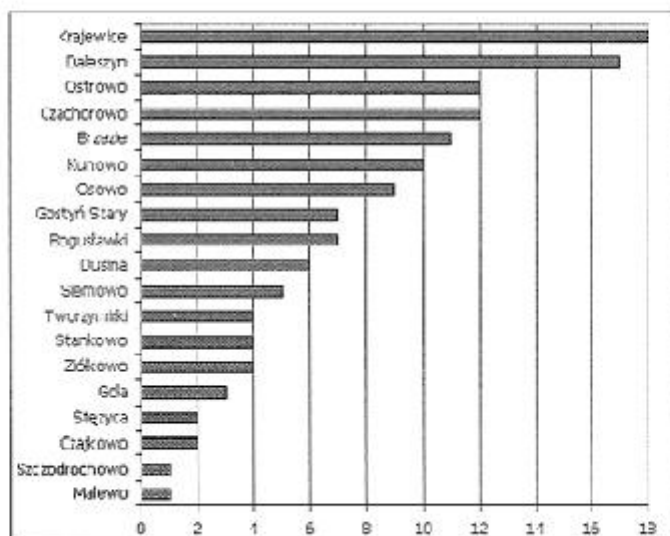
Anna Dawid
Akademik
Ekonomiczna
w Poznaniu



Martyna Pawłowska
Rzecznik
Majątkowy
Bięty Sąd Okręgowy
w Poznaniu
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

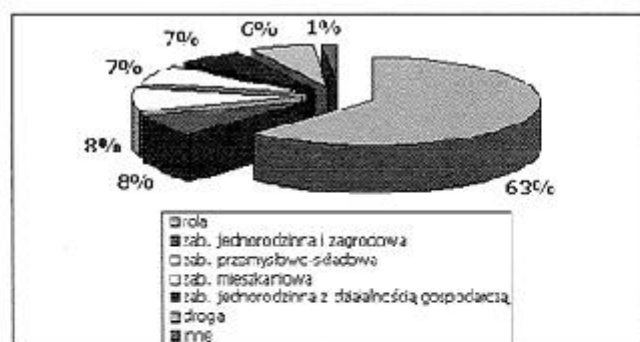
Grzegorz Szczurek
Rzecznik
Majątkowy
Bięty Sąd Okręgowy
w Poznaniu
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Wykres 1: Liczebność transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi zawartych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 wg położenia



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

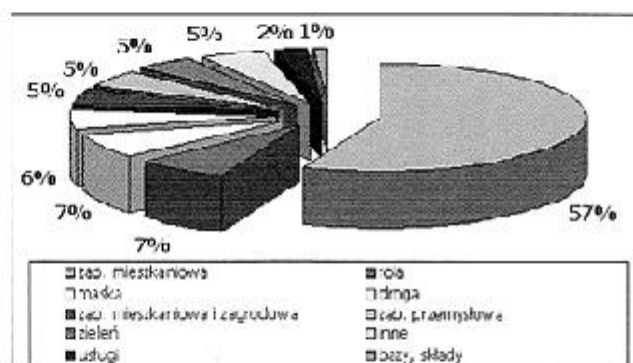
Wykres 2: Struktura transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi zawartych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu (%)



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Na terenie miasta Gostyń analizie poddano 82 transakcje niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Wykres 3 przedstawia strukturę transakcji w mieście wg przeznaczenia gruntu. Najwięcej transakcji zaobserwowano w kategorii grunty pod zabudowę mieszkaniową (57%). Znacznie mniej licznie przedstawiają się transakcje pozostałymi rodzajami gruntów. Kategoria „inne” (5%) zawiera transakcje nietypowymi rodzajami działek, tj. przeznaczonymi pod usługi administracyjne czy tereny obsługi komunikacyjnej

Wykres 3: Struktura transakcji niezabudowanych nieruchomościami gruntowymi zawieranych w Gostyniu w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu (%)



