

# ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI ZURBANIZOWANYCH W POWIECIE OBORNICKIM W KONTEKŚCIE PRZEMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH



**dr Barbara Hermann**

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego  
dr Barbara Hermann



**Barbara Świdurska**

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego  
dr Barbara Hermann

## Streszczenie

Celem artykułu jest charakterystyka przestrzennego zróżnicowania cen nieruchomości zurbanizowanych w powiecie obornickim. W ten sposób podjęto próbę identyfikacji obszarów, w których zachodzą dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości. Wzrost liczby transakcji i poziomu cen na rynku nieruchomości wskazują na rosnącą atrakcyjność terenów podmiejskich, a procesy zachodzące na rynku nieruchomości stają się odzwierciedleniem przekształceń funkcjonalno-przestrzennych strefy podmiejskiej. Badanie przeprowadzono w oparciu o analizę rozkładu przestrzennego cen: nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności. Pozwoliły one na przedstawienie zróżnicowanego stopnia rozwoju rynku nieruchomości w poszczególnych gminach powiatu obornickiego.

## Słowa kluczowe

rynek nieruchomości, ceny nieruchomości, przemiany funkcjonalno-przestrzenne, suburbanizacja

## 1. Wstęp

W ostatnich kilku latach w powiecie obornickim obserwowano dynamiczne zmiany w zakresie przemian funkcjonalnych i przestrzennych terenów podmiejskich. W skali powiatu na szczególną uwagę zasługuje analiza relacji zachodzących pomiędzy Obornikami a obszarem wiejskim otaczającym miasto. Pod wpływem procesów demograficznych, gospodarczych, społecznych i kulturowych zmieniają się relacje zachodzące pomiędzy miastem i jego otoczeniem. Tereny podmiejskie zyskują na atrakcyjności głównie jako nowe obszary o funkcji mieszkaniowej.

W artykule skoncentrowano uwagę na rozwoju rynku nieruchomości w kontekście zachodzących przemian. Współoddziaływanie rynku nieruchomości oraz przemian zachodzących w przestrzeni jest szczególnie widoczne w poziomie cen nieruchomości. W pierwszej kolejności przekształceniom podlegają tereny o największej atrakcyjności inwestycyjnej. Celem artykułu jest analiza przestrzennego zróżnicowania cen nieruchomości zurbanizowanych w kontekście przemian funkcjonalno-przestrzennych zachodzących w obszarach podmiejskich w powiecie obornickim w latach 2014–2016, ze szczególnym uwzględnieniem tempa i kierunku tych przemian. Badanie przeprowadzono w oparciu o analizę rozkładu przestrzennego cen: nieruchomości grun-

towych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności. Analizę przeprowadzono w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Obornikach.



Herb powiatu obornickiego  
Źródło: <http://pl.wikipedia.org>;  
Autor: Bastianow

## 2. Przekształcenia funkcjonalno–przestrzenne strefy podmiejskiej i ich wpływ na rozwój lokalnego rynku nieruchomości

Rozwój stref podmiejskich stanowi zagadnienie badawcze dotyczące niedoskonałości podziału jednostek osadniczych na miejskie i wiejskie. Wraz z rozwojem procesów urbanizacji odchodzi się od tego dychoomicznego podziału na rzecz koncepcji kontinuum miejsko–wiejskiego [Chojnicki, Czyż 1989; Jałowiecki 1987; Maik 1992; Sokołowski 1999]. Termin „kontinuum” używany jest w odniesieniu do pośrednich form osadniczych występujących pomiędzy tradycyjnie ujmowanymi obszarami miejskimi i wiejskimi. Koncepcja ta pozwala na uchwycenie i analizę różnic w zagospodarowaniu przestrzennym, aktywności ekonomicznej, warunkach życia i strukturze funkcjonalnej obszarów podmiejskich [Bernaciak 2015]. Miasto i jego strefę podmiejską należy traktować jako jeden organizm, wykluczając istnienie granic między nimi [Bański 2008]. Co prawda kontinuum miejsko–wiejskie obejmuje obszar poza granicami miasta, jednak pozostający pod wpływem tego miasta, powiązany z nim w aspekcie społecznym, ekonomicznym i infrastrukturalnym. W wyniku tych relacji obszar ten przejmuje coraz więcej cech miejskich, jednocześnie zatracając tradycyjne cechy wiejskie [Siemiński 2010].

Procesy suburbanizacji są rozważane najczęściej w kontekście dużych miast, których siła oddziaływania na otoczenie jest największa. Wokół dużych aglomeracji przemiany w układzie funkcjonalno–przestrzennym zachodzą dynamicznie, prowadząc do zjawiska definiowanego jako urban sprawl, czyli do „rozlewania się” miast poprzez rozprzestrzenianie się zabudowy [Maćkiewicz 2008]. Jednakże procesy podobne do tych, które przyczyniają się do rozwoju dużych aglomeracji, są obserwowane także w małych miastach [Batty 2008]. W XXI w. zmieniła się rola małych miast w kształtowaniu lokalnych i regionalnych układów osadniczych. Zaobserwowano jednak zróżnicowanie rozwoju strefy podmiejskiej małych miast w zależności od położenia względem aglomeracji. Zmiany funkcjonalno–przestrzenne małych miast położonych w granicach oddziaływania dużych

ośrodków miejskich mają bardziej dynamiczny przebieg niż w przypadku małych miast położonych peryferyjnie [Konecka–Szydłowska 2016]. Procesy transformacji społeczno–gospodarczej zachodzące w skali globalnej, regionalnej i lokalnej doprowadziły do tego, że część tradycyjnych funkcji pełnionych przez małe miasta na rzecz otoczenia została przejęta przez większe ośrodki, a funkcje lokalnych ośrodków miejskich stopniowo ewoluują, głównie w kierunku dominacji mieszkalnictwa lub usług niższego rzędu [Czarnecki 2012]. Wpływa to na zmiany uwarunkowań rozwoju małych miast i oddziaływania na otaczające je tereny.

