

ZMIANY RYNKOWYCH STAWEK DZIERŻAWY GRUNTÓW NA WYBRANE CELE W POZNANIU W LATACH 2004–2013



prof. dr hab. Maria Trojanek
Rzecznawca Majątkowy Nr 3160
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości



dr Radosław Trojanek
Rzecznawca Majątkowy Nr 5048
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Mikroekonomii

Wstęp

Wieloletnie władanie gruntem stanowiącym czyjąś własność bez konieczności jego zakupu oraz własność posadowionych (przez użytkownika wieczystego lub wieloletniego dzierżawcę) na tym gruncie budynków, zabudowań czy obiektów¹ występuje w wielu krajach o gospodarce rynkowej, aczkolwiek występowanie tej formy jest zróżnicowane w zależności od uwarunkowań społeczno-gospodarczych i ekonomiczno-finansowych.

Instytucja wieloletniej dzierżawy jest formą władania znaną nie tylko w krajach europejskich ale także w gospodarkach na innych kontynentach (Azja, Ameryka czy Australia)², aczkolwiek zakres wykorzystywania tej instytucji w obrocie czy szczególnie rozstrzygnięcia są zróżnicowane i zmieniają w czasie.

W Polsce nieruchomości publiczne mogą być przedmiotem użytkowania wieczystego, zaś dzierżawa wieloletnia (do 30 lat) jest wykonywana stosunkowo w bardzo znikomym zakresie.



Gminy natomiast oddają w dzierżawę grunty na czas oznaczony (do trzech lat) z opcją przedłużenia umowy dzierżawy. W dzierżawę najczęściej oddawane są grunty, co do których docelowe przeznaczenie jest inne (stanowią rezerwy terenów pod realizację celów publicznych w przyszłości), bądź nie jest określone ich docelowe przeznaczenie (brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Oddając grunty w dzierżawę właściciel nie ponosi kosztów związanych z utrzymaniem porządku na nieruchomości, zapewnieniem bezpieczeństwa, a zyskuje przez czas trwania umowy dzierżawy nieruchomości (gruntu) wpływy z czynszu dzierżawy.

Przedmiotem rozważań w opracowaniu są zmiany stawek rynkowych dzierżawy gruntów udostępnianych na określone cele: kioski i parkingi w Poznaniu (strefa śródmiejska i centralna). Inne warunki zapisane w umowach, ze względu na niemożność ich rozpoznania, nie stanowią

przedmiotu rozważań. Z rozważań wyłączono także stawki dzierżawy gruntów na omawiane cele, ale stanowiące własność podmiotów publicznych. Zatem zakres przedmiotowy rozważań dotyczy stawek rynkowych dzierżawy gruntów stanowiących własność prywatną, zaś zakres czasowy analizy obejmuje lata 2004–2013.

Charakterystykę stawek czynszu zgodnie z celem dzierżawy przeprowadzono dla każdej grupy na podstawie podstawowych miar statystycznych (średnie, minimalne i maksymalne poziomy, odchylenie standardowe, współczynnik zmienności) oraz wyliczonych indeksów rynkowych stawek dzierżawy (nominalnych i realnych) i procentowych zmian tych stawek rok do roku (r/r).

¹ Kwestie te są w sposób wyczerpujący opisane zarówno w literaturze prawniczej jak i ekonomicznej poświęconej kwestiom prawa zabudowy, prawa wieloletniej dzierżawy czy prawa użytkowania wieczystego. Patrz m.in. Truszkiewicz, Z., 2006, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kantor Wydawniczy, Zakamycze; *Użytkowanie wieczyste w gospodarkach rynkowych. Raport dla Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa*, Krakowski Instytut Nieruchomości, grudzień 1996r.; Kokot, S., 2009, *Ekonomiczne zagadnienia użytkowania wieczystego w gospodarce nieruchomościami gmin. Studium diagnostyczno-statystyczne na przykładzie gmin województwa zachodniopomorskiego*, wyd. Uniwersytetu Szczecińskiego, *Rozprawy i Studia*, T. (DCCCXXII) 748, Szczecin.; Dobek A., Wajszczuk K., Wielicki W., 2009, *Użytkowanie wieczyste. Perpetualusufruct*, wyd. Polskie Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa – Poznań.