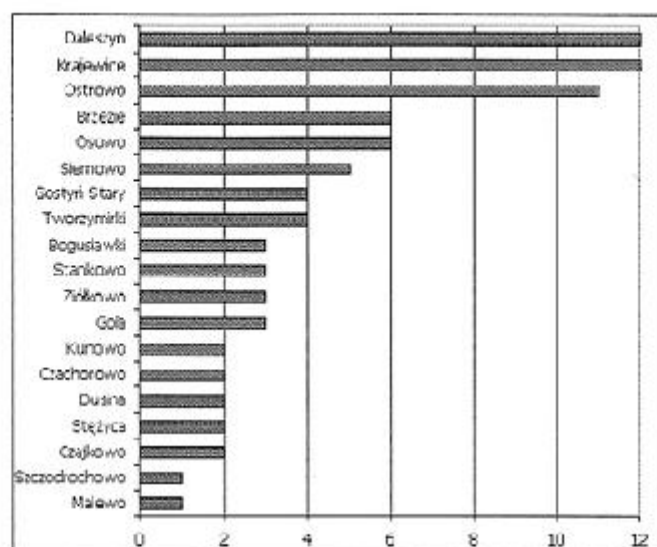
Źródło: Opracowanie własne (CWM)

2. Niezabudowane nieruchomości rolne

Analizie poddano 84 transakcje gruntami rolnymi odnotowanych na obszarach wiejskich oraz 6 transakcji – na obszarze miasta, w latach 2002-2005. Wśród transakcji odrzuconych na terenie gminy (z wyłączeniem miasta) około 60% stanowiły transakcje gruntami rolnymi nabywanymi przez Skarb Państwa celem włączenia do zasobów nieruchomości Skarbu Państwa w związku z realizacją przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu inwestycji melioracyjnej „Krzywiń-Stawiszyn” – modernizacja i regulacja Kanału Kościarskiego Obry.

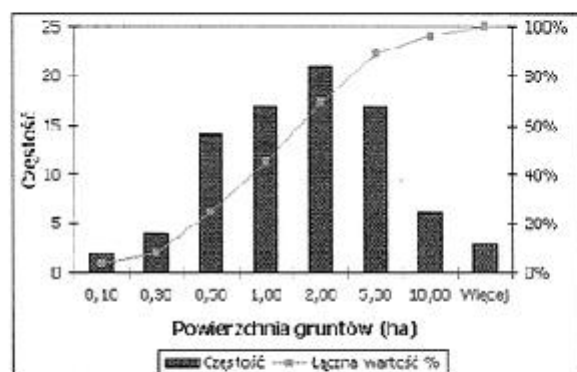
W toku analizy na wstępie odrzucono transakcję ze skrajnie wysoką ceną 1 ha. Liczebność transakcji gruntami rolnymi zawartych na obszarach wiejskich w poszczególnych miejscowościach przedstawia wykres 4. Najwięcej transakcji zaobserwowano w miejscowościach Daleczyn i Krajewina (po 12 transakcji), najmniej w miejscowościach Szczodrochowo i Malowo (po jednej transakcji).

Wykres 4: Liczebność transakcji gruntami rolnymi zawartych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 wg położenia



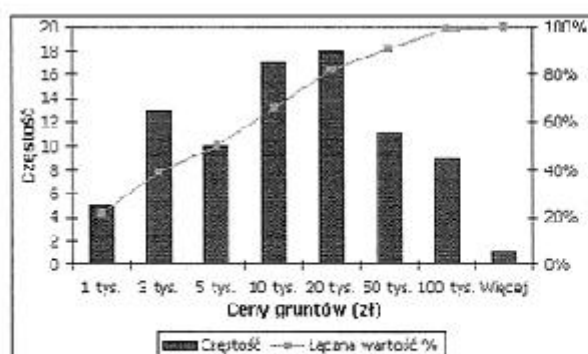
Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Wykres 5: Rozkład powierzchni gruntów rolnych sprzedanych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005