Do najbardziej zauważalnych procesów obserwowanych w strefach podmiejskich mniejszych miast należy zaliczyć dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej. Przyczynia się to do zmian w użytkowaniu ziemi i wzrostu intensywności zabudowy wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych prowadzących do miasta. Obserwuje się także przemieszczanie się ludności na tereny podmiejskie [Palicki 2016; Siemiński 2010]. W odbiorze społecznym tereny podmiejskie oferują lepsze warunki życia [Walaszek 2014]. Widocznym przejawem przemian wzorca potrzeb mieszkaniowych jest wzrost aktywności na rynku nieruchomości. Wzrasta popyt na grunty położone poza granicami administracyjnymi miasta oraz zmienia się struktura sprzedawanych nieruchomości. Przekształcania obszarów rolniczych w tereny budowlane powodują wzrost wartości nieruchomości [Wolny, Żróbek 2012]. Ewolują także czynniki determinujące ceny nieruchomości. Znaczenia nabierają takie czynniki jak lokalizacja w stosunku do centrum miasta oraz położenie w stosunku do sieci dróg i systemu komunikacji publicznej.



Źródło: <http://pl.wikipedia.org>  
Autor: WarX

## 3. Charakterystyka powiatu obornickiego

Badaniem objęto obszar powiatu obornickiego, który położony jest w środkowej części województwa wielkopolskiego. Warto podkreślić, że w systemie osadniczym województwa dominuje podsystem osadniczy aglomeracji poznańskiej stanowiący rdzeń systemu osadniczego regionu wielkopolskiego. Obejmuje on miasto Poznań oraz 10 mniejszych miast znajdujących się w strefie oddziaływania Poznania [Męczyński, Konecka–Szydłowska, Gadziński 2010, s. 25]. Obszar powiatu obornickiego nie wchodzi w skład aglomeracji poznańskiej, jednak bezpośrednio z nią sąsiaduje. Natomiast część obszaru powiatu obornickiego, obejmującą gminy Oborniki i Rogoźno, zaliczono do strefy zewnętrznej obszaru metropolitalnego [Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej 2012].

Powiat obornicki obejmuje trzy gminy o zróżnicowanym stopniu rozwoju i zainwestowania: gminę miejsko–wiejską Oborniki, gminę miejsko–wiejską Rogoźno i gminę wiejską Ryczywół. Powiat obornicki jest dobrze skomunikowany z aglomeracją poznańską. Przez teren powiatu przebiega droga krajowa nr 11 oraz drogi wojewódzkie nr 178, 187 i 241. Ponadto obszar powiatu zlokalizowany jest na trasie linii kolejowej, prowadzącej z Poznania do Kołobrzegu. Powiat obornicki posiada powierzchnię 712,7 km<sup>2</sup> i liczy 59 501 mieszkańców. Blisko połowa (49,75%) osób zamieszkuje w miastach [GUS 2017].

Gmina Oborniki jest największą, a zarazem najbardziej rozwiniętą gospodarczo gminą na terenie powiatu. Obszar gminy zamieszkuje 33 830 osób, co stanowi 56,86% ludności powiatu. Największą jednostką osadniczą jest miasto Oborniki liczące 18 395 mieszkańców [GUS 2017], które pełni rolę ośrodka obsługi mieszkańców powiatu oraz lokalnego rynku usług i towarów. Silny wpływ na rozwój gminy ma lokalizacja w sąsiedztwie aglomeracji poznańskiej, a także dobre połączenie komunikacyjne. Atutem jest również znaczny udział lasów. W północnej części gminy znajduje się kompleks leśny, stanowiący wschodnią część Puszczy Noteckiej. Ważnym elementem środowiska przyrodniczego są przebiegające przez teren gminy rzeki: Warta i Wełna.



Gmina Rogoźno położona jest we wschodniej części powiatu. Gmina liczy 18 222 osoby, z czego 11 208 osób (61,51%) mieszka w mieście [GUS 2017]. Miejscowość zapewnia wyposażenie w usługi podstawowe takie jak: handel i usługi, administracja, oświata oraz służba zdrowia. Gmina Rogoźno jest atrakcyjna pod względem przyrodniczym. Największy kompleks leśny znajduje się w południowo-wschodniej części gminy. Zachodnia część gminy obejmuje wschodni skraj Puszczy Noteckiej. Przez obszar gminy Rogoźno przepływa rzeka Welna, na terenie gminy zlokalizowanych jest również kilka jezior. Największymi są: Budziszewskie, Rogozińskie i Prusieckie.

Gmina Ryczywół to niewielka gmina wiejska, którą zamieszkuje zaledwie 7 449 osób. Gmina ma charakter typowo rolniczy, obszary rolne zajmują 70,61% ogólnej powierzchni gminy, 21,77% stanowią lasy [GUS 2017].

W latach 2010–2015 zaobserwowano wzrost liczby ludności w powiecie, z 58 287 do 59 501 osób, jednak zmiany liczby ludności są przestrzennie zróżnicowane. Największy wzrost liczby ludności zaobserwowano w strefie podmiejskiej Obornik, z 14 480 do 15 435 osób. Podobne tendencje wzrostowe, jednak o mniejszym nasileniu, odnotowano w obszarze podmiejskim Rogoźna, z 6 776 do 7 014 osób. W mieście Oborniki oraz na terenie gminy Ryczywół wzrost wyniósł zaledwie kilkadziesiąt osób. Wyłącznie w mieście Rogoźno odnotowano niewielki spadek liczby ludności, z 11 349 do 11 208 osób.



Gmina Oborniki, Wargowo; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Agnada

#### 4. Zasoby mieszkaniowe powiatu

Największą dynamikę procesów budowlanych zarejestrowano w obszarze wiejskim gminy Oborniki, gdzie liczba nowo wybudowanych budynków jednorodzinnych wzrosła o 13%. Stosunkowo duży wzrost, na poziomie 11%, dotyczył również obszaru wiejskiego gminy Rogoźno. Mniej nowych domów powstało w miastach, w Obornikach zanotowano wzrost o 7%, w Rogoźnie o 9%. Najmniejszą intensywnością rozwoju budownictwa mieszkaniowego charakteryzowała się gmina Ryczywół, gdzie zaobserwowano wzrost o 3%. W badanym okresie zanotowano także zmiany w liczbie lokali mieszkalnych. Podobnie jak w przypadku budynków mieszkalnych największy wzrost liczby mieszkań zarejestrowano w strefie podmiejskiej Obornik (wzrost o 12%) oraz w strefie podmiejskiej Rogoźna (wzrost o 9%). Na pozostałych terenach powiatu proces realizacji nowych mieszkań przebiegał mniej intensywnie, w mieście Oborniki zanotowano wzrost o 4%, w mieście Rogoźno o 3%, w gminie Ryczywół o 4%. W kolejnym etapie przeprowadzono analizę łącznej powierzchni użytkowej mieszkań. W latach 2010–2015 największą powierzchnią użytkową mieszkań charakteryzowało się miasto Oborniki, jednak najsilniejszą dynamikę zmian w zakresie wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań zanotowano w jego strefie podmiejskiej. Analiza wykazała, że rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno jednorodzinnego, jak i wielorodzinnego w strefie podmiejskiej Obornik wiąże się ze wzrostem liczby stałych mieszkańców w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z miastem.