² Por. Raport przygotowany dla Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pt: *Użytkowanie wieczyste w gospodarkach rynkowych*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 1996; Nystrom, S. L., 2007, *Risk and Time in Land Lease Economy*, XXX FIG General Assembly, Hong Kong 2007, s. 2-3

1. Stawki dzierżawy gruntów przeznaczonych pod kioski i pawilony

W yliczone miary statystyczne charakteryzujące zmiany poziomu czynszu dzierżawy gruntów przeznaczonych pod kioski i pawilony w strefie pośredniej i śródmiejskiej w zależności od lokalizacji (strefy) gruntu przedstawiono w Tabeli 1 i 2.

Wskazują one na:

- zależność średniej stawki czynszu od miejsca lokalizacji (jest wyższa w strefie śródmiejskiej);
- większe różnice pomiędzy maksymalną a minimalną stawką dzierżawy (większe występują w strefie pośredniej). Największa różnica (99 zł) miała miejsce w 2010r. (strefa pośrednia), zaś w strefie śródmiejskiej różnica ta (68,3 zł/m²) wystąpiła w 2010r.;
- stawki dzierżawy, w każdej ze stref, wykazują silne zróżnicowanie, o czym świadczy poziom współczynnika zmienności (jest on wyższy w strefie pośredniej).

Zmiany stawek dzierżawy (nominalnych i realnych) opisują także indeksy (rok 2004 = 100).

Zmiany nominalnych stawek dzierżawy gruntów przeznaczonych pod pawilony i kioski w kolejnych latach analizy wskazują, iż w strefie pośredniej w 2012r. nominalne stawki dzierżawy wzrosły jedynie o 3% w stosunku do poziomu z 2004 roku, zaś w badanym

okresie wykazują tendencję malejącą. Odrotna zaś tendencja występuje w odniesieniu do stawek dzierżawy w strefie śródmiejskiej.

Realne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod pawilony i kioski w 2013 roku, zarówno w strefie śródmiejskiej jak i pośredniej są niższe od stawek z 2004r. odpowiednio o 13% i 20%.

Analiza zmiany rynkowych stawek dzierżawy (r/r) opisana została na Wykresie 3



Tabela 1

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod kioski i pawilony (Strefa pośrednia)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	18,3	17,9	17,0	16,8	16,3	17,5	16,8	15,5	15,4	17,3
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	13,6	14,1	15,0	13,0	12,3	15,5	14,0	12,0	12,0	14,0
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	1,3	1,1	1,2	2,0	2,3	1,5	1,0	1,6	1,4	1,0
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	100,0	97,6	80,0	69,9	80,0	98,8	100,0	100,0	100,0	78,0
odchylenie standardowe w zł	15,0	14,2	12,6	12,9	12,9	14,4	13,9	13,1	12,5	12,4
współczynnik zmienności	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
liczebność próby	207	161	198	254	269	260	432	503	371	279

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod kioski i pawilony (Strefa śródmiejska)

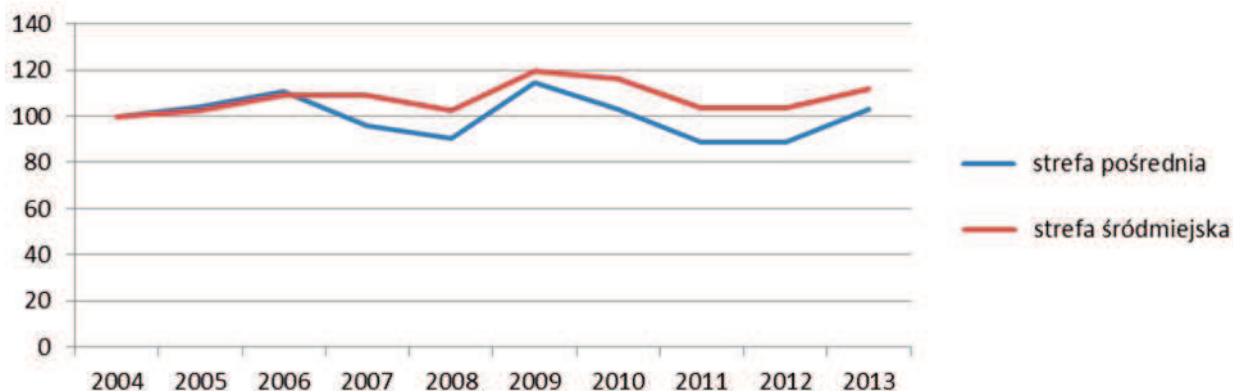
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	20,4	18,8	17,9	18,3	17,3	19,0	19,7	17,6	17,1	18,4
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	14,6	15,0	16,0	16,0	15,0	17,5	17,0	15,2	15,2	16,4
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	6,1	2,5	1,8	3,1	4,2	6,0	5,5	5,2	3,2	3,8
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	60,0	51,9	60,0	41,7	52,0	55,8	73,8	70,0	70,0	53,9
odchylenie standardowe w zł	13,6	12,0	11,1	10,5	9,9	10,9	12,4	10,5	11,5	11,9
współczynnik zmienności	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6
liczebność próby	98	115	109	88	106	79	73	104	82	69

Źródło: Opracowanie własne.