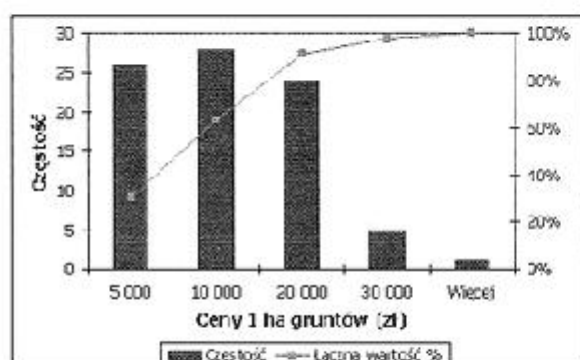
Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Wykres 6: Rozkład cen gruntów rolnych sprzedanych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Wykres 7: Rozkład cen 1 ha gruntów rolnych sprzedanych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Tabela 1. Statystyki opisowe dla gruntów rolnych sprzedanych w gminie Gostyni
(z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005

Statystyka	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena 1 ha (zł)
Średnia	2,1863	20 371,65	9 824,28
Odchylenie standardowe	3,0051	26 950,77	7 021,95
Współczynnik zmienności (%)	137,45	132,30	71,48
Mediana	1,1073	9 500,00	8 605,78
Dominanta	2,0000	2 000,00	10 000,00
Rozstęp	20,3843	109 640,00	42 476,16
Minimum	0,0557	360,00	1 356,79
Maksimum	20,4400	110 000,00	43 832,95
Kwartyl I	0,5011	4 000,00	4 596,29
Kwartyl III	2,3543	20 000,00	12 264,15
Odchylenie ćwiartkowe	0,9266	8 000,00	3 833,93
Liczoność próby	84	84	84

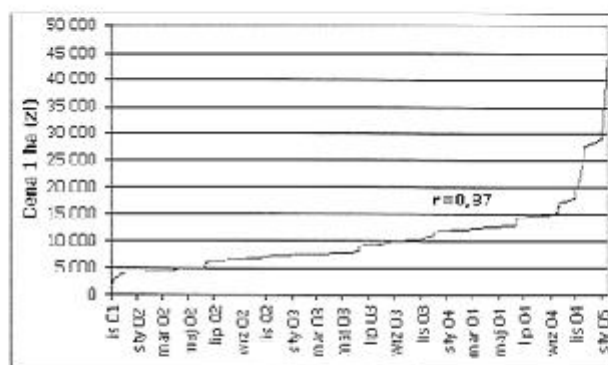
Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Uzyskane wyniki świadczą o niejednorodności badanej zbiorowości wg powierzchni, ceny i ceny 1 ha (tabela 1). Zatem rozkłady powyższych cech w badanej próbie nie można uznać za normalne. Średnia cena 1 ha gruntów rolnych na obszarach wiejskich w latach 2002-2005 ukształtowała się na poziomie 9 824,28 zł. Maksymalną i minimalną cenę 1 ha odnotowano w miejscowości Daleszyn, odpowiednio w I kwartale 2005 r. i 2002 r. Biorąc pod uwagę wartość kwartyli, można zauważyć, że 50% badanych działek charakteryzowała cena 1 ha mieszcząca się w przedziale 4 596,29-12 264,15 zł.

Średnia powierzchnia gruntów rolnych na obszarach wiejskich wyniosła 2,1863 ha, zaś największa działka miała powierzchnię 20,44 ha. Najczęściej sprzedawane były działki o powierzchni od 0,50 do 2,00 ha – skupiały około 3/5 (ponad 60%) podaży działek rolnych (wykres 5). Pozostała część podaży rozkładała się następująco: ponad 7% – działki o powierzchni do 0,30 ha, około 20% – działki o powierzchni od 2,00 do 5,00 ha i nieco ponad 10% – działki o powierzchni powyżej 5,00 ha.