#### 5. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Do analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto 448 transakcji jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 1).

W badanym okresie zaobserwowano stałą tendencję wzrostu cen terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim. Rozkład przestrzenny cen wyraźnie wskazuje na dominację Obornik wraz ze strefą podmiejską, na uwagę zasługują także wysokie ceny notowane w południowych częściach powiatu obornickiego, w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z aglomeracją poznańską. W 2014r. strefa najwyższych cen obejmowała Oborniki oraz miejscowości przyległe: Kowanówko, Uściskówiec i Gołszyn (Rysunek 1). Na uwagę zasługuje fakt, że wyższe ceny zanotowano w miejscowościach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 11 oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 178. Pozwala to wnioskować, że czynnik dostępności komunikacyjnej istotnie wpłynął na wysokość cen gruntów budowlanych. Pod względem poziomu cen wyróżniało się także miasto Rogoźno oraz miejscowość Kiszewo. Obie te lokalizacje charakteryzują się dużymi walorami przyrodniczymi otaczających je terenów. Sąsiedztwo obszarów przyrodniczo cennych zapewnia wysoką jakość środowiska przyrodniczego oraz ogranicza intensywny rozwój

**Tabela 1**

Charakterystyka transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	131	148	169
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	45,14	47,45	58,56
Mediana [zł/m <sup>2</sup> ]	40,00	42,26	47,58
Miesięczny trend zmiany cen	0,37%	0,96%	0,93%
Średnia powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1 874	2 010	1 781

Źródło: opracowanie własne.

osadnictwa, co wpływa na traktowanie gruntów położonych w sąsiedztwie takiego terenu jako dobra rzadkiego, szczególnie cennego. Wyższe ceny zanotowano w miejscowościach przy południowej granicy powiatu obornickiego (Pacholewo, Nieczajna i Nienawiszcz).

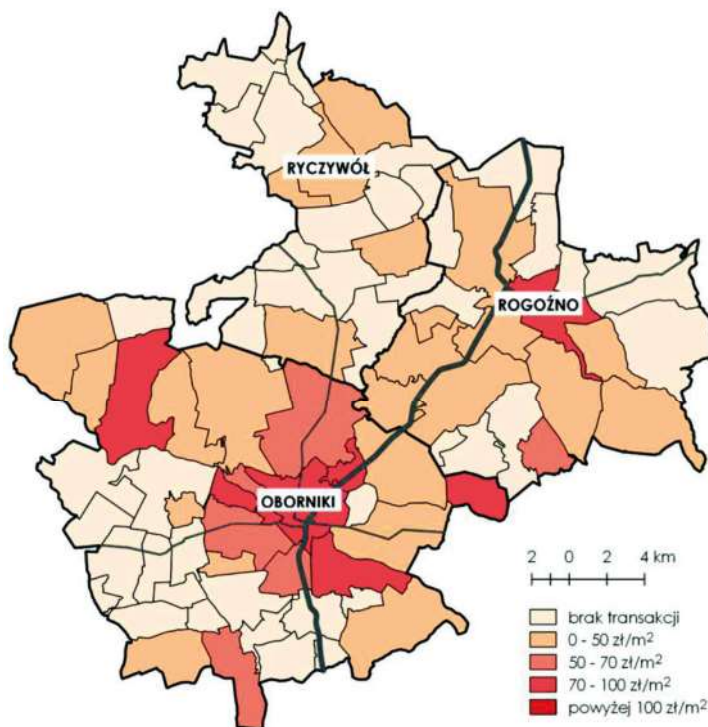
W latach 2015 i 2016 najwyższe ceny, powyżej 100 zł/m<sup>2</sup>, zanotowano tylko w Obornikach, a obserwowane tendencje rozkładu przestrzennego cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uległy nieznacznej zmianie. Przede wszystkim zaobserwowano rozprzestrzenianie się strefy wyższych cen wokół Obornik (Rysunek 2 i 3). Przy czym na uwagę zasługuje fakt, że w 2015r. ceny z przedziału 50–70 zł/m<sup>2</sup> utrzymywały się w części południowej obszaru otaczającego miasto, łącząc w ten sposób obszar wyższych cen występujący przy południowej granicy powiatu (Maniewo) z rejonem wyższych cen występujących w obszarze podmiejskim Obornik (Ocieszyn i Bogdanowo). W 2016r. strefa podwyższonych cen objęła Maniewo i Gołaszyn. Na cenność gruntów w tym przypadku mogło wpłynąć położenie w przestrzeni, pomiędzy ośrodkiem powiatowym i centrum aglomeracji, pozwalające na połączenie dojazdów do pracy do Poznania, z korzystaniem z usług podstawowych w Obornikach. Na podkreślenie zasługuje także rozwój przestrzenny strefy cen przeciętnych wokół miasta powiatowego, która swoim zasięgiem objęła większość miejscowości sąsiadujących z Obornikami. Zaobserwowano także wzrost cen działek budowlanych w sąsiedztwie Rogoźna. O atrakcyjności gruntów w tym obszarze zadecydowały walory przyrodnicze i krajobrazowe.