Wykres 1

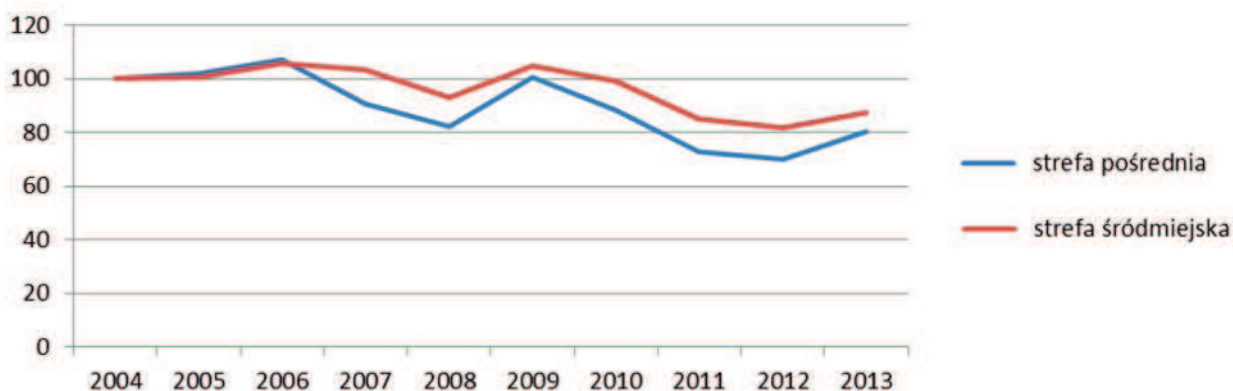
Nominalne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod pawilony i kioski w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 2

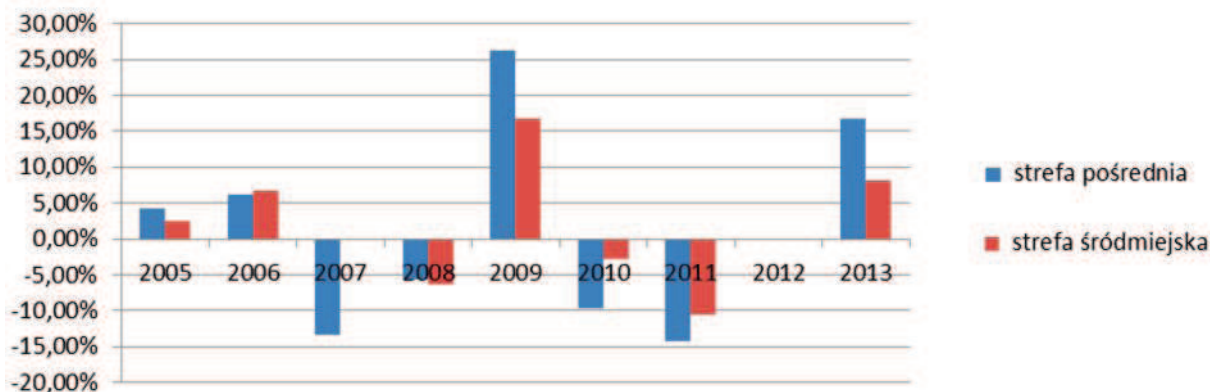
Realne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod pawilony i kioski w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 3

Procentowe zmiany r/r rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod kioski i pawilony w Poznaniu w latach 2004-2013



Źródło: Opracowanie własne.

2. Stawki dzierżawy gruntów przeznaczonych pod garaże

Podobnie jak w analizie stawek dzierżawy gruntów pod stragany i pawilony handlowe wyliczone zostały w odniesieniu do analizowanej grupy podstawowe miary statystyczne. Przedstawiono je w Tabelach 3 i 4.