Ceny 1 ha gruntów rolnych wykazywały tendencję rosnącą (wykres 8). Odnotowano silną wrażliwość ceny 1 ha na upływ czasu (współczynnik korelacji na poziomie: 0,87). Średnie roczne tempo wzrostu ceny 1 ha dyskutowanych działek szacowane na podstawie łańcuchowych wskaźników dynamiki za pomocą formuły średniej arytmetycznej w półroczach rozpatrywanego okresu wyniosło 36,20%. Uchwycono zatem wyraźną dodatnią skłonność do wzrostu badanego miernika. Należy podkreślić, że dynamika zmiany ceny wzrasta w koncowce badanego okresu. Jednak do wartości otrzymanego miernika (36,20%) powinno się odnieść z dużą dozą krytycyzmu. Zakres czasowy powyższej analizy należałoby poszerzyć i wtedy z pewnością otrzymany wynik można by uznać za bardziej wiarygodny. W wyniku badania współzależności zmiennych otrzymano nieistotną korelację między ceną 1 ha gruntów rolnych a ich powierzchnią (współczynnik korelacji na poziomie: -0,05) oraz silną korelację między ceną a powierzchnią gruntów (współczynnik korelacji na poziomie: 0,71).

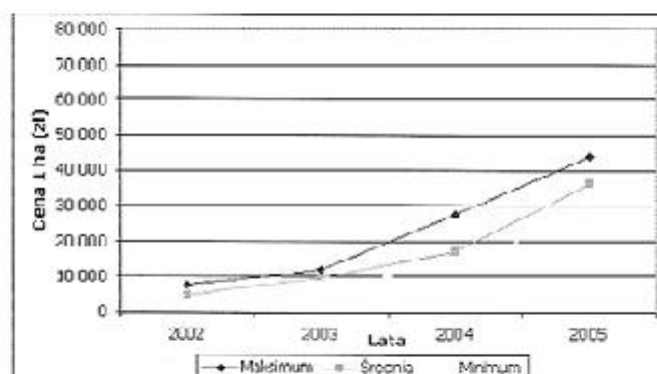
Wykres 8: Dynamika ceny 1 ha gruntów rolnych sprzedanych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Porównanie średniej ceny 1 ha gruntów rolnych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w przekroju rocznym obrazuje wykres 9. Średnie ceny 1 ha z roku na rok rosły, rozstęp (różnica między ceną maksymalną i minimalną) również wzrastał, co świadczy o coraz większej zmienności powyższej zbiorowości.

Wykres 9: Zmiana średniej ceny 1 ha gruntów rolnych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Na obszarze Gostynia odnotowano 2 transakcje gruntami rolnymi o powierzchni do 0,50 ha, 2 - o powierzchni od 0,50 do 1,00 ha oraz 2 - o powierzchni powyżej 1,00 ha.

Tabela 2. Statystyki opisowe dla gruntów rolnych sprzedanych w mieście Gostyń w latach 2002-2005

Statystyka	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena 1 ha (zł)
1	2	3	4
Średnia	0,9106	6 316,67	11 004,21
Odchylenie standardowe	0,7250	6 867,44	12 793,31

1	2	3	4
Współczynnik zmienności (%)	79,61	108,72	116,26
Mediana	0,7414	4 000,00	5 699,04
Dominanta	1,7873	3 000,00	-
Rozstęp	1,7049	18 800,00	33 610,25
Minimum	0,0824	1 400,00	2 797,52
Maksimum	1,7873	20 000,00	36 407,77
Liczebność próby	6	3	6

Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Zmienność gruntów rolnych wg powierzchni, ceny i ceny 1 ha jest bardzo duża, na co wskazują współczynniki zmienności (tabela 2). Średnia cena 1 ha gruntów w mieście w latach 2002-2005 ukształtowała się na poziomie 11 004,21 zł. Maksymalną cenę odnotowano w IV kwartale 2003 r., najniższą zaś w II kwartale tego samego roku. Połowę działek charakteryzowała cena 1 ha poniżej 5 699,04 zł. Działki rolne w mieście miały średnią powierzchnię 0,9106 ha, zaś połowa działek charakteryzowała się powierzchnią poniżej 0,7414.

Nie odnotowano znaczącej wrażliwości ceny 1 ha na upływ czasu (współczynnik korelacji na poziomie: 0,55). W wyniku badania współzależności zmiennych otrzymano słabą zależność między ceną 1 ha gruntów rolnych a ich powierzchnią (współczynnik korelacji na poziomie: -0,48) oraz słabą zależność między ceną a powierzchnią gruntu i, co ciekawe, zależność ujemną (współczynnik korelacji na poziomie: -0,33). Ujemna wartość współczynnika korelacji oznacza, iż w miarę wzrostu powierzchni gruntu cena spada. Należy jednak odnieść się do tego sceptycznie, jako że w badaniu dysponowano niewielką liczbą transakcji.