Rezerwat przyrody Promenada; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810

### Rysunek 1

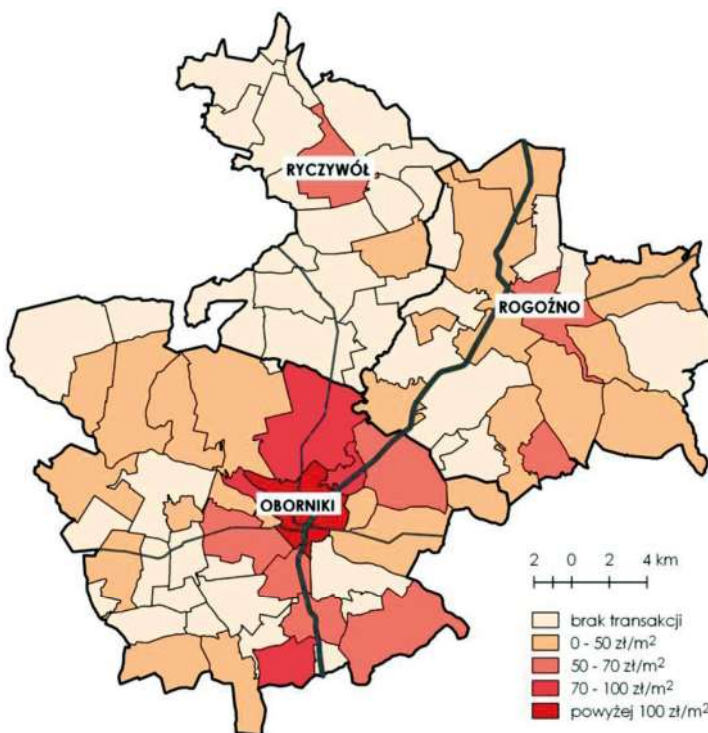
Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

### Rysunek 2

Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2015



Źródło: opracowanie własne.



Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w latach 2014–2016 zanotowano wzrost liczby transakcji (ze 131 do 169). Dużym zainteresowaniem nabywców cieszyły się grunty położone w mieście Oborniki, gdzie odnotowano najwyższe ceny oraz największą liczbę transakcji. Zaobserwowano także wzrost transakcji na terenach podmiejskich, w szczególności na obszarach dobrze skomunikowanych, wzdłuż drogi krajowej nr 11 oraz wzdłuż dróg wojewódzkich. Dodatkowo widoczne jest również znaczenie korzystnego sąsiedztwa jakim są tereny Puszczy Noteckiej oraz położenie przy granicy z gminą Suchy Las. To właśnie na tych obszarach odnotowano stosunkowo wysokie ceny nieruchomości oraz dużą liczbę transakcji. Na terenie gminy Rogoźno najwięcej transakcji zarejestrowano w Rogoźnie, dużą liczbą transakcji, charakteryzowała się również miejscowość Jaracz położona przy granicy z gminą Oborniki na trasie drogi krajowej nr 11. Gmina Ryczywół charakteryzuje się słabo rozwiniętym rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W latach 2014–2016 sprzedano zaledwie 19 nieruchomości.

Analiza ujawniła, że w całym badanym okresie najniższe ceny osiągały grunty położone w zachodniej i północno-zachodniej części powiatu. W części obrębów nie zanotowano ani jednej transakcji dotyczącej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe dowodzi, że na tych obszarach nie zanotowano ekspansji funkcji mieszkaniowej i zachowały one typowo rolniczy charakter.



Trasa S11; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Roweromania

## 6. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

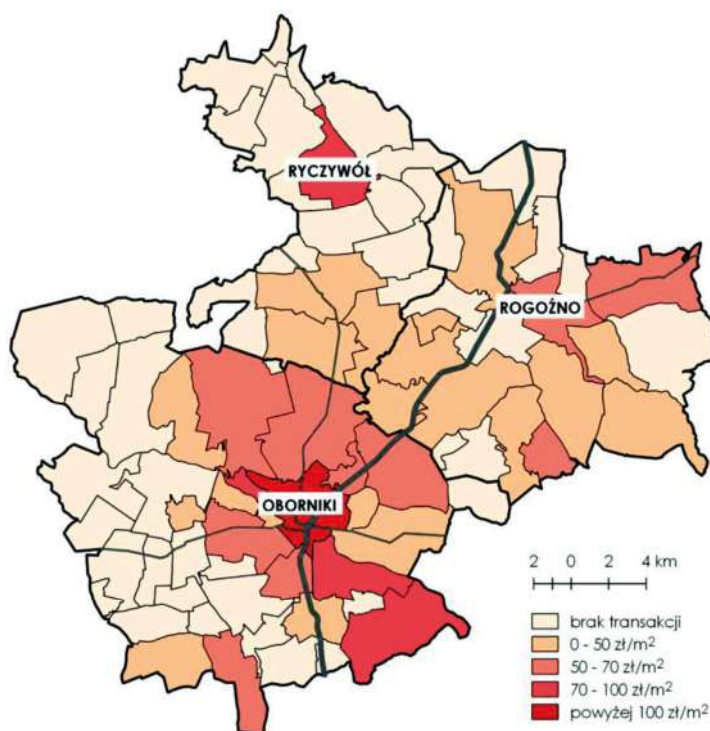
**D**o analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny przyjęto 185 transakcji jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 2).



Rogoźno - Jezioro Rogozińskie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Aaagnik

### Rysunek 3

Rozkład przestrzenny cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

### Tabela 2

Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	46	73	66
Cena średnia [zł]	283 372,66	245 344,92	231 907,12
Mediana [zł]	288 500,00	230 000,00	207 500,00
Miesięczny trend zmiany cen	-0,56%	-0,62%	0,00%
Średnia powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1 706	1 424	1 121

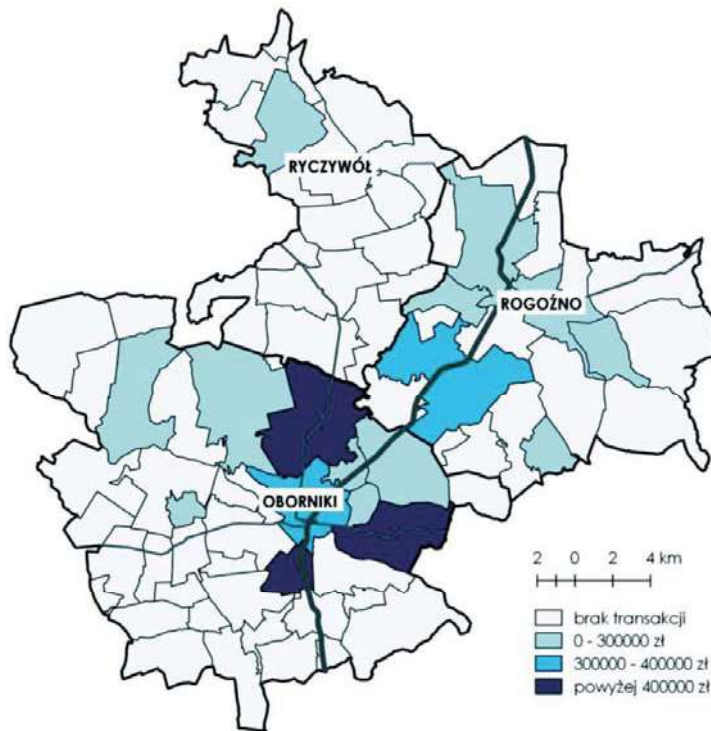
Źródło: opracowanie własne.