Wyliczone wielkości wskazują na:

- niewielką różnicę w poziomie średniej stawki dzierżawy gruntu przeznaczonego pod garaże;
- wzrost średniej stawki (zarówno w strefie śródmiejskiej jak i pośredniej) dzierżawy, maksymalna stawka dzierżawy w każdej ze stref kształtuje się na podobnym poziomie, zaś minimalna jest niższa w strefie śródmiejskiej;
- stosunkowo małe zróżnicowanie stawek dzierżawy gruntów na omawiany cel, o czym świadczy poziom współczynnika zmienności;
- średnie stawki dzierżawy wykazują wzrost (w każdej ze stref) od roku 2008.

Zmiany (nominalne i realne) stawek dzierżawy opisują obliczone indeksy stawek dzierżawy (2004 = 100).

Nominalne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod garaże w porównaniu z ich poziomem z roku 2004 rosną w strefie pośredniej od 2010r. zaś w strefie śródmiejskiej od 2008r. Najwyższe wzrosty miały miejsce w dwóch ostatnich latach analizy.

Zmiany realnych stawek dzierżawy w poszczególnych latach są zróżnicowane. Do roku 2009 i w roku 2011 realne stawki dzierżawy są niższe niż w 2004r. W latach 2010, 2012 i 2013 realne stawki dzierżawy przekraczają ich poziom z 2004 roku.

Procentowe zmiany rynkowych stawek dzierżawy są zróżnicowane w poszczególnych latach. Należy jednak zauważyć, że są one wyższe (spadki) w strefie pośredniej niż w strefie śródmiejskiej.

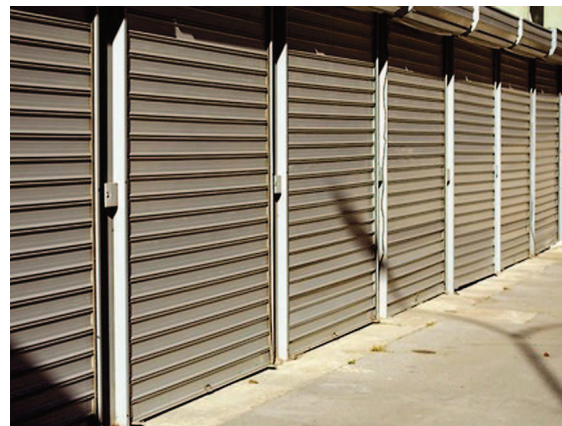


Tabela 3

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod garaże (Strefa pośrednia)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	1,6	1,6	1,5	1,7	1,6	1,6	2,0	1,8	2,7	2,7
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	1,5	1,5	1,4	1,6	1,6	1,4	1,9	1,7	2,5	2,6
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	0,7	0,9	1,3	1,2	0,9	1,2	1,4	1,4	2,1	2,1
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	3,8	4,0	3,5	3,1	3,2	3,0	3,5	3,1	3,7	4,1
odchylenie standardowe w zł	0,2	0,4	0,3	0,3	0,7	0,4	0,7	0,4	0,5	0,7
współczynnik zmienności	0,1	0,2	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2
liczebność próby	8	15	7	15	36	41	29	45	38	34

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 4

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod garaże (Strefa śródmiejska)

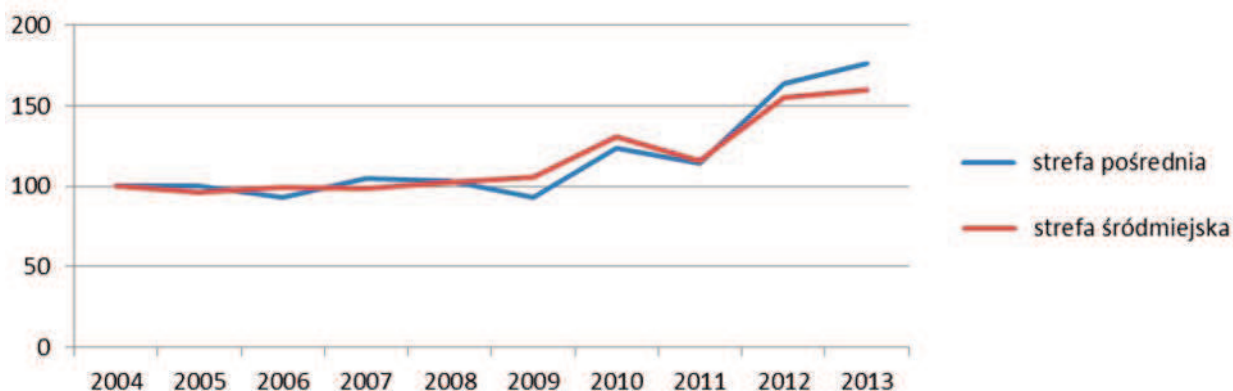
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	2,3	2,1	2,9	2,9
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	2,1	1,9	2,5	2,6
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	0,9	1,0	1,0	1,2	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² /m-c w zł	3,3	3,4	3,4	3,1	3,1	2,4	3,5	3,0	3,7	4,0
odchylenie standardowe w zł	0,4	0,3	0,4	0,5	0,4	0,2	0,7	0,5	0,4	0,5
współczynnik zmienności	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
liczebność próby	34	51	47	39	57	45	49	145	138	142