Porównanie podstawowych statystyk opisowych dla gruntów rolnych w mieście Gostyni w przekroju rocznym okazało się niemożliwe z uwagi na zbyt małą próbę.

Tabela 3. Porównanie podstawowych statystyk opisowych dla gruntów rolnych w przekroju miasto-wieś w latach 2002-2005

Wyszczególnienie	wieś	miasto
Średnia cena 1 ha (zł)	9 824,28	11 004,21
Średnia powierzchnia (ha)	2,1863	0,9106

Źródło: Opracowanie własne (CWM)

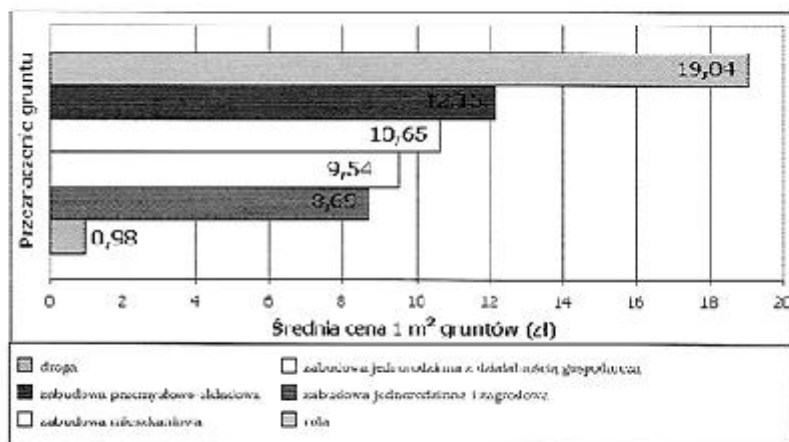
Średnia cena niezabudowanych działek rolnych na terenach wiejskich stanowiła ponad 89% średniej ceny w mieście (tabela 3). Działki rolne na obszarze miasta miały średnią powierzchnię 0,9106 zł, która stanowiła prawie 42% średniej powierzchni dla obszarów wiejskich (średnia powierzchnia 2,1863 ha). Wypada jednak zaznaczyć, iż transakcje gruntami rolnymi w mieście należą do rzadkości, zatem z wyrików porównań ww. statystyk nie powinno się wysuwać wiążących wniosków.

3. Podsumowanie

Analizie poddano 135 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, odnotowanych na obszarach wiejskich i 82 transakcje odnotowane w mieście.

Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych w gminie Gostyni (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 kształtowały się następująco (wykres 10).

Wykres 10: Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych w gminie Gosyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu

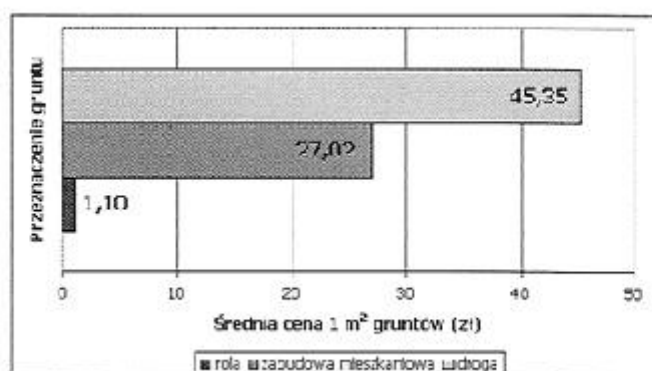


Źródło: Opracowanie własne (CVM)

Średnią cenę gruntów rolnych przeliczono z ceny 1 ha na cenę 1 m² w celu uzyskania lepszego obrazu porównawczego z średnimi cenami 1 m² pozostałych gruntów. Najwyższą kształtowała się średnia cena 1 m² gruntów pod drogi (na poziomie 19,04 zł), najniższą zaś ceną gruntów rolnych. Grunty pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową i działki mieszkaniowe były podobnie cenione przez nabywców. Działki pod zabudowę jednorodzinną z działalnością gospodarczą okazały się cenniejsze w konfrontacji z działkami mieszkaniowymi. Poziom cenowy 1 m² działek o dualnej funkcji przestrzennej w latach 2002-2005 stanowił około 140% notowań rynkowych segmentu działek ściśle mieszkaniowych. Na uwagę zasługuje fakt przedkładania działek o dopuszczalnym dwójakim sposobie użytkowania ponad obszary z pojedynczą opcją gospodarowania.