Tendencje obserwowane na rynku domów były odmienne w porównaniu z rynkiem działek budowlanych. W latach 2014 i 2015 ceny domów wykazywały tendencję spadkową, w roku 2016 ceny ustabilizowały się. Cechą charakterystyczną była dominacja wysokich cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na terenach podmiejskich Obornik. W roku 2014r. (Rysunek 4) najwyższe ceny zanotowano w Bogdanowie, Dąbrówce Leśnej i Łukowie. Strefa średnich cen objęła Oborniki oraz miejscowości położone wzdłuż drogi krajowej nr 11. Podobna sytuacja miała miejsce w roku 2015 (Rysunek 5). Najwyższe ceny zanotowano w części miejscowości w otoczeniu miasta powiatowego (Kowanowo, Słonawy, Rogoźno), podczas gdy strefa średnich cen objęła samo miasto oraz pozostałą część miejscowości przyległych. Na uwagę zasługuje fakt, że w 2015r. wysokie ceny zanotowano także w miejscowościach przy południowej granicy powiatu obornickiego (Lulin i Wargowo). Sytuacja uległa zmianie w 2016r. (Rysunek 6). Rozkład przestrzenny cen domów był bardziej zróżnicowany i trudniej było wskazać główne tendencje i kierunki zmian. Najwyższe ceny zanotowano w Obornikach oraz w bezpośrednio sąsiadującym z nimi Kowanówku, strefa przeciętnych cen objęła jedynie sąsiadujący z miastem Gołaszyn. Ponadto na uwagę zasługuje strefa wyższych cen w sąsiadującym z gminą Suchy Las Wargowie.

Na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano wzrost liczby transakcji z 46 do 66. W latach 2014–2015 największą liczbę transakcji odnotowano w Obornikach. W Rogoźnie obserwowano sukcesywny wzrost liczby transakcji z 8 do 14 transakcji. Tendencje wzrostowe notowano w całej gminie Rogoźno (wzrost z 13 do 33 transakcji), co w konsekwencji doprowadziło do sytuacji, że w 2016r. gmina Rogoźno i miasto Rogoźno charakteryzowały się największą liczbą transakcji. Poza miastem Rogoźno duża liczba transakcji odnotowana została w miejscowościach Owczegłowy oraz Nienawiszcz. Owczegłowy położone są w sąsiedztwie Rogoźna nad jeziorem Rogoźno, w pobliżu terenów leśnych. Nienawiszcz znajduje się przy granicy z gminą Murowana Goślina i posiada wysokie walory przyrodnicze. Położenie domów w pobliżu jezior i kompleksu leśnego wpłynęło na ich atrakcyjność oraz poziom cen.

**Rysunek 4**

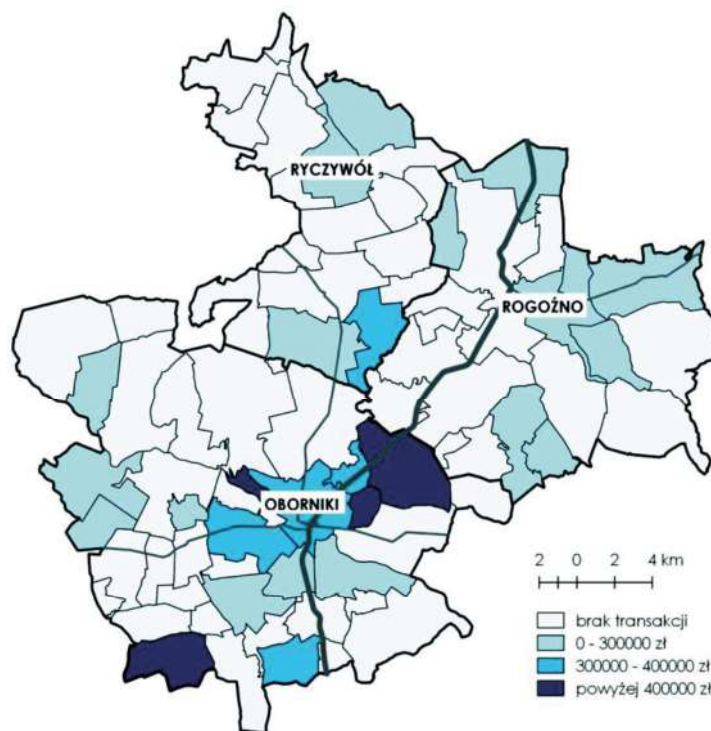
Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

**Rysunek 5**

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w powiecie obornickim w roku 2015



Źródło: opracowanie własne.



Wyższe niż przeciętne ceny nieruchomości w otoczeniu Obornik są związane z dynamicznym rozwojem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze podmiejskim stolicy powiatu. W latach 2014–2015 częstym przedmiotem obrotu były nowe domy na obrzeżach miasta. Przyrost liczby nowych budynków wpłynął na wzrost ich podaży na rynku lokalnym. Niedawno oddane do użytku budynki odbiegają pod względem architektury i standardu od obiektów starszych, co nie pozostało bez wpływu na poziom ich cen.

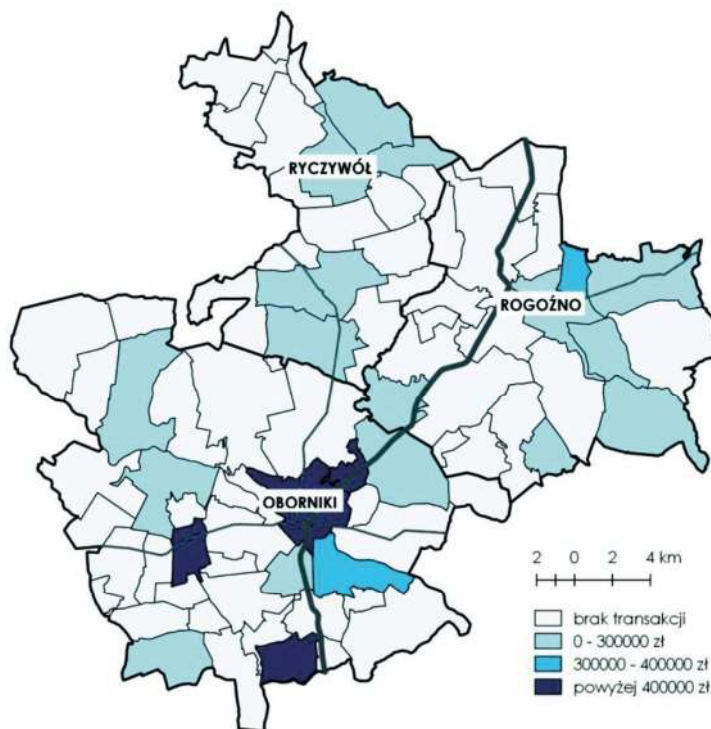
## 7. Analiza rynku lokali mieszkalnych

**W** celu oceny rynku lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności przeanalizowano 403 transakcje jakie miały miejsce na terenie powiatu obornickiego w badanym okresie (Tabela 3).

W pierwszym roku analizy ceny na rynku lokali mieszkalnych w powiecie obornickim były stabilne, natomiast w latach 2015–2016 zaobserwowano wzrost cen. Analiza wykazała, że jest to rynek słabiej rozwinięty w skali powiatu niż dwa wcześniej analizowane segmenty. Z badania rozkładu przestrzennego cen w 2014r. (Rysunek 7) wynika, że do sprzedaży lokali mieszkalnych doszło wyłącznie w miejscowościach: Oborniki, Rogoźno, Cieśle, Parkowo i Ryczywół. Najwyższe ceny, powyżej 3 000 zł/m<sup>2</sup> zanotowano w Obornikach oraz w miejscowościach wiejskich Ryczywół i Cieśle. Na uwagę zasługuje fakt, że w Obornikach zanotowano aż 64 transakcje, co stanowi 79% wszystkich transakcji w powiecie. W 2015r. zanotowano wyraźną dominację Obornik i ich otoczenia w zakresie cen nieruchomości lokalowych (Rysunek 8). Najwyższe ceny osiągały mieszkania w mieście oraz w sąsiadującym z nim, od strony południowej, Bogdanowie. Niższe ceny, z przedziału 2 000 – 3 000 zł/m<sup>2</sup> zaobserwowano w Rogoźnie oraz w miejscowościach Ryczywół i Cieśle. Podobnie jak w roku poprzednim w Obornikach zanotowano aż 63 transakcje, co stanowi 69% wszystkich transakcji w powiecie. W 2015r. nastąpił także wzrost liczby transakcji w Rogoźnie oraz Ryczywole. W 2016r. zanotowano dynamiczne zmiany na rynku lokali mieszkalnych w powiecie obornickim (Rysunek 9). Przede wszystkim na uwagę zasługuje wzrost liczby transakcji,

**Rysunek 6**

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

**Tabela 3**

Charakterystyka transakcji nieruchomościami lokalowymi o charakterze mieszkalnym w powiecie obornickim w latach 2014–2016

Parametr	Rok		
	2014	2015	2016
Liczba transakcji [szt.]	81	90	232
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	3 126,72	2 989,07	3 371,52
Mediana [zł/m <sup>2</sup> ]	3 000,00	2 964,04	3 450,00
Miesięczny trend zmiany cen	-0,09%	1,87%	1,12%
Średnia powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	50,75	51,79	52,02

Źródło: opracowanie własne.



Rezerwat przyrody Wełna; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: MOs810



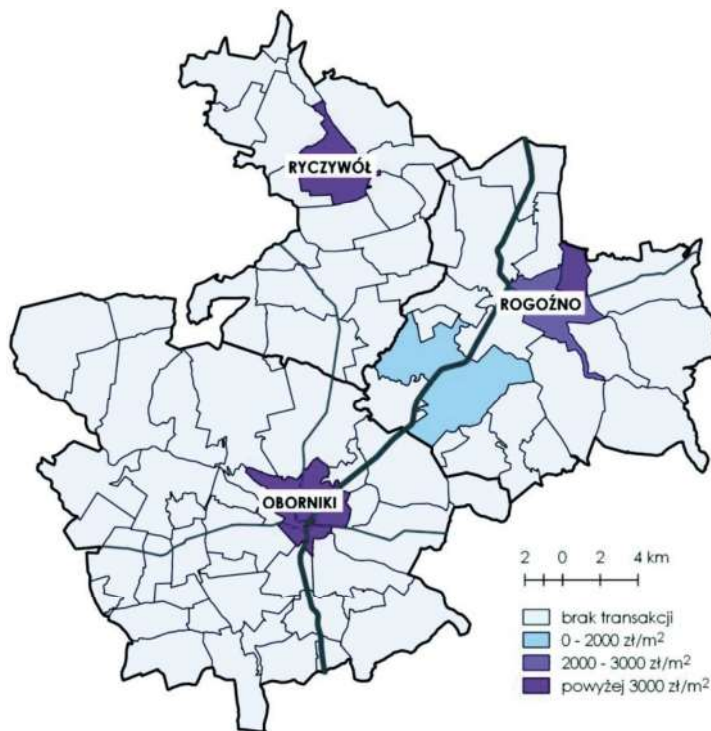
Ratusz w Rogoźnie; Źródło: <http://pl.wikipedia.org>; Autor: Agnik-h

których zanotowano 232. Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych wskazuje na dwie strefy wysokich cen: Oborniki wraz z otoczeniem (Bogdanowo, Kowanówko, Rożnowo, Słonawy) oraz Rogoźno wraz z sąsiadującą miejscowością Cieśle. Analiza wykazała stałą tendencję do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowościach sąsiadujących z Obornikami. Na uwagę zasługuje fakt, że największą liczbę transakcji zanotowano w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z Obornikami, w Bogdanowie 84 transakcje, w Rożnowie 61. Zaobserwowano rozprzestrzenianie się strefy wyższych cen lokali mieszkalnych wokół miasta.

Reasumując należy podkreślić, że w segmencie rynku nieruchomości obejmującym lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa odrębnej własności obserwowano ożywienie. W latach 2014–2016 odnotowano znaczny wzrost liczby transakcji z 81 do 232. Ponadto zaobserwowano również rozszerzenie rynku na obszary otaczające miasto Oborniki oraz Rogoźno. W 2014r. większość zarejestrowanych transakcji obejmowała miasto Oborniki. W 2015r. nastąpił wzrost liczby transakcji w Rogoźnie. Największe zmiany na rynku wystąpiły w 2016r. Zaobserwowano wyraźny wzrost liczby transakcji w miejscowościach: Bogdanowo, Rogoźno i Cieśle, co spowodowane było nowymi inwestycjami mieszkaniowymi (Osiedle Widokowe Bogdanowo, Rogoźno Seminarialna, Cieśle Potulicka). Liczba transakcji w Obornikach w roku 2016 pozostała na stałym poziomie, zbliżonym do poziomu z lat poprzednich. Przeprowadzona analiza wykazała, że na rynku mieszkań obserwuje się tendencję rozszerzania się rynku na obszary otaczające miasta. Potwierdza to również przeprowadzona analiza zasobów mieszkaniowych. Największy wzrost liczby mieszkań w latach 2010–2015 zarejestrowano na obszarze wiejskim gminy Oborniki (wzrost o 12%) oraz na obszarze wiejskim gminy Rogoźno (wzrost o 9%).

### Rysunek 7

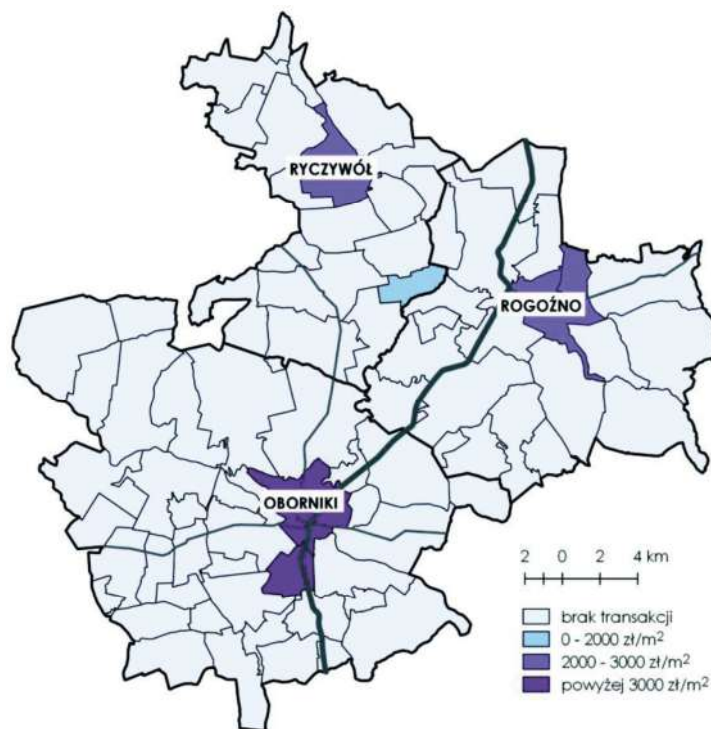
Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2014



Źródło: opracowanie własne.

### Rysunek 8

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2015



Źródło: opracowanie własne.



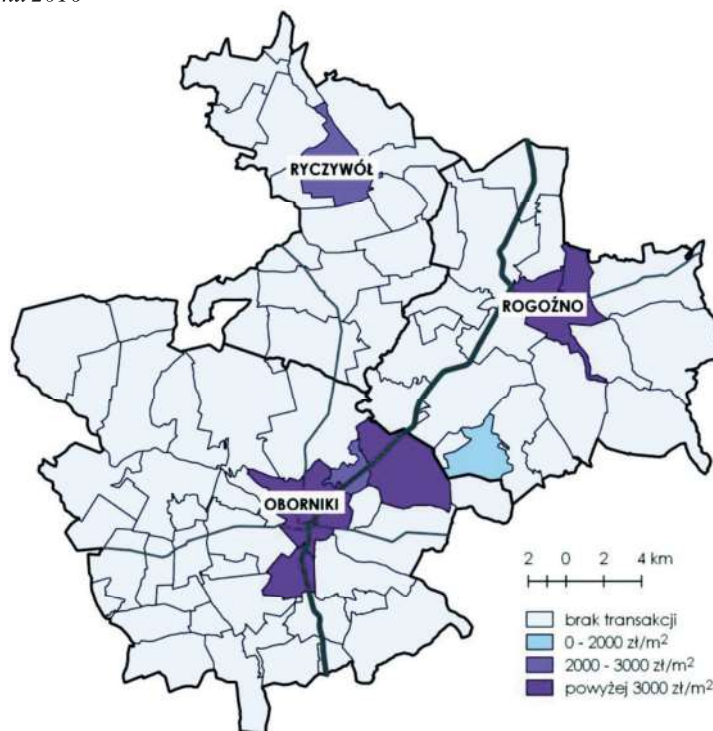
## 8. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonych badań należy wskazać na zróżnicowany stopień rozwoju rynku nieruchomości na terenie gmin wchodzących w skład powiatu obornickiego. Obserwuje się kilka kierunków rozwoju obszarów budownictwa mieszkaniowego w powiecie. Największą dynamiką charakteryzuje się rynek nieruchomości w Obornikach oraz w miejscowościach przylegających do miasta. W tym obszarze zanotowano największą liczbę transakcji, ze stałą tendencją wzrostu. Na obszarach wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z miastem powstały nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej, które tworzą układ funkcjonalno-przestrzenny z miastem. Wokół Obornik tworzy się koncentryczny pierścień miejscowości, w których obserwuje się wzrost zaludnienia, wyższą podaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i wyższe ceny działek budowlanych oraz wyższą podaż lokali mieszkalnych i wyższe ceny mieszkań. Zauważyć można wyraźną tendencję do osiedlania się poza miastem, a zjawisko to ma charakter narastający. Oborniki, położone na peryferiach obszaru metropolitalnego, w ograniczonym stopniu podlegają oddziaływaniu Poznania, stanowiąc rdzeń aglomeracji. Przeprowadzone badania pozwalają wysunąć wniosek, że w analizowanym regionie peryferyjnym uruchomione zostały impulsy rozwoju małego miasta w zakresie jego struktury przestrzennej.

Wyższe ceny działek budowlanych oraz zwiększona liczebność transakcji w miejscowościach położonych przy południowej granicy powiatu obornickiego, sąsiadujących z gminami powiatu poznańskiego może z kolei sugerować ekspansję głównego ośrodka aglomeracji poznańskiej. Istotnym czynnikiem decydującym o wyborze miejsca

### Rysunek 9

Rozkład przestrzenny cen nieruchomości lokalowych w powiecie obornickim w roku 2016



Źródło: opracowanie własne.

zamieszkania poza miastem jest czas dojazdu do pracy i do usług. Wraz ze wzrostem liczby samochodów osobowych i rozwojem sieci dróg zmienia się percepcja przestrzeni. Oddawanie do użytku kolejnych etapów zachodniej obwodnicy Poznania, stanowiącej fragment drogi ekspresowej S11, pozwoliło na zmniejszenie odległości czasowej pomiędzy aglomeracją poznańską, a powiatem obornickim, ułatwiło również codzienne dojazdy do pracy.

Odmienne przedstawia się sytuacja Rogoźna. Zostało ono widocznie zdominowane przez ośrodek powiatowy. Liczba transakcji, zarówno w granicach administracyjnych miasta, jak w jego sąsiedztwie, wzrastała znacznie wolniej. Ze względu na swoje położenie, otoczenie Rogoźna pełni rolę turystyczno-wy-

poczynkową i jest to zapewne czynnik, który przyczynił się do wzrostu cen działek budowlanych na tym terenie. Nie zaobserwowano jednak istotnych przemian w strukturze przestrzennej miasta i jego otoczenia.

W gminie Ryczywół nie zaobserwowano rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych, zachowała ona typowo rolniczy charakter.

Zaprezentowane badania wskazują, że należy się spodziewać dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej. Mogą one sprzyjać podejmowaniu działań w kształtowaniu racjonalnego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego obszarów podmiejskich w gminach powiatu obornickiego.

## Bibliografia

1. Bański J., 2008, *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, [w:] A. Jezierska-Thöle, L. Kozłowski (red.), *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, s. 29–44.
2. Batty M., 2008, *The Size, Scale, and Shape of Cities*, *Science* 319, (10.1126/science.1151419), s. 769–771.
3. Bernaciak A., 2015, *Przekształcenia strefy kontinuum aglomeracji w kontekście postulatów rozwoju trwałego i zrównoważonego*, *Studia i Prace Wydziału nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 42, 2, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 137–147.

4. Chojnicki Z., Czyż T., 1989, *Charakterystyka małych miast regionu poznańskiego a koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego*, [w:] P. Korcelli, A. Gawryszewski (red.), *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce, Prace Geograficzne IG PAN*, 152, Wrocław–Łódź, s. 139–157.
5. Czarnecki A., 2012, *Znaczenie małych miast w strukturze powiązań ekonomicznych wiejskich przedsiębiorstw regionu Zielonych Płuc Polski*, [w:] K. Haffner, A. Halama (red.), *Ewolucja funkcji małych miast w Polsce, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice*, s. 63–82.
6. Główny Urząd Statystyczny, <https://www.stat.gov.pl/> [dostęp 08.04.2017].
7. Jałowiecki B., 1987, *Proces urbanizacji a relacje miasto–wieś*, PWN, Warszawa.
8. Konecka–Szydłowska B., 2016, *Powiązania społeczno–gospodarcze i znaczenie małych miast aglomeracji poznańskiej*, *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 297, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, s. 162–177.
9. Litwińska E., 2010, *Modelowanie struktur metropolitalnych w aspekcie zjawiska urban sprawl*, *Architektura – Czasopismo Techniczne, Zeszyt 3, 1–A/2010, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków*, s. 139–147.
10. Maćkiewicz B., 2008, *Ceny nieruchomości niezabudowanych jako kryterium zmian funkcjonalno–przestrzennych w aglomeracjach miejskich*, [w:] W. Gierańczyk, M. Kluby (red.), *Problemy i metody oceny kontinuum miejsko–wiejskiego w Polsce, Studia Obszarów Wiejskich, XIII, Warszawa*, s. 89–102.
11. Maik W., 1992, *Podstawy geografii miast*, Wydawnictwo UMK, Toruń.
12. Męczyński M., Konecka–Szydłowska B., Gadziński J., 2010, *Poziom rozwoju gospodarczego i klasyfikacja małych miast w Wielkopolsce, Ekspertyza na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego w Poznaniu, Poznań*.
13. Palicki S., 2016, *Preferencje mieszkaniowe na obszarze metropolii Poznań*, [w:] M. Trojanek (red.) *Nieruchomość w przestrzeni 2, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań*, s. 197–210.
14. Siemiński J.L., 2010, *Kontinuum miejsko–wiejskie i niektóre jego problemy infrastrukturalne*, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, 2, PAN, Kraków*, s. 215–228.
15. Sokołowski D., 1999, *Zróźnicowanie zbioru małych miast i większych osiedli wiejskich w Polsce w ujęciu koncepcji kontinuum wiejsko–miejskiego*, Wydawnictwo UMK Toruń.
16. *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej*, 2012, Centrum Badań Metropolitalnych UAM, Poznań.
17. Walaszek M., 2014, *Migracje wewnętrzne i zagraniczne w aglomeracji poznańskiej w latach 1990–2011*, *Człowiek i Społeczeństwo, XXXVII, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań*, s. 75–89.
18. Wolny A., Żróbek R., 2012, *Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości*, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20, 2, Olsztyn, s. 33–46.

## **AN ANALYSIS OF TRANSACTION PRICES OF URBANIZED PROPERTIES IN OBORNIKI COUNTY IN THE CONTEXT OF FUNCTIONAL–SPATIAL TRANSFORMATIONS**

### **Summary**

The aim of this article is the analysis of the spatial differentiation in prices of urbanized properties in Oborniki County. It is an attempt to identify the areas of dynamic changes in the real estate market. The increase in activity as well as in the price levels in the real estate market indicates a growing attractiveness of the suburban areas. The processes taking place in the real estate market reflect the functional–spatial transformations of these areas. The study was based on an analysis of spatial variation of prices: non–developed land properties intended for housing, plots of land built–up with a detached house and residential premises which are the subject of separate ownership rights. The research presents the differentiation of development of the real estate market in individual communes of Oborniki County.

### **Key words**

real estate market, property prices, functional–spatial transformation, suburbanisation