Źródło: Opracowanie własne.



Wykres 4

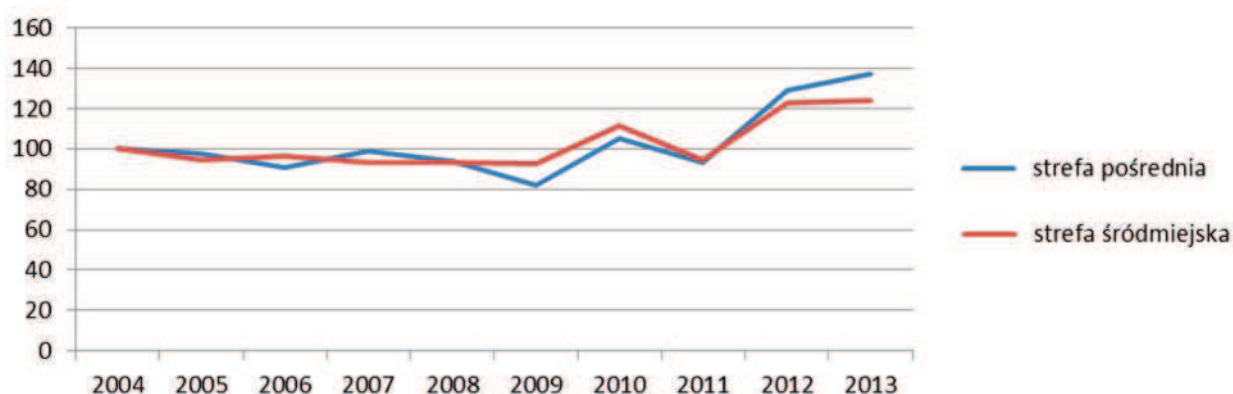
Nominalne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod garaże w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 5

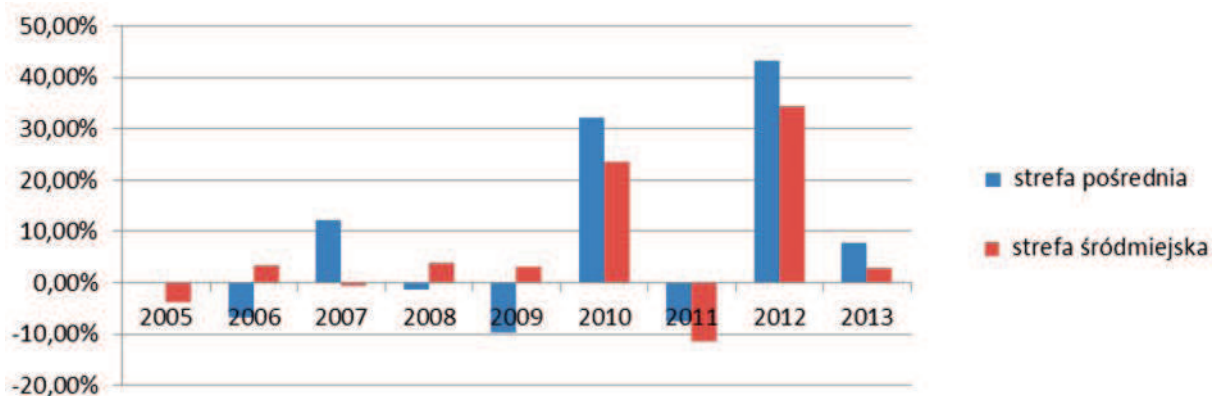
Realne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod garaże w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 6

Procentowe zmiany rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod garaże w Poznaniu w latach 2004-2013



Źródło: Opracowanie własne.

3. Stawki dzierżawy gruntów przeznaczonych pod parkingi

Poziom stawek dzierżawy (średnia, minimalna, maksymalna, odchylenie standardowe, współczynnik zmienności) gruntów przeznaczonych pod parkingi, wskazuje (Tabela 5 i 6) na:

- wyższą średnią stawkę dzierżawy w strefie śródmiejskiej niż pośredniej,
- niższą minimalną stawkę dzierżawy w strefie pośredniej (0,3 zł/m²) niż w strefie śródmiejskiej (0,5 zł/m²),
- wyższy poziom maksymalnej stawki dzierżawy w strefie pośredniej (6,8 zł w 2011r.). W każdym z badanych lat (wyjątek 2010r.) stawka maksymalna występuje w strefie pośredniej.

Z analizy wykresów 7 i 8 opisujących zmiany stawek dzierżawy wynika, iż nominalnie więcej wzrosły stawki dzierżawy w strefie pośredniej (wzrost o 40% w stosunku do 2004r.) niż w strefie śródmiejskiej, zaś zmiany realnych

indeksów stawek dzierżawy wskazują na niewielkie zmiany w 2013r. w strefie pośredniej, przy braku zmian w strefie śródmiejskiej (realny indeks cen 2004 = 100% pozostaje bez zmian).

Procentowe zmiany rynkowych stawek dzierżawy zostały przedstawione na Wykresie 9.

Zmiany te w poszczególnych latach kształtują się różnie jeśli chodzi o poziom jak i kierunek (wzrost/spadek). Największe wzrosty odnotowano w 2009r., zarówno w strefie pośredniej, jak i śródmiejskiej.



Tabela 5

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod parkingi (Strefa pośrednia)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	1,3	1,5	1,3	1,4	1,4	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	1,2	1,3	1,2	1,1	1,2	1,5	1,6	1,6	1,7	1,6
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	0,6	0,6	0,6	0,7	0,3	0,8	0,4	0,5	0,4	0,4
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	3,4	4,1	4,0	4,8	6,3	6,3	6,5	6,8	5,7	7,4
odchylenie standardowe w zł	0,5	0,5	0,4	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8	0,7	0,9
współczynnik zmienności	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,3	0,5	0,4	0,5
liczebność próby	54	43	34	33	65	25	65	101	97	63

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 6

Podstawowe miary statystyczne dotyczące stawek dzierżawy gruntów pod parkingi (Strefa śródmiejska)

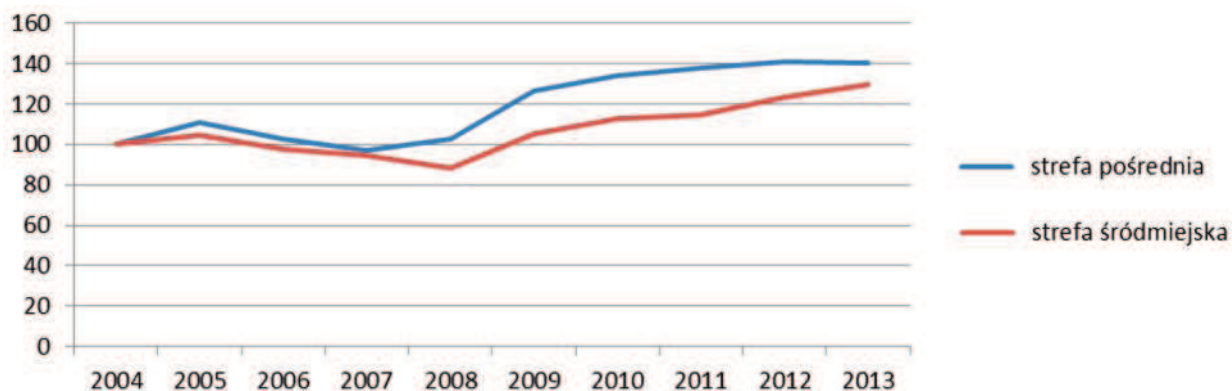
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
średnia stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	1,8	1,9	2,0	1,9	1,6	1,8	2,0	2,0	2,0	2,2
mediana stawek dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	1,6	1,7	1,6	1,6	1,5	1,7	1,9	1,9	2,0	2,1
minimalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	0,6	0,7	0,7	1,0	0,6	0,7	0,9	0,7	0,9	0,5
maksymalna stawka dzierżawy za 1 m ² / m-c w zł	2,6	3,4	6,1	5,2	3,4	4,2	6,5	3,5	3,3	3,3
odchylenie standardowe w zł	0,6	0,7	1,0	0,8	0,8	0,6	0,9	1,0	0,8	0,8
współczynnik zmienności	0,3	0,4	0,5	0,4	0,5	0,3	0,5	0,5	0,4	0,4
liczebność próby	23	20	36	7	13	7	7	19	16	16

Źródło: Opracowanie własne.



Wykres 7

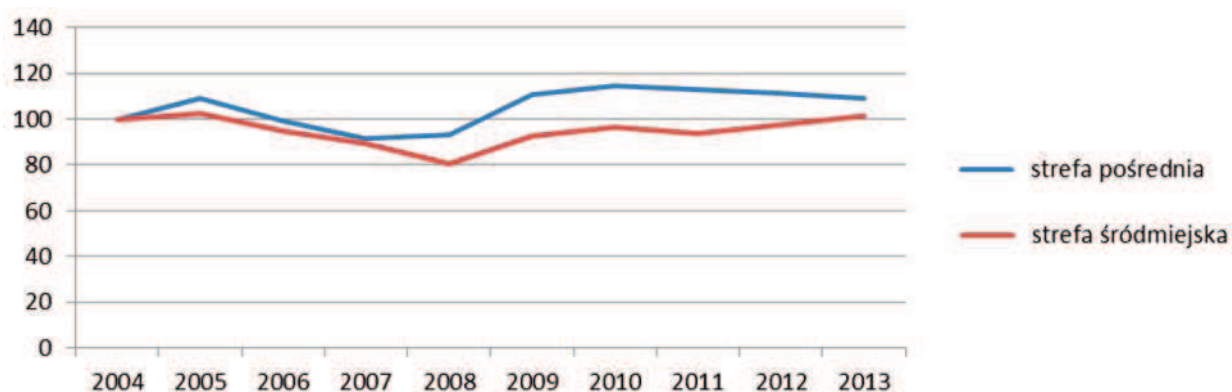
Nominalne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod parkingi w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 8

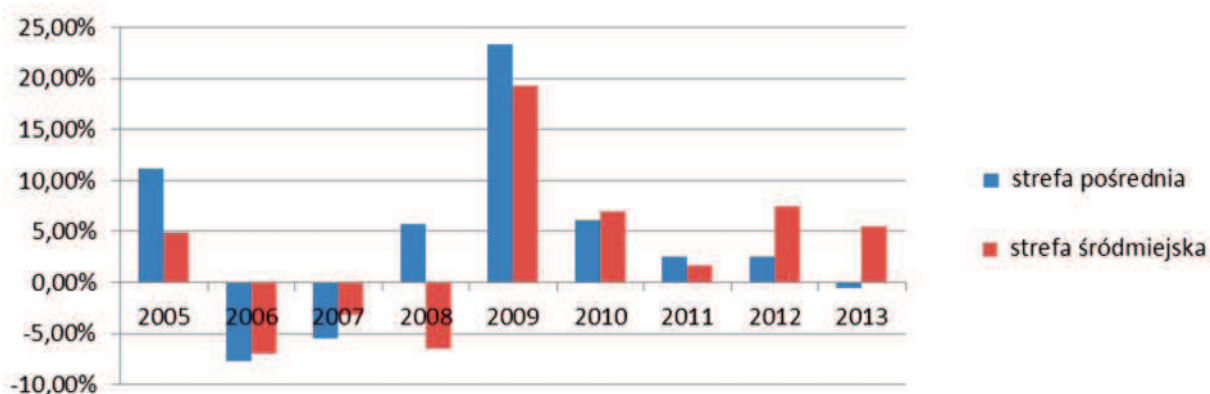
Realne indeksy rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod parkingi w Poznaniu w latach 2004-2013 (2004=100)



Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 9

Procentowe zmiany rynkowych stawek dzierżawy za grunty pod parkingi w Poznaniu w latach 2004-2013



Źródło: Opracowanie własne.

Zakończenie

W opracowaniu przedstawiono zmiany rynkowych stawek dzierżawy gruntów przeznaczonych na określone cele.

Z przeprowadzonych badań wynika, że poziom tych stawek jest zróżnicowany w omawianych strefach, w zależności od atrakcyjności lokalizacji dzierżawy gruntów dla omawianych rodzajów działalności.

Kształtowanie się średnich stawek dzierżawy gruntów pod kioski i pawilony, nie jest zależna od wartości

rynkowej tych gruntów. Wskazuje raczej, że o ich poziomie decydują przychody z działalności prowadzonej na tych gruntach realne stawki dzierżawy w 2013r. stanowią 80% stawek dzierżawy z 2004r. (strefa pośrednia) i 87% dla strefy śródmiejskiej). W porównaniu z nominalnymi i realnymi indeksami cen gruntów przeznaczonych pod garaże i parkingi, są to zmiany najbardziej niekorzystne (spadki).

Z kolei ograniczone możliwości pozyskania gruntów pod garaże w strefie śródmiejskiej, czy rosnący popyt na te grunty pod garaże w strefie pośredniej i śródmiejskiej, powodują, że od 2008r.,

zarówno w strefie pośredniej i śródmiejskiej, występuje wzrost nominalnych i realnych indeksów stawek dzierżawy. Spośród rozpatrywanych celów dzierżawy, jest to wzrost najwyższy.

Także wzrostowa tendencja w zakresie omawianych indeksów występuje w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod dzierżawę gruntów, cel: parkingi. Wydaje się, że o zmianach w segmencie dzierżawy gruntów pod cele: garaże i parkingi, decyduje przede wszystkim relacja podaży gruntów niezagospodarowanych w omawianych strefach do popytu na te grunty zgłaszanego przez potencjalnych dzierżawców.

Literatura

1. Dobek A., Wajszczuk K., Wielicki W., 2009, *Użytkowanie wieczyste. Perpetualusufruct*, wyd. Polskie Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa – Poznań
2. Kokot, S., 2009, *Ekonomiczne zagadnienia użytkowania wieczystego w gospodarce nieruchomościami gmin. Studium diagnostyczno-statystyczne na przykładzie gmin województwa zachodniopomorskiego*, wyd. Uniwersytetu Szczecińskiego, Rozprawy i Studia, T. (DCCCXXII) 748, Szczecin.; Kraków 1996
3. Nystrom, S. L., 2007, *Risk and Time in Land Lease Economy*, XXX FIG General Assembly, Hong Kong 2007, s. 2-3
4. Truszkiewicz, Z., 2006, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kantor Wydawniczy, Zakamycze
5. *Użytkowanie wieczyste w gospodarkach rynkowych. Raport dla Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa*, Krakowski Instytut Nieruchomości, grudzień 1996r.

PRAWO

PROJEKT USTAWY O BIEGLYCH SĄDOWYCH

W dniu 29 października 2014r. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało **projekt ustawy o biegłych sądowych** opracowany przez Rządowe Centrum Legislacji. Akt ten ma uregulować warunki i tryb ustanawiania biegłym sądowym, zawieszania w pełnieniu oraz pozbawiania tej funkcji. Zgodnie z projektem, biegłym może zostać osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna ustanowiona przez prezesa sądu okręgowego. Warunkami, które musi spełniać osoba fizyczna pretendująca do objęcia takiej funkcji są:

- posiadanie pełnej zdolności do czynności prawnych,
- rękojmia prawidłowego wykonywania czynności biegłego,
- znajomość języka polskiego,
- posiadanie teoretycznych i praktycznych wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie wiedzy poparte trzyletnim doświadczeniem,
- niekaralność.

Przed ustanowieniem biegłym prezes sądu może powołać komisję lub eksperta w celu oceny posiadania wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie.

Osoba ustanowiona biegłym będzie według projektu ustawy miała obowiązek ukończenia organizowanego przez prezesa sądu okręgowego szkolenia z zakresu przepisów dotyczących jego praw i obowiązków w postępowaniu sądowym i przygotowawczym oraz zasad przeprowadzania dowodu z opinii biegłego w ciągu 6 miesięcy od daty złożenia ślubowania.

Przed ustanowieniem biegłym na kolejny okres prezes sądu okręgowego będzie zasięgał opinii sądów lub organów przystających z usług biegłego pod kątem dotychczasowego wykonywania czynności przez biegłego.

Projekt określa również przesłanki do zawieszenia lub pozbawienia biegłego jego funkcji.

W dniu 1 grudnia 2014r. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawiła Ministrowi Sprawiedliwości **uwagi środowiska rzeczoznawców majątkowych** do opublikowanego projektu. Ich treść dostępna jest na stronie internetowej www.pfstrm.pl.