Fodobnie przedstawiała się sytuacja na terenie miasta – najwyżej cenione były grunty pod drogi, potem działki mieszkaniowe, i wreszcie grunty rolne (wykres 11).

Wykres 11: Średnie ceny 1 m² niezabudowanych nieruchomości gruntowych w mieście Gosyń w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu



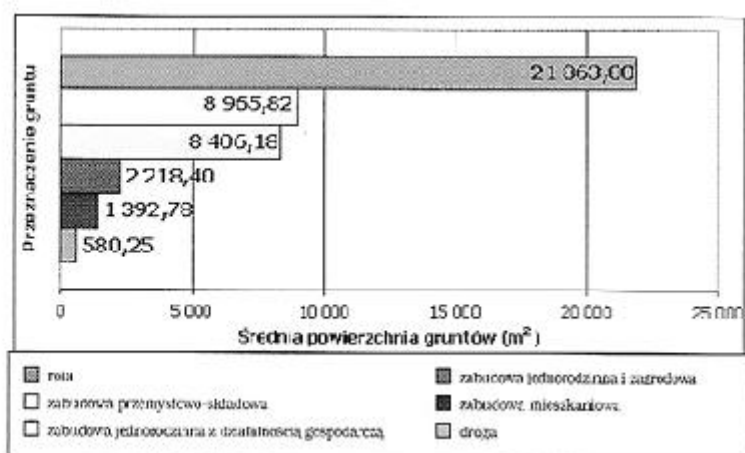
Źródło: Opracowanie własne (CVM)

Średnią powierzchnię gruntów rolnych podano w m² w celu porównania z powierzchnią innych rodzajów działek. Na uwagę zasługuje fakt, iż rodzaj gruntu o najmniejszej średniej powierzchni na obszarach wiejskich – grunt pod drogi (580,25 m²) charakteryzował się najwyższym poziomem ceny 1 m², zaś grunt rolny – o najwyższej średniej powierzchni (21 863 m²) odznaczał się najniż-

szym poziomem ceny 1 m² (wykres 12). Można się spodziewać, iż relatywnie najwyżej cenione są działki o najmniejszej powierzchni.

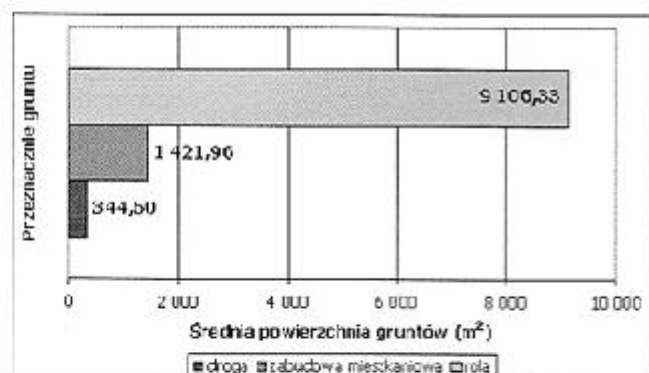
Podobnie przedstawiała się sytuacja na terenie miasta – najwyższa powierzchnia charakteryzowała grunty rolne, potem działki mieszkaniowe, i wreszcie grunty pod drogi (wykres 13).

Wykres 12: Średnie powierzchnie niezabudowanych nieruchomości gruntowych w gminie Gostyń (z wyłączeniem miasta) w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Wykres 13: Średnie powierzchnie niezabudowanych nieruchomości gruntowych w mieście Gostyń w latach 2002-2005 wg przeznaczenia gruntu



Źródło: Opracowanie własne (CWM)

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi, redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść.